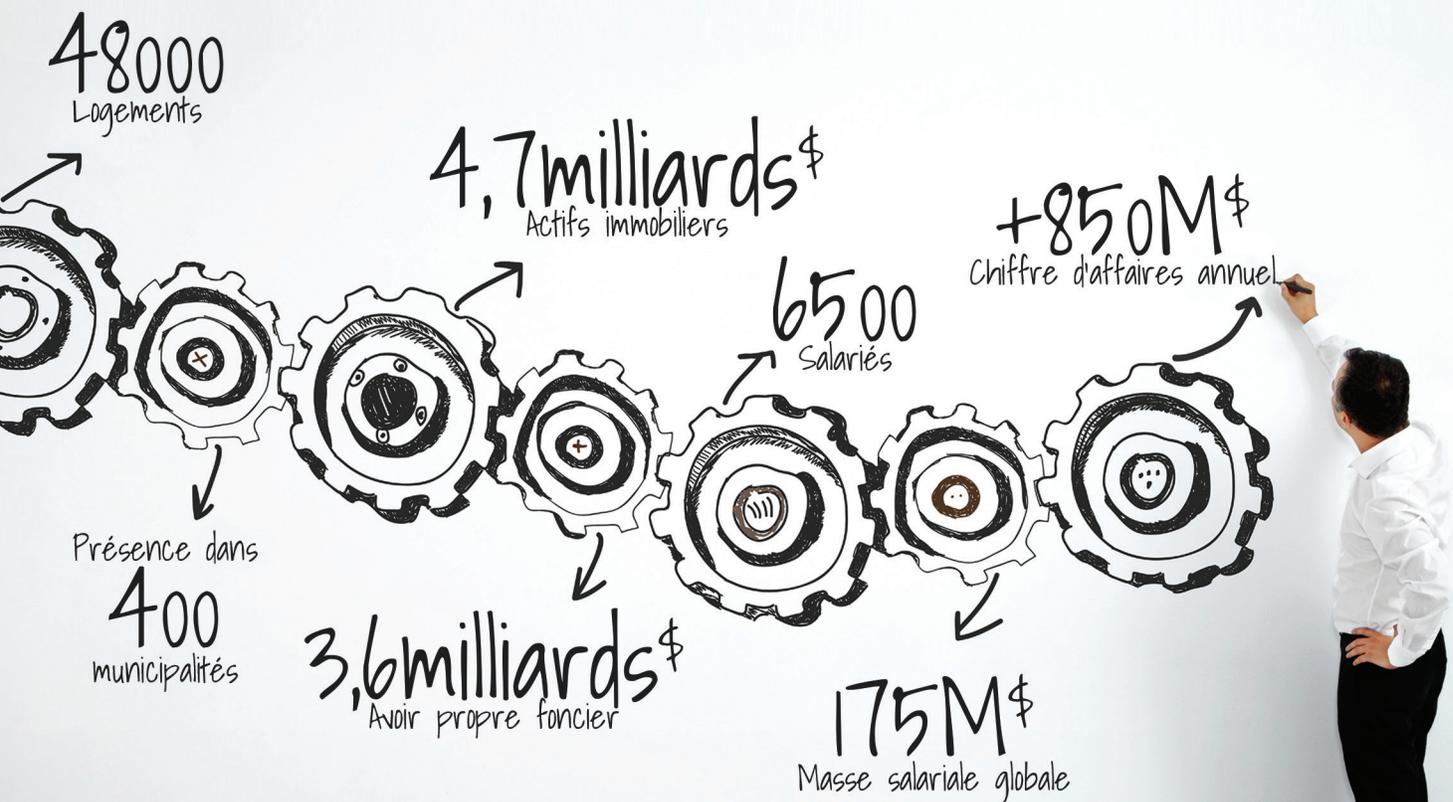


# FICHE 08

La situation économique  
des OSBL d'habitation

## Les principaux défis du logement communautaire



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.

**Le parc immobilier des quelque 1 100 organismes sans but lucratif (OSBL) d'habitation québécois atteindra bientôt la taille de 50 000 logements.**

Avec un chiffre d'affaires annuel qui dépasse 850 millions de dollars et des actifs évalués à près de 5 milliards de dollars, l'impact économique du réseau est considérable. S'il apparaît généralement en bonne santé et en mesure de réaliser sa mission, il n'en reste pas moins confronté à d'importants défis.

