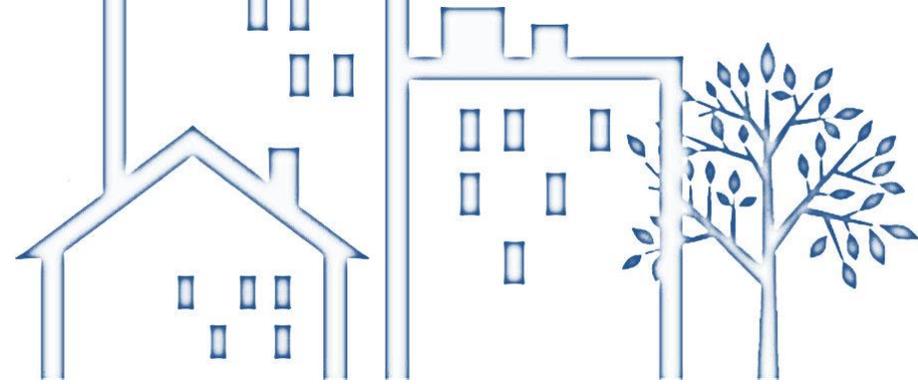




Les caractéristiques économiques et la viabilité financière des OSBL d'habitation

LES CARACTÉRISTIQUES ÉCONOMIQUES ET LA VIABILITÉ FINANCIÈRE DES OSBL D'HABITATION



Le projet :

- Dresser le portrait des caractéristiques économiques et financières du parc des OSBL d'habitation au Québec.

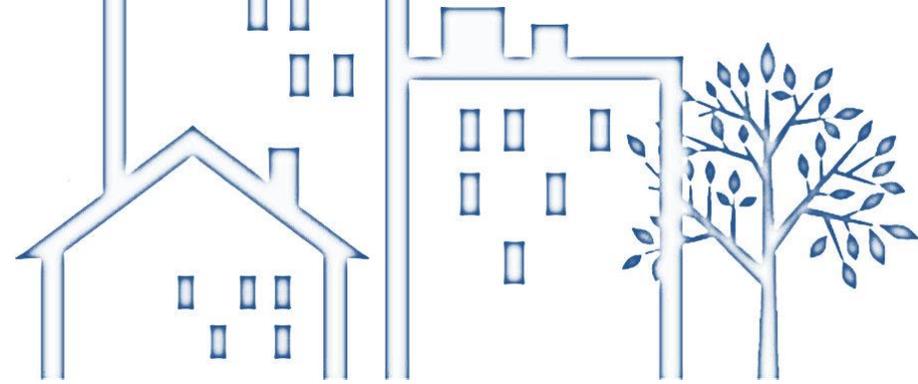
Le contexte :

- Enjeux liés au vieillissement du parc et à l'imminence de la fin des conventions d'exploitation.

Objectif :

- Préciser les besoins des organismes et planifier les réponses à apporter (représentation, formation, outils de gestion et de planification, services...).

LES CARACTÉRISTIQUES ÉCONOMIQUES ET LA VIABILITÉ FINANCIÈRE DES OSBL D'HABITATION



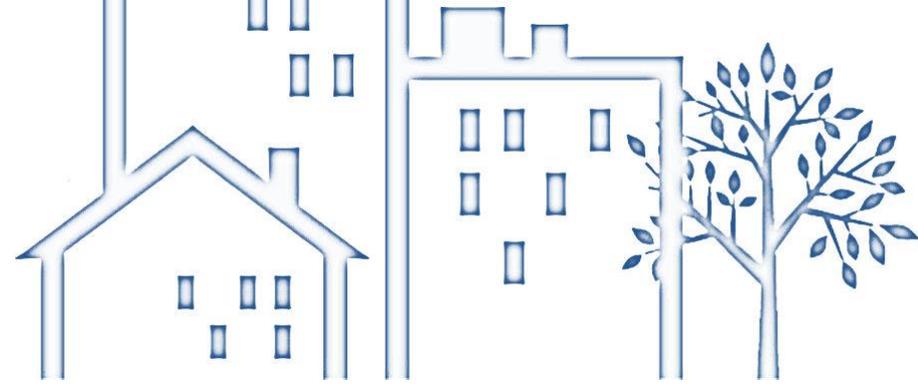
La méthode :

- Sondage postal au printemps 2014 et entrevues téléphoniques (études de cas) à l'automne.

Aujourd'hui :

- Présentation des faits saillants.
- Le rapport final paraîtra cet été.

