

QUINZE EXCELLENTE SOLUTIONS DE LOGEMENT ABORDABLE

Introduction

Par cette étude, nous voulions découvrir et documenter comment on a réussi à produire des logements abordables sans l'aide de subventions gouvernementales régulières, notre but étant de cerner les idées novatrices mises de l'avant pour constituer des solutions de production de logements viables et répondant aux besoins des ménages à revenu faible ou moyen. Une fois documentées, ces idées pourraient être connues de tous les intervenants dans le processus de production de logements, dont les municipalités, les organismes sans but lucratif et les organismes de bienfaisance, ce qui les aideraient à créer leurs propres propositions de projet.

Un nombre étonnant d'idées novatrices ont émergé. Nous les avons classées en huit « modèles » de production selon la forme de logement, la méthode de financement et les modes d'occupation. Quinze ensembles résidentiels résumant les idées clés et sont documentés en détail dans le présent rapport. Une mine de renseignements sur chaque ensemble résidentiel permet d'évaluer toute la portée du processus de production, depuis la conception jusqu'à la réalisation.

Les principales questions abordées par l'étude étaient les suivantes :

- Dans quelle mesure les logements étaient-ils abordables?
- A-t-on assuré l'abordabilité des logements à long terme?
- À quels éléments attribue-t-on la réussite des projets?
- La démarche particulière adoptée est-elle applicable ailleurs?

Constatations

Les quinze ensembles ont permis la production de 647 logements. Cinq ensembles ont adopté le modèle de logement locatif sans but lucratif, quatre celui de la propriété et chacun des six autres un autre modèle.

Le tableau suivant montre la répartition des logements selon leur niveau d'abordabilité et le modèle de production.

Tableau I

Modèle	Revenu faible		Faible et moyen		Revenu moyen		Total	
	Ens.	Log.	Ens.	Log.	Ens.	Log.	Ens.	Log.
Org. de log. locatif sans but luc.	4	91	1	36			5	127
Baux viagers					1	161	1	161
Log. de prop.-occ.			2	90	2	182	4	272
Propriété avec protection de l'avoit propre					1	12	1	12
Coop. d'hab. loc. à capitalisation	1	6					1	6
Coop. d'hab. loc.	1	6					1	6
Habitation communautaire					1	19	1	19
Fonds de promotion immobilière			1	44			1	44
Total	6	103	4	170	5	374	15	647

Comme le montre le tableau, les logements locatifs risquent davantage de plaire aux ménages à faible revenu, alors que les logements de propriétaires-occupants conviennent mieux aux ménages à revenu moyen. Les logements locatifs sans but lucratif et les coopératives d'habitation locatives sont demeurés abordables à long terme, tout comme les propriétés avec protection de l'investissement. Les autres modèles n'y sont pas parvenu.



Notre étude révèle que certains de ces modèles n'avaient jamais été utilisés auparavant pour la production de logements abordables :

Baux viagers : Modèle convenant le mieux aux aînés souhaitant vivre ensemble. Les baux viagers constituent une solution de rechange aux logements traditionnels qui dépendent des mises de fonds et de l'avoir propre des acheteurs pour la plupart propriétaires-occupants. Les logements sont généralement abordables parce que plus petits et parce que les mises de fonds peuvent réduire les frais de financement de l'ensemble résidentiel. On peut souvent éviter les frais de commercialisation, d'où une amélioration additionnelle de l'abordabilité. Les propriétaires peuvent toutefois revendre leur logement sur le marché libre, d'où une détérioration possible de l'abordabilité à long terme.

Logements de propriétaires-occupants : Le parrainage de logements de propriétaires-occupants, de copropriétés ou de propriétés franches par des organismes sans but lucratif est un concept assez nouveau. Il comporte certains avantages qui en améliorent l'abordabilité par rapport aux logements locatifs : les frais de financement sont réduits grâce à la mise de fonds des acheteurs et à l'absence des frais d'entretien et d'administration habituellement demandés pour les logements locatifs. Si l'organisme de parrainage sans but lucratif agit en tant que promoteur immobilier, on peut éliminer les marges bénéficiaires et réduire considérablement les frais de commercialisation.

