

La solution d'une famille à la crise du logement au Canada

ROMA : Nous parlons encore de logement mais, cette fois, nous nous penchons sur la vie multigénérationnelle, qui permet de se loger pour moins cher dans un marché coûteux. Comment cela fonctionne-t-il? Et est-ce une solution viable à la crise du logement au Canada?

Bienvenue à Test de résistance, série de balados du Globe and Mail dans laquelle nous nous penchons sur la façon dont la pandémie a transformé les règles des finances personnelles pour les membres de la génération Z et pour les milléniaux. Je m'appelle Roma Luciw, je suis rédactrice en chef de la rubrique des finances personnelles du Globe and Mail.

ROB : Et je m'appelle Rob Carrick, je suis chroniqueur en finances personnelles au Globe and Mail. Nous avons commencé à préparer cet épisode ensemble pour étudier certains des aménagements que les gens ont adoptés en matière de logement pour s'en sortir pendant la pandémie. Le prix du logement a augmenté et est devenu problématique, notamment parce qu'il y a eu des pertes d'emploi. Nous avons lancé un appel pour demander aux gens ce qu'ils constataient. Voyez-vous des parents qui emménagent chez leurs enfants, des enfants qui emménagent chez leurs parents? Qu'avons-nous découvert, Roma? Qu'est-ce qui se cache vraiment derrière tout ça?

ROMA : Eh bien, j'ai été surprise quand nous avons commencé à recevoir des courriels de nos lecteurs et auditeurs. Il y a une chose qui revenait constamment : les familles, les jeunes adultes et leurs parents cherchaient des moyens de combiner leurs frais de subsistance. N'oubliez pas que la pandémie a laissé beaucoup de gens sans emploi. Les finances sont serrées, les gens ont du mal à acheter leur première maison et à trouver une façon de vivre abordable. C'est pourquoi beaucoup nous ont dit envisager de retourner vivre chez leurs parents. Durant la première saison, nous avons fait un épisode sur le retour des enfants adultes chez leurs parents. Pouvez-vous nous expliquer la différence, Rob?

ROB : À l'époque c'était en quelque sorte une situation d'urgence. Les jeunes ont perdu leur emploi pendant la pandémie et ils ne pouvaient plus payer leur loyer. Et donc ils ont dû retourner vivre chez leurs parents. Il s'agissait d'une action défensive. Aujourd'hui, nous parlons d'offensive. Aujourd'hui, nous parlons d'une façon d'emménager ensemble dans la collaboration, de vivre dans la même maison, qui peut être la maison familiale mais qui est souvent une maison complètement différente où plusieurs générations de la famille vivent ensemble, en général trois générations, les enfants, leurs parents et les grands-parents.

ROMA : Bon, ce n'est pas nouveau évidemment. Dans de nombreuses régions du monde, et au Canada aussi bien sûr, il y a toujours eu des familles qui le faisaient. C'est évidemment plus courant dans les grandes villes du Canada, car beaucoup de nouveaux arrivants s'y installent, et le logement y coûte plus cher. C'est extrêmement avantageux, car vous réduisez vos coûts de logement, non seulement à l'achat de la maison, mais aussi pour l'entretien courant et les factures, entre autres. Il existe d'autres avantages en dehors des aspects financiers. Quels sont-ils?

ROB : Eh bien, il y a des avantages pour la répartition des tâches de la maison. Il y a la garde des enfants, il y a les soins pour les aînés. Il y a la transmission des traditions des grands-parents aux

enfants, qui serait autrement impossible. Il est utile de souligner que c'était déjà une tendance au Canada, discrète mais perceptible, entre 2001 et 2016. Statistique Canada nous dit que, de tous les types de ménages au Canada, ce sont les ménages multigénérationnels qui ont connu la croissance la plus rapide, soit 37,5 %.

