

A group of people, including a child, are sitting on the ground in a circle, holding hands. The child is lying on their back, smiling, and is being held by the adults. The scene is outdoors, and the people are dressed in casual, summery clothing.

UNE NOUVELLE FAÇON DE
DEVENIR PROPRIÉTAIRE

DES HABITATIONS
ABORDABLES À PERPÉTUITÉ

Vivacité
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SOLIDAIRE

Vivacité - Société immobilière solidaire
5605 avenue de Gaspé, Espace 106
Montréal (QC) H2T 2A4

info@vivacitesolidaire.org | www.vivacitesolidaire.org

novembre 2016

TABLE DES MATIÈRES

Présentation de Vivacité - Société immobilière solidaire	3
Cessons la fuite vers l'avant	4
Un modèle pour des propriétés abordables à perpétuité	6
Notre modèle de capitalisation partagée	6
Nos inspirations	10
Un modèle innovant	11
Durabilité	12
Pour les ménages	12
Pour les communautés	14
Pour les gouvernements	14
Abordabilité	16
Pour les ménages	16
Pour les communautés	17
Pour les gouvernements	17
Flexibilité	18
Pour les ménages	18
Pour les communautés	18
Pour les gouvernements	18
Inclusivité	19
Pour les ménages	19
Pour les communautés	19
Pour les gouvernements	19
Conclusion	20
Références	22

VIVACITÉ RECONNAÎT L'APPUI DES ORGANISATIONS SUIVANTES :



PRÉSENTATION DE VIVACITÉ - SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SOLIDAIRE

Vivacité – Société immobilière solidaire est une entreprise d'économie sociale à but non lucratif dont la mission est de contribuer au développement économique socialement responsable des villes du Québec en constituant une offre immobilière abordable, solidaire et pérenne. Depuis 2012, Vivacité travaille au développement d'un programme novateur d'accès à la propriété dit à « capitalisation partagée ». Basé sur le principe des fiducies foncières communautaires, ce modèle permet de constituer un portefeuille de propriétés à l'abri de la spéculation immobilière pouvant être vendues aux ménages et familles à un prix inférieur au marché. Notre programme a, par ailleurs, été élaboré en étroite collaboration avec le Champlain Housing Trust au Vermont, une fiducie foncière communautaire pionnière de ce mouvement aux États-Unis et récipiendaire du United Nations World Habitat Award en 2008.

Nous développons une offre résidentielle destinée à cet endroit incertain se situant entre le logement locatif et le marché régulier, et dans lequel une quantité toujours grandissante de ménages se retrouvent. Ces ménages, ce sont de jeunes familles et des travailleurs clés de l'économie¹ —par exemple, enseignants, infirmières ou encore manutentionnaires— qui ne peuvent dorénavant plus s'établir près des lieux où ils travaillent, au sein des communautés qu'ils desservent, faute d'abordabilité du marché immobilier actuel.

Vivacité - Société immobilière solidaire veut contribuer à créer des communautés résilientes, durables, diversifiées et accessibles aux familles, tant dans les quar-

tiers centraux des grandes villes que dans les régions à redynamiser; des villes où l'étalement urbain est limité parce que les travailleurs peuvent vivre près de leur lieu de travail, où les communautés s'impliquent activement dans leur devenir collectif et où nous construisons des immeubles de qualité que nous serons fiers de léguer comme patrimoine aux générations futures. Nous proposons d'investir dans le développement de propriétés abordables à perpétuité.

Ce document aborde, en un premier temps, les enjeux actuels d'abordabilité pour les ménages issus des classes moyenne et basse moyenne et la façon dont les mesures généralement mises en place pour favoriser l'accès à la propriété creusent activement ce déficit d'accessibilité. En un deuxième temps, ce document présente le modèle de capitalisation partagée mis de l'avant par Vivacité pour, d'une part, favoriser l'accès à la propriété et, d'autre part, maintenir des propriétés abordables à perpétuité. Ce modèle innovant sera décrit à la lumière des principes fondateurs de Vivacité : durabilité, abordabilité, flexibilité et inclusivité.

CESSONS LA FUITE VERS L'AVANT

CONTEXTE

Depuis le début des années 2000, nous assistons à une érosion de l'abordabilité du marché immobilier au Canada. Entre 2000 et 2015, le prix moyen d'une habitation a progressé plus de 2,9 fois plus rapidement que le revenu des ménages.² En août 2016, le prix moyen d'une propriété au Canada était de 456 722\$. Bien évidemment, cette moyenne s'explique, en partie, par la grande influence des marchés surchauffés de Vancouver et Toronto. **Néanmoins, toujours en août 2016, la grande région de Montréal affichait un prix moyen de 358 935\$.³ On estime que le revenu familial minimum pour acquérir une propriété à ce prix est de 85 000\$, soit près du double du revenu médian dans la Région métropolitaine de Montréal (47 000\$, après impôts). Et ce, sans compter la mise de fonds de 75 000\$ requise pour un tel achat.**

Au cours des dernières années, les solutions généralement mises en place pour aborder ce problème ont été de réduire la part de mise de fonds nécessaire (5% au lieu de 20%), d'allonger l'amortissement du prêt hypothécaire ou de diminuer les taux de d'intérêt. L'effet pervers de ces approches combinées a été de précipiter les ménages canadiens dans de dangereuses situations d'endettement. **En 2016, le ratio de la dette des ménages par rapport au revenu disponible au Canada est de 165%. Il s'agit d'un taux historique.** Ce taux est même légèrement supérieur au taux d'endettement des ménages aux États-Unis, juste avant l'effondrement du marché immobilier en 2008 avec la crise des *subprimes*. Le Canada est, par ailleurs, le pays du G8 où l'endettement hypothécaire est le plus élevé.⁴

LA FUITE VERS L'AVANT

Les mesures gouvernementales dédiées aux ménages à plus faible revenu —le logement social et communautaire, par exemple— sont majoritairement orientées vers *l'offre* via la production d'un patrimoine immobilier

perpétuellement abordable. Cependant, on ne peut en dire autant des mesures visant à favoriser l'accession à la propriété qui s'articulent, pour leur part, autour de la *demande*. L'assurance prêt hypothécaire de la SCHL, le régime d'accession à la propriété ou encore le crédit au premier acheteur d'une habitation de programmes comme Accès Condo à Montréal constituent autant de manières de stimuler la demande des ménages pour des propriétés, sans pour autant, agir sur le prix de ces propriétés.

