



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

# PROFIL DE L'ENSEMBLE

## Hartford Greens

Saskatoon (Saskatchewan)



Le rêve d'accéder à la propriété est devenu réalité pour plusieurs familles Saskatoonaises qui n'auraient jamais pensé avoir les moyens de se payer une maison. Ces familles habitent aujourd'hui à Hartford Greens, un ensemble de quatre-vingt-quatorze maisons en rangée situé dans le lotissement neuf du centre de la banlieue de Blairemore. Ces maisons modulaires ont été conçues et bâties par Innovative Residential, qui s'est tourné vers les trois ordres de gouvernement pour obtenir des mécanismes de financement exceptionnels à proposer aux familles admissibles. Le promoteur immobilier privé s'est lancé dans ce projet avec l'aide de la Ville de Saskatoon,

### Points saillants

Des habitants de Saskatoon qui n'auraient jamais cru qu'ils auraient les moyens de s'acheter une maison profitent actuellement de leur nouvelle acquisition à Hartford Greens, un ensemble de quatre-vingt-quatorze maisons en rangée dans le lotissement neuf du centre de la banlieue de Blairemore. Un rêve devenu réalité grâce aux logements modulaires abordables de conception unique du promoteur immobilier privé Innovative Residential, et aux mécanismes de financement novateurs mis en place en partenariat avec les gouvernements.

**Clientèle :** Familles

**Nombre de logements :** 94 (42 dans la phase 1 et 52 dans la phase 2)

**Mode d'occupation :** Propriété

**Partenaires :** Innovative Residential, Ville de Saskatoon, Saskatchewan Housing Corporation, SCHL.

la province de la Saskatchewan et le gouvernement du Canada, par l'entremise de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

### Une solution pour la production de logements abordables

Le besoin de logements abordables à Saskatoon est criant, selon Tyler Mathies, le directeur général de la société Innovative Residential : « Saskatoon est l'une des villes qui connaissent la plus forte

croissance au Canada, mais la nouvelle génération d'acheteurs ne dispose pas de la mise de fonds nécessaire à l'achat d'une maison. »

M. Mathies, et Alex Miller – cofondateur et directeur de l'exploitation – connaissent bien les avantages d'être propriétaires. « Pour une famille, c'est la seule façon de changer la donne et de parvenir à accumuler de la richesse, affirme Tyler Mathies. On sait de quoi on parle! Nous avons la trentaine, le même âge que

10-05-12



67614

Canada

SCHL  CMHC  
AU CŒUR DE L'HABITATION

beaucoup d'acheteurs de nos maisons. Nous avons envie d'aider d'autres personnes à réaliser ce rêve. » Et c'est ainsi qu'en 2006, ils ont démarré leur entreprise et ont commercialisé des maisons abordables pour accédants à la propriété.

Innovative Residential a reçu un financement initial de la SCHL pour réaliser l'étude de faisabilité et élaborer le plan d'affaires de Hartford Greens. La Ville de Saskatoon lui a remis 1,3 million de dollars de subventions à des fins d'immobilisations, ce qui a permis de réduire le coût de chaque habitation (d'une valeur marchande estimative de 247 000 \$) de 15 000 \$. La construction, qui s'est déroulée en deux phases, a commencé en avril 2010 et a pris fin en octobre 2011. Les logements ont une superficie de 108 m<sup>2</sup> (1 160 pi<sup>2</sup>) et sont actuellement tous occupés. La majorité des occupants (86 %) sont des ménages avec enfants.

En 2008, les promoteurs associés avaient déplacé d'une base militaire des maisons datant de la guerre et les avaient rénovées par la suite. Cette expérience leur a donné l'idée d'utiliser la construction modulaire à Hartford Greens. « C'est à ce moment précis que nous nous sommes dit : "eurêka!", se souvient Miller. Nous venions tout juste de transporter les vieilles maisons sur leurs nouvelles fondations et nous nous sommes fait la réflexion : "Imagine... si seulement elles étaient flambant neuves et qu'on n'avait pas à faire de rénovations!" Nous avons alors commencé à chercher un fournisseur de maisons modulaires. »

Ils ont retenu l'entreprise Grandeur Housing Ltd, de Winkler (Manitoba), en raison de l'importance accordée à la qualité et de la possibilité d'une conception sur mesure. « Nous avons élaboré un modèle qui ne ressemblait pas au logement modulaire typique. Ensuite, nous avons

### Personne-ressource de la SCHL

Communiquez avec un représentant du Centre du logement abordable de la SCHL  
[www.schl.ca/contactscsla](http://www.schl.ca/contactscsla)

travaillé en collaboration avec Grandeur à la construction de la maison », explique M. Miller.

Chaque module est expédié par étage. « Nous les empilons pour en faire des maisons en rangée à deux étages, indique M. Mathies. Ensuite, nous ajoutons le bardage, les garages, l'aménagement paysager et les autres caractéristiques de conception comme les lucarnes et la maçonnerie. À la fin, on ne saurait distinguer ces maisons de celles construites sur place. »

Même si Innovative Residential a vendu une partie des logements à leur valeur marchande, l'entreprise a toutefois réussi à les rendre accessibles aux familles à revenu faible ou modeste, grâce aux programmes d'aide financière novateurs mis au point avec la Ville de Saskatoon.

Le Programme de financement hypothécaire flexible, proposé en partenariat avec la Ville et avec le gouvernement de la Saskatchewan, fournit une subvention à la mise de fonds de 5 % aux familles admissibles. En général, les acheteurs potentiels éprouvent des difficultés à amasser la mise de fonds nécessaire à l'accession à la propriété. Dans le cas des propositions admissibles visant la construction de logements abordables, comme ici à Hartford Greens, la SCHL accepte les sources additionnelles de fonds. Et la subvention de 5 % fournie par le promoteur, la municipalité et le gouvernement provincial, dans le cadre des assouplissements relatifs au financement hypothécaire des logements abordables, était reconnue comme une mise de fonds, permettant ainsi aux acheteurs admissibles d'accéder à la propriété.

Innovative Residential s'est aussi associé avec la Ville afin de proposer un programme de parrainage qui permet de lever les taxes municipales les dix premières années après la prise de possession. « Ce programme n'avait jamais été réalisé auparavant, dit M. Mathies. La SCHL nous a apporté un excellent soutien à l'élaboration de ce programme. »

Theodore Meier est l'un des propriétaires de Hartford Greens qui pensaient que l'accès à la propriété relevait de l'utopie. Grâce à l'aide d'Innovative Residential, M. Meier et sa femme, Simona, ont pu verser la mise de fonds nécessaire à l'achat d'une maison en rangée de trois chambres. M. Meier est également reconnaissant de l'aide fournie par le promoteur pour naviguer dans les méandres du processus d'achat d'un logement. « Sans l'aide d'Innovative Residential, nous n'aurions pas cette maison. Nous serions toujours dans notre minuscule appartement à payer un loyer supérieur à ce que nous payons actuellement pour rembourser le prêt hypothécaire. En plus, le versement hypothécaire constitue un investissement, je ne me contente plus de verser de l'argent au propriétaire. »

L'accession à la propriété tombe à point pour le couple qui attend son premier enfant. « C'est l'endroit idéal pour élever une famille, dit M. Meier. La maison est grande et il y a une cour arrière. Nous sommes à proximité des aires de jeux et des écoles, et je n'ai plus à me soucier d'une éventuelle augmentation de loyer. »