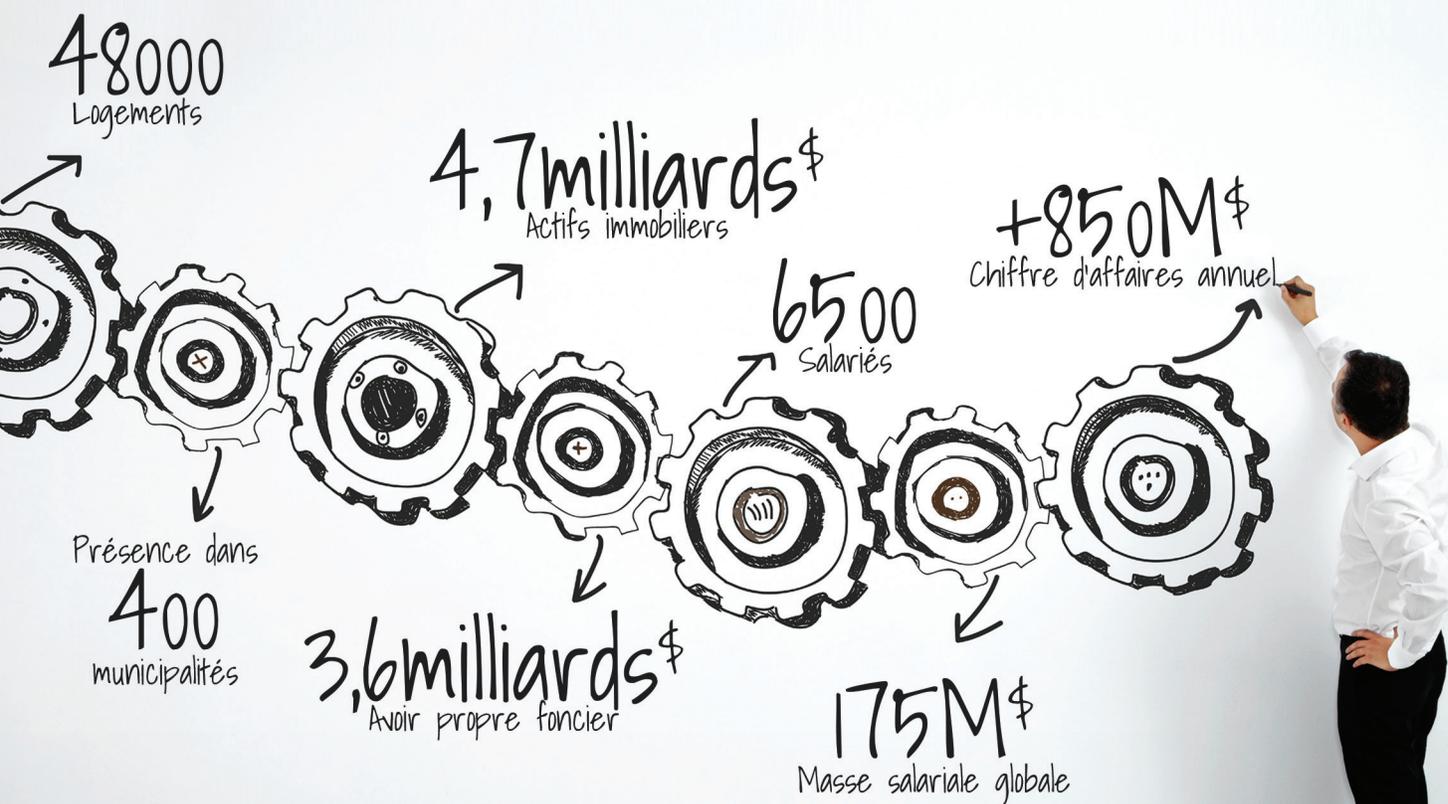


FICHE 06

La situation économique
des OSBL d'habitation

Du logement abordable



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.

