

Modalités d'occupation non traditionnelles

INTRODUCTION

Les Canadiens se servent d'une gamme de modalités d'occupation pour acheter leurs logements. Parmi les modes répandus d'occupation, on constate la propriété absolue, la copropriété et la location. Les autres modalités d'occupation sont moins utilisées, mais elles pourraient augmenter la gamme des options de logements abordables afin de répondre aux nouvelles préférences et aux nouveaux besoins des consommateurs. Afin d'aider à accroître la sensibilisation aux types et à la gamme des autres modes d'occupation, et à leur potentiel d'accroître l'abordabilité du logement, la SCHL a effectué des recherches et préparé un rapport qui se nomme « Modalités d'occupation non traditionnelles ». Le rapport présente les résultats de cette recherche et décrit et compare différents modes d'occupation qui sont actuellement disponibles au Canada. Parmi ces modes, on constate les baux viagers, les coopératives d'habitation à capitalisation, la location foncière et la possession avec participation à la mise de fonds. Le rapport présente aussi une description de l'habitation communautaire, soit une forme émergente d'habitation fondée sur la collaboration qui peut présenter une gamme de modes d'occupation.

OBJECTIFS ET MÉTHODES

Les objectifs de cette recherche étaient :

1. de préparer un rapport sur la gamme et les types des autres modes d'occupation qui sont actuellement disponibles au Canada;
2. d'évaluer jusqu'à quel point les aménagements résidentiels proposant d'autres types de modes d'occupation répondent aux besoins, aux préférences et aux attentes des résidents.

Cette recherche a compris l'examen de la documentation pertinente sur la gamme des autres modes d'occupation disponibles au Canada ainsi que 30 études de cas d'aménagements résidentiels partout au

Canada offrant diverses modalités d'occupation. La recherche sur ces études de cas comportait des visites à chaque aménagement, des entrevues approfondies avec les administrateurs et les commanditaires et des entrevues avec les résidents.

RÉSULTATS GÉNÉRAUX

Impact sur l'abordabilité

Les autres modes d'occupation ont le potentiel de créer du logement qui est abordable par rapport aux prix du marché, particulièrement au fil des ans. Les logements de deux chambres avec entrée privée, par exemple, dans une coopérative d'habitation à capitalisation vieille de 13 ans à Surrey, une banlieue de Vancouver, se sont vendus 69 000 \$ depuis l'ouverture de cet ensemble d'habitation en 1987. En 2000, ce montant représente moins que le tiers du coût de nouveaux logements en rangée. Bien que certains membres de la coopérative s'inquiètent de leur incapacité à capitaliser, d'autres croient que l'objectif de fournir à long terme du logement abordable de la coopérative ne peut être atteint que si on interdit les gains en capitaux. D'autres coopératives d'habitation à capitalisation sont liées à des modalités plus souples, 85 % de la valeur commerciale par exemple, ou des gains de l'avoir équivalents aux augmentations de l'indice des prix à la consommation. De nouvelles modalités juridiques pour les coopératives d'habitation à capitalisation dans certaines provinces ont facilité le financement, accroissant ainsi l'accessibilité de ces ensembles pour les membres éventuels.

D'une façon comparable à certaines coopératives d'habitation à capitalisation, de nombreux ensembles d'habitation à baux viagers se fondent sur un modèle où les droits d'entrée n'augmenteront pas au fil des ans, ce qui fait que ces logements deviendront de plus en plus abordables dans les années à venir. Le caractère sans but lucratif de presque tous les aménagements à baux viagers peut aussi produire des économies d'investissement et de coûts d'exploitation. Le fait que les ensembles à baux viagers soient financés par les résidents peut créer certaines économies de coûts au cours de leur construction, en plus de fournir aussi les moyens qui mènent à la création de ces ensembles.

Les modes d'occupation par location foncière ont aussi le potentiel de réduire les coûts du logement et d'accroître l'abordabilité. Les acheteurs d'une location foncière n'achètent pas ce que l'on appelle l'intérêt réversif dans le terrain, ce qui signifie qu'à la fin du bail le terrain revient à son propriétaire. Les acheteurs d'une location foncière peuvent aussi profiter de diverses autres économies si les propriétaires-bailleurs peuvent réduire les frais juridiques et les frais de viabilisation.

