

**EVIDENCE**

OTTAWA, Wednesday, October 29, 2025

The Standing Senate Committee on National Finance met this day at 6:46 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 and welcome to all honourable senators, as well as all Canadians following us on sencanada.ca. My name is Claude Carignan, I am a senator from Quebec and I am the chair of the Standing Senate Committee on National Finance. I would now like to ask my colleagues to introduce themselves.

**Senator Forest:** Éric Forest from the Gulf Division in Quebec.

**Senator Gignac:** Clément Gignac from Quebec.

**Senator Dalphond:** Pierre J. Dalphond, De Lorimier division, Quebec.

**Senator Galvez:** Rosa Galvez from Quebec.

[*English*]

**Senator Cardozo:** Andrew Cardozo, Ontario.

[*Translation*]

**Senator Boudreau:** Victor Boudreau from New Brunswick.

[*English*]

**Senator Ross:** Krista Ross, New Brunswick.

**Senator Marshall:** Elizabeth Marshall, Newfoundland and Labrador.

[*Translation*]

**Senator Hébert:** Martine Hébert from Quebec.

**The Chair:** Today, we continue our study of the federal initiative to support housing creation.

For our first group of witnesses tonight, we are pleased to welcome Ray Sullivan, Executive Director, Canadian Housing and Renewal Association, and Tim Ross, Chief Executive Officer, Co-operative Housing Federation of Canada. Thank you for agreeing to appear before us this evening. I give you the

**TÉMOIGNAGES**

OTTAWA, le mercredi 29 octobre 2025

Le Comité sénatorial permanent des finances nationales se réunit aujourd’hui, à 18 h 46 (HE), 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 :** Bonsoir et bienvenue à tous les honorables sénateurs et sénatrices, ainsi qu'à tous les Canadiens qui nous suivent sur sencanada.ca. Je m'appelle Claude Carignan, je suis un sénateur du Québec et je suis président du Comité sénatorial permanent des finances nationales. J'aimerais maintenant demander à mes collègues de se présenter.

**Le sénateur Forest :** Éric Forest, de la division du Golfe, au Québec.

**Le sénateur Gignac :** Clément Gignac, du Québec.

**Le sénateur Dalphond :** Pierre J. Dalphond, division De Lorimier, au Québec.

**La sénatrice Galvez :** Rosa Galvez, du Québec.

[*Traduction*]

**Le sénateur Cardozo :** Andrew Cardozo, Ontario.

[*Français*]

**Le sénateur Boudreau :** Victor Boudreau, du Nouveau-Brunswick.

[*Traduction*]

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

**La sénatrice Marshall :** Elizabeth Marshall, Terre-Neuve-et-Labrador.

[*Français*]

**La sénatrice Hébert :** Martine Hébert, du Québec.

**Le président :** Aujourd’hui, nous poursuivons notre étude sur l’initiative fédérale visant à soutenir la création de logements.

Pour notre premier groupe de témoins ce soir, nous sommes heureux d'accueillir Ray Sullivan, directeur général, Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, et Tim Ross, chef de la direction, Fédération de l'habitation coopérative du Canada. Merci d'avoir accepté de comparaître devant nous ce

floor; you have four or five minutes each, and then we will move on to the question period. We have an hour to spend together.

[English]

**Ray Sullivan, Executive Director, Canadian Housing and Renewal Association:** Thank you, senator, and good evening, *kwe, kwe*. Thank you all for the invitation to appear before the committee.

The Canadian Housing and Renewal Association, or CHRA, is the national voice of the community housing sector. We represent public, non-profit, co-op housing, as well as shelter providers, researchers, academics, municipal governments and any others who come together to work on strengthening the role of non-market community housing.

It is now widely acknowledged that the federal government's retreat from community housing in the mid-1990s has directly led to today's housing and homelessness crisis. Thirty years ago, both Conservative and Liberal federal governments withdrew from funding new community housing development.

What we are dealing with now is a complicated and structural problem. There is no silver bullet, but there are major strategic initiatives that will address the crisis, and the top of my list is a focused and deliberate effort to increase the share of non-market, mission-driven community housing. I'm talking about housing owned by land trusts, non-profits, co-ops and public housing agencies. This also includes not-for-profit homeownership developed by groups like Habitat for Humanity, who will be testifying later this evening.

For too long, federal policy has been influenced by a trickle-down theory of housing supply. CMHC's analysis says that if we can double housing starts and add 3.5 million homes to the market in the next decade then the oversupply of housing will result in lower housing costs. Simple supply and demand, right?

But it's an economic analysis exercise, a desk exercise; it isn't a practical policy prescription. Why? Because the market is not willing or able to oversupply the market, and this is what we're seeing happen in many cities right now. As rents and housing prices have levelled off in many parts of the country — and this, I point out, was the intended policy outcome the government has been working on — private market developers have stalled and put projects on the shelf.

soir. Je vous cède la parole; vous avez quatre ou cinq minutes chacun, puis nous passerons à la ronde des questions. Nous avons une heure à passer ensemble.

[Traduction]

**Ray Sullivan, directeur général, Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine :** Merci, sénateur, et bonsoir, *kwe, kwe*. Merci à tous de m'avoir invité à comparaître devant le comité.

L'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, l'ACHRU, est le porte-parole national du secteur du logement communautaire. Nous représentons les logements sociaux, à but non lucratif et coopératifs, ainsi que les fournisseurs de refuges, les chercheurs, les universitaires, les administrations municipales et tous ceux qui s'unissent pour renforcer le rôle du logement communautaire subventionné.

Il est maintenant largement reconnu que le retrait du gouvernement fédéral du logement communautaire au milieu des années 1990 a directement conduit à la crise actuelle du logement et des sans-abri. Il y a 30 ans, les gouvernements fédéraux conservateurs et libéraux ont cessé de financer la construction de nouveaux logements communautaires.

Nous faisons face aujourd'hui à un problème complexe et structurel. Il n'existe pas de solution miracle, mais il y a des initiatives stratégiques majeures qui permettront de résoudre la crise, et la première sur ma liste est un effort ciblé et délibéré pour augmenter dans la collectivité la part des logements subventionnés axés sur une mission. Je parle des logements appartenant à des fiducies foncières, à des organismes à but non lucratif, à des coopératives et à des organismes de logements sociaux. Cela inclut également les logements à but non lucratif construits par des groupes tels que Habitat pour l'humanité, qui témoignera plus tard dans la soirée.

Depuis trop longtemps, la politique fédérale est influencée par une théorie des vases communicants appliquée à l'offre de logements. La SCHL estime que, si nous parvenons à doubler le nombre de mises en chantier et à ajouter 3,5 millions de logements sur le marché dans la prochaine décennie, l'offre excédentaire entraînera une baisse des coûts du logement. Car ce n'est pas plus compliqué que l'offre et la demande, n'est-ce pas?

Cependant, il s'agit d'un exercice d'analyse économique, d'un exercice théorique, pas d'un remède concret. Pourquoi? Parce que le marché n'est pas disposé à créer une offre excédentaire ou capable de le faire, et c'est ce que nous constatons actuellement dans de nombreuses villes. Alors que les loyers et les prix de l'habitation se sont stabilisés dans bien des régions du pays — et je souligne que c'était le résultat que le gouvernement attendait de sa politique —, les promoteurs sur le marché privés hésitent et mettent les projets en veilleuse.

There are reports of an oversupply of high-end rental units in some parts of the country. There is unsold condo inventory in some big cities across the country. CMHC's analysis was a desk exercise, not a practical real-world solution, because the market is self-correcting, and it must self-correct to a level that allows for profit.

Yes, we need to reduce the cost of delivery and housing development. This means taking a hard look at development charges and fees, construction and labour costs. But the fundamental economic principle remains: When we are dependent on a profit-driven system to provide adequate housing for the population, which I point out, is recognized as a human right in Canada, the private market cannot rapidly oversupply the market because it reduces profit and they can't find investors. That's why private developers do absorption studies before undertaking major new developments: to make sure they aren't flooding the market with new product, and of course, they adjust their timelines accordingly to avoid that outcome.

So what is the answer? The answer is to increase the share of non-market, mission-driven community housing to help stabilize the housing market. The current and lasting boom-bust cycle of residential real estate development is an obstacle to improved economic productivity, and the lack of affordable housing is a drag on our economy.

We released an analysis two years ago co-authored by Deloitte Canada that showed that increasing the supply of non-market community housing just to the OECD and G7 average of 7 to 8% will boost productivity a staggering 6 to 9% in every year that we maintain that level of community housing in the economy.

In terms of permanently increased GDP, it pays for itself in less than two to three years. This is consistent with the Scotiabank recommendation in 2023 to double the supply of social housing and the RBC recommendation in 2024 to quadruple the rate at which we build social housing.

CHRA is calling on Canada to support a target of doubling the share of community housing in the next decade and, within that target, quadrupling the supply of Indigenous-led community housing — housing that is for Indigenous and by Indigenous. Once we achieve those targets, we need to aim for a 20% market share. To get there, we need to focus specifically on non-market community housing. Building non-market community housing directly addresses housing need, takes pressure off the rental market, will have a positive ripple effect across the housing

Il y aurait une offre excédentaire de logements locatifs haut de gamme dans certaines régions du pays. Dans certaines grandes villes, des appartements en copropriété restent invendus. L'analyse de la SCHL était un exercice théorique, et non une solution pratique et réaliste, car le marché se corrige de lui-même, et il doit le faire de manière à rester rentable.

Oui, nous devons réduire les coûts de livraison et de construction des logements. Pour cela, il faut examiner de près les droits et redevances d'aménagement, ainsi que les coûts de construction et de main-d'œuvre. Le principe économique fondamental demeure toutefois : si nous dépendons d'un système axé sur le profit pour fournir à la population des logements convenables, ce qui est reconnu au Canada comme étant un droit de la personne, je le souligne, le marché privé ne peut pas créer rapidement une offre excédentaire, car cela réduit les bénéfices et empêche de trouver des investisseurs. C'est pourquoi les promoteurs privés réalisent des études d'absorption avant d'entreprendre de nouvelles grandes constructions : pour s'assurer qu'ils n'inondent pas le marché de nouveaux produits et, bien sûr, ils ajustent leurs calendriers en conséquence pour éviter ce résultat.

Quelle est donc la solution? La solution consiste à augmenter la part des logements communautaires subventionnés et axés sur une mission, afin d'aider à stabiliser le marché de l'habitation. Le cycle actuel et durable d'expansion et de contraction du développement immobilier résidentiel représente un obstacle à l'amélioration de la productivité économique, et le manque de logements abordables freine notre économie.

Il y a deux ans, nous avons publié une analyse que nous avons réalisée avec Deloitte Canada. Elle montrait que le simple fait d'augmenter l'offre de logements communautaires subventionnés pour atteindre juste la moyenne de l'OCDE et du G7, soit 7 à 8 %, permettrait d'augmenter la productivité de 6 à 9 % par année où nous maintiendrions cette proportion de logements communautaires dans l'économie.

Du point de vue de l'augmentation permanente du PIB, cet investissement serait rentabilisé en moins de deux à trois ans. Cela correspond à la recommandation formulée en 2023 par la Banque Scotia de doubler l'offre de logements sociaux et à celle de la RBC en 2024 de quadrupler le rythme de construction de logements sociaux.

L'ACHRU demande au Canada de soutenir l'objectif de doubler la part des logements communautaires au cours de la prochaine décennie et, dans le même temps, de quadrupler l'offre de logements communautaires autochtones, c'est-à-dire de logements destinés aux Autochtones et gérés par eux. Une fois ces objectifs atteints, nous devons viser une part de marché de 20 %. Pour y parvenir, nous devons nous concentrer tout particulièrement sur les logements communautaires subventionnés, car leur construction répond directement aux

continuum and makes our economy more efficient and more productive.

One of the missed opportunities of the National Housing Strategy was that it was not focused on non-market community housing. In fact, the biggest envelope of spending was a program that financed new private market housing with very limited, very modest and very temporary affordability.

We have an opportunity to correct our course. We're encouraged that the Prime Minister and the Minister of Housing have committed that Build Canada Homes will primarily focus on non-market housing.

Thank you.

*[Translation]*

**Tim Ross, Chief Executive Officer, Co-operative Housing Federation of Canada:** Good evening, and thank you to the committee for inviting me here tonight to participate in this important study. My name is Tim Ross, Chief Executive Officer of the Co-operative Housing Federation of Canada, or CHF Canada, the national voice of co-operative housing.

CHF Canada has long been involved in federal housing policy, from the first co-operative pilot projects in the late 1960s to the co-design, launch and implementation of the Co-operative Housing Development Program in June 2024.

Already, \$423 million in new projects have been announced. We have launched construction sites and are delivering turnkey housing at a pace unmatched in decades. We are ready to continue.

In my brief opening remarks, I will first discuss the value of co-operative housing; second, some start-up considerations for Build Canada Homes; and third, some potential risks and possible solutions.

First, on the value of co-operative housing, co-ops house more than a quarter of a million people in this country. Demand is increasing because co-ops offer a strong sense of community, affordability and security of tenure. In a housing market that leaves too many people behind, co-ops empower people and give them control over their lives.

A recent study shows that co-operative housing costs tenants \$400 to \$500 less per month than private rental properties of a similar age. What would you do with an extra \$400 to \$500 per month?

besoins en matière de logement et soulage la pression sur le marché locatif. Elle aura, de plus, un effet d'entraînement positif sur l'ensemble du continuum du logement et rendra notre économie plus efficace et plus productive.

La Stratégie nationale sur le logement avait entre autres pour écueil qu'elle ne mettait pas l'accent sur les logements communautaires subventionnés. En fait, la plus grosse enveloppe est allée à un programme qui finançait de nouveaux logements sur le marché privé dont l'abordabilité était très limitée, très modeste et très temporaire.

Nous avons aujourd'hui l'occasion de redresser le cap. Nous sommes encouragés par l'engagement du premier ministre et du ministre du Logement à mettre principalement l'accent sur les logements subventionnés dans le programme Maisons Canada.

Je vous remercie.

*[Français]*

**Tim Ross, chef de la direction, Fédération de l'habitation coopérative du Canada :** Bonsoir et merci au comité de me recevoir ce soir dans le cadre de cette étude importante. Je m'appelle Tim Ross, chef de la direction, Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC), la voix nationale du logement coopératif.

La FHCC participe depuis longtemps aux politiques fédérales du logement, des premiers projets pilotes de la coopérative à la fin des années 1960 jusqu'à la coconception, au lancement et à la mise en œuvre du Programme du développement de coopératives d'habitation en juin 2024.

Déjà 423 millions de dollars de nouveaux projets ont été annoncés. Nous avons lancé des chantiers et nous remettons des logements clés en main à un rythme inégalé depuis des décennies. Nous sommes prêts à continuer.

Dans mes brèves remarques liminaires, je traiterai en premier lieu de la valeur des logements coopératifs; deuxièmement, de certaines considérations de démarrage pour Maisons Canada; troisièmement, de quelques risques potentiels ainsi que des solutions possibles.

Premièrement, sur la valeur des logements coopératifs, les coops logent plus d'un quart de million de personnes au pays. La demande augmente parce que les coops offrent une vie communautaire importante, l'abordabilité et la sécurité d'occupation. Dans un marché du logement qui laisse trop de gens derrière, les coops renforcent l'autonomie et le pouvoir d'agir sur leur vie.

Une étude récente montre que le coût d'un logement coopératif est de 400 à 500 \$ de moins par mois pour les locataires, comparativement à des immeubles locatifs privés d'âge comparable. Que feriez-vous avec 400 à 500 \$ de plus par mois?

**[English]**

Now I wish to pivot to some considerations around recent policy announcements relating to the start-up of Build Canada Homes. We certainly commend the federal government's continuing commitment to play a stronger leadership role in addressing the housing crisis, and we appreciate that Build Canada Homes will focus on the development of much-needed affordable community and co-operative housing at a faster and larger scale. We also agree that it is prudent for Build Canada Homes to define affordability based on household income rather than market averages since there is a disconnect between what the market is charging and what people can afford.

Finally, we commend Build Canada Homes for committing to the launch of the Rental Protection Fund. The most affordable housing we have today is the housing that has already been built. Protecting security of tenure for renters while increasing the asset base of non-profit and co-op housing in Canada is a proven win-win.

At this juncture, I also wish to highlight three potential risks that need to be addressed. First, Build Canada Homes is a brand new federal agency arriving in the final years of a 10-year National Housing Strategy. Industry and community have invested significant resources to deliver a robust pipeline of new housing opportunities based on the current policy and programmatic landscape. As we transition, we must ensure that clear signals are sent to the market so that current projects in the pipeline — like the 4,000-plus new co-op homes that my organization has in pre-development — can proceed without delay or disruption. It is vital that the federal government clarify a long-term investment framework to ensure that affordable housing development will continue at scale and without disruption.

Second, there is an acute opportunity for the federal government to clarify its position on the continuity of important measures that provide security of tenure to low-income households. Programs like the Federal Community Housing Initiative and the Canada Housing Benefit are set to expire in just a couple of years. Hundreds of thousands of households rely on these income supports to maintain housing stability. To protect deeply affordable housing, these measures need to be made permanent and need to be expanded to new housing developments.

Third, there is an enormous inequity in housing outcomes affecting urban, rural and northern Indigenous households. Despite a \$4-billion commitment in 2023 to begin addressing

**[Traduction]**

J'aimerais maintenant passer à des considérations relatives aux récentes annonces politiques concernant le lancement du programme Maisons Canada. Nous saluons bien sûr l'engagement continu du gouvernement fédéral à jouer davantage un rôle de premier plan dans la lutte contre la crise du logement, et nous nous réjouissons que le programme Maisons Canada se concentre sur la création, à un rythme plus rapide et à plus grande échelle, de logements communautaires et coopératifs abordables dont le besoin se fait cruellement sentir. Nous convenons aussi qu'il est prudent que le programme Maisons Canada définisse l'abordabilité en fonction du revenu des ménages plutôt que des moyennes du marché, car il existe un décalage entre les prix pratiqués sur le marché et ce que les gens peuvent se permettre.

Enfin, nous saluons l'engagement pris par le programme Maisons Canada de lancer le Fonds canadien de protection des loyers. Les logements les plus abordables aujourd'hui sont ceux qui sont déjà construits. Protéger la sécurité d'occupation des locataires, tout en augmentant le parc de logements à but non lucratif et coopératifs au Canada, est une solution gagnante pour tous.

À ce stade, je tiens également à souligner trois risques potentiels qui doivent être pris en compte. Premièrement, Maisons Canada est un tout nouvel organisme fédéral qui arrive dans les dernières années d'une Stratégie nationale sur le logement décennale. L'industrie et la collectivité ont investi des ressources importantes pour offrir une filière solide de nouvelles possibilités de logement fondées sur le paysage actuel en matière de politiques et de programmes. Pendant cette transition, nous devons veiller à envoyer des signaux clairs au marché, afin que les projets actuellement en cours, comme les plus de 4 000 nouveaux logements coopératifs de mon organisation en phase d'avant-projet, puissent se poursuivre sans retard ni interruption. Il est essentiel que le gouvernement fédéral clarifie un cadre d'investissement à long terme, afin de garantir que la construction de logements abordables se poursuive à grande échelle et sans interruption.

Deuxièmement, le gouvernement fédéral a une occasion unique de clarifier sa position sur la continuité de mesures importantes qui garantissent la sécurité d'occupation aux ménages à faible revenu. Des programmes tels que l'Initiative fédérale de logement communautaire et l'Allocation canadienne pour le logement expireront dans quelques années à peine. Des centaines de milliers de ménages dépendent de ces aides au revenu pour la stabilité de leur logement. Afin de protéger les logements très abordables, ces mesures doivent être pérennisées et étendues à de nouveaux logements.

Troisièmement, il existe en matière de logement une énorme inégalité dans les résultats qui touche les ménages autochtones urbains, ruraux et nordiques. Malgré une enveloppe

this inequity, the dollars seem to be stuck in the machinery of government and have not been deployed to the community. I would urge the committee to use its reporting and questioning authority to find out why this is and what can be done about it. I'm pleased to see on the panel tonight other experts who I expect will bring even greater clarity to this issue.

Thank you for the opportunity to highlight the value of co-operative housing in the context of current federal programs and initiatives to support housing creation. I look forward to further discussion. Thank you.

**The Chair:** Thank you, Mr. Ross.

**Senator Marshall:** Thank you very much for being here tonight. I'll start with a general question for both of you. The federal government has indicated that they need to build 3 million more homes by 2031 or 2035.

Both of you are looking at a certain segment of the population. Have you identified how many of those 3 million homes are for the clientele that you are looking after? What is the shortfall? Have you done an assessment where you can put a number on it and say, "We need so many new homes by 2031"?

**Mr. Sullivan:** Thank you for the question, senator.

Yes. In fact, there was research published by the Federal Housing Advocate that analyzed exactly that housing need.

One of the common indicators of housing need is called "core housing need," but it actually excludes people who are without a home, incarcerated or institutionalized. That report estimated 4.3 million homes are needed for low- and very-low-income households.

Part of the challenge is that it is not just about building new houses, as Tim highlighted. The ability to stop the loss of existing private market rental affordable housing is also important.

Across the country, for every one new home that is affordable to low- and modest-income households built with government support, we're losing nine homes in the private market due to loss of affordable rents or absolute loss of that housing stock. So it's the combination of those two things.