À court terme, cette aide directe aux ménages permet effectivement de faciliter l'accès à la propriété. À long terme, toutefois, ces mesures sont, au mieux, une fuite vers l'avant en générant une abordabilité non-durable. Au pire, elles sont un outil de surchauffe des marchés et un accélérateur d'endettement, laissant le problème brûlant de la flambée des valeurs immobilières complètement irrésolu. Afin de générer une solution durable au problème d'érosion de l'abordabilité, Vivacité propose plutôt d'agir sur l'offre en assignant une aide liée à la propriété plutôt qu'à l'acheteur. Autrement dit, cessons d'aider des individus à devenir propriétaire et aidons plutôt des propriétés à devenir abordables et à le rester à perpétuité.

Le modèle de Vivacité permet de **combler une niche présentement sous-exploitée** dans le continuum du logement en combinant accès à la propriété et abordabilité à long terme. Qui plus est, le montage financier du modèle permet de **générer des revenus afin d'assurer la subsistance du programme et l'expansion du portefeuille de propriétés**, sans apport gouvernemental additionnel. Cette approche permet de **pérenniser les investissements** —publics et privé— et d'extraire des propriétés du marché spéculatif.

Le modèle de propriétés à capitalisation partagée peut répondre autant aux besoins des milieux urbains que des milieux ruraux. Dans un contexte urbain, il s'agit d'un outil de choix pour **freiner la spéculation immobilière** et **mitiger les effets de la gentrification**. Dans un contexte rural, ce modèle peut offrir des pistes de solutions pour **favoriser la relance des régions** québécoises en augmentant leur attractivité auprès des jeunes familles.

« Cessons d'aider des individus à devenir propriétaire et aidons plutôt des propriétés à devenir abordables et à le rester à perpétuité. »



POUR DES PROPRIÉTÉS ABORDABLES À PERPÉTUITÉ

NOTRE MODÈLE DE CAPITALISATION PARTAGÉE

Le concept de capitalisation partagée se définit comme la répartition du capital (gains financiers obtenus par la revente d'une propriété) entre les ménages et la collectivité.

Types d'habitation

Le modèle est très flexible. Il peut s'adapter à des maisons unifamiliales, à des condominiums, à des co-habitats et même à des locaux commerciaux. Ces propriétés peuvent être existantes ou neuves, en auto-construction ou avec entente avec un développeur, selon les besoins spécifiques des communautés.

Populations visées

- Ménages de la classe moyenne et basse moyenne disposant de revenus avoisinant le revenu médian souhaitant devenir propriétaires.
- Ménages admissibles à un prêt hypothécaire mais ne disposant pas d'une mise de fonds suffisante.
- Des critères supplémentaires peuvent s'ajouter en fonction des priorités de la communauté locale (travailleurs clés, jeunes familles, etc.)

1. Mise de fonds de Vivacité

À partir d'un fonds de capitalisation initial constitué de fonds publics et privés, Vivacité investit une mise de fonds d'au moins 20% dans une propriété. Cette propriété fait maintenant partie du portefeuille de propriétés perpétuellement abordables de Vivacité.

2. Accès à la propriété

Vivacité offre une formation d'accès à la propriété à tous les ménages intéressés à devenir propriétaires. Un ménage ayant suivi cette formation contracte une hypothèque équivalente au reste de la valeur de la propriété, sans mise de fonds préalable. Ce ménage est dorénavant propriétaire à part entière et peut demeurer dans cette propriété aussi longtemps qu'il le souhaite. Vivacité, sur demande du ménage, peut également offrir un soutien sur les aspects légaux et financiers associés au statut de propriétaire.

3. Revente et partage de la plus-value

Vivacité accompagne les propriétaires dans le processus de revente de la propriété afin d'assurer que les nouveaux propriétaires remplissent les critères de sélection au programme. Lors de la revente de cette propriété, il y a un partage de la plus-value entre Vivacité et le ménage propriétaire.

Le ménage conserve :

- 100% du montant payé à l'achat;
- 100% de la valeur ajoutée liée à ses rénovations;
- 25% de l'appréciation de la valeur marchande.

Vivacité récupère le 75% restant de la plus-value pour :

- Réinvestir dans la propriété pour maintenir l'écart entre le prix d'achat et la valeur marchande de la propriété à un minimum de 20%;
- Développer de nouveaux projets sans apport public additionnel.
- Financer ses opérations;
- Rémunérer les investisseurs du fonds initial de capitalisation et, le cas échéant, assurer le rachat des titres à leur échéance;

4. Abordabilité perpétuelle

Le ménage ayant vendu sa propriété à capital partagé a désormais une plus grande autonomie financière et dispose d'une mise de fonds pour acheter une plus grande propriété dans le portefeuille de propriétés à capital partagé de Vivacité ou encore une nouvelle propriété sur le marché régulier.

Sous la supervision de Vivacité, chaque acheteur successif d'une propriété bénéficie des mêmes avantages et conditions en lien avec la mise de fonds, l'accès à la propriété, la revente et le partage de la plus-value.

Ce modèle de capitalisation partagée assure que la propriété demeure perpétuellement abordable.

