



MONTRÉAL MÉTROPOLE MIXTE

UN RÈGLEMENT QUI RATE SA CIBLE

Vivacité
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SOLIDAIRE

*MÉMOIRE PRÉSENTÉ DANS LE CADRE DES
CONSULTATIONS PUBLIQUES
SUR LE RÈGLEMENT POUR
UNE MÉTROPOLE MIXTE
DE LA VILLE DE MONTRÉAL*

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

info@vivacitesolidaire.org
www.vivacitesolidaire.org

Octobre 2019

Table des matières

Table des matières	2
Introduction	3
Présentation de Vivacité - Société immobilière solidaire	5
Un règlement qui rate ses cibles	6
Point de mixité sans perpétuité	6
Des prix plafonds ou des prix planchers? Une abordabilité relative et limitée	7
Des incitatifs pour des programmes qui contribuent au problème	8
Recommandations	10
Conclusion	12
Annexe A - Pour des propriétés abordables à perpétuité: la capitalisation partagée	13
Notre modèle de capitalisation partagée	14
Comment ça fonctionne ?	15
Une abordabilité réelle et durable	16
Un recyclage complet des investissements publics	17

Introduction

D'entrée de jeu, Vivacité - Société immobilière solidaire souhaite saluer l'effort de réglementation que souhaite mettre en place la Ville de Montréal pour assurer la mixité de la Métropole, mixité menacée par les pressions qu'exerce la spéculation sur le logement.

Notre organisation, de par sa mission, est interpellée par la volonté de la Ville d'encourager l'établissement des familles dans les quartiers centraux. Le projet de réglementation constitue une opportunité unique et précieuse de bâtir collectivement un parc immobilier abordable qui pourrait assurer la mixité de la Ville à long terme.

“Agir sur l'habitation, c'est prendre des décisions qui auront des effets à court et à long termes : construire pour les besoins actuels et pour les générations qui suivront. C'est à la fois un principe de développement durable et la responsabilité de quiconque gère des fonds publics.” p.8 ¹

Nous aurions aimé retrouver cette intention de la Ville de concrétiser une vision de développement durable et à long terme dans sa politique. Force nous est toutefois de constater qu'elle rate lamentablement ses cibles. Non seulement le projet de règlement ne permet-il pas de répondre de façon durable aux besoins des ménages montréalais, mais sans un rectificatif majeur qui imposerait la pérennité de l'abordabilité de toutes les catégories de logement (social et abordable, locatif et en acquisition), il ne fera qu'accentuer la perte d'accessibilité qu'il décrie et aura pour effet, à long terme, de réduire la mixité de la Ville.

Si le règlement tel que rédigé, constitue une avancée en ce qui a trait au logement social, il ne comporte aucune solution durable au problème d'abordabilité des logements, qu'ils soient locatifs ou en acquisition, pour les ménages qui n'ont pas accès au logement social. Les mesures qu'il met de l'avant constituent de maigres efforts de créer des logements un tant soit peu plus accessibles, qui ne bénéficieront qu'aux premiers locataires et acheteurs et qui n'auront aucune portée à long terme sur l'abordabilité de la ville.

Notre mémoire démontre en quoi le règlement colporte une vision extrêmement limitée de la notion d'abordabilité, n'en assure d'aucune façon la perpétuité et pire, en encourageant les modèles qui réduisent la mise de fonds nécessaire sans assurer la pérennité, risque de contribuer à la surchauffe du marché.

Nous croyons que seules des mesures garantissant que l'abordabilité sera perpétuelle assureront une réelle protection de la mixité de la Ville. Sans cette pérennité, les mesures ne permettront qu'une relative abordabilité éphémère qui agira en stimulant la demande. Lorsque les premiers acheteurs auront revendu, lorsque les premiers locataires auront quitté, les prix se réaligneront sur le marché régulier et les effets des efforts initialement investis seront anéantis.