ROMA : Je pense que nous assistons à un changement qui touche des gens qui n'auraient peut-être pas envisagé ce mode de vie avant. Or, ce mode de vie est devenu logique. Si le marché immobilier est trop cher pour vous, c'est un moyen d'y entrer. Mais est-ce quelque chose qui peut convenir à tout le monde? Je ne crois pas. Mais c'est une solution qui mérite d'être examinée. Et nos auditeurs et nos lecteurs nous disent qu'ils sont de plus en plus nombreux à l'envisager.

Nous avons voulu connaître le point de vue d'une famille qui a décidé d'opter pour ce type d'aménagement, savoir ce qu'il en était et connaître les bons et les mauvais côtés. Nous avons trouvé une famille qui a emménagé ensemble, grands-parents, parents et enfants, dans une maison qu'elle a conçue spécialement. Nous allons les écouter après cette pause.

PRÉ-LANCEMENT : Cette baladodiffusion vous est présentée par Investissements RPC. Vous pouvez être rassuré, le Régime de pensions du Canada est là pour vous. Nous investissons pour garantir que le RPC demeurera solide, durable et sûr, à long terme, pour des millions de Canadiens. Pour en savoir plus, allez à l'adresse investissementsrpc.com.

ROMA : Lorsque nous avons lancé notre appel pour cet épisode, nous avons été contactés par Sue. Elle a récemment emménagé avec son fils Aaron et sa famille dans une maison qu'elle a conçue et que les deux familles ont construite ensemble, aux environs de North Bay. Nous les avons appelés tous les deux pour qu'ils nous parlent de cette expérience.

SUE : Bonjour, je m'appelle Sue et je suis infirmière. J'ai pris ma retraite il n'y a pas longtemps.

AARON : Bonjour, je m'appelle Aaron. Je suis chargé de projet. Et j'ai 42 ans.

ROMA : North Bay est une petite ville, à environ trois heures et demie au nord de Toronto. Sue et son mari, qui travaille dans la construction, y ont vécu toute leur vie. Avant de venir s'installer ici, Aaron et sa femme Marcella, vivaient à Toronto.

AARON : Avant que Marcella et moi déménagions à North Bay, nous vivions à Toronto. Nous faisons partie de la classe moyenne. À deux, nous faisons environ 70 000 ou 80 000 \$ par année. Nous tentions de déterminer où nous voulions aller pour fonder notre famille, nous n'avions pas d'enfants à l'époque. Nous sommes allés chez mes parents à North Bay pour l'Action de grâce. Nous étions évidemment allés à North Bay de nombreuses fois pour différentes occasions mais cette fois, sur le chemin du retour, j'ai lancé la question de savoir si North Bay était un endroit envisageable pour élever une famille. En effet, l'agence pour laquelle je travaillais avait aussi des bureaux à North Bay. Marcella m'a dit qu'elle pensait la même chose. Nous avons donc commencé à essayer de faire des plans.

ROMA : Ils n'ont pas emménagé tous ensemble tout de suite. Mais il y avait un terrain disponible juste en face de la maison de Sue. Aaron et Marcella l'ont acheté. Et c'est là qu'ils ont construit leur première maison à North Bay.

AARON : C'était en 2014. Nous avons décidé de déménager à North Bay. Il y avait un terrain juste en face de la maison de mes parents. Nous avons donc prévu d'y construire notre maison. Pour être vraiment proches. Nous savions que c'était ce que nous voulions si nous déménagions. À cette époque, nous avions un enfant. Nous avons donc construit notre maison là-bas. Cela a coûté à l'époque un peu plus de 400 000 \$.

ROMA : Entre-temps, Sue et son mari avaient acheté et vendu plusieurs fois à North Bay. Et à force d'acheter et de vendre, ils étaient assez endettés.

SUE : En tout, je pense que nous transportions une dette d'au moins 200 000 \$ d'une propriété à l'autre. À l'approche de la retraite, je voulais me débarrasser de cette dette. Je voulais me libérer de mon hypothèque.

ROMA : Aaron cherchait aussi à déménager pour réduire ses déplacements quotidiens.