L'habitation communautaire valorise la diversité et on y consacre beaucoup d'efforts pour attirer des résidents provenant des différentes couches de revenu. Cela a parfois été possible à cause d'accords spéciaux avec les municipalités permettant un plus grand nombre de logements que normal en échange d'une offre de logements à un loyer inférieur à celui du marché. Dans d'autres cas, l'habitation communautaire a créé un mécanisme financier interne permettant aux ménages à revenu moins élevé de vivre dans la communauté.

La possession avec participation à la mise de fonds est un exemple d'un mode d'occupation différent où l'incidence sur l'abordabilité est immédiate plutôt qu'à long terme. Le rapport présente une étude de cas d'un aménagement qui vise à donner accès à la propriété résidentielle aux ménages à très faible revenu, même à ceux qui vivent de l'aide sociale.

Caractéristiques des résidents et niveau de satisfaction par rapport à leur logement

Les aménagements à baux viagers sont exclusivement occupés par des gens ayant plus de 55 ans. Cela est vrai aussi pour la plupart des coopératives d'habitation à capitalisation, bien qu'il existe quelques ensembles pour les familles et d'autres qui accueillent à la fois des personnes âgées et des familles. Les deux études de cas présentées dans ce rapport visent une clientèle de familles. Les deux autres modèles, l'habitation communautaire et la location foncière, attirent tous les genres de ménages.

En général, les consommateurs de tous les modes d'occupation étudiés dans le présent rapport étaient très satisfaits de leur choix. Certains étaient plus satisfaits que d'autres, bien que lorsqu'il y avait une certaine insatisfaction, elle était souvent attribuable à des facteurs externes distincts du mode d'occupation, par exemple les faibles marchés du logement. La source de satisfaction variait, mais elle était souvent liée à un solide sentiment de communauté que les résidents n'avaient pas connu dans leur ancien logement.

Commandites et partenariats communautaires

À l'exception de deux modes d'occupation décrits dans le présent rapport, toutes les modalités dépendent à un degré variable de partenariats communautaires qui les commanditent, qui assurent leur développement, les financent et les font fonctionner. Les deux exceptions sont les ensembles de location foncière où, normalement, le développement fonctionne de façon très semblable à un ensemble de logement en copropriété, et l'habitation communautaire qui est créée et aménagée par ses membres.

Les ensembles à baux viagers sont presque toujours commandités par des organisations sans but lucratif de la collectivité telles que des églises et des clubs sociaux, bien qu'un ensemble à baux viagers au Canada ait été commandité par une municipalité et que deux autres l'aient été par une entreprise sans but lucratif de gestion immobilière. L'étude a permis d'identifier seulement un ensemble à baux viagers privé. Les organisations sans but lucratif de la collectivité sont un élément intégral et essentiel du développement des ensembles à baux viagers. Sans leur participation, il n'y aurait qu'une fraction du nombre actuel d'ensembles à baux viagers. Les commanditaires communautaires fournissent non seulement des ressources et des services des plus utiles au cours de l'étape de développement et de construction, mais leur participation continue à la gestion et au fonctionnement des ensembles qu'ils ont aidé à créer est tout aussi essentielle.

Les coopératives d'habitation à capitalisation peuvent naître à cause de la volonté de leurs membres, mais dans certains cas, elles ont été commanditées par des églises ou des municipalités, parfois comme mode préféré d'occupation de terrains cédés à bail par les municipalités et d'autres organisations publiques. Des conseillers ou des groupes de ressources sans but lucratif du domaine de l'aménagement résidentiel peuvent aussi contribuer à la création des coopératives d'habitation à capitalisation.

Les ensembles à possession avec participation à la mise de fonds décrits dans le présent rapport et faisant partie des études de cas comportaient toute une gamme de partenaires, y compris les administrations municipales et les gouvernements provinciaux, des établissements d'enseignement et des partenaires du secteur privé tels que des prêteurs, des agents immobiliers et des entrepreneurs.

Formes des logements

La plupart des ensembles à baux viagers sont des tours d'appartements ou des immeubles de faible hauteur, bien qu'un ensemble de logements à baux viagers avec entrées privées ait été découvert au cours de l'étude. De façon semblable, presque toutes les coopératives récentes d'habitation à capitalisation sont des tours d'appartements ou des immeubles de faible hauteur, bien qu'un nouvel ensemble et plusieurs anciens ensembles offrent aussi des logements à entrée privée. La location foncière varie énormément, passant de maisons individuelles sur de grands lotissements en banlieue à des tours d'appartements. La plupart des habitations communautaires au Canada sont situées dans des immeubles de faible hauteur ou dans des maisons en bande, bien qu'il y ait un aménagement de maisons individuelles dans une région plus rurale. Les ensembles à possession avec participation à la mise de fonds ont tendance à être d'une moins grande densité que les autres modes d'occupation, les deux études de cas présentées dans le rapport portant sur des maisons individuelles.

