

# L'habitation avec participation au Canada : des modèles de financement pour faciliter l'accès à la propriété

Partout dans le monde, les problèmes relatifs à l'abordabilité des logements dans les grandes villes ont entraîné l'apparition de nouveaux modèles d'habitation avec participation, selon lesquels plusieurs parties ont un intérêt sur une propriété.

L'habitation avec participation peut rendre l'accès à la propriété plus abordable pour un ménage en réduisant le montant de la mise de fonds nécessaire à l'achat d'une habitation ou en diminuant les mensualités hypothécaires du ménage. Cette solution peut ainsi aider les ménages à accéder à la propriété plus rapidement, ce qui leur permet d'accumuler de l'avoir propre et de participer à la plus-value de la propriété. Les programmes d'habitation avec participation peuvent aussi aider des organismes à générer des fonds qui pourront servir à la construction d'autres logements plus tard.

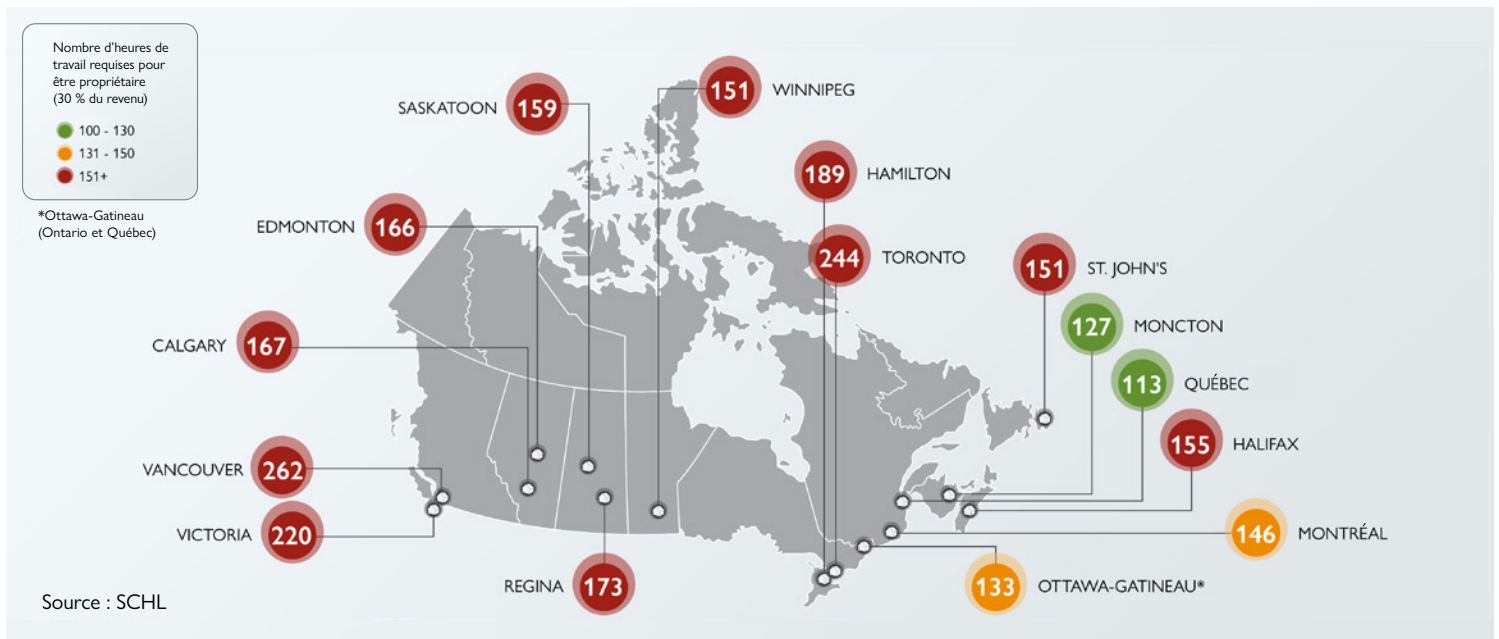
Les programmes d'habitation avec participation peuvent être structurés de plusieurs façons, et plusieurs types de tiers prêteurs peuvent y prendre part. Les particuliers, les sociétés privées, les sociétés sans but lucratif et les organismes gouvernementaux en sont des exemples.

Au Canada, les programmes d'habitation avec participation se présentent généralement sous l'une des deux formes suivantes :

1. Une participation à la mise de fonds pour l'achat d'une propriété
  - Un tiers co-investit dans une propriété et en est propriétaire en partie.
2. Un prêt hypothécaire avec participation à la plus-value
  - Un tiers consent à l'acheteur une hypothèque de second rang sans paiement exigible avant la fin d'un terme fixe, ou la vente ou le refinancement de la propriété.
  - Le montant final exigible du prêt hypothécaire varie selon le modèle, mais il est calculé en fonction de la valeur marchande au moment de la revente ou du refinancement.
  - L'acheteur conserve sa part de l'accroissement de la valeur de la propriété diminuée des remboursements hypothécaires et autres charges.

Dans nos marchés du logement les plus chers, comme Vancouver, les gens doivent travailler presque deux fois plus d'heures que ceux des marchés plus modérés, comme Ottawa-Gatineau et Montréal, pour être capables de faire leurs paiements hypothécaires.

**Figure 1:** Nombre d'heures que devrait travailler une personne rémunérée au taux horaire moyen au cours d'un mois pour ne pas que ses versements hypothécaires dépassent 30 % de son revenu brut



Il existe certains programmes de participation à la mise de fonds de courte durée (de 5 à 10 ans), tandis que d'autres visent davantage l'abordabilité à long terme (20 ans ou plus). L'un des facteurs à considérer dans les modèles d'habitation avec participation est la possibilité pour le propriétaire d'accumuler suffisamment d'avoir propre pour acheter une autre habitation lorsque la première propriété achetée est refinancée ou revendue.

Il existe actuellement plusieurs modèles d'habitation avec participation au Canada. Ce document intitulé « *L'habitation avec participation au Canada : des modèles de financement pour faciliter l'accès à la propriété* » donne un aperçu des modèles d'habitation avec participation actuellement utilisés au Canada.

## POUR EN SAVOIR PLUS

Rapport complet – *HOUSING RESEARCH REPORT: Shared Equity Housing in Canada: Financing Models to Facilitate Access to Homeownership*  
([https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research\\_2/seh\\_financing\\_models\\_report.pdf](https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_2/seh_financing_models_report.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 de projet :

Vicki Martin

Politique du financement de l'habitation

Société canadienne d'hypothèques et de logement

### Consultant :

SPR Associates Inc.



## TEXTE DE REMPLACEMENT ET DONNÉES POUR LES FIGURES

Figure 1 : Nombre d'heures que devrait travailler une personne rémunérée au taux horaire moyen au cours d'un mois pour ne pas que ses versements hypothécaires dépassent 30 % de son revenu brut

Region	Nombre d'heures de travail requises pour être propriétaire (30 % du revenu)
Vancouver	262
Victoria	220
Calgary	167
Edmonton	166
Saskatoon	159
Regina	173
Winnipeg	151
Hamilton	189
Toronto	244
Ottawa-Gatineau	133
Montréal	146
Québec	113
Moncton	127
Halifax	155
St. John's	151

Source : SCHL