LES CARACTÉRISTIQUES ÉCONOMIQUES ET LA VIABILITÉ FINANCIÈRE DES OSBL D'HABITATION



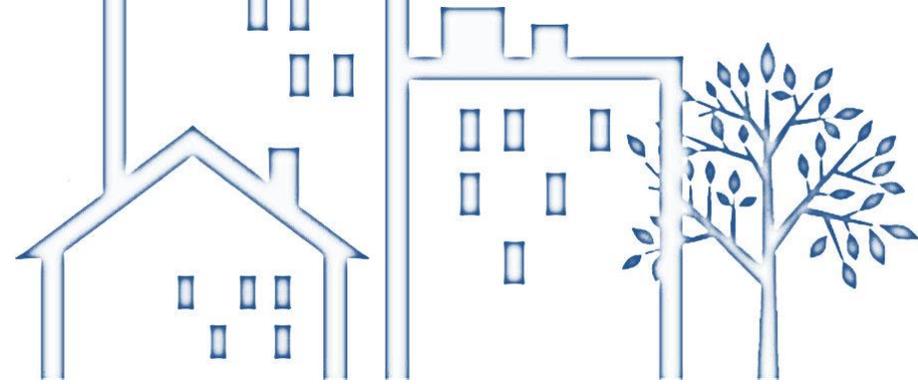
Le sondage :

- 255 répondants (organismes) / 377 projets / 8 435 logements.
 - Surtout Art. 56.1, PSBL-P et *AccèsLogis*.

Revenus :

- 59% des logements sont visés par une subvention d'aide au loyer, pour une moyenne de **2 867\$** par logement.
- 184 répondants ont dit bénéficier d'autres programmes de subventions (SPLI, PSOC, soutien communautaire).
- 178 répondants ont déclaré avoir des revenus d'autres sources que les loyers, subventions et services.

LES CARACTÉRISTIQUES ÉCONOMIQUES ET LA VIABILITÉ FINANCIÈRE DES OSBL D'HABITATION



Pertes locatives :

- Inoccupation de logements ou mauvaises créances.
- 55% des répondants ont déclaré n'avoir subi aucune perte locative dans l'année de référence.
- Pertes moyennes de 8 336\$ par organisme.
- Pour ceux qui ont des pertes, celles-ci représentent l'équivalent de 2,4% de leurs revenus.

LES CARACTÉRISTIQUES ÉCONOMIQUES ET LA VIABILITÉ FINANCIÈRE DES OSBL D'HABITATION



Loyers :

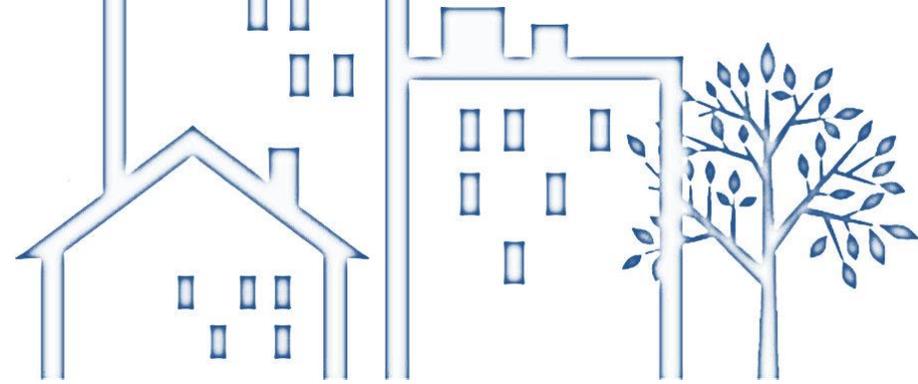
- Près des deux tiers des répondants (63%) ont augmenté leurs loyers dans l'année de référence.
- Augmentation moyenne de 1,8%.

Loyer moyen selon la typologie du logement :

- | | |
|-------------------|--------------------|
| • Chambre 524\$ | • 2 chambres 639\$ |
| • Studio 529\$ | • 3 chambres 632\$ |
| • 1 chambre 586\$ | • 4 chambres 714\$ |

Moyenne globale 604\$

LES CARACTÉRISTIQUES ÉCONOMIQUES ET LA VIABILITÉ FINANCIÈRE DES OSBL D'HABITATION



Personnel salarié :

70% des organismes ont des employés.

Moyenne de **9** employés chacun.

Salaire moyen : **16\$** l'heure
(**28 200\$** par année).