AARON : J'ai fini par trouver un emploi permanent à South River, à 45 minutes par l'autoroute. Donc, pas un trajet de 45 minutes dans Toronto, mais de 45 minutes en roulant à 110 sur tout le trajet. Cela fait beaucoup de kilomètres qui s'accumulent sur votre voiture. J'ai fait ça pendant un an. Je savais que je ne voulais plus continuer.

ROMA : Aaron voyait que ses parents étaient endettés et devaient réduire leurs dépenses. Il voulait déménager avec sa famille pour se rapprocher de son travail. Mais il ne voulait pas s'éloigner de ses parents. Alors il a eu une idée. Et s'ils achetaient un terrain et construisaient une maison où les deux familles pourraient vivre?

AARON : Nous aimions vraiment vivre en face de chez mes parents. Et nous savions, alors que maman approchait de la retraite, et que les impôts fonciers seraient trop élevés à partir de ce moment. Marcella et moi en avons discuté. S'ils quittaient cet endroit, nous devrions peut-être déménager en ville aussi. Je me suis dit que nous abandonnions une sorte de petite maison de rêve, une « cabane dans la forêt », et que nous ne pourrions pas reproduire une telle maison en ville. Alors, j'ai pensé, après avoir vécu de l'autre côté de la route pendant toutes ces années, que nous pourrions lancer l'idée de faire quelque chose ensemble! Financièrement très avantageux pour tout le monde. Maman et papa n'auront pas à réduire leur train de vie de façon brutale. Mon père a un très grand atelier. C'est presque un hangar. Et c'est vraiment très important pour lui. Donc, dans une telle situation, les deux familles pouvaient continuer à vivre de façon agréable, sans forcément ressentir le choc de la réduction de leur espace, tout en se débarrassant de dettes importantes.

ROMA : Il a présenté l'idée à ses parents, et ses parents l'ont adorée.

SUE : C'est vraiment drôle, parce que je pense que c'est Aaron qui en a eu l'idée. Mais on a commencé à en discuter. Et l'idée nous a semblé vraiment bonne. Parfois, il faut suivre son instinct. Même mon mari a dit que cette idée lui semblait intéressante.

ROMA : Ils ont donc commencé à chercher, et ils ont trouvé un terrain de 4 acres tout près de North Bay. Ils l'ont acheté juste avant le confinement, en mars 2020, et ont commencé à travailler sur des plans immédiatement. Le père d'Aaron a construit la maison. Et au début de 2021, les deux familles avaient emménagé.

AARON : Nous sommes tombés sur un magnifique terrain de 4 acres. Les deux familles sont allées le voir et tout le monde l'a adoré. Ainsi, le processus de construction a en fait commencé en 2020. Le terrain nous a coûté un peu moins de 50 000 \$ pour les quatre acres. Et en janvier 2021, nous vivions dans la maison.

ROMA : Sue a fait les plans de la maison, en tenant compte de ce dont Aaron, Marcella et leurs deux jeunes filles auraient besoin à leur étage, en plus de ce qu'elle et son mari voulaient avoir dans leur propre espace. Chacune des deux familles a ses quartiers. Il n'y a pas d'espace commun, à l'exception de l'extérieur.

SUE : J'ai conçu la maison en réfléchissant vraiment à l'emplacement de la cuisine des enfants, à l'emplacement de ma cuisine et à la disposition des chambres, les unes au-dessus des autres. J'ai pris réfléchi aux endroits où il y allait y avoir du bruit. Et nous avons fait installer deux types de systèmes de chauffage pour que les conduits et autres éléments ne soient pas communs aux deux unités, pour empêcher les bruits de passer d'une unité à l'autre. Nous avons mis une barrière acoustique supplémentaire entre les deux unités. Nous avons des plafonds de neuf pieds de haut, et il a fallu penser à beaucoup de choses et à beaucoup d'aspects pour concevoir notre maison. Et ça a marché. Oh, oui, bien sûr, les filles courent et on les entend un peu, mais ce n'est pas un gros problème. J'ai trois petits chiens, et ils sont parfois assez bruyants. Ça fait un équilibre!