La bonne nouvelle, c'est que des mesures d'abordabilité perpétuelle existent, tant en ce qui a trait au marché locatif qu'à celui de l'acquisition. Les

¹ À moins d'indication contraire, toutes les citations en italique dans le document sont tirées du document: “Règlement pour une métropole mixte – Document explicatif – 2019”

OBNL d'habitation et les coopératives ont fait leurs preuves quant au maintien de l'abordabilité des logements locatifs. En ce qui a trait à l'acquisition, les fiducies foncières et les modèles de capitalisation partagée tel que celui mis de l'avant par Vivacité permettent de capter les valeurs foncières générées dans les projets immobiliers et non seulement d'en faire bénéficier tous les acheteurs successifs, mais de générer du capital qui permettra à terme de faire croître le parc immobilier abordable sans investissement public supplémentaire.

Le projet de règlement doit impérativement, s'il veut réellement agir sur la mixité à long terme, imposer des mesures qui garantiront que l'abordabilité qu'il génère soit pérenne. Autrement dit, le règlement doit s'assurer que les propriétés qui seront créées dans le cadre de cette politique restent abordables à perpétuité.

Autrement dit, le règlement doit s'assurer que les propriétés qui seront créées dans le cadre de cette politique restent abordables à perpétuité.

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, équitable et pérenne. Depuis 2013, Vivacité travaille au développement d'un programme novateur d'accès à la propriété dit à « capitalisation partagée », qui permettra 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.

Vivacité - Société immobilière solidaire veut contribuer à créer des communautés résilientes, durables, diversifiées et accessibles aux familles même dans les quartiers centraux de Montréal, 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.

Au cours des dernières décennies, l'habitation a été progressivement transformée en un « marché » immobilier. Les territoires sont aujourd'hui intégrés dans des circuits financiers rapides et insaisissables, transformant les maisons en actifs liquides. La crise actuelle du logement — rendue visible par les évictions, la surchauffe des valeurs foncières et le surendettement des ménages — appelle à un renouvellement des pratiques en logement abordable. Afin d'assurer le droit au logement dans le paradigme actuel d'urbanisation, nous devons aborder de front le problème brûlant de la financiarisation de l'habitation. Cette nouvelle réalité du marché immobilier contemporain facilite, par

extension, la captation privée des valeurs foncières et immobilières. Les promoteurs immobiliers, par exemple, dégagent des marges bénéficiaires importantes basées sur l'écart entre les coûts des projets et leur juste valeur marchande. Les propriétaires privés, pour leur part, empochent des plus-values toujours grandissantes à la revente de leur propriété. Or, une grande partie de la progression des valeurs foncières est directement liée à l'action publique (règlement de zonage, densité, infrastructures, services publics, etc.) et à l'investissement collectif des quartiers (revitalisation, commerces et services, appropriation citoyenne, etc.). Dans cette perspective, Vivacité s'ancre dans le principe que les hausses de valeurs foncières représentent un commun. Et, en tant que commun, il s'agit d'un bénéfice qui doit être partagé entre l'individu et la collectivité. C'est ce partage qui permet de garantir l'abordabilité perpétuelle de nos milieux de vie. La capitalisation partagée (et les fiducies foncières communautaires) sont des outils de maîtrise foncière qui permettent de capter les valeurs associées aux marges bénéficiaires et aux plus-values pour non seulement créer un commun, mais le faire fructifier en tant qu'actif collectif, sans qu'un apport public ne soit requis.

Nous souhaitons que nos projets immobiliers agissent comme reflet des aspirations des communautés au sein desquelles ils s'implantent ; maintenir les familles dans les quartiers centraux, attirer des jeunes, loger des travailleurs clés, etc. Nous proposons une option réellement durable et solidaire en matière d'accès à la propriété abordable dans le continuum du logement. Le modèle est présenté en détail à l'Annexe A de ce mémoire.

Un règlement qui rate ses cibles

Point de mixité sans perpétuité

L'absence de pérennisation des mesures visant à créer des logements abordables constitue selon nous LA lacune majeure du règlement. Contrairement au volet "social" du règlement, les mécanismes prévus dans le volet "abordable" n'assurent l'abordabilité (relative) que les cinq premières années dans le cas d'un loyer et pour les premiers acheteurs dans le cas d'une acquisition.