Propriété avec protection de l'avoir propre : Ce mode de propriété, également parrainé par un organisme sans but lucratif, assure l'abordabilité à long terme des logements. Le prix des logements est inférieur, mais lorsque les propriétaires veulent vendre leur logement, ils doivent l'offrir au promoteur immobilier à un prix fixé d'avance et qui leur assure un rendement pour leur investissement.

Le **titre de copropriété** est un autre modèle de propriété avec protection de l'investissement grâce auquel chaque propriétaire possède un titre complet et distinct d'un logement dans un immeuble. Ce modèle permet la mise en commun de l'avoir propre des membres de la coopérative, d'où une forme d'entraide. Les profits réalisés sont répartis sous forme de logements vendus au prix coûtant aux membres, d'où l'abordabilité des logements d'entrée de jeu. Néanmoins, les membres sont autorisés à vendre librement leur

logement au prix du marché, d'où une réduction de l'abordabilité des logements pour les acheteurs subséquents.

Coopérative d'habitation locative : Ce modèle de logement suppose la mise en commun des ressources d'un groupe de personnes intéressées à la cohabitation. En général, les membres achètent des parts, qui constituent un acompte pouvant servir à démarrer le processus. Certains membres fournissent à la coopérative des prêts sans intérêt, pour le bien commun, ce qui permet à la coopérative d'obtenir des prêts bancaires. Lorsqu'un membre quitte la coopérative, il doit revendre ses parts (son acompte) à la coopérative à leur pleine valeur initiale.



Un immeuble de 19 logements à North Vancouver, C.-B. qui comprend des maisons en bande et des appartements.

Habitation communautaire : Modèle plutôt récent de création de logements. Ce modèle convient surtout aux ménages à revenu moyen en raison de la mise de fonds nécessaire (15 à 20 % des coûts de l'ensemble). Ce modèle suppose aussi un mode de vie particulier, car il faut partager des installations communes, comme la cuisine, la salle à manger, la salle de jeux, les ateliers, la buanderie et les chambres d'amis. Le partage accroît l'abordabilité par la réduction des dépenses quotidiennes des ménages, dont celles touchant l'entretien, les réparations, la buanderie et la garde des enfants. Le partage peut s'étendre parfois, pour des cas particuliers, à la subvention du logement de certains résidents.

Comme le montre le tableau, plus de la moitié des logements ont été attribués à des ménages à revenu moyen ou à des ménages ayant un avoir propre substantiel, habituellement des aînés. La plupart des modèles conviennent bien à ces ménages, et ils sont plus abordables du fait qu'ils leur évitent certains coûts de production et d'exploitation et, parfois, des dépenses courantes.

Comment a-t-on accru l'abordabilité?

Les quinze ensembles ont eu recours à diverses mesures pour réduire leurs coûts et accroître leur abordabilité, dont les suivantes :

- acquisition foncière à un prix inférieur au cours du marché;
- dons de terrains;
- terrain loué par la municipalité;
- paiement différé du terrain;
- densité d'occupation du sol accrue;
- situation fiscale d'organisme de bienfaisance;
- dons privés;
- financement à de faibles taux d'intérêt;
- suppléments au loyer provinciaux;
- partenariats.

Comment est-on parvenu à construire ces 15 ensembles?

Le rapport révèle que ces 15 ensembles résidentiels novateurs doivent leur existence à la créativité, à la collaboration, à la générosité et au dévouement. En voici la preuve :

- Contributions non financières sous forme de compétences, d'expérience et de connaissances des organismes ressources, des conseillers en aménagement et du personnel affecté à l'ensemble, qui ont assumé une part importante des coûts réels de la main-d'oeuvre.
- Réduction des coûts fonciers par logement grâce à des dons de terrain; densité d'occupation du sol accrue; réduction ou report des loyers et conjoncture favorable.
- Dons d'organismes communautaires, d'établissements de prêt locaux, de chambres immobilières, de fondations et de coopératives, et avantages tirés de la vocation caritative des ensembles, dont une réduction du taux de la TPS et des exonérations de taxe de transfert des titres de propriété.
- Achat d'immeubles ou de propriétés à bas prix en raison des prix immobiliers temporairement bas, de la saisie de propriétés et, pour un ensemble, d'une loi en obligeant la vente à bas prix.
- Contribution financière des résidents sous forme d'acomptes pour des logements prévus; parts sociales suffisantes pour permettre l'achat; subvention de quelques logements pour des locataires membres à faible revenu.

