

## En quoi consiste le programme « Share to Buy »?

On retrouve des modèles d'occupation non traditionnels sur les marchés de l'habitation du monde entier pour aider les acheteurs potentiels à accéder à la propriété et à accroître l'abordabilité globale des logements. Les modèles d'occupation non traditionnels les plus courants sont les coopératives d'habitation, les baux viagers et les habitations avec participation.

Ce numéro de Recherche en action vise à explorer une solution de rechange à l'accession à la propriété traditionnelle qui pourrait élargir les choix des ménages en matière de logement abordable. Nous explorerons et examinerons le programme Share to Buy (« programme StB » ou « StB ») de l'Angleterre et nous fournirons des renseignements supplémentaires. Le programme StB propose un mode d'occupation non traditionnel aux accédants à la propriété qui leur permet d'acheter une habitation en versant une mise de fonds nettement inférieure à celle requise dans le cadre d'une accession à la propriété traditionnelle. Ce numéro de Recherche en action est la première partie d'une série de recherches approfondies sur le programme StB.

## À propos du bulletin Recherche en action de la SCHL

Le bulletin Recherche en action résume les résultats de nos rapports de recherche.

Ces bulletins :

- décrivent un problème, une question, une lacune ou un besoin faisant l'objet d'une recherche sur le logement;
- donnent un aperçu du projet de recherche entrepris pour y remédier;
- présentent les principales constatations de la recherche.

La recherche présentée dans cette série examine les domaines des besoins en matière de logement, du financement de l'habitation, de l'offre de logements ainsi que les résultats de la Stratégie nationale sur le logement.

## Abonnez-vous

Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception



[schl.ca/bulletinrecherche](https://schl.ca/bulletinrecherche)

## Qu'est-ce que le programme StB de l'Angleterre?

### Création du programme StB

En 2014-2015, l'Angleterre a créé le programme StB, un programme d'accession à la propriété abordable qui vise principalement les accédants à la propriété. Celui-ci aide les ménages dont le revenu est inférieur à 80 000 £ (90 000 £ à Londres) à accéder à la propriété. Autrement, ces ménages ne pourraient pas acheter une habitation avec la mise de fonds traditionnelle requise, soit 15 %<sup>1</sup>. Grâce au programme StB, un preneur à bail peut acheter une part d'au moins 25 % d'une propriété et louer la portion restante auprès d'un propriétaire-bailleur (une autorité en matière d'habitation ou une société cotée en bourse). Puisque le preneur à bail n'a besoin d'un prêt hypothécaire que pour sa part du logement, sa mise de fonds est beaucoup moins élevée que s'il avait acheté le logement. Le preneur à bail a la possibilité d'augmenter sa part du logement au moyen d'un processus en escalier appelé « staircasing » en anglais. Si le preneur à bail finit par acquérir la totalité du logement, il n'a plus à payer de loyer au propriétaire et peut vendre le logement sans le consulter.

### Améliorations apportées au programme StB

Le 17 octobre 2019<sup>2</sup>, le gouvernement du Royaume-Uni a annoncé qu'il avait apporté d'importants changements au programme StB. Ces améliorations visaient à rendre la propriété partagée plus accessible aux ménages à faible revenu et à aider les preneurs à bail à augmenter leur part de la propriété. Voici les trois principaux changements :

- Les locataires occupant de nouveaux logements d'une association d'habitation et bénéficiant de subventions gouvernementales auraient automatiquement le droit d'acheter au moins 10 % de leur logement, avec la possibilité d'augmenter cette part avec le temps. Avant ce changement majeur, les associations d'habitation n'étaient pas tenues d'offrir la possibilité aux locataires d'acheter une part de leurs logements financés par des subventions gouvernementales.

<sup>1</sup> *Nationwide triples minimum deposit for UK first-time buyers*, The Guardian, 17 juin 2020. (En anglais seulement.)  
<https://www.theguardian.com/business/2020/jun/17/nationwide-triples-minimum-deposit-for-uk-first-time-buyers>

<sup>2</sup> *Chambre des communes du Parlement du Royaume-Uni, Right to Shared Ownership*, 17 octobre 2019. (En anglais seulement.)  
<https://hansard.parliament.uk/Commons/2019-10-17/debates/1910174400012/RightToSharedOwnership>

- La part de propriété minimale requise est passée de 25 % à 10 % pour toutes les habitations visées par le programme StB.
- Le preneur à bail pourra graduellement augmenter sa part de la propriété par tranches de 1 % au lieu de 10 %.