Salaire horaire moyen par catégorie :

- DG **26\$**
- Professionnels de la santé **20\$**
- Auxiliaires en santé **12,25\$**
- Cuisiniers **14\$**
- Aide aux repas **11,50\$**
- Concierges **14\$**
- Surveillants **12,75\$**

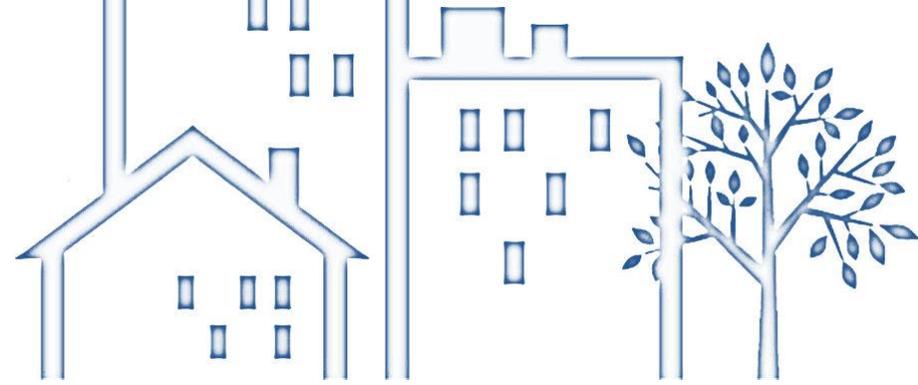
➤ 177 organismes / **1 662** employés.

➤ Masse salariale totale : **46,9 millions \$**

Estimation sur la totalité des OSBL d'habitation :

- 6 500 employés
- Masse salariale
de **175 millions \$**

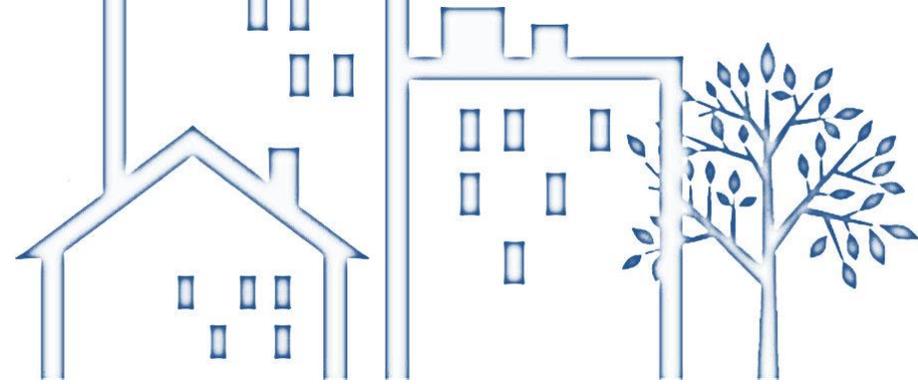
LES CARACTÉRISTIQUES ÉCONOMIQUES ET LA VIABILITÉ FINANCIÈRE DES OSBL D'HABITATION



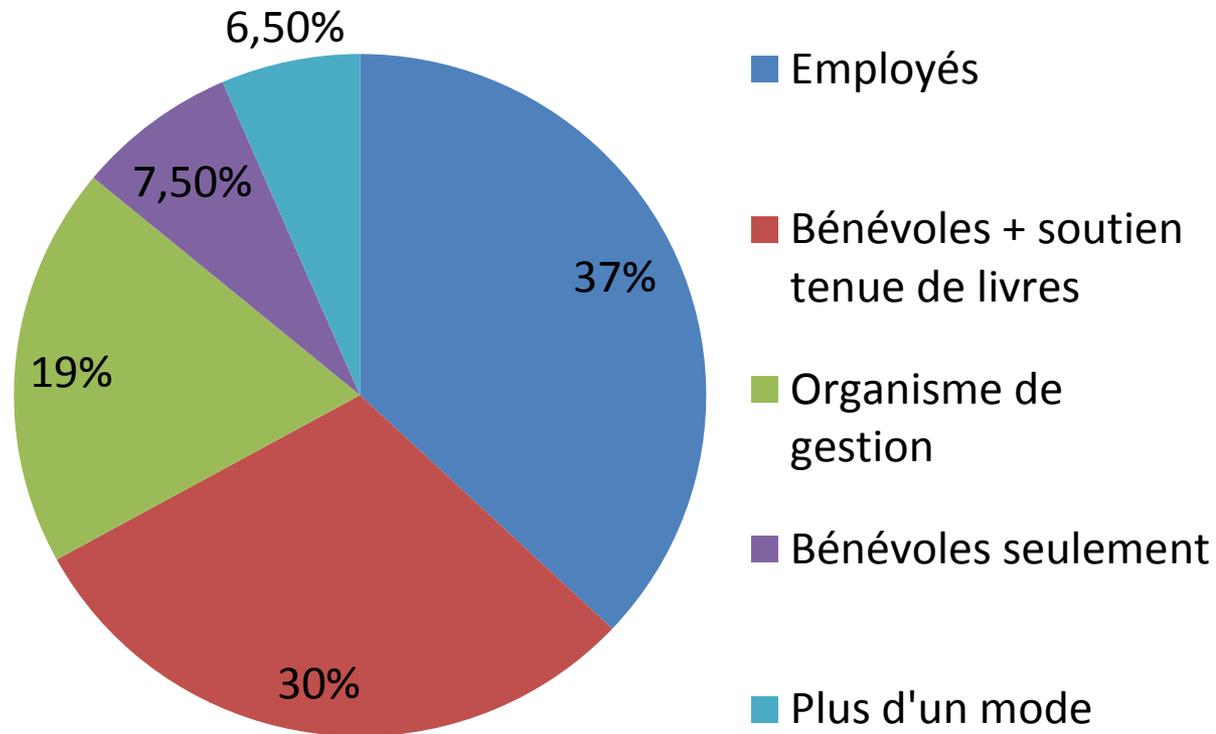
Assurances :

