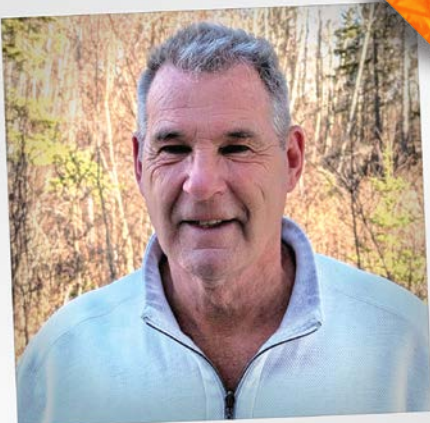




L'investissement privé peut-il, par la réinvention, résoudre la pénurie de logements abordables?



Par **RANDY WYTON**, É. Pro., AACI,
Essex Appraisal Group, Devon, Alberta

Un investisseur privé peut-il produire et exploiter des logements abordables sans l'intervention du gouvernement ou d'un organisme à but non lucratif? Les vieux motels et les entrepôts condamnés peuvent-ils trouver une nouvelle vie rentable? Les personnes en difficulté sociale peuvent-elles trouver des logements sûrs adaptés à leurs besoins et à leur mode de vie? En bref : oui, avec un peu de volonté collective et de bon sens de la part des investisseurs, des pouvoirs publics et de la société en général. Au cœur de cette discussion se trouve un conflit qui oppose le sans-abrisme à une réglementation juridictionnelle qui sert à faire augmenter le coût du logement.

À la recherche d'une solution, tous les niveaux de gouvernement sont heureux d'injecter de l'argent public dans le problème du logement. **Ne serait-il pas souhaitable que les entreprises privées puissent trouver un moyen de participer à la solution?**

Si seulement il existait un moyen pour un promoteur immobilier d'investir son argent dans une propriété, de fournir des logements à bas prix dans un secteur mal desservi du marché et d'obtenir un retour convenable pour son investissement. Dans la plupart des marchés en régime de libre entreprise, s'il existe un moyen rentable de répondre à un besoin, le marché y répondra. **Le marché du « logement abordable » doit trouver un**

lieu de rentabilité dans notre monde de libre entreprise qui ne nécessite pas de subventions et de programmes gouvernementaux.

Il n'est pas étonnant que la libre entreprise se tienne à l'écart du secteur du logement abordable. Le problème réside dans le coût d'acquisition des unités par rapport au rendement de l'investissement réalisé pour la location de ce type de logement. Les logements, quelle que soit leur description conventionnelle, sont tout simplement trop coûteux à l'achat ou à la construction pour être abordables pour les personnes à faible revenu. Si les investisseurs pouvaient acquérir des logements d'investissement à des prix inférieurs, il y aurait une offre de logements abordables. Alors, comment y parvenir ?

Pour atteindre l'objectif d'une baisse des coûts d'acquisition des logements d'investissement, nous devons nous pencher sur la manière dont les gens vivent et sur l'endroit où ils vivent. Nous devons réinventer le logement. Nous devons innover. Nous devons réexaminer ce qui constitue un logement. Nous devons donner aux investisseurs les moyens de rendre les coûts d'acquisition des logements abordables afin qu'ils puissent en faire profiter les occupants à faibles revenus qui ne peuvent pas rivaliser avec les logements plus chers. Nous avons besoin de modèles de logements abordables pour fournir des logements abordables à tous les niveaux : pour la propriété, l'exploitation et la vie.

Parc de logements et codes de construction

La première chose à faire pour trouver des points d'entrée plus abordables est de réaffecter des bâtiments tels que les anciens motels, hôtels, entrepôts et immeubles de bureaux. Bien que cela ait été fait à grande échelle dans le passé, les bâtiments qui en résultent sont généralement destinés à des

« Le marché du “logement abordable” doit trouver un lieu de rentabilité dans notre monde de libre entreprise qui ne nécessite pas de subventions et de programmes gouvernementaux. »

utilisateurs à haut revenu en raison du coût élevé de la rénovation.

C'est là que réside une conséquence importante mais involontaire de notre système de code de la construction.