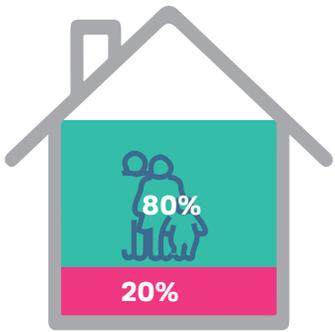
MISE DE FONDS VIVACITÉ



Investissement d'au moins 20%



ABORDABILITÉ PERPÉTUELLE



Vivacité utilise la plus-value pour maintenir une mise de fonds d'au moins 20% dans cette propriété qui a maintenant une valeur plus élevée

+



Vivacité utilise la plus-value pour développer de nouvelles propriétés perpétuellement abordables

ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

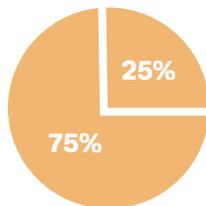


Le ménage investit 80% de la valeur et devient propriétaire



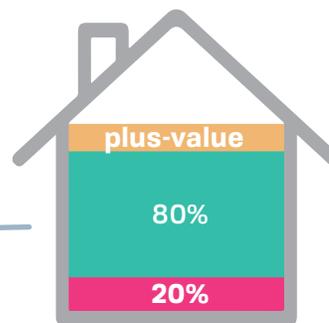
PARTAGE DE LA PLUS-VALUE

Vivacité conserve 75% de la plus-value



Le ménage récupère son capital et 25% de la plus-value

REVENTE



L'augmentation de valeur de la propriété génère une plus-value



CYCLE DE VENTE D'UNE PROPRIÉTÉ À CAPITALISATION PARTAGÉE

Voici une illustration du fonctionnement d'un cycle de vente d'une propriété à capitalisation partagée en comparaison à une propriété sur le marché régulier

Prémises

Hypothèque de 25 ans avec un taux hypothécaire de 3%

Appréciation annuelle de 2%

Marché régulier uniquement : prime SCHL à 3,6% et mise de fonds minimale de 5%

ACHAT	VIVACITÉ	MARCHÉ	REVENTE APRÈS 5 ANS	VIVACITÉ	MARCHÉ
Valeur de la propriété	200 000\$	200 000\$	Valeur à l'achat	200 000\$	200 000\$
Frais de transaction Vivacité	1 000\$		Valeur à la revente (2%/an)	220 000\$	220 000\$
Crédit à la propriété	- 40 000\$		Appréciation totale	20 000\$	20 000\$
Comptant minimum à débours	- 1 000\$	- 10 000\$	Montant déboursé à l'achat	160 000\$	200 000\$
Prime Assurance-hypothécaire de la SCHL (3,15%)		5 985\$	+ Part de la plus value à l'acheteur (25%)	5 000\$	20 000\$
Emprunt hypothécaire sur 25 ans	160 000\$	195 985\$	Total encaissé par l'acheteur	165 000\$	220 000\$
Remboursement mensuel hypothèque (3 %)	759\$	933\$	- Remboursement de l'hypothèque résiduelle	- 136 468\$	- 167 889
Frais de membership	35\$		- Mise de fonds	- 1 000\$	- 10 000\$
MENSUALITÉ	794\$	933\$	Gain net de l'acheteur à la revente (après 5 ans)	27 532\$	42 111\$
			Économies réalisées sur les mensualités.	8 382\$	
			TOTAL DES GAINS	35 914\$	42 111\$

PARTAGE DES GAINS	VIVACITÉ	MARCHÉ
Valeur de la propriété à la revente	220 000\$	220 000\$
Montant remis au premier acheteur	-165 000\$	
Montant restant pour la collectivité	55 000\$	
Part réinvestie pour maintenir le crédit à l'achat du 2 ^e acheteur à 20%	- 44 000\$	
Montant restant pour réinvestir dans les propriétés, rembourser le capital, financer les opérations, développer de nouveaux projets	11 000\$	

SIMULATION DE CALCUL POUR DES CYCLES DE REVENTES SUR 25 ANS

1 ^{ER} ACHETEUR - AN 1	VIVACITÉ	MARCHÉ
Valeur de la propriété	200 000\$	200 000\$
Mensualités	794\$	933\$

REVENTE - AN 5	VIVACITÉ	MARCHÉ
Valeur de la propriété	220 000\$	220 000\$
Gains pour l'acheteur #1	35 914\$	42 111\$
Gains pour la collectivité	55 000\$	0\$



2 ^{ÈME} ACHETEUR - AN 5	VIVACITÉ	MARCHÉ
Valeur de la propriété	220 000\$	220 000\$
Mensualités	870\$	1 027\$

REVENTE - AN 10	VIVACITÉ	MARCHÉ
Valeur de la propriété	242 000\$	242 000\$
Gains pour l'acheteur #2	39 816\$	46 322\$
Gains pour la collectivité	71 500\$	0\$



3 ^{ÈME} ACHETEUR - AN 10	VIVACITÉ	MARCHÉ
Valeur de la propriété	242 000\$	242 000\$
Mensualités	953\$	1 129\$

REVENTE - AN 25	VIVACITÉ	MARCHÉ
Valeur de la propriété	314 600\$	314 600\$
Gains pour l'acheteur #3	156 417\$	180 430\$
Gains pour la collectivité	125 950\$	0\$

Prémises

Hypothèque de 25 ans avec un taux hypothécaire de 3%
 Appréciation annuelle de 2%
 Marché régulier uniquement : prime SCHL à 3,6% et mise de fonds minimale de 5%

Gain pour l'acheteur

Égal au capital remboursé + portion de la plus-value à l'acheteur + économies réalisées sur les mensualités dans le programme de Vivacité

Gain pour la collectivité

Égal au capital initialement investi dans la propriété + la portion de la plus-value récupérée à chaque revente

