
1. UN SECTEUR D'IMPORTANCE

ENQUÊTE AUPRÈS DES OSBL D'HABITATION

**Réseau québécois des OSBL d'habitation
2007**

Le Réseau québécois des OSBL d'habitation a bénéficié du soutien financier de la Société d'habitation du Québec (SHQ) pour réaliser cette enquête.

Le Réseau a également obtenu des contributions financières et professionnelles de l'Alliance de recherche université-communauté en économie sociale (ARUC-ES) ainsi que du Laboratoire de recherche sur les pratiques et les politiques sociales (LAREPPS).

Recherche et rédaction: Marie-Noëlle Ducharme

Assistant de recherche: Patrick Ducharme

Éditeur: Richard Saulnier

Infographie: Danièle Bordeleau

Dans le présent document, le masculin est utilisé sans aucune discrimination et seulement dans le but d'alléger le texte.

Réseau québécois des OSBL d'habitation
1^{re} édition

ISBN 978-2-923537-07-8

Réseau québécois des OSBL d'habitation
www.rqoh.com

JUIN 2007

■ INTRODUCTION

Un organisme sans but lucratif d'habitation est une corporation sans but lucratif qui exploite des logements pour les rendre disponibles à une population particulière. Les immeubles et les autres actifs de la corporation sont donc des propriétés collectives, le plus souvent largement financées par l'État. Ce qui distingue ces organismes des entreprises privées à but lucratif, c'est que leur mission est d'abord sociale avant d'être commerciale. Ce qui distingue les OSBL¹ d'habitation par rapport aux HLM publics gérés par les municipalités, c'est qu'ils sont de propriété collective mais privée. Enfin, ce qui distingue les OSBL d'habitation des coopératives d'habitation dont ils sont un peu cousins, c'est le mode d'administration et de propriété. Contrairement aux coopératives d'habitation, les administrateurs des OSBL d'habitation sont élus par des personnes qui ne sont pas nécessairement des locataires.

■ NOTES MÉTHODOLOGIQUES

Les données de cette publication sont issues de trois bases de données. La première base de donnée est celle du Réseau québécois des OSBL d'habitation. On y trouve les caractéristiques générales de tous les organismes recensés au Québec (nombre d'unités, programme, vocation, etc.). Les deux autres bases de données sont issues d'une enquête en 2006 par le Réseau québécois des OSBL d'habitation.

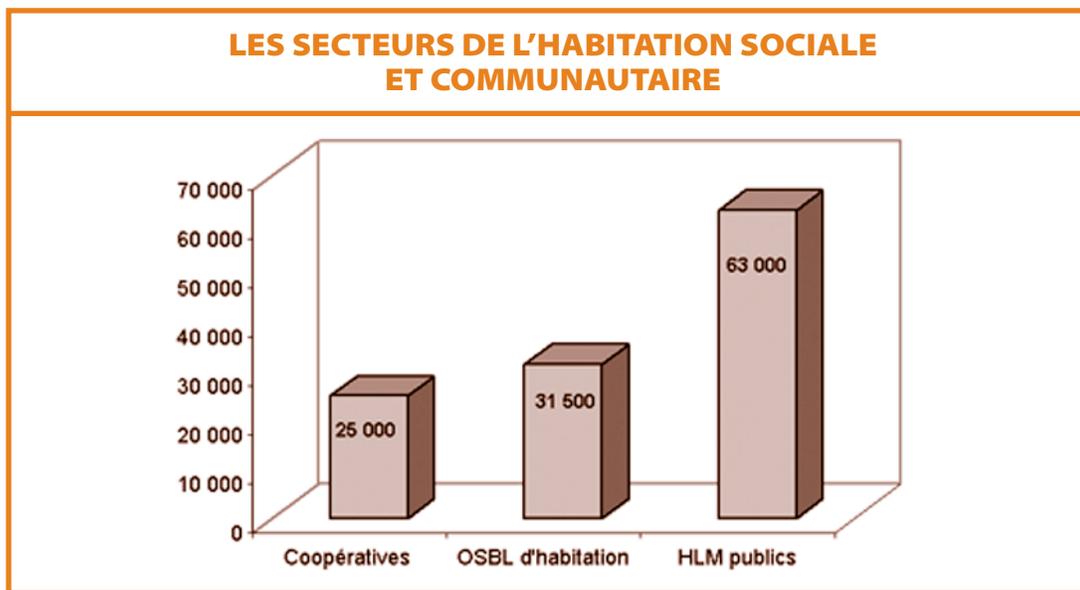
Nous avons procédé à deux enquêtes successives, l'une par questionnaire postal, l'autre par le biais d'entrevues téléphoniques auprès de responsables d'OSBL d'habitation. Le questionnaire postal portait sur les missions, les administrateurs, les résidents, les services offerts et les défis. Envoyé à 803 OSBL d'habitation, l'échantillon (des questionnaires reçus) compte 305 organismes soit 38 % des OSBL d'habitation recensés et offrant des logements permanents (N=305/800).