Sources de financement

Certaines coopératives d'habitation à capitalisation et certains ensembles à baux viagers ont été entièrement financés par l'avoir de leurs membres. D'autres dépendent plus ou moins du financement hypothécaire offert par les prêteurs traditionnels tels que les banques et les caisses populaires, comme cela est le cas pour les communautés de location foncière et d'habitation communautaire. Certaines coopératives d'habitation à capitalisation dépendent en grande partie du financement des administrations municipales et des gouvernements provinciaux.

Potentiel de croissance

Il y a 15 ans, il n'y avait aucun ensemble à baux viagers au Canada; il y en a maintenant environ 200. Le modèle à baux viagers représente une façon de combiner le souhait de plusieurs organisations sans but lucratif communautaires d'aider à répondre aux besoins de logements dans leur collectivité avec le désir de nombreux Canadiens de trouver des logements qui répondent mieux à leurs besoins que la maison individuelle dans laquelle ils ont pu vivre pendant la plus grande partie de leur vie d'adulte. Étant donné le vieillissement de la

population canadienne, il semble très probable que le nombre d'aménagements à baux viagers va continuer à augmenter à l'avenir.

D'autres modes d'occupation sont aussi devenus plus répandus à mesure que des ensembles sont construits et que la population est mieux sensibilisée à leur potentiel. La capacité d'établir la copropriété de logements individuels dans des coopératives d'habitation à capitalisation en Alberta et au Québec encourage le développement de ce genre d'aménagements dans ces provinces. Bien qu'il n'y ait que quelques aménagements d'habitation communautaire occupés pour l'instant, leur création réussie et la satisfaction de leurs résidents aident à encourager le développement d'aménagements semblables dans d'autres municipalités. Le mode d'occupation par location foncière peut offrir du logement qui est plus abordable que le logement construit sur des terrains en propriété absolue, un fait qui a aidé à l'aménagement et à la commercialisation de logements de location foncière dans plusieurs provinces.

RÉSULTATS – MODES D'OCCUPATION PRÉCIS

Baux viagers

Définition : Un bail viager est un accord juridique permettant à l'acheteur d'occuper un logement pendant toute sa vie en échange d'une somme forfaitaire (droit d'entrée) et d'une mensualité couvrant les coûts de gestion, d'entretien et de fonctionnement de l'ensemble. La plupart des ensembles à baux viagers sont parrainés par une organisation sans but lucratif communautaire. Les résidents des ensembles à baux viagers ont 55 ans et plus.

Les premiers ensembles à baux viagers au Canada ont été créés au Manitoba et en Saskatchewan à la fin des années 1980, encouragés en partie par des programmes gouvernementaux qui ont mené à la création d'ensembles mixtes à baux viagers et à supplément de loyer. L'activité dans les autres provinces a beaucoup augmenté ces dernières années, bien qu'il n'y ait aucun ensemble à baux viager à l'est des limites entre l'Ontario et le Québec. Il y a probablement près de 200 ensembles à baux viagers au Canada présentement, la plus grande partie étant situés au Manitoba et en Ontario.

Les ensembles à baux viagers varient énormément d'une province à l'autre et, en fait, d'un quartier à l'autre. Au Manitoba, les résidents à baux viagers sont considérés comme des locataires et relèvent de la loi sur les propriétaires-bailleurs et locataires. En Ontario, le Programme de garantie des maisons neuves ne couvre pas les ensembles à baux viagers parce que ceux-ci comportent des baux, et non pas des accords d'achat et de vente. En C.-B., les résidents à baux viagers sont

admissibles à un subside à la propriété résidentielle qui aide à payer l'impôt foncier. En Saskatchewan et en Alberta, les résidents à baux viagers sont considérés non pas comme des propriétaires, mais comme des acheteurs d'un intérêt pour toute leur vie dans leur logement. On ne les considère pas comme des locataires.

Parmi les autres grandes différences, la variation des méthodes de paiement des droits d'entrée est importante (dans certains ensembles, les droits d'entrée doivent être payés en entier au moment de l'installation alors que d'autres permettent leur financement) et comment ils sont remboursés (à la sortie, les droits d'entrée peuvent être remboursés soit au même montant que celui versé, au prix du marché, au montant versé à l'entrée auquel s'ajoute une partie de la plus-value commerciale (le cas échéant); ou au montant versé à l'entrée moins un pourcentage qui augmente continuellement; au montant du rachat garanti par le commanditaire dans le cas d'un déménagement ou d'un décès (très répandu dans l'ouest du Canada) et selon la gamme des services fournis.

