ATELIER SUR LES LOGEMENTS D'AUTO-ASSISTANCE

LES 7 ET 8 MARS 1991

Préparé pour :

la Société canadienne d'hypothèques et de logements

Préparé par :

The Starr Group

À Ottawa :

76 avenue Chamberlain
Ottawa (Ontario) K1S 1V9
(613) 235-7679

À Toronto :

2180 avenue Steeles ouest
Concord (Ontario) L4K 2Z5
(416) 738-8985

Représentant autorisé de la Société :

M. Rob Duncan
Division de réalisation des projets
Société canadienne d'hypothèques et de logements
682 chemin Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P9

La société canadienne d'hypothèques et de logements, un organisme du gouvernement fédéral, est responsable de l'application de la Loi nationale sur l'habitation.

Cette loi a pour but d'aider à améliorer les logements et les conditions de vie au Canada. Par conséquent, la société a des intérêts dans tout ce qui touche aux logements, ainsi qu'à la croissance et au développement rural et urbain.

Conformément à la partie IX de cette loi, le gouvernement du Canada fournit des fonds à la SCHL pour réaliser des études sur les aspects sociaux, économiques et techniques des logements et des domaines connexes; et pour publier et distribuer les résultats. La SCHL a, donc, la responsabilité légale de rendre largement disponibles des informations pouvant servir à l'amélioration des logements et des conditions de vie.

Ce document est un des nombreux supports d'information publiés par la SCHL, à l'aide de fonds fédéraux.

STIPULATION

Ce document a été préparé par The Starr Group pour la Société canadienne d'hypothèques et de logements, conformément à la partie IX de la Loi nationale sur l'habitation. Les analyses, interprétations et recommandations sont celles de l'expert-conseil et ne reflètent pas nécessairement les opinions de la Société canadienne d'hypothèques et de logements ou de celles-là de ses divisions ayant apporté leur aide pour la réalisation et la publication de l'étude.

TABLE DES MATIÈRES

		N° DE PAGE
SOMMAIRE		1
1.0	**INTRODUCTION**	1
2.0	**Participants**	1
3.0	**ACTES**	
3.1	**INTRODUCTION** M. Don Johnston, Division de réalisation des projets Société canadienne d'hypothèques et de logements	4
3.2	**LE CONTEXTE HISTORIQUE DES LOGEMENTS D'AUTO-ASSISTANCE** Dr Richard Harris, Département de géographie Université McMaster	7
3.3	**LA CONSTRUCTION ET LA RÉNOVATION : L'IMPORTANCE DES LOGEMENTS INDIVIDUELS D'AUTO-ASSISTANCE** M. Andy Rowe, Économiste-conseil et	7
3.4	**LA CONSTRUCTION ET LA RÉNOVATION : L'IMPORTANCE DES LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES D'AUTO-ASSISTANCE** M. John McDonald, Cape Breton Labourers Development Company Ltd.	10
3.5	**FINANCER LES LOGEMENTS D'AUTO-ASSISTANCE** M. Wayne Patterson, League Savings and Mortgage	14
3.6	**LA GESTION DES LOGEMENTS D'AUTO-ASSISTANCE** Mme Linda Dickson, Administratrice de réhabilitation Bain Apartments Co-operative Inc.	15
3.7	**LES AVANTAGES ET LES INSUFFISANCES POTENTIELLES DE L'APPROCHE D'AUTO-ASSISTANCE POUR LES LOGEMENTS** M. Charles Catto, Frontiers Foundation	16

3.8 LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS D'AUTO-ASSISTANCE 17
M. Rob Duncan, Division de réalisation des projets
Société canadienne d'hypothèques et de logements

3.9 RÉCAPITULATIF ET CONCLUSIONS 19

4.0 RECOMMANDATIONS 20

ANNEXE A CALENDRIER DE L'ATELIER

ANNEXE B NOTES DES CONFÉRENCIERS

SOMMAIRE

Les 7 et 8 mars 1991, des personnes, provenant des quatre coins du Canada et impliquées dans le secteur des logements d'auto-assistance, se sont réunies à Ottawa. Les participants étaient des personnalités universitaires, des chercheurs et des personnes participant directement à la prestation et au développement de services liés aux logements d'auto-assistance.

Pour la première fois, des personnes impliquées dans les activités liées aux logements d'auto-assistance se réunissaient, au même endroit, pour discuter de leurs expériences et de leurs approches, en matière de logements d'auto-assistance. Un très grand intérêt s'est exprimé pour renouveler cette expérience dans un avenir proche.

Les recommandations faites par les participants à l'atelier sur les logements d'auto-assistance sont les suivantes :

1. Former le personnel des bureaux régionaux de la SCHL pour fournir le même niveau d'assistance aux logements d'auto-assistance qu'aux autres secteurs de logements.

2. Caractériser et quantifier les logements d'auto-assistance.

3. Introduire des questions sur les logements d'auto-assistance dans les enquêtes de la SCHL.

4. Élaborer des programmes souples pour aider le secteur des logements d'auto-assistance.

5. Appliquer les caractéristiques des logements d'auto-assistance à des études dans d'autres domaines.

6. Reconnaître que les logements d'auto-assistance présentent d'autres avantages que celui d'être moins chers que les autres formes de logements.

7. Collaborer avec les partisans actuels de l'auto-assistance.

8. Modifier l'impression selon laquelle la qualité des logements d'auto-assistance ne respecte pas les normes de l'industrie.

9. Mettre sur pied un organisme national partisan des logements d'auto-assistance.

1.0 INTRODUCTION

Ce document rend compte d'un atelier qui s'est tenu les 7 et 8 mars 1991, à l'hôtel Skyline, à Ottawa, au Canada.

Le but de cet atelier était de recueillir les opinions et expériences des personnes impliquées dans le secteur des logements d'auto-assistance, ainsi que des informations.

2.0 PARTICIPANTS

M. BIRTLES Mike
SCHL
Sydney (Nouvelle-Écosse)

Mme BISHOP Mary
Ministère des Affaires municipales et provinciales
Saint-Jean (Terre-Neuve)

M. CARTER Tom
Université de Winnipeg
Winnipeg (Ontario)

M. CATTO Charles
Frontiers Foundation
Toronto (Ontario)

M. CORBETT Ron
Université Mount Allison
Sackville (Nouveau-Brunswick)

Mme DICKSON Linda
Bain Apartments Cooperative Inc.
Toronto (Ontario)

M. DUNCAN Rob
SCHL
Ottawa (Ontario)

M. EYTCHESON Ted
SCHL
(Saskatchewan)

Mme FOSTER Jennifer
Interchurch Housing Society
Kentville (Nouvelle-Écosse)

Mme GRANT Colette, Présidente
Colette Grant Enterprises
Sudbury (Ontario)

M. GREENHAM Don
Habitat for Humanity Toronto
Toronto (Ontario)

Dr HARRIS Richard
Université McMaster
Hamilton (Ontario)

M. IRVING Don
Frontiers Foundation
Surrey (C.-B.)

M. JOHNSTON Don
SCHL
Ottawa (Ontario)

M. KING Eric
L'Église unie du Canada
Darmouth (Nouvelle-Écosse)

M. KRAHN John
Habitat for Humanity Canada
Winnipeg (Manitoba)

M. LEVITAN Eric
Centre for Community Econ. Dev.
Sydney (Nouvelle-Écosse)

Mme MALTMAN Christine
The Starr Group
Toronto (Ontario)

2.0 PARTICIPANTS (Suite)

Révérend MARTIN Wilmer
Habitat for Humanity Canada
Waterloo (Ontario)

Mme MATTHEWS Sharon
SCHL
Ottawa (Ontario)

M. McDONALD John
Cape Breton Labourers Development Co.
Sydney (Nouvelle-Écosse)

Mme McLAIN Janet
University of Western Ontario
London (Ontario)

M. McLELLAN Gary
Northwest Territories Housing Corp.
Yellowknife (T.N.-O.)

M. MICHON Alfred
1850 Treaty Council
Thunder Bay (Ontario)

Mme PACINI Christine
The Starr Group
Ottawa (Ontario)