Ainsi, dès la première revente des unités vendues, l'effort pour assurer une certaine abordabilité aura été anéanti. Même si elles ont été conçues pour être moins coûteuses (petites superficies, finitions abordables - mesures par ailleurs questionnables dans l'objectif de répondre aux besoins des familles), l'appréciation de la valeur des propriétés est davantage liée à l'emplacement, au quartier et à la qualité du bâtiment dans son ensemble qu'aux composantes intrinsèques du logement. Ces unités vont donc s'apprécier autant que le marché en général, c'est-à-dire plus vite que l'inflation et certainement plus vite que le revenu médian de la population montréalaise.

"Grâce au règlement, les Montréalais vivront en 2030 dans une ville plus mixte, où les résultats du règlement auront créé un effet structurant : (...) 3 000 logements abordables pour familles, des milliers de logements abordables réalisés au moyen d'une formule pérenne, sans compter les autres logements abordables et familiaux."
p.29

Cette citation est malheureusement mensongère. Sans ajouter de mécanismes qui garantissent l'abordabilité perpétuelle, après 10 ans, **les Montréalais auront plutôt perdu 3000 logements abordables pour les familles.**

Les seuls logements qui resteront abordables seront ceux nouvellement construits. Parions qu'ils seront moins nombreux que dans les premières années de la mise en place du règlement alors que les espaces disponibles pour de nouvelles constructions ne cesseront de diminuer. Ainsi, nous nous retrouverons dans 10 ans au mieux, exactement au même point qu'aujourd'hui.

Le nouveau règlement laisse le problème brûlant de la flambée des valeurs immobilières complètement irrésolu pour les deuxièmes et futures générations d'acheteurs et de locataires montréalais.

Une solution durable en matière d'accès à la propriété doit répondre aux besoins de la génération actuelle ET à ceux de toutes celles qui suivront, plutôt que de pelleter en avant les conséquences d'actions à trop courte vue.

Les logements qu'on construit aujourd'hui seront habités pendant 150 ans au moins. Comment peut-on considérer agir à long terme sur l'accessibilité des logements alors que les hausses de prix sont contrôlées pendant cinq ans dans le meilleur des cas, et d'aucune façon dans le cas des propriétés vendues?

Des solutions existent pour capter les valeurs foncières et les redistribuer à la collectivité, pour créer un parc immobilier abordable à perpétuité qui puisse croître à même les revenus qu'il génère. Ne pas profiter d'un changement de politique pour les mettre de l'avant relève de la négligence.

Nous avons ici l'opportunité de mettre en place des solutions ambitieuses qui régleront à long terme les problèmes structurels de logement et qui pourraient faire école dans le reste du Canada. À l'instar de Burlington, ville hôte du Champlain Housing Trust - leader en matière de capitalisation partagée aux États-Unis et organisme mentor de Vivacité - la Ville de Montréal pourrait devenir un leader dans le développement de solutions pérennes pour assurer la mixité de la Ville. Il suffit de s'assurer que les mesures qui visent à créer des logements abordables incluent des mécanismes pour assurer

que l'abordabilité soit perpétuelle, comme cela a été fait depuis des années dans le logement social.

Si la Ville est sincère dans sa volonté d'agir sur l'habitation de façon durable et à long terme, l'abordabilité perpétuelle, tant dans les mesures concernant le logement social que celles concernant le volet abordable, tant en locatif qu'en acquisition, devrait être au coeur de son règlement. Sinon, dire que le règlement permettra de faire de Montréal une Métropole mixte à long terme relève du mensonge.

Des prix plafonds ou des prix planchers? Une abordabilité relative et limitée

“Aux fins du règlement, le logement abordable est cependant défini plus clairement. Distinct du logement social, le logement abordable est un logement privé à vendre ou à louer, dont le prix est légèrement inférieur au marché ou égal à celui d'une unité de conception modeste. Le volet abordable du règlement vient répondre aux besoins des accédants à la propriété et des locataires à revenu moyen.” p. 21

Notons d'entrée de jeu que la définition d'abordabilité retenue par la Ville dans le Règlement nous apparaît extrêmement timide, voire volontairement floue. Alors qu'il est largement accepté, notamment dans les programmes de la SCHL, qu'un logement abordable doit requérir un effort inférieur à 30% du revenu du ménage, le règlement se contente d'une référence à une vague notion d'un prix “légèrement inférieur au marché” ou “égal à celui d'une conception modeste”, mentionnant au passage qu'il répond “aux besoins des accédants à la propriété et des locataires à

revenu moyen”. Or, encore une fois, il est communément admis que le revenu utilisé soit le revenu médian, et non le revenu moyen.