NOS INSPIRATIONS

Aux États-Unis, les organisations offrant des unités locatives ou des propriétés perpétuellement abordables gagnent du terrain depuis quelques décennies. Lors de sa création en 1975, le Community Land Trust (CLT) Network comptait 3 membres. Aujourd'hui, ce regroupement rallie 136 membres présentant un portfolio cumulé de 59 856 unités (locatives, coopératives et à capitalisation partagée). En 2015, on dénombrait 9585 propriétés à capital partagée dans le portfolio de 92 différentes organisations.⁵ Une étude longitudinale portant sur sept programmes de capitalisation partagée aux États-Unis⁶ indique que ces programmes se révèlent à la hauteur de leurs promesses : les propriétaires amassent une équité au moins équivalente à de l'épargne à haut rendement, les propriétés demeurent en dessous des prix du marché, **les ménages parviennent ainsi à consolider leur statut de propriétaire au fil des années et présentent une mobilité similaire à celle de la moyenne nationale.**

Actif depuis 1984, le Champlain Housing Trust (CHT) — proche collaborateur de Vivacité— est l'une des figures de proue américaine du modèle de la capitalisation partagée. En 2015, la valeur des actifs du CHT s'élevait à 309 M\$ et l'organisme comptait dans son portefeuille 565 propriétés à capital partagé, 2200 unités locatives et 33 espaces commerciaux. Très sollicité par la communauté vermontoise, le CHT recevait, en 2015, 1632 applications, pour 285 opportunités disponibles.⁷

Au Canada, seulement quelques rares projets de capitalisation partagée ont vu le jour au cours des dernières années : INHouse en Alberta ou le projet Verdant@UniverCity en Colombie-Britannique. Au Québec, aucun projet n'a encore vu le jour. Il s'agit d'un modèle prometteur qui mérite de prendre de l'ampleur et qui, porté par une volonté politique et des investissements conséquents, saura générer de l'abordabilité dans les milieux de vie.



UN MODÈLE INNOVANT !

1. Nous proposons une forme inédite d'accès à la propriété qui permet de répondre aux besoins d'un nombre croissant de ménages au Québec qui ne peuvent se loger adéquatement dans le marché régulier, tout en contribuant à limiter leur endettement.
2. Nous garantissons l'abordabilité perpétuelle des propriétés au sein de notre portefeuille. Notre modèle est un outil de maîtrise foncière collectif permettant de mitiger les pertes d'abordabilité inhérentes aux processus de revitalisation urbaine.
3. Nous assurons un recyclage complet de l'investissement public dans notre modèle et même une fructification des fonds investis au départ.
4. Notre offre un outil d'abordabilité flexible qui peut s'adapter à tous les types de propriétés permettant aux communautés soucieuses de solidarité et de développement durable d'innover : habitat participatif, propriétés commerciales abordables, communauté de retraite intentionnelle, etc.
5. Nous créons des partenariats financiers innovants entre capitaux privés et publics afin de constituer un fonds dédié à la capitalisation partagée et opéré par la Fiducie du Chantier de l'économie sociale.
6. Nous générons, grâce à notre modèle d'économie sociale, des revenus autonomes permettant de développer de nouvelles propriétés à capital partagé et d'assurer la subsistance de notre organisme, sans aucun investissement gouvernemental additionnel.

DURABILITÉ

POUR LES MÉNAGES

Autonomie financière

En octroyant 25% de l'appréciation de la valeur marchande au ménage propriétaire lors de la revente, en plus de la récupération de la totalité du capital payé sur l'hypothèque et de la valeur ajoutée liée aux rénovations, le modèle de capitalisation partagée permet aux ménages d'accumuler une épargne forcée et de se bâtir ainsi une équité. Ce modèle s'inscrit dans une perspective de durabilité sociale en escortant les ménages vers une plus grande autonomie financière leur permettant de se déplacer sur le continuum du logement.

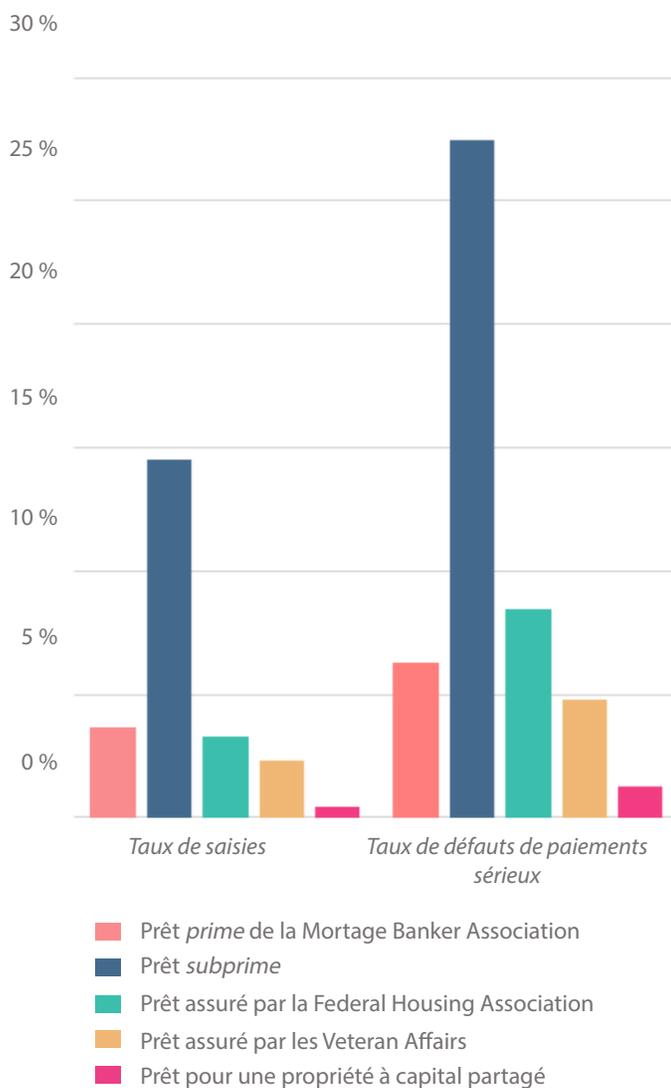
« Le modèle Vivacité s'inscrit dans une perspective de durabilité sociale en escortant les ménages vers une plus grande autonomie financière leur permettant de se déplacer sur le continuum du logement. »

