Modèles de coopératives d'habitation sélectionnés

Présentation de modèles de coopératives d'habitation qui existent au Canada et ailleurs dans le monde

INTRODUCTION

La coopérative d'habitation est souvent perçue comme un mode d'occupation hybride, entre la location proprement dite (qui n'accorde au locataire que des droits limités et aucun droit de propriété) et la propriété. Elle a l'avantage d'être abordable, de procurer une sécurité en raison de son mode d'occupation et, sur le plan social, d'offrir un fort sentiment d'appartenance et la possibilité pour les résidents de contribuer ensemble au bien commun de la coopérative. La SCHL a mandaté R.A. Malatest & Associates pour étudier les modèles de coopératives d'habitation au Canada, en Australie, au Danemark, en Allemagne, en Norvège et en Suède. Par cette démarche, elle cherchait à mieux comprendre les modèles observés ailleurs et à découvrir des pratiques prometteuses qui pourraient être introduites au Canada pour soutenir la croissance et l'expansion du secteur des coopératives d'habitation.

CONSTATS

Les taux de pénétration des coopératives d'habitation dans les pays étudiés varient grandement. Bien que les copropriétés aient déjà bénéficié d'une aide gouvernementale directe, les cordons de la bourse se sont beaucoup resserrés. Les modèles avec participation contribuent au développement des coopératives, mais celles-ci ne sont pas nécessairement abordables pour les ménages à faible revenu.

- Dans les pays où l'on retrouve des modèles avec participation, le marché des coopératives d'habitation semble plus développé que dans les pays où ces modèles sont limités ou peu répandus (voir la figure 1).
- Au Canada, les coopératives d'habitation représentent seulement 0,7 % du parc de logements. C'est en Colombie-Britannique, en Ontario et au Québec qu'elles sont les plus nombreuses (voir la figure 2).
- Les coopératives se subdivisent principalement selon le modèle (avec participation, sans participation ou modèle hybride), la présence de mécanismes de financement exclusifs aux coopératives et le poids de l'association nationale des coopératives (voir la figure 3).
- Presque tous les pays étudiés comptent une ou plusieurs agences nationales qui représentent le marché des coopératives d'habitation sur leur territoire.
- L'aide gouvernementale directe pour les projets de coopératives d'habitation est actuellement très limitée dans presque tous les pays visés par l'étude. Il ne faut cependant pas oublier que les gouvernements ont joué un rôle essentiel pour dynamiser le secteur en premier lieu.

Qu'est-ce qu'un modèle avec participation?

Modèle selon lequel les résidents achètent et vendent des unités à leur valeur marchande sur le marché libre. Ce modèle encourage l'investissement de particuliers dans les coopératives d'habitation, mais il peut entraîner des problèmes d'abordabilité, puisque le coût d'entrée dans une coopérative (c'est-à-dire l'achat d'une unité) augmente.

Qu'est-ce que la propriété avec participation limitée?

Modèle selon lequel les résidents détiennent des parts et jouissent du droit d'utilisation d'une unité. Le prix de vente des parts est toutefois plafonné.

Qu'est-ce qu'un modèle sans participation?

Modèle selon lequel les résidents paient des frais modestes pour entrer dans la coopérative. Les loyers sont fixés à un niveau permettant à la coopérative d'assurer les rénovations et l'entretien.

Qu'est-ce qu'un modèle avec parties multiples?

Modèle incluant plus d'un type de membres, à savoir un groupe qui apporte du financement et un groupe de résidents. Les membres qui financent la coopérative peuvent acheter des parts sans pour autant résider dans la propriété.

Exemple de modèle avec participation inédit au Canada

La première résidence pour personnes âgées fonctionnant selon un modèle avec participation variable a ouvert ses portes au Manitoba en 2013. La coopérative a été créée et financée par une autre coopérative. Les parts sont offertes à un prix qui varie selon la valeur ou la taille des appartements achetés. L'investissement initial était substantiel comparativement à celui d'un modèle sans participation (de 18 000 $ à 24 000 $ selon la taille de l'unité), mais le prix d'entrée peu élevé était tout de même abordable pour des personnes âgées souhaitant continuer à vivre dans un milieu familier.