En 2015, le revenu médian des ménages montréalais en 2015 était de 50 227\$ (vs un revenu moyen de 69 000\$). En appliquant une augmentation annuelle de 1% (la moyenne québécoise entre 2005 et 2015 se situant à 0,86%), le revenu médian du ménage montréalais en 2019 se situera autour de 52 270\$. En appliquant un taux d'effort au logement de 30%, le ménage se situant à la médiane des revenus pourra acquérir une propriété de 233 000\$² soit, dans les quartiers centraux, selon le règlement, un studio. Pour ce qui est de la famille montréalaise, son revenu médian se situait en 2015 à moins de 73 000\$. En appliquant le même calcul, son revenu de 79 000\$ estimé en 2019 lui permettrait d'acquérir une propriété de 337 000\$. On est loin du 450 000\$ nécessaire pour le logement familial.

² Considérant un taux hypothécaire de 4% et des frais autres (taxes, frais de condos) de 25% du remboursement hypothécaire.

Cette abordabilité déjà relative ne fera que s'étioler au fil des années. En effet, le règlement prévoit une indexation des prix plafonds de 2% annuellement, alors que le revenu médian a cru, entre 2005 et 2015, de moins de 1% annuellement au Québec. Si cette tendance se maintient, il est facile de voir que l'écart ne fera que se creuser davantage entre le revenu des familles et le prix des logements supposément abordables.

Outre cette abordabilité discutable, nous déplorons le fait que les mesures d'abordabilité n'incitent en aucune façon à offrir des logements à des prix inférieurs aux prix plafonds imposés.

Dans un marché en surchauffe comme l'est Montréal, surchauffe accentuée par les pressions des autres métropoles canadiennes, l'imposition d'un prix plafond (tant dans le locatif que dans la propriété) comme seule contrainte aux promoteurs privés, ne peut qu'assurer que le prix sera égal au prix plafond, jamais inférieur. En effet, dans un marché qui fait

face à une pénurie de logement et dont la demande surpasse l'offre, quel avantage tirerait un promoteur à louer ou à vendre à un prix moindre de ce qui lui est permis?

Qui plus est, cette mesure risque d'exercer une pression à la hausse sur le parc immobilier montréalais "régulier", dans la mesure où les promoteurs chercheront à maximiser leur profit sur les unités non soumises au règlement.

Combiné à l'absence de pérennité de l'abordabilité créée au départ, le règlement après ses premières années de vie n'aura que contribuer à accroître l'inabordabilité de la Ville.

Seule la collaboration avec des organismes dont le mandat est d'assurer une abordabilité perpétuelle et un maximum de gains pour la collectivité pourrait permettre une réelle avancée en ce qui a trait à l'abordabilité de la Ville et sa mixité à long terme.

Des incitatifs pour des programmes qui contribuent au problème

"En plus d'Accès Condos, tout programme d'un gouvernement, de la Ville ou d'un de leurs mandataires qui permet de réduire la mise de fonds de l'acheteur à moins de 5% du prix de vente sera reconnu dans le cadre de cette disposition du règlement." p.24

La Ville de Montréal accorde un avantage, sous forme d'une réduction de 5% des contraintes, aux promoteurs qui mettront de l'avant des programmes d'aide à la mise de fonds.

Cette mesure est minimalement questionnable, sinon condamnable. Elle ne permet en rien de répondre

aux objectifs du règlement ni en ce qui a trait à l'abordabilité, ni à la mixité durable de la Ville.

En effet, des programmes tels qu'Accès Condo minimisent la mise de fonds nécessaire pour l'achat d'une propriété en imposant aux acheteurs de souscrire à une hypothèque plus grande (90% pour Accès-Condo). De tels programmes n'accroissent donc pas l'abordabilité de la propriété, ni ne permettent de rejoindre des acheteurs aux revenus plus près du revenu médian. Au contraire, en exigeant une hypothèque plus élevée, ils relèvent le seuil de revenu nécessaire des acheteurs potentiels.