**Senator Marshall:** As an example, for co-operative housing, how many new co-operative housing units do we need? Is there a number for it?

de 4 milliards de dollars en 2023 pour commencer à remédier à cette inégalité, les fonds semblent être bloqués dans les rouages du gouvernement et n'ont pas été déployés dans la communauté. J'exhorterai le comité à user de son pouvoir en matière de rapport et de remise en question pour découvrir pourquoi il en est ainsi et ce qui peut être fait pour remédier à la situation. Je suis heureux de voir ce soir dans le groupe d'autres experts qui, je l'espère, éclaireront encore plus sur cette question.

Je vous remercie de m'avoir donné l'occasion de souligner tout l'intérêt des coopératives d'habitation dans le contexte des initiatives et programmes fédéraux actuels destinés à favoriser la création de logements. Je me réjouis de poursuivre la discussion. Merci.

**Le président :** Merci, monsieur Ross.

**La sénatrice Marshall :** Merci beaucoup de votre présence ce soir. Je commencerai par vous poser à tous deux une question d'ordre général. Le gouvernement fédéral a indiqué qu'il doit construire trois millions de logements supplémentaires d'ici 2031 ou 2035.

Vous vous intéressez tous deux à un certain segment de population. Savez-vous combien de logements sur ces trois millions sont destinés à la clientèle dont vous vous occupez? Combien en faudrait-il de plus? Avez-vous fait une évaluation qui vous permet de chiffrer le besoin et de dire qu'il vous faut tant de nouveaux logements d'ici 2031?

**M. Sullivan :** Je vous remercie de votre question, sénatrice.

Oui. En fait, la défenseure fédérale du logement a publié une étude qui analyse précisément ce besoin en matière de logement.

Ce que l'on appelle les « besoins impérieux en matière de logement » fait partie des indicateurs courants des besoins en matière de logement, mais en sont exclues les personnes sans domicile, incarcérées ou placées dans des établissements. Ce rapport estime à 4,3 millions le nombre de logements nécessaire pour les ménages à faible et très faible revenu.

Le défi réside en partie dans le fait qu'il ne s'agit pas seulement de construire de nouveaux logements, comme l'a souligné M. Ross. Il faut aussi pouvoir arrêter de perdre des logements locatifs abordables qui existent sur le marché privé.

Dans tout le pays, pour chaque nouveau logement abordable pour les ménages à revenu faible ou modeste construit avec une aide publique, nous perdons neuf logements sur le marché privé à cause de la perte de loyers abordables ou de la perte totale de ce parc immobilier. Il s'agit donc d'une combinaison de ces deux éléments.

**La sénatrice Marshall :** À titre d'exemple, de combien de nouveaux logements coopératifs avons-nous besoin? A-t-on chiffré ce besoin?

**Mr. Ross:** We would certainly support the numbers cited by Mr. Sullivan in recognizing that we need both a combination of non-profit affordable housing and co-operative housing. They both add value to addressing Canadians' housing needs.

We also know that we have a significant shortage of supportive housing in communities — housing and supports needed to address homelessness.

As it stands today, we need a mix of housing types. Co-ops and non-profits would form a proportion of the numbers cited by Mr. Sullivan.

I won't get into a rivalry and say that there should be more co-op homes than non-profit homes. Both forms of housing are important for addressing the shortage of affordable housing.

**Senator Marshall:** Is there a number? The federal government is saying we need 3.5 million more new homes. What number of that 3.5 million would be, for example, co-operative housing? How many of those units would be non-market community housing? Is it broken down like that? I'm trying to get a handle on it. I have another question after that. I'm going somewhere.

**Mr. Ross:** There are a number of targets that would move us in the right direction. I'm sorry, I don't have a specific number. I will say, as many as possible, believing in the value of co-op and non-profit housing.

[*Translation*]

**Senator Forest:** Thank you for being here. Mr. Sullivan, I know that municipalities are among your members, and they are key players in the challenge of creating new social housing and urban renewal. What challenges do municipalities face in relation to government programs in order for these programs to be fully effective?

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

[*English*]

Municipalities are a fundamental part of the equation and play an important role as system coordinators in many parts of the country. There is also pressure on municipalities now, especially in some provinces, to look at development charges and how that gets in the way of being able to develop additional housing. This is a challenge because municipalities have limited revenue sources to pay for infrastructure and services.

**M. Ross :** Nous confirmons certainement les chiffres cités par M. Sullivan, en soulignant que nous avons besoin à la fois de logements abordables à but non lucratif et de logements coopératifs. Les deux types de logements aident à répondre aux besoins des Canadiens.

Nous savons aussi qu'on manque beaucoup de logements avec services de soutien dans les collectivités, c'est-à-dire de logements et de services nécessaires pour lutter contre le sans-abrisme.

À l'heure actuelle, nous avons besoin d'une combinaison de types de logements. Les coopératives de logement et les logements à but non lucratif représentent une partie des chiffres cités par M. Sullivan.

Je ne vais pas entrer dans une rivalité et dire qu'il devrait y avoir plus de logements coopératifs que de logements à but non lucratif. Les deux types de logements sont importants pour remédier à la pénurie de logements abordables.

**La sénatrice Marshall :** Existe-t-il un chiffre? Le gouvernement fédéral dit que nous avons besoin de 3,5 millions de logements supplémentaires. Sur ces 3,5 millions, quelle serait, par exemple, la part des logements coopératifs? Combien de ces logements seraient des logements communautaires subventionnés? Est-ce que ce nombre se décompose ainsi? J'essaie de comprendre. J'ai une autre question après cela. Je cherche à avancer.

**Mr. Ross :** Plusieurs objectifs nous permettraient d'aller dans la bonne direction. Je suis désolé, je n'ai pas de chiffre précis. Je dirai autant que possible, car je crois en la valeur des logements coopératifs et à but non lucratif.

[*Français*]

**Le sénateur Forest :** Merci de votre présence ici. Monsieur Sullivan, je sais que des municipalités font partie de vos membres, et elles sont des actrices clés incontournables quant au défi de la création de nouveaux logements sociaux et de la rénovation urbaine. Quels sont les enjeux auxquels font face les municipalités par rapport aux programmes gouvernementaux pour que ces programmes soient pleinement efficaces?

**M. Sullivan :** Merci de la question.

[*Traduction*]

Les municipalités sont un élément fondamental de l'équation et jouent un rôle important en tant que coordinatrices du système dans bien des régions du pays. On les pousse, en particulier dans certaines provinces, à examiner les redevances d'aménagement et à voir qu'elles freinent la construction de logements supplémentaires. C'est un problème parce que les sources de revenus des municipalités sont limitées pour financer les infrastructures et les services.

It is also a challenge in our federal system that when one order of government makes an investment in supportive housing, it saves a different order of government a whole lot of money in hospital care, the judicial system and those kinds of things.

Yet, the returns on investment are very well known. The At Home/Chez Soi study, which is one of the gold standards in this, looked at it. For every dollar spent on intensive supportive housing, we save \$2 elsewhere. I have seen studies that show even a higher ratio of rate of return.

Municipalities are at the front line of that crisis, but they are not the order of government that benefits from that return on investment. So there needs to be a well-coordinated approach among all three orders of government — all four if I add Indigenous governments to that as well.

That was one of the elements that could have been stronger in the National Housing Strategy: engaging the Federation of Canadian Municipalities in looking at a new deal for municipalities that help them to engage on these issues, but also much stronger engagement — particularly when we're talking about supportive and deeply affordable housing — with provinces and territories alongside the federal government.

*[Translation]*

**Senator Forest:** When you mentioned off-market community housing earlier, what kind of housing does that refer to?

*[English]*

**Mr. Sullivan:** It is any form of housing that is operating outside of the speculative market. That includes housing that is owned and operated by non-profits, co-ops and public housing where the motivation and purpose of that housing is oriented toward affordability and security of tenure, not profit for investors.

It is more insulated from the kinds of cycles we see in the economy leading to this boom-bust cycle in residential construction now. It provides a stable safety net for individual renters and households, but also a stable keel against those swings in the market altogether.

We see this in other jurisdictions in Europe and other places where this has a positive effect. In the province of Quebec, where the proportion of community housing is more like 8% to 9%, we see how that dampens some of the most acute parts of the housing and homelessness crisis compared to other provinces with a much lower percentage.

C'est aussi un défi dans notre système fédéral, car lorsqu'un ordre de gouvernement investit dans le logement avec services de soutien, cela permet à un autre ordre de gouvernement de beaucoup économiser en soins hospitaliers, en système judiciaire, etc.

Pourtant, on sait très bien que l'investissement rapporte. L'étude At Home-Chez Soi, qui fait référence en la matière, se penche sur cette question. Chaque dollar dépensé dans le logement avec services de soutien intensifs fait économiser 2 \$ ailleurs. D'autres études concluent à un taux de rendement encore plus élevé.

Les municipalités sont en première ligne dans cette crise, mais ce n'est pas l'ordre de gouvernement qui bénéficie de ce rendement de l'investissement. Il faut donc une approche coordonnée entre les trois ordres de gouvernement — quatre, si j'ajoute les gouvernements autochtones.

C'est un des éléments qui auraient pu être renforcés dans la Stratégie nationale sur le logement : faire participer la Fédération canadienne des municipalités à l'élaboration d'une nouvelle entente pour les municipalités qui les aide à s'engager sur ces questions, mais aussi faire beaucoup plus participer les provinces et les territoires, aux côtés du gouvernement fédéral — en particulier lorsqu'il s'agit de logements avec services de soutien et très abordables.

*[Français]*

**Le sénateur Forest :** Quand vous parlez de logement communautaire hors marché un peu plus tôt, quel genre de logement cela définit-il?

*[Traduction]*

**M. Sullivan :** Il s'agit de toute forme de logement offert en dehors du marché spéculatif. Cela inclut les logements détenus et gérés par des organismes à but non lucratif et des coopératives ainsi que les logements sociaux lorsque la motivation et l'objectif sont l'abordabilité et la sécurité d'occupation, pas le profit pour les investisseurs.

Ce type de logement est moins sensible aux cycles économiques qui conduisent en ce moment à un cycle d'expansion et de contraction dans le secteur de la construction résidentielle. Il offre un filet de sécurité stable aux locataires individuels et aux ménages, mais aussi une stabilité face aux fluctuations du marché dans son ensemble.

Nous le voyons dans des pays européens et ailleurs où ce type de logement a un effet positif. Au Québec, où la proportion de logements communautaires est plutôt de 8 à 9 %, nous voyons comment cela atténue certains des aspects les plus aigus de la crise du logement et du sans-abris par rapport à d'autres provinces où le pourcentage est nettement plus faible.

[*Translation*]

**Senator Forest:** Is your organization successful in matching needs? When building community housing, there is often a tendency to build three-and-a-half or four-and-a-half-room units, when there is a significant need for families and five-and-a-half-room units should be built.

Are you succeeding in making projects viable? Should there be incentives, particularly with the Build Canada Homes program, which allows for housing where there is a better match between supply and demand and increases urban density to avoid having two cars, for example?

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

[*English*]

**Mr. Sullivan:** It is an important question, and it is in part an answer to Senator Marshall's question as well.

The Housing Assessment Resource Tools group out of the University of British Columbia has done a detailed analysis — Canada-wide and province-by-province — of exactly what level of affordability, and by household size, is needed unit by unit across the country. Those numbers are there and are able to be found.

Yes, the programs themselves also need to create incentive for the right kinds of densification and family-sized apartments as well as for individuals.

**Senator Ross:** Thank you both for your presentations. My question is for Mr. Ross.

Are the co-op housing initiatives easy or simple to implement? Where do your clients who would end up living there come from? Are they people who were previously housed in a different situation, or are they unhoused?

I'm from Fredericton, New Brunswick, as you know. We don't see as many co-op housing projects as we could. How could we get more? Are the timelines the same as commercial projects? Can private developers or businesses get engaged in these types of co-operative projects as well? Sorry, there were 10 questions. Go for it.

**Mr. Ross:** I will try to address as much of that as I can.

The formation of a co-operative is relatively easy insofar as co-operatives have their own distinct statutes and incorporating legislation. Our organization provides that expertise. That expertise is actually deployed on the ground right now in Fredericton in pursuit of a new development opportunity. We aim to fix that problem of there not being enough co-ops in Fredericton.

[*Français*]

**Le sénateur Forest :** Votre organisme réussit-il à faire l'adéquation entre les besoins? Quand on construit des logements communautaires, on a souvent tendance à faire des trois et demi ou des quatre et demi, alors qu'il y a des besoins importants pour les familles et qu'il faudrait construire des cinq et demi.

Est-ce qu'on réussit à viabiliser les projets? Devrait-il y avoir des mesures incitatives, notamment avec le programme Maisons Canada, qui permet d'avoir des logements où il y a une meilleure adéquation entre la demande et l'offre et de densifier l'habitation en milieu urbain pour éviter d'avoir deux autos, par exemple?

**M. Sullivan :** Merci de la question.

[*Traduction*]

**M. Sullivan :** C'est une question importante, qui répond en partie à celle de la sénatrice Marshall aussi.

Le groupe Housing Assessment Resource Tools de l'Université de la Colombie-Britannique a réalisé une analyse détaillée, à l'échelle du Canada et province par province, du niveau d'abordabilité nécessaire, par taille de ménage, par logement, dans tout le pays. Ces chiffres sont disponibles et peuvent être consultés.

Oui, les programmes eux-mêmes doivent également créer des incitations pour favoriser les bons types de densification et la construction d'appartements adaptés aux familles ainsi qu'aux personnes seules.

**La sénatrice Ross :** Merci à vous deux de vos exposés. Ma question s'adresse à M. Ross.

Les initiatives de logement coopératif sont-elles faciles ou simples à mettre en œuvre? D'où viennent vos clients qui y vivront un jour? S'agit-il de personnes qui vivaient avant dans d'autres types de logement ou de personnes sans logement?

Je viens de Fredericton, au Nouveau-Brunswick, comme vous le savez. Nous ne voyons pas autant de projets de coopératives d'habitation que nous le pourrions. Que pouvons-nous faire pour en avoir davantage? Les échéanciers sont-ils les mêmes que pour les projets commerciaux? Les promoteurs privés ou les entreprises peuvent-ils également s'engager dans ce type de projets coopératifs? Désolée, il y avait 10 questions. Allez-y.

**M. Ross :** Je vais essayer de répondre autant que possible.

Il est relativement facile de créer une coopérative dans la mesure où les coopératives ont leurs propres statuts et leur propre loi constitutive. Notre organisation offre cette compétence. En fait, elle est actuellement déployée sur le terrain à Fredericton où se présente une nouvelle possibilité de construction. Nous voulons régler le problème du manque de coopératives à Fredericton.

In terms of timelines, many of the timeline struggles are consistent across housing typologies.

What is distinct about co-op housing is that the community is involved in the development of the co-operative. We aim to create not just four walls and a roof but a strong sense of community and ownership in the project.

We partner with businesses and developers as well. In fact, one of the largest co-op developments under way in Canada right now is a very strong partnership with a developer. We partner with the private sector to do all of our building, and we are also often able to attract some forms of community investment to support the development of the housing co-operatives as well.

**Senator Ross:** You answered all the questions. Thank you.

I have some questions for Mr. Sullivan as well. I'm wondering if you can give me a sense of how many non-market housing units there are that are under your umbrella and how many there should be. Again, where do your clients come from? Are they unhoused? Are they under-housed? Who are you looking to serve at this time? If you were to say that there should be a policy change the federal government should do — one that would make a big difference — what would that policy change be?

**Mr. Sullivan:** That is a great question. Thank you very much. The current supply of non-market community housing across the country is about 750,000 homes altogether, and it has been growing in terms of raw numbers over the past several years with support from the National Housing Strategy. But as a percentage of the total housing supply, it is not growing. In fact, it might actually be shrinking, and we are preparing research that we will release at the end of November to document exactly that.

The tenants and residents of this non-market community housing come from all walks of life. Some of it is mixed-income housing, including deeply affordable and subsidized rents, but also near-market and middle-market rents and everything in between.

In some cases, there are also non-profits providing additional support and wraparound services to help people live independently in the community where that otherwise might be a struggle. In others, it is just a rent that folks can afford at the near end of the market.

Pour ce qui est des échéanciers, les difficultés sont souvent les mêmes pour tous les types de logements.

Ce qui distingue les coopératives d'habitation, c'est que la collectivité participe à la création de la coopérative. Nous ne voulons pas seulement construire quatre murs et un toit, mais aussi créer un fort sentiment d'appartenance à la collectivité et d'appropriation du projet.

Nous travaillons également en partenariat avec des entreprises et des promoteurs immobiliers. En fait, un des plus grands projets coopératifs actuellement en cours au Canada est le fruit d'un partenariat très solide avec un promoteur immobilier. Nous travaillons en partenariat avec le secteur privé pour tous nos bâtiments, et nous parvenons souvent à attirer des investissements de la collectivité pour soutenir le développement des coopératives d'habitation.

**La sénatrice Ross :** Vous avez répondu à toutes les questions. Merci.

J'ai également quelques questions pour M. Sullivan. Pouvez-vous me donner une idée du nombre de logements subventionnés que vous gérez et du nombre qu'il devrait y avoir? Là encore, d'où viennent vos clients? Sont-ils sans logement? Sont-ils mal logés? Qui cherchez-vous à aider en ce moment? Si vous deviez dire que le gouvernement fédéral devrait modifier sa politique, apporter un changement qui ferait bouger les choses, quel serait-il?

**M. Sullivan :** C'est une excellente question. Merci beaucoup. L'offre actuelle de logements communautaires subventionnés est d'environ 750 000 logements au total pour l'ensemble du pays, et elle augmente en chiffres bruts depuis plusieurs années avec l'appui de la Stratégie nationale sur le logement. Cependant, en pourcentage de l'offre totale de logements, elle n'augmente pas. En fait, il se pourrait même qu'elle diminue, et nous préparons une étude que nous publierons à la fin du mois de novembre pour documenter précisément ce phénomène.

Les locataires et les résidents de ces logements communautaires subventionnés viennent de tous les horizons. Certains de nos logements sont des logements à revenus mixtes, autrement dit certains sont à des loyers très abordables et subventionnés, mais d'autres à des loyers proches du marché et du marché intermédiaire, et toute la gamme entre les deux.

Dans certains cas, des organismes à but non lucratif offrent également un soutien supplémentaire et des services complets pour aider les personnes à mener une vie autonome dans la collectivité, ce qui pourrait autrement s'avérer difficile. Dans d'autres cas, il s'agit simplement d'un loyer que les gens peuvent se permettre et qui est proche de celui du marché.

One of the important differences is not just the affordability of the rent but the security of the tenure, which is much stronger in the non-profit sector and the co-op sector than you might see in the private market. One recommendation to the government would be to set specific targets around the share of the supply of non-market community housing.

**Senator Ross:** Thank you.

**Senator Cardozo:** I just want to take the question from my colleague Senator Ross a little further and ask you, Mr. Ross. There are so many Rosses. I'm trying to keep it straight here.

Could you tell me more about how a co-op works? Does a group of people come to you, or do you go out to people and recruit them and try to get them to engage in a co-op?

**Mr. Ross:** It is certainly a bit of both. Right now we are finding that housing development is very challenging, particularly in the environment that we exist in today. The majority of co-ops and not-for-profits in Canada that were developed in the 1970s and 1980s operate at a very small scale. We now aim to scale up the existing portfolio base of co-operative housing and try to bring the existing asset base together, because this creates a stronger basis of continuing operation and continuing development. So we go to communities and pursue sites and development opportunities where we know there is a development opportunity, and then we bring community into that development. Sometimes there are community groups out there wondering, "How do we start a co-op?" They call us, and we help to advance their interest in becoming members of housing co-operatives.

**Senator Cardozo:** At what point do you reach out for government money, and is government money for co-op housing available at all three levels of government?

**Mr. Ross:** No, I wouldn't say there are programmatic supports specifically for co-ops in all jurisdictions. What is important, particularly at a federal level, is to make sure there is some sustainable, long-term, almost permanent source of construction financing and take-out financing available. Without that, it is really hard to put together the rest.

**Senator Cardozo:** So it is based on loans. Nobody is giving you grants?

**Mr. Ross:** There are certainly grants available, and grants are important for offsetting the operating costs or the construction costs so that the starting housing charges or rent levels can be more affordable for the end users, for the members.

Une des différences importantes tient non seulement à l'abordabilité du loyer, mais aussi à la sécurité d'occupation, qui est beaucoup plus grande dans le secteur à but non lucratif et le secteur coopératif que sur le marché privé. Une recommandation au gouvernement serait de fixer des objectifs précis en ce qui concerne la part de l'offre de logements communautaires subventionnés.

**La sénatrice Ross :** Je vous remercie.

**Le sénateur Cardozo :** Je voudrais approfondir un peu la question de ma collègue, la sénatrice Ross, en vous posant une question, monsieur Ross. Il y a tellement de Ross. J'essaie de m'y retrouver.

Pouvez-vous m'en dire plus sur le fonctionnement d'une coopérative? Est-ce qu'un groupe de personnes vient vous voir, ou est-ce que vous allez vers les gens pour les recruter et les inciter à s'engager dans une coopérative?