ROMA : Jusqu'à présent, l'installation semble bien fonctionner pour les deux familles, financièrement et par le fait que les enfants d'Aaron sont proches de leurs grands-parents.

SUE : Juste le fait d'avoir les petites-filles. Vous savez, avec ce que nous avons traversé avec cette pandémie, je n'ai pas été obligée d'être séparée de mes petits-enfants. Cela a été merveilleux. Et vous savez, le matin, entendre dire « Puis-je te faire une petite visite, mamie? Je passe cinq minutes! » C'est un peu comme... [RIRES] C'est comme dire, « qu'est-ce qu'il y a dans ton frigo, mamie? » [RIRES] C'est vraiment génial. Vous savez, si Marcella a besoin de sortir quelques minutes, ou si elle doit aller faire des courses en ville, je suis là. On ne pourrait pas rêver mieux que ça.

AARON : L'un des principaux avantages de cette organisation est le partage des factures. J'ai comparé mes factures de 2020 dans la maison où nous vivions avec les factures de janvier, février, mars, avril et mai. Et il n'y a qu'une différence de 25 à 35 \$, en plus. Par contre, nous divisons cette facture en deux. C'est donc une économie phénoménale. Ici, Internet coûte environ 130 \$ par mois, divisé par deux, cela revient à 65 \$ par mois. Les factures courantes deviennent beaucoup plus abordables. Les impôts fonciers à North Bay, là où nous étions, étaient vraiment

élevés. En tout, ils représentaient plus de 15 000 \$ par an. Nous ne savons pas encore ce que cela coûtera ici. Les impôts fonciers sont un peu moins élevés, ici à Powossan, mais la maison et le terrain sont aussi plus grands. Donc même si nous atteignons le montant de 7 000 \$, divisé par deux, cela ne fait que 3 500 \$. Cela fait beaucoup d'argent qui reste dans mes poches.

SUE : Le fait de pouvoir payer mes factures, et de ne plus avoir d'hypothèque a été un immense soulagement pour moi. Les impôts fonciers à North Bay étaient vraiment trop élevés. Une somme astronomique! Et pour être réaliste, s'il était arrivé quelque chose à mon mari, qui n'a pas de retraite, si j'avais dû assumer seule ce fardeau, j'en aurais été incapable. Donc, quel soulagement pour moi de me sortir de cette situation, d'être capable de partager mon fardeau en deux, et de ne plus avoir d'hypothèque. Cela a été très libérateur pour moi.

ROMA : Mais alors, quels ont été les inconvénients?

AARON : Il ne nous est pas vraiment arrivé de nous fâcher. Ce qui nous a aidés, je l'ai déjà dit, c'est que nous avons déjà vécu les uns en face des autres. Nous savions donc tous dans quoi nous nous engageons. Par exemple, mes parents avaient vu comment j'entretenais ma pelouse, d'une manière, disons, différente de la leur, j'en étais conscient mais si j'adoptais leur façon de faire, je consacrerai quelques samedis supplémentaires à des tâches dont je ne veux pas. Donc, je fais les choses à ma façon. Il faut donc connaître ses enfants et ses parents, et comprendre que ce sera un peu différent du rêve de la famille indépendante qui consiste à faire tout à sa façon, tout le temps. Il peut y avoir des sujets de discorde, comme l'emplacement d'un objet, ou le fait que quelqu'un aime ou n'aime pas un meuble de jardin. Il faut être capable d'en parler et de résoudre les problèmes. Mais nous n'avons jamais vraiment eu de telles disputes. Remarquez que nous sommes encore assez tôt dans la phase de l'aménagement paysager. Mais nous nous parlons beaucoup, nous nous réunissons tous les quatre et nous parlons de ce que nous pensons faire. Et toi, qu'en penses-tu?