Bien qu'elle ne permette pas de se prononcer sur l'état physique du parc immobilier des OSBL d'habi-

## Le parc actuel de logements est très diversifié.

tation, l'étude réalisée par le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) soulève des doutes sur l'étendue des pratiques d'évaluation de l'état des bâtiments et de planification de la gestion des actifs; ainsi, un peu plus de la moitié des répondants ont dit ne pas avoir de plan à cet effet. La réalisation régulière d'un bilan de santé de chaque immeuble est pourtant essentielle pour pouvoir planifier les travaux de réparation nécessaires et envisager leur financement.

Les données recueillies par le RQOH indiquent en outre que les dépenses d'entretien et de réparation semblent inférieures à la moyenne du secteur privé canadien, ce qui n'est pas sans soulever certaines préoccupations compte tenu du vieillissement du parc immobilier. Des gestionnaires interrogés dans le cadre de l'enquête ont dit vouloir éviter autant que possible d'augmenter les loyers de leurs locataires; il est possible que des travaux d'entretien ou



## Le parc immobilier des quelque 1 100 organismes sans but lucratif (OSBL) d'habitation québécois atteindra bientôt la taille de 50 000 logements.

de réparation soient parfois reportés faute de ressources suffisantes. Cela pose néanmoins des questions dans la perspective où l'on souhaite assurer la pérennité du parc de logement communautaire. Notons par ailleurs que le maintien en bon état du bâtiment est identifié par plusieurs comme un im-

portant facteur de succès à court et long termes.

**Le parc actuel de logements est très diversifié.** Il accueille des locataires aux profils différents : des aînés, des familles, des personnes seules ayant des besoins particuliers, etc. Les projets ont été mis en place à différentes périodes, en lien avec

l'évolution des divers programmes gouvernementaux. Les outils de gestion et de planification doivent donc être adaptés en fonction des exigences des programmes et des besoins particuliers des organismes.

**L'arrivée à échéance des conventions d'exploitation des projets ayant été réalisés avec le soutien financier du gouvernement fédéral pose des défis particuliers.** À court terme, sur une période de cinq ans s'étendant de 2015 à 2019, au moins 7 000 logements en OSBL seront touchés à l'échelle de la province. Au total, c'est près de 24 000 logements qui seront à risque. Les organismes



doivent donc se préparer à faire face à l'arrêt des subventions qui permettent à la totalité ou une partie de leurs locataires de payer un loyer ajusté à leurs revenus. Ils doivent aussi être prêts à assumer en toute autonomie la gestion de leur immeuble et à financer les travaux de réparation et de mise à niveau nécessaires.

À cet égard, il y a lieu de se préoccuper du fait qu'une majorité des organismes concernés ont affirmé ne pas avoir discuté de cet enjeu ni adopté de plan pour se préparer à cette échéance. Le RQOH a conçu un outil d'accompagnement, qui permet aux gestionnaires et administrateurs d'évaluer la situation financière et immobilière de leur organisme et leur capacité à gérer cette période de transition. Ils pourront ainsi étudier les diverses options qui s'offrent à eux pour faire en sorte que ce passage s'opère avec le moins d'embûches possible.

**Cela dit, le secteur du logement communautaire affiche une bonne performance.** Ses pertes locatives sont inférieures à la moyenne du marché privé et ses résultats consolidés sont positifs. En plus de redynamiser le milieu au sein duquel les projets sont implantés, ces derniers ont souvent un impact durable sur l'économie locale. Le secteur compte jusqu'à 6 500 emplois stables et localisés. Enfin, avec des loyers géné-

ralement inférieurs au reste du marché locatif, il participe de manière non négligeable à rendre le logement abordable. Il est essentiel de conserver les logements existants en état afin de ne pas laisser ce patrimoine se perdre. Pour cela, des efforts concertés de planification doivent être faits pour éviter que le caractère abordable des logements ne soit compromis ou perdu.

Le RQOH a recueilli des données sur la valeur du parc immobilier des OSBL d'habitation, leur avoir propre foncier et les réserves de remplacement mobilières et immobilières qu'ils ont constituées. Ces données laissent entrevoir tout le potentiel que le secteur recèle, collectivement, pour assurer à la fois sa pérennité et contribuer au développement de l'offre de logement abordable et de qualité. Dans un contexte où les besoins demeurent nombreux et sont souvent criants, la mise en commun de ce potentiel est essentielle. Alliée au dynamisme que l'on reconnaît au secteur de l'habitation communautaire et avec le soutien des autorités publiques, elle contribuerait de manière plus qu'appréciable à la réalisation du droit au logement pour tous et toutes. ▶



**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**