**M. Ross :** C'est un peu des deux. Nous trouvons qu'en ce moment, il est très difficile de construire des logements, en particulier dans le contexte actuel. Au Canada, la majorité des coopératives et des organismes à but non lucratif qui ont été créés dans les années 1970 et 1980 fonctionnent à très petite échelle. Nous cherchons à présent à élargir le portefeuille existant de coopératives d'habitation et à regrouper les actifs existants, car cela crée une base plus solide pour la poursuite des activités et le développement continu. Nous allons donc dans les collectivités et nous recherchons des terrains et des possibilités d'aménagement là où nous savons qu'il en existe, puis nous faisons participer la collectivité au projet. Parfois, des groupes communautaires se demandent comment créer une coopérative d'habitation. Ils nous appellent et nous les aidons à concrétiser leur souhait de devenir membres de coopératives d'habitation.

**Le sénateur Cardozo :** À quel moment faites-vous appel aux fonds publics, et y a-t-il des fonds publics destinés aux coopératives d'habitation aux trois paliers de gouvernement?

**M. Ross :** Non, je ne dirais pas qu'il existe à tous les paliers des programmes de soutien expressément pour les coopératives. Ce qui est important, notamment au palier fédéral, c'est de s'assurer qu'il existe une source de financement de la construction et de financement de rachat qui soit durable, à long terme, presque permanente. Sans cela, il est vraiment difficile de mettre en place le reste.

**Le sénateur Cardozo :** Donc, le modèle repose sur des prêts. Personne ne vous accorde de subventions?

**M. Ross :** Il existe certainement des subventions, et elles sont importantes pour compenser les frais d'exploitation ou les coûts de construction, afin que les frais de logement ou les loyers de départ soient plus abordables pour les utilisateurs finaux, pour les membres.

**Senator Cardozo:** I want to ask this simple question: What's the simplest way of providing housing for all those folks who are unhoused today? Is there a low-cost way to do it for all the people who are in encampments?

**Mr. Ross:** That's a good question. I wish it were as simple as a silver-bullet answer, but right now Canada lacks any long-term sustainable source of funding and financing to develop community housing at scale. If we start to focus on and address that gap, then we can start to build the rest, particularly to catch up on the growing prevalence of homelessness and encampments in all communities. But homelessness is fundamentally a housing problem.

**Mr. Sullivan:** A month ago, our organization just finished a study tour to Helsinki, Finland. Finland is one of the only jurisdictions in the developed world that has effectively ended chronic homelessness. We had a lot to learn from them. The factors that generate homelessness in Finland are the same that generate homelessness in Canada, and the ways of getting people out of homelessness in Finland are the same as doing it in Canada.

The issue is that they just keep doing it, and they don't stop doing it. They found that they are spending less money per person now than they were 15 years ago before they began this effort, because the costs in emergency rooms, the costs of the judicial system, the costs for all those other parts to society are lower because they are housing people. It is a supply-based program. They are building a lot of supportive housing, and they are resourcing it with ratios: There are nurses who are providing the support at a ratio of 3 to 1 or 4 to 1, compared to a Canadian context where you would see support givers at a ratio of 12 to 1 or 15 to 1. So they are spending more money to get it done, but it actually costs them less overall in the long run. They have shut down shelters. They have one shelter in the city of Helsinki with about 55 beds, and it always has space.

[Translation]

**Senator Hébert:** Mr. Ross, in your presentation, you referred to the creation of the new agency, Build Canada Homes. Mr. Sullivan, in correspondence you sent to the Minister of Finance, among others, you mentioned several programs and funds that exist for all kinds of construction and clienteles in the housing sector.

Given the urgency, scale and diversity of the issue across Canada, wouldn't it have been more efficient for the government to create a kind of entity that would bring together all these programs and funds, similar to what has just been done in the defence sector and what is also being done with the creation of

**Le sénateur Cardozo :** Je voudrais demander simplement quel est le moyen le plus simple de fournir un logement à toutes les personnes qui n'en ont pas aujourd'hui. Existe-t-il un moyen peu coûteux de le faire pour toutes les personnes qui vivent dans des campements?

**M. Ross :** C'est une bonne question. J'aimerais qu'il y ait une réponse simple, mais pour l'instant, le Canada ne dispose d'aucune source de financement durable à long terme pour construire des logements communautaires à grande échelle. Si nous décidons de nous concentrer sur cette lacune pour y remédier, nous pourrons commencer à bâtir le reste, en particulier pour rattraper le retard pris face à la prévalence croissante du sans-abrisme et des campements dans toutes les collectivités. Mais le sans-abrisme est fondamentalement un problème de logement.

**M. Sullivan :** Il y a un mois, notre organisme terminait un voyage d'études à Helsinki, en Finlande. La Finlande est un des seuls pays développés à avoir effectivement mis fin au sans-abrisme chronique. Nous avions beaucoup à apprendre des Finlandais. Les facteurs qui génèrent le sans-abrisme en Finlande sont les mêmes que ceux qui génèrent le sans-abrisme au Canada, et les moyens de sortir les gens du sans-abrisme en Finlande sont les mêmes qu'au Canada.

En fait, ils continuent de travailler sur ce problème et ne s'arrêtent pas. Ils ont constaté qu'ils dépensent moins d'argent par personne aujourd'hui qu'il y a 15 ans, avant d'engager cet effort, car les urgences, le système judiciaire, toutes les autres composantes de la société coûtent moins cher parce que les gens sont logés. Le programme repose sur l'offre. Les Finlandais construisent beaucoup de logements avec services de soutien et ils les dotent de ressources selon des ratios. Ainsi, ils comptent une infirmière pour trois ou quatre personnes, alors qu'au Canada, c'est une infirmière pour 12 à 15 personnes. Ils dépensent donc plus pour que cela fonctionne, mais cela leur coûte en fait moins à long terme. Ils ont fermé des refuges. Ils ont un refuge dans la ville d'Helsinki qui compte 55 lits environ et où il y a toujours de la place.

[Français]

**La sénatrice Hébert :** Monsieur Ross, dans votre présentation, vous avez fait allusion à la création de la nouvelle agence, Maisons Canada. Monsieur Sullivan, dans des correspondances que vous avez adressées notamment au ministre des Finances, vous parlez de plusieurs programmes et fonds qui existent pour toutes sortes de constructions et de clientèles en matière de logement.

Considérant l'urgence, l'ampleur et la diversité de la problématique à l'échelle canadienne, cela n'aurait-il pas été plus efficient pour le gouvernement de créer un genre d'entité qui regrouperait l'ensemble de ces programmes et fonds, un peu à l'image de ce qui vient de se faire dans le secteur de la défense

the Major Projects Office? Would that have helped or could it help?

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

[English]

In my understanding, the role of Build Canada Homes is to consolidate all the resources that are primarily focused on non-market community housing with Build Canada Homes. That means some programs that were at or are still at CMHC might migrate over to Build Canada Homes.

The transition through that is very important to us. It costs about \$300,000 or \$400,000 to put together an application for CMHC. You have to be very far advanced in your development before you are eligible to apply, and you don't get a signed commitment and a fixed interest rate until you've actually started construction with CMHC, which puts a lot of risk on the non-profit developer. These are some of the rebalancing of risk equations we are expecting to see with Build Canada Homes and more flexibility around lending.

However, the Affordable Housing Fund at CMHC was recapitalized recently, which is fantastic. That probably takes it into the first quarter of next year. Will Build Canada Homes be stood up and ready enough so that there is a seamless transition, or will those projects be going into a dead end that reaches the end of its financing? This is a concern.

**Mr. Ross:** I would echo that concern. I reiterate that through this transition there are projects where there has been significant investment in feasibility and predevelopment. The application period for the second round of the Co-op Housing Development Program under the existing suite of programs closed at the end of the summer. We know that the budget available for that program is insufficient to meet all the qualified demand. So there is more qualified demand than funding available. Some opportunity to consolidate and create one window with the federal government to streamline access to investment would certainly be welcome. It needs to happen on a timely basis because, as these proponents wait for a response on their applications, costs are going up, conditions are changing and there is a risk of projects becoming non-viable after all of this investment in their feasibility in predevelopment.

**Senator Galvez:** The *Everyone Counts 2024* report says that nearly 60,000 people were experiencing homelessness on a given night. That's horrible. That's abhorrent data. If my colleague Senator Pate, who used to sit on this committee, were here, she

et de ce qui se fait aussi avec la création du Bureau des grands projets? Serait-ce quelque chose qui aurait aidé ou qui pourrait aider?

**M. Sullivan :** Merci pour la question.

[Traduction]

D'après ce que j'ai compris, le programme Maisons Canada a pour rôle de regrouper autour de lui toutes les ressources qui sont principalement axées sur les logements communautaires subventionnés. Cela signifie que certains programmes qui étaient ou sont toujours à la SCHL pourraient être transférés au programme Maisons Canada.

Cette transition est très importante pour nous. Constituer un dossier de demande auprès de la SCHL coûte autour de 300 000 ou 400 000 \$. Il faut être très avancé dans son projet avant de pouvoir présenter une demande, et on n'obtient pas d'engagement signé ni de taux d'intérêt fixe de la SCHL tant que l'on n'a pas réellement commencé la construction, ce qui fait peser un risque important sur le promoteur à but non lucratif. Ce sont là quelques-uns des rééquilibrages des équations de risque que nous espérons voir avec le programme Maisons Canada, de même qu'une plus grande souplesse en matière de prêts.

Cependant, le Fonds pour le logement abordable de la SCHL a été recapitalisé dernièrement, ce qui est fantastique. Cela le mènera probablement jusqu'au premier trimestre de l'année prochaine. Le programme Maisons Canada sera-t-il suffisamment prêt pour assurer une transition en douceur, ou ces projets se retrouveront-ils dans une impasse à la fin de son financement? C'est une préoccupation.

**M. Ross :** Je partage cette préoccupation. Je le répète, dans le cadre de cette transition, certains projets ont fait l'objet d'investissements importants en matière de faisabilité et de pré-développement. La période de candidature pour la deuxième ronde du Programme de développement de coopératives d'habitation, dans le cadre de la série de programmes existants, s'est terminée à la fin de l'été. Nous savons que le budget disponible pour ce programme est insuffisant pour répondre à toute la demande admissible. Il y a donc plus de demandes admissibles au financement que de fonds et de financement disponibles. Il serait certainement souhaitable de trouver un moyen de regrouper les programmes et de créer un guichet unique avec le gouvernement fédéral, afin de simplifier l'accès aux investissements. Cela doit se faire en temps opportun, car pendant que les promoteurs attendent une réponse à leur demande, les coûts augmentent, les conditions changent et les projets risquent de devenir non viables après tous ces investissements dans leur faisabilité et leur pré-développement.

**La sénatrice Galvez :** Selon le rapport *Tout le monde compte 2024*, près de 60 000 personnes étaient sans abri au cours d'une nuit donnée. C'est horrible! Ce sont des données révoltantes. Si ma collègue, la sénatrice Pate, qui siégeait

would probably ask how these people who experience homelessness reach other things than shelters? It joins to the question of Senator Cardozo: Do you go to them or do they come to you? It also relates to the question of Senator Marshall: Of the 3 million, how many do we need for this group of people to bring down these statistics?

**Mr. Sullivan:** Thank you. Research has traditionally shown that 80% or more of people who end up unhoused are able within a few months to get themselves back on their feet and stabilize and find homes. Over 80%.

**Senator Galvez:** 80%.

**Mr. Sullivan:** The challenge that is happening right now, though, is that those accessible affordable homes that people were able to find are no longer available in the private market, and the pace at which we are building co-op and non-profit housing has not kept up with population growth in overall housing supply. So it is harder to get out of homelessness than it was before, and then people go down the spiral and suffer through those challenges.

**Senator Galvez:** The situation in Ottawa really strikes me. I live in Lévis, Quebec. I arrived from Peru at the end of the 1980s, and I saw the really big co-operative movement, and it was very nice. We live here in Ottawa three days a week, and it is unbelievable to see these rich condominiums, which are \$5,000 to rent, and just at the other corner there are shelters and homeless people. Is the municipality unable to organize itself? According to you, what's happening?

**Mr. Sullivan:** It's a phenomenon that 10 years ago you only saw in big cities and it is something you see in small towns and small communities that have never seen that kind of visible homelessness before. You see encampments in small towns across the country. In many ways, it is like a game of musical chairs. When the music stops, it is the person who cannot move as quickly and it is the person who is not as quick to react who finds themselves without a chair and is out of the game. That's what happens. Racialized communities, people with unstable employment — and some of those might be people who experience addictions or mental illness and have trouble with gainful employment — even people with stable, low-income jobs find themselves ejected from the system because there is not a supply at levels that they can afford.

[*Translation*]

**The Chair:** Thank you very much.

autrefois à ce comité, était ici, elle demanderait probablement comment ces personnes sans abri peuvent accéder à d'autres services que les refuges. Cela rejoint la question du sénateur Cardozo : allons-nous vers eux ou viennent-ils vers nous? Cela rejoint également la question de la sénatrice Marshall : sur ces 3 millions de personnes, combien faut-il en aider pour faire baisser ces statistiques?

**M. Sullivan :** Merci. Jusqu'à présent, les études démontrent que 80 % ou plus des sans-abri peuvent, en quelques mois, se remettre sur pied, stabiliser leur situation et trouver un logement. Plus de 80 %.

**La sénatrice Galvez :** Quatre-vingts pour cent.

**M. Sullivan :** Le problème actuel réside dans le fait qu'il n'y a plus sur le marché privé de logements abordables et accessibles, comme ceux que les gens pouvaient trouver auparavant, et que le rythme de construction de logements coopératifs et à but non lucratif n'a pas suivi la croissance démographique en ce qui concerne l'offre globale de logements. Il est donc plus difficile qu'auparavant de sortir de l'itinérance, et les personnes concernées se retrouvent alors dans une situation difficile et doivent faire face à ces défis.

**La sénatrice Galvez :** La situation à Ottawa me frappe particulièrement. Je vis à Lévis, au Québec. Je suis arrivé du Pérou à la fin des années 1980 et j'ai découvert le vaste mouvement coopératif, ce qui était très agréable. Nous résidons ici à Ottawa trois jours par semaine, et il est surprenant de voir ces riches condominiums, dont le loyer s'élève à 5 000 \$, et à l'autre coin de la rue, il y a des refuges et des personnes sans abri. La municipalité ne peut-elle pas s'organiser? Selon vous, que se passe-t-il?

**M. Sullivan :** C'est un phénomène qui, il y a 10 ans, n'existant que dans les grandes villes et qui se manifeste aujourd'hui dans les petites villes et les petites localités qui n'avaient jamais connu auparavant ce genre de sans-abrisme visible. On trouve des campements dans les petites villes de tout le pays. À bien des égards, cela ressemble à un jeu de chaises musicales. Lorsque la musique s'arrête, ce sont les personnes qui ne peuvent pas se déplacer rapidement et qui ne réagissent pas assez vite qui se retrouvent sans chaise et sont éliminées du jeu. C'est ce qui se produit. Les communautés racisées, les personnes ayant un emploi précaire — et certaines d'entre elles peuvent être des personnes souffrant de dépendance ou de maladie mentale et ayant des difficultés à trouver un emploi rémunérateur — même les personnes ayant un emploi stable et peu rémunéré se retrouvent exclues du système parce qu'il n'y a pas d'offre à un niveau qu'elles peuvent se permettre.

[*Français*]

**Le président :** Merci beaucoup.

**Senator Miville-Dechêne:** I'm going to talk to you about co-ops. You think we need to double the number of units. I saw it in one of your reports: CHF Canada says that we need to build new housing co-ops and double the number of non-private housing units by 2030. What are the financial and regulatory obstacles you need to overcome to achieve this result?

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

[English]

In terms of obstacles, the main obstacle is this: First, it has taken some time for the community and non-market housing sector to get its footing again. We had 30 years of federal divestment in the creation of community and co-operative housing. Recreating that development capacity and priming the pump have taken some time, but now we are actually up and running. We were pleasantly surprised to see that the qualified demand for the Co-op Housing Development Program is actually much higher than the amount of federal budget in terms of available financing and funding. So we want to try to solve for that in terms of an obstacle.

One other barrier in all the federal suite of programs is that there is very little support to create very deeply affordable housing.

[Translation]

Like co-operatives, where there is a mix of members.

[English]

The overwhelming majority of federal financing is going into an apartment loan program, and we do need more apartments. However, in earlier decades, programs also included Rent-Geared-to-Income Assistance to create mixed-income communities.

[Translation]

**Senator Miville-Dechêne:** One of the criticisms often levelled at the co-operative housing movement is that it houses wealthy people. There are people with very high incomes living in co-operative housing that should be used by people with special needs. How do you respond to this criticism? Do you have regulations? Do you really check who wants to live in co-operative housing?

**La sénatrice Miville-Dechêne :** Je vais vous parler des coopératives. Vous pensez qu'il faut doubler le nombre d'unités. Je l'ai vu dans l'un de vos rapports : la FHCC dit qu'il faut bâtir de nouvelles coopératives d'habitation et doubler le nombre de logements non privés d'ici 2030. Quels sont les obstacles financiers et réglementaires que vous devez vaincre pour arriver à ce résultat?

**M. Ross :** Merci de la question.

[Traduction]

En ce qui concerne les obstacles, le principal est le suivant : tout d'abord, il a fallu un certain temps pour que le secteur communautaire et celui du logement subventionné reprennent pied. Nous avons eu 30 ans de désengagement fédéral dans la création de logements communautaires et coopératifs. Il a fallu un certain temps pour recréer cette capacité de développement et relancer la machine, mais nous sommes maintenant pleinement opérationnels. Nous avons été agréablement surpris de constater que le nombre de demandes admissibles au Programme de développement du logement coopératif est en réalité beaucoup plus élevé que le budget fédéral alloué pour le financement et les subventions disponibles. Nous cherchons donc à surmonter cet obstacle.

Un autre obstacle dans l'ensemble des programmes fédéraux est le manque de soutien pour la création de logements très abordables.

[Français]

Comme les coopératives, où il y a une mixité des membres.

[Traduction]

La grande majorité du financement fédéral est consacrée à un programme de prêts pour la construction d'appartements, et nous avons effectivement besoin de plus d'appartements. Cependant, au cours des décennies précédentes, les programmes comprenaient également une aide au loyer en fonction du revenu, afin de créer des collectivités à revenus mixtes.

[Français]

**La sénatrice Miville-Dechêne :** L'une des critiques que l'on fait beaucoup au mouvement des habitations coopératives, c'est que l'on y loge des riches. Il y a des gens à revenu très élevé qui vivent dans des habitations coopératives qui devraient servir à des gens qui ont des besoins particuliers. Comment répondez-vous à cette critique? Avez-vous des règlements? Contrôlez-vous vraiment qui sont les gens qui veulent vivre dans les habitations coopératives?

[English]

**Mr. Ross:** Our understanding of the demographic data does not support the fact that there are a lot of rich people in co-op housing. Average incomes in housing co-operatives are very modest.

**Senator Miville-Dechêne:** What are they?

**Mr. Ross:** They average between \$40,000 and \$50,000 per year based on some recent data.

One thing that is important in terms of how we build housing and how we build communities is to create security of tenure and to create diverse communities. We think it is an asset that in a co-operative you may have a professional such as an accountant who may have started as a single parent without much education, created housing stability, and now they are contributing to the governance of their co-operative. We think this is an important thing and not a detriment to the model, because it creates social inclusion, and it models opportunities for households seeking opportunities.

[Translation]

**Senator Miville-Dechêne:** Thank you.

**Senator Gignac:** Welcome to the witnesses. My first question is for Mr. Ross.

When we talk about 3,200 co-operative housing units in the announcement made in June 2024, it seems to imply that there is \$1 billion in loans and \$500 million in grants. For the latter amount, \$500 million in grants for 3,200 units, that works out to about \$150,000 in grants per unit. My question is this: \$150,000 is not a lot in Toronto, but it is better in Moncton or Quebec City. How does this work in terms of regional distribution? Does the federal government impose targets on you by province? Is it per capita? Are you the ones who make the decisions?

**Mr. Ross:** That's a very good question.

[English]

The short answer is that the program has a competitive scoring framework. Yes, there are vast differences in markets. The purpose of the contribution dollars is first to make projects viable and also to increase the starting level of affordability for households. The decisions about regional allocations and the proportion of contribution versus financing allocated to projects — some of that is pro forma driven, so what does the pro forma require to make a project viable under the criteria of the program. It would be good to direct more specific questions about that to CMHC, because CMHC is responsible for the administration, underwriting and allocations under the program as well, but those are some general factors that may be useful.

[Traduction]

**M. Ross :** Notre interprétation des données démographiques ne corrobore pas l'idée que les coopératives d'habitation comptent un grand nombre de personnes fortunées. Les revenus moyens dans les coopératives d'habitation sont très modestes.

**La sénatrice Miville-Dechêne :** Quels sont-ils?

**M. Ross :** En moyenne, entre 40 000 et 50 000 \$ par an, selon des données récentes.

Il est important, dans la manière dont nous construisons des logements et des communautés, de garantir l'inamovibilité et de créer des communautés diversifiées. Nous estimons qu'il est avantageux que, dans une coopérative, un professionnel comme un comptable, qui a peut-être commencé comme parent célibataire sans beaucoup d'éducation, ait pu stabiliser son logement et contribue désormais à la gouvernance de sa coopérative. Nous pensons que c'est un élément important qui ne nuit pas au modèle, car il favorise l'inclusion sociale et offre des débouchés aux ménages en quête de débouchés.