## Pourquoi s'intéresse-t-on au programme StB de l'Angleterre?

### Une politique novatrice

Le programme StB est novateur parce qu'il confère aux participants plus de souplesse en matière d'abordabilité que l'accession à la propriété traditionnelle. Les participants peuvent acheter des parts additionnelles du logement si leur situation financière le leur permet. De plus, le programme offre la possibilité aux accédants à la propriété d'acheter une habitation en versant une mise de fonds nettement inférieure à celle requise dans le cadre de l'accession à la propriété traditionnelle (mise de fonds de 1,25 % avec le programme StB, comparativement à 15 % avec l'accession à la propriété traditionnelle). Depuis 2015, le programme StB a aidé plus de 157 000 ménages à accéder à la propriété abordable en Angleterre<sup>3</sup>.

### Incidence du programme sur le logement abordable

Grâce à son succès de 2015-2016 à 2018-2019, StB est devenu le plus important programme d'accession à la propriété abordable en Angleterre<sup>4</sup>. Le programme a eu une incidence

importante sur le logement abordable. En effet, en 2018-2019, il représentait 34 % de l'offre de logements abordables neufs<sup>5</sup>, comparativement à 23 % en 2015-2016. En 2019, on comptait environ 157 000 ménages ayant un logement avec participation<sup>6</sup>. Bien que ce nombre représente moins de 1 % de l'ensemble des ménages, les chercheurs estiment que la demande de logements avec participation pourrait augmenter de plus de 15 000 logements par année lorsque le Programme de prêts hypothécaires avec participation Help to Buy de l'Angleterre<sup>7</sup> prendra fin en 2023<sup>8</sup>.

### Conditions du marché

Le succès du programme StB s'explique en partie par son adaptabilité aux conditions du marché. Les nouvelles règles du programme visent à aider à régler les principaux problèmes en matière de logement en Angleterre. Selon l'Université Heriot-Watt<sup>9</sup>, certains des principaux problèmes en matière de logement en Angleterre sont les loyers et les prêts hypothécaires inabordables, le surpeuplement et les « ménages cachés »<sup>10</sup>. Ces problèmes en matière d'abordabilité du logement sont imputables en partie au nombre insuffisant de logements en construction pour répondre à la demande, surtout à Londres. En raison de ces conditions, les accédants à la propriété potentiels ont souvent de la difficulté à accumuler une mise de fonds. Afin de remédier à cette situation, le programme StB a réduit la mise de fonds minimale de 25 % (de la part que le preneur à bail souhaite acheter) à 10 % et permet aux preneurs à bail d'augmenter la portion qu'ils possèdent par tranches de 1 % plutôt que de 10 %. Grâce à ces changements, il est plus facile pour les preneurs à bail d'accéder à la propriété avec participation et d'augmenter la part qu'ils possèdent.

<sup>3</sup> Bibliothèque de la Chambre des communes britannique, *Shared ownership (England) : the fourth tenure?*, 12 novembre 2020, page 3. (En anglais seulement.) <https://commonslibrary.parliament.uk/research-briefings/cbp-8828/>

<sup>4</sup> Les programmes d'accession à la propriété abordable en Angleterre sont Help to Buy, Share to Buy et Lifetime ISA (compte d'épargne pour les accédants à la propriété).

<sup>5</sup> Offre de logements abordables : logements à vendre ou à louer, pour les personnes dont les besoins ne sont pas satisfaits par le marché (y compris les logements qui permettent un cheminement subventionné vers l'accession à la propriété ou qui sont destinés à des travailleurs locaux essentiels).

<sup>6</sup> Savills Research, *Shared Ownership*, 12 juin 2019, page 2. (En anglais seulement.) [https://www.savills.com/research\\_articles/255800/282797-0](https://www.savills.com/research_articles/255800/282797-0)

<sup>7</sup> « Le programme de prêts hypothécaires avec participation Help to Buy permet aux accédants à la propriété d'emprunter un minimum de 5 % et un maximum de 20 % (40 % à Londres) du plein prix d'achat d'une habitation neuve. » Gouvernement du Royaume-Uni.

<sup>8</sup> Savills Research, *Shared Ownership*, 12 juin 2019, page 2. (En anglais seulement.) [https://www.savills.com/research\\_articles/255800/282797-0](https://www.savills.com/research_articles/255800/282797-0)

<sup>9</sup> BBC, *Housing crisis affects estimated 8.4 million in England – research*, 22 septembre 2019. (En anglais seulement.) <https://www.bbc.com/news/uk-49787913>

<sup>10</sup> Ménage caché : un ménage qu'une personne ne peut se permettre de quitter. Ces ménages comprennent les colocataires, les adultes vivant avec leurs parents et les personnes vivant avec un ex-partenaire.