M. PATTERSON Wayne
League Savings and Mortgage
Halifax (Nouvelle-Écosse)

M. ROWE Andy
Économiste-conseil
Saint-Jean (Terre-Neuve)

M. SINCLAIR Leonard
Ministère des Affaires municipales
Slave Lake (Alberta)

M. SKEETE Lem
Whitney Per Non-Profit
Sidney (Nouvelle-Écosse)

M. SOLOWY Joe
Northwest Territories
Housing Corp.
Yellowknife (T.N.-O)

Mme VAN ADEL Linda
SCHL
Ottawa (Ontario)

Mme WILCOXEN Marilyn
Bain Apartments Cooperative Inc.
Toronto (Ontario)

2.0 PARTICIPANTS (Suite)

REGRETS EXPRIMÉS

M. FERENCE Don
Don Ference & Associates
Vancouver (C.-B.)

M. GLADUE Lawrence
SCHL
Ottawa (Ontario)

Mme HANLEY Lynn
Communitas Group
(403)

M. LARONDE Tom
SCHL
Calgary (Alberta)

Mme ROMANZAK Sandy
Yukon Housing Corp.
Yellowknife (T.N.-O)

M. SLOAT Bob
Association canadienne des constructeurs d'habitations
Ottawa (Ontario)

M. VAN DYKE Nick
Association canadienne de logements et de revalorisation
Ottawa (Ontario)

M. ZIMMER Allan
East Beaver Lumber
Gloucester (Ontario)

3.0 ACTES

Des renseignements plus détaillés sur les différents programmes et organismes de logements d'auto-assistance sont disponibles dans **la publication des logements d'auto-assistance** et **la vidéo des logements d'auto-assistance**, toutes deux disponibles auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logements. En outre, on peut s'adresser directement aux organismes concernés pour plus de renseignements.

3.1 INTRODUCTION

M. Don Johnston, Division de réalisation des projets
Société canadienne d'hypothèques et de logements

M. Johnston a souhaité la bienvenue aux participants à l'atelier. Le rôle de la SCHL dans le secteur des logements d'auto-assistance a été brièvement présenté, en particulier, le projet de démonstration de logements ruraux pour les autochtones.

Avec cet atelier, la SCHL avait pour objectif de faire ressortir les opinions, les expériences et les approches des participants en ce qui concerne les logements d'auto-assistance. Il est prévu que ces informations aident la SCHL à présenter les expériences d'auto-assistance au Canada, au profit de ceux qui sont en train d'envisager cette approche.

3.2 LE CONTEXTE HISTORIQUE DES LOGEMENTS D'AUTO-ASSISTANCE

Dr Richard Harris, Département de géographie
Université McMaster

La construction par les propriétaires existe depuis longtemps au Canada. Aujourd'hui, nous la considérons comme étant tout d'abord rurale, et concentrée dans les Provinces atlantiques. L'étude de Harris démontre que même dans les cités urbaines la construction par les propriétaires représente un secteur majeur des logements au Canada.

L'étude de Harris sur les logements d'auto-assistance se concentre sur les villes du Sud de l'Ontario, pendant les années 1900 à 1950. Cependant, ce dernier pense que son étude décrit une situation nationale.

L'importance de la construction par les propriétaires

L'étude de Harris sur Toronto indique que la construction par les propriétaires représentait au moins un tiers (et probablement environ deux cinquièmes) de tous les logements commencés entre 1901 à 1913. Dans les années vingt, Harris estime qu'un cinquième des logements étaient construits par les propriétaires. La construction de n'importe quelle sorte de logements dans les années trente était très limitée. Cependant, dans les années quarante, la construction par les propriétaires était redevenue populaire, représentant dix pour cent de tous les logements commencés à Toronto.

L'étude de Harris suggère que la construction par les propriétaires était plus commune à l'Ouest de l'Ontario, notamment à Winnipeg et à Vancouver. Elle était moins habituelle au Québec, particulièrement à Montréal.

Qui construisait sa maison ?

Les personnes qui construisaient leurs propres maisons étaient principalement des cols bleus. Bon nombre d'entre eux étaient des immigrants. Environ 85 % de toutes les maisons construites par les propriétaires, à Toronto, avant la Première guerre mondiale, furent d'abord habitées par des ouvriers. Un certain nombre d'entre eux avaient des métiers dans la construction, mais ce n'était pas le cas de beaucoup. Il est clair que de nombreuses personnes, qui ne possédaient pas les qualifications nécessaires, construisirent leurs propres maisons. Elles apprirent par tâtonnements, et utilisèrent, également, les conseils donnés par des amis, de la famille, des voisins et des collègues.

Le processus de construction

(a) La construction et le financement

En général, le processus de construction s'étendait sur plusieurs années, et dans certains cas sur des dizaines d'années. Dans plusieurs cas, la construction par les propriétaires s'assimilait à la rénovation. De nombreux constructeurs-propriétaires commençaient par construire un logement d'une ou de deux pièces, et agrandissaient, selon le temps et l'argent disponibles. Parfois, le constructeur-propriétaire remplaçait le bâtiment original par une construction plus importante.

La construction par les propriétaires était un processus et non un événement. Les maisons étaient construites lentement car, en général, le propriétaire ne possédait pas, immédiatement, le montant total de la construction. C'était la coutume pour les constructeurs d'acheter les matériaux de construction chaque semaine. Les contrats fonciers étaient fréquents, et certains propriétaires obtenaient du crédit à court terme auprès des fournisseurs du bâtiment.

En général, la plupart des maisons n'étaient pas hypothéquées. Mais, lorsque c'était le cas, les fonds provenaient de sources privées plutôt que d'établissements.

(b) Le rôle du gouvernement

Dans la première moitié du siècle, le rôle du gouvernement dans ce domaine était minime. La construction par les propriétaires existait car elle n'était pas interdite par les gouvernements locaux, plutôt que parce qu'elle était encouragée. La plupart des constructions faites par les propriétaires eux-mêmes se situaient dans les banlieues, où les règlements concernant le bâtiment n'existaient pas (avant la Première guerre mondiale), ou n'étaient pas appliqués strictement (les années 20). Donc, il existe un lien véritable entre la construction par les propriétaires et l'absence de règlements en matière de construction.

Au début, il n'y avait aucun service dans les banlieues. Ceci est une indication supplémentaire de l'absence de soutien gouvernemental pour les constructeurs-propriétaires.

Conséquences de ce type de développement

(a) À court terme : 1900-1920

À court terme, la construction par les propriétaires était clairement avantageuse. Si les gens n'avaient pas construit leurs propres maisons, ils seraient restés sans-abri, et auraient vécu dans des tentes ou entassés dans les logements existants. Au début des années vingt, la construction par les propriétaires était le meilleur choix pour beaucoup.

(b) À moyen terme : 1920-1930

Les constructeurs-propriétaires et les districts de construction par les propriétaires rencontrèrent des difficultés dans les années trente. Les coûts des services municipaux augmentèrent considérablement entre 1920 et 1930, à cause du développement très disséminé. Lorsque l'année 1930 arriva, les propriétaires ne pouvaient plus payer leurs impôts, et certaines municipalités firent faillite.

(c) À long terme : présentement

En général, les habitations construites par les propriétaires continuaient de fournir des logements relativement peu dispendieux à ceux qui en avaient besoin. Aujourd'hui, les endroits à prix raisonnables sont ceux dont les constructions furent effectuées dans les années vingt.

Conclusions tirées

(1) La construction par les propriétaires est une tradition ancienne et significative au Canada, même dans les zones urbaines plus étendues. Ce type de construction n'est pas exclusivement canadienne, mais elle est, au moins, aussi importante au Canada qu'elle ne l'est n'importe où ailleurs, et vraisemblablement plus importante qu'en Europe.

(2) Cette tradition est bonne, car c'est grâce à la construction par les propriétaires si les ménages à très faible revenu ont pu se construire des maisons modestes, mais décentes. Ce facteur a été positif non seulement pour les ménages concernés, mais aussi pour la communauté dans son ensemble.

(3) Les problèmes liés à la construction par les propriétaires, surtout dans les années trente, étaient en grande partie dûs à la forme revêtue par ce type de construction (c.-à-.d. le développement disséminé). La tradition canadienne de construction par les propriétaires est individualiste, contrairement à la tradition suédoise, par exemple. En Suède, les constructeurs-propriétaires recevaient une aide technique et des instructions par le gouvernement.

