

# ENQUÊTE SUR LES CARACTÉRISTIQUES ÉCONOMIQUES DES OSBL D'HABITATION DU QUÉBEC

Rapport final

OCTOBRE 2021

Préparé par  
**Isaïe-Nicolas Dubois-Sénéchal, M.A.**  
pour le





# TABLE DES MATIÈRES

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| REMERCIEMENTS .....                                                            | 4  |
| SOMMAIRE .....                                                                 | 5  |
| INTRODUCTION.....                                                              | 8  |
| 1. MÉTHODOLOGIE ET PORTÉE DE L'ÉTUDE.....                                      | 10 |
| 2. REVUE DE LA DOCUMENTATION .....                                             | 12 |
| 3. DONNÉES RECUEILLIES .....                                                   | 17 |
| 3.1 Les caractéristiques économiques et financières des OSBL d'habitation..... | 17 |
| 3.2 La viabilité des OSBL d'habitation.....                                    | 32 |
| 3.3 Conservation du patrimoine résidentiel.....                                | 53 |
| 3.4. Les enjeux de gestion des OSBL d'habitation.....                          | 58 |
| 3.5 Les OSBL d'habitation : des acteurs économiques.....                       | 62 |
| CONCLUSION.....                                                                | 74 |
| ANNEXE 1 : Questionnaire du sondage .....                                      | 77 |
| ANNEXE 2 : Liste des acronymes .....                                           | 90 |
| Bibliographie .....                                                            | 91 |

## REMERCIEMENTS

La présente étude est sous la responsabilité du Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH). Jacques Beaudoin a agi comme coordonnateur du projet pour le RQOH.

La collecte et l'analyse des données, la rédaction du rapport, le soutien méthodologique et la réalisation des entrevues des gestionnaires ont été confiés à Isaïe-Nicolas Dubois-Sénéchal. Quelques entrevues ont par ailleurs été réalisées par Hugo Fitzback-Fortin.

Nous tenons à remercier toutes les personnes qui ont accepté de participer à la recherche, malgré un emploi du temps chargé. Un merci particulier à Ophélie Chambily, Patricia Lemay et aux fédérations membres du RQOH qui ont aidé à la mobilisation des participants à l'enquête.



## SOMMAIRE

Le parc résidentiel des OSBL d'habitation (OSBL-H) québécois compte aujourd'hui approximativement 55 000 logements, détenus ou administrés par plus de 1 200 organismes. Ces logements, répartis à travers environ 2 600 ensembles immobiliers ou *projets*, représentent une composante capitale de l'offre de logement social au Québec. La vocation sociale de ces organismes en fait un ensemble incontournable non seulement en matière de logement abordable, mais aussi en matière de lutte à la pauvreté. Une proportion non-négligeable de ces organismes offre par ailleurs des services essentiels, tels que du soutien communautaire, effectuée de l'accompagnement dans le cadre de la lutte à l'itinérance, assure la majorité des services pour les femmes victimes de violence, offre des services d'assistance personnelle ou des soins de santé, etc. Au-delà du logement, les OSBL d'habitation assument donc aussi d'autres responsabilités diverses et essentielles, s'inscrivant ainsi dans une stratégie sociale où ces organismes assurent quantité de services de première ligne.

La présente enquête cherche à réactualiser nos connaissances sur les réalités financières et économiques du milieu de l'habitation communautaire au Québec. Un exercice similaire à celui-ci avait été réalisé en 2014-2015. Anticipant la fin à venir de bon nombre de conventions d'exploitation, le RQOH avait alors effectué une enquête sur les caractéristiques économiques des OSBL d'habitation. Tentant entre autres d'évaluer leur viabilité financière et leur poids économique, ainsi que de broser un portrait du milieu, l'enquête avait alors interrogé 255 organismes. Dans la présente enquête, nous avons cherché à mettre à jour ces données, en plus de récolter des informations supplémentaires sur des enjeux de gestion et des enjeux financiers connexes. L'exercice apparaissait d'autant plus nécessaire que la superposition de deux crises (crise du logement et crise sanitaire) modifie l'environnement économique dans lequel les OSBL d'habitation doivent évoluer.