[Français]

**La sénatrice Miville-Dechêne :** Merci.

**Le sénateur Gignac :** Bienvenue aux témoins. Ma première question s'adresse à M. Ross.

Quand on parle de 3 200 logements coopératifs dans l'annonce faite en juin 2024, on semble dire qu'il y a un milliard de dollars de prêts et 500 millions de dollars de subventions. Pour ce dernier montant, soit 500 millions de dollars de subventions pour 3 200 logements, cela fait environ 150 000 \$ de subventions par unité. Ma question est la suivante : 150 000 \$, à Toronto, ce n'est pas beaucoup, mais à Moncton ou à Québec, c'est mieux. Comment cela fonctionne-t-il pour la distribution régionale? Le gouvernement fédéral vous impose-t-il des objectifs par province? Est-ce par tête? Est-ce vous qui prenez les décisions?

**M. Ross :** C'est une très belle question.

[Traduction]

En résumé, le programme dispose d'un cadre de notation concurrentiel. Il existe effectivement des différences considérables entre les marchés. L'objectif des contributions financières est d'abord de rendre les projets viables, puis de relever le niveau d'abordabilité initial pour les ménages. Les décisions concernant les allocations régionales et la proportion de la contribution par rapport au financement alloué aux projets sont en partie dictées par des critères préétablis. Il convient donc de se demander quels sont les critères nécessaires pour rendre un projet viable dans le cadre du programme. Il serait judicieux de poser des questions plus précises à ce sujet à la SCHL, car celle-ci est responsable de l'administration, de la souscription et

**Senator Gignac:** Thank you. I don't know if I understood correctly following your discussion with Senator Hébert. Do we shift now from CMHC to Maisons Canada who will now take care of that program? That means that for three or four months nothing will happen because they don't have BIA acceptance? Will it be frozen for three or four months?

**Mr. Ross:** We are hoping that is not the case. It is critical that that not be the case. Our understanding is that CMHC will continue to administer the Co-op Housing Development Program as well as other national housing programs until their upcoming expiry dates. Most programs expire in 2028.

However, this is creating a great deal of uncertainty because, as I mentioned, there is more qualified demand under the existing programmatic framework, so more resources are needed now; and people are making decisions now about how to develop projects, and we don't know the investment criteria.

**Senator Gignac:** Okay. Shifting topics back to Mr. Sullivan, what is the secret sauce in Quebec? It seems that Quebec has much more co-op housing. Is it because the Quebec government matched the federal government money? Could you explain? You referred in your opening remarks that Quebec is different than the other provinces.

**Mr. Sullivan:** In the mid-1990s, when the federal government withdrew from supporting community housing, there were only two provinces that were able to maintain some of that momentum: British Columbia and Quebec. As a result, they have a much more developed community housing sector than elsewhere.

Quebec also has a long-standing tradition of solidarity and co-operation. There is a very well-resourced and well-developed infrastructure around the capacity of the sector, with several federations coordinating their work together. This is important. But at the end of the day, it's because they didn't have to recover from that dearth of investment that almost all the other provinces experienced from the mid 1990s and for at least 20 years after that.

**Senator Gignac:** Thank you.

**Senator Dalphond:** I don't know if you follow our work, but the Canada Mortgage and Housing Corporation wants to build 3 million more units over the next 10 years.

des allocations dans le cadre du programme également, mais ce sont là quelques facteurs généraux qui peuvent être utiles.

**Le sénateur Gignac :** Merci. Je ne suis pas certain d'avoir bien saisi votre conversation avec la sénatrice Hébert. Passons-nous maintenant de la SCHL à Maisons Canada, qui se chargera désormais de ce programme? Cela signifie-t-il que rien ne se passera pendant trois ou quatre mois, jusqu'à ce que la Loi d'exécution du budget soit acceptée? Le programme sera-t-il suspendu pendant trois ou quatre mois?

**M. Ross :** Nous espérons que ce ne sera pas le cas. Il est essentiel que ce ne soit pas le cas. Nous croyons comprendre que la SCHL continuera d'administrer le Programme de développement de coopératives d'habitation ainsi que d'autres programmes nationaux de logement jusqu'à leur date d'expiration. La plupart des programmes prennent fin en 2028.

Cependant, cela suscite une grande incertitude, car, comme je l'ai mentionné, la demande est plus importante que ne peut gérer le programme actuel, ce qui signifie que l'on a besoin de plus de ressources tout de suite. Or, les gens prennent actuellement des décisions sur la conception des projets, et nous ne connaissons pas les critères d'investissement.

**Le sénateur Gignac :** Très bien. Revenons à M. Sullivan. Quel est le secret du Québec? Il semble que le Québec compte beaucoup plus de coopératives d'habitation. Est-ce parce que le gouvernement québécois a égalé les fonds versés par le gouvernement fédéral? Pourriez-vous nous l'expliquer? Dans votre introduction, vous avez mentionné que le Québec était différent des autres provinces.

**M. Sullivan :** Au milieu des années 1990, lorsque le gouvernement fédéral a cessé de soutenir le logement communautaire, seules deux provinces ont réussi à maintenir une partie de cet élan : la Colombie-Britannique et le Québec. Elles disposent donc aujourd'hui d'un secteur du logement communautaire beaucoup plus développé qu'ailleurs.

Le Québec a aussi une longue tradition de solidarité et de coopération. Il a mis en place une infrastructure très bien dotée et bien conçue pour soutenir les capacités du secteur, avec plusieurs fédérations qui coordonnent conjointement leurs travaux. C'est un élément important. Cependant, en fin de compte, c'est parce qu'il n'a pas eu à se remettre de la pénurie d'investissements que presque toutes les autres provinces ont connue à partir du milieu des années 1990 et pendant au moins 20 ans après cela.

**Le sénateur Gignac :** Merci.

**Le sénateur Dalphond :** Je ne sais pas si vous suivez notre travail, mais la Société canadienne d'hypothèques et de logement entend construire 3 millions de logements supplémentaires au cours des 10 prochaines années.

The Parliamentary Budget Officer thinks that \$1.5 million is what is needed. It took some time, at least for me, to understand why there is such a gap. The gap is because corporations want to have an excess and create a vacancy rate of about 12%. That will bring down the rental prices because the laws of the market will make sure that the price will go down; and therefore, there would be more affordable housing available on the market.

I gather from what you are saying that this is not exactly the strategy you favour. You would prefer that we invest most, if not all, of the \$13 million going to Build Canada Homes into social housing, co-operative and transition housing and look at the social issue more than the market. Am I correctly understanding that this is your perspective?

**Mr. Sullivan:** Yes, and fundamentally that analysis from CMHC is an economic desk exercise. It is a theoretical exercise. If there were a vacancy rate of 12%, the market would not continue supplying new housing. Let's be clear: The private market will supply housing for the vast majority of Canadians. Where government needs to focus its attention is on those segments of the market that cannot be served by private market developers, and this is the low and modest end of the income spectrum. I believe strongly that Build Canada Homes needs to focus very clearly on that and set those targets.

This is also a counter-cyclical kind of investment. When the private market is slowing down in development, we don't want to put construction companies out of work. We don't want to lose those supply chains we have worked hard to build up, so we can invest in those times, counter-cyclically, in social and affordable housing instead.

**Senator Dalphond:** My next question is about social housing. Let's focus on that, especially the co-operative model. I understand it is about two thirds of the market rental that the members of the co-operative will be paying to get more or less the same housing. In the co-operative models, is there room for adjustment so that those who have lower income pay less and those who have higher income pay a bit more so that overall it is 60% of the rental, but for some it is like 30% of the market? Or do we need a special program to finance those with income so low that they cannot even afford the 60% of the market?

**Mr. Ross:** That's right. Right now, the majority of households living in housing co-operatives pay a break-even economic rent. What is the cost of the overall operation, taking into account the financing, the capital renewal and the operations? That's why you get that relative affordability compared to market. This

Le directeur parlementaire du budget estime que cela représente un montant de 1,5 million de dollars. Il m'a fallu un certain temps pour comprendre pourquoi il y avait un tel écart. Cet écart s'explique par le fait que les entreprises veulent disposer d'un excédent et créer un taux d'inoccupation d'environ 12 %. Cela fera baisser les loyers, car les lois du marché feront en sorte que les prix diminuent; il y aurait donc davantage de logements abordables sur le marché.

Je déduis de vos propos que ce n'est pas exactement la stratégie que vous privilégiez. Vous préféreriez que nous investissions la majeure partie, voire la totalité, des 13 millions de dollars destinés à Maisons Canada dans le logement social, les coopératives d'habitation et les logements de transition, et que nous nous intéressions davantage à la question sociale qu'au marché. Ai-je bien compris votre pensée?

**M. Sullivan :** Oui, et fondamentalement, cette analyse de la SCHL est un exercice théorique. Si le taux d'inoccupation était de 12 %, le marché ne continuerait pas à fournir de nouveaux logements. Soyons clairs : le marché privé fournira des logements à la grande majorité des Canadiens. Le gouvernement doit concentrer son attention sur les segments du marché qui ne peuvent être desservis par les promoteurs privés, à savoir les personnes à faible ou modeste revenu. Je suis convaincu que Maisons Canada doit se concentrer plus particulièrement sur cet aspect et fixer des objectifs en conséquence.

Il s'agit également d'une sorte d'investissement anticyclique. Lorsque le marché privé ralentit, nous ne souhaitons pas mettre les entreprises de construction au chômage. Nous ne voulons pas perdre les chaînes d'approvisionnement que nous avons mis tant d'efforts à mettre en place. Nous pouvons donc investir à ces moments-là, de manière anticyclique, dans des logements sociaux et abordables.

**Le sénateur Dalphond :** Ma prochaine question concerne le logement social. Concentrons-nous sur ce sujet, en particulier sur le modèle coopératif. Je crois comprendre que les membres de la coopérative paient environ les deux tiers du loyer du marché pour un logement plus ou moins équivalent. Dans les modèles de coopératives, y a-t-il une marge de manœuvre pour que les personnes à revenu plus faible paient moins et que les personnes à revenu plus élevé paient un peu plus. Cela permettrait que le loyer représente 60 % du loyer du marché pour l'ensemble, mais seulement 30 % pour certains. Ou avons-nous besoin d'un programme spécial pour financer ceux dont les revenus sont si faibles qu'ils ne peuvent même pas se permettre de payer 60 % du loyer du marché?

**M. Ross :** C'est exact. À l'heure actuelle, la majorité des ménages vivant dans des coopératives d'habitation paient un loyer économique équilibré. Quel est le coût global de l'opération, compte tenu du financement, du renouvellement du capital et des opérations? C'est pourquoi vous bénéficiez d'une

makes it even a bit easier to ensure that co-operatives are open and available to households with even greater challenges.

As it stands today, co-operatives are accessible and attainable because of the availability of programs like the Federal Community Housing Initiative that offers a subsidy to the household to be able to make up the difference between their low income and what an economic break-even rent would be.

Your question is this: Can we get to a point where there is some level of cross-subsidization? It is very challenging to do that today in Canada because of the very small average size of a housing co-operative. An average housing co-operative in Canada today is 40 units. If some households are paying a little bit more to subsidize their neighbours, that is not always very viable. We're also concerned that if co-ops internally subsidize or cross-subsidize low-income households, it also puts the asset at risk because you are starving the asset of the revenues needed to have good asset management and have a sustainable and growing co-operative.

However, if we look at Europe, this is what social and co-op housing providers are doing, because they are operating at a scale of tens of thousands of units, which does create that dynamic where you can have some element of cross-subsidization. As it stands today, with the very small and disaggregated portfolio base, that may be difficult and create some problems.

**Senator Dalphond:** [Technical difficulties] rental subsidy for those that are [technical difficulties].

**Mr. Ross:** Yes, without continuity of a program like the Federal Community Housing Initiative, low-income households would be at risk of some economic eviction from community housing.

[*Translation*]

**Senator Boudreau:** Welcome to our two guests, and in particular to Mr. Ross, a former colleague from New Brunswick. You do such good work that Ottawa came to New Brunswick to recruit you.

I have a question for Mr. Ross and then, if I have time, another for Mr. Sullivan. Creating a new federal housing agency would not necessarily have been my first choice. However, that is what the government has announced. I would have prioritized programs, partnerships and project development.

I think my colleague Senator Gignac is very optimistic when he says it will take three to four months. I have a feeling it will take much longer.

abordabilité relative par rapport au marché. Ainsi, il est encore plus facile de garantir que les coopératives sont ouvertes et accessibles aux ménages qui ont des difficultés encore plus grandes.

À l'heure actuelle, les coopératives sont accessibles et réalisables grâce à l'existence de programmes comme l'Initiative fédérale de logement communautaire, qui offre une subvention aux ménages pour combler la différence entre ce que leur faible revenu leur permet et un loyer économiquement rentable.

Votre question est la suivante : pouvons-nous parvenir à une certaine forme de subventionnement croisé? Il est très difficile d'y parvenir aujourd'hui au Canada en raison de la taille moyenne des coopératives d'habitation, qui sont très petites. Une coopérative d'habitation moyenne au Canada compte aujourd'hui 40 logements. Si certains ménages paient un peu plus pour subventionner leurs voisins, ce n'est pas toujours très viable. Nous craignons également que, si les coopératives subventionnent elles-mêmes ou contre-subventionnent les ménages à faible revenu, cela mette aussi l'actif en péril, car on prive alors l'actif des revenus nécessaires à une bonne gestion et à une coopérative durable et en croissance.

Cependant, si l'on prend l'exemple de l'Europe, c'est ce que font les fournisseurs de logements sociaux et coopératifs, car ils fonctionnent à une échelle de plusieurs dizaines de milliers d'unités, ce qui crée une dynamique permettant une certaine contre-subvention. Dans la situation actuelle, avec un portefeuille très restreint et fragmenté, cela peut être difficile et poser certains problèmes.

**Le sénateur Dalphond :** [Difficultés techniques] subvention de loyer pour les personnes qui sont [difficultés techniques].

**M. Ross :** Oui, sans la continuité d'un programme tel que l'Initiative fédérale de logement communautaire, les ménages à faible revenu risqueraient d'être évincés des logements communautaires pour des raisons économiques.

[*Français*]

**Le sénateur Boudreau :** Bienvenue à nos deux invités, et en particulier à M. Ross, un ancien collègue du Nouveau-Brunswick. Vous faites tellement du bon travail qu'Ottawa est allé vous chercher au Nouveau-Brunswick.

J'ai une question pour M. Ross et ensuite, si j'ai le temps, une autre pour M. Sullivan. La création d'une nouvelle agence fédérale pour le logement n'aurait pas nécessairement été mon premier choix. Cependant, c'est ce que le gouvernement a annoncé. J'aurais mis la priorité sur les programmes, les partenariats et la mise sur pied de projets.

Je pense que mon collègue le sénateur Gignac est très optimiste lorsqu'il affirme que cela prendra de trois à quatre mois. J'ai l'impression que cela prendra beaucoup plus de temps.

Furthermore, when undertaking an initiative such as this, the aim is to bring all the programs together and create a new entity. This may be an opportunity to address certain shortcomings or challenges in the existing programs.

In your opinion, what are the three most significant challenges the co-operative housing market faces with the existing programs, and what could be changed by redesigning the program?

**Mr. Ross:** Thank you for the question. First of all, CHF Canada strongly recommends recapitalizing the Co-operative Housing Development Program. As I mentioned, there are more applications, but the budgets are not sufficient to meet the current demand. So, one potential solution would be to recapitalize the Co-operative Housing Development Program.

[English]

The other thing that is important to signal clarity on is that, while Build Canada Homes builds up, what is the federal government's position on the continuity of rental assistance to low-income households? Yes, the program expires in 2028, and that sounds like it's a lot of time to figure it out. It actually is not in relation to the great speed of government.

We also need to take note of the fact that housing providers are risk managing the uncertainty around the end of this program. They have an obligation to the sustainability of the co-operative or the non-profit. If a tenant who may be in receipt of rental assistance moves out or moves on, co-ops and non-profits may be taking decisions not to fill that unit with someone who is in receipt of rental assistance as a matter of risk managing going forward because they don't know if they are going to be able to continue offering that level of assistance to that household when that program expires. We'd really like to see some attention paid to this critical issue because we already have such a lack of deeply affordable housing, and we need to preserve all the deeply affordable housing that we have in Canada.

**Senator Boudreau:** Mr. Sullivan, the *2024 Fall Economic Statement* had promised to extend the Federal Community Housing Initiative, a program that protects housing security and prevents homelessness of some of the most vulnerable in our communities. I'm just wondering what the status of that program is, if you could bring us up to speed.

**Mr. Sullivan:** In the Federal Community Housing Initiative and Canada housing benefits, there are 350,000 households across the country that benefit from those rent supplements. The funding for those ends in a few short years. As Tim said, they are very short in terms of government years. That absolutely has to

Par ailleurs, lorsqu'on entreprend une démarche comme celle-là, on cherche à rapatrier tous les programmes et à créer une nouvelle entité. C'est peut-être l'occasion de se pencher sur certaines lacunes ou certains défis des programmes existants.

Selon vous, quels sont les trois plus importants défis auxquels fait face le marché de l'habitation coopérative avec les programmes existants, et que pourrait-on changer grâce au remaniement du programme?

**M. Ross :** Je vous remercie pour la question. Tout d'abord, la FHCC recommande vraiment de faire une recapitalisation du Programme de développement de coopératives d'habitation. Comme je l'ai mentionné, il y a plus de demandes, mais les budgets ne suffisent pas à combler la demande actuelle. Donc, une solution potentielle serait de recapitaliser le Programme de développement de coopératives d'habitation.

[Traduction]

Il est également important d'éclaircir un autre point : en attendant la mise en place de Maisons Canada, quelle est la position du gouvernement fédéral concernant la continuité de l'aide au logement pour les ménages à faible revenu? Certes, le programme arrive à échéance en 2028, ce qui peut sembler laisser beaucoup de temps pour trouver une solution. Cependant, compte tenu de la lenteur du gouvernement, ce n'est en réalité pas le cas.

Il convient également de noter que les fournisseurs de logements gèrent les risques liés à l'incertitude qui entoure la fin de ce programme. Ils sont tenus d'assurer la viabilité de la coopérative ou de l'organisme à but non lucratif. Si un locataire bénéficiant d'une aide au loyer déménage ou quitte son logement, ils pourraient décider de ne pas attribuer ce logement à une personne bénéficiant d'une aide au loyer, dans le cadre de leur gestion des risques, car ils ne savent pas s'ils pourront continuer à offrir ce degré d'aide à ce ménage lorsque le programme prendra fin. Nous souhaitons vivement que cette question cruciale soit prise en compte, car nous manquons déjà cruellement de logements très abordables et nous devons préserver tous ceux que nous avons au Canada.

**Le sénateur Boudreau :** Monsieur Sullivan, dans l'*Énoncé économique de l'automne 2024*, on promettait de prolonger l'Initiative fédérale de logement communautaire, un programme qui protège la sécurité du logement et prévient le sans-abrisme de certaines des personnes les plus vulnérables de notre société. Je me demandais simplement où en était ce programme. Pourriez-vous nous renseigner à ce sujet?

**M. Sullivan :** Dans le cadre de l'Initiative fédérale de logement communautaire et de l'Allocation canadienne pour le logement, 350 000 ménages dans tout le pays bénéficient de ces suppléments au loyer. Le financement de ces mesures prend fin dans quelques années. Comme l'a mentionné M. Ross, c'est une

be a priority. The system cannot absorb that level of change in a short period of time. Some of those are delivered through provinces and territories, and those negotiations need to start right away to ensure that continuity.

I also have my list of three major initiatives for Build Canada Homes if you'll hear those: The first is that it has to have new flexibility around lending that were not available to CMHC; the second is that it has to have a different approach to risk, because we cannot solve a systemic problem without taking risks; and the third is that it has to have a greater focus on non-market community housing.

The Parliamentary Budget Officer showed that the National Housing Strategy did not actually have a measurable impact in reducing core housing need, and that's partly because it wasn't focused specifically on the immediate affordability that non-profits and co-ops offer.

**Senator Marshall:** I have a question for Mr. Ross. I just want to get an idea about the time frame for constructing co-op housing. We were talking about the 2022 budget. There was \$1.5 billion approved for 6,000 units.

Are you able to give us a little update as to whether the 6,000 units are actually built and occupied? Or after three years, are we still waiting for that program to work its way through?

**Mr. Ross:** The 2022 announcement in the budget was added to the budget, but that didn't immediately translate into a program. The program didn't launch until June 2024. I give a lot of credit to CMHC and the federal government because once that program launched, the application window opened, and commitments were made relatively quickly. There is already \$423 million committed as of last year, and the second round opened up over the summer. We're looking forward to hearing a response to that second application round, since it closed at the end of August.

**Senator Marshall:** Are there any units built yet?

**Mr. Ross:** There are a few projects with units that have been developed now in Nova Scotia.

**Senator Marshall:** Okay.

**Mr. Ross:** A lot of groundbreaking is under way right now.

**Senator Marshall:** It takes time.

période très courte en années gouvernementales. Cela doit absolument être une priorité. Le système ne peut absorber un changement d'une telle ampleur en si peu de temps. Certaines de ces allocations sont versées par les provinces et les territoires, et les négociations doivent commencer immédiatement pour assurer la continuité.

J'ai, moi aussi, trois initiatives importantes à proposer à Maisons Canada, si vous voulez bien les entendre. Premièrement, ce programme doit disposer d'une plus grande souplesse sur le plan des prêts, ce que la SCHL n'avait pas. Deuxièmement, il doit adopter une approche différente en matière de risque, car nous ne pouvons pas résoudre un problème systémique sans prendre de risques. Troisièmement, il doit mettre davantage l'accent sur les logements communautaires subventionnés.

