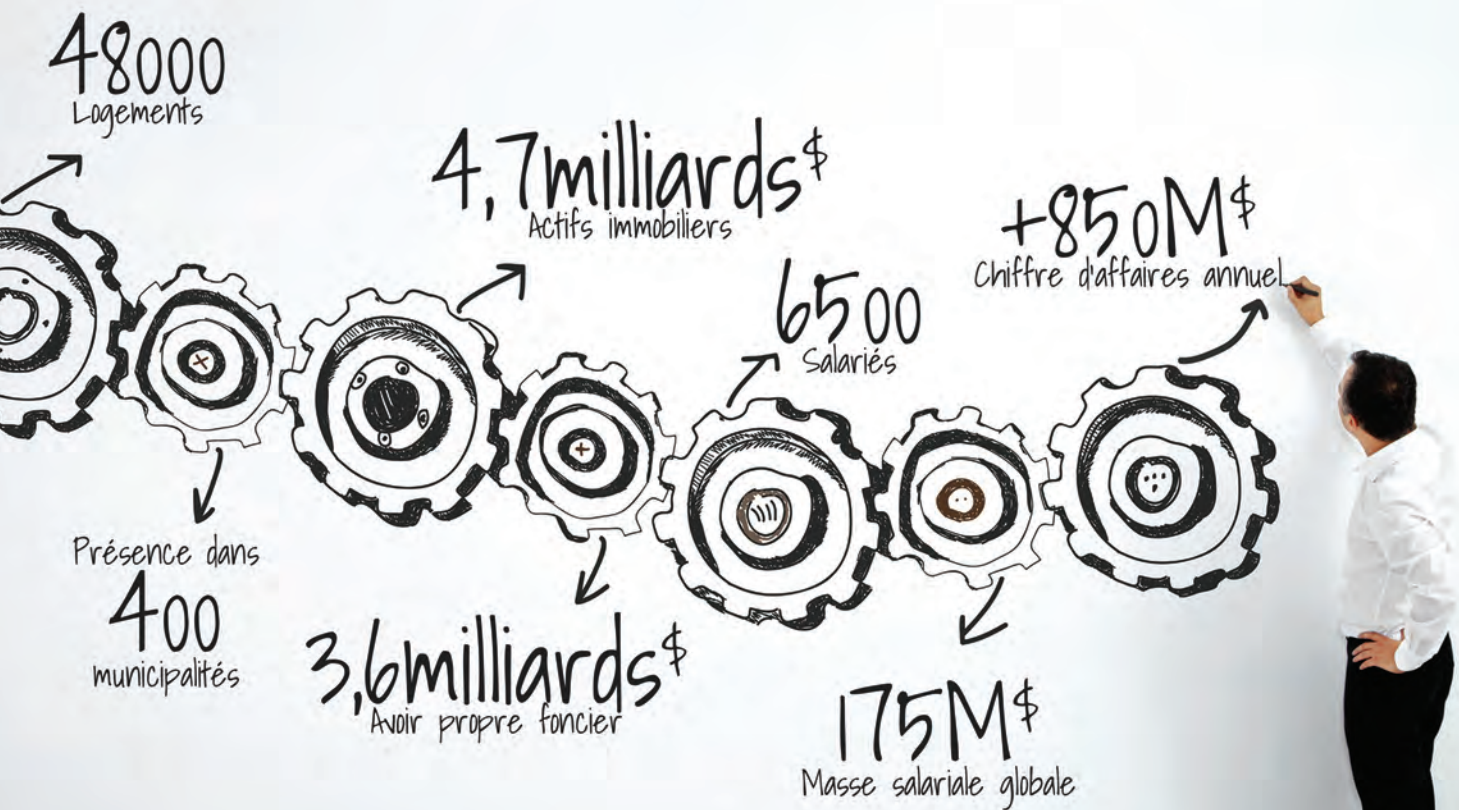


# FICHE 01

La situation économique  
des OSBL d'habitation

## Les OSBL d'habitation : une valeur et un impact certains



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.