Réalisé entre mai et août 2021, le projet de recherche a suivi plusieurs étapes. Un questionnaire exhaustif concernant les caractéristiques économiques et les enjeux de gestion des organismes a été rendu disponible via les fédérations régionales membres du RQOH en mai. Pendant les mois de juin et juillet, les informations transmises via les états financiers des organismes ont été compilées, tandis que l'équipe du RQOH prenait contact avec d'autres OSBL-H afin de mobiliser plus de répondants.

Aux fins de l'analyse, quelque 173 organismes, comptant 231 projets, ont été retenus. Une quarantaine d'autres répondants ont dû être écartés, faute d'informations suffisantes permettant l'intégration de leurs réponses à l'enquête. Néanmoins, le nombre de répondants retenu correspond à près de 15 % des organismes, et le nombre de projets retenus est équivalent à 9 % des bâtiments d'habitation.

En premier lieu, nous avons tenté de caractériser les éléments déterminants des réalités économiques et financières générales du parc des OSBL-H québécois. Ce parc immobilier inclut principalement des logements permanents, mais aussi un certain nombre à caractère transitoire. Les caractéristiques économiques des logements transitoires étant souvent différentes des logements permanents, certaines analyses sont différenciées en fonction des types de logements. Les données recueillies auprès des organismes nous permettent d'évaluer à 5,9 milliards de dollars la valeur foncière du parc immobilier de l'habitation communautaire. En prenant en

compte une dette hypothécaire estimée à 2,4 milliards \$, nous évaluons ainsi l'avoir propre foncier des OSBL d'habitation à 3,5 milliards \$.

Le revenu net total des OSBL d'habitation atteint plus de 118 millions de dollars, avec un chiffre d'affaires de plus de 1,6 milliards \$, composé principalement de loyers, de subventions gouvernementales, de vente de services non résidentiels (repas, aide domestique, etc.) et, dans une moindre mesure, de dons privés. Les trois quarts des répondants ont déclaré avoir un budget équilibré ou en surplus, ce qui représente une amélioration par rapport aux données de 2014, alors que deux tiers des organismes n'étaient pas déficitaires. En ce qui a trait aux organismes déficitaires, ils accusaient en moyenne 45 204 \$ de déficit, ce qui équivaut à 8 % de leurs revenus. Il faut cependant relativiser cette proportion, le déficit moyen de ces organismes étant d'environ 36 000 \$ si l'on écarte l'un des répondants.

Dans un second temps, nous avons évalué différentes composantes qui permettent d'évaluer la viabilité financière des OSBL d'habitation. Les données sur les augmentations de loyer restent similaires à ce qui avait été observé en 2014. En effet, 66 % des projets ont vu leurs loyers augmenter, à raison d'une moyenne de 2,1 % pour l'année 2020-2021. L'augmentation moyenne est cependant en hausse, ayant été de 1,74 % et 1,82 % pour les deux années précédentes.

En ce qui a trait aux données sur les pertes locatives, on a pu observer une diminution du poids des pertes locatives par organisme, et ce malgré la légère augmentation du nombre de répondants déclarant des pertes de ce genre. Nous sommes en effet passés de 55 % à 39 % des répondants ne déclarant aucune perte locative entre 2014 et 2021.

Le taux d'inoccupation des organismes représente un enjeu majeur, particulièrement en contexte de crise du logement. Alors que le taux d'inoccupation moyen de notre enquête s'élève à 3,41 %, le taux pour les logements permanents descend à 2,41 %, soit sous le seuil d'équilibre. L'augmentation de la taille des listes d'attente rapportée par les organismes témoigne d'ailleurs d'une demande en forte croissance pour l'accès à des logements sociaux abordables. Il est par ailleurs important de noter l'impact de la COVID sur l'achalandage de certains types de logements, ainsi que les fortes variations de taux d'inoccupation en fonction des réalités territoriales et des organismes conventionnaires<sup>1</sup>.

En matière de loyers, on estime que ceux du milieu de l'habitation communautaire sont de 7 % inférieurs au marché privé tel qu'estimé par la SCHL (avant subventions). Cette différence s'élève à 31 % si on ne tient compte que des logements disponibles sur le marché, selon les estimations du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ). Notre enquête révèle également que 47 % des logements du parc de logement communautaire sont sous le coup d'un programme d'aide au paiement du loyer. Le loyer moyen payé par les locataires est donc en fait de 594 \$.