Au Canada, si la construction par les propriétaires avait été réglementée et soutenue plus activement par le gouvernement, par exemple par l'offre d'une aide technique, alors de nombreux problèmes auraient pu être résolus, sinon évités.

Discussion entre les participants

- On a observé que beaucoup de personnes ne sont pas prêtes à tolérer ce que les premiers Canadiens ont enduré. Par exemple, nombreux sont ceux qui ne sont peut-être pas prêts à commencer par de petites habitations, qu'ils agrandiraient lorsque leurs fonds le leur permettraient.

  Auparavant, les gens n'avaient pas d'espérances véritables, aussi, posséder une habitation d'une pièce était vraiment un accomplissement. Aujourd'hui, les gens sont contraints de réduire leurs espérances et d'accepter une alternative moins ambitieuse; particulièrement, dans les centres urbains où le manque de terrains signifie qu'un ménage doit opter pour une solution de moindre valeur.

- On a, quelque peu, discuté pour déterminer si le contexte réglementaire actuel était trop complexe pour permettre aux gens de construire eux-mêmes. Harris a fait remarquer que durant la réalisation de son étude, la plupart des règlements interdisaient la construction par les propriétaires, en particulier dans les endroits où il est permis de construire.

  D'autre part, il n'existait aucune inspection concernant les incendies et la sécurité, au début du vingtième siècle. Par conséquent, de nombreux incendies se déclaraient dans les logements construits par les propriétaires, encourageant ces derniers à demander l'assistance du gouvernement local.

- La construction canadienne à ossature de bois facilite la construction par les propriétaires.

3.3 CONSTRUCTION ET RÉNOVATION : L'IMPORTANCE DES LOGEMENTS INDIVIDUELS D'AUTO-ASSISTANCE

M. Andy Rowe, Économiste-conseil

La discussion de M. Rowe a porté principalement sur l'auto-assistance individuelle. Les schémas et les tableaux utilisés dans ce récapitulatif se trouvent à l'annexe B.

Définition

Il existe deux formes de logements d'auto-assistance : la construction soi-même et la promotion soi-même. Se reporter au schéma 1, «Place of Self-Help Provisioning in Housing Production» (la place de l'auto-financement dans la production des logements). La définition correspond, à dessein, aux définitions d'autres pays. Un pourcentage de la main-d'oeuvre n'est pas inclus dans la définition.

La promotion soi-même concerne les ménages qui prennent en charge les étapes de planification et de financement du projet, mais qui agissent, en général, en tant qu'entrepreneurs et embauchent un constructeur pour construire l'habitation.

La construction soi-même concerne les ménages qui prennent en charge toutes les phases principales du projet, y compris la planification, le financement et la construction.

Niveau d'activité

L'importance de l'auto-assistance varie selon les provinces. Environ 50 % de tous les logements commencés dans les Provinces atlantiques étaient construits par des personnes qui s'auto-assistaient. Pour la plupart d'entre eux, la construction (opposée à la promotion) était prise en charge par les gens eux-mêmes. Voir le tableau 2.1.

L'auto-assistance n'est pas nécessairement une prédisposition culturelle du Canada atlantique. Quatorze pour cent (14 %) de tous les nouveaux logements construits au Canada entrent dans cette catégorie. Voir le tableau 2.3. L'auto-assistance est importante dans les Provinces atlantiques, d'importance moyenne en Colombie-Britannique et au Québec, et peu existante en Ontario, en Alberta et au Manitoba. (Les données de Rowe sont préliminaires, bien que valables.) Les données suggèrent que plus on se déplace vers le centre des villes, plus l'auto-assistance diminue.

L'auto-assistance en Norvège, en Grèce, en France et en Suède représente 25 %; tandis qu'en Grande-Bretagne, elle se situe dans la catégorie des 5 %. En étudiant l'auto-assistance dans les autres pays, on peut recueillir de précieuses informations sur les politiques adoptées.

L'étude menée par Rowe, jusqu'à aujourd'hui, démontre que nous avons encore beaucoup à faire pour comprendre les logements d'auto-assistance. Selon ce dernier, il est fondamental de commencer à investir plus de ressources pour comprendre ce type de logements, avant de prendre des initiatives dans ce domaine.

L'auto-assistance inclut 41 % du secteur de la rénovation, selon les données de Statistique Canada. Ce chiffre pourrait être plus élevé, puisqu'il est reconnu, ordinairement, que les rénovations sont peu signalées.

Le tableau 2.4 montre que l'auto-assistance représente une part importante du travail effectué par les sous-traitants.

Caractéristiques

Les chiffres du tableau 3.1 révèlent qu'il n'est pas rare que les personnes âgées au Canada s'auto-assistent. Bien que les ménages qui s'auto-assistent ont tendance à avoir des revenus faibles, les maisonnées aisées et les professions libérales pratiquent également l'auto-assistance. Le taux de chômage des personnes qui s'auto-assistent est bien inférieur à la moyenne nationale. (Voir le tableau 3.2.)

Cependant, il semble que l'auto-assistance spontanée n'atteigne pas ceux qui en ont le plus besoin. Par conséquent, il existe peut-être un besoin pour une aide gouvernementale accrue. Les logements d'auto-assistance sont moins dispendieux à construire (voir le tableau 3.3.), et peuvent réduire les besoins futurs en aide sociale, s'ils sont soutenus par des politiques d'assistance aux personnes ne pouvant subvenir à leurs propres besoins en logements.

L'auto-assistance et la construction industrielle

Les personnes qui s'auto-assistent construisent des maisons similaires à celles construites par l'industrie : les habitations se ressemblent, ont les mêmes dimensions et respectent la plupart des normes de l'industrie. Il n'existe pas de différences statistiques entre les besoins en réparations des habitations d'auto-assistance et ceux des habitations construites par l'industrie.

L'industrie du logement est peut-être plus efficace pour la construction d'une maison, mais elle peut aussi rogner sur les «coins», car elle se préoccupe des profits. (Voir le tableau 3.4.) Même si les habitations d'auto-assistance se construisent, peut-être, plus lentement, le propriétaire obtient une maison de bonne qualité.

Lorsque l'on compare le financement par auto-assistance et le financement par l'industrie, il est clair que le secteur de l'auto-assistance individuelle, vraisemblablement, a moins recours à l'endettement. En effet, lorsque les personnes qui s'auto-assistent utilisent le financement par hypothèques, c'est à un niveau moindre que les personnes qui achètent une maison construite par l'industrie. Cette caractéristique est due en grande partie au fait que l'apport «à la sueur de son front» réduit les besoins en espèces. En outre, la construction d'auto-assistance a tendance à être un processus où les gens économisent pendant une certaine période de temps. Par conséquent, en temps de crise économique, les personnes qui s'auto-assistent risquent moins de perdre leurs maisons ou de grever de dettes leurs habitations.

Selon l'étude de Rowe, tout le monde construit soi-même. Aucune qualification ou expérience n'est nécessaire. Les personnes qui construisent elles-mêmes n'ont pas besoin d'empiéter sur leurs temps de travail. Il est possible de construire sa propre maison pendant la fin de semaine ou dans la soirée.

Problèmes de politiques

Rowe est d'avis que même de petits changements peuvent avoir leur importance pour encourager les logements d'auto-assistance au Canada. Il est nécessaire de comprendre les différents besoins de ce secteur et de les satisfaire. La SCHL peut jouer un rôle considérable dans la promotion de cette idée et être à l'origine des projets de politique.

Recommandations :

(1) Fournir du soutien aux personnes qui construisent elles-mêmes.

Un soutien technique, sous la forme d'inspecteurs sur le terrain et d'informations, est le genre d'assistance dont ces personnes ont besoin.

(2) Créer des mesures financières d'encouragement.

Une aide financière est nécessaire pour accroître l'accès aux logements par ceux qui ont besoin de logements sociaux.

(3) Développer le soutien communautaire.

Un soutien local des initiatives d'auto-assistance est nécessaire, pour aider les personnes qui construisent elles-mêmes par des règlements locaux.

Discussion entre les participants

- Il a été remarqué que les constructeurs de maisons de la Saskatchewan se sont sentis menacés par le secteur de l'auto-assistance. Ce secteur représente 30 à 40 % (à Saskatoon). Ils ont fait pression sur le gouvernement pour ralentir cette activité.