## Un avoir propre foncier important

**Les organismes sans but lucratif (OSBL) d'habitation représentent un secteur important de l'économie québécoise.** Pour parler en chiffres, on compte plus de 1 100 OSBL qui possèdent 2 300 projets d'habitation. Le parc de logements est de propriété collective, mais privée, distincte des organismes de logement publics. **Très diversifié**, il compte des logements permanents et des unités d'habitation à caractère transitoire. Cela représente de **48 000 à bientôt 50 000 logements, évalués à une valeur de près de 5 milliards de dollars.**

— L'avoir propre foncier (APF) correspond à la différence entre la valeur des propriétés et la dette hypothécaire encourue par les OSBL – ce que l'on appelle parfois « l'équité ». L'APF des OSBL d'habitation s'établirait globalement à 3,6 milliards de dollars (valeur foncière de 4,7 milliards de dollars et dette estimative de 1,1 milliard de dollars). Enfin, ce secteur a un **chiffre d'affaires annuel de 850 millions de dollars.** Incluant les OSBL d'habitation, la valeur des actifs immobiliers du secteur du logement social et communautaire dépasse les 15 milliards de dollars. Quand on compare cela à la capita-

—  
Si on compare le secteur de l'habitation communautaire avec le marché locatif primaire, on constate le taux relativement bas de pertes locatives (soit peu de loyers impayés et de logements inoccupés).

lisation boursière des grands fleurons de l'économie québécoise, le logement social et communautaire n'a pas à rougir.

## Un secteur important et dynamique

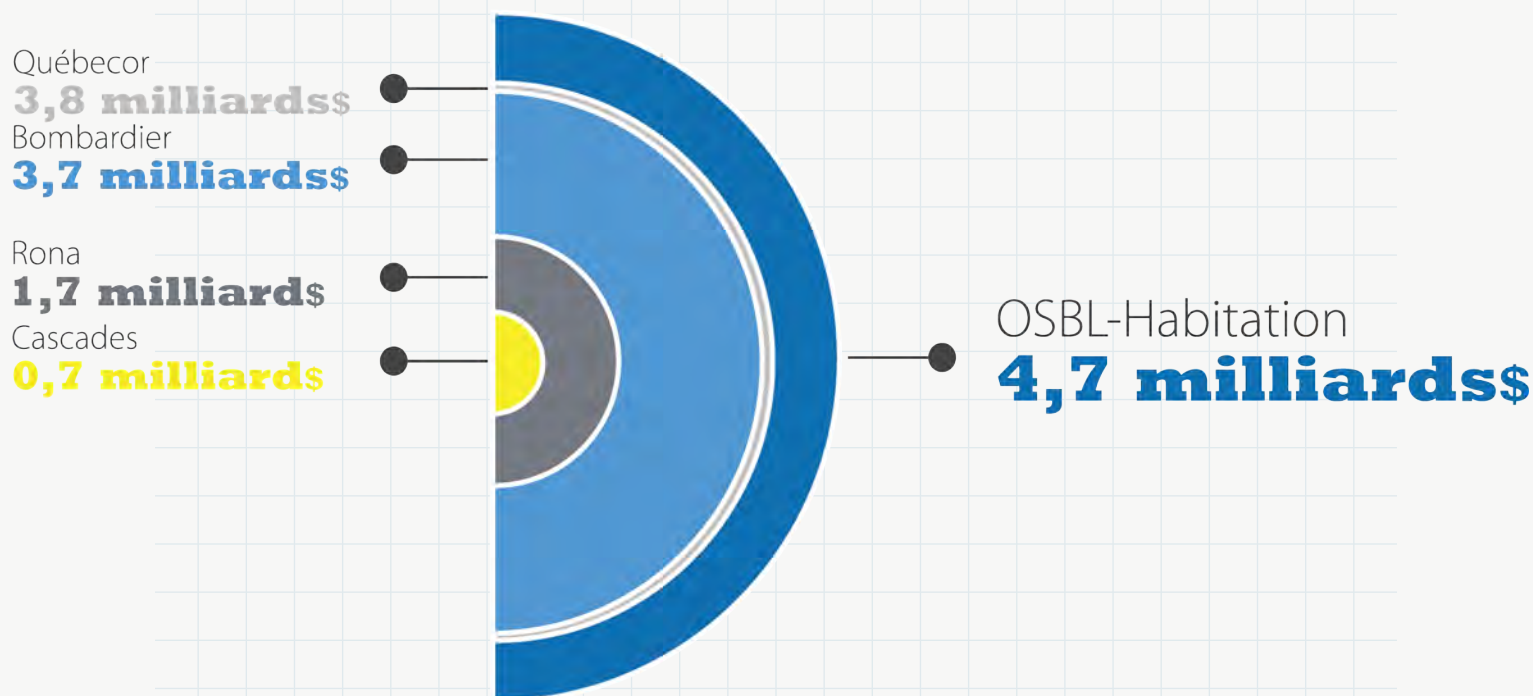
**L'habitation communautaire a une grande valeur.** Elle permet non seulement de lutter contre la pauvreté et l'exclusion, mais elle contribue de manière significative à l'économie du Québec. Selon une étude réalisée pour la Société d'habitation du Québec<sup>1</sup>, **chaque dollar investi dans le développement du logement social et communautaire génère un apport direct de 2,30 \$ en activité économique.** Sur le plan fiscal par exemple, on évalue à 93 millions de dollars la somme des taxes foncières payées par les OSBL d'habitation