L'entretien téléphonique, quant à lui, s'intéressait plus particulièrement au contexte de naissance des organismes, à l'organisation et au financement des services ainsi qu'aux besoins des résidents en matière de soutien communautaire. Les organismes joints par téléphone ont été identifiés à partir d'un échantillon aléatoire stratifié sélectionné parmi la population d'OSBL d'habitation (N=52 / 800). Il s'agit de 7 % de la population. Les résultats plus détaillés seront disponibles sur notre site internet en 2007: www.rqoh.com.

1. *Organisme sans but lucratif.*

UN SECTEUR D'IMPORTANCE

- On dénombre actuellement 800 organismes sans but lucratif d'habitation totalisant pas moins de 31 500 unités de logement. Le parc des OSBL d'habitation représente une part importante des logements sociaux et communautaires au Québec. En terme d'unités de logements, il représente en outre 2,4 % du parc de logements locatifs privés au Québec.



UN OU PLUSIEURS PROJETS PAR ORGANISME

- Les projets administrés par des OSBL d'habitation s'élèvent à 1181². La majorité des OSBL d'habitation (78 %) ne comptent qu'un projet d'habitation, celui-ci concentré dans un seul immeuble. Les autres administrent deux, trois, ou davantage encore de projets d'habitation.
- En moyenne, les organismes sont responsables de 1,5 projets d'habitation. La taille moyenne d'un projet est de 36 logements.

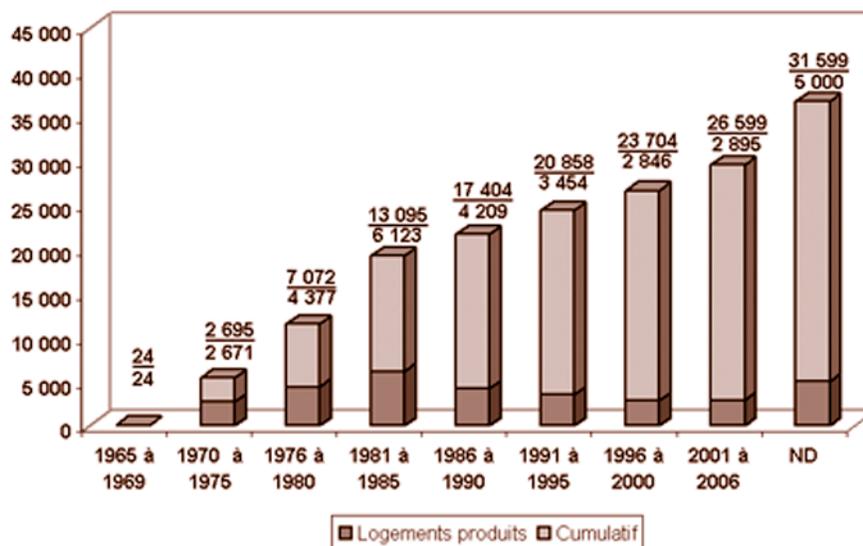
Taille des projets	%
1 à 9 unités	26 %
10 à 30 unités	49 %
31 unités à 60	14 %
61 à 100 unités	5 %
100 unités et plus	3 %
Non disponible	3 %
TOTAL	100 %

2. Ce chiffre ne tient pas compte de l'organisme Habitat Métis du nord qui regroupe à lui seul 392 projets, essentiellement des maisons familiales de moins de 4 unités généralement.

LE CONTEXTE D'ÉMERGENCE

- Le parc des OSBL d'habitation s'est constitué au fil des 50 dernières années à l'aide d'une série de programmes fédéraux de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), de programmes provinciaux de la Société d'habitation du Québec (SHQ) souvent avec la contribution des municipalités, et parfois des milieux locaux ou de certains secteurs philanthropiques.
- On peut distinguer deux grandes générations de programmes : ceux de la SCHL, de 1965 à 1986; ceux sous l'égide de la SHQ, de 1987 à nos jours.
- L'émergence et le développement de logements de type OSBL résultent de deux phénomènes: une alternative aux HLM publics jugés trop coûteux et trop uniformes dès les années 1970; une réponse aux critiques de groupes locaux désireux d'avoir plus de prise sur leurs projets d'habitation, des projets qui soient plus souples et mieux adaptés à leurs besoins.

