SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

PROFIL DE L'ENSEMBLE

Western Manitoba Seniors Non-Profit Housing Co-Operative

Brandon (Manitoba)

Points saillants

Un groupe d'aînés a créé 34 logements abordables dans le cadre d'une coopérative de solidarité à Brandon, au Manitoba, en utilisant un modèle de financement unique pour aider à assurer l'abordabilité.

Clientèle : Aînés à revenu faible à modeste

Promoteur : Western Manitoba Seniors Non-Profit Housing Co-Operative Ltd.

Nombre de logements : 34 (14 logements d'une chambre, dont trois entièrement accessibles, et 20 de deux chambres)

Mode d'occupation : Location, à prix abordables (six logements dont les loyers sont établis en fonction des revenus bénéficient de subventions provinciales), plus le rachat de la participation.

Partenaires : Gouvernement du Canada (SCHL), province du Manitoba, municipalité de Brandon et Western Manitoba Seniors Non-Profit Housing Co-Operative Ltd.

Un groupe d'aînés vivant à Brandon a mis sur pied sa propre coopérative afin de créer dans son milieu des logements abordables faisant appel à un modèle de financement unique pour en assurer l'abordabilité à long terme. L'ensemble de 34 appartements, qui a ouvert ses portes en 2013 et a été construit par la Western Manitoba Seniors Non-Profit Housing Co-Operative, est la première coopérative d'habitation à appliquer le modèle de participation inégale au capital social.

Mis au point par la province dans le cadre de sa nouvelle législation sur l'habitation coopérative, le modèle de participation inégale au capital social est fondé sur la taille du logement et offre une flexibilité de prix qui tient compte du budget du locataire. Lorsque le locataire déménage, la part de ce dernier est rachetée, puis revendue à l'occupant suivant au même prix, ce qui offre ainsi un placement sûr qui demeure abordable au fil du temps.

06-08-15
68367

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

À la Manitoba Seniors Non-Profit Housing Co-Operative, le montant de la participation varie de 17 900 $ pour un logement d'une chambre à 23 900 $ pour un de deux chambres.

« Brandon connaît une pénurie de logements depuis longtemps, ce qui fait monter les prix. Les aînés ont toujours eu de la difficulté à s'en sortir avec leur pension, mais c'est encore plus difficile aujourd'hui », a déclaré Harvey Douglas, le président de la coopérative. « Ce modèle offre aux locataires un logement stable et abordable, outre les liens de solidarité qui se tissent entre les résidents de la coopérative. »

Une solution pour la production de logements abordables

Constituée en société en 2009, la Western Manitoba Seniors Non-Profit Housing Co-Operative est née du désir d'un groupe d'aînés de produire des logements abordables. Dans ses premières démarches, le groupe a réussi à se faire donner un terrain par la municipalité de Brandon. Il a aussi obtenu 20 000 $ de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) à titre de financement initial pour effectuer les études environnementales et l'arpentage, de même que 60 000 $ de Logement Manitoba dans le cadre du financement pour la préparation de projets, pour aider dans le processus de conception.

Les membres de la coopérative ont fait preuve de créativité pour contenir les coûts, intervenant dans des émissions de radio et de télévision plutôt que de payer pour la publicité, par exemple, afin de susciter l'intérêt et l'aide du public. En plus de lancer une campagne de financement, le groupe a collaboré avec des organismes sans but lucratif pour obtenir des commodités telles que 15 jardins surélevés et aider à meubler les aires communes. Douglas attribue aussi la réussite du projet à la gestion financière rigoureuse et à l'utilisation d'honoraires conditionnels tant pour le consultant de la coopérative que pour l'entrepreneur, c'est-à-dire que le consultant n'était payé que s'il obtenait le financement et qu'en vertu d'une entente conception-construction, l'entrepreneur assumait les risques survenant avant la construction.

L'immeuble de quatre étages dispose d'un revêtement extérieur en briques et vinyle, ainsi que de balcons et de patios en béton préfabriqué. Pour assurer l'accessibilité, les couloirs et les entrées de porte sont plus larges et équipés de portes automatiques. En matière de sécurité, l'immeuble est doté d'un système d'extincteurs automatiques et de détecteurs de fumée, de monoxyde de carbone et d'incendie. En fait d'éléments éconergétiques, l'immeuble est équipé d'un ascenseur électronique à haut rendement, d'un éclairage à diodes électroluminescentes (DEL) et d'un chauffe-eau et échangeur d'air à 95 % d'efficacité.

Les locataires peuvent s'adonner à diverses activités physiques et sociales, notamment au jardinage qu'ils peuvent pratiquer même en chaise roulante ou en marchette grâce aux platebandes surélevées. Des aires communes sont aménagées à chaque étage, et des comités y sont affectés pour organiser des activités. L'immeuble comporte une salle de culture physique, une bibliothèque, de même qu'une chambre à louer pour les personnes qui viennent en visite de l'extérieur de la ville. La majorité des locataires sont de Brandon, mais certains viennent de régions rurales afin de se rapprocher de leur famille et des services de santé.

Le montant à payer pour la participation varie de 17 900 $ à 18 900 $ pour un appartement d'une chambre et de 21 900 $ à 23 900 $ pour un de deux chambres. Des charges mensuelles doivent aussi être payées; celles-ci couvrent tous les services publics, sauf le téléphone et le câble. Une église ou un organisme sans but lucratif peut acheter une part en vue d'aider un aîné à faible revenu. Lorsque le locataire déménage, sa participation lui est rachetée, puis elle est revendue à l'occupant suivant au même prix. La municipalité de Brandon a acheté trois parts, permettant ainsi à trois aînés à très faible revenu d'habiter à la coopérative.

L'ensemble, dont le coût s'élève à 5,8 millions de dollars, a bénéficié d'un apport fédéral-provincial de 2,3 millions de dollars dans le cadre de l'Entente Canada-Manitoba concernant le logement abordable. En plus d'avoir acheté trois parts et fourni le terrain, la municipalité de Brandon a fait une contribution de 501 700 $ aux fins d'immobilisations. La municipalité a en outre accordé à la coopérative, sous forme d'allégement de l'impôt foncier, une subvention sur une durée de 20 ans représentant 50 % de l'impôt foncier municipal. Grâce à un programme provincial, la coopérative a pu, avant d'ouvrir ses portes, embaucher et former un gestionnaire immobilier, ce qui a permis d'assurer une transition en douceur. Les membres du Conseil d'administration ont, eux aussi, reçu une formation en gestion des coopératives.

Personne-ressource de la SCHL

Communiquez avec un représentant du Centre du logement abordable de la SCHL
www.schl.ca/contactscla