- Un des avantages présentés par les logements d'auto-assistance est la relation positive qui existe entre les revenus et la maison que l'on peut s'offrir.

HABITAT FOR HUMANITY : Présentation vidéo

La vidéo présente une perspective internationale de l'auto-assistance communautaire. L'ancien président des États-Unis, M. Jimmy Carter, avait participé au camp de travail de Tiajuana, montré dans cette vidéo.

3.4 LA CONSTRUCTION ET LA RÉNOVATION : L'IMPORTANCE DES LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES D'AUTO-ASSISTANCE

M. John McDonald,
Cape Breton Labourers Development Company Ltd.

Une vidéo détaillant le programme communautaire d'auto-assistance de la CBLDC a été présentée. Des détails sur le programme sont fournis dans le dossier d'information qui se trouve en annexe.

La Cape Breton Labourers Development Company Ltd existe depuis trois ans, et a achevé la construction de douze habitations d'auto-assistance. Trois unités ont été financées par le programme de démonstration de logements ruraux et pour les autochtones. Les autres unités ont été construites grâce aux déductions salariales des membres.

Les représentants syndicaux étaient arrivés à la conclusion que les travailleurs du Cap Breton (aux revenus faibles à moyens) avaient peu de possibilités en matière de maisons. Une enquête

conduite par le syndicat avait révélé que 51 % de ses membres avaient besoin de logements à prix abordables, et que 19 % vivaient dans des conditions médiocres. Aussi, un groupe de représentants syndicaux locaux mit au point un programme communautaire de logements d'auto-assistance.

Les personnes syndiquées ou appartenant à d'autres groupes peuvent participer au programme communautaire d'auto-assistance de la CBLDC, en versant 0,25 $/heure de travail, déduit de leurs salaires. L'argent recueilli est placé dans un fonds de bienfaisance, géré par la CBLDC. Un montant égal ou supérieur est remboursé aux participants, à la retraite. L'argent du fonds est transféré sans intérêt dans un fonds de construction de logements.

Le fonds renouvelable de construction de logements est utilisé pour financer la construction de nouvelles maisons pour les membres du syndicat. Les personnes qui sont financées sont choisies selon des critères de besoins, établis par la CBLDC. Conformément au programme de la CBLDC, le coût pour les propriétaires de nouvelles maisons est le coût réel de construction, plus des frais d'administration uniformes. Le coût des frais d'administration correspond à des frais d'intérêt annuels de 4 %. Les paiements effectués par les acheteurs de maisons sont alors reversés dans le fonds pour financer d'autres constructions, et pour le versement de prestations aux participants, selon les besoins.

McDonald a la certitude que cette idée innovatrice pourrait être réutilisée partout au Canada.

Discussion entre les participants

Les participants ont posé à John McDonald un certain nombre de questions portant sur le programme de la CBLDC, et notamment sur les sujets suivants :

- Les maisons construites avec le programme sont de bonne qualité car il existe un lien entre le propriétaire de la maison et l'entrepreneur, qui sont tous deux membres de la CBLDC.

- La CBLDC ne construit pas ses maisons sans une supervision qualifiée de la construction. De plus, elle fait appel à des professionnels, tels que des plombiers et des électriciens. La CBLDC jouit d'une bonne réputation auprès de la commission locale de planification.

  Le programme de la CBLDC encourage le travail bénévole, mais il est difficile de garantir une main-d'oeuvre bénévole abondante pendant le printemps et l'été, car la plupart des personnes au chômage essaient de trouver un emploi pendant cette période, pour pouvoir bénéficier de la P.A.C pendant l'hiver.

- L'objectif de la CBLDC est de devenir un employeur sur l'île.

- Le programme de la CBLDC stipule que les propriétaires de maisons ne peuvent vendre leurs maisons, pendant au moins cinq ans. Si un propriétaire vend sa maison, avant les

cinq ans obligatoires, il ne recevra plus aucune aide de la compagnie. La CBLDC possède également une option de premier rang pour racheter la maison.

Discussion générale sur : l'achat d'un terrain et la conception

Hearth Homes

(a) L'achat d'un terrain

Jennifer Foster de Hearth Homes a présenté des calculs qui démontraient l'économie de coûts réalisée avec l'approche communautaire d'auto-assistance pour les logements, comparée à d'autres programmes gouvernementaux. Le gouvernement de la Nouvelle-Écosse ne finance plus les groupes communautaires, tels que Hearth Homes, pour couvrir les frais d'administration de ses programmes, y compris le prix des terrains. Par conséquent, Hearth Homes ne peut plus construire de maisons pour ses clients.

(b) La conception

Les maisons Hearth Homes ne sont pas des habitations complexes. Une unité de deux chambres mesure environ 750 pieds carrés, et une unité de trois chambres, 970 pieds carrés. Le centre des maisons Hearth Home est constitué par le salon/l'aire de cuisine (hearth) car c'est l'endroit où les gens se rassemblent, en général.

Habitat For Humanity (Winnipeg)

(a) L'achat d'un terrain

Habitat for Humanity reçoit des fonds de la Manitoba Housing and Renewal Corporation et de la Ville de Winnipeg pour l'achat des terrains nécessaires à la construction des maisons communautaires. Les représentants de Habitat sont d'avis que le rôle du gouvernement est d'établir le contexte pour permettre à des groupes communautaires sans but lucratif de s'aider eux-mêmes. Pour soutenir les logements d'auto-assistance au Canada, le gouvernement devrait mettre au point des politiques et des programmes qui aideraient les groupes à acquérir des terrains et à payer les services nécessaires. Une fois les terrains en place, des groupes communautaires, tels que Habitat for Humanity, pourraient construire les maisons.

(b) La conception

Auparavant, Habitat for Humanity construisait des maisons trop grandes pour ses clients, car les bénévoles à l'origine du programme appartenaient à la classe moyenne et étaient habitués à des maisons spacieuses, bien construites. Maintenant, Habitat recherche des moyens pour construire un nombre égal de maisons à un coût inférieur. Par exemple, une maison à deux niveaux fait économiser sur les travaux de fondation et les matériaux.

Whitney Pier Non-Profit Housing

(a) L'achat d'un terrain

À l'origine, dix familles possédaient des maisons sur le terrain, qui fut démoli dans le cadre d'un programme d'amélioration du quartier. Le terrain était resté vacant pendant des années. Certains des membres des dix familles d'origine virent là l'occasion de revenir dans leur ancien quartier. Ces anciens résidants et des personnes du quartier intéressées commencèrent à se réunir en groupe pour déterminer comment procéder. Le groupe fut capable d'obtenir gratuitement le terrain, auprès de la Ville.

(b) La conception

La SCHL fournit à l'organisation les services d'un chef de construction pour offrir aux propriétaires une assistance technique.

Bain Apartments

(a) l'achat d'un terrain

La Bain Apartments Co-operative possède un complexe qui date de 75 ans, et qui avait besoin de rénovations importantes. L'achat d'un terrain ne constituait pas un problème.

(b) La conception

La coopérative possède 500 à 600 membres. Le comité de direction fut créé pour diriger les rénovations des appartements Bain. Les rénovations furent réalisées avec l'aide d'une compagnie de gestion de projets. Les locataires approuvèrent toutes les rénovations effectuées.

Discussion générale sur l'achat d'un terrain

La plupart des participants pensent que l'achat du terrain est la difficulté la plus grande à surmonter pour les individus et les groupes communautaires d'auto-assistance. Ceci est particulièrement vrai pour les grands centres urbains.

Discussion générale sur la conception

Rowe a indiqué que les logements individuels d'auto-assistance rencontrent, surtout, des problèmes liés à l'accès aux informations professionnelles de l'industrie. Les personnes qui s'auto-assistent ont besoin de conseils car, sinon, elles peuvent faire des erreurs, aboutissant à des coûts plus élevés.

On a discuté sur le fait de fournir aux personnes qui s'auto-assistent une assistance technique, sous la forme d'un chef de construction, et des outils qu'elles ne peuvent, peut-être, pas acheter. Fondamentalement ce sont les deux facteurs essentiels pour le projet de démonstration LRN.

