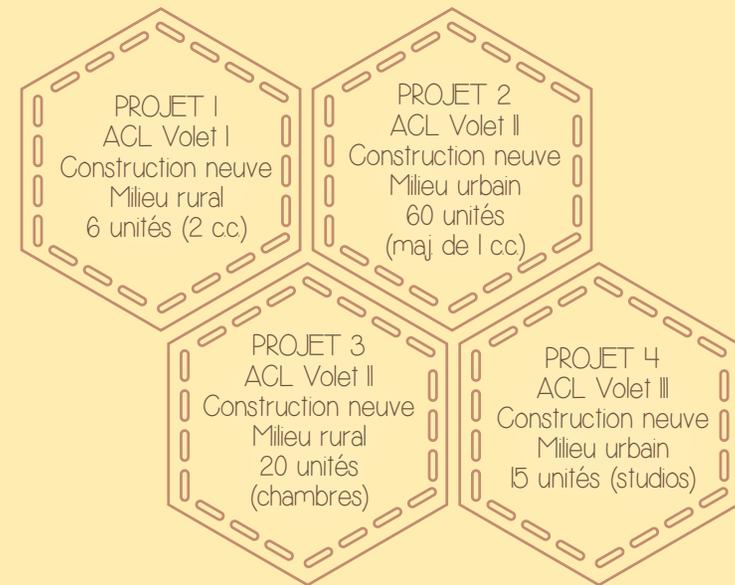


# Votre bas de laine est-il tricoté serré?

*Les besoins en capitaux des OSBL-H  
Résultats d'une recherche du ROOH  
réalisée par P. Desrosiers, PHD  
Université Laval, en  
juillet 2012*

## Objectifs de la recherche

Dans le but d'estimer les besoins en capitaux des organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL-H) du Programme AccèsLogis Québec (ACLQ) pour soutenir leurs besoins en réparations majeures au cours des 35 années de leur convention d'exploitation et jusqu'à 50 ans, différents scénarios ont été établis pour évaluer dans quelle mesure et à quelles conditions les réserves de remplacement combinées aux capacités d'emprunt supplémentaires seront suffisantes pour faire face aux besoins en capitaux pour des réparations majeures.



Les scénarios ont été basés sur des projets existants, selon des paramètres conformes au Programme ACLQ et dans le souci de ne pas augmenter le service de la dette au-delà de la capacité de payer des locataires.

### Constat 1

Le type de projet d'habitation, sa localisation et sa composition influencent substantiellement la part des coûts de réalisation

### Constat 2

Une hausse de la contribution financière du milieu aux coûts de réalisation des projets a

### Constat 3

En vertu du programme ACLQ, le loyer maximal exigé des locataires se situe à l'intérieur d'une fourchette qui

admissibles par la SHQ, les loyers médians du secteur, les services offerts et, par conséquent, sa viabilité financière.

un effet de renforcement marqué, à long terme, pour les projets rentables et un effet substantiel sur la réduction du déficit ou l'atteinte de la viabilité pour les projets déficitaires.

va de 75 % à 95 % du loyer médian admissible. Sur la base des informations recueillies, toutefois, le pourcentage appliqué dans les faits par les OSBL atteint presque systématiquement l'extrémité supérieure de la fourchette, soit 95 %. Aux fins de la simulation, le pourcentage applicable aux loyers médians est fixé à 95 %.

## Constat 4

La contribution annuelle par unité est atteinte lorsque la valeur actualisée des contributions égale celle des déboursés. Compte tenu du montant retenu à titre de déboursé annuel unitaire requis (1 100 \$), la contribution annuelle moyenne à la réserve de remplacement immobilière, telle qu'apparaissant au scénario de référence, est établit à 680 \$ par unité. Ce montant est nettement au-dessus de nos contributions à la réserve immobilière.

## Conclusions de la recherche

Ces résultats mettent en lumière l'importance pour les OSBL-H de pouvoir recourir au financement pour soutenir leurs besoins en réparations majeures, et ce, même au cours des 35 années de leur convention d'exploitation.

Notre position demandant l'arrêt de la contribution au Fonds s'appuie, en partie, sur cette étude qui démontre clairement l'insuffisance de nos réserves et le besoin en capitaux requis pour assurer la pérennité du parc des OSBL d'habitation. Financer le Fonds pour, ensuite, emprunter à ce dernier pour faire les réparations majeures qui s'imposent met les groupes en situation précaire.

\* La recherche "Les besoins en capitaux des OSBL-H" est disponible, dans son intégralité, sur notre site Internet: [www.rqoh.com/medias-et-communications/recherches](http://www.rqoh.com/medias-et-communications/recherches)