Au Québec, 479 000 ménages locataires consacrent plus de 30 % de leurs revenus au loyer.

Cela signifie que le droit à un logement abordable est encore un mythe pour une partie non négligeable de la population, avec toutes les conséquences que cela entraîne sur le plan social.

Les organismes sans but lucratif (OSBL) d'habitation visent à offrir des logements de qualité à un prix abordable pour les ménages à faible et moyen revenu. Cela se traduit par des loyers de base inférieurs à ceux du marché et l'octroi d'une aide additionnelle pour un nombre important de locataires dont le loyer est ajusté en fonction de leur revenu.

Le coût des loyers dans les OSBL d'habitation

L'enquête réalisée par le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) démontre que les loyers demandés par les OSBL d'habitation québécois sont abordables.

Globalement, au moment où l'enquête a été menée, ils étaient inférieurs de 14 % à ceux du marché privé – cela, sans même tenir compte du fait qu'une majorité de locataires bénéficient d'un loyer subventionné

Un autre signe de l'abordabilité du logement dans les OSBL d'habitation, c'est le peu de pertes locatives qu'ils affichent, que ce soit en raison de l'inoccupation d'un logement ou de non-paiement du loyer.

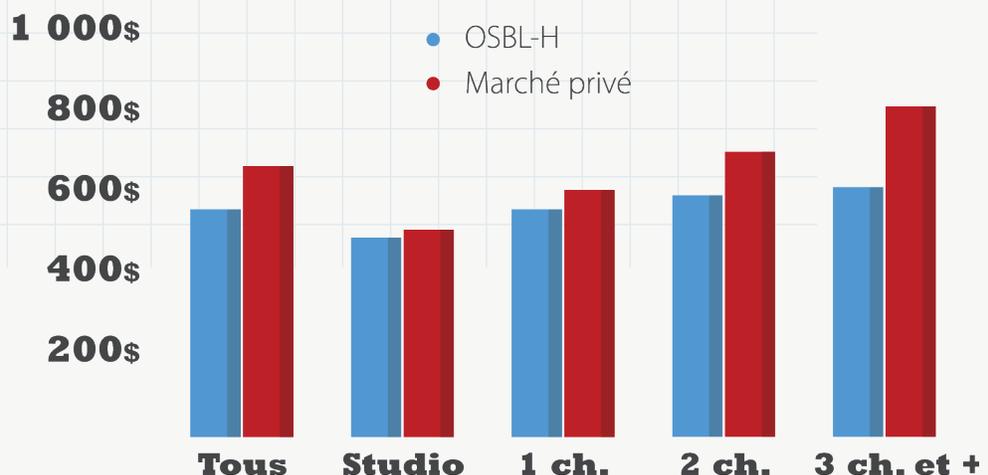
et paient un loyer inférieur (voir le tableau). Si l'écart est relativement léger pour les logements de petite taille (entre 3 % et 7 %), il tend à croître dans le même sens que le nombre de chambres, pour atteindre 11 % (logements de deux chambres à coucher) et 28 % (trois chambres à coucher et plus). Toutes typologies confondues, on rapporte un loyer moyen de 604 \$ par mois dans les OSBL d'habitation, contre

691 \$ pour les appartements d'initiative privée¹.

Bien que les sous-échantillons soient trop faibles pour tirer des conclusions absolues, **l'abordabilité du logement en OSBL semble la norme dans la plupart des régions.** Le tableau ci-contre présente quelques exemples des résultats obtenus dans les régions de Montréal et de la Capitale nationale, où le nombre de répondants fut plus élevé.