Le directeur parlementaire du budget a démontré que la Stratégie nationale sur le logement n'avait pas eu d'impact mesurable sur la réduction des besoins fondamentaux en matière de logement, en partie parce qu'elle ne se concentrat pas spécialement sur l'abordabilité immédiate offerte par les organismes à but non lucratif et les coopératives.

**La sénatrice Marshall :** J'ai une question pour M. Ross. J'aimerais avoir une idée de la période prévue pour la construction de logements coopératifs. Nous avons parlé du budget de 2022. Un montant de 1,5 milliard de dollars a été approuvé pour 6 000 unités.

Pouvez-vous nous dire si les 6 000 logements ont effectivement été construits et sont occupés? Ou bien, après trois ans, attendons-nous toujours que ce programme aboutisse?

**M. Ross :** L'annonce de 2022 avait été ajoutée au budget, mais cela ne s'était pas immédiatement traduit par un programme. Le programme n'a été lancé qu'en juin 2024. Je tiens à féliciter la SCHL et le gouvernement fédéral, car, une fois le programme lancé, la période de dépôt des demandes a été ouverte et les engagements ont été pris relativement rapidement. Un montant de 423 millions de dollars avait déjà été engagé l'année dernière, et le deuxième cycle a été ouvert durant l'été. Nous attendons avec impatience la réponse à ce deuxième cycle de candidatures, qui s'est terminé à la fin du mois d'août.

**La sénatrice Marshall :** Des unités ont-elles déjà été construites?

**M. Ross :** Il y a, à l'heure actuelle, quelques projets avec des unités qui ont été développés en Nouvelle-Écosse.

**La sénatrice Marshall :** Bien.

**M. Ross :** De nombreux travaux de construction sont en cours.

**La sénatrice Marshall :** Cela prend du temps.

**Mr. Ross:** Yes.

[*Translation*]

**The Chair:** That concludes the first part of our meeting. I would like to thank the witnesses for their valuable advice and testimony.

Honourable senators, we are pleased to welcome our second group of witnesses, Pedro Barata, President and Chief Executive Officer, Habitat for Humanity Canada, and Alana Lavoie, Senior Director, Government Policy, Habitat for Humanity Canada. We also welcome Lois Duke, Vice-Chair, Board of Directors, Jocelyn W. Formsma, Chief Executive Officer, and Stacey Howse, Executive Director, First Light: St. John's Friendship Centre. They are all from the National Association of Friendship Centres.

Thank you for accepting our invitation. We will now hear your opening statements. Mr. Barata, you have the floor.

**Pedro Barata, President and Chief Executive Officer, Habitat for Humanity Canada:** Thank you and good evening, everyone.

[*English*]

It's a pleasure to be here and to speak with all of you today. Canada's housing system is at a pivotal moment, as you have been hearing, and together, we have the opportunity to ensure Canadians have access to the housing they need and want. Habitat for Humanity Canada is a pan-Canadian charity founded in 1985. We work in every province and the North. We build homes, we build communities and we build hope. Our work includes construction, repair, financing, skills training for young people going into the trades and policy advocacy. We are part of Habitat for Humanity International, and we are building homes and opportunity in over 70 countries around the world.

We're also proud members of the Canadian Housing and Renewal Association. We need to respond to the diversity of housing needs of Canadians, and we need an ecosystem approach as described by Ray Sullivan and Tim Ross earlier.

Since 2019, over 40 Habitat affiliates across the country have together served over 5,000 individuals, nearly 4,000 children. We're already ahead of the curve in terms of building homes that are energy efficient, accessible and affordable. These homes remain affordable for future families because we have the option

**M. Ross :** Oui.

[*Français*]

**Le président :** Cela conclut donc la première partie de notre réunion. Je remercie les témoins pour leurs précieux conseils et leurs témoignages.

Honorables sénateurs, nous sommes heureux d'accueillir, pour notre deuxième groupe de témoins, Pedro Barata, président et chef de la direction, Habitat pour l'humanité Canada, et Alana Lavoie, directrice principale, Politiques gouvernementales, Habitat pour l'humanité Canada. Nous accueillons également Lois Duke, vice-présidente, conseil d'administration, Jocelyn W. Formsma, cheffe de la direction, et Stacey Howse, directrice générale, First Light : St. John's Friendship Centre. Elles sont toutes de l'Association nationale des centres d'amitié.

Merci d'avoir accepté notre invitation. Nous allons maintenant entendre vos déclarations préliminaires, Monsieur Barata, vous avez la parole.

**Pedro Barata, président et chef de la direction, Habitat pour l'humanité Canada :** Merci et bonsoir à tous.

[*Traduction*]

C'est un plaisir d'être ici et de m'adresser à vous tous aujourd'hui. Comme vous l'avez entendu, le système de logement du Canada se trouve à la croisée des chemins, et, ensemble, nous avons la possibilité de garantir aux Canadiens l'accès au logement dont ils ont besoin et qu'ils souhaitent. Habitat pour l'humanité Canada est un organisme de bienfaisance pancanadien fondé en 1985. Nous sommes présents dans toutes les provinces et dans le Nord. Nous construisons des maisons, nous bâtonnons des communautés et nous donnons de l'espoir. Notre travail comprend la construction, la réparation, le financement et la formation professionnelle des jeunes qui se lancent dans les métiers spécialisés, ainsi que la défense des politiques. Nous faisons partie du réseau Habitat pour l'humanité International et nous construisons des maisons et offrons des possibilités dans plus de 70 pays.

Nous sommes également fiers d'être membres de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine. Nous devons répondre à la diversité des besoins en matière de logement des Canadiens, et nous devons avoir une approche écosystémique, comme l'ont décrit précédemment Ray Sullivan et Tim Ross.

Depuis 2019, plus de 40 filiales d'Habitat dans le pays ont aidé collectivement plus de 5 000 personnes, dont près de 4 000 enfants. Nous sommes déjà en avance en matière de construction de logements écoénergétiques, accessibles et abordables. Ces logements restent abordables pour de futures

of buying them back so that every home sold by Habitat gives another family that opportunity through a virtuous cycle.

We leverage federal funding, and we have been doing it since 2019 by a factor of at least 2 to 1. We unlock provincial, municipal and private investment through private financing through construction, mortgage financing for families who own homes. We fundraise, and we also generate quite a significant amount of revenues from our ReStore social enterprises across the country. We have almost 100 of those. In fact, they cover all of our operating costs. All of this building has generated over \$300 million in construction activity and over \$40 million in tax revenue since 2019.

Habitat for Humanity is closely watching the evolution of the federal role in housing and particularly the new agency, which you have been talking about, Build Canada Homes, or BCH. We welcome its clear mandate on nonmarket housing, but we also want to make sure that nonmarket housing is more than rental housing. Homeownership remains a defining goal for Canadians. Just a couple of weeks ago, an Abacus Data poll showed that 65% of non-homeowners, renters, want to own a home someday, and this includes younger families. Eighty-six per cent of those aged 18 to 29, and 80% of families with young children are holding on to the dream of homeownership.

Including affordable homeownership in the mandate of BCH would address a critical policy gap because it offers stability, financial security and, of course, intergenerational benefits. Our model — and we have done this research with Deloitte — shows that households who are Habitat households increase their employment income by 28% compared to renters over the same time period and same family type.

Our Habitat homes generate \$35 million in annual economic uplift and see improved health and education outcomes. We have a few key recommendations for BCH, being mindful of time.

First, we'd like to ensure that the investment framework for Build Canada Homes includes affordable home ownership. We would also like to work with Build Canada Homes on a portfolio approach so that we move away from the project-by-project approvals and delegate investment responsibility to trusted partners.

Second, we would also like to recommend that BCH enable flexible financing so that the contributions of BCH are, indeed, catalysts with low-cost loans, guarantees and equity sharing that

familles, car nous avons la possibilité de les racheter, de sorte que chaque logement vendu par Habitat offre une telle possibilité à une autre famille, créant ainsi un cercle vertueux.

Nous tirons parti du financement fédéral, et ce, depuis 2019, dans un rapport d'au moins 2 pour 1. Nous débloquons des investissements provinciaux, municipaux et privés grâce à des investissements privés dans la construction et le financement hypothécaire pour les familles propriétaires de leur logement. Nous recueillons des fonds et générerons également des revenus assez importants au moyen de notre entreprise sociale ReStore, présente dans tout le pays; nous en avons une centaine. En fait, ces magasins couvrent tous nos coûts d'exploitation. Tous ces projets ont généré plus de 300 millions de dollars en activités de construction et plus de 40 millions de dollars en recettes fiscales depuis 2019.

Habitat pour l'humanité suit attentivement l'évolution du rôle du gouvernement fédéral dans le domaine du logement, en particulier celui de la nouvelle agence dont vous avez parlé, Maisons Canada. Nous saluons son mandat explicite en matière de logements subventionnés, mais nous souhaitons également que les logements subventionnés ne se limitent pas aux logements locatifs. L'accès à la propriété reste un objectif déterminant pour les Canadiens. Il y a quelques semaines à peine, un sondage Abacus a révélé que 65 % des locataires, c'est-à-dire des personnes qui ne sont pas propriétaires, souhaitent devenir propriétaires un jour, y compris les jeunes familles. En effet, 86 % des jeunes âgés de 18 à 29 ans et 80 % des familles ayant de jeunes enfants rêvent toujours d'acquérir une propriété.

Si l'on incluait l'abordabilité de l'accès à la propriété dans le mandat de Maisons Canada, on comblerait une lacune importante en matière de politique, car cela offre une stabilité, une sécurité financière et, bien sûr, des avantages intergénérationnels. Notre modèle — et nous avons mené cette étude avec Deloitte — montre que les ménages Habitat augmentent leurs revenus d'emploi de 28 % par rapport aux locataires sur la même période et pour le même genre de famille.

Nos logements Habitat génèrent 35 millions de dollars de retombées économiques annuelles et contribuent à l'amélioration des résultats en matière de santé et d'éducation. Compte tenu du temps qui nous est imparti, nous avons quelques recommandations clés pour Maisons Canada.

Tout d'abord, nous aimerais que le cadre d'investissement de Maisons Canada comprenne l'accès à la propriété à un prix abordable. Nous aimerais également travailler avec Maisons Canada sur une approche de portefeuille afin de nous éloigner des approbations de projet individuelles et de déléguer la responsabilité des investissements à des partenaires de confiance.

Ensuite, nous recommandons également que Maisons Canada offre des solutions de financement souples pour que ses contributions puissent, grâce à des prêts à faible taux, des

support early-stage financing for modular, innovative construction that allow for flexible stacking of federal, provincial and municipal funds.

Third, it is also critical that, as BCH moves forward, we invest based on impact, not complexity. We need to define clear affordability targets, portfolio-level commitments and allow for regional flexibility in affordability definitions. We also need to consider additional metrics in terms of not just homes built but also access for underserved populations, local economic impact and sustainability, and ensure that we're building homes for families with children. On average, a Habitat home houses 2.8 individuals.

Finally, building sector capacity is crucial. As Tim Ross said earlier, the nonmarket sector spent 30 years in a position where it was not growing, and we have made tremendous progress in terms of finding our feet, keeping that momentum going, investing in the sector, and ensuring that we have access to financing tools and supports is going to be critical moving forward. Thank you.

**The Chair:** Thank you.

**Lois Duke, Senior Vice-President, Board of Directors, National Association of Friendship Centres:** Good evening, honourable senators. My name is Lois Duke. I am from Foothills First Nation located in Kelly Lake, B.C. I'm also the vice-president of the National Association of Friendship Centres, or NAFC.

I have with me Stacey Howse, the CEO of First Light Friendship Centre in Newfoundland and an NAFC board member, as well as our CEO Jocelyn Formsma.

Thank you for this opportunity to ensure that urban Indigenous experiences are included in Canada's national housing strategy.

In 1972, NAFC was established to represent friendship centres and provincial territorial associations, or PTAs, across Canada. Today, the NAFC consists of over 100 local friendship centres and PTAs offering programs and services to Indigenous People living in urban, rural and remote settings. Over 60% of Indigenous People in Canada live in urban areas, yet housing for this group remains the most underfunded part of the housing system.

garanties et un partage du capital, véritablement servir de catalyseurs pour le financement initial de constructions modulaires innovantes et une combinaison souple des fonds fédéraux, provinciaux et municipaux.

Enfin, il est également primordial que, dans le cadre des activités de Maisons Canada, nos critères d'investissement reposent sur l'impact et non la complexité. Nous devons définir des objectifs précis en matière d'abordabilité et des engagements à l'échelle du portefeuille, tout en laissant une certaine marge de manœuvre aux régions dans la détermination de l'abordabilité. Nous devons également tenir compte d'autres paramètres, non seulement le nombre de logements construit, mais aussi l'accès pour les populations défavorisées, l'impact économique local et la durabilité, et veiller à construire des logements pour les familles qui ont des enfants. En moyenne, un logement Habitat accueille 2,8 personnes.

Pour conclure, il est indispensable de renforcer les capacités du secteur. Comme l'a mentionné Tim Ross précédemment, le secteur des logements subventionnés a stagné pendant 30 ans. Toutefois, nous avons accompli des progrès considérables pour retrouver notre équilibre, et devons maintenir cette dynamique, investir dans le secteur et garantir l'accès aux outils de financement et aux aides, ce qui sera déterminant pour l'avenir. Je vous remercie.

**Le président :** Merci.

**Lois Duke, vice président, Conseil d'administration, Association nationale des centres d'amitié :** Bonsoir, honorables sénateurs. Je m'appelle Lois Duke. Je suis originaire de la Première Nation Foothills, située à Kelly Lake, en Colombie-Britannique. Je suis également vice-présidente de l'Association nationale des centres d'amitié.

Je suis accompagnée de Stacey Howse, directrice générale du centre de l'amitié First Light à Terre-Neuve et membre du conseil d'administration de l'Association nationale des centres d'amitié, ainsi que de notre cheffe de la direction, Jocelyn Formsma.

Nous vous remercions de nous offrir cette occasion de faire en sorte que la Stratégie nationale sur le logement prenne en compte les Autochtones en milieu urbain.

L'Association nationale des centres d'amitié, l'ANCA, a été créée en 1972 pour représenter les centres d'amitié et les associations provinciales et territoriales de tout le Canada. Aujourd'hui, elle regroupe plus de 100 centres d'amitié locaux et associations provinciales et territoriales qui offrent des programmes et des services aux Autochtones vivant en milieu urbain, rural et éloigné. Plus de 60 % des Autochtones du Canada vivent en milieu urbain, mais le logement de ce groupe reste le volet que le système de logement finance le moins.

Indigenous People are one and a half times more likely to be in housing need and eight times more likely to experience homelessness than non-Indigenous households. For context, I have five siblings, three of which have experienced homelessness. My sister is currently unable to get out. My brother is working on getting out by accessing some supports in the city of Grande Prairie, and my little brother passed away in 2013.

For decades, the friendship centre movement has filled these jurisdictional and policy gaps. To advance this work we recommend the following:

One, that Build Canada Homes partner directly with the National Indigenous Collaborative Housing Inc., or NICHI, to lead urban, rural and northern Indigenous housing projects.

NICHI is the largest Indigenous-led housing network, co-founded by NAFC, bringing together over 100 Indigenous housing providers delivering affordable homes. NICHI has successfully delivered the kind of outcomes that Build Canada Homes aims to achieve. In 2023-24, it distributed \$275.2 million to 74 Indigenous agencies across Canada, creating more than 3,800 housing units. Delivery timelines were rapid, with some community members receiving the keys to their new home within eight months of funds being distributed.

Two, the NAFC recommends that Build Canada Homes adopt a realistic national definition of housing affordability. The current definition of affordability does not reflect the real costs of child care, transportation, food or utilities that Indigenous families encounter. Many housing programs consider units affordable when, in reality, they are still out of reach for Indigenous people.

Three, the NAFC recommends that federal lands be transferred to Indigenous housing providers to accelerate development. Access to land remains a significant barrier to building affordable housing for urban Indigenous communities. Federal lands are often leased rather than transferred. Prioritizing Indigenous access to federal lands will enable shovel-ready, culturally grounded and cost-effective housing as proven by NICHI's early track record.

Four, the NAFC recommends that Canada invest in an urban Indigenous workforce strategy. The national housing crisis can be an opportunity to train and employ Indigenous people in building the homes our communities need. The friendship centre movement has extensive experience delivering employment and skills development programs, despite lack of access to existing

Les Autochtones sont une fois et demie plus susceptibles d'avoir besoin d'un logement et huit fois plus susceptibles de se retrouver sans abri que les ménages non autochtones. Pour vous donner une idée, j'ai cinq frères et sœurs, dont trois ont vécu le sans-abrisme. Ma sœur est actuellement dans l'impossibilité de s'en sortir. Mon frère tente de s'en sortir grâce à certaines aides dans la ville de Grande Prairie, et mon plus jeune frère est décédé en 2013.

Depuis des décennies, le mouvement des centres d'amitié comble ces lacunes qui sont attribuables à la compétence et aux politiques. Afin de faire progresser ce travail, nous recommandons ce qui suit :

Premièrement, que Maisons Canada établisse un partenariat direct avec Logement Coopératif National Autochtone Inc., ou NICHI, pour la conduite de projets de logement destinés aux populations autochtones en milieu urbain, rural et nordique.

NICHI est le plus grand réseau de logement dirigé par des Autochtones, qui a été fondé en collaboration avec l'ANCA et qui regroupe plus de 100 fournisseurs de logements autochtones offrant des logements abordables. Il a réussi à obtenir les résultats que Maisons Canada vise à atteindre. En 2023-2024, il a distribué 275,2 millions de dollars à 74 organismes autochtones dans tout le Canada, créant ainsi plus de 3 800 logements. Les échéances de livraison ont été rapides, certains membres de la communauté ayant reçu les clés de leur nouveau logement dans les huit mois suivant l'attribution des fonds.

Deuxièmement, l'ANCA recommande que Maisons Canada adopte une définition nationale réaliste de ce qu'est l'abordabilité du logement. La définition actuelle ne reflète pas les coûts réels que les familles autochtones doivent supporter, notamment les services de garde, le transport, l'alimentation ou les services publics. De nombreux programmes de logement considèrent que des logements sont abordables alors qu'en réalité, ils restent inaccessibles pour les Autochtones.

Troisièmement, l'ANCA recommande que des terres fédérales soient transférées à des fournisseurs de logement autochtones afin d'accélérer les projets de développement. L'accès à la terre demeure un obstacle important à la construction de logements abordables pour les communautés autochtones urbaines. Dans bien des cas, les terres fédérales sont louées plutôt que transférées. En donnant aux Autochtones la priorité en ce qui concerne l'accès aux terres fédérales, on permettra la mise en chantier et la construction de logements adaptés à la culture et rentables, comme le prouvent les premiers résultats obtenus par NICHI.

Quatrièmement, l'ANCA recommande que le Canada investisse dans une stratégie pour la main-d'œuvre autochtone urbaine. La crise nationale du logement peut être l'occasion de former et d'employer des Autochtones pour construire les logements dont nos collectivités ont besoin. Le mouvement des centres d'amitié possède une vaste expérience dans la mise en

federal programs. Leverage the movement's experience in co-developing an urban Indigenous housing workforce strategy.

Five, the NAFC recommends that Canada provide sustainable, multi-year operational funding for Indigenous-led wraparound supports. Friendship centres provide vital housing and homelessness programs in their communities. Despite the success of these efforts, funding remains short-term and unpredictable, making it difficult to sustain services. Friendship centres must continue to deliver these crucial supports.

Six, the NAFC recommends that Canada fulfill the MMIWG2S+Calls for Justice through immediate housing action.

I wear red today in honour of my grandmother, who was murdered in 1961.

The National Inquiry identified housing as a key for safety in their final report.

In 2021, Canada announced \$724 million for the Indigenous Shelter and Transitional Housing Initiative. As of early 2025, less than 20% has been spent, and only two shelters have been completed nationwide. It is imperative for Canada to immediately release the remaining funds to ensure the safety of Indigenous women, girls and gender-diverse people.

In conclusion, federal housing policy must reflect the lived realities of all Indigenous People, including those living in urban, rural and remote areas. The friendship centre movement, alongside partners like NICHI, has demonstrated that Indigenous-led solutions are effective, efficient and accountable. When we are resourced to lead, families move into homes, communities thrive and progress happens faster.

I will end with a quote from MD Andrew Boozary: "Housing is healthcare."

Thank you, honourable senators.

[*Translation*]

**The Chair:** Thank you very much, Ms. Duke. We will begin the question period with Senator Marshall.

œuvre de programmes d'emploi et d'acquisition de compétences, malgré le manque d'accès aux programmes fédéraux existants. Il faut tirer parti de l'expérience de ce mouvement pour co-élaborer une stratégie pour la main-d'œuvre autochtone urbaine dans le domaine du logement.

Cinquièmement, l'ANCA recommande que le Canada fournit un financement opérationnel durable et pluriannuel pour les services de soutien complets dirigés par les Autochtones. Les centres d'amitié offrent des programmes essentiels en matière de logement et de lutte contre l'itinérance dans leurs collectivités. Malgré le succès de ces efforts, le financement reste à court terme et imprévisible, ce qui rend difficile le maintien des services. Les centres d'amitié doivent continuer à fournir ces services de soutien essentiels.

Sixièmement, l'ANCA recommande que le Canada réponde aux appels à la justice de l'Enquête nationale sur les femmes et les filles autochtones disparues et assassinées par des mesures immédiates en matière de logement.