SUE : Cette semaine, par exemple, j'ai jonglé avec l'idée d'installer une piscine. Est-ce qu'on s'installe une piscine? Évidemment, s'il y a une piscine, il faudra la couvrir d'une manière ou d'une autre, parce qu'il y a trop d'insectes. En plus, on ne pourrait pas l'utiliser plus de trois ou quatre mois par année. Et ils m'ont dit qu'ils y avaient réfléchi. Ils ne veulent pas vraiment payer l'assurance et l'entretien en plus, et ils ne veulent pas non plus s'en décharger sur moi. Donc, d'accord, ça me va. Je peux vivre avec ça. Je me contenterai d'un jacuzzi! Et il sera de mon côté de la maison. [RIRES]

ROMA : Tout cela semble génial. Les deux familles semblent heureuses de cette organisation, elles entretiennent des communications ouvertes pour gérer les divergences ou les problèmes éventuels. Mais comment ont-elles réglé les aspects juridiques? Que se passe-t-il si l'une des deux parties veut vendre?

AARON : Marcella et moi avons acheté le terrain. Il était donc à notre nom. Et pour ce qui est des travaux en général, même si c'est mon père qui a construit la maison, une grande partie des factures me revenaient, je faisais office d'entrepreneur général, et nous nous arrangions ensemble. Donc oui, tout a commencé par être à notre nom. Et nous avons lancé quelques idées sur la meilleure façon d'organiser les finances. Est-ce que mes parents seraient prêts à payer une

aussi grosse somme d'argent, qui pourrait revenir à 25 ans de loyer? Pouvons-nous trouver un autre moyen pour que les deux parties figurent sur le titre de propriété? En fin de compte, nous avons conclu ensemble qu'il était préférable d'aller voir un avocat et de faire ajouter ma mère sur le titre de propriété, en tant que propriétaire de 50 % de la maison. Donc, Marcella et moi sommes à 50 % et ma mère à 50 %. Nous avons laissé mon père en dehors de cela pour des raisons d'affaires. Donc maintenant, oui, si nous sommes dans une situation, par exemple, où je dois partir à Vancouver pour mon travail, mes parents ne pourraient pas racheter ma part. La solution serait donc de vendre. Et avec le contrat que nous avons rédigé avec l'avocat, si l'une des parties voulait essayer d'empêcher la vente, elle n'en aurait pas la possibilité puisqu'il est stipulé que cette possibilité est autorisée. Évidemment, il est préférable de déterminer ce que serait notre plan B. Nous nous aimons et nous respectons assez pour que personne n'ait envie d'agir de façon à laisser l'autre en plan.

SUE : J'ai toujours vécu en ayant un plan B. Et je suis plutôt souple. Et j'ai toujours dit à Aaron, que si une occasion se présentait, pour sa carrière, et qu'il avait besoin de déménager, je ne voudrais pas être un boulet pour lui. Vous savez, mon mari et moi sommes capables de nous débrouiller. Et d'ailleurs, j'ai deux autres fils. Nous sommes donc allés voir les avocats, nous avons beaucoup discuté de la façon dont cela allait fonctionner, et de ce qui serait juste pour tout le monde. Nous avons fait en sorte que tout soit bien légal. Nous nous sentons tous bien à l'aise. Mes autres fils le vivent bien. Ils n'ont eu ni hésitation ni appréhension quant à ce que nous avons fait ici. Ils très à l'aise avec ça, et nous nous faisons confiance. C'est vraiment essentiel. Nous sommes tous sur la même longueur d'onde.

ROMA : Quel conseil Aaron donne-t-il aux familles qui envisagent de faire comme lui?