- Aide municipale, dont des primes de densité; location de terrains avec modalités favorables; prêts sans intérêt à un fonds de promotion immobilière, rabais de taxes foncières; subventions, conseils et expertise.
- Autofinancement à faible coût ou prêts hypothécaires à faible intérêt offerts par des investisseurs privés bienveillants ou des établissements financiers axés sur la communauté.
- Partenariats avec un promoteur immobilier ou un propriétaire foncier qui offre une garantie, paiement d'une partie des frais de financement, report des coûts fonciers jusqu'à ce que les logements soient vendus ou financement hypothécaire par le vendeur. Les partenariats avec des organismes de bienfaisance enregistrés offrent des modalités intéressantes pour les dons privés.
- Aide provinciale à long terme sous forme de suppléments au loyer, de subventions à la rénovation, de garanties de prêt et de prêts sans intérêt.
- Financement pour la préparation de projets offert par le Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation (CCPPPH) de la SCHL et subventions pour des projets de démonstration offertes dans le cadre du programme Abordabilité et choix toujours, de la SCHL.
- Mises de fonds initiales inférieures grâce à l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL;
- Couverture médiatique qui attire un appui critique et favorise parfois la réalisation des projets.

Pour les quinze ensembles résidentiels à l'étude, ces outils ont souvent été combinés afin de rendre les logements abordables pour les ménages à faible revenu. Ces ensembles prouvent qu'on peut réunir les ressources nécessaires pour répondre aux besoins d'un certain nombre de ménages dans une collectivité. Ils prouvent aussi que ces efforts ne peuvent être couronnés de succès sans la collaboration et le soutien de la collectivité et des gouvernements.

La SCHL et le Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation

Le Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation (CCPPPH) de la SCHL encourage et facilite l'établissement de partenariats en vue d'accroître l'offre de logements abordables. Le Centre prodigue des conseils sur les questions juridiques, financières et réglementaires, met à l'essai de nouveaux modes de financement et d'occupation et diffuse de l'information sur les règles de l'art.

Il vise surtout des partenariats avec des entités locales comme des organismes sans but lucratif existants ayant déjà participé à la production de logements sociaux, des groupes confessionnels, des organismes ethniques et culturels, des constructeurs, des promoteurs immobiliers et des municipalités.

Pour faciliter la production de logements abordables, le Centre offre certains outils, dont les suivants :

- guides des règles de l'art;
- recherche en partenariat;
- conseils d'experts;
- nouvelles occasions d'affaires;
- financement sans intérêt pour la préparation de projets (PFPP);
- accès plus aisé à l'assurance prêt hypothécaire pour aider les organismes à obtenir du financement hypothécaire bon marché.

Recherches menées par la SCHL sur la production de logements abordables au Canada grâce à des partenariats publics-privés

La SCHL a produit plusieurs études de cas et rapports de recherche qu'on peut se procurer auprès de son Centre canadien de documentation sur l'habitation. Ces documents exposent diverses mesures non traditionnelles pouvant être prises pour soutenir la création de logements abordables au Canada grâce à des partenariats publics-privés. La liste suivante énumère les rapports parus disponibles et les recherches à venir dont le rapport sera publié.

Directeur de projet : Fanis Grammenos
Consultant pour la recherche : Deborah Kraus, Policy Consultant Vancouver

Rapports de recherche parus

- *Guide des partenariats de logement abordable*
- *Le rôle des partenariats publics-privés dans la production de logements abordables*
- *Initiatives en matière de réglementation municipale*
- *Page Web de la SCHL sur le logement abordable*
www.cmhc-schl.gc.ca
- *Analyse détaillée d'expériences en autoconstruction*
- *Les partenariats publics-privés en matière d'infrastructure municipale*
- *Fonds fiduciaires pour le logement : nature, applicabilité et potentiel au Canada*
- *Guide pour la création de fonds fiduciaires pour le logement au Canada*
- *Planification municipale axée sur l'abordabilité du logement*
- *Modalités d'occupation non traditionnelles*
- *Appui des organisations philanthropiques à la production de logements abordables*

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada autorise la SCHL à consacrer des fonds à la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et à publier et diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.cmhc-schl.gc.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : | 800 668-2642

Télécopieur : | 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.cmhc-schl.gc.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La SCHL, se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.