Coopérative d'habitation à capitalisation

Définition : Une coopérative d'habitation à capitalisation est un ensemble résidentiel coopératif financé par ses membres. Aucun subside gouvernemental n'a été constaté dans les ensembles examinés dans la présente étude.

Bien que l'on trouve depuis des décennies aux États-Unis des coopératives d'habitation à capitalisation, l'ensemble le plus vieux au Canada a été construit à la fin des années 1980. Depuis lors, 18 ensembles construits délibérément comme des coopératives d'habitation à capitalisation ont été réalisés en C.-B., en Alberta et au Québec, 12 d'entre eux pour le marché des 55 ans et plus. Seulement 10 continuent à fonctionner comme des coopératives d'habitation à capitalisation, tous à l'extérieur de la C.-B. Les coopératives d'habitation à capitalisation de la C.-B. ont subi l'incidence des mauvaises conditions du marché depuis 1994, qui ont eu un effet négatif sur plusieurs ensembles. Cela est en partie attribuable au fait que les membres des coopératives en C.-B. ne détiennent pas le titre individuel de leur logement, ce qui signifie que tous les membres partagent la responsabilité créée lorsqu'un membre est en défaut. Afin de surmonter les problèmes actuels du marché, certaines coopératives d'habitation à capitalisation de la C.-B. ont adopté la détention du titre en copropriété.

D'autres sont en voie de le faire et bien que deux coopératives aient été aménagées sur des terrains loués, les résidents ont obtenu la permission d'acheter la propriété absolue de ces terrains.

Les logements dans les coopératives d'habitation en Alberta et au Québec ont des titres en copropriété, ce qui signifie que les propriétaires individuels peuvent s'occuper de leur propre financement hypothécaire et que si un des membres est en défaut par rapport à ses obligations financières, les autres ne sont pas responsables de cette dette. Cette modalité a encouragé la création de coopératives d'habitation à capitalisation dans ces deux provinces.

Location foncière

Définition : La location foncière est un droit de propriété immobilière accordé dans le cadre d'un accord contractuel où une partie (le propriétaire-bailleur) cède certains droits de possession immédiate de la propriété à l'autre partie (le locataire), mais retient la propriété réelle. Lorsque le bail se termine, la propriété et les améliorations reviennent au propriétaire-bailleur. Les logements peuvent être construits sur des terrains qui sont offerts à bail à long terme.

La location foncière au Canada était assez répandue dans les années 1960 et 1970. Elle est maintenant offerte dans les situations suivantes :

1. La participation continue des administrations municipales à la location de terrains : c'est à Vancouver que ce mode d'occupation est le plus répandu, surtout parce que l'administration veut retenir le contrôle sur les possibilités futures de réaménagement. North Vancouver et West Vancouver ont aussi loué des terres pour encourager l'aménagement de logements abordables pour certains groupes tels que des personnes âgées.
2. La participation continue du gouvernement fédéral à la location de terrains : surtout dans les parcs nationaux, mais aussi dans des cas spéciaux tels que Harborfront.
3. Les Premières nations.
4. Les universités : de la C.-B., Simon Fraser, de Guelph.
5. Le secteur privé des villages de retraite en Ontario.

Puisque les résidents de logements construits sur des terrains loués doivent remettre le terrain et souvent les améliorations au propriétaire-bailleur à la fin du bail, le logement produit dans ce mode est normalement moins coûteux que le logement construit sur des terres appartenant à l'occupant. En conséquence, la location foncière a le potentiel de réduire les coûts du logement et d'accroître l'abordabilité.

Possession avec participation à la mise de fonds

Définition : La possession avec participation à la mise de fonds se réfère aux modes d'occupation qui ont été conçus pour faciliter la propriété immobilière et pour accroître l'accessibilité des personnes à faible revenu.