Observations

- Les coopératives d'habitation sont en concurrence avec d'autres entités du secteur de l'habitation pour obtenir du financement public. Elles jouissent d'un régime fiscal avantageux. Parfois, le secteur profite de politiques d'épargne et d'investissement qui permettent aux particuliers de cotiser à des régimes d'épargne servant ultimement à acquérir une part dans une coopérative d'habitation.
- Le grand nombre de coopératives dans les pays scandinaves découle vraisemblablement d'une grande vague de subventions après la guerre. Même si ce type d'habitation est largement répandu dans certains pays, la propriété directe continue d'être considérée comme le mode d'occupation privilégié dans bon nombre des sociétés à l'étude.
- Au Canada, les coopératives peinent à utiliser leurs capitaux pour financer de nouveaux projets. Ce faible réinvestissement semble être attribuable à deux réalités :
  - Les institutions financières sont réticentes à accorder des prêts hypothécaires aux coopératives d'habitation en raison des problèmes liés au recouvrement en cas de défaut de paiement.
  - Les coopératives existantes n'ont pas la motivation ou la capacité de réinvestir dans de nouveaux projets à cause des règlements encadrant l'utilisation des fonds de réserve.
- Cependant, deux stratégies inédites appliquées au Canada contribuent à l'expansion du parc des coopératives d'habitation, à savoir :
  - la mise en commun des actifs par les associations de coopératives d'habitation pour aider au financement de nouveaux projets;
  - la création de fiducies foncières communautaires, dont les actifs passent en propriété commune de façon permanente pour parer à l'éventualité d'une augmentation considérable de la valeur du terrain qui compromettrait l'abordabilité des logements.

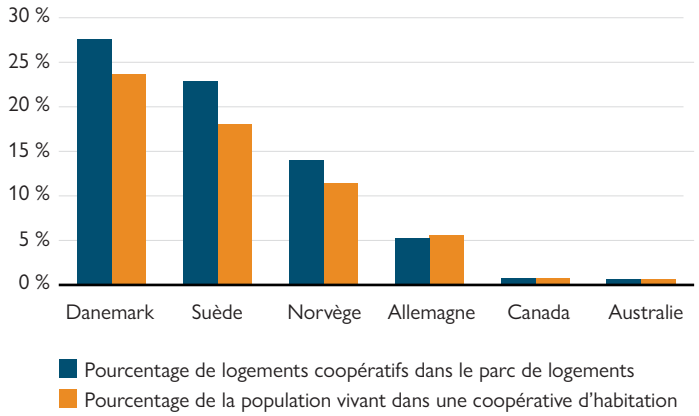
Pratiques exemplaires qui peuvent être adoptées au Canada afin de favoriser le développement des coopératives d'habitation

Si plusieurs pratiques sont prometteuses, tout porte à croire que la croissance et l'expansion du secteur des coopératives d'habitation dépendront de ce qui suit :

- L'introduction d'un modèle avec participation intégrale qui permet l'achat et la vente de logements de la coopérative sur le marché libre (modèle scandinave).
- L'ouverture à des options de financement (par exemple des garanties d'emprunt ou une assurance prêt hypothécaire) qui réduiraient le risque associé aux coopératives qui adossent leurs emprunts sur leurs capitaux propres pour financer de nouveaux projets.
- Un soutien pour des projets pilotes novateurs qui viendraient démontrer l'efficacité de structures de coopératives non traditionnelles, comme les fiducies foncières communautaires (qui engagent la coopérative, la municipalité et le prêteur), ou un cadre juridique qui permettrait aux coopératives de fonctionner comme des sociétés d'épargne et de crédit.

La figure 1 montre que les taux de pénétration des coopératives d'habitation dans les pays étudiés varient grandement. Les logements coopératifs constituent une part relativement importante du parc de logements en Suède (22,8 %), en Norvège (14 %) et au Danemark (7,4 %). Inversement, le secteur des coopératives de l'Australie est très petit – il représente moins de 1 % (0,6 % plus exactement) du parc de logements. La situation au Canada est similaire, car le secteur représente une part estimative de 0,7 %.

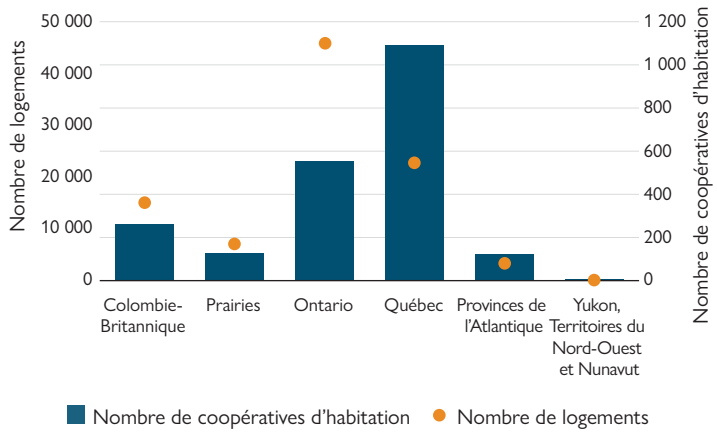
Figure 1 : Part du parc de logements occupée par les coopératives d'habitation



Source : R.A. Malatest & Associates Ltd.