WHITNEY PIER NON-PROFIT HOUSING : Présentation vidéo

Cette vidéo présente le projet communautaire d'auto-assistance de ce groupe sans but lucratif.

3.5 FINANCER LES LOGEMENTS D'AUTO-ASSISTANCE

M. Wayne Patterson,
League Savings and Mortgage

L'organisme de Wayne Patterson s'occupe de logements d'auto-assistance depuis 1969. Du point de vue d'un prêteur, Patterson présente des lignes directrices pour les prestataires de services de logements d'auto-assistance, qui sont à la recherche de financement.

(1) S'assurer que l'ensemble est cohérent.

(2) Toujours impliquer le gouvernement, mais peut-être pas au début.

L'implication gouvernementale ne doit pas nécessairement être financière. Elle peut être sous la forme de garanties ou de soutien technique. Le gouvernement peut être la SCHL ou les gouvernements provinciaux ou municipaux, prêts à soutenir les initiatives de logements d'auto-assistance.

(3) Prendre en considération les clubs de service comme commanditaires.

Depuis 1985, League Savings and Mortgage fournit des fonds à Hearth Homes, en Nouvelle-Écosse, un organisme sans but lucratif, commandité par la communauté.

(4) S'assurer que le représentant du prêteur est de votre côté et qu'il a une certaine autorité.

Il est important que le prêteur comprenne et soutienne le concept des logements d'auto-assistance.

(5) S'informer des projets financés par le prêteur.

(6) Le prêteur et l'organisme gouvernemental doivent se respecter.

(7) Ce n'est pas parce que cela n'a jamais été fait que cela ne peut être fait.

Il y a eu une brève discussion sur l'histoire des programmes canadiens de logements commandités par le gouvernement.

Discussion entre les participants

- Selon Patterson, la principale faiblesse de la plupart des groupes d'auto-assistance est de trouver un équilibre entre un soutien technique suffisant et la surabondance des informations.

- Environ 40 à 50 % des nouveaux prêts de la League Savings and Mortgage vont aux personnes qui construisent elles-mêmes. Parmi ces nouveaux prêts, un nombre réduit seulement exige une assurance hypothécaire à cause de la valeur de l'apport «à la sueur de son front». De plus, l'organisme de prêt connaît un taux de défaut de paiement très faible pour les constructeurs-propriétaires.

3.6 LA GESTION DES LOGEMENTS D'AUTO-ASSISTANCE

Mme Linda Dickson, Administratrice de réhabilitation
Bain Apartments Co-operative Inc.

Linda Dickson a présenté l'histoire de Bain Apartments et l'initiative de réhabilitation actuelle. Des diapositives ont été présentées pour montrer les différentes étapes de la rénovation.

Au début des années 1980, la Bain Apartments Co-operative s'était mise en rapport avec la SCHL avec un plan de refinancement pour couvrir les coûts de la réhabilitation nécessaire. En 1986, on apporta les derniers détails à ce programme, et les travaux commencèrent en 1988.

Tous les travaux de rénovation sont approuvés par la totalité des membres-locataires. Un comité de direction bénévole supervise et coordonne tous les aspects de la procédure de réhabilitation. Un comité de réhabilitation se charge des préoccupations des membres, tandis qu'une compagnie de gestion de projets dirige le travail elle-même.

La procédure de réhabilitation a exigé presque 4 ans de planification, et il est prévu qu'elle dure encore 10-15 ans. À ce jour, la réhabilitation a nécessité 76 déménagements temporaires, en neuf mois, et une perte d'inoccupation de 6 %. Les unités ont été modernisées et réparées, en consultation avec les membres. Les résidants pensent que cette procédure en valait plus que la peine. Bien que les membres n'aient pas entrepris eux-même les travaux de reconstruction, ils ont participé à la planification, à l'aménagement et, ce qui est plus important, aux prises de décisions successives.

Discussion entre les participants

- On discuta de certains des avantages et inconvénients de l'autogestion.

  L'autogestion fait apprendre des choses qu'on n'apprend pas à l'école. Des locataires comme Marilyn Wilcoxen trouvent que l'autogestion est une «expérience d'apprentissage exceptionnelle», particulièrement la gestion des initiatives de réhabilitation.

L'autogestion promeut l'idée générale de raffermissement de l'individu. On donne aux locataires l'occasion d'utiliser leurs compétences innées, en participant à une activité communautaire, en assistant à des réunions, en prenant des décisions, en faisant des compromis, etc.

La participation des locataires garantit que ces derniers obtiennent ce qu'ils souhaitent puisqu'ils prennent part, pratiquement, à toutes les décisions.

Les locataires des unités autogérées ont dés responsabilités qui, quelquefois, peuvent prendre du temps. De plus, ils doivent être responsables de leurs décisions.

- L'adoption de l'autogestion n'a pas été facile. C'est une procédure à la fois pour les personnes locataires et pour l'organisme. À une certaine période, différents locataires se trouvent à différentes étapes de la procédure.

3.7 LES AVANTAGES ET LES INSUFFISANCES POTENTIELLES DE L'APPROCHE D'AUTO-ASSISTANCE POUR LES LOGEMENTS

M. Charles Catto, Frontiers Foundation

M. Charles Catto a décrit le travail effectué par la Frontiers Foundation. Un film, qui s'intitule «Helping Hands», a été projeté aux participants.

La Frontiers Foundation, un organisme sans but lucratif et constitué en société de capitaux en 1968, fonctionne à l'aide de bénévoles au Canada et partout dans le monde. Les bénévoles travaillent avec les communautés d'accueil au Canada, dans des projets de développement communautaires, tels que la construction ou la rénovation des maisons. Des dispositions contractuelles sont prises entre la communauté d'accueil et la Frontiers Foundation, en ce qui concerne les responsabilités de chaque groupe. Les personnes, les groupes communautaires, les églises, les sociétés et les organismes gouvernementaux offrent une aide financière au programme.

Depuis 1964, plus de 2 250 bénévoles, venant de 50 pays différents, ont participé à plus de 300 projets au Canada. Ils ont apporté leur assistance pour la rénovation et la construction de 1 400 maisons, et pour un certain nombre d'installations communautaires.

Discussion générale sur l'insuffisance des logements d'auto-assistance

- La vérification des revenus a été reconnue comme étant, quelquefois, un problème . Il est difficile de garantir que les maisons d'auto-assistance sont construites pour ceux qui en ont le plus besoin. Des organismes tels que Habitat for Humanity comptent sur la communauté pour déterminer les ménages qui sont le plus dans le besoin, car il leur est difficile de remédier au système de «troc communautaire», qui n'est pas rapporté officiellement dans les déclarations de revenus.

- o On a déclaré qu'il était important que ceux impliqués dans l'auto-assistance communautaire s'assurent que les personnes s'aident elles-mêmes, sinon on fait échouer la raison d'être même de l'auto-assistance. Il est absolument essentiel que la communauté et les personnes résidantes participent aux initiatives d'auto-assistance. Il faut qu'il y ait un sentiment de propriété et d'appartenance.

- o L'auto-assistance communautaire crée de l'enthousiasme au sein de la communauté, lorsque les bénévoles viennent de partout pour aider, et non pour faire la leçon ou faire le travail.

FRONTIERS FOUNDATION : Présentation vidéo

Une partie de l'émission «Journal», de la SRC, présentant la Frontiers Foundation, a été projetée.

3.8 LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS D'AUTO-ASSISTANCE

M. Rob Duncan, Division de réalisation des projets
Société canadienne d'hypothèques et de logements

Programme d'aide pour les maisons rurales (PAMR)

Leonard Sinclair commença la discussion en parlant des programmes gouvernementaux de logements d'auto-assistance. Sinclair est chargé du programme d'aide pour les maisons rurales, dans le nord de l'Alberta.

Le PAMR a été créé en 1977, à cause de l'insensibilité des établissements de prêt face aux demandes de financement des communautés. Depuis, le PAMR a aidé 25 communautés autochtones et 1 250 familles au total. Le programme a récemment annoncé un budget pour la construction de 40 nouvelles maisons et la réparation d'installations communautaires pour l'eau et les égouts.