Dans l'état actuel des choses, le code de la construction sert en partie à renforcer la création et la fourniture de logements insalubres. Le coût de la mise en conformité des bâtiments avec le code actuel étant très élevé, de nombreux bâtiments marginaux existants, tels que les anciennes maisons de chambres, les motels proposant des locations mensuelles et les hôtels des centres-villes, ne sont ni réparés ni rénovés. Au lieu de cela, ces propriétés anciennes et désaffectées sont laissées à l'abandon. Dans leur état de délabrement, ces bâtiments ne servent qu'à répondre aux besoins de ceux qui n'ont pas les moyens de s'offrir un meilleur logement. Les occupants de ces « projets de logements abordables de facto » sont soumis à des conditions de logement de plus en plus dangereuses et inadaptées. En bref, la barre du code du bâtiment est trop haute pour être atteinte. Dans le cas de ces propriétés anciennes et marginales, les coûts de mise en conformité avec le code de la construction ne sont pas rentables. C'est pourquoi de nombreux propriétaires ne se donnent même pas la peine d'essayer.

J'ose affirmer qu'avec une volonté gouvernementale suffisante et très peu d'argent, ces obstacles pourraient être éliminés. Nous devons trouver un moyen de relancer l'industrie de la réutilisation des bâtiments, de la rendre abordable et de faire en sorte qu'elle réponde aux besoins de logements abordables.

Le fondement de toute cette discussion est que **les vieux bâtiments peuvent résoudre les problèmes de logement abordable sans nécessiter de subventions.** Nous examinerons les obstacles qui s'y opposent et pourquoi, et ce que nous pouvons faire pour les réduire.

Les gouvernements et les organisations à but non lucratif consacrent des sommes considérables au secteur du logement abordable en produisant de **nouvelles unités de logement** à des coûts allant de 150 000 à 300 000 dollars par unité, en fonction de la zone et des types d'unités. Comme l'indique le site Internet de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le gouvernement fédéral a récemment annoncé une initiative dans le

« Le coût de la mise en conformité des bâtiments avec le code actuel étant très élevé, de nombreux bâtiments marginaux existants, tels que les anciennes maisons de chambres, les motels proposant des locations mensuelles et les hôtels des centres-villes, ne sont ni réparés ni rénovés. Au lieu de cela, ces propriétés anciennes et désaffectées sont laissées à l'abandon. »

cadre de la *Stratégie nationale du logement* visant à construire jusqu'à 60 000 nouveaux logements et à réparer jusqu'à 240 000 logements supplémentaires, avec un budget de 13,2 milliards de dollars au cours des dix prochaines années. Jusqu'à maintenant, il n'y a rien d'« abordable » dans cette initiative en ce qui concerne les contribuables.

Alors pourquoi le secteur privé ne crée-t-il pas de logements abordables? Les investisseurs immobiliers achètent des biens avec le désir de produire un retour sur investissement viable. Le prix élevé payé pour acquérir des logements locatifs est le principal moteur des coûts de location élevés. Lorsque le marché libre fonctionne, il arrive un moment où les coûts d'acquisition et les coûts de location s'équilibrent. C'est ce point d'équilibre, dicté par l'essentiel du marché de la demande locative, qui exclut les personnes à faible revenu. Les personnes à faibles revenus n'ont pas les moyens de payer un loyer suffisant pour rentabiliser les investissements effectués par les propriétaires.

Les personnes à faibles revenus représentent un très grand nombre de locataires potentiels, mais leur pouvoir d'achat étant insuffisant, ils ne disposent pas d'une offre de logement appropriée. Il semblerait logique que, si les investisseurs pouvaient obtenir un rendement rentable

« En adoptant des codes “intermédiaires”, les investisseurs pourraient commencer à participer à la réutilisation de ces anciens bâtiments, ce qui permettrait d'améliorer globalement les normes de sécurité et d'évincer les opérateurs “sous la table”. »

en louant à des marchés à faibles revenus, ils constateraient une forte demande. Alors, mettons des investissements abordables à la disposition des propriétaires.

Une étude de cas réussie

Pour rappel, en 2008, j'ai acquis le Travelaire Motel à Kimberley, en Colombie-Britannique. Il s'agissait d'un vieux motel de 14 unités qui ne répondait plus aux besoins des voyageurs. Tous ceux qui circulent sur les autoroutes d'Amérique du Nord connaissent les vieux motels « Chez son père » qui ont proliféré au milieu du 20^{ème} siècle. Il s'agit de petits bâtiments à ossature de bois offrant peu de commodités. Le Travelaire Motel était l'un d'entre eux et il était en train de perdre la bataille face aux hôtels modernes.