québécois. Enfin, l'implantation d'un projet de logement communautaire a également un effet sur l'emploi local et sur le dynamisme du milieu. Associés à la livraison des services résidentiels et à la personne, les emplois créés sont stables et durables.

**Aujourd'hui, la demande en logements sociaux est toujours aussi forte, en particulier dans ce contexte d'augmentation des prix de l'immobilier, à Québec et Montréal notamment.** Près de la moitié (46 %) des logements appartenant aux OSBL d'habitation s'adressent à une clientèle aînée. Une autre population cible, souvent délaissée par le marché privé, est constituée par les personnes avec handicap. Les projets d'habitation qui leur sont destinés sont en forte demande. On trouve également des projets s'adressant à des personnes itinérantes ou à risque d'itinérance, qui bénéficient dans ce cadre d'un soutien communautaire. **Ces projets ont largement fait**

# CAPITALISATION BOURSIÈRE

de quatre sociétés québécoises vs la valeur immobilière des organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL-H), au 31 juillet 2015



## la preuve de leur efficacité.

Enfin, l'implantation de projets pour la catégorie des aînés est, elle, facilitée par la tendance démographique actuelle de vieillissement de la population. Les aînés sont très motivés par la sécurité de l'occupation que procurent les OSBL d'habitation. Cela se traduit par **une propension à payer les loyers et les services avec assiduité, sur le long terme.** Cette situation est renforcée

par une bonne connaissance de la réalité de terrain et des situations individuelles.

Les OSBL d'habitation sont des formes innovantes de logement social, qui répondent aux besoins des utilisateurs, et ce, avec peu de moyens. Le parc québécois de logements communautaires représente ainsi un atout de très grande valeur, tant sur le plan social que sur le plan économique.

## Un fort potentiel de développement

**Si on compare le secteur de l'habitation communautaire avec le marché locatif primaire, on constate le taux relativement bas de pertes locatives (soit peu de loyers impayés et de logements inoccupés).** En

---

Aujourd'hui, la demande en logements sociaux est toujours aussi forte, en particulier dans ce contexte d'augmentation des prix de l'immobilier, à Québec et Montréal notamment.

fait, selon l'enquête, 55 % des organismes n'avaient pas eu de pertes locatives dans l'année de référence pour laquelle les résultats ont été obtenus. Parmi les 45 % qui ont affiché de telles pertes, celles-ci équivalaient en moyenne à 2,4 % de leurs revenus. C'est une bonne performance, considérant la hausse relative des taux d'inoccupation sur le marché locatif et le faible niveau de revenu des résidents et résidentes. **La pleine occupation et l'existence de listes d'attente sont la norme dans la grande majorité des projets du secteur communautaire.** Cette situation est toutefois le fruit d'efforts constants de la part des organismes, qui s'appuient sur du réseautage et des outils promotionnels pour faciliter la mise en location.

**Grâce au succès de la formule et face à la demande, ce secteur dynamique présente un fort potentiel de développement.** Des OSBL d'habitation songent à réaliser de nouveaux pro-

jets. Ils souhaitent réduire les listes d'attente et élargir leur offre en service et en logement pour l'adapter à des locataires vieillissants par exemple. **Un développement encore plus important pourrait advenir,** en particulier si les organismes exploitent le potentiel de financement autonome dont ils disposent grâce à leurs actifs, en partenariat éventuel avec d'autres investisseurs. Une réflexion collective doit être engagée sur les possibilités d'expansion et les différents leviers de développement envisageables pour ce secteur stable, au fort potentiel, qui connaît une croissance continue depuis une vingtaine d'années. ▶

---

<sup>1</sup> SHQ (2011) *Étude sur les impacts sociaux des activités de la Société d'habitation du Québec — Rapport synthèse.* En ligne sur <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000022924.pdf>



**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