Je porte du rouge aujourd'hui en l'honneur de ma grand-mère assassinée en 1961.

L'enquête nationale a désigné le logement comme un élément clé pour la sécurité dans son rapport final.

En 2021, le Canada a annoncé un investissement de 724 millions de dollars dans l'Initiative de maisons d'hébergement et de logements de transition pour les Autochtones. Début 2025, moins de 20 % de cette somme avait été dépensée et seuls deux refuges avaient été construits dans tout le pays. Il est impératif que le Canada débloque immédiatement les fonds restants afin d'assurer la sécurité des femmes, des filles et des personnes de diverses identités de genre autochtones.

En conclusion, la politique fédérale du logement doit refléter les réalités vécues par tous les peuples autochtones, y compris ceux qui vivent dans les zones urbaines, rurales et éloignées. Le mouvement des centres d'amitié, en collaboration avec des partenaires tels que l'organisation NICHI, a démontré que les solutions proposées par les Autochtones sont efficaces, efficientes et responsables. Lorsque nous disposons des ressources nécessaires pour prendre l'initiative, les familles emménagent dans des logements, les collectivités prospèrent et les progrès sont plus rapides.

Je terminerai par une citation du Dr Andrew Boozary : « Le logement, c'est la santé. »

Merci, mesdames et messieurs.

[*Français*]

**Le président :** Merci beaucoup, madame Duke. Nous allons commencer la période des questions avec la sénatrice Marshall.

[*English*]

**Senator Marshall:** Thank you, Mr. Barata and Ms. Duke, for your opening remarks. Can you give us some idea as to the number of housing units you are looking for in your future plans, how you came up with those numbers and how you anticipate achieving those plans? I expect it will not be a one-year plan; it will be a multi-year plan. I'm trying to get a handle on the magnitude of the numbers you are dealing with.

**Mr. Barata:** I'm happy to start. Given the urgency, we are looking at 1,000 shovel-ready homes across the country that we can start building right away. Over the next two years, we would ensure that that pipeline is on the ground as we plan for ramping up those efforts over the next 5 to 10 years. We believe that, with a new partnership with Build Canada Homes, with our two-to-one factor, and with the right financing tool from Build Canada Homes, we can mobilize 10,000 homes starting over the next five years.

**Senator Marshall:** That would be 1,000 a year over a 10-year period. That's interesting. Thank you. Ms. Duke?

**Jocelyn W. Formsma, Chief Executive Officer, National Association of Friendship Centres:** I can answer. Right now, the information we have is that approximately 667,000 Indigenous households live in urban, rural and northern areas. Of those households, 124,000 are in need, including 37,500 individuals experiencing homelessness in a given year. The reality is that we don't know the extent of the need because urban Indigenous housing is not something that has had the capacity to actually undergo the policy work needed to do the proper research.

For example, the NAFC, many of our member friendship centres have offered housing for decades, and some are realizing and are starting to get into it. That is why we wanted to partner with other urban Indigenous housing providers to found NICHI so that we have a centralized specialized entity that can undergo the broad research to actually understand the extent of the issue across the country. Right now, we have bits of information here in B.C., a little bit here in this city and a little bit there in that city. So we don't have a full national picture of the need.

**Senator Marshall:** It is not quantified. What would you look at for the first year? If a program comes on stream, what would you look for? Would you look for approval for 1,000 housing units or 2,000 even though you don't have the data? That's quite common, looking for adequate data. What would you look

[*Traduction*]

**La sénatrice Marshall :** Merci, monsieur Barata et madame Duke, pour vos déclarations liminaires. Pouvez-vous nous donner une idée du nombre de logements que vous envisagez dans vos plans, comment vous êtes arrivés à ces chiffres et comment vous comptez réaliser ces plans? Je suppose qu'il ne s'agira pas d'un plan d'un an, mais d'un plan pluriannuel. J'essaie de me faire une idée de l'ampleur des chiffres dont vous disposez.

**M. Barata :** Je peux me lancer. Compte tenu de l'urgence, nous visons la construction immédiate de 1 000 logements prêts à être construits à travers le pays. Au cours des deux prochaines années, nous veillerons à la mise en place de cette filière, car nous prévoyons intensifier ces efforts au cours des 5 à 10 prochaines années. Nous pensons que, grâce à un nouveau partenariat avec Maisons Canada, notre ratio de deux pour un et l'outil de financement approprié de Maisons Canada, nous pourrons mobiliser 10 000 logements au cours des cinq prochaines années.

**La sénatrice Marshall :** Cela ferait 1 000 par an sur une période de 10 ans. C'est intéressant. Je vous remercie. Madame Duke?

**Jocelyn W. Formsma, cheffe de la direction, Association nationale des centres d'amitié :** Je peux répondre. À l'heure actuelle, selon les données dont nous disposons, environ 667 000 ménages autochtones vivent dans des zones urbaines, rurales et nordiques. Parmi ces ménages, 124 000 sont dans le besoin, dont 37 500 sans-abri au cours d'une année donnée. En réalité, nous ne connaissons pas l'ampleur des besoins, car le logement urbain pour les Autochtones n'a pas fait l'objet des mesures stratégiques nécessaires pour mener des recherches appropriées.

Par exemple, à l'ANCA, bon nombre de nos centres d'amitié membres offrent du logement depuis des décennies, et certains prennent conscience du problème et commencent à s'y intéresser. C'est pourquoi nous avons voulu nous associer à d'autres fournisseurs de logements pour les Autochtones en milieu urbain afin de fonder la NICHI, afin de disposer d'une entité centralisée spécialisée capable de mener des recherches approfondies pour comprendre l'ampleur du problème à l'échelle nationale. À l'heure actuelle, nous disposons de données fragmentaires ici en Colombie-Britannique, un peu ici dans cette ville et un peu là dans cette autre ville. Nous n'avons donc pas une vue d'ensemble des besoins à l'échelle nationale.

**La sénatrice Marshall :** Ce n'est pas quantifié. Que rechercheriez-vous pour la première année? Si un programme est mis en place, que rechercheriez-vous? Chercheriez-vous à obtenir l'approbation pour 1 000 ou 2 000 logements, même si vous ne disposez pas des données nécessaires? Il est assez

for? Would you look for 1,000 or 2,000 units? Where would you get your number from?

**Ms. Formsma:** I can say that when we did the first calls for proposals where we received the \$275 million through NICHI, the range of proposals was over 447 applications, constituting \$2 billion of need that were for what we called basically urgent and shovel-ready projects.

That's 447 applications that were eligible for just projects that could start within a year. There was no information about projects that would require a feasibility study or looking at the long-range situation over a few years. That gives you an initial sense. We were only able to fund 74 of those projects.

**Senator Marshall:** That gives me a sense. Thank you.

[*Translation*]

**Senator Forest:** Thank you very much for your presence, which is greatly appreciated. My first question is for Mr. Barata.

Since the pandemic, construction costs have skyrocketed, both for materials and labour. If I understand correctly, you have to sell the houses at market price. How will you be able to adjust so that we can protect the affordability and accessibility of homes, if the Canada Revenue Agency requires you to sell them at current prices and there is a sharp increase in the cost of the homes you put on the market?

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

[*English*]

One of the beauties of the Habitat model is the connection to the ground — that our affiliates know the conditions on the ground and they have good relationships around procurement, for example, and sourcing materials, and ensuring that we have many gifts in-kind in terms of the materials that end up in a build. We also use a lot of volunteers. We recruit volunteers, not to build the entire home, but to fill in where they can fill in, which also reduces our gap, and very generous contractors who actually love to give us in-kind or reduced labour. You combine that with our ability to get land, primarily from municipalities who understand that there is a huge need locally to have service land that can come to us either at no cost or very low cost. That urgency is also there, which provides another source of reducing revenue. We are also working with developers who may have inclusionary zoning requirements, who often work with us to make available land at reduced cost, no cost, sometimes turnkey units at the cost to build.

courant d'être en quête de données adéquates. Que planifiez-vous, 1 000 ou 2 000 logements? D'où tireriez-vous votre chiffre?

**Mme Formsma :** Je peux dire que lorsque nous avons lancé les premiers appels de propositions et reçu 275 millions de dollars par l'entremise de la NICHI, nous avons reçu plus de 447 demandes, représentant un besoin de 2 milliards de dollars pour ce que nous avons appelé des projets urgents et prêts à démarrer.

Il s'agit de 447 demandes admissibles pour des projets pouvant démarrer dans un délai d'un an. Rien dans ces projets n'indiquait le besoin d'une étude de faisabilité ou d'une analyse de la situation à long terme sur plusieurs années. Cela vous donne une première idée. Nous n'avons pu financer que 74 de ces projets.

**La sénatrice Marshall :** Cela me donne une idée. Merci.

[*Français*]

**Le sénateur Forest :** Merci beaucoup de votre présence, qui est très appréciée. Ma première question s'adresse à M. Barata.

Depuis la pandémie, les coûts de construction ont explosé, autant les matériaux que la main-d'œuvre. Si je comprends bien, vous devez vendre les maisons au prix courant. Comment serez-vous en mesure de vous ajuster pour qu'on puisse protéger l'abordabilité et l'accessibilité aux maisons, si l'Agence du revenu du Canada vous oblige à les vendre au prix courant et s'il y a une forte appréciation du coût des maisons que vous mettez sur le marché?

**M. Barata :** Merci pour la question.

[*Traduction*]

L'un des avantages du modèle Habitat est son ancrage local : nos affiliés connaissent les conditions sur le terrain et entretiennent de bonnes relations, par exemple en matière d'approvisionnement et d'achat de matériaux, ce qui nous permet d'obtenir de nombreux dons de matériaux pour la construction des maisons. Nous faisons également appel à de nombreux bénévoles. Nous recrutons des bénévoles, non pas pour construire toute la maison, mais pour aider là où ils le peuvent, ce qui réduit également notre budget, ainsi que des entrepreneurs très généreux qui aiment nous offrir des dons de matériaux ou une main-d'œuvre à prix réduit. À cela s'ajoute notre capacité à obtenir des terrains, principalement auprès des municipalités qui comprennent qu'il existe un besoin énorme à l'échelle locale de disposer de terrains à usage public qui peuvent nous être cédés gratuitement ou à très faible coût. Cette urgence est également présente, ce qui constitue une autre source de réduction des revenus. Nous travaillons également avec des promoteurs

Our affiliates know what is happening on the ground; they have those relationships to go and find every possible saving to keep costs low.

With Build Canada Homes, we now have an opportunity to have access to low financing that we can leverage to build faster, make sure we maintain affordability and keep turning those dollars over, so that instead of taking on all of the construction costs we can use some of those dollars on financing to build more.

Despite supply chain issues, cost of labour and labour shortages — those are all real issues — we are confident we have the right formula to mitigate some of those.

[*Translation*]

**Senator Forest:** The Canada Revenue Agency, as I understand it, does not require you to sell. You can sell at the cost price of the house, not at market price?

[*English*]

**Mr. Barata:** I would like to turn it over to my colleague Alana to address the fair-market value.

[*Translation*]

**Alana Lavoie, National Senior Director, Public Policy, Habitat for Humanity Canada:** Thank you for the question. One of the challenges of our model at Habitat is that the CRA requires us to sell at market value. This pushes us to reduce construction costs as much as possible, because it helps us with mortgages and internal costs, and it also helps us save resources for other projects. Yes, indeed, we have to sell at market value.

**Senator Forest:** There is a lot of volunteer work, municipalities donate land, builders make very little profit, but the Canada Revenue Agency collects the profits? Is that the reality?

**Ms. Lavoie:** This is a discussion we would probably like to have with the Canada Revenue Agency.

**Senator Forest:** That is the conclusion we have reached this evening.

**The Chair:** They usually listen to us.

**Senator Forest:** Do I have any time left?

immobiliers qui peuvent être soumis à des exigences de zonage inclusif et qui collaborent souvent avec nous pour mettre à disposition des terrains à coût réduit ou sans frais, parfois même des unités clés en main au coût de construction.

Nos affiliés connaissent la situation sur le terrain; ils ont les relations nécessaires pour trouver toutes les économies possibles afin de réduire les coûts au maximum.

Avec Maisons Canada, nous pouvons désormais obtenir des fonds à faible coût que nous pouvons utiliser pour construire plus rapidement, garantir le maintien de l'accessibilité financière et continuer à faire tourner cet argent, de sorte qu'au lieu de prendre en charge tous les coûts de construction, nous pouvons utiliser une partie de cet argent pour financer la construction d'autres logements.

Malgré les problèmes liés à la chaîne d'approvisionnement, au coût de la main-d'œuvre et à la pénurie de main-d'œuvre, qui sont tous des problèmes bien réels, nous sommes convaincus que nous avons la bonne formule pour atténuer certains d'entre eux.

[*Français*]

**Le sénateur Forest :** L'Agence du revenu du Canada, si je comprends bien, ne vous oblige pas à vendre. Vous pouvez vendre au prix coûtant de la maison, et non au prix du marché?

[*Traduction*]

**M. Barata :** J'aimerais céder la parole à ma collègue Alana Lavoie pour parler de la juste valeur marchande.

[*Français*]

**Alana Lavoie, directrice principale, Politiques gouvernementales, Habitat pour l'humanité Canada :** Je vous remercie de la question. L'un des défis de notre modèle, chez Habitat, est le fait que l'ARC nous oblige à le vendre au prix courant. Cela nous pousse à réduire les coûts de construction au meilleur de nos capacités, parce que cela nous aide avec les hypothèques et nos coûts internes, et cela nous aide aussi à garder des ressources pour d'autres projets. Oui, en effet, il faut qu'on le vende au prix courant.

**Le sénateur Forest :** Il y a beaucoup de bénévolat, les municipalités donnent des terrains, les constructeurs font très peu de profits, mais l'Agence du revenu recueille les profits? C'est cela, la réalité?

**Mme Lavoie :** C'est une discussion qu'on aimerait probablement avoir avec l'Agence du revenu.

**Le sénateur Forest :** C'est un constat que l'on fait ce soir.

**Le président :** Ils nous écoutent, habituellement.

**Le sénateur Forest :** Est-ce que j'ai encore du temps?

**The Chair:** No.

**Senator Forest:** I am on borrowed time.

[English]

**Senator Cardozo:** First, if you will allow me, Jocelyn Formsma, I wish to take a moment to thank you for your service. This is probably your last official duty in this role with NAFC. You have been a formidable leader for seven years. I have had the good fortune of knowing you in this role and others. You have been a great leader. I wish you the best in what you do next. Thank you for your role here.

**Ms. Formsma:** Thank you.

**Senator Cardozo:** I have a couple of questions for you in terms of the role of NAFC in relation to the National Indigenous Collaborative Housing Inc., or NICHI. It reminds me of university when you talk about Nietzsche. What is the relationship between the NAFC and NICHI? Is it a creation of NAFC? How does it go about building those homes?

**Ms. Formsma:** Thank you for the question. Essentially, it started when there was an announcement for the Urban, Rural and Northern Indigenous Housing Strategy. Approximately — I'm going to probably get this number wrong — \$4 billion was set aside for urban, rural and northern housing.

The federal government was not sure how it was going to be rolled out, and they were considering doing CMHC. They ended up carving off a portion for what they called “distinctions-based” groups: First Nations, Métis, Inuit governments. Then there was still a portion left to be rolled out.

At the time, as NAFC, we were a part of a conglomerate of other urban Indigenous housing associations, like the Aboriginal Housing Management Association in B.C. There are a few in Saskatchewan, which are more municipality based. There were some regional ones in Manitoba, others in Quebec and across the country.

We had been part of this advocating group, saying, “Give the money to us.” They said, “What’s the mechanism? You don’t have a mechanism.” We had offered NAFC as a potential mechanism. Ultimately, it wasn’t the right mechanism.

Coming together to start NICHI, it was a mechanism to be a membership-driven entity that could take funding and undergo the process to distribute funding across the country for urban Indigenous housing, which is what we did.

**Le président :** Non.

**Le sénateur Forest :** Je suis à crédit sur mon temps.

[Traduction]

**Le sénateur Cardozo :** Tout d’abord, si vous me le permettez, Jocelyn Formsma, j’aimerais prendre un moment pour vous remercier de vos services. Il s’agit probablement de votre dernière tâche officielle dans vos fonctions à l’ANCA. Vous avez été une dirigeante formidable pendant sept ans. J’ai eu la chance de vous connaître dans ce rôle et dans d’autres. Vous avez été une grande dirigeante. Je vous souhaite le meilleur dans vos projets. Merci pour votre rôle ici.

**Mme Formsma :** Merci.

**Le sénateur Cardozo :** J’ai quelques questions à vous poser concernant le rôle de l’ANCA par rapport à la National Indigenous Collaborative Housing Inc., la NICHI. Cela me rappelle l’université quand vous citez Nietzsche. Quelle est la relation entre l’ANCA et la NICHI? Est-ce une création de l’ANCA? Comment procède-t-elle pour construire ces logements?

**Mme Formsma :** Merci pour cette question. Essentiellement, tout a commencé lorsque la Stratégie sur le logement des Autochtones en milieux urbain, rural et nordique a été annoncée. Je n’ai probablement pas le chiffre exact, mais 4 milliards de dollars ont été réservés pour le logement en milieux urbain, rural et nordique.

Le gouvernement fédéral ne savait pas exactement comment il allait mettre en œuvre cette stratégie et envisageait de faire appel à la SCHL. Il a finalement décidé de réserver une partie des fonds à ce qu’il appelait les « groupes distincts » : les gouvernements des Premières Nations, des Métis et des Inuits. Il restait alors une partie des fonds à attribuer.

À l’époque, en tant qu’ANCA, nous faisions partie d’un conglomérat d’autres associations de logement pour les Autochtones en milieu urbain, comme l’association de gestion du logement autochtone en Colombie-Britannique. Il y en a quelques-unes en Saskatchewan, qui sont davantage basées sur les municipalités. Il y en avait quelques-unes à l’échelle régionale au Manitoba, d’autres au Québec et dans tout le pays.

Nous faisions partie de ce groupe de défense qui disait : « Donnez-nous l’argent. » Ils ont répondu : « Quel est le mécanisme? Vous n’avez pas de mécanisme. » Nous avions proposé l’ANCA comme mécanisme potentiel. En fin de compte, ce n’était pas le bon mécanisme.

En nous réunissant pour créer la NICHI, nous avons établi un mécanisme permettant de créer une entité dirigée par ses membres, capable de recevoir des fonds et de les distribuer à travers le pays pour le logement des Autochtones en milieu urbain, ce que nous avons fait.

By the time we started as a group, even though it was new, we had organizations behind it that were many decades old. We were not able to secure the \$3 billion we had hoped to — that money is still locked up somewhere — but we were able to receive just under \$300 million. That was the statistic my colleague referred to: that, within nine months, some of the first tenants were able to go from receiving the funding to keys to their new home in their hand. That's record-breaking.

The way the mechanism works, we set up an independent advisory committee that reviews the proposals that are eligible, which are reviewed by the staff. NAFC sits on the board of directors of NICHI now. The board of directors is elected by the membership. Right now, there are approximately 100 urban Indigenous housing providers who are members.

The members elect the board of directors. The board of directors is not involved in the decisions. Those are independent advisors reviewing the proposals and recommending the projects. All of the projects typically have to have a track record of providing housing for a certain amount of time. There is a certain criterion they have to follow. Then they are prioritized. That was the list that went through.

NICHI then funded them. Once they received their funding proposals, they were off to the races to build. While the first ones were done within nine months, many of those were the quick builds or refurbishing, and some of them are still under way. There is still a greater need.

**Senator Cardozo:** That's helpful. Thank you.

**Ms. Formsma:** It was a long answer.

**Senator Cardozo:** It was a good answer.

**The Chair:** Short question, long answer. Sometimes it is a long question, short answer.

**Senator Ross:** My question is for Habitat for Humanity. Thank you to both groups for your presentations this evening.

There are families who are not low income enough for subsidized housing but can't afford market rent and can't afford to buy in today's housing market.

What policies do you think could be implemented to help those in that gap to find an affordable solution? Habitat for Humanity is doing great work coast to coast. I know you have done a number of projects in my community of Fredericton. What would be a key factor that would allow you to increase your volume or scale up the operations?

Quand nous avons lancé notre groupe, même s'il était nouveau, nous avions derrière nous des organisations qui existaient depuis plusieurs décennies. Nous n'avons pas pu obtenir les 3 milliards de dollars que nous espérions — cet argent est toujours bloqué quelque part —, mais nous avons pu recevoir un peu moins de 300 millions de dollars. C'est la statistique à laquelle mon collègue a fait référence : en neuf mois, certains des premiers locataires ont pu passer de la réception du financement à la remise des clés de leur nouvelle maison. C'est un record.

Le mécanisme fonctionne ainsi : nous avons formé un comité consultatif indépendant qui examine les propositions recevables qui sont filtrées par le personnel. L'ANCA siège désormais au conseil d'administration de la NICHI. Ce conseil est élu par les membres. À l'heure actuelle, environ 100 fournisseurs de logements urbains pour les Autochtones sont membres.

Les membres élisent le conseil d'administration qui ne participe pas aux décisions. Des conseillers indépendants examinent les propositions et recommandent les projets dont les promoteurs doivent généralement avoir fait leurs preuves en matière de fourniture de logements depuis un certain temps. Les projets doivent respecter certains critères. Ils sont ensuite classés par ordre de priorité. C'est cette liste qui a été approuvée.