Lorsque je l'ai acheté, mon plan d'affaires prévoyait la conversion des suites en suites pour occupation à long terme, avec l'ajout de kitchenettes, une rénovation de l'extérieur, un aménagement paysager, de nouvelles fenêtres, des revêtements de sol et de la peinture.

Aujourd'hui, nous avons une communauté prospère et dynamique de résidents à faibles revenus qui s'y sentent chez eux.

Au moment de la conversion, le code du bâtiment n'était pas aussi strict qu'aujourd'hui. Si l'on tentait de le faire aujourd'hui, un grand nombre d'exigences du code de la construction empêcheraient une telle conversion.

Bien que le projet du Travelaire Motel ait été couronné de succès, nous avons rencontré de nombreux exemples depuis lors où les choses n'ont pas pu progresser de la même manière. L'échec de ces projets a généralement été attribué aux codes du bâtiment, ainsi qu'aux règlements de zonage et au financement.

Solutions

Le logement abordable doit devenir une entité à part entière. De la même manière que les immeubles de bureaux sont différents des immeubles de vente au détail

et que les usines de fabrication ne sont pas des entrepôts, nous devons considérer le logement abordable comme quelque chose de distinct du logement conventionnel. En enfermant les logements abordables dans des réglementations qui s'appliquent aux logements « classiques », nous créons des obstacles à leur construction, rendant leur développement irréaliste et invraisemblable, et laissant les personnes dans le besoin avec très peu d'options.

Examinons de plus près chacun de ces obstacles et identifions quelques solutions possibles.

Codes de construction : Les termes « codes de construction » ou « codes du bâtiment » englobent une myriade étourdissante de législations et d'interprétations. Il existe bien trop de variantes de chacun de ces codes pour que nous puissions les aborder convenablement dans le cadre de cet article. Notre objectif est de souligner que ces codes constituent un obstacle majeur. Si je devais deviner, il n'y a probablement pas un seul planificateur ou inspecteur des bâtiments dans ce pays qui n'ait pas vu un projet échouer à ce point tournant.

Dans la plupart des juridictions progressistes, si un bâtiment est destiné à un nouvel usage, il doit répondre à toutes les exigences du code de la construction pour ce type de bâtiment, comme s'il était neuf. Cela pose problème. Les codes de construction sûrs et la protection qu'ils offrent sont importants. Mais les coûts associés à ce niveau de protection sont si élevés qu'ils empêchent les investisseurs de s'intéresser au logement.

Pouvons-nous trouver un moyen de réduire les coûts en examinant des solutions de bon sens pour fournir des logements sûrs sans codes de construction aussi stricts? Et, ce faisant, pouvons-nous encourager la rénovation des bâtiments qui se détériorent pour les rendre plus habitables.

Les codes de construction stricts ont pour conséquence involontaire d'entraîner des

rénovations coûteuses et de faire du projet un candidat improbable pour la construction de logements abordables. Pire encore, ils peuvent décourager la modernisation des bâtiments et inciter les investisseurs à les laisser dans un état de détérioration tout en continuant à les utiliser pour l'occupation par des personnes à faible revenu.

Ma solution : établir un nouveau code de construction pour les projets de **conversion en logements « abordables »**. Je sais que cette suggestion peut ressembler à deux niveaux de sécurité, l'un pour les privilégiés et l'autre pour les personnes financièrement défavorisées, mais ce n'est pas le cas. En fait, l'abaissement des codes pourrait rendre les logements plus sûrs à long terme, car les bâtiments actuellement peu sûrs pourraient être améliorés pour répondre à des normes de sécurité plus élevées, alors qu'ils seraient sinon laissés à l'abandon. Avec le temps, le parc de vieux bâtiments continuera d'augmenter, tout comme le coût de la remise en état des bâtiments pour les rendre fonctionnels.

Permettez-moi de spéculer sur ce qui se passera si nous ne faisons rien pour réformer les codes de construction. Pour gagner un peu d'argent, les propriétaires de vieux motels et hôtels loueront des suites à long terme, illégalement et sans réglementation. En fait, c'est déjà la réalité pour de nombreux bâtiments, dont beaucoup ne respectent pas les normes de sécurité minimales et présentent des environnements très peu recommandables. En adoptant des codes « intermédiaires », les investisseurs pourraient commencer à participer à la réutilisation de ces anciens bâtiments, ce qui permettrait d'améliorer globalement les normes de sécurité et d'évincer les opérateurs « sous la table ».