La figure 2 montre la répartition régionale des coopératives d'habitation au Canada. L'axe de gauche et les points orangés indiquent le nombre de logements; l'axe de droite et les bandes bleues indiquent le nombre de coopératives. Par exemple, c'est en Ontario qu'il y a le plus de logements (environ 44 000), tandis que c'est au Québec qu'il y a le plus de coopératives (1 100). Si l'établissement de nouvelles coopératives a ralenti dans certaines régions à partir des années 1990, le secteur a continué de croître au Québec, où le modèle de l'entreprise coopérative est plus enraciné.

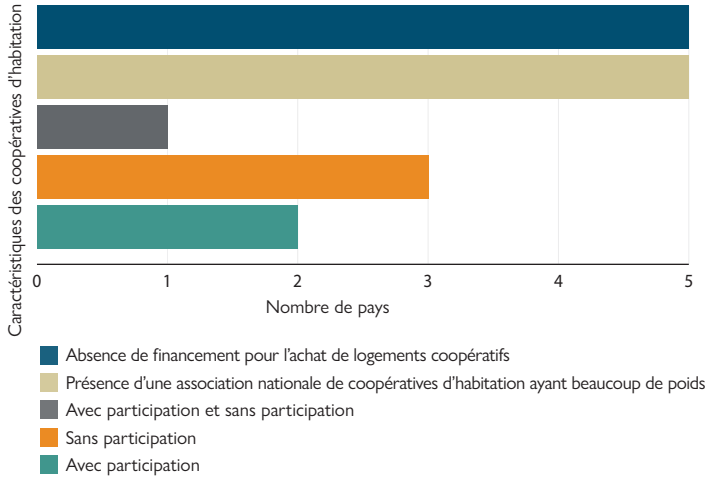
Figure 2 : Nombre de coopératives d'habitation et de logements au Canada



Source : Fédération de l'habitation coopérative du Canada et R.A. Malatest & Associates Ltd.

La figure 3 montre la distribution des coopératives d'habitation selon certaines caractéristiques pour les six pays à l'étude. L'absence de mécanismes de financement pour l'achat de logements est généralisée, sauf en Allemagne. Les associations de coopératives sont très présentes dans tous les pays, sauf en Australie. Au Danemark, autant le modèle avec participation que le modèle sans participation sont observés. Ailleurs, c'est le deuxième modèle qui est le plus répandu.

Figure 3 : Observation des caractéristiques des coopératives d'habitation dans les pays à l'étude



Source : R.A. Malatest & Associates Ltd.

POUR EN SAVOIR PLUS

Rapport complet – *New Models for Co-operative Housing* (https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_2/new_models_for_co-op_housing.pdf)*

* Ce lien mène à un rapport qui n'est disponible qu'en anglais. Un formulaire de demande de traduction vers le français se trouve dans le document.

Gestionnaire(s) de projet :
Zabiullah Tarshi
Recherche sur les besoins en matière de logement
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Consultant :
R.A. Malatest & Associates Ltd.

© 2018 Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 05-12-18 69449

schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les utilisateurs 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 ce qui est sécuritaire et adéquat dans leur cas précis. 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 décrits dans cette publication.

TEXTE DE REMPLACEMENT ET DONNÉES POUR LES FIGURES

Figure 1 : Part du parc de logements occupée par les coopératives d'habitation

Country	Pourcentage de logements coopératifs dans le parc de logements	Pourcentage de la population vivant dans une coopérative d'habitation
Danemark	27,60	23,60
Suède	22,80	18,00
Norvège	14,00	11,40
Allemagne	5,20	5,60
Canada	0,70	0,70
Australie	0,60	0,60

Source : R.A. Malatest & Associates Ltd.

Figure 2 : Nombre de coopératives d'habitation et de logements au Canada

Région	Nombre de coopératives d'habitation	Nombre de logements
Colombie-Britannique	263	14 749
Prairies	129	6 739
Ontario	553	44 230
Québec	1 092	21 922
Provinces de l'Atlantique	124	3 191
Yukon, Territoires du Nord-Ouest et Nunavut	5	162

Source : Fédération de l'habitation coopérative du Canada et R.A. Malatest & Associates Ltd.

Figure 3 : Observation des caractéristiques des coopératives d'habitation dans les pays à l'étude

Caractéristiques des coopératives d'habitation	Nombre de pays
Absence de financement pour l'achat de logements coopératifs	5
Présence d'une association nationale de coopératives d'habitation ayant beaucoup de poids	5
Avec participation et sans participation	1
Sans participation	3
Avec participation	2

Source : R.A. Malatest & Associates Ltd.