## Quelques termes clés utilisés dans le présent document

**StB:** Share to Buy

**Processus en escalier (staircasing) :** possibilité d'acheter des parts additionnelles d'un logement avec participation qu'occupe un locataire. Les parts additionnelles peuvent représenter aussi peu que 1 % de la valeur de la propriété.

**Preneur à bail :** acheteur avec participation.

**Propriétaire-bailleur :** le fournisseur de logement avec participation.

## Les avantages et les inconvénients du programme StB

### Souplesse

Contrairement aux programmes d'accession à la propriété traditionnels, le programme StB offre aux preneurs à bail la possibilité de choisir la part du logement avec participation qu'ils souhaitent acheter. Les preneurs à bail n'ont qu'à acheter une part minimale de 25 % du logement avec participation. Par conséquent, la mise de fonds minimale requise dans le cadre du programme StB est de 1,25 %, comparativement à 15 % dans le cas d'une accession à la propriété traditionnelle. La baisse de la mise de fonds facilite l'accession à la propriété pour les premiers acheteurs. De plus, les preneurs à bail sont en mesure d'augmenter la part du logement qu'ils possèdent à tout moment.

### Stabilité des prix à long terme

Un preneur à bail ayant un logement avec participation dans le cadre du programme StB bénéficie d'une stabilité des prix à long terme par rapport à un locataire privé. Le preneur à bail n'a pas à augmenter la part du logement qu'il possède s'il n'en a pas les moyens. De plus, son propriétaire-bailleur ne peut exiger que 3 % de la valeur de la propriété. Le preneur à bail n'a pas à s'inquiéter d'une forte hausse de son loyer si la valeur de sa propriété augmente de façon considérable. En effet, au lieu de recalculer la valeur de la propriété chaque année pour déterminer le loyer, le loyer annuel augmente à un pourcentage déterminé par rapport à l'Indice des prix à la consommation (IPC). Si un preneur à bail pense qu'il y aura une hausse du prix des habitations ou de l'IPC à court terme, il peut augmenter la part qu'il possède afin de maintenir la stabilité des prix.

### Abordabilité

Dans le cadre du programme StB, les preneurs à bail ont généralement des mensualités hypothécaires inférieures à celles des propriétaires-occupants traditionnels (étude de cas : avantages en matière d'abordabilité pour les preneurs à bail) ou les locataires du marché (le loyer moyen du marché privé en 2019 était de 868 £)<sup>11</sup>. La réduction de la mise de fonds et des mensualités réduit le revenu minimal nécessaire pour accéder à la propriété<sup>12</sup>.

### Complexité

Tout comme d'autres programmes d'accession à la propriété non traditionnels, StB comporte des lacunes. Le programme StB est complexe pour l'acheteur standard parce qu'il introduit des aspects qui ne s'appliquent pas à la location ou à la propriété traditionnelle d'un logement. Par exemple, le programme comprend des ententes quant au processus en escalier et des restrictions concernant la revente. Étant donné la complexité du programme StB, il peut être difficile pour les acheteurs, les promoteurs et les prêteurs potentiels de le comprendre facilement et par conséquent, d'y participer. Selon une étude menée par YouGov pour le Groupe Aster en 2017, 60 % des personnes sondées ne comprenaient pas les principaux avantages du programme StB et seulement la moitié des personnes sondées savaient que les banques offraient des prêts hypothécaires pour des logements avec participation<sup>13</sup>.

<sup>11</sup> NimbleFins, *Average Rent in the UK 2021*, décembre 2020. (En anglais seulement.)

<https://www.nimblefins.co.uk/business-insurance/landlord-insurance-uk/average-rent-uk#cost>

<sup>12</sup> Savills Research, *Shared Ownership*, 12 juin 2019, page 3. (En anglais seulement.) [https://www.savills.com/research\\_articles/255800/282797-0](https://www.savills.com/research_articles/255800/282797-0)

<sup>13</sup> Groupe Aster, *Another Way: How Shared Ownership Can Improve The UK Housing Market*, septembre 2017, page 8. (En anglais seulement.) [https://s3-eu-west-1.amazonaws.com/aster.co.uk/IMAGES/Corporate/Our reports/Another-way-Aster-Group-shared-ownership-report.pdf](https://s3-eu-west-1.amazonaws.com/aster.co.uk/IMAGES/Corporate/Our%20reports/Another-way-Aster-Group-shared-ownership-report.pdf)

## Disponibilité des prêts hypothécaires

Dans le cas des logements avec participation, la disponibilité des prêts hypothécaires est limitée et les taux d'intérêt sont moins favorables. Certaines institutions financières considèrent que le programme StB est trop complexe et choisissent de ne pas accorder de prêts hypothécaires. En ce sens, les preneurs à bail pourraient avoir plus de difficultés à obtenir un prêt hypothécaire.