Zonage : Les règlements relatifs à l'utilisation des sols servent généralement à contrôler l'utilisation d'un bien immobilier au moment de son développement initial et tentent de rendre cette utilisation cohérente tout au long du cycle de vie du bien. En d'autres termes, les désignations d'utilisation du sol dictent le type de bâtiment qui peut être construit sur un site et le type d'occupants qui peuvent habiter et utiliser le bâtiment. Tout cela se fait selon les souhaits de la municipalité quant à la façon d'organiser la communauté.

Des problèmes surviennent lors de la réutilisation ou les applications de deuxième génération d'un bien immobilier. Dans la

plupart des cas, les bâtiments expirent par des moyens physiques et sont démolis pour donner un nouveau départ à la propriété. Mais que se passe-t-il lorsque l'entreprise qui occupe un bâtiment arrive au terme de sa viabilité économique alors que le bâtiment lui-même possède encore de nombreuses années de vie fonctionnelle?

Pour remédier à cette situation, je propose une nouvelle affectation des sols appelée « Réutilisation de logements abordables désignés ». Les municipalités pourraient appliquer de manière sélective cette nouvelle affectation des sols à certains sites où les bâtiments ne sont plus économiquement viables dans le cadre des restrictions de zonage actuelles. Grâce à cette nouvelle désignation, les municipalités pourraient offrir des conditions plus adaptées au logement abordable, telles que des autorisations de stationnement plus faibles, des densités plus élevées, des tailles d'unités plus petites et d'autres considérations liées aux espaces communs, à la blanchisserie, à l'accès aux bâtiments, etc. Ce faisant, les besoins en logements abordables pourraient être mieux pris en compte, en marge des limites de l'immobilier résidentiel conventionnel.

Financement : Si les deux questions susmentionnées de zonage et de codes étaient réglées, cette forme d'investissement immobilier trouverait un point d'ancrage et le financement se matérialiserait. Les prêteurs veulent simplement savoir que l'immobilier peut rembourser un prêt et qu'en cas de problème, ils peuvent vendre le bien pour rembourser la dette. Le gouvernement peut faire une chose très importante pour aider : les garanties de prêt pour l'achat et la rénovation de logements privés abordables. Plutôt que de financer des projets de développement de logements abordables,

le gouvernement n'aurait qu'à fournir au prêteur la sécurité du remboursement de la dette et la protection du capital.

La voie à suivre

Le point de mire de cette discussion est que le logement abordable est différent du logement conventionnel. L'argent public est utilisé à outrance pour colmater la brèche dans le barrage, mais en fin de compte, il ne suffit pas. Il faut que la libre entreprise intervienne et réponde aux besoins. Nous devons impliquer les investisseurs et faire en sorte que les pouvoirs publics facilitent l'accès à la rentabilité.

Nous avons créé une société cherchant la **protection par voie de réglementation.** Ces protections et réglementations peuvent faire obstacle à la fourniture de logements abordables et, dans de nombreux cas, forcer des bâtiments à demeurer dans des conditions dangereuses. Envisageons le logement abordable sous un nouvel angle. Réexaminons les barrières de manière sensée. Ne laissons pas les gens vivre dans la rue parce que nous ne parvenons pas à trouver un moyen de rendre les logements sûrs et abordables.

Il existe des investisseurs, des propriétaires et d'innombrables possibilités de faire en sorte que la communauté des investisseurs immobiliers privés s'attaque au problème du logement abordable. En innovant pour aller de l'avant, nous pourrions découvrir de nombreux avantages invisibles et inattendus. En cherchant de nouvelles idées dans ce domaine, nous pourrions redonner vie à des biens immobiliers désaffectés, en préservant leur caractère, en revitalisant des quartiers, en créant des emplois et en éliminant potentiellement du marché les logements insalubres. Plus important encore, le résultat offrira aux gens des lieux de vie sûrs et abordables et engagera le Canada sur la voie d'un logement approprié pour tous. 🏠

« Nous avons créé une société cherchant la protection par voie de réglementation. Ces protections et réglementations peuvent faire obstacle à la fourniture de logements abordables et, dans de nombreux cas, forcer des bâtiments à demeurer dans des conditions dangereuses. Envisageons le logement abordable sous un nouvel angle. Réexaminons les barrières de manière sensée. »

« Les municipalités pourraient offrir des conditions plus adaptées au logement abordable, telles que des autorisations de stationnement plus faibles, des densités plus élevées, des tailles d'unités plus petites et d'autres considérations liées aux espaces communs, à la blanchisserie, à l'accès aux bâtiments, etc. »