Le montant annuel accordé au remboursement hypothécaire est évalué à un peu plus de 127 000 \$ par année par organisme, ce qui équivaut à 19 % du revenu total moyen des organismes dont l'hypothèque n'est pas encore arrivée à échéance.

---

<sup>1</sup> Par « organisme conventionnaire », on entend la Société d'habitation du Québec (SHQ) et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Dans un troisième temps, l'enquête s'est penchée sur l'enjeu de l'entretien du parc immobilier. Plus de 91 % des immeubles sont assurés à la hauteur de la valeur de remplacement ; et la majorité des projets (près de 70 %) ont reçu un bilan de santé des immeubles dans les cinq dernières années. Malgré cette forte majorité, nous n'avons vu que la moitié de ces projets déclarer avoir un plan de remplacement des immobilisations pour les cinq prochaines années. Notre enquête révèle par ailleurs une moyenne de 2 774 \$ de réserves de remplacement immobilières par logement, ce qui représente une légère hausse par rapport à la valeur estimée de 2014. Selon notre estimation, les réserves immobilières de l'ensemble des OSBL d'habitation s'élèveraient donc à près de 153 millions \$.

Les dépenses estimées en matière d'entretien et de réparations représentent un peu plus de 52 000 \$ par organisme, soit 7 % du revenu moyen. Il est à noter que, tandis que les dépenses moyennes par logement en la matière s'élèvent à 1 238 \$, 43 % des organismes interrogés voient leurs dépenses moyennes par logement s'inscrire sous la barre du 1 000 \$.

Quatrièmement, l'enquête aborde d'autres caractéristiques des OSBL d'habitation, en tant qu'acteurs économiques. Près de 80 % des organismes embauchent au moins une personne salariée. Pour 56 % des organismes interrogés, ce sont les personnes salariées qui en assument la gestion. Le nombre moyen de salariés par organisme employeur est de plus de 9 personnes, dont les trois quarts sont des femmes. On estime à environ 8 300 le nombre de personnes travaillant pour les OSBL d'habitation, la masse salariale totale s'élevant à près de 232 millions de dollars pour l'ensemble du milieu. L'impact économique de l'habitation communautaire ne s'arrête pas là, le montant total de taxes foncières payé par les organismes s'élevant à plus de 61 millions de dollars.

Enfin, l'enquête aborde les enjeux de gestion non-financiers auxquels font face les OSBL d'habitation. Notre analyse fait foi de la difficulté qu'ont plusieurs organismes de renouveler leur conseil d'administration. En effet, plus de 40 % des organismes ont au moins une vacance sur leur CA ; et 8 % des organismes ont trois postes vacants ou plus. Au sein des organismes interrogés, 56 % ont déclaré que leur gestion était assurée par des personnes salariées, ce qui représente un changement majeur par rapport aux résultats de l'enquête de 2014-2015. En effet, alors que l'enquête antérieure constatait que 38 % des organismes étaient gérés par des bénévoles, notre enquête n'en comptabilise que 20 %. Le milieu entier compterait néanmoins plus de 10 000 bénévoles, répartis dans 66 % des organismes. La crise sanitaire vécue par les organismes dans les 18 derniers mois a cependant eu des impacts profonds sur l'implication bénévole dans ces organismes, 70 % des organismes fréquentés par des bénévoles ayant vu un changement important dans l'implication ; 31 % des organismes ont vu un arrêt total de l'implication.

Dans l'ensemble, les données recueillies démontrent l'importance des OSBL d'habitation en tant que pourvoyeurs de logement, en particulier dans un contexte de crise. Le rôle de ces organismes dans le maintien de l'abordabilité d'une partie importante du parc immobilier locatif québécois est en effet primordial. L'enquête démontre aussi la force du milieu de l'habitation communautaire, qui malgré les défis nombreux, croît à un rythme qui apparaît soutenable. L'enquête révèle par ailleurs que la réalité des organismes d'habitation n'est pas uniforme, et qu'il existe des disparités majeures en fonction des régions et des programmes de financement auxquels les organismes ont eu ou ont accès. Enfin, les données récoltées mettent en lumière les problématiques liées aux enjeux de gestion, de rétention de la main-d'œuvre et de mobilisation des bénévoles.