PROGRESSION DU NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT EN OSBL D'HABITATION

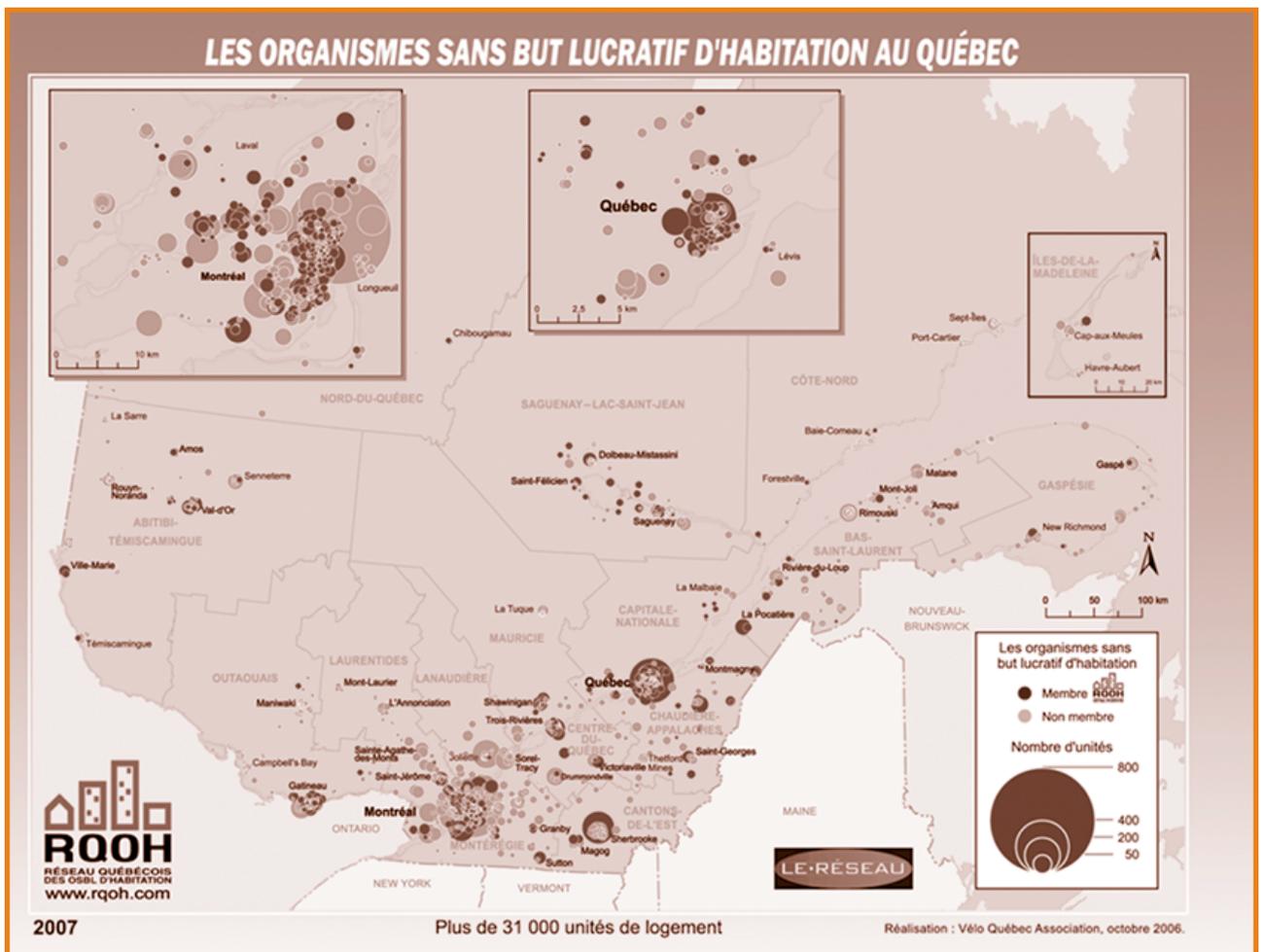


- Les décennies 1970 et 1980 demeurent, jusqu'à ce jour, les plus prolifiques, comme le montre le tableau ci-haut. Par la suite, les coupures de programmes (notamment au fédéral) ont résulté en un important ralentissement de 1990 à 1997. Le lancement du programme AccèsLogis (SHQ) en 1997 a relancé la création de logements locaux et communautaires; des projets en partenariat collés aux besoins des communautés locales.
- Si l'émergence des projets est intimement liée à la disponibilité des programmes de financement, leur initiative est le fruit d'acteurs locaux. Il s'agit le plus souvent d'organismes communautaires ou de comités de citoyens, de la paroisse, d'églises, d'acteurs municipaux, de caisses populaires, de députés, d'établissements publics ou de groupes de ressources techniques.
- Outre la remarquable variété d'acteurs à l'origine de projets d'habitation, on remarque que ceux-ci agissent rarement seuls. On les trouvera souvent en noyaux de deux partenaires principaux (par exemple la paroisse avec la municipalité, le CLSC et un organisme communautaire, le Groupe de ressources techniques (GRT) et un établissement public par exemple).