La NICHI les a ensuite financés. Une fois leurs demandes de financement acceptées, ils se sont lancés dans la construction. Si les premiers projets ont été réalisés en neuf mois, la plupart d'entre eux étaient des constructions ou des rénovations rapides, et certains sont encore en cours. Les besoins restent importants.

**Le sénateur Cardozo :** C'est très utile. Merci.

**Mme Formsma :** C'était une longue réponse.

**Le sénateur Cardozo :** C'était une bonne réponse.

**Le président :** Question courte, réponse longue. Parfois, c'est une question longue et une réponse courte.

**La sénatrice Ross :** Ma question s'adresse à Habitat pour l'humanité. Merci aux deux groupes pour leurs exposés.

Des familles ne sont pas assez pauvres pour bénéficier d'un logement subventionné, mais n'ont pas les moyens de payer un loyer au prix courant ni d'acheter dans le marché immobilier actuel.

Selon vous, quelles politiques pourraient être mises en œuvre pour aider ces personnes à trouver une solution abordable? Habitat pour l'humanité fait un travail remarquable d'un océan à l'autre. Je sais que vous avez réalisé plusieurs projets dans ma collectivité de Fredericton. Quel serait le facteur clé qui vous permettrait d'augmenter votre volume ou d'étendre vos activités?

**Mr. Barata:** To the first part of your question, in terms of addressing some of those gaps, as we mentioned off the top, having that ecosystem approach and recognizing there is a diversity of needs, depending on where you are on the continuum and addressing the variety of those needs is key.

I would also note — Tim Ross mentioned this — we tend to think about housing on the supply side. Income is part of the housing solution. The Canada Housing Benefit is a critical key in helping low- and modest-income households close the gap between their rent and incomes. We don't spend enough time thinking about and investing in that kind of a program, which has been, beneath the surface, successful.

For us, having access to more financing tools — especially financing tools that give us beneficial conditions — will allow us to lower our costs.

Having some of those instruments up front that we know will be available that we can leverage, and making sure there is enough of that instrument to allow us to get out of the gates fast, means we reduce what we have to put in and that we can invest financing that otherwise would have to go into homebuilding into other units.

It also allows us to lower the first mortgage that a family takes on, despite the fair-market value issues, which means that we can lower the thresholds of affordability.

Right now, if you look across the country, the reality is that, on average, a Habitat for Humanity household sits somewhere between \$60,000 and \$90,000, and they are paying 30% of their income toward that. It can go as low as 22% in some communities. We would love to serve a wider range by having access to more and better terms on financing tools.

**Ms. Formsma:** My colleague Ms. Howse operates a housing unit in St. John's, and she may have a perspective on that question as well.

**Stacey Howse, Executive Director, First Light: St. John's Friendship Centre, National Association of Friendship Centres** In St. John's, First Light is the only Indigenous organization that exists in the capital city. We operate 25 housing units. As our colleagues Ray Sullivan and Tim Ross mentioned earlier, wraparound services are really important. Sometimes you cannot just build the units and expect individuals in marginalized situations to be successful in those homes. Wraparound services are important, and that's what friendship centres are able to do in terms of mental health. It is not just affordable, but it also needs to be supportive. Friendship centres are supportive completely in mental health, justice supports,

**M. Barata :** Pour répondre à la première partie de votre question, sur la manière de combler certaines lacunes, nous avons dit au début qu'il est essentiel d'adopter une approche écosystémique et de reconnaître la diversité des besoins, selon l'endroit où vous vous situez sur le continuum, et de répondre à la diversité de ces besoins.

Comme Tim Ross l'a mentionné, je maintiens également que nous avons tendance à penser au logement du point de vue de l'offre. Le revenu fait partie de la solution au problème du logement. La Prestation canadienne pour le logement est un élément essentiel pour aider les ménages à faible et modeste revenu à combler l'écart entre leur loyer et leurs revenus. Nous ne consacrons pas assez de temps à réfléchir et à investir dans ce type de programme alors qu'il s'est discrètement révélé efficace.

Pour nous, avoir accès à davantage d'outils de financement, surtout ceux qui offrent des conditions avantageuses, nous permettra de réduire nos coûts.

Disposer dès le départ de certains de ces instruments dont nous savons qu'ils seront disponibles et que nous pourrons exploiter, et nous assurer qu'il y en a suffisamment pour nous permettre de démarrer rapidement signifie que nous réduisons notre investissement initial et que nous pouvons investir dans d'autres logements des fonds qui auraient autrement été consacrés à la construction.

Cela nous permet également de réduire le montant du premier prêt hypothécaire contracté par une famille, malgré les problèmes liés à la juste valeur marchande, ce qui signifie que nous pouvons abaisser les seuils d'accès financière.

À l'heure actuelle, à l'échelle nationale, la réalité est qu'un ménage d'Habitat pour l'humanité dispose d'un revenu moyen de 60 000 à 90 000 \$, et consacre 30 % de son revenu au remboursement de son prêt. Ce pourcentage peut descendre jusqu'à 22 % dans certaines collectivités. Nous aimerais pouvoir aider un plus grand nombre de personnes en ayant accès à des outils de financement à des conditions plus avantageuses.

**Mme Formsma :** Ma collègue, Stacey Howse, gère un immeuble d'habitation à St. John's et elle pourrait également avoir un point de vue sur cette question.

**Stacey Howse, directrice générale, First Light St. John's Friendship Centre, Association nationale des centres d'amitié :** À St. John's, First Light est la seule organisation autochtone dans la capitale. Nous gérons 25 logements. Comme nos collègues Ray Sullivan et Tim Ross l'ont mentionné, les services globaux sont vraiment importants. Il ne suffit pas toujours de construire des logements et d'espérer que les personnes marginalisées réussissent à s'y installer. Les services globaux sont importants, et c'est ce que les centres d'amitié sont en mesure d'offrir en matière de santé mentale. Il ne s'agit pas seulement d'offrir des logements abordables, mais aussi d'apporter un soutien. Les centres d'amitié offrent un soutien

addiction supports, child care, welfare. Friendship centres provide support so homes can be affordable but also successfully lived in, long term.

**Senator Galvez:** Thank you so much. This is a very important conversation and subject. We have discussed a lot about the numbers needed for housing, and we have concluded there is not enough. We need to invest in more funds and more mechanisms. That's very clear.

I would like to ask you about the intersection of these rural needs and sometimes small housing in difficult areas where global warming is having an effect. You have forest fires, floods and high humidity. How do you overcome those challenges in order to produce a safe and healthy home in the long term for this high-need part of society?

**Ms. Formsma:** That's something we are facing quite acutely right now. Northern Alberta friendship centres were responding not only to the emergency — like the evacuations from Métis and First Nation settlements — but were also responding to wildfires in southern Northwest Territories. This sometimes included, for example, loading a pickup truck with supplies and driving up to Northwest Territories to provide support to their neighbouring territory.

What is also happening is that, due to the evacuation, some people lost their homes and those homes are not going to be rebuilt immediately. They end up coming to the city in an emergency fashion because of wildfires and climate change, but they don't get to go home for a few years, if ever.

Some friendship centres that have had to respond to those emergencies are now responding to increasing demand for services from people who initially required their services as an emergency but are now going to be living there long term. It puts more pressure on some of the housing limitations that were already there, and we can't get ahead of it. We are already trying to catch up in terms of housing, and now it adds additional pressure. These are some of the things we are seeing.

**Ms. Lavoie:** When it comes to building back, Habitat for Humanity has been involved in rebuilding in Nova Scotia after the forest fires there and have been supporting the communities in the Northwest Territories as well. We are being increasingly conscientious and proactive in how we build back, whether it's by starting to include FireSmart guidelines in our construction or by ensuring high levels of energy efficiency as well as other resilient materials and being very conscientious in that work.

complet en matière de santé mentale, d'aide juridique, de lutte contre la toxicomanie, de garde d'enfants et d'aide sociale. Les centres d'amitié apportent leur soutien afin que les logements soient abordables, mais aussi habitables à long terme.

**La sénatrice Galvez :** Merci beaucoup. Il s'agit d'une conversation et d'un sujet très importants. Nous avons beaucoup discuté des chiffres nécessaires pour le logement, et nous avons conclu qu'ils étaient insuffisants. Nous devons investir davantage d'argent et mettre en place davantage de mécanismes. C'est très clair.

J'aimerais vous interroger sur l'intersection entre ces besoins ruraux et les logements parfois modestes situés dans des zones difficiles où le réchauffement climatique a des répercussions. Il y a des incendies de forêt, des inondations et une humidité élevée. Comment surmontez-vous ces défis afin de créer des logements sûrs et sains à long terme pour cette partie de la société qui en a grandement besoin?

**Mme Formsma :** C'est un problème auquel nous sommes confrontés de manière assez aiguë en ce moment. Les centres d'amitié du Nord de l'Alberta ont non seulement répondu à l'urgence, comme les évacuations des établissements métis et des collectivités des Premières Nations, mais ils ont répondu aux incendies de forêt dans le sud des Territoires du Nord-Ouest. Cela impliquait parfois, par exemple, de charger une camionnette de fournitures et de se rendre dans les Territoires du Nord-Ouest pour apporter un soutien à leur territoire voisin.

En raison de l'évacuation, certaines personnes ont perdu leur maison, qui ne sera pas reconstruite immédiatement. Elles se retrouvent à venir en ville en urgence à cause des incendies de forêt et du changement climatique, mais elles ne pourront pas rentrer chez elles avant plusieurs années, voire jamais.

Certains centres d'amitié qui ont dû répondre à ces urgences font désormais face à une demande croissante de services de la part de personnes qui, au départ, avaient besoin de leurs services en urgence, mais qui vont désormais y vivre à long terme. Cela accentue la pression sur certaines contraintes en matière de logement, et nous ne pouvons pas l'anticiper. Nous essayons déjà de rattraper notre retard en matière de logement, et cela ajoute désormais une pression supplémentaire. Voilà certaines de nos constatations.

**Mme Lavoie :** En ce qui concerne la reconstruction, Habitat pour l'humanité a participé à la reconstruction en Nouvelle-Écosse après les incendies de forêt et a également soutenu des collectivités des Territoires du Nord-Ouest. Nous sommes de plus en plus conscientieux et proactifs dans notre façon de reconstruire, que ce soit en commençant à inclure les directives FireSmart dans nos constructions ou en garantissant des niveaux élevés d'efficacité énergétique ainsi que d'autres matériaux résistants, et en étant très conscientieux dans ce travail.

We want the homes to work on all levels for those who are going to live in them, and that includes watching their pocketbook in terms of their costs and also ensuring we are creating environmentally sustainable communities that can handle the changing climate.

**Ms. Duke:** I would like to add that my home community was displaced for 21 days due to forest fires this year. It was a tremendous cost to community members still living in community. They lost all their food. They lost animals. There was incredible loss. Being displaced into a town that is not necessarily wanting to see them there in those communities is very stressful, and it was a harmful time for my community members.

When they were able to go back, they basically went back to fire, smoke, ash and soot. It is not ideal. These are things that probably need to be addressed with the statistics for Indigenous People.

Ms. Formsma, can you explain the statistics for Indigenous People that are not happening in two years?

**Ms. Formsma:** My colleague is referring to the Indigenous Peoples Survey, which happens every few years. The decision was made not to conduct that survey this year. We understand it is due to the cost. There could be other factors. That's what we understand. Any updated numbers that we have for a population, especially an urban, Indigenous population, we are not going to have up-to-date numbers due to the cessation of that survey this year.

[Translation]

**Senator Miville-Dechêne:** I would like to continue the conversation about Habitat for Humanity's business model. I believed — perhaps a little naively — that the houses you built were specifically for people who couldn't afford to buy a house at market prices. But that's not the case. What is your business model? Do you build houses for those who can afford them? Please explain. When I saw President Carter building houses in the United States — obviously, this is a romantic view — I thought they were being sold at a moderate price.

[English]

**Mr. Barata:** That's true, senator. I think you're reacting to the 60-to-90 income band that I mentioned. The reality today is that if you cannot afford a down payment — which is at least 20% of the value of your home — and then put together your regular payments, that is a reality further up the income bands in ways we have not seen in generations.

Nous voulons que les maisons comblent tous les besoins de ceux qui vont y vivre, ce qui implique de surveiller leur budget en réduisant leurs coûts et de veiller à créer des collectivités durables sur le plan environnemental, capables de faire face au changement climatique.

**Mme Duke :** J'aimerais ajouter que ma collectivité d'origine a été déplacée pendant 21 jours en raison des incendies de forêt cette année. Cela a représenté un coût énorme pour les membres de la collectivité qui y vivent encore. Ils ont perdu toute leur nourriture. Ils ont perdu leurs animaux. Les pertes ont été incroyables. Être déplacés dans une ville qui ne souhaite pas nécessairement les y voir est très stressant, et cela a été une période difficile pour les membres de ma collectivité.

Quand ils ont pu rentrer chez eux, ils ont retrouvé des lieux ravagés par le feu, la fumée, les cendres et la suie. Ce n'est pas idéal. Ce sont des éléments dont il faut probablement tenir compte dans les statistiques sur les Autochtones.

Madame Formsma, pouvez-vous expliquer les statistiques sur les Autochtones qui ne seront pas disponibles avant deux ans?

**Mme Formsma :** Mon collègue fait référence à l'Enquête sur les peuples autochtones, qui a lieu tous les deux ou trois ans. La décision a été prise de ne pas mener cette enquête cette année. Nous comprenons que c'est en raison du coût. Il pourrait y avoir d'autres facteurs. C'est ce que nous comprenons. Nous n'aurons pas de chiffres actualisés pour la population, en particulier la population autochtone urbaine, en raison de l'arrêt de cette enquête cette année.

[Français]

**La sénatrice Miville-Dechêne :** J'aimerais poursuivre la conversation sur le modèle d'affaires d'Habitat pour l'humanité. Je croyais — peut-être un peu naïvement — que les maisons que vous construisiez étaient justement pour les gens qui ne pouvaient pas se payer une maison au prix du marché. Or, ce n'est pas le cas. Quel est votre modèle d'affaires? Construisez-vous des maisons pour ceux qui ont les moyens de s'en payer une? Expliquez-moi. Il me semble que quand je voyais le président Carter construire des maisons aux États-Unis — évidemment, c'est une vision romantique —, je croyais qu'elles étaient revendues à un prix modéré.

[Traduction]

**M. Barata :** C'est vrai. Je pense que vous réagissez à la tranche de revenus de 60 000 à 90 000 \$ que j'ai mentionnée. La réalité est que, si vous ne pouvez pas vous permettre de verser un acompte représentant au moins 20 % de la valeur de votre maison, et faire ensuite vos paiements réguliers, c'est une réalité qui se situe plus haut dans les tranches de revenus, ce que nous n'avons pas vu depuis des générations.

That's why we are seeing that more and more Canadians, especially those of the next generation who have jobs and want to start families, are not able to pull that math together. Every single Habitat home is going to a family which otherwise would be locked out of homeownership, and 40% of Habitat homes are lone mother-led with kids, for whom it would be very difficult to put the financing together and make that affordability happen.

So the Habitat homes are that bridge between the rental and the social aspect of the system to eventually having the equity to afford a down payment and build a home. That's exactly what we are going for: to provide that opportunity to get your foot in the door, build your equity and be able to invest in your future.

*[Translation]*

**Ms. Lavoie:** The family never pays the full price. They take out a mortgage, and it's never more than 30% to 34% of the total market price. We at Habitat finance the rest. They are isolated from the real costs. We absorb them.

**Senator Miville-Dechêne:** Very well. Please excuse my ignorance of your concept.

**Ms. Lavoie:** It's a bit complicated.

**Senator Miville-Dechêne:** I also wanted to ask you a quick question. You have been very critical of the Build Canada Homes project, which, for the moment, is renting out houses. You seem to be saying that we need to build houses that people can buy. Given the price of houses and what we are seeing in Europe, isn't there an inexorable trend towards young people no longer being able to buy houses and becoming tenants? Shouldn't we just accept that?

*[English]*

**Mr. Barata:** Thank you for the question, senator. To be clear, we need both. We need rental, home ownership and social, and we need to help unhoused people. We need the full spectrum, and we're hoping that Build Canada Homes will have that entire scope.

We're not prepared to give up on the dream of home ownership for Canadians, especially the next generation, and frankly, neither should Canada. When you ask Canadians how they feel about home ownership, increasingly, what we hear is that it is increasingly out of reach. It is almost like a dream that people can't make happen, but people still believe in it and still want to do it if they are a young person, or they still want their kids to have that opportunity. So we're not prepared to give up, and neither do we think Canada should. We have the tools in our

C'est pourquoi nous constatons que de plus en plus de Canadiens, surtout ceux de la prochaine génération qui ont un emploi et souhaitent fonder une famille, ne parviennent pas à joindre les deux bouts. Chaque maison Habitat est attribuée à une famille qui, sans cela, n'aurait pas accès à la propriété, et 40 % des maisons Habitat sont occupées par des mères qui dirigent une famille seules, pour lesquelles il serait très difficile de réunir les fonds nécessaires et de rendre cela abordable.

Les maisons d'Habitat constituent donc un pont entre la location et l'aspect social du système, permettant à terme d'accumuler le capital nécessaire pour verser un acompte et construire une maison. C'est exactement ce que nous voulons : offrir la possibilité de mettre un pied dans la porte, de constituer un capital et d'investir dans son avenir.

*[Français]*

**Mme Lavoie :** La famille ne paie jamais le prix total. Ils prennent une hypothèque et ce n'est jamais plus de 30 % à 34 % du coût total du prix du marché. C'est nous, chez Habitat, qui finançons l'autre partie. Eux, ils sont isolés des vrais coûts. C'est nous qui les absorbons.

**La sénatrice Miville-Dechêne :** Très bien. Excusez mon ignorance de votre concept.

**Mme Lavoie :** C'est un peu compliqué.

**La sénatrice Miville-Dechêne :** Je voulais aussi vous poser une question rapide. Vous avez été très critique du projet de Maisons Canada qui, pour l'instant, fait des locations de maisons. Vous semblez dire qu'il faut construire des maisons que l'on achète. Est-ce qu'il n'y a pas là une tendance inexorable, étant donné le prix des maisons et comme on le voit en Europe, pour que les jeunes ne puissent plus acheter de maison et deviennent locataires? Est-ce qu'il ne faut pas se résoudre à cela?

*[Traduction]*

**Mr. Barata :** Merci pour cette question, madame. Pour être clair, nous avons besoin des deux. Nous avons besoin de logements locatifs, de propriété résidentielle et de logements sociaux, et nous devons aider les sans-abri. Nous avons besoin de toute la gamme, et nous espérons que le programme Maisons Canada couvrira tout ce spectre.

Nous ne sommes pas prêts à renoncer au rêve de l'accès à la propriété pour les Canadiens, en particulier pour la prochaine génération, et franchement, le Canada ne devrait pas y renoncer non plus. Quand vous demandez aux Canadiens ce qu'ils pensent de l'accès à la propriété, ils répondent de plus en plus souvent qu'elle est de plus en plus hors de portée. C'est presque comme un rêve que les gens ne peuvent pas réaliser, mais ils y croient toujours et veulent toujours y parvenir s'ils sont jeunes, ou ils veulent toujours que leurs enfants aient cette possibilité.

hands right now to make sure that we take advantage of that opportunity and build an entire ecosystem approach.

[Translation]

**The Chair:** Thank you very much.

**Senator Dalphond:** I would like to continue in the same vein as Senator Miville-Dechêne, because I am having a little difficulty understanding the concept.

The municipality gives you a plot of land, you organize a group effort with volunteers, people make contributions, and so on. You build a house. Does the house become your property or that of the person who will live in it?

**Ms. Lavoie:** As you mentioned, we receive land or purchase land. Then we build houses with volunteers or developers and builders. After that, it works exactly like home ownership for everyone else. At this point, the client takes out a 30% mortgage and we have another mortgage that applies to the land, but it is the family that pays, takes the equity in the house and develops it. There is a small share at the end when they decide to sell the house. In addition, Habitat can buy back the house to give it to a second or even a third family.

**Senator Dalphond:** You said in your presentation that you were keeping the house to sell it to someone else in the same situation. I therefore understood that you were still the owner and that you had the right of first refusal on the house. When you exercise this right of first refusal, for the owner, it is considered a sale at fair market value, and that is when the owner is exempt from capital gains.

**Ms. Lavoie:** Yes.

**Senator Dalphond:** This is their primary residence. They live there and are selling their residence.

**Ms. Lavoie:** Yes, absolutely.

**Senator Dalphond:** I don't understand the tax issue.

**Ms. Lavoie:** They come out with a portion of the residual value; we always take a small portion to add to our humanity funds and we create a new owner.

**Senator Dalphond:** You become the owner again; you transfer your right of first purchase to someone else who buys it directly.

Nous ne sommes donc pas prêts à y renoncer, et nous pensons que le Canada ne devrait pas y renoncer non plus. Nous disposons des outils nécessaires pour tirer parti de cette occasion et mettre en place une approche écosystémique globale.

[Français]

**Le président :** Merci beaucoup.

**Le sénateur Dalphond :** J'aimerais poursuivre dans la même veine que les questions de la sénatrice Miville-Dechêne, parce que j'ai un peu de difficulté à comprendre le concept.

La municipalité vous donne un terrain, vous organisez ce qu'on appelait au Québec autrefois une corvée avec des bénévoles, des gens font des contributions, etc. Vous construisez une maison. La maison devient-elle votre propriété ou celle de la personne qui va l'habiter?