AARON : Pour que cela marche vraiment, je pense que vous devez vraiment comprendre quels sont vos besoins. Par exemple, ce que sont les éléments non négociables et quels sont les aspects que vous pouvez négocier, pour que les deux parties soient sur la même longueur d'onde, en respectant ce qui est non négociable pour vous. Il n'y a pas non plus énormément de maisons qui sont aménagées comme la nôtre. En fait, il y en a très peu. Et si la maison n'est pas aménagée, cela complique les choses. Je suis assez certain que la cohabitation serait impossible si nous partagions la cuisine. Pas vrai? Ou alors, il faudrait une famille très spéciale. Je suis sûr qu'il y a des gens qui peuvent le faire, et c'est tant mieux pour eux. Mais je trouve qu'en fin de compte, on a vraiment besoin de certains espaces qui n'appartiennent qu'à vous. Du moins, c'est ce que nous ressentons des deux côtés, dans notre famille. Alors nous avons planifié en conséquence. Malheureusement, je suppose que cela signifie que beaucoup de gens devront essayer de sortir de la ville pour avoir un peu plus d'espace pour construire ce qu'ils désirent, sinon le réaménagement sera un cauchemar. J'espère vraiment que d'autres personnes s'intéresseront à ces maisons multigénérationnelles, je trouve qu'elles ont beaucoup de potentiel pour les générations à venir, sur le plan financier et sur celui de la qualité de vie que l'on gagne en apprenant à mieux connaître ses grands-parents et ses parents. C'est une chose d'être élevé par ses parents, vous savez, et de les connaître en tant qu'enfant. Mais c'est vraiment extraordinaire, en tant qu'adulte, d'apprendre à connaître ses parents différemment.

ROMA : Merci à Sue et Aaron de nous avoir raconté leur histoire. Rob, que pensez-vous de leur organisation?

ROB : Vraiment intelligent. Très commode, ça permet de résoudre un certain nombre de problèmes. Je pense que, pourvu qu'ils continuent à bien s'entendre, cela restera un excellent arrangement, avec la garde des enfants, mais aussi avec les soins aux grands-parents quand ils seront plus vieux. Ça pourrait être un beau modèle pour beaucoup de gens dans tout le pays. Et vous, qu'en pensez-vous?

ROMA : Une chose très positive m'a frappée, dans leur organisation : ils se sont engagés les yeux grand ouverts, ils ont tout planifié. Ça ne s'est pas fait après coup. La grande différence, pour moi, c'est aussi la façon dont leur maison a été aménagée, avec des espaces de vie séparés et privés. Ainsi, ils peuvent se réunir quand ils le désirent, mais ils peuvent aussi, quand ils le veulent, fermer les portes et avoir leur propre espace. Je suis sûr que cela contribuera grandement au succès de leur organisation.

ROB : Je les félicite également d'avoir réfléchi longuement et sérieusement au contrat qui régira leur milieu de vie. C'est vraiment important, même si les familles s'entendent très bien. Quand on vit les uns près des autres, les facteurs de stress peuvent se multiplier. Il ne faut pas envisager une telle organisation sans faire appel à un avocat. C'est ce qu'ils ont fait, et je les en félicite.

J'ai parlé à deux experts qui ont étudié le logement multigénérationnel. Ils ont des choses très intéressantes à dire sur ce à quoi une telle organisation peut ressembler au Canada. Nous les écouterons après cette pause.

PUBLICITÉ : Cette baladodiffusion vous est présentée par Investissements RPC. Chez Investissements RPC, nous ne perdons jamais le long terme de vue. Nous investissons pour assurer la sécurité financière de toutes les générations de Canadiens. Nous diversifions nos investissements entre les régions et les catégories d'actifs, de façon à tirer parti des meilleures occasions et à générer des rendements durables à long terme. Le fonds dépasse aujourd'hui les 400 milliards de dollars. Pour en savoir plus sur le rendement de nos investissements pour les Canadiens, consultez le site Investissementsrpc.com.

ROB : J'ai interrogé Murtaza Haider et Stephen Moranis sur ce à quoi ressemble le logement multigénérationnel au Canada. Murtaza est professeur de gestion immobilière à l'université Ryerson et directeur de l'institut d'analyse urbaine de cette même université. Steven est consultant en immobilier.