# INTRODUCTION

On estime que le parc résidentiel des organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL-H) québécois compte environ 55 000 logements, incluant des logements permanents, des logements transitoires et des unités d'hébergement. Ce parc est détenu par plus de 1 200 organismes. Si plusieurs études ont été réalisées sur le parc immobilier communautaire, le RQOH ne dispose pas d'une base de données centralisée comportant un ensemble conséquent d'informations financières. L'absence de base de données centralisée et mise à jour sur l'ensemble du parc représente une limite majeure au niveau de l'action du RQOH et de ses fédérations. Plus encore, elle représente un frein à l'action gouvernementale concertée et basée sur les connaissances.

Quelques études ont déjà été complétées afin de brosser le portrait des OSBL d'habitation et de qualifier leur impact en ce qui a trait au logement social. Ces études, jumelées aux connaissances du RQOH sur le parc immobilier, restent cependant insuffisantes lorsqu'il s'agit d'aborder les enjeux financiers et économiques qui caractérisent le milieu. Dans le contexte pandémique, et avec une construction ou l'acquisition de près de 7 000 unités de plus depuis 2014, il apparaissait donc nécessaire de mettre à jour nos connaissances sur le parc immobilier, ainsi que de récolter des informations sur les enjeux de gestion de ces organismes.

La présente recherche vise donc principalement à accumuler des informations sur la gestion des organismes d'habitation communautaire, ainsi qu'à combler nos connaissances de nature économique sur les OSBL d'habitation au Québec. Ces connaissances, étudiées en 2014-2015, s'apparentent aux questions qui avaient été posées à l'époque, soit plus exactement :

- Quelles sont les caractéristiques économiques et financières générales du parc des OSBL d'habitation québécois ?
- Les OSBL d'habitation québécois seront-ils en mesure d'assurer leur viabilité financière à long terme ?
- Les organismes détiennent-ils des réserves de remplacement immobilières suffisantes pour faire face aux problèmes du vieillissement inéluctable des bâtiments et aux défis de conservation de leur parc immobilier ?
- Comment s'articule le rôle des OSBL-H comme employeurs et les paramètres de rémunération de leurs employés ?
- Quelle est la contribution des OSBL-H à l'assiette fiscale des municipalités ?
- Quelle est la valeur des biens et des services produits par les OSBL d'habitation ?

De nouvelles questions se sont aussi imposées suite à l'évolution des réalités du marché locatif depuis 2015, soit :

- De quelle manière les OSBL d'habitation répondent à la demande croissante en matière de logement abordable, et

- Quels sont les défis de gestion rencontrés par les OSBL d'habitation, spécifiquement par rapport à la pandémie, mais aussi dans une perspective de vieillissement des bénévoles et des membres des conseils d'administration ?

L'étude s'alimente principalement de deux sources d'information :

- Un sondage auprès des OSBL d'habitation, permettant de quantifier certains aspects relatifs au parc immobilier des OSBL.
- Les informations contenues dans les états financiers des participants au sondage.

L'intérêt de la présente étude s'inscrit donc dans un objectif de soutien aux OSBL-H, afin qu'ils puissent saisir les tendances lourdes qui affectent leur milieu et arrimer leurs actions aux réalités de leurs collègues dans le logement communautaire. L'enquête permet aussi d'orienter les actions des fédérations et du RQOH en matière de formation ainsi que de soutien à la gestion et à la planification. Enfin, le présent document sert de base afin d'articuler des revendications sur la base de connaissances empiriques, ainsi que de faire la démonstration du poids incontournable du milieu non seulement en matière d'offre de logement, mais aussi en ce qui a trait au rôle que jouent plusieurs OSBL-H en intervention sociale.

Ce document inclut une section méthodologique ainsi qu'une revue sommaire de la littérature abordant le logement social sous l'angle financier et économique. Si le rapport cherche à répondre aux questions précédentes, des parallèles avec les données de 2014-2015 seront tirés lorsqu'il sera pertinent de le faire. Le document prévoit donc aborder, dans l'ordre, les caractéristiques générales du milieu et de l'échantillon, les enjeux de viabilité financière, la conservation du patrimoine immobilier, les questions de gestion non-financière ainsi que le poids économique des OSBL d'habitation.

