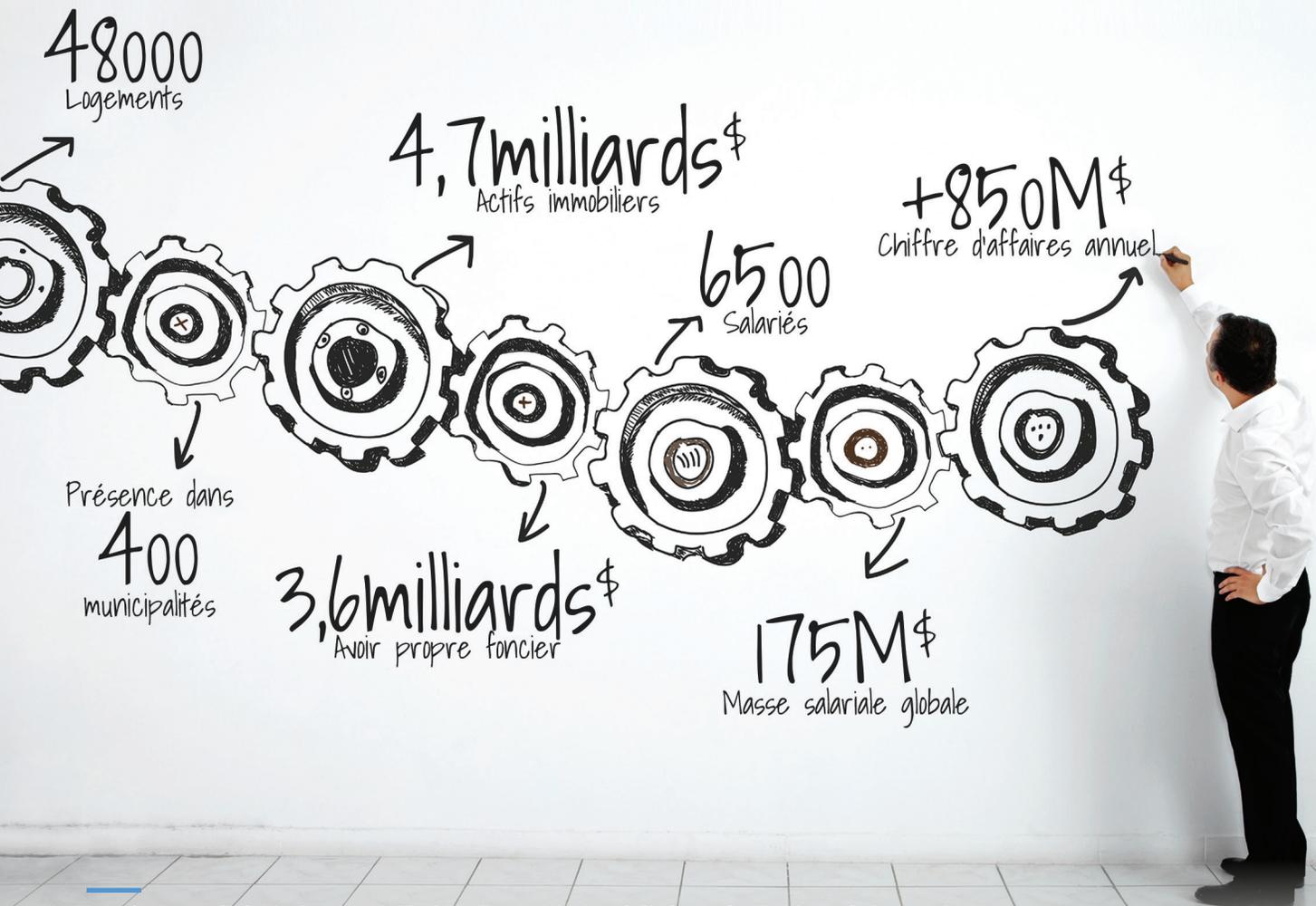


FICHE 04

La situation économique
des OSBL d'habitation

La pérennité des projets d'habitation en OSBL



Le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) a réalisé une étude visant à dresser le portrait des caractéristiques économiques des OSBL d'habitation québécois et de leur viabilité financière. Réalisée notamment pour identifier les défis auxquels les organismes font face en prévision de la fin de leurs conventions d'exploitation, la recherche s'est déroulée en plusieurs étapes. Quelque 255 organismes ont tout d'abord répondu à un questionnaire pour recueillir leurs données financières. Une fois les données compilées, des entrevues individuelles ont été menées auprès d'une cinquantaine de gestionnaires pour mieux cerner leur situation et les défis auxquels ils et elles sont confrontés. Cette série de fiches thématiques en présente les faits saillants.