- 84% des répondants ont assuré leurs propriétés selon la valeur de remplacement.
 - 75% pour ce qui est des organismes qui bénéficient des divers volets du programme *AccèsLogis*.

LES CARACTÉRISTIQUES ÉCONOMIQUES ET LA VIABILITÉ FINANCIÈRE DES OSBL D'HABITATION



Mode de gestion :

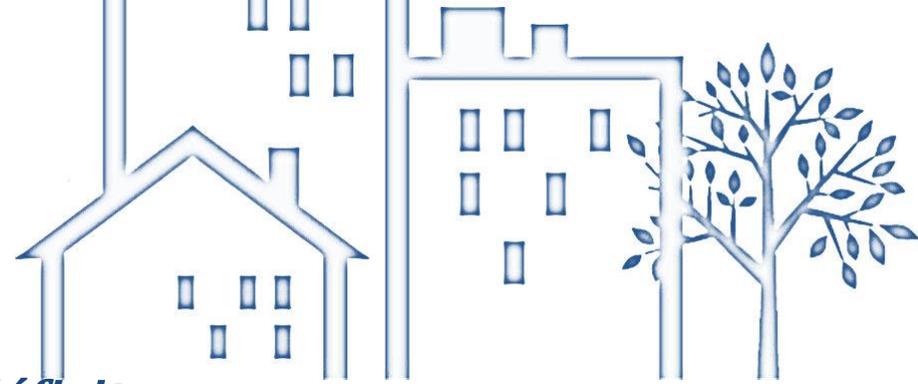




Préparation à la fin de la convention d'exploitation :

- 43% des conseils d'administration des organismes qui approchent de la fin de leur accord d'exploitation ont discuté de cette question.
- Seulement 14% de ces organismes ont adopté un plan d'action pour faire face à cette échéance.
- Néanmoins, 63% d'entre eux disposent d'un plan de gestion des actifs ou de son équivalent.
- Enfin, 43% de ces organismes ont un plan d'investissement lié au fonds de réserve.

Sur l'ensemble des répondants, 49% ont un plan de gestion des actifs.



Résultats d'exploitation, surplus et déficits :

- Globalement, les résultats montrent un surplus correspondant à 3,5% des revenus de la totalité des répondants.
- 51% des organismes déclarent des surplus (surplus moyen de 1 540\$ par logement).
- Le déficit moyen est de 1 716\$ par logement.

LES CARACTÉRISTIQUES ÉCONOMIQUES ET LA VIABILITÉ FINANCIÈRE DES OSBL D'HABITATION



Les réserves :