## Étude de cas : avantages en matière d'abordabilité pour les preneurs à bail

L'étude de cas présentée au tableau 2 compare l'ancien programme StB (avant les modifications de 2019), le nouveau programme StB proposé (avec les modifications de 2019) et l'accession à la propriété traditionnelle. En comparant le nouveau programme StB avec l'accession à la propriété traditionnelle, on constate que les principales incidences sur le preneur à bail sont les suivantes :

- **Avantage : mise de fonds et mensualité hypothécaire moins élevées.** Le nouveau programme StB ne nécessite qu'une mise de fonds de 1 250 £ et les coûts mensuels<sup>14</sup> sont de 687,50 £. Ce montant est nettement inférieur à la mise de fonds de 25 500 £ et aux mensualités hypothécaires de 1 253,61 £ requises pour l'achat du même logement au moyen d'un prêt hypothécaire traditionnel.
- **Avantage : facilité d'acheter des parts additionnelles au moyen du processus en escalier.** Le nouveau programme StB facilite l'accès à la propriété pour les premiers acheteurs. Ces règles simplifiées quant au processus en escalier permettront aux participants du programme d'augmenter la part du logement qu'ils possèdent par tranches de 1 % plutôt que par tranches de 10 %.
- **Inconvénient : plus de coûts irrécupérables.** Dans le cadre du nouveau StB, 93,1 % des mensualités hypothécaires des preneurs à bail représentent des coûts irrécupérables, ce qui est nettement plus élevé que 45,7 % pour un prêt hypothécaire traditionnel.

<sup>14</sup> Les coûts d'administration associés au financement du prêt hypothécaire et au processus en escalier sont exclus afin de simplifier l'étude de cas.

## Étude de cas pour le programme StB

	Ancien programme StB	Nouveau programme StB	Accession à la propriété traditionnelle
Valeur de la propriété lors de la vente initiale	250 000 £	250 000 £	250 000 £
Part achetée lors de la vente initiale	25 %	10 %	100 %
Mensualité à payer au propriétaire-bailleur lors de la vente initiale	62 500 £	25 000 £	250 000 £
Mise de fonds : 5 % StB, 10 % cheminement traditionnel	3 125 £	1 250 £	25 000 £
Part du logement appartenant au propriétaire-bailleur	75 %	90 %	0 %
Valeur de la part appartenant au propriétaire-bailleur	187 500 £	225 000 £	0 £
Loyer mensuel maximal	468,75 £ [(187 500 £ × 3 %) / 12]	562,50 £ [(225 000 £ × 3 %) / 12]	0 £
Montant minimal pour le processus en escalier	18 750 £ (187 500 £ × 10 %)	2 250 £ (225 000 £ × 1 %)	0 £
Mensualité hypothécaire (3,19 % pour le cheminement traditionnel et 3,95 % pour le programme StB) <sup>15</sup>	193,50 £	77,58 £	591,75 £
Paiements mensuels des intérêts	118,50 £	47,42 £	498,25 £
<b>Coût mensuel total</b>	780,75 £	687,50 £	1 090 £
<b>Mise de fonds totale</b>	3 125 £	1 250 £	25 000 £

<sup>15</sup> Calculateur hypothécaire : <https://www.moneysavingexpert.com/mortgages/mortgage-rate-calculator/>. (En anglais seulement.)

## Conclusion

Le but du programme StB est d'aider l'accès à la propriété des premiers acheteurs qui ne pourraient pas acheter une habitation en suivant l'accession à la propriété traditionnelle. Dans l'ensemble, le programme StB représentait moins de 1 % des ménages en 2018-2019, mais 34 % de l'offre de logements abordables neufs. Il s'agit d'une hausse importante par rapport aux 4 080 logements avec participation en 2015-2016. Depuis sa création, le programme StB a aidé plus de 157 000 ménages à accéder à la propriété. Les prochaines recherches présenteront une analyse plus approfondie de la création, des incidences, des avantages et des défis du programme StB.