LOYERS MOYENS

des organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL-H) vs le marché privé



ABORDABILITÉ DES LOGEMENTS

en organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL-H) vs le marché privé (régions de Montréal et de la Capitale nationale)

Loyer moyen des logements en OSBL

Loyer moyen des appartements d'initiative privée

| | 1 ch. | 2 ch. | 3 ch. | 1 ch. | 2 ch. | 3 ch. |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Capitale nationale | 631\$ | 670\$ | 744\$ | 648\$ | 775\$ | 898\$ |
| Montréal | 590\$ | 664\$ | 757\$ | 655\$ | 739\$ | 898\$ |

En permettant aux individus et familles de trouver un logement abordable, on contribue à améliorer leurs conditions de vie au quotidien.

Il ressort également de l'enquête **que les organismes limitent autant que possible les augmentations de loyer.** Plus du tiers des répondants n'avaient ainsi procédé à aucune augmentation dans l'année précédant l'enquête. Quant à ceux qui l'ont fait, l'augmentation moyenne se chiffrait à 1,8 %, ce qui était légèrement en deçà de la moyenne québécoise (2 %).

L'importance des subventions d'aide au paiement du loyer

Les données transmises par les répondants indiquent que plus de la moitié des logements qu'ils possèdent (59 %) sont visés par une subvention d'aide au paiement du loyer. Les locataires qui en bénéficient y paient un loyer équivalant grosso modo à 25 % de leurs revenus, sous le seuil de 30 % généralement considéré pour mesurer

l'abordabilité du logement.

Le nombre de locataires qui bénéficient de cette aide varie selon les caractéristiques du programme de financement dont le projet relève. Ainsi, le taux s'établit à 93 % pour les projets qui relèvent du Programme sans but lucratif-privé et à 53 % pour ceux du programme de l'article 56.1 (ou 95). Quant au programme AccèsLogis, le nombre de locataires qui bénéficient du supplément au loyer varie selon le type de projets : dans ceux du volet 1 (pour les ménages à revenu faible ou modeste), le taux est de 47 %; en volet 2 (projets pour aînés), il atteint

POURCENTAGE DE LOYERS

ajustés au revenu par programme



PSBL-P

Article 56.1 (95)

AccèsLogis volet I

AccèsLogis volet II

AccèsLogis volet III

53 %; quant au volet 3 (pour personnes vulnérables ou ayant des besoins particuliers), il est de 82 %.

Les effets de la fin des conventions sur cette aide

Il est utile de rappeler que ces subventions prendront fin avec l'arrivée à échéance des conventions d'exploitation qui lient les OSBL d'habitation aux organismes gouvernementaux responsables, comme la Société canadienne d'hypothèques et de logement (voir fiche 5). Cela forcera les organismes à revoir leur structure de loyer; dans bien des cas, il ne sera plus possible de maintenir cette aide aux ménages à faible revenu, ce qui remettra en cause la mission première des organismes.

Un autre signe de l'abordabilité du logement en OSBL

Un autre signe de l'abordabilité du logement dans les OSBL d'habitation, c'est le peu

de pertes locatives qu'ils affichent, que ce soit en raison de l'inoccupation d'un logement ou de non-paiement du loyer.

En effet, la majorité des organismes répondants (55 %) ont déclaré n'avoir subi aucune perte de ce type dans l'année précédant l'enquête. Les listes d'attente et les forts taux d'occupation semblent être la norme dans la grande majorité des projets. Cela suggère que l'offre des OSBL d'habitation est adaptée à la demande.

D'autres facteurs concourent sans doute à ce que les pertes locatives soient peu élevées; certains gestionnaires ont notamment évoqué le fait que les locataires éprouvent un fort sentiment d'appartenance envers leur milieu de vie, en particulier dans les projets destinés aux aînés, ce qui les incite à assumer leurs obligations malgré une condition financière difficile. Cela dit, sachant que la clientèle des OSBL d'habitation est majoritairement à faible, voire très faible revenu, le peu de pertes locatives reste un signe que le secteur atteint son objectif d'abordabilité. ▶

¹ D'après les chiffres publiés par la SCHL dans son *Rapport sur le marché locatif – Faits saillants – Québec*, automne 2014.



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