Roma et moi en avons un peu parlé au début de l'épisode : qu'est-ce qu'un logement multigénérationnel? Comment le définir?

STEPHEN : Vous savez, les familles multigénérationnelles, sur lesquelles nous avons fait des recherches et écrit une chronique, doivent être composées d'au moins trois générations. Il s'agit donc, par définition, des parents, des enfants et des grands-parents.

ROB : Est-ce courant au Canada? Nous entendons beaucoup d'histoires à ce sujet. Je crois que les médias adorent s'emparer de ces histoires, proposer une solution très réconfortante au problème du logement coûteux pour tout le monde, même pour ceux qui sont déjà propriétaires

d'une maison et trouvent que l'entretien leur coûte trop cher. Mais dans quelle mesure cela est-il fréquent?

MURTAZA : Oui. Nous nous sommes penchés sur les données de Statistique Canada. Nous voulions savoir si les conditions de vie pouvaient être un moyen d'améliorer l'accessibilité financière. Nous avons notamment consulté des données intéressantes sur les ménages multigénérationnels. Nous avons constaté qu'une telle organisation est assez répandue dans certaines régions du Canada. Elle est plus courante dans certains quartiers de Vancouver et de la région du Grand Toronto. En fait, d'après Statistique Canada, à Brampton, une personne sur quatre vit dans une maison multigénérationnelle.

ROB : J'aimerais savoir ce que vous pensez des personnes que nous avons trouvées pour cet épisode. Que pensez-vous de l'arrangement d'Aaron et Sue?

MURTAZA : Je pense qu'ils ont choisi la bonne méthode. Ils n'ont pas négligé l'aspect légal. Par contre, à North Bay, les problèmes d'accès au logement ne sont pas les mêmes qu'à Vancouver, Toronto, ou même, maintenant, dans des villes comme Hamilton et Halifax. Ils ont donc choisi la bonne façon de procéder. Si quelqu'un envisage de s'installer à un endroit où le prix du terrain est beaucoup moins élevé qu'en ville, c'est une très bonne idée construire. Le coût de la construction peut être légèrement plus élevé, mais cela permettra d'avoir beaucoup d'espace.

ROB : Stephen, que feriez-vous pour rendre le logement multigénérationnel plus attrayant pour les gens, afin que plus de gens envisagent cette option pour entrer sur le marché?

STEPHEN : Eh bien, je pense que cela doit venir de la base. Il faut que les agents immobiliers des vendeurs fassent la promotion et le marketing de propriétés qui constituent une alternative viable, pour faciliter les recherches des familles multigénérationnelles. Et personne ne l'a vraiment fait ou n'a innové pour faire passer le message que cette maison, en particulier, pourrait parfaitement convenir. Il y a évidemment moyen de personnaliser dans une certaine mesure, vous pouvez par exemple toujours mettre une cuisine dans le sous-sol. Vous savez, si vous ne voulez pas vider complètement votre maison ou en construire une neuve, ce qui rend l'aménagement beaucoup plus facile, vous pouvez personnaliser votre maison actuelle, mais jusqu'à un certain point. Vous savez, beaucoup de logements multigénérationnels, surtout pour la génération des grands-parents, auront besoin de suites parentales ou de chambres à coucher au rez-de-chaussée, pour éviter aux occupants âgés d'avoir à monter à l'étage. C'est pourquoi je pense que cela doit venir du secteur immobilier, des professionnels de l'immobilier, des promoteurs qui, pour certains d'entre eux, commencent à comprendre qu'il faut rendre ce mode de vie plus abordable.

ROB : Pour conclure, j'aimerais que vous me donniez tous les deux des conseils sur ce qu'il faut faire quand on envisage un logement multigénérationnel. Quels conseils avez-vous pour les personnes qui y pensent sérieusement?