Rédigé par l'analyste-conseil Allan Gaudreault, le rapport final est disponible sur le site web du RQOH.

L'entretien et les réparations du parc immobilier

L'étude réalisée par le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) en 2014 a révélé que les dépenses d'entretien et de réparations des organismes sont légèrement inférieures aux normes canadiennes des bailleurs résidentiels. Seulement 10 % des revenus contre 14 % sur le marché locatif privé sont investis à ce titre. On constate également que 87 % des organismes ont des dépenses d'entretien et de réparation plutôt faibles, de moins de 2 000 dollars par année par logement. Cela laisse deviner que des travaux d'entretien ou des réparations ont pu être ignorés ou reportés.

Cette situation peut rapidement poser des problèmes. Le moment venu, les réparations et travaux nécessaires seront plus coûteux et devront peut-être être

réalisés en urgence ; l'ampleur des travaux pourrait alors forcer les organismes à reloger temporairement leurs locataires. Les entrevues avec les gestionnaires réalisées dans le cadre de la recherche ont pourtant démontré qu'un immeuble en bon état et bien entretenu est un important facteur de succès pour les organismes, notamment pour assurer la rétention des locataires et en attirer de nouveaux.

En ce qui concerne les assurances, un certain nombre d'organismes (16 %) n'ont pas de montant de protection suffisant, leur couverture étant inférieure à la valeur de remplacement. **Cela signifie que ces organismes seront en difficulté en cas de sinistre.** Une mauvaise estimation du patrimoine et du coût de remplacement pourrait empêcher la reconstruction, faute de moyens suffisants. Le programme Assurance Sekoia du RQOH offre une évaluation gratuite de la valeur de remplacement de l'immeuble, réalisée par du personnel professionnel et agréé.

Assurer la pérennité des projets existants est une solution toujours moins coûteuse que de rebâtir à neuf. La demande pour du logement social et abordable est en constante augmentation et les projets peinent à suivre. Perdre des unités déjà fonctionnelles ne ferait qu'aggraver la situation. Pour éviter cela, **il est important de planifier ces travaux d'entretien et de réparation, de manière anticipée et sur le long terme.** C'est l'utilité des plans de gestion des actifs et d'une approche de planification appropriée.

Les outils de planification et de remplacement

Les plans de gestion des actifs (PGA) et de remplacement des immobilisations (PRI)

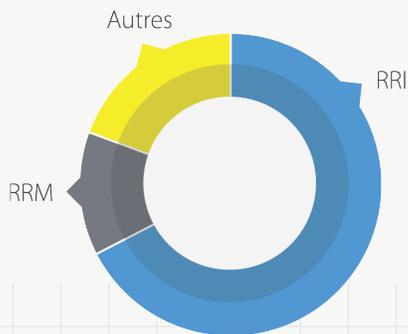
Ils consistent à **décrire et à chiffrer** les mesures prises par le conseil d'administration en ce qui concerne la conservation

MOYENNE DES RÉSERVES

des organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL-H), par logement

	Art. 56.1 (95)	PSBL-P	ACL-1	ACL-2	ACL-3	Tous
Moy. des RRI et RRM	4 400\$	1 900\$	1 300\$	2 500\$	4 000\$	2 800\$
Moy. des autres réserves	900\$	200\$	500\$	700\$	1 300\$	750\$

*Les résultats ont été arrondis pour plus de clarté.



RÉSERVES ESTIMÉES

des organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL-H)

- **130,5 millions\$**

Réserves de remplacement immobilières (RRI)

- **24,5 millions\$**

Réserves de remplacement mobilières (RRM)

- **32 millions\$**

Réserves autres

et l'entretien du patrimoine immobilier. Ils sont utiles pour tous les types de projets, y compris les plus récents, et relèvent de la responsabilité des organismes. Ces plans requièrent une stratégie de financement, indispensable à la réalisation des travaux envisagés. On y prévoit quels grands travaux de réparation et quels remplacements devront être effectués, quand ils seront nécessaires, et combien ils coûteront. Ces plans permettent de prévoir et d'anticiper toutes les conséquences des travaux : où trouver le financement ? le logement construit dans les années 1980 respecte-t-il les normes actuelles ? où vont aller les locataires pendant la durée des travaux si une relocalisation s'avère nécessaire ? etc.