**Moyenne par
logement :**

**Projection sur l'ensemble du
parc immobilier des OSBL-H :**

**Réserves de remplacement
immobilières (RRI)**

2 581\$

131 M\$

**Réserves de remplacement
mobilières (RRM)**

540\$

29 M\$

Autres réserves

748\$

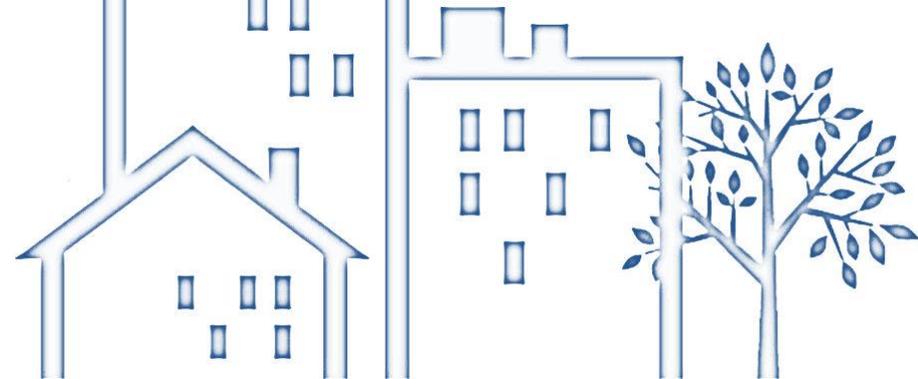
38 M\$

Total

3 869\$

198 M\$

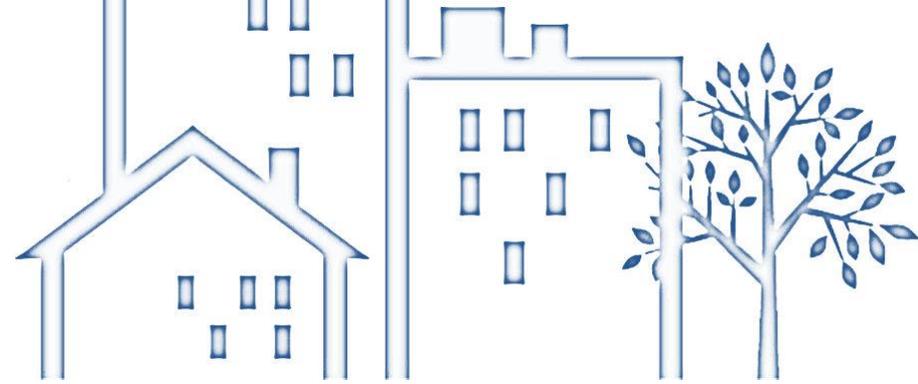
LES CARACTÉRISTIQUES ÉCONOMIQUES ET LA VIABILITÉ FINANCIÈRE DES OSBL D'HABITATION



Valeur des propriétés :

| | Moyenne par logement : | Projection sur l'ensemble du parc immobilier des OSBL-H : |
|--|------------------------|---|
| Selon le rôle d'évaluation | 65 448\$ | 3,1 G\$ |
| Selon la technique de l'actualisation des flux monétaires (taux de 6,4%) | 47 950\$ | 2,3 G\$ |
| Selon la technique du multiplicateur des revenus bruts (facteur 10) | 180 640\$ | 8,7 G\$ |
| Moyenne | 98 013\$ | 4,7 G\$ |
| <i>Taxes foncières</i> | <i>1 438\$</i> | <i>93 M\$</i> |

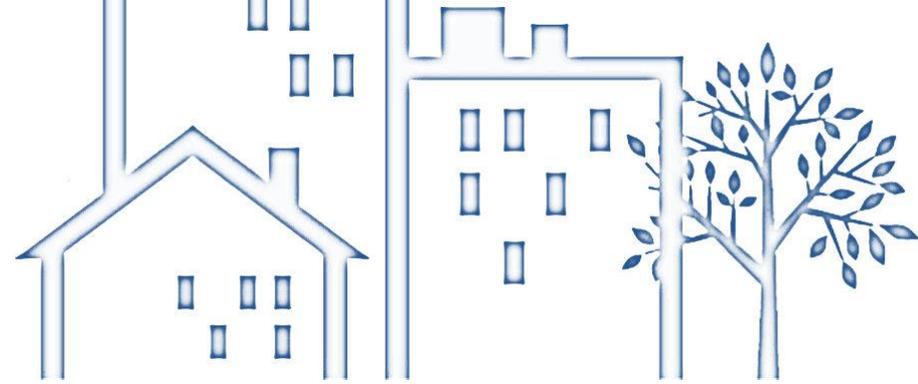
LES CARACTÉRISTIQUES ÉCONOMIQUES ET LA VIABILITÉ FINANCIÈRE DES OSBL D'HABITATION



Avoir foncier propre :

- En admettant une valeur foncière de 4,7 G\$ et une dette estimative de 1,1 G\$ (26 240\$ par logement), **l'avoir propre foncier (APF) des OSBL-H s'établirait globalement à 3,6 G\$.**

