

## **Mémoire sur le Fonds pour accélérer la construction de logements**

Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences,  
du développement social et de la condition des personnes handicapées

7 juin 2022

### **Présenté par** les Lutheran Social Services de la ville d'Owen Sound

L'organisme de bienfaisance Lutheran Social Services (LSS), de la ville d'Owen Sound, fournit des logements aux aînés à faible revenu et aux personnes handicapées. Il travaille également avec son organisation sœur, Lutheran Outreach Ministries (LOM), pour fournir des logements aux personnes souffrant de troubles mentaux. Les LSS travaillent avec la filiale locale de l'Association canadienne pour la santé mentale (ACSM) afin que les locataires bénéficient de services de soutien. Ils collaborent aussi étroitement avec Grey County Housing, le fournisseur municipal de logements. Leurs deux principaux projets sont les suivants : la place St. Francis', un immeuble de 78 appartements, et la place Corbet, un immeuble de 24 appartements en location viagère. LOM et les LSS possèdent un quadruplex appelé Hope House qui comprend des appartements de transition destinés aux personnes en situation d'itinérance.

### **Commentaires**

Les LSS demandent une augmentation du financement des projets de logements abordables. Malgré le soutien des différents ordres de gouvernement, nous avons de la difficulté à proposer des logements abordables. Nous allons vous faire part de notre expérience en matière de construction de tels logements.

Les LSS souhaitent construire un immeuble de 40 appartements afin de proposer des logements abordables aux personnes âgées. Notre objectif est de construire 20 appartements dont le loyer est abordable et 20 autres dont le loyer est déterminé par le marché. Ce projet comporte plusieurs défis, mais il reçoit le soutien de divers ordres de gouvernement. Le plus grand défi est l'estimation élevée des coûts de construction. Notre budget pour la construction de l'immeuble s'élève à 15 millions de dollars.

### Description du projet

1. Immeuble de 40 appartements
  1. a. 20 appartements dont le loyer est abordable
    1. a. i. un appartement de deux chambres; les autres appartements comptent une chambre.
  1. b. 20 appartements dont le loyer est déterminé par le marché
    1. b. i. trois appartements de deux chambres; les autres appartements comptent une chambre.
2. La conception de l'immeuble est très simple :
  2. a. aucun balcon (pour réduire les coûts);
  2. b. système de chauffage de base, probablement au gaz naturel;
  2. c. aucun système de climatisation.

Résumé du financement du projet jusqu'à maintenant :

1. Les LSS font don du terrain, dont la valeur avoisine les 600 000 \$.
2. Grey County Housing finance la construction des 20 appartements à loyer abordable à hauteur de 3 millions \$ (150 000 \$ par appartement).
  2. a. La construction de chaque appartement coûtera près de 375 000 \$.
3. Les LSS financent les travaux de préparation du chantier, dont le coût se chiffre à près de 200 000 \$.
4. La SCHL offre, dans le cadre du Fonds national de co-investissement pour le logement,
  4. a. un prêt-subvention de près de 450 000 \$;
  4. b. un prêt remboursable de 11,5 millions \$ (prenez note que le taux d'intérêt et le montant des remboursements ne cessent d'augmenter).
5. Il se peut que le comté de Grey prenne en charge les frais d'exploitation. Le tout sera confirmé lorsque le conseil se réunira à l'avenir.
6. La ville d'Owen Sound a renoncé à des frais d'aménagement de près de 430 000 \$.

Malgré tout ce soutien et ce financement, le projet est précaire. Nous nous servons du calculateur de la capacité d'emprunt de la SCHL, puisqu'elle est le principal bailleur de fonds. Lorsqu'on entre les chiffres, on constate que le projet n'est pas viable. Les revenus locatifs ne permettent pas de payer les versements hypothécaires et les frais d'exploitation estimés.

Ce projet est probablement l'un des nombreux projets qui devraient aller de l'avant, mais dont le financement n'est pas suffisant pour que l'on propose des loyers abordables. Ces projets sont à un tournant et ont juste besoin d'un peu plus de fonds pour aller de l'avant.

Le Fonds pour accélérer la construction de logements a notamment pour objectif la modernisation des infrastructures. L'un de nos objectifs, au début du projet, était que ce dernier soit à faible émission de CO<sub>2</sub>. Nous voulions installer un système de thermopompes géothermiques. Le coût d'investissement est élevé, mais les frais d'exploitation ne devraient pas l'être. Pour l'instant, nous n'avons pas d'estimation des économies, et rien ne semble nous inciter à installer un tel système. Le financement de ce système serait un avantage pour l'environnement et pour les frais d'exploitation futurs du projet. Sans financement, nous serons probablement obligés de choisir l'alternative moins coûteuse des plinthes électriques ou du gaz naturel.

Les Canadiens ont besoin de logements abordables. La liste d'attente pour de tels logements est longue; ils peuvent y rester pendant plusieurs années. Nous avons besoin de plus de financement pour que le nombre de logements abordables soit suffisant pour réduire la période d'attente à un temps raisonnable.

Il s'agit d'un court mémoire, mais les LSS sont tout à fait disposés à fournir plus de détails au Comité HUMA ou à en discuter plus en détail.

Nous vous remercions de nous avoir donné l'occasion de présenter notre point de vue au Comité.