Il existe quelques nouveaux ensembles à possession avec participation à la mise de fonds au Canada. La présente recherche en a étudié deux. Certains modes à possession avec participation à la mise de fonds semblent fournir une solution fonctionnelle au problème du logement dans le centre des villes des Prairies et dans d'autres villes où il existe un parc résidentiel à faible coût au centre-ville qui doit être réparé. Les acheteurs de maisons qui ont été achetées et rénovées dans le cadre de ces accords peuvent capitaliser dans leurs logements au fil des ans par l'entremise d'une combinaison d'un bon dossier de paiement et par la participation à la gestion et au fonctionnement de l'ensemble résidentiel. Les membres des coopératives ont tendance à être très satisfaits de ce mode d'occupation. Grâce à la stabilité de leur situation de logement, certains ont pu passer de l'aide sociale à l'emploi.

L'habitation communautaire

Définition : L'habitation communautaire est un autre terme pour les logements fondés sur la collaboration. Dans un aménagement d'habitation communautaire, chaque ménage possède une résidence autonome privée, mais partage aussi des installations communes avec les autres résidents, par exemple une cuisine et une salle à dîner, des salles de jeux pour les enfants, des ateliers, des chambres pour accueillir des invités et des buanderies.

Il n'existe que cinq aménagements d'habitation communautaire occupés au Canada, quatre en C.-B. et un à Ottawa, bien que 16 autres soient à différentes étapes de développement. Les résidents de l'habitation communautaire ont tendance à être extrêmement satisfaits, en grande partie parce qu'ils se choisissent eux-mêmes, c'est-à-dire qu'ils choisissent la cohabitation comme mode résidentiel.

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

Le Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation de la SCHL favorise et encourage la formation de partenariats afin d'augmenter l'offre de logements abordables. Le Centre fournit des avis sur les solutions juridiques, financières et réglementaires, met à l'essai de nouvelles ententes de financement et d'occupation et diffuse l'information sur les pratiques fructueuses. D'autre part, le Centre cherche à créer des partenariats, tout particulièrement à l'échelle de la collectivité, avec les organismes à but non lucratif qui s'occupaient auparavant de la mise en œuvre de logements sociaux, avec les

organismes confessionnels, avec les groupes ethniques et culturels, avec les constructeurs et promoteurs et avec les municipalités.

Le Centre dispose de nombreux outils facilitant la production de logements abordables, dont les suivants :

- les Guides des règles de l'art,
- la recherche sur les partenariats,
- les conseils d'experts,
- les nouvelles pistes d'affaires,
- les prêts sans intérêts dans le cadre du Programme de financement pour la préparation de projets, et
- l'accès simplifié à l'assurance hypothécaire afin d'aider les groupes à financer les projets de logements abordables.

Recherche de la SCHL sur la mise en œuvre de logements abordables au Canada à l'aide des partenariats publics-privés

La SCHL a mené à terme de nombreuses recherches et études de cas où on examine les moyens susceptibles de soutenir la mise en œuvre de logements abordables au Canada à l'aide de partenariats publics-privés. On peut se procurer un exemplaire des rapports de recherche au Centre canadien de documentation sur l'habitation. La liste ci-dessous énumère les rapports publiés ainsi que les travaux de recherche en cours dont les résultats seront publiés dans un avenir rapproché.

Rapports publiés

- *Guide des partenariats de logement abordable*
- *Le rôle des partenariats publics-privés dans la production de logements abordables : Évaluation de l'expérience américaine et leçons à tirer pour le Canada*
- *Initiatives de réglementation municipales : Production de logements abordables*
- La page Web de la SCHL sur le logement abordable (www.cmhc-schl.gc.ca)
- *Analyse détaillée d'expériences en autoconstruction*
- *Partenariats publics-privés en infrastructures municipales*
- *Fonds fiduciaires pour le logement : nature, applicabilité et potentiel au Canada*
- *Guide pour la création de fonds fiduciaires pour le logement au Canada*
- *Mesures d'urbanisme municipales favorisant la production de logements abordables*

Recherche en cours

- *Solutions aux problèmes d'abordabilité du logement : 15 initiatives réussies*
- *Étude documentaire sur les organismes philanthropiques qui appuient le logement abordable au Canada*

Directeur de projet à la SCHL : David Scherlowski

Rapport de recherche : *Modalités d'occupation non traditionnelles*

Conseiller en recherche : Kathleen Mancer Consulting (Vancouver), OSI Tandem Coop Resources (Winnipeg), Langlais et Associés (Montréal)

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en 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 au

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement

700, chemin de Montréal

Ottawa (Ontario)

K1A 0P7

Téléphone : 1-800-668-2642

Télécopieur : 1-800-245-9274

©2000, Société canadienne d'hypothèques et de logement

Imprimé au Canada

Réalisation : SCHL

Révision : 2007

21-02-07

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 Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.