LES CARACTÉRISTIQUES ÉCONOMIQUES ET LA VIABILITÉ FINANCIÈRE DES OSBL D'HABITATION

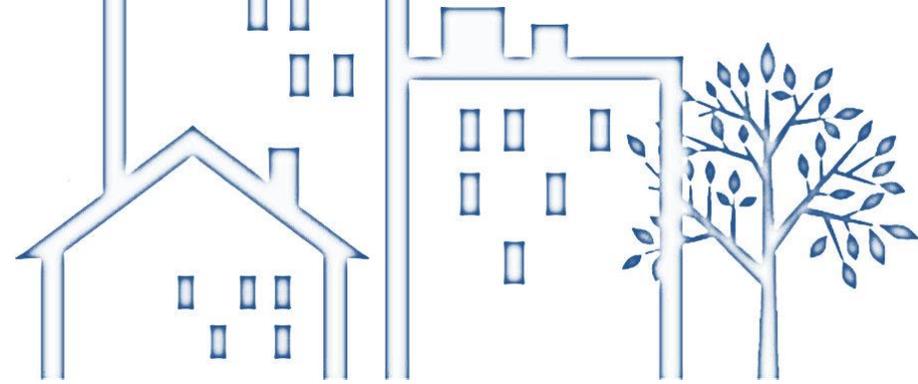


Les études de cas :

- Elles ont été faites par entrevues téléphoniques auprès de 52 organismes.
- Permettent de « qualifier » les résultats obtenus lors du sondage.

Caractéristiques générales :

- Taux d'occupation élevés.
- Listes d'attente dans les projets destinés aux aînés et aux personnes seules ayant des besoins particuliers.
- Faible taux de roulement.
- Peu de pertes locatives, en particulier dans les projets pour aînés, ce qui s'expliquerait par un fort sentiment d'appartenance et la proximité des gestionnaires.



Caractéristiques financières :

Fixation des loyers :

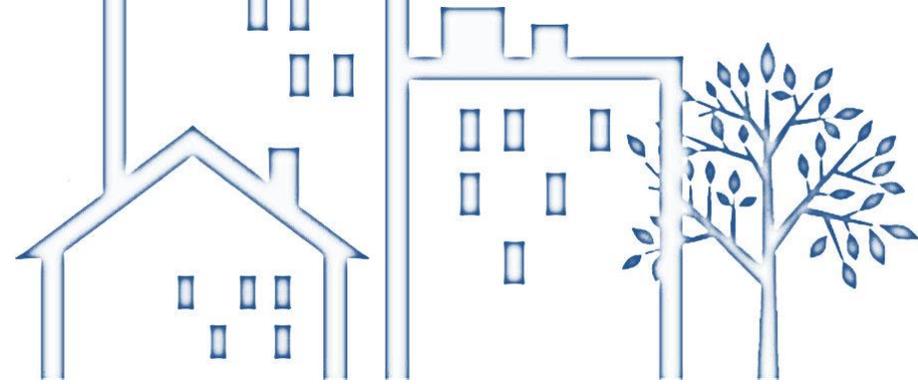
- Suivent généralement les augmentations suggérées par la Régie du logement.
- Les augmentations plus substantielles s'expliquent par le coût des travaux qui ont dû être réalisés.
- Certains trouvent difficiles de gérer ces situations face aux locataires qui ont tendance à contester toute hausse.
- La minorité qui n'augmente pas leurs loyers se justifie ainsi :
 - Pour rester concurrentiel sur le marché.
 - Parce que le coût des services a connu une forte augmentation et que l'on veut éviter de « surtaxer » les locataires.



Caractéristiques financières :

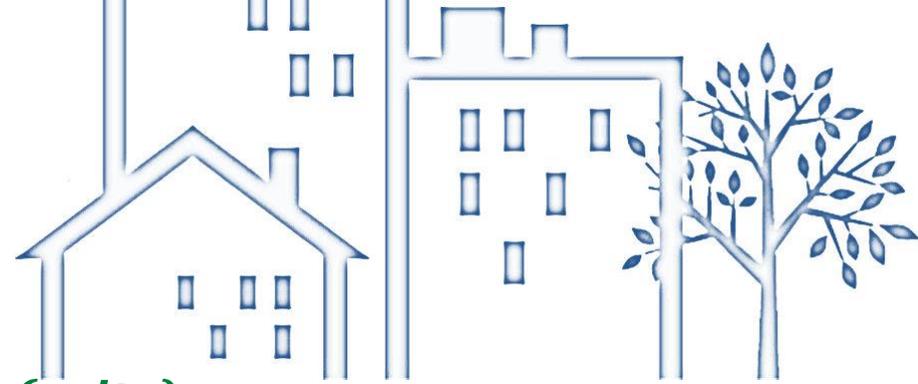
Gestion des réserves :

- La plupart disent suivre les termes des conventions d'exploitation.
- Ceux qui ne le font pas sont ceux qui sont aux prises avec un déficit, ceux qui doivent se consacrer à des travaux urgents et imprévus ou ceux qui exécutent un plan de sauvetage et ont alors un congé de cotisation.
- Certains ont une encaisse élevée; ils hésitent à investir dans des placements à terme et préfèrent conserver leurs liquidités pour d'éventuels travaux.
- La majorité n'ont pas de plan de gestion des actifs ni de plan de remplacement des immobilisations. Certains ont l'impression que cela relève de la SHQ ou de la SCHL.
- Les gestionnaires de projets du programme PSBL-P semblent toutefois assez familiers avec les notions de *bilan de santé* et de *plan pluriannuel d'intervention*.