Résilience des nouveaux propriétaires

La durabilité sociale de ce modèle s'exprime aussi à travers la capacité des ménages, devenus propriétaires par le biais de la capitalisation partagée, à conserver leur propriété malgré les fluctuations du marché immobilier. La crise des *subprimes* de 2008 aux États-Unis a permis de démontrer la résilience peu commune du modèle de la capitalisation partagée face aux soubresauts des marchés immobiliers. En effet, une étude publiée en 2011 par le Lincoln Institute of Land Policy révèle que les propriétaires sur le marché régulier étaient 10 fois plus à risque d'une saisie immobilière durant la crise que les propriétaires de propriétés à capital partagé, soit 4,63% de saisies en 2010 dans le marché régulier, versus 0,46% au sein du portefeuille des organisations offrant la capitalisation partagée.⁸

Le plus faible taux d'endettement des ménages, ainsi que la structure d'intendance mise en place par ces organisations afin d'offrir une assistance aux propriétaires en difficulté, expliquent la faible prévalence des saisies immobilières. En effet, la mission d'une organisation comme Vivacité est non seulement d'élargir l'accès à la propriété, mais aussi d'assurer la rétention des nouveaux propriétaires par le biais de plusieurs mesures comme l'approbation du financement, la formation avant et après l'achat d'une propriété, l'interaction directe avec les institutions financières et l'intervention en cas de défaut de paiement.

TAUX DE SAISIES IMMOBILIÈRES ET DE DÉFAUTS DE PAIEMENTS SÉRIEUX SELON LE TYPE DE PRÊT, EN 2010 AUX ÉTATS-UNIS



DURABILITÉ

POUR LES COMMUNAUTÉS

Des propriétés plus vertes

Le gain en abordabilité réalisé grâce à la capitalisation partagée permet l'acquisition de propriétés plus écologiques. Si le coût de départ est parfois plus élevé, il se rentabilise rapidement par le rendement énergétique de la propriété. Par ailleurs, l'acquisition d'une propriété dans le but de constituer un portefeuille de propriétés abordables à perpétuité change considérablement les critères influençant l'achat. En effet, la vision à très long terme de Vivacité favorise la constitution d'un parc immobilier durable, bâti selon des normes de construction élevées avec des matériaux de qualité.

Des villes plus compactes

En répondant aux besoins d'hébergement à proximité des lieux de travail et des transports collectifs, notre modèle permet de réduire l'étalement urbain. L'étalement urbain, en plus d'engendrer des problèmes de congestion routière et de compromettre l'avenir de certains écosystèmes, exige aussi des investissements considérables en infrastructures. En générant de l'abordabilité dans les quartiers centraux, le modèle Vivacité peut contribuer à limiter la périurbanisation.

Un modèle d'autofinancement durable

La capitalisation partagée permet à une organisation comme Vivacité de générer des revenus autonomes permettant de développer de nouvelles propriétés à capital partagé et d'assurer sa propre subsistance, sans aucun investissement gouvernemental additionnel. Notre modèle d'économie sociale s'appuie, en premier lieu, sur la constitution d'un fonds initial composé de capitaux publics et privés. À la suite de la création de ce fonds, Vivacité peut ensuite s'émanciper de l'investissement public et poursuivre sa mission par ses propres ressources.

POUR LES GOUVERNEMENTS

Un recyclage complet des investissements publics

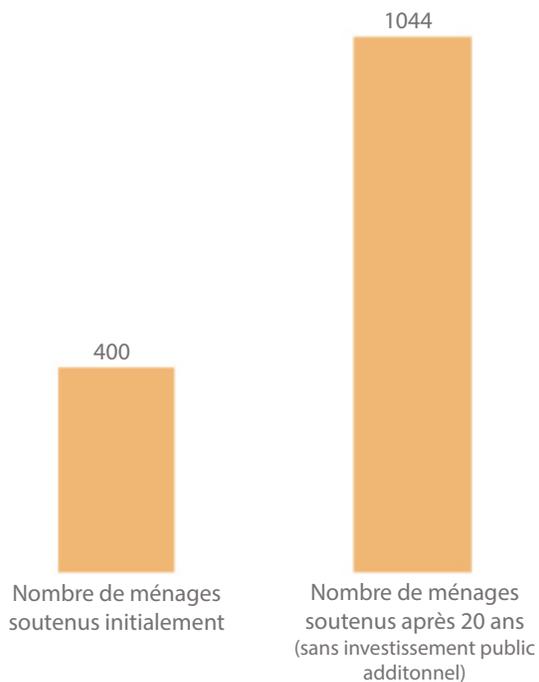
En proposant un programme d'accès à la propriété offrant une aide à la "pierre", plutôt qu'à la "personne", Vivacité permet un recyclage complet des investissements publics initiaux et une fructification des fonds investis au départ. Au pro rata, l'investissement public pour chacun des ménages aidés diminue avec le temps et, à terme, ce programme s'avère plus économe et durable que les mesures actuelles d'accès à la propriété, nécessitant un nouveau réinvestissement public pour chaque ménage souhaitant devenir propriétaire. Dans cette perspective, l'injection de fonds publics devient un réel investissement plutôt qu'une dépense puisque ces fonds initiaux continuent à soutenir l'abordabilité pour les générations futures.