# 1. MÉTHODOLOGIE ET PORTÉE DE L'ÉTUDE

L'étude est basée sur un sondage réalisé par le RQOH. Il a été distribué à l'ensemble des organismes via les différentes fédérations régionales. Le RQOH a par ailleurs procédé à l'envoi du sondage pour les OSBL-H œuvrant en Abitibi-Témiscamingue (région non représentée par une fédération).

La base de données du RQOH constitue l'essentiel de la population à l'étude. On y répertoriait, en mai 2021, un total de 1 236 organismes dont des projets étaient actifs. Ils administraient ensemble 2 565 projets. À l'été 2021, les estimations du RQOH faisaient monter à près de 55 000 le nombre de logements communautaires détenus par ces organismes.

Monté au courant du mois d'avril, le questionnaire de l'enquête est devenu accessible en ligne pour les répondants du mois de mai à août. La plateforme de sondage en ligne *sondageonline.com* a été utilisée pour la majorité des répondants. Cependant, une version papier du questionnaire a été utilisée pour certains organismes. Le questionnaire a aussi été administré par le RQOH à plus de 30 organismes sous la forme d'entrevues. Le questionnaire est divisé en trois documents, soit un premier pour les informations concernant l'organisme, un second pour les projets sous convention avec la Société d'habitation du Québec ou la Société canadienne d'hypothèques et de logement, et un troisième pour les projets non-conventionnés (hors-programme). Ces trois documents sont joints au présent rapport à l'annexe 1.

Afin d'assurer une mobilisation suffisante pour que le taux de réponse soit acceptable, le RQOH et les fédérations ont effectué des rappels concernant l'enquête tout au long de l'été. La date limite afin de transmettre la réponse des organismes était initialement le 7 juin. Toutefois, en constatant la difficulté à mobiliser les organismes dans des délais aussi courts, dans un contexte pandémique et en période estivale, la date limite a été repoussée à deux reprises, pour aboutir au 3 août 2021.

Dans le questionnaire sur les organismes, il était demandé à ceux-ci de fournir leurs états financiers de la dernière année. Les organismes avaient le choix de fournir ces documents ou de répondre à quelques questions supplémentaires. Les données provenant des questionnaires et des états financiers ont été saisies et compilées par le RQOH. Des informations supplémentaires ont par ailleurs été extraites de bases de données disponibles publiquement (c.-à-d. les taxes municipales et les rôles d'évaluation foncière).

L'enquête du RQOH a donc colligé les informations provenant de 173 organismes détenant 231 projets, ce qui nous a permis d'atteindre un taux de réponse représentant 14 % des organismes et 9 % des projets. L'échantillon comprend 6 940 logements, soit 12,6 % de l'ensemble du parc immobilier communautaire.

## Portée de l'étude

L'échantillon rejoint par l'étude nous apparaît suffisant pour considérer qu'il est représentatif du milieu de l'habitation communautaire au Québec. Nous devons toutefois faire preuve de prudence et d'humilité scientifique en abordant les résultats de l'enquête. A fortiori, l'enjeu des

sous-groupes de répondants par programme et par population desservie est majeur. La surreprésentation de certaines catégories de population peut avoir eu un impact sur certains des résultats. Ces distorsions sont aussi observables dans les programmes de financement. Tandis que les projets financés par le programme de l'article 56.1 représentent le tiers des logements communautaires au Québec, ils ne représentent que 14 % des logements de l'échantillon (978 logements).

On a aussi constaté l'absence de répondants dont un projet est financé par le PIQ (Programme intégré québécois) ou le PAREL (Programme d'aide à la remise en état des logements). Pour certains projets, les répondants ont déclaré l'existence de plus d'un programme de financement. C'est le cas pour quelques projets cumulant plus d'un volet du programme AccèsLogis, ainsi que pour un projet cumulant le programme de l'article 56.1 ainsi que l'IFLC-2 (Initiative fédérale de logement communautaire)<sup>2</sup>. De la même manière, certains organismes administrent des projets qui relèvent de différents organismes conventionnaires. Dans les tableaux, on les reconnaît par l'appellation « mixte », c'est-à-dire administrant au moins un projet dont la convention relève de la SCHL ainsi qu'au moins un projet dont la convention relève de la SHQ. Certains organismes ajoutent à ce mélange des projets hors-programmes. Ils sont aussi comptabilisés comme des organismes « mixtes ».