Le programme est offert par des groupes communautaires sans but lucratif. Ces groupes communautaires reçoivent des subventions en bloc, et sont responsables de la gestion du projet, de l'organisation de la main-d'oeuvre bénévole ou salariée, de l'achat des matériaux et de la comptabilité des projets. Les prêts sont fournis aux clients qui construisent eux-mêmes, et après cinq ans, deviennent intégralement des prêts à remboursement conditionnel.

Des conseillers en construction aident les résidants pour les aspects techniques et, si nécessaire, embauchent des professionnels de l'industrie. Les propriétaires de maisons fournissent un apport «à la sueur de leur front». Les résidants au chômage doivent fournir au moins 120 heures d'apport «à la sueur de leur front»; Les personnes qui travaillent doivent en fournir 80; et les personnes handicapées, 40. Fournir du café, faire avancer les travaux et nettoyer la zone de construction sont considérés être un apport «à la sueur de son front».

Les deux facteurs essentiels pour la réussite du PAMR sont les associations communautaires sans but lucratif et l'apport «à la sueur de son front», exigé de chaque résidant.

PROGRAMME D'AIDE POUR LES MAISONS RURALES : Présentation vidéo

Une vidéo sur le programme d'aide pour les maisons rurales de l'Alberta a été présentée.

Programme de démonstration de logements ruraux et pour les autochtones

Rob Duncan a présenté un aperçu du projet de démonstration LRA sur cinq ans, créé en 1986. Tom Eytcheson de la SCHL à Saskatoon a projeté des diapositives sur un certain nombre de projets de démonstration.

L'objectif principal du programme de démonstration est de développer et de tester la capacité de ses clients à construire leurs propres maisons, dans des endroits très variés, ruraux ou retirés, grâce à une aide très étendue en matière de conseils, de formation, de matériaux, ainsi que financière. En outre, le programme de démonstration LRA est utilisé pour rechercher et mettre au point des conceptions, des techniques et des trousses de construction nouvelles, afin de rendre la construction plus simple et moins pénible pour les clients qui construisent eux-mêmes.

Le programme finance 100 initiatives individuelles de logements d'auto-assistance par année. Le projet de démonstration LRA (qui prend fin cette année) a été une expérience positive pour la SCHL, du point de vue de la direction, et une expérience agréable pour l'équipe sur le terrain.

Northwest Territories Housing Corporation

Gary McLellan a présenté sommairement les caractéristiques principales du programme d'aide pour les maisons (PAM) géré par la Northwest Territories Housing Corporation. PAM crée au moins 200 maisons, chaque année.

Le programme d'aide pour les maisons des petites communautés est le programme qui existait avant le programme d'aide pour les maisons (PAM). Maintenant PAM est disponible dans tous les Territoires du Nord-Ouest, à l'exception de Yellowknife proprement dit. En 1986, un contrat général a été signé entre la NWT Housing Corporation et la SCHL. Ce contrat stipulait un partage égal des frais (50/50) pour le PAM. En 1984, le concept de financement en bloc fut introduit pour satisfaire les exigences des communautés, concernant un contrôle accru sur les logements. Ce concept permet aux communautés d'avoir plus de contrôle sur la conception et sur l'achat des matériaux.

Le PAM fournit aux clients un dossier complet, comprenant un choix de conceptions de logements, d'aménagements de terrain et de fournitures de matériaux de construction pour une maison à l'ossature en bois d'oeuvre, ainsi qu'un soutien sur place et une formation par un chef de construction. Le PAM fournit également à la personne qui construit elle-même une méthode innovatrice de financement : une hypothèque à remboursement conditionnel, à condition que le client habite la maison et qu'il l'entretienne de façon adéquate, pendant cinq ans.

Bill Solowy a souligné les moyens utilisés par la NWT Housing Corporation pour simplifier la tâche des personnes qui construisent elles-mêmes. Ainsi, celle-ci fournit aux clients :

(1) des plans isométriques tridimensionnels. Ces plans à l'échelle aident à réduire les problèmes de communication possibles, créés par les neuf langues officielles de la région.

(2) un manuel de construction et des plans de construction. Cette documentation donne des informations détaillées, telles que les modèles de clouage.

(3) une vidéo pratique qui montre comment construire une maison, du début à la fin.

(4) une aide par le biais des superviseurs du PAM. Ces professionnels qualifiés de l'industrie aident les clients à construire leurs maisons en s'assurant qu'ils respectent les codes du bâtiment exigés, et que les maisons sont construites selon les plans.

(5) du soutien par le biais d'autres employés, à savoir un responsable de projets et un responsable de programmes. Le responsable de projets est également l'inspecteur de conformité et il apporte son assistance au client pour la planification et la préparation du terrain. Le responsable de programmes présente le programme à la communauté.

(6) le catalogue du PAM qui présente les différentes conceptions disponibles.

3.9 RÉCAPITULATIF ET CONCLUSIONS

M. Rob Duncan, Division de réalisation des projets
Société canadienne d'hypothèques et de logements

Rob Duncan a résumé, rapidement, les sujets variés présentés durant l'atelier de deux heures. Outre l'élaboration de recommandations, les participants ont mis au point une définition pour les logements d'auto-assistance, et ont identifié les barrières clés à l'approche d'auto-assistance pour les logements.

3.9.1 Définition des logements d'auto-assistance

Andy Rowe a dirigé la discussion durant laquelle les participants ont mis au point une définition pour les logements d'auto-assistance qui engloberait les différents niveaux de participation.

Pour commencer, les logements d'auto-assistance peuvent être construits par une personne **(l'auto-assistance individuelle)**, par une communauté ou par une collectivité **(l'auto-assistance communautaire)**. L'auto-assistance individuelle est le fait de Canadiens de pratiquement n'importe quelle catégorie de revenus ou de type d'emplois. L'auto-assistance communautaire inclut des groupes qui s'auto-organisent pour s'entraider et/ou aider les autres à construire des logements ou pour promouvoir des logements. Frontiers Foundation, Habitat For Humanity, Whitney Pier Non-Profit Housing et Hearth Homes sont des exemples d'initiatives d'auto-assistance communautaire.

Les deux options d'auto-assistance : **la construction soi-même et la promotion soi-même** sont également les composantes de la définition de l'auto-assistance. La construction soi-même concerne les ménages qui prennent en charge toutes les étapes principales du projet, y compris la planification, le financement et la construction. La promotion soi-même concerne les ménages qui ne prennent en charge que les étapes de planification et de financement du projet.

Il a été, de plus, remarqué que la définition des logements d'auto-assistance ne concernait pas uniquement les logements construits pour ceux qui ne pouvaient s'offrir des logements. Il existe une bien plus grande variété de logements d'auto-assistance que ceux dont on a besoin.

Qu'il s'agisse de la construction soi-même ou de la promotion soi-même, le facteur essentiel de l'approche d'auto-assistance est de faire participer ceux qui, en fait, vivront dans ces logements.

3.9.2 Les obstacles essentiels aux logements d'auto-assistance

Les participants ont pensé qu'il était utile d'identifier les obstacles essentiels qui entravent ou empêchent la construction des logements d'auto-assistance. Ces obstacles n'ont pas été classés par ordre de priorité car des circonstances variées déterminent l'importance de la contrainte.

Le terrain	Les contraintes liées au temps
L'organisation	Les frais de main-d'oeuvre et d'administration
Les finances - le risque	Les coûts d'aménagement
La construction - le risque	Les informations
Assortir les clients/le programme	Le soutien technique

4.0 RECOMMANDATIONS

Les recommandations mises au point par les participants à l'atelier sur les logements d'auto-assistance sont les suivantes :

1. Former le personnel des bureaux régionaux de la SCHL pour fournir le même niveau d'assistance aux logements d'auto-assistance qu'aux autres secteurs de logements.

   Les bureaux régionaux ont besoin de plus d'informations sur la gravité et la signification de ce secteur. Certains des employés de soutien technique de la SCHL ont besoin d'être formés de nouveau pour développer une opinion plus positive sur les logements d'auto-assistance. Ainsi, la SCHL et les organismes locaux seront plus aptes à promouvoir les logements d'auto-assistance dans leurs communautés.

2. Caractériser et quantifier les logements d'auto-assistance.

   Pour un secteur qui produit entre 20 et 30 % des logements, on dispose de peu d'études sur ce domaine. Il est nécessaire d'accroître les fonds gouvernementaux pour

entreprendre ces études. Il faut, également, une connaissance accrue des logements urbains d'auto-assistance.