DISTRIBUTION DES OSBL D'HABITATION SELON LE PROFIL DES PROMOTEURS		
Principal promoteur du projet	Nombre d'OSBL (N=305)	%
Un ou plusieurs organismes communautaires ou locaux	133	44 %
Citoyens, bénévoles	73	24 %
Municipalités, office d'hab., députés	37	12 %
Établissement du secteur public	31	10 %
Non disponible (ND)	31	10 %
Total	305	100 %

UNE PRÉSENCE PARTOUT SUR LE TERRITOIRE

- On trouve des OSBL d'habitation dans toutes les régions administratives du Québec, et dans 309 localités différentes.
- Comparativement à l'ensemble des ménages privés du Québec, on trouve davantage d'OSBL d'habitation dans des milieux ruraux (30 %) comme Lac-Etchemins, Les Escoumins, Belleterre et dans des villes moyennes (17 %) comme Magog, Rouyn, Sorel, Shawinigan que dans les plus grandes agglomérations urbaines (53 %) de Montréal, Québec, Sherbrooke, Gatineau³.



3. Les classements ont été effectués suivants le concept de zone d'influence métropolitaine (ZIM) de Statistiques Canada. Les ménages privés du Québec se répartissent à 20% dans les milieux ruraux, à 12% dans les villes moyennes et à 68% dans les grandes agglomérations urbaines.



DES MISSIONS POUR UNE VARIÉTÉ DE BESOINS

- La formule souple des organismes sans but lucratif d'habitation a permis aux corporations d'adopter une grande variété de vocations.
- Près de la moitié des corporations (47 %) sont destinées à des personnes âgées. Ce sont 362 organismes qui totalisent plus de 16 000 unités.
- Le second groupe d'organismes destine ses ensembles à des familles ou à l'ensemble de la population à faible ou moyen revenu de sa localité. Les autres organismes sont destinés à des groupes de personnes ayant des besoins ou des caractéristiques particulières (santé mentale, situation de handicap, jeunes, femmes, toxicomanie).
- Notons que plusieurs organismes favorisent la mixité des groupes (jeunes, âgés, familles) dans les immeubles.

Missions-clientèles	% d'OSBL	Nombre de logements
Personnes âgées	47 %	16 213
Famille / non spécialisé	14 %	5 733
Santé mentale	8 %	1 210
Personnes handicapées	7 %	1 051
Personnes seules	6 %	1 525
Femmes	5 %	515
Mixte	4 %	1 075
Autochtones	2 %	1 008
Personnes toxicomanes	1 %	176

LE FINANCEMENT DES IMMEUBLES ET DES SERVICES

- Bien qu'il soit de propriété collective mais privée, le financement des immeubles est intimement lié à l'émergence de différents programmes publics de financement.
- De façon typique, le financement des ensembles d'habitation est assuré conjointement par la contribution des locataires (les loyers), par des subventions directes ou indirectes de l'État et, depuis une vingtaine d'années, par des contributions complémentaires des communautés (fondations, municipalités, partenariats). Aucun programme ne prévoit de financement pour les services aux personnes.
- Les principaux programmes ayant contribué à l'édification du parc des OSBL d'habitation sont: Article 56.1 (SCHL); Programme sans but lucratif privé (SHQ-SCHL) et AccèsLogis (SHQ)

NOMBRE D'ORGANISMES ET DE LOGEMENTS SELON LES PRINCIPAUX PROGRAMMES		
Programme	Nombre d'organismes	Nombre de logements
Article 56.1	239	10 441
PSBLP	214	5 020
AccèsLogis	208	4 712
Article 15.0 et 15.1	28	3 016
Logement abordable Qc (LAQ)	10	855
Programme intégré Qc (PIQ)	15	439
PARCO ⁴	26	464
Autre (milieux, fonds privés)	14	1 419
Non déterminé	44	5 000