En plus de participer à un accroissement de l'endettement des ménages (notamment désastreux au Canada, supérieur au niveau d'endettement des ménages américains juste avant la crise de 2008), ces mesures ne génèrent aucune abordabilité à long terme. Pire, elles peuvent agir dans des quartiers moins favorisés comme des accélérateurs de gentrification et exercer une pression à la hausse sur le parc immobilier.

Enfin, ces programmes ne permettent d'aucune façon de contrer la spéculation qui est au coeur des enjeux d'abordabilité et de mixité auxquels le règlement de la Ville tente de répondre. En effet, en se faisant rémunérer à même la plus-value réalisée lors de la revente (comme c'est le cas pour Accès-Condo), ces programmes bénéficient directement d'un accroissement de la valeur dès la 2e revente. Sans une obligation de réinvestir les surplus dans les propriétés pour qu'elles demeurent abordables, ces mesures n'auront bénéficié qu'aux premiers acheteurs, aux promoteurs (qui se font garantir l'achat des unités abordables) et aux instances qui récupéreront une part de la plus-value.

Ces mesures n'agissent que comme stimulants de la demande de propriété à court terme. À moyen terme, elles ne peuvent que contribuer à accentuer les problèmes auxquels nous faisons face.

Il nous apparaît inconcevable que le règlement incite les promoteurs, en réduisant les contraintes qui leur sont imposées, à mettre de l'avant des mesures qui ne génèrent ni abordabilité à court terme ni surtout à long terme.

Des mesures existent qui permettent d'assurer l'abordabilité perpétuelle des logements. Au niveau locatif, les OBNL et coopératives ont fait leur preuves et demandent seulement qu'on les intègre davantage au règlement. Au niveau de l'accès à la propriété, de nouveaux modèles émergent, dont celui de Vivacité, des coopératives à capitalisation et des fiducies foncières et d'utilité sociale. Ces modèles répondent en tous points aux objectifs de la Ville d'assurer une abordabilité à court, moyen et long terme.

Recommandations

La création de logements sociaux, la socialisation du parc locatif, la construction de coopératives d'habitation sont des pratiques éprouvées et efficaces afin de garantir l'abordabilité perpétuelle d'unités résidentielles pour les populations présentant des revenus modestes. Aujourd'hui, l'écart grandissant entre les revenus médians moyens et le prix moyen du foncier exige d'étendre cette logique d'abordabilité perpétuelle à des propriétés résidentielles afin d'offrir une alternative aux ménages issus des classes moyenne et basse moyenne et freiner l'exode vers les banlieues.

Pour permettre que Montréal soit et demeure réellement une Métropole mixte, la Ville doit agir rapidement sur la mise en place de mesure d'abordabilité perpétuelle, bien au-delà de cette timide référence:

“Certaines sommes associées au logement abordable pourraient, en outre, être utilisées pour soutenir le développement de logements abordables pérennes.” p.29

Nous recommandons à la Ville de modifier son règlement afin de s'assurer que **toutes les unités de logement abordables créées dans le cadre de ce règlement demeurent abordables à perpétuité**. De plus, nous recommandons:

1. Que les incitatifs aux promoteurs réduisant les contraintes qui leur sont imposées ne s'appliquent que lorsque les mesures garantissent l'abordabilité perpétuelle et, conséquemment, de retirer du règlement les incitatifs qui visent la mise sur pied de mesures non pérennes;
2. Que des mesures soient ajoutées afin d'encourager la collaboration des promoteurs

avec des organismes sans but lucratifs qui augmenteront l'abordabilité des unités et qui assureront la pérennité de l'abordabilité, tant au niveau locatif qu'en accès à la propriété;

3. Que **toutes** les contributions au Fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion / Volet abordable, soient investies dans des mesures qui assurent l'abordabilité perpétuelle (locatives et en accès à la propriété);
4. Que les contributions recueillies soient réinvesties de façon équitable entre les projets locatifs et ceux liés à l'acquisition, afin de répondre aux besoins des ménages de la classe moyenne.

