Document généré le 4 mai 2024 15:35

Relations

RELATIONS

L’accès à la propriété au service de la collectivité

Marie-Sophie Banville

Numéro 804, septembre–octobre 2019

À qui la ville ? Les défis d’une ville solidaire

URI : https://id.erudit.org/iderudit/91730ac

Aller au sommaire du numéro

Éditeur(s)

Centre justice et foi

ISSN

0034-3781 (imprimé)
1929-3097 (numérique)

Découvrir la revue

Citer cet article

Banville, M.-S. (2019). L’accès à la propriété au service de la collectivité. *Relations*, (804), 21–21.

Tous droits réservés © Relations, 2019

Ce document est protégé par la loi sur le droit d’auteur. L’utilisation des services d’Érudit (y compris la reproduction) est assujettie à sa politique d’utilisation que vous pouvez consulter en ligne.

https://apropos.erudit.org/fr/usagers/politique-dutilisation/

érudit

Cet article est diffusé et préservé par Érudit.

Érudit est un consortium interuniversitaire sans but lucratif composé de l’Université de Montréal, l’Université Laval et l’Université du Québec à Montréal. Il a pour mission la promotion et la valorisation de la recherche.

https://www.erudit.org/fr/

L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ AU SERVICE DE LA COLLECTIVITÉ

Marie-Sophie Banville

L'auteure, titulaire d'une maitrise en urbanisme, œuvre au développement à Vivacité–Société immobilière solidaire

Le Québec fait figure de pionnier dans le développement de solutions solidaires et pérennes pour répondre aux besoins en matière de logement locatif. En réponse –et en riposte– aux lacunes du marché privé, les logements sociaux et les coopératives d'habitation constituent aujourd'hui un patrimoine durable, placé à l'abri des forces spéculatrices. La combativité et la ténacité des nombreux groupes actifs dans ce domaine ont rendu –et continuent de rendre– cette réalité possible.

L'accès à la propriété, en revanche, n'a pas autant bénéficié des luttes sociales. Il serait faux de croire, toutefois, que cela s'explique par un mariage parfait entre l'offre et la demande dans l'univers de la propriété privée, bien au contraire, car chaque année, les pouvoirs publics à l'échelle du Canada mobilisent des milliards de dollars pour soutenir l'accès à la propriété dans des marchés où les prix sont de moins en moins abordables. En bref, l'argent public est déjà au rendez-vous, mais il est investi de la pire des manières.

En effet, les mesures existantes de soutien à l'accès à la propriété aident certes des ménages à devenir propriétaires, mais laissent entièrement intouché –voire aggravent– le problème structurel d'inabordabilité des habitations en ville, qui constitue une entrave majeure au droit à la ville. Le programme d'assurance hypothécaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), en réduisant jusqu'à 5 % la part de mise de fonds requise pour l'achat d'une propriété, maximise l'endettement des ménages en facilitant l'accès à des prêts hypothécaires de plus en plus élevés. Il ne favorise aucunement la création d'une forme d'habitation durablement abordable. Pour sa part, le programme de subvention de la Ville de Montréal pour l'acquisition d'une propriété –doté d'une enveloppe de 21,2 millions de dollars dans le budget 2019– saupoudre une aide qui, au final, est utilisée comme un outil de surenchère, étant internalisée par les marchés et capitalisée par les promoteurs qui peuvent aisément hausser leurs prix pour refléter le pouvoir d'achat accru des ménages subventionnés. Ces mesures de soutien à l'accès à la propriété alimentent ainsi un feu que les défenseurs du droit au logement s'échinent à éteindre.

À l'ère de la ville néolibérale et des marchés immobiliers financiarisés, il est temps de sortir la propriété individuelle du Far-West capitaliste. Héritière du mouvement américain des fiducies foncières communautaires, la propriété à capital partagé est un modèle qui permet de devenir propriétaire sans aucune mise de fonds, tout en assurant l'abordabilité perpétuelle des habitations. Elle propose un changement de perspective : au lieu d'aider des personnes à devenir propriétaires, elle aide plutôt des propriétés à être abordables et, surtout, à le demeurer.

Au Québec, Vivacité–Société immobilière solidaire développe présentement une telle approche. Concrètement, celle-ci fonctionne sommairement comme suit.

- Vivacité investit d'abord une mise de fonds de 20 % dans une maison. Il s'agit d'un investissement immobilisé dans la maison et non d'une subvention octroyée au futur propriétaire.
- Un ménage qui s'engage à être propriétaire-occupant contracte ensuite une hypothèque qui représente 80 % de la valeur de la maison, sans devoir investir aucune mise de fonds, ni assumer la prime d'assurance SCHL.
- À la revente, le propriétaire reçoit tout le capital qu'il a remboursé sur son hypothèque, en plus de 25 % de la plus-value, c'est-à-dire l'appréciation de la valeur marchande de la maison depuis le moment de l'achat.
- Vivacité utilise enfin 75 % de cette plus-value pour compléter la mise de fonds de cette même maison afin de la passer au prochain acheteur dans les mêmes conditions et pour développer d'autres propriétés perpétuellement abordables.

Soyons clairs : ce modèle, bien qu'il permette d'enrayer les surenchères sur une même propriété et l'investissement spéculatif, ne freine pas la hausse globale des valeurs immobilières sur l'ensemble du marché. Il permet toutefois de créer des propriétés qui resteront, minimalement, à 20 % en-dessous du prix du marché, en retirant l'obstacle majeur de la mise de fonds. Le phénomène spéculatif est complexe, à l'intersection, notamment, des pratiques financières (titres adossés à des créances hypothécaires), immobilières (marges de profit excessives des promoteurs, rendement exigé par les fonds d'investissement), réglementaires (zonage, fiscalité municipale) et sociales (érosion du filet social, précarisation des retraites). Aucun outil, pris isolément, ne peut donc prétendre offrir une solution complète au problème de la ville néolibérale. La capitalisation partagée agit, cependant, comme un puissant mécanisme de captation de valeur foncière. Elle démocratise l'accès à la propriété tout en limitant l'enrichissement personnel indu lié à la progression du marché et en remettant la capitalisation au profit de la collectivité.

Le partage de la plus-value repose sur un principe fondamental : la hausse des valeurs foncières est considérée comme un *commun*. À l'exception d'une hausse qui serait liée à des rénovations entreprises par le propriétaire –entièrement reversée à ce dernier dans le modèle de Vivacité–, la croissance des valeurs s'explique généralement par l'action et l'investissement publics et collectifs. C'est en prenant soin de nos parcs, de nos ruelles, de nos écoles, de nos rues commerciales et de nos infrastructures publiques que nous haussons collectivement la valeur de nos habitations. À ce titre, la quantité phénoménale de valeur générée présentement par le marché immobilier doit être considérée comme un bien commun, et non privé. Il est temps de capter massivement cette valeur et de la réinvestir dans nos collectivités.