**J.K. MacAdam**  
Analyste principal,  
économiste

# Annexe

## A. Critères d'admissibilité

### Critères d'admissibilité pour le preneur à bail

Le preneur à bail doit répondre aux conditions suivantes :

- Le ménage doit avoir un revenu annuel inférieur à 80 000 £ (à l'extérieur de Londres) ou à 90 000 £ (à Londres).
- Ne pas être propriétaire d'une autre habitation. Si c'est le cas, l'habitation doit être en vente.
- Le ménage n'a pas les moyens de se payer un logement en bon état ou de taille convenable pour sa famille sur le marché libre.
- Le preneur à bail doit avoir un bon dossier de crédit sans créances irrécouvrables. (Mêmes exigences qu'un prêt hypothécaire ordinaire.)
- Le ménage doit acheter au moins 10 % de la propriété.
- Le preneur à bail doit verser une mise de fonds de 5 à 10 % de la part qu'il possède et obtenir un prêt hypothécaire pour payer le reste.

<b>Problèmes ou obstacles</b>	Certains ménages qui ont besoin d'un logement pourraient ne pas être en mesure de répondre à tous les critères.
<b>Avantages ou solutions</b>	Les ménages qui ne répondent pas aux critères peuvent être admissibles aux programmes de logement social.

### Critères d'admissibilité pour le propriétaire-bailleur

Les propriétaires-bailleurs qui reçoivent des subventions et qui sont membres du programme StB doivent respecter les règles établies par la Homes and Communities Agency<sup>16</sup>. La majorité des commissions du logement qui fournissent des logements pour le programme StB sont sans but lucratif. Toutefois, on retrouve aussi des sociétés cotées en bourse, comme Savills UK, qui construisent des logements pour ce programme.

<b>Problèmes ou obstacles</b>	Le loyer maximal pouvant être exigé au locataire est limité. Transparence. Tous les propriétaires-bailleurs qui ont reçu des subventions de plus de 3 millions de livres sterling doivent fournir des informations détaillées chaque trimestre pour toutes les dépenses de plus de 500 £.
<b>Avantages ou solutions</b>	Les propriétaires-bailleurs peuvent obtenir des subventions pour couvrir les coûts d'aménagement. En 2018-2019, la subvention moyenne par logement s'élevait à 32 808 £. (Cela exclut Londres.)

<sup>16</sup> Homes and Communities Agency, *Grant Agreement (Private RP Consortium)*, février 2017. (En anglais seulement.) [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/595758/Grant\\_Agreement\\_\\_PRP\\_Consortium\\_\\_SOAHP\\_16-21.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/595758/Grant_Agreement__PRP_Consortium__SOAHP_16-21.pdf)



## B. Abordabilité : Coût initial de l'habitation et prêt hypothécaire

### Mise de fonds

En 2018, le courtier en prêts hypothécaires Trussle a sondé de jeunes adultes âgés de 18 à 34 ans. La moitié des personnes sondées vivaient avec leurs parents afin d'accumuler une mise de fonds. À Londres, la situation était bien pire. En effet, 74 % des jeunes adultes sondés vivaient avec leurs parents afin d'accumuler une mise de fonds<sup>17</sup>.

<b>Problèmes ou obstacles</b>	Selon le rapport de YouGov de 2017, seulement 10 % des gens croyaient que le marché de l'habitation de l'Angleterre était abordable pour les acheteurs d'une première propriété <sup>18</sup> .
<b>Avantages ou solutions</b>	Il est plus facile pour les acheteurs d'une première propriété d'entrer sur le marché de l'habitation. Puisque le <b>preneur à bail</b> n'a pas à acheter la totalité du logement, sa mise de fonds, soit 5 à 10 % de la part qu'il souhaite acheter, est nettement inférieure à celle qu'il aurait versée en suivant un cheminement traditionnel.

### Disponibilité des prêts hypothécaires

Les institutions financières de l'Angleterre ont annoncé qu'elles avaient un appétit limité pour les prêts hypothécaires accordés dans le cadre du programme StB. En raison de sa taille et de sa complexité, les institutions financières n'accordent pas la priorité au programme. Les obstacles que doivent surmonter les institutions financières sont décrits ci-dessous.