3. Introduire des questions concernant les logements d'auto-assistance dans les enquêtes de la SCHL.

   Les logements d'auto-assistance revêtent une telle importance dans le secteur des logements que la SCHL devrait s'assurer que les questions concernant l'auto-assistance sont introduites dans les enquêtes nationales qu'elle effectue.

4. Élaborer des programmes souples pour aider le secteur des logements d'auto-assistance.

   On a soulevé un autre problème, celui du besoin en programmes et en financements flexibles pour satisfaire les besoins des diverses activités d'auto-assistance. L'aide gouvernementale est nécessaire pour encourager et soutenir l'indépendance, ainsi que le développement communautaire; mais cette assistance doit être souple.

5. Appliquer les caractéristiques des logements d'auto-assistance à des études dans d'autres domaines.

   À cause de la diversité du secteur des logements d'auto-assistance, on peut l'étudier comme d'autres secteurs du logement ont été étudiés (c.-à.-d. les personnes âgées, les besoins spéciaux, etc.). En outre, ceci représente l'occasion pour le Canada de devenir un chef de file dans les études sur les logements d'auto-assistance.

6. Reconnaître que les logements d'auto-assistance présentent d'autres avantages que celui d'être moins chers que les autres formes de logements.

   Les logements d'auto-assistance ne sont pas seulement rentables. Ils présentent de nombreux avantages et des bénéfices supplémentaires multiples. Par exemple, le développement et la stabilité communautaires, l'éducation, la santé et les emplois sont tous des «sous-produits» des logements d'auto-assistance.

7. Collaborer avec les partisans actuels de l'auto-assistance.

   Ceux qui sont dans le secteur de l'auto-assistance doivent travailler avec les employés de la SCHL qui sont les protecteurs des logements d'auto-assistance.

8. Modifier l'impression selon laquelle la qualité des logements d'auto-assistance ne respecte pas les normes de l'industrie.

   On a remarqué qu'il existe une préoccupation, largement partagée, concernant la qualité des logements construits par le secteur de l'auto-assistance qui ne respecterait pas les normes de l'industrie. En fait, les présentations faites et les discussions tenues lors de l'atelier ont démontré que la qualité du travail des logements d'auto-assistance est égale,

sinon supérieure, à celle des logements construits par l'industrie. On doit diffuser ce message auprès des organismes gouvernementaux et de l'industrie du bâtiment.

9. Mettre sur pied un organisme national partisan des logements d'auto-assistance.

On a besoin d'un organisme national qui se ferait l'avocat de l'auto-assistance et attirerait, à l'échelle nationale, des professionnels qualifiés et des bénévoles. Également, dans la mesure où chaque groupe a recours à l'auto-assistance selon une perspective différente, il faut qu'un organisme puisse aider les groupes et les individus avec la bureaucratie. En outre, les informations étant rares, un groupe national d'auto-assistance pourrait faciliter la distribution des nouveaux renseignements obtenus.

MATÉRIELS DE DOCUMENTATION DE L'ATELIER

Les documents suivants étaient disponibles lors de l'atelier sur les logements d'auto-assistance. Pour en obtenir des copies, veuillez communiquer avec l'organisme concerné.

Bain Apartments Co-operative

Dendy, Wm. and Wm. Kilbourn. **"Toronto Observed: Its Architecture, Patrons, and History"** Toronto: Oxford University Press. 1986. (article)

The Bain Co-op Fact Sheet (fiche de renseignements sur la Bain Co-op)

Rehab. Fact Sheet (fiche de renseignements sur la Rehab.)

Cape Breton Labourers' Development Co. Ltd.

Dossier d'information

Frontiers Foundation

Bi-Annual Report (rapport semestriel), 1987-1989. (Special 25th Anniversary Edition) (Édition du 25e anniversaire)

Frontiers Foundation/Operation Beaver (Canada). **Fact Sheet (fiche de renseignements)**

Habitat for Humanity

Habitat for Humanity Canada, Inc. **Fact Sheet (fiche de renseignements)**

Habitat World. (journal périodique)

Take the Stance of a lifetime (brochure)

Winnipeg Habitat for Humanity (brochure)

Northwest Territories Housing Corporation

Homeownership Assistance Program Catalogue 1991 (Catalogue du programme d'assistance pour les propriétaires de maisons)

* Cette liste n'inclut pas les vidéos présentées et/ou distribuées pendant l'atelier.

ANNEXES

ANNEXE A

ATELIER SUR LES LOGEMENTS D'AUTO-ASSISTANCE
Commandité par la Société canadienne d'hypothèques et de logements
les 7 et 8 mars 1991
Hôtel Skyline (Ottawa)

CALENDRIER

MERCREDI 6 MARS 1991

Soirée	Dossier d'inscription disponible au bureau de la réception, Hôtel Skyline.

JEUDI 7 MARS 1991

8 h - 9 h Salle de réception A (niveau LL)	Petit déjeuner
9 h - 9 h 45 Joliet (niveau CL)	**INTRODUCTION** M. Don Johnston, SCHL L'objectif de cet atelier sera brièvement expliqué. Puis, les participants se présenteront, et décriront rapidement l'organisme qu'ils représentent et leur implication dans les logements d'auto-assistance.
9 h 45 - 10 h 15	**LE CONTEXTE HISTORIQUE DES LOGEMENTS D'AUTO-ASSISTANCE** Dr Richard Harris, Département de géographie Université McMaster Le Dr Harris fera une brève présentation de l'histoire des logements d'auto-assistance au Canada. Il a entrepris de nombreuses recherches, interessantes et originales, dans ce domaine.
10 h 15 - 10 h 30	Pause

JEUDI 7 MARS 1991 (suite)

10 h 30 - 12 00

LA CONSTRUCTION ET LA RÉNOVATION : L'IMPORTANCE DES LOGEMENTS INDIVIDUELS D'AUTO-ASSISTANCE

M. Andy Rowe, Économiste-conseil

M. Rowe a réalisé de vastes recherches dans ce domaine. Par une présentation de son expérience, il commencera la discussion sur la construction et la rénovation en tant qu'activités, dans le cadre des logements d'auto-assistance.

Les participants auront l'occasion de partager leurs expériences et leurs idées en ce qui concerne l'achat d'un terrain, la planification et la gestion de la construction, la conception, les avantages et les inconvénients de l'utilisation de certains matériaux, les techniques de construction, etc. Les facteurs déterminants de l'auto-assistance pour les logements seront également étudiés.

12 h - 13 h 30
Salle de réception A (niveau LL)

Dîner

13 H 30 - 15 H
Joliet (niveau CL)

LA CONSTRUCTION ET LA RÉNOVATION (suite)

M. John McDonald, Cape Breton Labourers Development Company Ltd.

M. McDonald commencera l'atelier en présentant le travail de son organisme en matière de logements d'auto-assistance. Une discussion continue sur la construction et la rénovation aura lieu.

Ceci sera peut-être aussi l'occasion, pour d'autres participants, de faire leurs propres présentations.

15 h - 15 h 30

Pause

15 h 15 - 16 h 45

FINANCER LES LOGEMENTS D'AUTO-ASSISTANCE

M. Wayne Patterson, League Savings & Mortgage

M. Patterson s'appuiera sur l'expérience acquise dans cet organisme pour commencer la discussion sur les mécanismes de financement des logements d'auto-assistance.

JEUDI 7 MARS 1991 (suite)

Les participants auront l'occasion de partager leurs expériences en matière de financement de leurs projets de logements d'auto-assistance. Et si aucun programme gouvernemental n'est utilisé ? Quelles sont les insuffisances (le cas échéant) ? La prise en considération des mécanismes financiers d'autres pays. L'expérience en matière de financement privé.

19 h — Souper : restaurant de la cour

VENDREDI 8 MARS 1991

8 h - 9 h
Arrêt 26 (Niveau hors-toit) — Petit déjeuner

9 h - 10 h 15
Joliet — **LA GESTION DES LOGEMENTS D'AUTO-ASSISTANCE**

Mme Linda Dickson, Administratrice de réhabilitation, Bain Apartments Cooperative Inc.