4. Programme d'achat et rénovation pour coopératives et OSBL.

LES PRINCIPAUX PROGRAMMES DE FINANCEMENT

Programme	Livreur	Financement	Organismes admissibles	Prêt hypothécaire	Forme de subvention
Article 15.1 1973-1979	SCHL	SCHL-SHQ	Coopératives et OSBL	Prêt direct de la SCHL. Amortissement 50 ans.	Mise de fonds de 10 % des coûts de réalisation nets. Subvention du taux d'intérêt à 8 %
Article 56.1 1979-1985	SCHL	SCHL-SHQ	Coopératives et OSBL	Prêt conventionnel à paiements égaux, assurés par la SCHL. Amortissement 35 ans.	Subvention à l'opération couvrant la période d'amortissement ; subvention calculée à partir du coût de réalisation total. Remboursement de la différence entre le taux du marché et 2 %.
Programme intégré québécois (PIQ) 1984-1986	SHQ	SCHL-SHQ	Coopératives et OSBL	Prêt conventionnel à paiements égaux amorti sur 25 ans. Assurable par la SHQ.	Cumul de subvention de capital LOGIPOP, de LOGINOV, de subventions de capital de Corvée-Habitation et de suppléments au loyer pour 40 % des ménages.
PSBLP 1986-1993	SHQ	SCHL-SHQ	Coopératives et OSBL	Prêt conventionnel à paiements égaux, amorti sur 35 ans. Assuré à 100 %	Subvention au déficit d'exploitation.
PARCO 1995-1996	SHQ	SHQ	Coopératives et OSBL	Prêt conventionnel amorti sur 25 ans Garantie de prêt par SHQ.	Subvention de capital de 40 % à 50 % des coûts de réalisation. Participation du milieu obligatoire (22 %). Supplément au loyer pour 20 % à 40 % des ménages.
AccèsLogis 1997- 2005	SHQ	SHQ	Coopératives et OSBL	Prêt conventionnel amorti sur 25 ans. Garantie de prêt par SHQ.	Subvention de capital de 40 % à 50 % des coûts de réalisation. Participation du milieu obligatoire (20 %). Supplément au loyer pour 20 % à 60 % des ménages.
Logement abordable Québec 2002-2005	SHQ	SCHL-SHQ	Coopératives, OSBL, OMH et privés	Prêt conventionnel amorti sur 25 ans. Garantie de prêt par SHQ.	Participation financière du milieu obligatoire à 15 % des coûts de réalisation reconnus SHQ : subvention de capital nécessaire pour viabiliser le projet à un loyer mensuel moyen de 410 \$, services inclus.

Source: ce tableau est en bonne partie tiré de Gaudreault et Bouchard, 2002, annexe 1.

DES RÉSIDANTS, ADMINISTRATEURS, EMPLOYÉS ET BÉNÉVOLES ENRACINÉS DANS LEUR COMMUNAUTÉ

- Les résidants des OSBL d'habitation québécois sont majoritairement des femmes (63 %), plutôt âgées et disposant de revenus faibles. Soixante-sept pour cent (67 %) des résidants sont âgés de 56 ans et plus. Dans les résidences destinées aux aînés, ce sont 55 % des résidants qui sont âgés de 76 ans et plus. Là comme partout ailleurs, ils vieillissent, ce qui ne va pas sans entraîner des nouveaux besoins.
- Les résidants des OSBL d'habitation ont généralement des revenus faibles. Quatre-vingt trois pour cent (83 %) disposent de moins de 20 000 \$ par année.
- Les administrateurs totalisent 5000 bénévoles parmi lesquels des citoyens engagés, des professionnels, des parents, des locataires, des représentants d'organismes communautaires locaux, des employés ou des simples bénévoles.
- Les OSBL d'habitation du Québec, c'est aussi un secteur économique avec 3 500 employés et un chiffre d'affaires de 200 millions de dollars!

LE SOUTIEN COMMUNAUTAIRE ET LES SERVICES AUX PERSONNES

- Soixante-huit pour cent des OSBL d'habitation offrent du soutien communautaire.
- Environ le tiers des organismes offrent des services et des soins personnels tels l'aide domestique, les soins personnels ou des services infirmiers.
- Soixante-quatorze pour cent des responsables d'OSBL d'habitation identifient les besoins liés au soutien communautaire ou l'accès aux autres services de santé pour leurs locataires comme leur principal défi.

BIBLIOGRAPHIE

Gaudreault, Allan et Marie Bouchard (2002), « *Le financement du logement communautaire: évolution et perspectives* », Montréal, ARUC en économie sociale, 53 pages.

Ducharme, Marie-Noëlle (2004), *L'économie sociale dans le domaine des services aux personnes âgées. Portrait sectoriel*. Montréal, LAREPPS-UQAM, 79 pages.