STEPHEN : Eh bien, il ne faut pas négliger le fait que les désaccords, au sein des familles, au sujet de l'héritage, peuvent poser de graves problèmes. Vous avez probablement entendu cette

histoire du chalet familial dont les enfants en héritent au décès de leurs parents. Aucune entente n'a été prévue sur l'achat, la vente, l'utilisation commune, l'entretien, et ainsi de suite. Vous devinez la suite : cela devient une cause de litige au sein de la famille. Parce que le frère ou la sœur qui veut le chalet estime qu'il vaut moins, et le frère ou la sœur qui veut le vendre estime qu'il vaut plus. Donc, mon conseil serait de prévoir un accord, similaire à un contrat de mariage. Si vous vous mariez, vous devriez avoir un contrat. Et si vous vous lancez dans l'aventure de la maison multigénérationnelle, vous devriez avoir un accord sur le côté financier. Si vous savez comment financer votre projet. Si quelqu'un choisit de vendre, y a-t-il un contrat d'achat et de vente? Un contrat qui prévoit la façon dont les frais seront payés, par exemple les impôts fonciers, les dépenses, l'entretien et tout le reste. La chose la plus simple à faire est de rédiger un contrat qui couvre toutes les éventualités, et probablement que chacune des parties obtienne un avis juridique indépendant et agisse en conséquence.

ROB : Murtaza, avez-vous quelque chose à dire pour ceux qui envisagent un tel mode de vie?

MURTAZA : Comme l'a dit Stephen, traitez ce contrat comme un contrat de mariage, car les grands-parents pourraient divorcer et se remarier, par exemple. Et tout se jouera là où vit tout le reste de la famille. Il faut donc vraiment penser à toutes les clauses, à toutes les circonstances. Il est de loin préférable d'avoir un accord juridiquement contraignant plutôt que de se contenter de dire : « Mes parents m'aident. Nous allons donc faire ceci et cela. » Je suis donc d'accord avec Stephen sur ce point. Le contrat doit avoir une valeur légale et être contraignant. Il ne faut pas se contenter de la simple bonne volonté des parents et des enfants.

ROB : Stephen et Murtaza, merci infiniment pour le temps que vous nous avez consacré ce matin. Cela a été un plaisir. Merci.

ROB : C'était donc Murtaza Haider et Stephen Moranis. Vous pouvez voir leur travail au www.hmbulletin.com.

ROB : Pour conclure, voilà ce que je retiens de cet épisode.

1. Si les prix vous empêchent d'accéder au marché immobilier et que vous vous entendez bien avec vos parents, une maison multigénérationnelle pourrait être la solution.
2. Il est indispensable de faire rédiger un contrat juridique par un avocat afin de coucher sur papier toutes les conditions de votre arrangement.
3. Considérez la valeur ajoutée des maisons multigénérationnelles. Partage de la garde des enfants, des soins aux personnes âgées, de l'entretien de la maison et resserrement des liens familiaux.

ROMA : Merci d'avoir écouté cet épisode de Test de résistance. Cette émission a été produite par Latifa Abdin et Hannah Sung. Kyle Fulton et Carlay Ream-Neal se sont chargés de la postproduction audio. Notre productrice exécutive est Kiran Rana. Merci à Aaron et Sue à North Bay, en Ontario, de nous avoir raconté leur histoire.

ROB : Si vous avez aimé ce que vous avez entendu, parlez-en à tout le monde. Laissez-nous une évaluation et un commentaire sur Apple Podcasts. Et si vous connaissez quelqu'un qui veut savoir comment bien gérer ses finances, envoyez-lui cette émission. Notre prochain épisode sera

le dernier de la saison. Nous parlerons avec trois membres de la génération Z et milléniaux de leur expérience en matière de placement.

ROMA : Vous trouverez Test de résistance (Stress Test en anglais) sur Apple Podcasts, Google Play, Spotify ou votre application de baladodiffusion préférée. Vous pouvez nous trouver sur le site globeandmail.com, où nous abordons toutes les facettes des finances personnelles et de l'immobilier. Merci à tous de nous avoir accordé votre attention.