Les réserves de remplacement

Il s'agit de fonds mis de côté par les organismes à partir des montants prévus chaque année au budget de fonctionnement, en fonction de l'entente d'exploitation conclue avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ou

la Société d'habitation du Québec (SHQ). Le montant versé dans la réserve est considéré comme une dépense de fonctionnement et il est obligatoire.

La réserve de remplacement immobilière (RRI)

Elle sert à remplacer ou réparer ce que l'on appelle les éléments d'immobilisation. Cela inclut les principaux éléments du bâtiment (murs, toiture, portes et fenêtres, isolation...), les installations techniques (systèmes mécaniques, plomberie, pompes...) ou de base (évier, comptoirs...), les dispositifs de sécurité et autres. Il n'y a pas nécessairement consensus entre les intervenants du milieu sur le montant optimal qui devrait être versé annuellement à cette réserve ; certains considèrent qu'un minimum de 750 \$ par logement s'impose. À partir des données recueillies par le RQOH, on estime à 2 581 \$ par logement la moyenne des réserves de remplacement immobilières accumulées par les OSBL d'habitation

québécois. Sur l'ensemble du parc, cela correspond à plus de 130 millions \$. Le montant varie bien sûr d'un organisme à l'autre en fonction de l'âge de chacun des projets.

Les réserves autres

Elles comprennent notamment les réserves de gestion hypothécaire, de remplacement mobilières (RRM), de gestion pour subvention à l'exploitation et de surplus de subventions. La réserve de gestion hypothécaire a pour but de réduire les augmentations de loyer advenant une hausse de taux d'intérêt lors du renouvellement de l'hypothèque.

Les pratiques de planification et d'investissement

Généralement, les pratiques de planification sont liées aux directives qui émanent des agences gouvernementales.

Les entrevues avec des gestionnaires d'OSBL d'habitation réalisées dans le cadre de l'étude

Perdre des unités déjà fonctionnelles ne ferait qu'aggraver la situation. Pour éviter cela, il est important de planifier ces travaux d'entretien et de réparation, de manière anticipée et sur le long terme.

menée par le RQOH laissent entendre que l'on compte **peu de pratiques autonomes de planification.**

Les administrateurs, administratrices et gestionnaires ont besoin d'un plus grand soutien en cette matière. Certains organismes gardent en encaisse les sommes allouées aux réserves pour qu'elles soient toujours disponibles en cas d'urgence, plutôt que d'effectuer des placements qui pourraient leur rapporter un certain rendement.

Pour prendre des mesures appropriées, il est important de connaître l'état physique de son immeuble.

Cela passe par la réalisation d'un bilan de santé au moins tous les cinq ans. C'est ce qui permet d'élaborer un plan d'action approprié, qui peut regrouper les coûts et rationaliser les travaux. Le plan de gestion des actifs permet de faire des économies, d'anticiper les réparations au lieu

de parer à l'urgence et de trouver des sources de financement supplémentaires, si le besoin s'en fait sentir.

Les bonnes pratiques de planification peuvent aussi servir d'exemple et de modèle pour d'autres organismes. Il s'agit ainsi de les identifier et de les diffuser afin d'offrir des ressources supplémentaires aux autres gestionnaires. Cela permettrait de développer l'expertise en gestion du bâtiment du réseau. Des ressources sont disponibles auprès des fédérations régionales et des centres de service des OSBL d'habitation. Il va sans dire qu'un soutien particulier doit être apporté aux organismes dont les projets arrivent en fin de convention, qui ne bénéficieront plus des ressources ni de l'encadrement fourni par la société qui les a parrainés. ▶



Le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) a pour mandat de rassembler, soutenir et représenter les huit fédérations régionales d'OSBL d'habitation du Québec.

Au total, quelque 800 organismes font partie d'une fédération régionale ou du RQOH.

Le réseau souhaite développer le secteur du logement communautaire et en assurer la pérennité. Il milite également pour la reconnaissance du droit au logement et l'accès pour tous à un logement abordable et de qualité.

**RÉSEAU QUÉBÉCOIS DES
OSBL D'HABITATION
(RQOH)**

1431, RUE FULLUM, BUREAU 102
MONTRÉAL (QC) H2K 0B5
514 846-0163
WWW.RQOH.COM