<b>Problèmes ou obstacles</b>	<p>Les prêteurs hypothécaires peuvent considérer le programme StB comme complexe et susceptible de présenter un risque élevé. En 2016, le Council of Mortgage Lenders a énoncé les facteurs ci-dessous afin d'expliquer l'appétit limité pour le mode d'occupation du programme StB. Pour atténuer ces facteurs, les prêteurs ont demandé des taux d'intérêt plus élevés pour les prêts hypothécaires accordés dans le cadre du programme que pour les prêts hypothécaires traditionnels.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Priorités concurrentes (les prêteurs peuvent choisir de financer d'autres prêts hypothécaires en raison de leur plus grande taille et de leur facilité de souscription).</li> <li>• Difficultés à assurer la liaison avec les associations de logement en cas de défaut.</li> <li>• Paiements en retard (96 % des propriétaires avec participation sont à jour dans leurs paiements, comparativement à 98 % des accédants à la propriété avec prêt hypothécaire traditionnel<sup>19</sup>).</li> </ul>
-------------------------------	---

<sup>17</sup> Derin Clark, *Struggle to save for house deposits force half of young adults to live with parents*, 21 juin 2019. (En anglais seulement.) <https://moneyfacts.co.uk/news/mortgages/struggle-to-save-for-house-deposits-forces-half-of-young-adults-to-live-with-parents/>

<sup>18</sup> Groupe Aster, *Another Way: How Shared Ownership Can Improve The UK Housing Market*, septembre 2017, page 9. (En anglais seulement.) [https://s3-eu-west-1.amazonaws.com/aster.co.uk/IMAGES/Corporate/Our reports/Another-way-Aster-Group-shared-ownership-report.pdf](https://s3-eu-west-1.amazonaws.com/aster.co.uk/IMAGES/Corporate/Our%20reports/Another-way-Aster-Group-shared-ownership-report.pdf)

<sup>19</sup> Council of Mortgage Lenders. *Shared ownership: Ugly sister or Cinderella*, page 32. (En anglais seulement.) <https://www.cchpr.landecon.cam.ac.uk/Research/Start-Year/2016/Shared-Ownership-Ugly-sister-or-Cinderella/Report>

<b>Avantages ou solutions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les sites Web du programme StB et de la Homes and Communities Agency offrent des guides étape par étape à l'intention des prêteurs et des preneurs à bail.</li> <li>• Les prêteurs peuvent élaborer une stratégie avec les propriétaires-bailleurs pour régler les paiements manqués par le preneur à bail.</li> <li>• Une étude menée par UK Finance en 2016 a conclu que les prêts hypothécaires en souffrance et les reprises de possession chez les propriétaires avec participation étaient comparables à ceux des autres accédants à la propriété.</li> <li>• Il y a une liste d'attente pour l'achat de logements avec participation.</li> </ul> <p>Le gouvernement du Royaume-Uni a rédigé une proposition<sup>20</sup> visant à mettre sur pied un modèle standard pour l'achat de logements avec participation. De cette façon, le gouvernement souhaite encourager les fournisseurs de prêts hypothécaires à offrir des taux hypothécaires plus concurrentiels.</p>
-------------------------------	---

## Intérêts hypothécaires et mensualités (y compris le capital)

Le preneur à bail doit obtenir un prêt hypothécaire pour la part du logement qu'il a acheté. Si un preneur à bail ne possède pas une part importante de son logement, la majeure partie de ses mensualités est consacrée au loyer et aux intérêts.

<b>Problèmes ou obstacles</b>	<p>Si le preneur à bail n'augmente pas la part qu'il possède et s'en tient à la part minimale de 10 %, la majeure partie de ses mensualités est consacrée au loyer et aux intérêts. Plus de temps est nécessaire afin d'augmenter la part qu'un preneur à bail détient.</p>
<b>Avantages ou solutions</b>	<p>Les preneurs à bail peuvent choisir la portion de la propriété qu'ils sont prêts à acheter. Ainsi, ils peuvent acheter la partie de l'habitation qui convient à leur situation financière.</p> <p>Si leur situation change, ils peuvent profiter du processus en escalier simplifié et amélioré.</p>

<sup>20</sup> Ministry of Housing, Communities and Local Government, *Changes to shared ownership to help more people get on the property ladder*, 28 août 2019. (En anglais seulement.) <https://www.gov.uk/government/news/changes-to-shared-ownership-to-help-more-people-get-on-the-property-ladder>

## C. Coûts initiaux et permanents

### Coûts initiaux

Le coût initial le plus élevé pour tout logement en Angleterre, à l'exception de la mise de fonds, est la « Stamp Duty Land Tax ».

<b>Problèmes ou obstacles</b>	Le preneur à bail paie la « Stamp Duty Land Tax ».
<b>Avantages ou solutions</b>	Le preneur à bail peut reporter le paiement de la « Stamp Duty Land Tax » jusqu'à ce qu'il détienne 80 % du logement.