Nous appuyons de plus toutes les recommandations de l'UTILE (Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant) et nous sentons concernés par la recommandation suivante et les nuances importantes qu'elle apporte:

“Associer le logement social au programme AccèsLogis Montréal explicitement. Le volet social regroupe présentement tout projet de logement communautaire bénéficiant d'une subvention d'un programme municipal. Dans la définition actuelle, si un programme de financement du logement étudiant venait à voir le jour à la Ville, les projets financés passeraient de la catégorie « abordable » à la catégorie « social ». Il est important, pour éviter que les projets étudiants ne se retrouvent en concurrence avec les projets de logement réellement social (avec loyers subventionnés) pour les 15%-20% d'inclusion, que le logement étudiant abordable soit classifié dans la catégorie abordable plutôt que social. Cette importante précision dans la définition permettra également d'augmenter les chances que du logement abordable à perpétuité (non nécessairement étudiant) soit réalisé dans le

volet abordable, en évitant que tout financement municipal entraîne un reclassement dans le volet social. Ceci est particulièrement critique pour le développement des terrains publics – si toutes les options à but non lucratif se retrouvent transférées dans le volet social, le « logement abordable » ne pourra être que privé. Reconnaître la place du logement à but non lucratif, qui est abordable à perpétuité, dans le logement “abordable” Le corollaire logique de la recommandation précédente est que la ville doit explicitement faire une place pour le logement à but non lucratif dans le volet abordable. Elle permettra ainsi aux initiatives communautaires de mieux atteindre les objectifs de l’administration. En effet, tel que présenté précédemment, les propriétaires et développeurs à but non lucratif sont mieux alignés avec les objectifs de la ville, surtout à long terme, que les promoteurs à but lucratif.”³

Outre les modifications au règlement, nous recommandons enfin à la Ville de mettre en place des mesures qui accélèrent la création d’un parc immobilier perpétuellement abordables, notamment:

- en finançant les innovations en matière de logements abordables à perpétuité, telles que les fiducies foncières, les modèles de capitalisation partagée et le logement étudiant;
- en soutenant les organismes qui assurent la pérennité d’un parc immobilier abordable;
- en modifiant ses programmes de financement liés à la construction et à l’acquisition de propriétés (notamment dans le cadre de Habiter Montréal) de sorte qu’ils permettent le recyclage de leur investissement par des mesures d’abordabilité perpétuelle;
- en transformant ses programmes de soutien à la mise de fonds de type Accès-condo de sorte qu’ils participent à la création d’un parc immobilier perpétuellement abordable plutôt qu’à la spéculation et l’accélération de la gentrification des quartiers centraux.

³ UTILE – Mémoire sur le règlement pour une métropole mixte
octobre 2019 21

Conclusion

La Ville a tout en son pouvoir pour agir efficacement et durablement sur l'abordabilité et la mixité qu'elle dit souhaiter. Il suffit qu'elle en ait le courage. D'autres l'ont fait.

“Our ‘parent’ organizations share a proud history that dates back to the 1980s when first the City of Burlington and then the State of Vermont initiated a sea change in housing policy directing all public housing funds to support permanently affordable homes produced and preserved by a network of citizen-led nonprofits.”⁴

Souhaitons que Montréal s'en inspire.

⁴ Champlain Housing Trust - Strategic Plan 2017-2019

Annexe A

Pour des propriétés abordables à perpétuité: la capitalisation partagée

La capitalisation partagée est un modèle qui a déjà fait ses preuves ailleurs dans le monde, particulièrement aux États-Unis où 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.⁶ Une étude longitudinale portant sur sept programmes de capitalisation partagée aux États-Unis⁷ 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 à consolider leur statut de propriétaire au fil des années et présentent une mobilité similaire à celle de la moyenne nationale.

Au Canada, quelques projets de capitalisation partagée ont vu le jour au cours des dernières années (Option for Homes en Ontario, INHouse en Alberta ou le projet Verdant@UniverCity en Colombie-Britannique). Il s'agit d'un modèle prometteur qui, porté par une volonté politique et des investissements conséquents, saura générer de l'abordabilité dans les milieux de vie partout au Canada.

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. Notre modèle de capitalisation partagée est dédié aux ménages de la classe moyenne et basse moyenne disposant de revenus avoisinant le revenu médian, souhaitant devenir propriétaires, admissible à un prêt hypothécaire mais ne disposant pas d'une mise de fonds suffisante.