**Mme Lavoie :** Comme vous l'avez indiqué, on reçoit des terrains ou on achète des terrains. Ensuite, on construit des maisons avec des bénévoles ou des développeurs et des constructeurs. Ensuite, cela fonctionne exactement comme l'accès à la propriété pour tout le monde. En ce moment, le client prend une hypothèque de 30 % et nous avons une autre hypothèque qui s'applique au terrain, mais c'est la famille qui paie, qui prend la valeur nette de la maison et qui la développe. Il y a un petit partage à la fin quand ils décident de vendre la maison. De plus, Habitat peut racheter la maison pour la remettre à une deuxième ou même une troisième famille.

**Le sénateur Dalphond :** Vous avez dit dans votre présentation que vous gardiez la maison pour la céder à quelqu'un d'autre dans la même situation. Je comprenais donc que vous étiez toujours propriétaire et que vous avez un droit de premier refus sur la maison. Lorsque vous exercez ce droit de premier refus, pour le propriétaire, c'est une vente qui est réputée à la juste valeur marchande et c'est là que le propriétaire est exempté de gain de capital.

**Mme Lavoie :** Oui.

**Le sénateur Dalphond :** C'est la résidence principale. Ils habitent et vendent leur résidence.

**Mme Lavoie :** Oui, absolument.

**Le sénateur Dalphond :** Je ne comprenais pas le problème fiscal.

**Mme Lavoie :** Ils sortent avec une portion de la valeur résiduelle; nous en prenons toujours une petite partie pour ajouter à nos fonds de l'humanité et nous créons un nouveau propriétaire.

**Le sénateur Dalphond :** Vous redevenez propriétaire; vous transférez votre droit de premier achat à quelqu'un d'autre qui l'achète directement.

**Ms. Lavoie:** Yes.

**Senator Dalphond:** What is the issue you are having with the Canada Revenue Agency? It is a principal residence that is being sold, there is a profit, and the capital gain is tax-exempt.

**Ms. Lavoie:** Our difficulty relates to regulations that require us to sell the house at market value.

**Senator Dalphond:** Yes.

**Ms. Lavoie:** To the first family. The house is transferred from Habitat for Humanity to the families. It has to be done at market value, so for the family, yes, when they sell it, there will be capital gains. For Habitat's first purchase —

[*English*]

We built it for \$300,000, and the fair market value is, say, \$430,000, but because we're Habitat, we'd love to sell that closer to the cost of construction, but CRA —

**Senator Dalphond:** Sell it to the first owner —

**Ms. Lavoie:** Yes, to the first owner.

**Senator Dalphond:** — and the first owner — you don't get the tax exemption, whatever, because —

**Ms. Lavoie:** We don't, no.

**Senator Dalphond:** — you are not living there.

**Ms. Lavoie:** We're a charity.

**Senator Dalphond:** I understand the difficulty there.

There have been recommendations that money should be allocated for Indigenous housing. There was a budget of \$1 billion over five years, or \$4 billion over seven years, and the money hasn't been spent so far, and this group, Habitat, and some before on the previous panels, are recommending that the money be transferred to the National Indigenous Collaborative Housing Inc. Are you in agreement with this proposal? I don't know what this organization is. I am sorry.

**Ms. Formsma:** Like I said, it is new, but it is backed by organizations that have existed for a long time, including ours. So we're a member; we were elected. I sit on the board of directors. We believe that it is the best mechanism to get urban Indigenous housing built quickly and in a way that is community-driven.

**Senator Dalphond:** Thank you.

**Mme Lavoie :** Oui.

**Le sénateur Dalphond :** Quelle est la difficulté que vous avez avec l'Agence du revenu du Canada? C'est une résidence principale qui est vendue, il y a un profit et le gain de capital est exempté d'impôt.

**Mme Lavoie :** Notre difficulté a trait aux règlements qui exigent de vendre la maison au coût du marché.

**Le sénateur Dalphond :** Oui.

**Mme Lavoie :** À la première famille. La maison passe d'Habitat pour l'humanité aux familles. Il faut le faire au prix courant, alors pour la famille, oui, quand elle la vend, il y aura des gains en capital. Pour le premier achat d'Habitat —

[*Traduction*]

Nous l'avons construite pour 300 000 \$, et sa juste valeur marchande est, disons, de 430 000 \$, mais comme nous sommes Habitat, nous aimerais la vendre à un prix plus proche du coût de construction, mais l'ARC...

**Le sénateur Dalphond :** La vendre au premier propriétaire...

**Mme Lavoie :** Oui, au premier propriétaire.

**Le sénateur Dalphond :** ... et le premier propriétaire — vous ne bénéficiez pas de l'exonération fiscale, peu importe, parce que...

**Mme Lavoie :** Non, nous n'en bénéficiions pas.

**Le sénateur Dalphond :** ... vous ne l'habitez pas.

**Mme Lavoie :** Nous sommes un organisme de bienfaisance.

**Le sénateur Dalphond :** Je comprends la difficulté.

Il a été recommandé d'affecter des fonds au logement des Autochtones. Un budget d'un milliard de dollars sur cinq ans, ou de 4 milliards de dollars sur sept ans, a été prévu, mais cet argent n'a pas encore été dépensé. Ce groupe, Habitat, et d'autres avant lui recommandent que cet argent soit transféré à la National Indigenous Collaborative Housing Inc. Êtes-vous d'accord avec cette proposition? Je ne connais pas cette organisation. Je suis désolé.

**Mme Formsma :** Comme je l'ai dit, elle est nouvelle, mais elle est soutenue par des organisations qui existent depuis longtemps, y compris la nôtre. Nous en sommes donc membres; nous avons été élus. Je siège au conseil d'administration. Nous pensons que c'est le meilleur mécanisme pour construire rapidement des logements pour les Autochtones en milieu urbain, sous l'impulsion de la collectivité.

**Le sénateur Dalphond :** Merci.

**Senator Boudreau:** My question is for Habitat. In my previous life, I was a CAO for a municipality in New Brunswick, and we had a very good project with Habitat. It went very well. I want to dig a little bit into something you mentioned. You said that most municipalities will donate the land to get the project going. Small municipalities don't have all that much land to give, right? We were able to give one parcel of land. We got a duplex built, it was great, and the project went very well.

When municipalities apply to federal programs across the board, the cost of land is never an eligible cost, right? So if a municipality wanted to apply for a federal program for help buying land to be able to then go into a partnership with someone like Habitat, would you see the justification for an exemption to that rule or policy stipulating that land cost is not an eligible cost for these federal programs?

**Mr. Barata:** That sounds like a policy ninja question.

**Ms. Lavoie:** Again, that's an excellent question. The role of municipalities cannot be understated nor can the importance of those partnerships. We have had great success in New Brunswick with our colleagues there.

With municipalities, yes. The more flexibility in the eligible costs and the more ability that non-market providers like Habitat and others have to create the relationship with the municipality that's going to work and that the funding can come into play to work with that, the better. So, yes, having eligible land costs would be great, or having eligible capital — the predevelopment costs — would be great. There is a lot that goes in before you can even say, "Yes, let's build the thing." Then having, obviously, the standard construction and capital costs, which apparently the federal government is very comfortable funding, from what we have seen. There is obviously the capacity-building costs both within the provider as well as ensuring that municipalities are well equipped to step up when we are ramping up and scaling up development. So yes.

**Ms. Formsma:** We have the same issue of not being able to purchase land as an eligible expense. So we can buy the shack that is falling over on the land and maybe the land comes with the purchase of the shack. I'm using a silly example just to emphasize that that is also an issue for us.

The other eligibilities also don't extend to a situation in which we want to build using bricks and mortar — so we need the housing first — but we also need the workforce that supports and

**Le sénateur Boudreau :** Ma question s'adresse à Habitat. Dans ma vie antérieure, j'étais directeur général d'une municipalité du Nouveau-Brunswick, et nous avons mené un très bon projet avec Habitat. Tout s'est très bien passé. Je voudrais approfondir un peu un point que vous avez mentionné. Vous avez dit que la plupart des municipalités feront don du terrain pour que le projet puisse démarrer. Les petites municipalités n'ont pas beaucoup de terrains à donner, n'est-ce pas? Nous avons pu donner une parcelle de terrain. Nous avons construit un duplex, c'était formidable, et le projet s'est très bien déroulé.

Lorsque les municipalités présentent une demande dans le cadre de programmes fédéraux, le coût du terrain n'est jamais un coût admissible, n'est-ce pas? Donc, si une municipalité souhaitait présenter une demande dans le cadre d'un programme fédéral afin d'obtenir de l'aide pour acheter un terrain afin de pouvoir ensuite conclure un partenariat avec un organisme comme Habitat, verriez-vous une justification pour une exemption à cette règle ou à cette politique stipulant que le coût du terrain n'est pas un coût admissible dans le cadre de ces programmes fédéraux?

**M. Barata :** Cela ressemble à une question de ninja politique.

**Mme Lavoie :** Encore une fois, c'est une excellente question. Le rôle des municipalités ne peut être sous-estimé, pas plus que l'importance de ces partenariats. Nous avons obtenu de grands succès au Nouveau-Brunswick avec nos collègues là-bas.

Avec les municipalités, oui. Plus les coûts admissibles sont souples et plus les fournisseurs non commerciaux comme Habitat et d'autres ont la possibilité de créer une relation efficace avec la municipalité et le financement pourra être mis en œuvre pour y parvenir, mieux ce sera. Donc, oui, il serait formidable que les coûts du terrain soient admissibles, ou que les coûts d'immobilisations, les coûts des activités de préaménagement, soient admissibles. Il y a beaucoup à faire avant même de pouvoir dire : « Oui, construisons ce projet ». Ensuite, il y a évidemment les coûts standard de construction et d'investissement, que le gouvernement fédéral semble tout à fait disposé à financer, d'après ce que nous avons vu. Il y a évidemment les coûts de renforcement des capacités, tant chez le fournisseur que pour s'assurer que les municipalités sont bien outillées pour prendre le relais lorsque nous accélérerons et intensifierons le développement. Donc oui.

**Mme Formsma :** Nous sommes confrontés au même problème, à savoir que l'achat d'un terrain n'est pas considéré comme une dépense admissible. Nous pouvons donc acheter la cabane qui tombe en ruine sur le terrain, et peut-être que le terrain est inclus dans l'achat de la cabane. Je prends un exemple ridicule juste pour souligner que c'est aussi un problème pour nous.

Les autres critères d'admissibilité ne s'appliquent pas non plus à une situation où nous voulons construire en briques et en mortier — nous avons donc d'abord besoin du logement — mais

makes sure that that remains a safe home, and we also need the supportive housing. We're also looking at some models, and we have models that are being built or are already built that have the service delivery entities right within the housing units. So it messes with people's minds because they don't know what kind of category it is. We talk about housing as a spectrum, but we look at it as a web. It is not just from here to there. It is actually a web that can manifest in many different and creative ways, all of which are eligible.

**Mr. Barata:** I know federal officials appeared before this committee last week and described the first phase, the rollout, of the Canada Lands Corporation, the five or six sites. The determination for the first phase is that all 5,000 units are going to be rental. It is what it is.

However, we know that there will be more Canada Lands Company phases rolling out. Federal officials, when they appeared before you, said that they want to retain ownership of most of that land, but there is a possibility for the not-for-profit operators to purchase some of those lands. One of the great opportunities that we have, as Canada Lands Company continues to roll out their land options, is to create a portion — it doesn't have to be 50% — of Canada Lands Company to be available for affordable home ownership, because that would create an acceleration of our model and would be to everyone's benefit.

[*Translation*]

**Senator Hébert:** My question is for the National Association of Friendship Centres. I apologize, but this is an issue I am not very familiar with and am trying to understand.

What are the success factors that should be considered with the Build Canada Homes program so that you can say that it helps you in your mission and in the objectives you are pursuing? In other words, do you feel that Build Canada Homes will help you achieve your objectives? If so, under what conditions would this be the case for the communities you represent?

[*English*]

**Ms. Formsma:** I would ask Stacey to weigh in as well, because she operates the housing units, as mentioned.

There are over 100 friendship centres across Canada, coast to coast to coast, in every province and territory. We are the largest Indigenous services provider in the country, providing services

nous avons également besoin de la main-d'œuvre qui soutient les locataires et veille à ce que ce logement reste sûr, et nous avons également besoin de logements avec services de soutien. Nous examinons également certains modèles, et nous avons des modèles en cours de construction ou déjà construits qui intègrent les entités de prestation de services directement dans les logements. C'est source de confusion, car les responsables ne savent pas dans quelle catégorie les classer. Nous parlons du logement comme d'un spectre, mais nous le considérons comme un réseau. Il ne s'agit pas simplement d'aller d'un point à un autre. Il s'agit en fait d'un réseau qui peut se manifester de nombreuses façons différentes et créatives, qui sont toutes admissibles.

**M. Barata :** Je sais que des fonctionnaires fédéraux ont comparu devant vous la semaine dernière et ont décrit la première phase, le déploiement, de la Société immobilière du Canada, les cinq ou six sites. Pour la première phase, il a été décidé que les 5 000 logements seront tous destinés à la location. C'est ainsi.

Cependant, nous savons que d'autres phases de la Société immobilière du Canada seront mises en œuvre. Les fonctionnaires fédéraux, lorsqu'ils ont comparu devant vous, ont déclaré qu'ils souhaitaient conserver la propriété de la plupart de ces terrains, mais il est possible que des exploitants à but non lucratif achètent certains de ces terrains. L'une des grandes occasions qui s'offrent à nous, alors que la Société immobilière du Canada continue de déployer ses options foncières, est de réserver une partie de la Société immobilière du Canada — pas forcément 50 % — qui serait disponible pour l'accès à la propriété abordable, car cela accélérerait notre modèle et serait dans l'intérêt de tous.

[*Français*]

**La sénatrice Hébert :** Ma question s'adresse à l'Association nationale des centres d'amitié. Je suis désolée, c'est un dossier que je ne connais pas très bien et que j'essaie de comprendre.

Quels sont les facteurs de succès que l'on devrait considérer avec le programme Maisons Canada pour que vous puissiez dire que cela vous aide dans votre mission et dans les objectifs que vous poursuivez? Autrement dit, avez-vous l'impression que Maisons Canada vous aidera à atteindre vos objectifs? Si oui, sous quelles conditions serait-ce le cas pour les communautés que vous représentez?

[*Traduction*]

**Mme Formsma :** Je demanderais également à Stacey Howse de donner son avis, car c'est elle qui gère les logements, comme je l'ai mentionné.

On compte plus de 100 centres d'amitié à travers le Canada, d'un océan à l'autre, dans chaque province et territoire. Nous sommes le plus grand fournisseur de services aux Autochtones

to well over a million people every year. We have found that providing the services and programs alone isn't enough; we actually have more and more friendship centres getting into the area of providing housing, on an emergency, transitional, supportive basis — not free-market rent so much, but at least closer to that end.

We are worried that if Build Canada Homes isn't considerate of the urban Indigenous reality, there is a risk that we might be left out completely. We're serving the largest Indigenous population in the urban spaces without access to the resources to adequately serve that population, with demand rising.

We are hopeful, but it is still not clear yet how we fit into that picture.

**Ms. Howse:** I'll go back to the wraparound services. For example, we entered into an operational agreement with another organization that was run by the United Church of Canada. They had started the housing at what is now one of our locations, and their aim was to provide affordable housing. However, they quickly realized that the individuals who need affordable housing had other needs that they did not have the capacity to meet; there were many gaps. It was a pretty intense situation.

So, as an Indigenous organization working with individuals in precarious situations, we have experience with those situations, and we know the success factor is that wraparound support — the web, as Jocelyn mentioned. That's exactly what friendship centres are able to do.

**Ms. Duke:** I want to add that, today, 60% of Indigenous People live in urban settings, and StatsCan predicts that, by 2036, there will be 1.5 million urban Indigenous Peoples.

[Translation]

**Senator Hébert:** Thank you.

**The Chair:** There are two minutes left. Senator Cardozo, I now yield my speaking time to you.

[English]

**Senator Cardozo:** I just want to address that last point. In terms of numbers, can you tell us the number of Indigenous People in urban centres versus on reserves?

**Ms. Duke:** It is 60%.

**Senator Cardozo:** Sixty per cent of Indigenous People are in urban centres.

du pays, offrant des services à plus d'un million de personnes chaque année. Nous avons constaté que la prestation de services et de programmes ne suffit pas; en fait, de plus en plus de centres d'amitié se lancent dans le logement, sur une base d'urgence, de transition et de soutien — pas vraiment au prix courant, mais au moins plus proche de celui-ci.

Nous craignons que si le programme Maisons Canada ne tient pas compte de la réalité des Autochtones en milieu urbain, nous risquons d'être complètement laissés pour compte. Nous servons la plus grande population autochtone en milieu urbain sans avoir accès aux ressources nécessaires pour répondre adéquatement à ses besoins, alors que la demande augmente.

Nous sommes optimistes, mais nous ne savons pas encore très bien comment nous nous inscrivons dans ce tableau.

**Mme Howse :** Je reviens aux services intégrés. Par exemple, nous avons conclu un accord opérationnel avec une autre organisation gérée par l'Église unie du Canada. Elle avait lancé un projet de logements dans ce qui est aujourd'hui l'un de nos sites, avec pour objectif de fournir des logements abordables. Cependant, elle s'est rapidement rendu compte que les personnes qui avaient besoin de logements abordables avaient d'autres besoins qu'elle n'était pas en mesure de combler; il y avait de nombreuses lacunes.

La situation était assez tendue. En tant qu'organisation autochtone travaillant avec des personnes en situation précaire, nous avons l'expérience de ces situations et nous savons que le facteur de réussite est le soutien global, le réseau, comme Jocelyn Formsma l'a mentionné. C'est exactement ce que les centres d'amitié sont en mesure de faire.

**Mme Duke :** J'aimerais ajouter qu'aujourd'hui, 60 % des Autochtones vivent en milieu urbain, et Statistique Canada prévoit que d'ici 2036, il y aura 1,5 million d'Autochtones en milieu urbain.

[Français]

**La sénatrice Hébert :** Merci.

**Le président :** Il reste deux minutes. Sénateur Cardozo, maintenant c'est moi qui vous cède mon temps de parole.

[Traduction]

**Le sénateur Cardozo :** Je tiens à revenir sur ce dernier point. En chiffres, pouvez-vous nous dire combien d'Autochtones vivent dans les centres urbains par rapport à ceux qui vivent dans les réserves?

**Mme Duke :** C'est 60 %.

**Le sénateur Cardozo :** Donc, 60 % des Autochtones vivent dans les centres urbains.

**Ms. Formsma:** In a national picture. In some areas, it can range from 50% to 85%.

**Senator Cardozo:** Would that be cities in Saskatchewan, for example?

**Ms. Formsma:** Yes, many northern areas of most of the provinces, such as northern Ontario, B.C., Alberta and Saskatchewan.

**Senator Cardozo:** Thank you.

**The Chair:** The last word goes to Senator Forest.

[Translation]

**Senator Forest:** Quebec's Native Friendship Centres recommended that all funds allocated to Build Canada Homes be devoted to addressing problematic situations in urban areas. Do you share this view?

[English]

**Ms. Formsma:** I can't speak specifically about the recommendation you are speaking to. I'm just not familiar with it. Our affiliate in Quebec Le Regroupement des centres d'amitié autochtones du Québec has a housing arm, and they are building student housing in at least three or four communities right now. It is called La Société immobilière du Regroupement des centres d'amitié autochtones du Québec, or SIRCAAQ. I would encourage you to seek out their recommendations specifically on the Quebec reality, because they are very much in that world. They have really good experiences to draw from.

[Translation]

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

**The Chair:** That concludes our session for today. Our next meeting will take place at 9 a.m. on November 4, a very special day in the world of finance. Many thanks to the witnesses.

(The committee adjourned.)

**Mme Formsma :** À l'échelle nationale. Dans certaines régions, ce pourcentage peut varier entre 50 et 85 %.

**Le sénateur Cardozo :** Ce serait le cas, par exemple, dans les villes de la Saskatchewan?

**Mme Formsma :** Oui, dans de nombreuses régions nordiques de la plupart des provinces, comme le nord de l'Ontario, de la Colombie-Britannique, de l'Alberta et de la Saskatchewan.

**Le sénateur Cardozo :** Merci.

**Le président :** Le dernier mot revient au sénateur Forest.

[Français]

**Le sénateur Forest :** Les Centres d'amitié autochtones du Québec recommandaient que l'ensemble des sommes prévues dans Maisons Canada soit consacré aux situations problématiques en milieu urbain. Est-ce que vous partagez cet avis?

[Traduction]

**Mme Formsma :** Je ne peux pas me prononcer explicitement sur la recommandation dont vous parlez. Je ne la connais tout simplement pas. Notre section locale au Québec, Le Regroupement des centres d'amitié autochtones du Québec, dispose d'une branche dédiée au logement et construit actuellement des logements étudiants dans au moins trois ou quatre collectivités. Il s'agit de la Société immobilière du Regroupement des centres d'amitié autochtones du Québec, ou SIRCAAQ. Je vous invite à vous renseigner sur leurs recommandations concernant la réalité québécoise, car ils connaissent très bien ce milieu. Ils ont une très bonne expérience à faire valoir.

[Français]

**Le sénateur Forest :** Merci beaucoup.

**Le président :** Cela met fin à notre séance d'aujourd'hui. Notre prochaine réunion aura lieu à 9 heures, le 4 novembre, une journée bien spéciale dans le monde des finances. Merci beaucoup aux témoins.

(La séance est levée.)