### Rénovations

Les preneurs à bail peuvent effectuer des travaux de rénovation internes dans leur logement. Les preneurs à bail qui achètent un logement plus ancien qui doit être rénové, mais qui n'ont pas les fonds nécessaires pour augmenter la part qu'ils possèdent, peuvent avoir de la difficulté à entamer le processus en escalier une fois les rénovations terminées si la valeur de leur logement augmente.

<b>Problèmes ou obstacles</b>	Le preneur à bail paie, mais la majorité de ces mensualités représentent des coûts irrécupérables s'il possède seulement une petite partie du logement.
<b>Avantages ou solutions</b>	Afin de favoriser l'achat de part additionnelle, le preneur à bail peut recourir au processus en escalier et obtenir des subventions éventuelles pour effectuer des rénovations.

### Entretien

Le nouveau programme StB prévoit une nouvelle période de 10 ans pendant laquelle les coûts d'entretien ou de réparation seront assumés par le propriétaire-bailleur plutôt que par le preneur à bail.

<b>Problèmes ou obstacles</b>	Le preneur à bail doit assumer les coûts liés aux réparations intérieures et à l'entretien de son logement.
<b>Avantages ou solutions</b>	Selon les nouvelles règles du programme StB, le propriétaire-bailleur doit assumer les coûts de réparations et d'entretien pendant les 10 premières années.

### Loyer annuel maximal

Le loyer annuel maximal permet aux preneurs à bail d'estimer leurs coûts de logement annuels et de déterminer leur niveau d'abordabilité.

<b>Problèmes ou obstacles</b>	Le preneur à bail paie un loyer à une autorité en matière d'habitation pour la portion restante. Le montant du loyer ne dépasse pas 3 % de la valeur de la portion restante.
<b>Avantages ou solutions</b>	Grâce au processus en escalier, le preneur à bail peut acheter des parts additionnelles et ainsi réduire le montant de son loyer.

## D. Part de la propriété

### Valeur de la propriété

Dans le cadre du programme StB, les logements sont toujours à bail, puisque l'entente est conclue entre le preneur à bail<sup>21</sup> et le propriétaire<sup>22</sup>. En 2018-2019, lors de l'achat initial, les preneurs à bail choisissaient en moyenne d'acquérir 42 % de la propriété. Les preneurs à bail peuvent acheter des parts additionnelles s'ils le souhaitent, mais la hausse des prix des habitations complique les choses.

<b>Problèmes ou obstacles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Un prix initial élevé limite la part que peut acheter <b>le preneur à bail</b>. L'augmentation des prix réduit aussi ses possibilités d'augmenter sa part (par le processus en escalier).</li> <li>b. Le <b>preneur à bail</b> paie un loyer et des intérêts hypothécaires, lesquels ne font pas partie de la portion de la propriété qu'il possède.</li> </ul>
<b>Avantages ou solutions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Les nouveaux changements apportés au processus en escalier permettent aux preneurs à bail d'augmenter leur part par tranche de 1 % à la fois. De cette façon, ils peuvent réduire le montant du loyer qu'ils devront payer.</li> <li>b. Il faudrait que les prêteurs offrent le même taux d'intérêt pour les logements traditionnels et les logements avec participation.</li> </ul>

<sup>21</sup> Le preneur à bail est un ménage qui achète une part d'un logement auprès d'une autorité en matière d'habitation ou d'un promoteur privé.

<sup>22</sup> Le propriétaire-bailleur est l'autorité en matière d'habitation ou le promoteur privé qui est propriétaire de l'immeuble et qui vend une partie d'un logement à un ménage. La majorité de ces propriétaires sont des autorités en matière d'habitation.

## Valeur de revente

Lorsqu'ils vendent leur logement, les preneurs à bail reçoivent seulement un paiement pour la part qu'ils possèdent. Le propriétaire-bailleur reçoit le reste. Les preneurs à bail ont la possibilité d'acheter des parts additionnelles s'ils croient que les prix des habitations augmenteront.