1. Vivacité investit une mise de fonds d'au moins 20% dans une propriété.
2. Un ménage contracte une hypothèque équivalente au reste de la valeur de la propriété, sans mise de fonds préalable et devient propriétaire.
3. Lors de la revente de cette propriété, ce 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.
4. Ce ménage a désormais une plus grande autonomie financière et dispose d'une mise de fonds pour acheter une nouvelle propriété sur le marché régulier ou une plus grande propriété dans le portefeuille de propriétés à capital partagé.
5. 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%
 - Financer ses opérations
 - Rémunérer ses investisseurs et, le cas échéant, assurer le rachat des titres à leur échéance
 - Développer de nouveaux projets sans apport public additionnel.
6. Chaque acheteur successif bénéficie des mêmes avantages et conditions de revente, ce qui assure que la propriété demeure perpétuellement abordable.

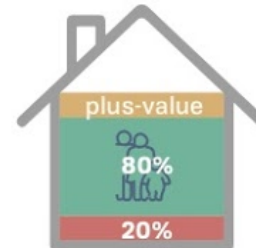
Comment ça fonctionne ?

1. ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ



Vivacité investit une mise de fonds d'au moins 20% dans une propriété. Un ménage contracte une hypothèque équivalente au reste de la valeur de la propriété (80%). Ce ménage est dorénavant propriétaire et peut demeurer dans cette habitation aussi longtemps qu'il le souhaite.

2. REVENTE



Vivacité supervise le processus de revente afin d'assurer que les nouveaux propriétaires remplissent les critères de sélection du programme. Lors de la revente, il y a un partage de l'augmentation de la valeur de la propriété entre Vivacité et le ménage propriétaire.

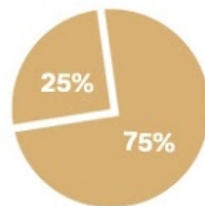
3. PARTAGE DE LA PLUS-VALUE



Lors de la revente, le ménage conserve :

- 100% de son investissement initial
- 100% de la valeur ajoutée liée à ses rénovations
- 25% de la plus-value, si la propriété a augmenté sa valeur

Ce ménage dispose désormais d'une mise de fonds pour acheter une propriété sur le marché régulier.



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



Maintenir une mise de fonds d'au moins 20% dans cette propriété qui a maintenant une valeur plus élevée.



Développer de nouvelles habitations perpétuellement abordables, financer ses opérations et rémunérer ses investisseurs.

Une abordabilité réelle et durable

Pour les ménages

Enlever l'obstacle de la mise de fonds

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. 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 propriétaires. Plaçant ainsi l'absence de mise de fonds comme l'obstacle premier dans l'accession à la propriété, avant même le prix des maisons ou les revenus.

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 évitant aux ménages ne disposant pas d'une mise de fonds de 20% de payer pour les intérêts de l'assurance hypothécaire de la SCHL et de contracter une hypothèque plus élevée, notre modèle réduit le recours des ménages au crédit. 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.

Pour Vivacité et ses communautés

Création d'une abordabilité perpétuelle

Ce qui marque le caractère innovant de notre modèle d'accès à la propriété abordable est la notion de perpétuité. Le recyclage des investissements initiaux permet d'accroître, avec le temps, l'écart entre le prix des propriétés en capitalisation partagée et leur valeur marchande. Le modèle offre aussi la possibilité d'accroître l'abordabilité de certaines propriétés précises dans son portefeuille. Si, par exemple, le marché surchauffe dans un quartier en particulier, il est possible d'investir une mise de fonds supérieure à 20% dans les propriétés situées dans ce quartier, tout en conservant des investissements à la hauteur de 20% dans les quartiers avoisinants.

Pour les gouvernements

Pour les différents gouvernements, le choix d'investir dans ce modèle représente une solution innovante pour générer de l'abordabilité, particulièrement dans les centres urbains. En agissant de façon aussi directe sur 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 en plus de contribuer directement à leur autonomie financière.

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 au fil du temps pour les générations futures.

Pour le gouvernement actuel, un investissement dès aujourd'hui dans le modèle de la capitalisation partagée constitue un legs en habitation abordable qui se poursuivra de générations en générations.