Un outil durable pour la rétention des familles et l'attraction des travailleurs

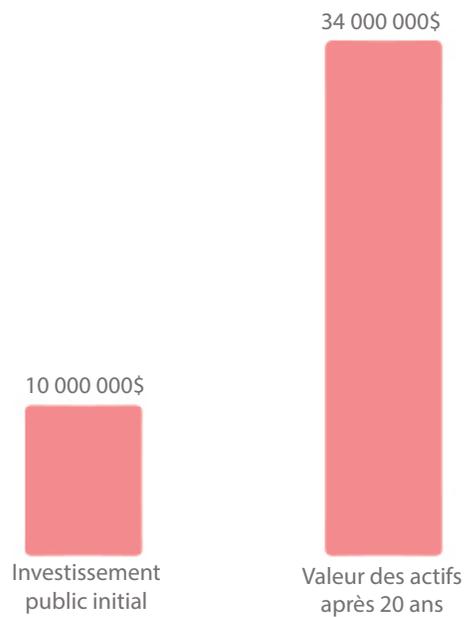
Plusieurs villes sont confrontées un exode des familles nuisible à leur diversité, leur vitalité et leur dynamisme. Ces villes bénéficieraient grandement du modèle Vivacité qui offre une solution durable et pérenne au maintien de la mixité des populations. En outre, des municipalités, souvent ex-centrées et aux prises avec des défis liés à l'exode des jeunes, trouveraient aussi dans le modèle de capitalisation un outil concret d'attraction des familles et des travailleurs qui participeraient activement à leur revitalisation économique.

PERFORMANCE DE L'INVESTISSEMENT PUBLIC DANS LE MODÈLE DE LA PROPRIÉTÉ À CAPITALISATION PARTAGÉE

NOMBRE DE MÉNAGES SOUTENUS PAR L'INVESTISSEMENT PUBLIC



RETOMBÉES DES INVESTISSEMENTS PUBLICS DANS LES PROPRIÉTÉS À CAPITAL PARTAGÉ



ABORDABILITÉ

POUR LES MÉNAGES

Enlever l'obstacle de la mise de fonds

Au Québec, une étude commandée en 2013 par l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec révélait que, pour 70% des ménages souhaitant acquérir une propriété, l'absence de mise de fonds suffisante constituait un obstacle expliquant le fait qu'ils ne soient pas propriétaires⁹ ; plaçant ainsi l'absence de mise de fonds comme l'obstacle premier dans l'accès à la propriété, avant même le prix des maisons ou les revenus. En investissant au minimum 20% de la valeur de la propriété comme mise de fonds initiale, notre programme permet d'enlever l'obstacle majeur que représente la mise de fonds pour les jeunes ménages souhaitant acquérir une première propriété.

Réduire l'endettement

L'abordabilité générée par la capitalisation partagée pour les ménages s'exprime aussi à travers la réduction significative de l'endettement que permet ce programme. En fournissant la mise de fonds de 20%, le modèle permet de réduire les coûts d'intérêts du prêt hypothécaire des acheteurs. À titre d'exemple, après 5 ans, une famille ayant acheté une propriété à capitalisation partagée d'une valeur de 300 000\$ a économisé près de 13 800\$ sur ses mensualités, en comparaison avec un ménage ayant investi une mise de fonds de 5% pour une propriété de valeur équivalente.

« En investissant au minimum 20% de la valeur de la propriété comme mise de fonds initiale, notre programme permet d'enlever l'obstacle majeur que représente la mise de fonds pour les jeunes ménages souhaitant acquérir une première propriété. »

POUR LES COMMUNAUTÉS

Création d'une abordabilité perpétuelle

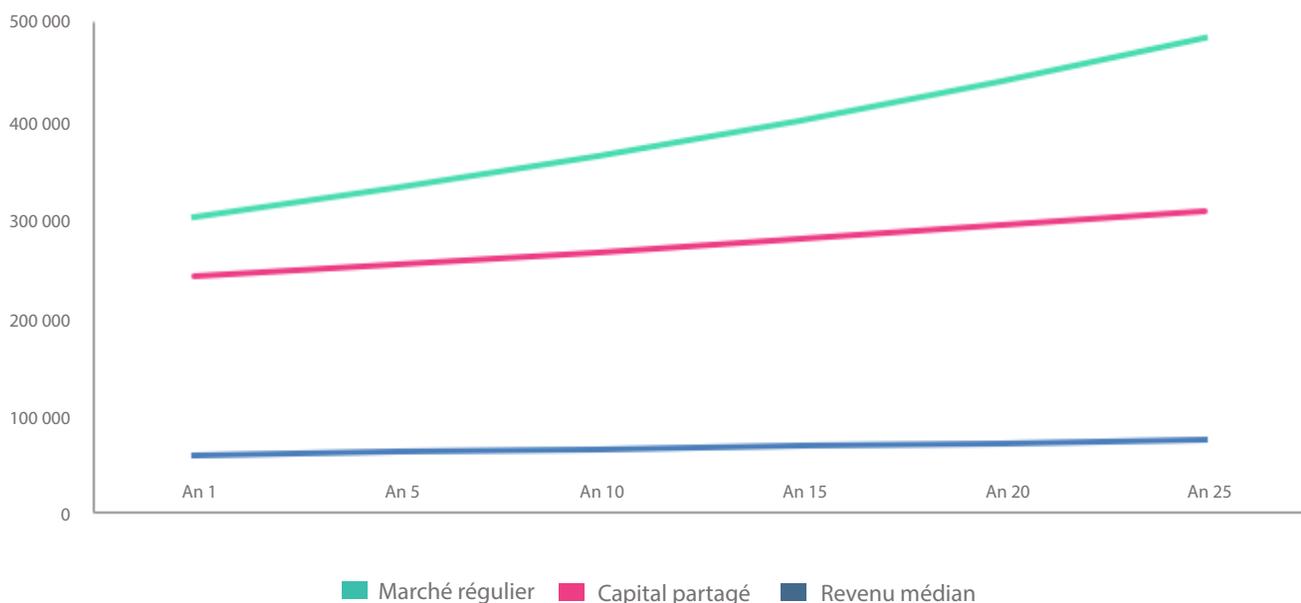
Ce qui marque le caractère innovant du modèle d'accès à la propriété à capital partagé est la notion de perpétuité. Le recyclage des investissements initiaux permet non seulement de maintenir l'abordabilité d'un nombre grandissant de propriétés, mais également d'accroître, avec le temps, l'écart entre le prix des propriétés en capitalisation partagée et leur valeur marchande. Advenant une surchauffe du marché immobilier dans un quartier en demande, il est possible de réinvestir une mise de fonds supérieure à 20% dans les propriétés situées dans ce quartier, tout en maintenant des investissements à hauteur de 20% dans les quartiers avoisinants.