Mme Dickson commencera la discussion en présentant les raisons pour lesquelles la Bain Apartments, à Toronto, est devenue un projet de logements autogérés par les locataires, et les moyens utilisés.

Les avantages et les inconvénients de l'approche d'autogestion seront étudiés. Les participants auront l'occasion de discuter des moyens utilisés pour introduire l'autogestion, des techniques pour une autogestion efficace, des différences existant entre l'autogestion des logements construits par les personnes elles-mêmes et l'autogestion des logements qui ne le sont pas.

10 h 15 - 10 h 30 — Pause

VENDREDI 8 MARS 1991 (suite)

10 h 30 - 12 h

LES AVANTAGES ET LES INSUFFISANCES POTENTIELLES DE L'APPROCHE D'AUTO-ASSISTANCE POUR LES LOGEMENTS

M. Charles Catto, Frontiers Foundation

M. Catto facilitera la discussion sur les avantages et les contraintes potentielles de l'approche d'auto-assistance pour les logements.

On invitera les participants à commenter sur les avantages et les insuffisances, et d'en suggérer d'autres, selon leurs expériences.

12 h - 13 h
Arrêt 26 (Niveau hors-toit)

Dîner

13 h - 13 h 45
Joliet

LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS D'AUTO-ASSISTANCE

M. Norbert Koeck, SCHL

M. Koeck est un ancien directeur de projets du programme LRA. Il commencera cet atelier, qui se concentrera sur les programmes de logements d'auto-assistance publics et privés. On encourage les personnes représentant un gouvernement ou un organisme privé à présenter leur expérience en matière de programmes de logements d'auto-assistance.

Cet atelier peut également analyser les critères de sélection des clients. Les domaines étudiés peuvent inclure l'expérience technique et administrative des clients, leur degré de participation dans la phase de construction, et d'autres sujets connexes.

VENDREDI 8 MARS 1991 (suite)

13 h 45 - 14 h 30
Joliet

LE RÔLE DU GOUVERNEMENT DANS LES LOGEMENTS D'AUTO-ASSISTANCE

M. Rob Duncan, SCHL
Division de réalisation des projets

À ce jour, le gouvernement a fourni des fonds pour des recherches sur les logements d'auto-assistance. Par exemple, l'objectif de cet atelier est d'obtenir des informations des personnes impliquées dans les logements d'auto-assistance au Canada. De plus, la SCHL rend, également, disponibles des données statistiques variées.

L'objectif de cette discussion est d'identifier les insuffisances en ce qui concerne les activités de la SCHL en matière de logements d'auto-assistance. Quelle aide supplémentaire devrait être fournie pour comprendre et encourager le secteur des logements d'auto-assistance ? Que pourrait faire d'autre la SCHL pour aider les personnes qui s'auto-assistent, les agences et les autres personnes qui travaillent dans ce secteur ?

14 h 30 - 14 h 45

Pause

14 h 45 - 15 h

LA PUBLICATION ET LA VIDÉO SUR LES LOGEMENTS D'AUTO-ASSISTANCE

M. Edward Starr, Président
The Starr Group

Faisant suite à la discussion précédente, une des activités financées par la SCHL est la réalisation d'une publication récapitulative sur les logements d'auto-assistance. The Starr Group a été chargé de réaliser cette étude. M. Starr parlera brièvement des progrès de la publication, actuellement à l'état de brouillon.

De plus, The Starr Group coordonne la production d'une vidéo sur les logements d'auto-assistance. M. Starr présentera le contenu de la vidéo et sa durée de réalisation.

15 h - 16 h

CONCLUSION, APERÇUS, RECOMMANDATIONS

M. Rob Duncan, SCHL
M. Edward Starr, The Starr Group

M. Duncan se joindra à M. Starr pour commencer la conclusion. Ils récapituleront les points essentiels des discussions d'ateliers.

La discussion continuera entre les participants pour identifier les autres problèmes et préoccupations, et donner un aperçu de l'approche d'auto-assistance pour les logements.

Une réflexion sur les discussions d'ateliers et comment les commentaires peuvent devenir des recommandations. On demandera aux participants de faire des suggestions pour la version finale de la publication sur les logements d'auto-assistance.

ANNEXE B

LE CONTEXTE HISTORIQUE DES LOGEMENTS D'AUTO-ASSISTANCE AU CANADA

Richard Harris
Département de géographie
Université McMaster
mars 1991

Mes recherches sur les logements d'auto-assistance se sont concentrées surtout sur les villes du Sud de l'Ontario, pendant les années 1900 à 1950. Mais j'ai une notion précise de la situation nationale.

Mes recherches sur Toronto indiquent que la construction par les propriétaires représentait au moins un tiers (et probablement environ deux cinquièmes) de toutes les maisons commencées, entre 1901 et 1913; et peut-être un quart de celles commencées dans les années vingt. Même à la fin des années quarante, la proportion pourrait avoir été de 10 %. Il y a des évidences que la construction par les propriétaires était plus commune à l'ouest de l'Ontario, des exemples notables étant Winnipeg et Vancouver; mais moins habituelle au Québec, notamment à Montréal.

Les personnes qui construisaient leurs propres maisons étaient principalement des cols bleus. Bon nombre d'entre eux étaient des immigrants. Environ 85 % de toutes les maisons construites par les propriétaires à Toronto, entre 1901 et 1913, furent d'abord habitées par des ouvriers. Bien sûr, un certain nombre d'entre eux avaient des métiers dans la construction, mais ce ne n'était pas le cas de beaucoup. Il est clair que de nombreuses personnes, qui ne possédaient pas les qualifications nécessaires, construisaient leurs propres maisons. Elles apprirent par tâtonnements, et utilisèrent, également, les conseils donnés par des amis, de la famille, des voisins et des collègues.

En général, le processus de construction s'étendait sur plusieurs années, et dans certains cas sur des dizaines d'années. Ainsi, la construction par les propriétaires s'assimilait à la rénovation. Beaucoup commençaient par une cabane de une ou deux pièces, et l'agrandissaient (selon le temps et l'argent disponibles) ou remplaçaient le bâtiment original par une plus grande construction. Les contrats fonciers étaient fréquents, et certains obtenaient du crédit à court terme auprès des fournisseurs du bâtiment. En général, la plupart des maisons n'étaient pas hypothéquées, mais lorsque c'était le cas, les fonds provenaient de sources privées plutôt que d'établissements.

La construction par les propriétaires existait car elle n'était pas interdite par les gouvernements locaux, plutôt que parce qu'elle était encouragée. La plupart des constructions faites par les propriétaires eux-mêmes se trouvaient dans les banlieues, où les règlements concernant le bâtiment n'existaient pas (avant la Première guerre mondiale), ou n'étaient pas appliqués strictement (les années vingt). Au début, il n'y avait aucun service dans ces banlieues.

À court terme, la construction par les propriétaires était clairement avantageuse. Si les gens n'avaient pas construit leurs propres maisons, ils seraient restés sans-abri, et auraient vécu dans des tentes ou entassés dans les logements inadaptés existants. Les constructeurs-propriétaires et les districts de construction par les propriétaires rencontrèrent des difficultés dans les années trente. Les propriétaires ne pouvaient pas payer leurs impôts et des municipalités firent faillite. En général, les unités construites par les propriétaires continuaient de fournir des logements relativement peu dispendieux à ceux qui en avaient besoin.

L'étude historique du début du vingtième siècle fait aboutir à trois conclusions. Premièrement, la construction par les propriétaires est une tradition ancienne et significative au Canada, même dans les zones urbaines plus étendues. Deuxièmement, cette tradition est bonne, car c'est grâce à la construction par les propriétaires si des ménages à très faible revenu ont pu se construire des maisons modestes, mais décentes. Ce facteur a été positif non seulement pour les ménages concernés, mais aussi pour la communauté dans son ensemble. Troisièmement, les problèmes liés à la construction par les propriétaires, surtout dans les années trente, étaient en grande partie dûs à la forme revêtue par ce type de construction. La tradition canadienne de construction par les propriétaires est individualiste, contrairement à la tradition suédoise, par exemple. Si la construction par les propriétaires avait été réglementée, et soutenue plus activement par le gouvernement (par exemple par l'offre d'une aide technique), de nombreux problèmes auraient pu être résolus, sinon évités.