<p><b>Problèmes ou obstacles</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Le <b>propriétaire-bailleur</b> bénéficie d'une clause de « préemption ». Cette dernière lui donne le droit exclusif de vendre la propriété à des acheteurs potentiels avant qu'elle ne soit mise sur le marché libre. Il dispose d'un droit de désignation (décrit dans les modalités du bail) pour vendre au prix souhaité.  Une étude menée par les universités de Bristol, de York et du Kent a révélé que les preneurs à bail étaient insatisfaits des services de revente et des coûts connexes (marketing, administration, frais d'évaluation, etc.<sup>23</sup>).</li> <li>b. La majorité des <b>preneurs à bail</b> ne possèdent pas la totalité de leur logement (la part moyenne des preneurs à bail était de 41 % en 2017-2018<sup>24</sup>) et ils doivent faire évaluer leur logement avant de pouvoir le vendre sur le marché libre. Le propriétaire-bailleur disposera d'une période de désignation pour vendre le logement par l'entremise de la liste d'attente. Si le propriétaire-bailleur ne trouve pas d'acheteur convenable, le preneur à bail peut recourir aux services d'un courtier immobilier pour la vente. Si le preneur à bail possède la totalité du logement, il n'a pas à obtenir d'évaluation immobilière.</li> <li>c. Si le <b>preneur à bail</b> ne possède pas la totalité du logement et qu'il le vend à un prix inférieur à celui déterminé lors de l'évaluation, il devra verser un montant pour couvrir le manque.</li> </ul>
<p><b>Avantages ou solutions</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Le <b>preneur à bail</b> peut recourir aux services d'un courtier immobilier pour la vente si le propriétaire-bailleur est incapable de trouver un acheteur pendant la période de désignation. Au cours de cette période, il peut vendre le logement au prix supérieur fixé par le propriétaire.</li> <li>b. Le <b>preneur à bail</b> peut augmenter sa part grâce au processus en escalier.</li> <li>c. Les <b>propriétaires-bailleurs</b> reçoivent un revenu locatif de façon régulière ainsi qu'un paiement pour la part qu'ils possèdent au moment de la vente.</li> </ul>

<sup>23</sup> Exploring experiences of shared ownership housing: Conciling owning and renting, Dave Cowan (Université de Bristol), Alison Wallace (Université de York) et Helen Carr (Université du Kent), juillet 2015, page 18. (En anglais seulement.) <https://www.york.ac.uk/media/chp/documents/2015/sharedOwnershipCHPL.pdf>

<sup>24</sup> Shared Ownership: The case for investment, Avison Young, page 14.

<https://www.avisonyoung.co.uk/documents/38901/994551/shared-ownership-the-case-for-investment.pdf/108c3ff7-2907-478c-b5c0-ee8a857e7be9>

## Résumé des avantages et des inconvénients du programme StB

Avantages	Inconvénients
Le programme StB permet aux preneurs à bail d'accéder à la propriété d'une manière abordable.	Ce ne sont pas tous les prêteurs qui accordent des prêts hypothécaires pour des logements dans le cadre de ce programme.
Le programme offre une plus grande stabilité à long terme que le marché locatif privé.	Les logements avec participation sont accompagnés d'un bail, à moins que le preneur à bail possède la totalité du logement.
La mise de fonds est moins élevée dans le cadre du programme StB, soit 1,25 %, que celle requise pour une accession à la propriété traditionnelle, soit 15 %.	La vente du logement est complexe lorsque le preneur à bail ne possède pas la totalité du logement, car le propriétaire a le droit de premier refus.
Les mensualités hypothécaires sont moins élevées. (La somme des prêts hypothécaires et des loyers est inférieure aux loyers du marché dans la majorité de l'Angleterre.)	L'autorisation du propriétaire-bailleur sera peut-être nécessaire pour apporter des modifications structurales au logement.
Les preneurs à bail peuvent acheter des parts additionnelles grâce au processus en escalier.	Le programme est complexe pour la plupart des accédants à la propriété <sup>25</sup> .
Il incombe au propriétaire-bailleur d'assumer les coûts des réparations au cours des 10 premières années.	Le preneur à bail doit payer un loyer pour la part du logement qu'il n'a pas achetée.

<sup>25</sup> Groupe Aster, *Another Way: How Shared Ownership Can Improve The UK Housing Market*, septembre 2017, page 7. (En anglais seulement.) [https://s3-eu-west-1.amazonaws.com/aster.co.uk/IMAGES/Corporate/Our reports/Another-way-Aster-Group-shared-ownership-report.pdf](https://s3-eu-west-1.amazonaws.com/aster.co.uk/IMAGES/Corporate/Our%20reports/Another-way-Aster-Group-shared-ownership-report.pdf)

## La SCHL aide les canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à [schl.ca](http://schl.ca) ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) et [YouTube](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274**.

De l'extérieur du Canada, composez le **613-748-2003** (téléphone) ou le **613-748-2016** (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le **1-800-668-2642**.

© 2021 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse [centre\\_du\\_savoir\\_logement@schl.ca](mailto:centre_du_savoir_logement@schl.ca). Veuillez fournir les renseignements suivants : titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.