POUR LES GOUVERNEMENTS

Un legs permanent en abordabilité

Pour les différents gouvernements, le choix d'investir dans ce modèle représente une solution innovante pour générer et maintenir l'abordabilité, particulièrement dans les centres urbains. En éliminant de façon aussi directe l'obstacle premier dans le processus d'accession à la propriété —la mise de fonds— les gouvernements sont en mesure d'offrir un soutien concret aux ménages issus des classes moyenne et basse moyenne. Cet investissement contribue directement à aider ces ménages à atteindre une autonomie financière tout en bâtissant des communautés mixtes et abordables pour la classe moyenne. Pour les gouvernements actuels, un investissement dans le modèle de la capitalisation partagée de Vivacité constitue un legs en habitation abordable qui se poursuivra de générations en générations.

ÉCART ENTRE LE PRIX DES PROPRIÉTÉS ET LE REVENU MÉDIAN, SELON LE MODÈLE DE CAPITAL PARTAGÉ ET LE MARCHÉ RÉGULIER



FLEXIBILITÉ

POUR LES MÉNAGES

Vivre dans une maison qui nous ressemble

Ce modèle d'économie sociale positionne les ménages comme investisseurs à hauteur de 80% de la valeur de leur propriété. Cette situation permet à ces ménages d'acheter une propriété de leur choix correspondant à leurs besoins et dans un lieu où ils désirent vivre. Une organisation comme Vivacité, bien que proactive dans l'acquisition des propriétés composant son portefeuille, est aussi réceptive aux projets de propriétés portés par les groupes et ménages eux-mêmes. Dans la mesure où des projets répondent à certains critères (qualité de construction, valeur marchande avoisinant les prix médians et besoins de la communauté locale), Vivacité peut devenir partenaire de ces projets novateurs portés par le milieu.

POUR LES COMMUNAUTÉS

Soutenir les typologies innovantes

Un nombre grandissant de citoyens expriment un intérêt pour des typologies d'habitation plus collectives. Des formes d'habitation participative comme le co-habitat permettent un vivre-ensemble accru. En plus de favoriser la création d'une communauté d'appartenance, une typologie comme le co-habitat basée sur le partage de certains équipements et espaces communs (grande cuisine, salle de jeu, ateliers divers, etc.), est une stratégie d'abordabilité qui permet de réduire les coûts de construction et d'occupation. La capitalisation partagée constitue un outil flexible pouvant soutenir le développement de typologies innovantes tout en garantissant une abordabilité perpétuelle.

POUR LES GOUVERNEMENTS

Répondre à des besoins évolutifs

En investissant dans un outil flexible comme celui de la capitalisation partagée, les gouvernements contribuent à un modèle pouvant autant dynamiser les régions rurales en augmentant leur attractivité que calmer le jeu de la spéculation immobilière dans les secteurs en demande. De plus, grâce à la flexibilité quant aux types d'habitation pouvant être financés, cet investissement assure la création de milieux de vie répondant aux besoins parfois changeants des citoyens plutôt qu'à des critères préétablis.

« En investissant dans un outil flexible comme celui de la capitalisation partagée, les gouvernements contribuent à un modèle pouvant autant dynamiser les régions rurales en augmentant leur attractivité que calmer le jeu de la spéculation immobilière dans les secteurs en demande. »

INCLUSIVITÉ

POUR LES MÉNAGES

Diversité pérenne des milieux de vie

En permettant aux ménages de s'établir de façon durable près de leur lieu de travail ou dans leur communauté d'attache, ce modèle favorise la diversité dans les milieux de vie. Un milieu de vie résilient et inclusif offre plusieurs alternatives viables en matière d'habitation permettant aux individus et aux familles de se loger en fonction de leurs besoins.

POUR LES COMMUNAUTÉS

Un outil collectif de maîtrise foncière

Dans un esprit similaire à celui des fiducies foncières américaines, la gouvernance d'une organisation comme Vivacité est participative et pilotée par un conseil d'administration représentant différents intérêts (politique, propriétaire, communauté, etc.). Cette gouvernance participative et transparente est, par ailleurs, essentielle à l'esprit de ce modèle. En effet, un programme d'accès à la propriété présentant une gouvernance opaque risque davantage de se rapprocher d'un outil de privatisation des ressources publiques que d'un réel outil collectif investi par ses membres.

La perpétuité de l'abordabilité permet à ce modèle d'être plus qu'un simple outil d'accès à la propriété pour les ménages, il est aussi un outil collectif de maîtrise foncière. Par le biais de la capitalisation partagée, une communauté peut se servir de l'abordabilité générée comme d'un outil d'attractivité pour des populations qu'elle juge nécessaire à sa vitalité. Dans les quartiers centraux des grandes villes, ces populations peuvent être composées de jeunes familles alors que, dans un contexte rural, ces populations peuvent être les travailleurs clés de certains secteurs. Dans tous les cas, il s'agit d'un levier permettant à une communauté de mieux orienter son devenir collectif.