La fin des conventions d'exploitation :

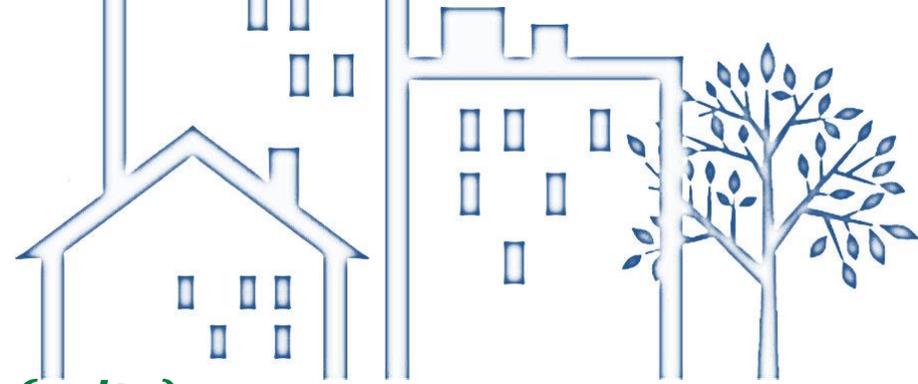
- Dans le cas des organismes ayant des projets du programme de l'Article 56.1 (95), il restait en moyenne 5,7 années avant l'échéance de leur convention; dans celui des organismes ayant des projets du programme PSBL-P, c'était 13 ans.
- La grande majorité n'ont jamais discuté de cette question au conseil d'administration.
- Il y a beaucoup d'inconnues et de fausses perceptions quant à ce qui arrivera.



La fin des conventions d'exploitation (suite) :

Le test de viabilité post-convention :

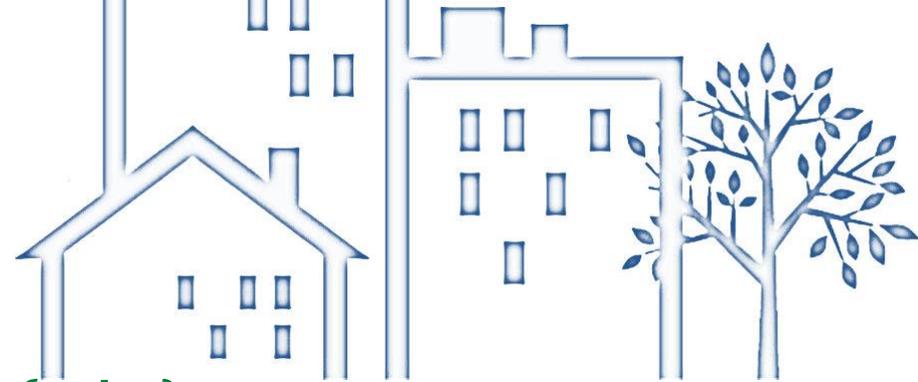
- Outil de prévision mis au point pour l'ACHRU en collaboration avec le RQOH.
- Appliqué dans le cadre de cette recherche aux organismes ayant des projets financés dans le cadre des programmes de l'Article 56.1 (95) et du PSBL-P.
- Test fondé sur deux principaux indicateurs :
 - **le revenu net d'exploitation (RNE)**, c.-à-d. la différence entre les revenus totaux, sans subvention, et les dépenses, sans les frais de financement;
 - **le montant des réserves accumulées** qui seront disponibles à la fin des conventions.
- Le test permet aussi d'évaluer la capacité d'emprunt des projets, une fois la convention expirée.



La fin des conventions d'exploitation (suite) :

Le test de viabilité post-convention (suite) :

- On estime qu'un projet sera viable s'il est en mesure :
 - de conserver les loyers des locataires au même niveau qu'aujourd'hui, tout en les indexant, et de maintenir les loyers ajustés en fonction du revenu, eux aussi indexés;
 - de réaliser les travaux de rénovation des immeubles en utilisant les réserves accumulées.
- Appliqué aux organismes ayant participé à la recherche et fourni les informations pertinentes, il apparaît **que la grande majorité (87%) des projets du programme de l'Article 56.1 pourront franchir avec succès l'étape de la fin des conventions.** Parmi eux, le quart devront néanmoins porter une attention particulière à la planification de leurs réserves.

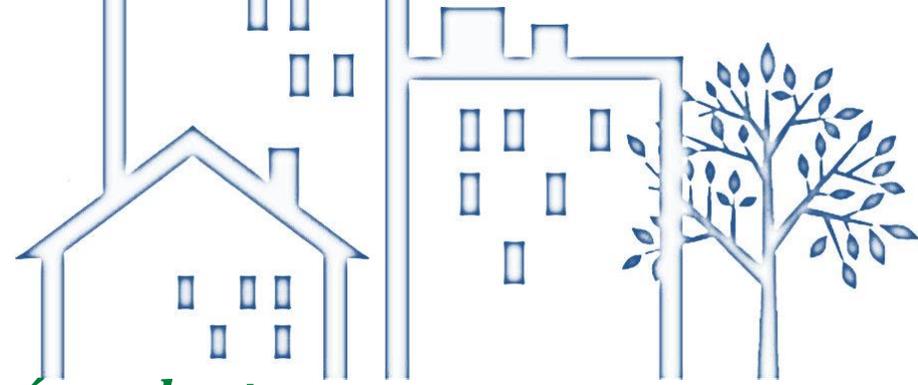


La fin des conventions d'exploitation (suite) :

Le test de viabilité post-convention (suite) :

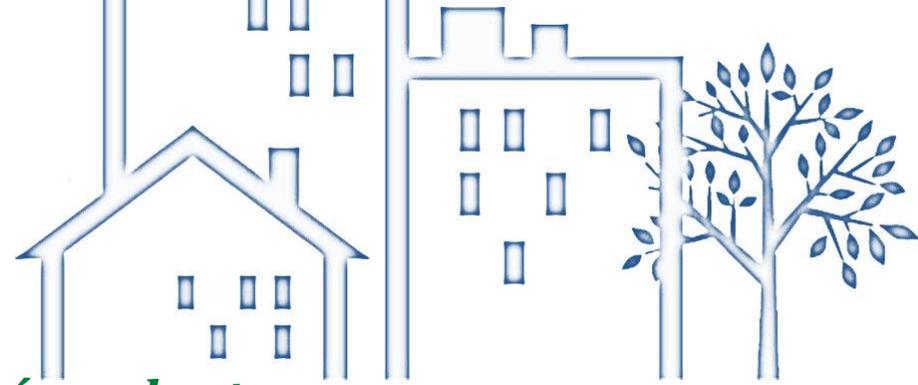
- Il leur sera vraisemblablement possible de financer des travaux de rénovation, des travaux d'amélioration ou de nouveaux logements, tout en conservant la grille de loyers en vigueur.
- Il en reste néanmoins 13% qui ne seront probablement pas viables, bien que leurs réserves pourraient être suffisantes pour réaliser les travaux.
- **Quant aux projets du programme PSBL-P, le test permet de conclure qu'à quelques exceptions près, ils seront non viables et incapables de financer les travaux de rénovation requis.**
- Dans tous les cas, les subventions reçues dépassent largement les frais de financement actuels. Cela signifie qu'avec les loyers assumés par les locataires, les projets ne seront pas en mesure de payer les frais d'exploitation, et à plus forte raison, de contracter un emprunt.

LES CARACTÉRISTIQUES ÉCONOMIQUES ET LA VIABILITÉ FINANCIÈRE DES OSBL D'HABITATION



Facteurs de succès identifiés par les répondants :

- Qualité et maintien en bon état du bâti.
- Démographie et offre d'un produit résidentiel unique (aînés).
- Liens avec les résidents et participation de ces derniers à la vie associative.
- Qualité et diversité alimentaire.
- Bénévolat.
- Sous-traitance.



Défis et difficultés identifiés par les répondants :

- Inquiétudes quant au financement à moyen et long terme du soutien communautaire.
- Inquiétudes quant aux coûts du maintien à domicile.
- Difficultés à trouver du financement et des ressources aptes à conseiller les organismes pour les projets de travaux majeurs.
- Reconstitution des réserves après un plan de sauvetage ou de redressement.
- Convaincre les locataires de la nécessité des augmentations de loyers à la suite de travaux majeurs.
- ... Et bien sûr, les exigences liées à la certification des RPA!

La TOURNÉE NATIONALE

20
15

du



RÉSEAU
QUÉBÉCOIS
DES OSBL
D'HABITATION

Un Toit pour Tous