POUR LES GOUVERNEMENTS

Favoriser un développement endogène

Pour les gouvernements, cette approche constitue une manière innovante de favoriser le développement endogène des communautés. Il s'agit d'une action concrète afin d'assurer que le continuum de l'habitation se reflète dans toutes les communautés présentant un déficit d'abordabilité. Accompagnée de mesures visant l'éducation, l'emploi et l'intégration sociale, la mixité résidentielle générée par la capitalisation partagée contribue à créer des quartiers inclusifs et diversifiés.⁹

CONCLUSION

Le pourcentage de Québécois propriétaires de leur logement est en hausse constante depuis les années 1970, passant de 47,4% de ménages propriétaires à 61,2% en 2011 (comparativement à 69% dans le reste du Canada).

Bien que les ménages soient de plus en plus nombreux à être propriétaires, nous devons cependant nous questionner : où et à quel prix ?

Où?

- L'emplacement de ces propriétés contribue-t-il à l'étalement urbain ?
- Ces propriétés sont-elles situées près des lieux de travail? Facilitent-elle la conciliation travail-famille ?
- L'emplacement de ces propriétés diminue-t-il la congestion routière dans les grandes villes ?
- Les régions peuvent-elles aussi attirer les aspirants propriétaires pour assurer leur vitalité?

À quel prix?

- Ces propriétés ont-elles été acquises au prix d'un endettement précarisant les familles ?
- Contribuent-elles à maintenir une réelle diversité dans les quartiers ou accélèrent-elles la gentrification ?
- Les mesures mises en place pour aider ces familles à devenir propriétaire, sont-elles socialement et économiquement durables ?

Nous proposons un modèle d'accès à la propriété qui présente des avantages :

- pour les ménages des classes moyenne et basse moyenne qui font le choix de devenir propriétaire;
- pour leur collectivité;
- pour leurs gouvernements.

Le coût initial de ce modèle se justifie par sa capacité à épauler les ménages dans leur choix de devenir propriétaire tout en contribuant à bâtir des communautés inclusives, résilientes et durables. Le recyclage complet des investissements publics investis dans ce programme témoigne de la viabilité à long terme de ce modèle. De plus, l'autonomie financière visé par Vivacité et la participation d'investisseurs privés (de type fonds de travailleurs) lui confère un volet totalement innovant et respectueux des contraintes liées aux finances publiques.



RÉFÉRENCES

1. Nous faisons ici référence au concept britannique de *key workers* englobant les travailleurs des secteurs publics et semi-publics (et parfois privés) « délivrant un service de proximité nécessaire au bon fonctionnement de la société et dont les ressources sont insuffisantes pour leur autoriser des durées de trajet domicile-travail compatibles avec leur activité professionnelle. La définition est parfois élargie pour inclure les personnels de soutien aux travailleurs clés, sans lesquels ces derniers ne pourraient pas remplir convenablement leurs tâches. Sont notamment considérés comme travailleurs clés : les personnels du secteur médical et hospitalier ; les enseignants et les [éducateurs] ; les agents de police, les adjoints de sécurité [...], les pompiers ; etc. » Atelier parisien d'urbanisme. 2014. « Les travailleurs clés à la Française ? ». URL http://www.apur.org/sites/default/files/documents/travailleurs_cles.pdf
2. Statistiques compilées sur la fiche *Logements du marché au Canada : Propriété et location*, disponible au <https://www.parlonslogement.ca/learn-more/index.cfm#3>
3. Les prix moyens sont compilés par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) au <http://www.crea.ca/fr/housing-market-stats/national-average-price-map/>
4. Chawla, Raj K. and Uppal, Sharanjit. 2012. «Household debt in Canada». *Perspectives on Labour and Income*. Summer 2012, vol. 24, no. 2. Statistics Canada Catalogue no. 75-001-XIE.
5. Emily Thaden / Lincoln Institute of Land Policy. (2011). *Stable Home Ownership in a Turbulent Economy: Delinquencies and Foreclosures Remain Low in Community Land Trusts*. URL : http://www.lincolnst.edu/pubs/1936_Stable-Home-Ownership-in-a-Turbulent-Economy
6. Kenneth M. Temkin, Brett Theodos & David Price. (2013). « Sharing Equity with Future Generations: An Evaluation of Long-Term Affordable Homeownership Programs in the USA ». *Housing Studies*, Volume 24 (4). Routledge. URL : <http://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02673037.2013.759541#.UoD52uLpdJQ>
7. John Emmeus Davis & Alice Stokes / Champlain Housing Trust. 2009. *Lands in trust Homes that last : A performance evaluation of the Champlain Housing Trust*.
8. Emily Thaden / Lincoln Institute of Land Policy. (2011). *Stable Home Ownership in a Turbulent Economy: Delinquencies and Foreclosures Remain Low in Community Land Trusts*. URL : http://www.lincolnst.edu/pubs/1936_Stable-Home-Ownership-in-a-Turbulent-Economy
9. Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec. 2013. *Le désir d'accession à la propriété au Québec parmi le 18-39 ans*.
10. Les seules mesures résidentielles ne peuvent à elles-seules garantir une ville réellement inclusive. Plusieurs mesures issues de différents champs d'intervention doivent être instaurées et arrimées les unes aux autres pour favoriser la mixité sociale. À ce sujet, voir Lydie Launay. 2010. « De Paris à Londres : le défi de la mixité sociale par les « acteurs clés », *Espaces et sociétés* (n° 140-141), p. 111-126