Afin de rendre l'analyse plus pertinente, nous n'avons inscrit le programme de financement que lorsque c'était pertinent. Nous avons fait une analyse en fonction de l'organisme conventionnaire dans les autres cas (SHQ, SCHL, Hors-programme, Mixte).

Le taux de réponse en fonction des régions n'est par ailleurs pas équivalent à la présence réelle des OSBL-H sur l'entièreté du territoire. Aucun OSBL d'habitation présent dans le nord du Québec n'a participé à l'enquête. De plus, nous avons observé une surreprésentation des organismes œuvrant au Bas-Saint-Laurent, en Abitibi-Témiscamingue, en Montérégie, dans Lanaudière et dans les Laurentides. À l'inverse, on observe un taux de réponse particulièrement bas dans le Centre-du-Québec, en Estrie, à Montréal, dans la Capitale-Nationale, à Laval et en Mauricie. Lorsque nécessaire (par exemple, lors de l'estimation de la valeur foncière des organismes), nous avons donc pondéré les réponses en fonction du poids réel des OSBL-H dans les ensembles régionaux québécois. Pour faciliter l'exercice, cette pondération suit le découpage territorial par fédération. Cette pondération s'est faite en fonction du nombre de logements présents dans chaque territoire.

Enfin, il est important de mentionner que certains répondants n'ont pas répondu à l'ensemble des questions. Afin de combler cette lacune, nous avons inscrit plusieurs informations nous-mêmes, notamment en ce qui a trait aux données accessibles publiquement. Néanmoins, il subsiste un enjeu au niveau de la complétion des questionnaires pour un nombre non-négligeable d'organismes. Afin de préciser nos analyses, la taille de l'échantillon sera donc précisée à chaque tableau présenté.

---

<sup>2</sup> Dans ce cas, l'organisme avait signé une convention d'exploitation dans le cadre de l'article 56.1, et une nouvelle convention a été signée dans le cadre de l'IFLC-2 après l'échéance de la première.



## 2. REVUE DE LA DOCUMENTATION

### Le secteur des OSBL d'habitation

Le logement communautaire administré par des OSBL est souvent décrit comme une innovation sociale. En effet, des auteurs ont souligné deux éléments importants à prendre en compte pour définir le milieu, soit :

- la prise en charge du milieu de vie par les résidentes et les résidents via la gestion directe ou indirecte des projets d'habitation
- la remise en cause de la logique marchande via le partenariat entre la société civile et les organismes pourvoyeurs de fonds publics.

Comme le mentionnent Bouchard, Frohn et Morin, « le logement communautaire représente ainsi une innovation sociale sur le plan des rapports de consommation, de production et de gouvernance »<sup>3</sup>. Si les OSBL d'habitation ont parfois été définis *stricto sensu* comme des entreprises en économie sociale poursuivant des objectifs sociaux et économiques<sup>4</sup>, il apparaît nécessaire de questionner ce que représentent les objectifs économiques. La définition la plus couramment acceptée comporte la recherche de viabilité<sup>5</sup>. En considérant le logement comme un droit, le milieu communautaire doit toutefois souvent jongler avec les principes de viabilité et d'abordabilité des logements, surtout lorsque le soutien gouvernemental sous forme de convention d'exploitation arrive à expiration. Le lien de ces entreprises d'économie sociale avec le principe de participation gouvernementale est donc très important dans un contexte où elles fournissent des services qui sont peu, voire pas assurés par un équivalent public. On pense, entre autres, aux ressources en hébergement spécialisées pour les femmes victimes de violence, les personnes itinérantes, les personnes toxicomanes, etc.

La majorité des organismes du milieu, soit ceux offrant du logement permanent, définissent leurs relations avec la population desservie à l'aide d'un lien contractuel, le bail. Cependant, le milieu du logement communautaire est multiforme, et le type de relation entretenue peut être différent. On pense entre autres aux ressources en hébergement d'urgence, ou à certaines ressources transitionnelles. De plus, certains organismes dépassent le mandat strict de l'offre de logement, en offrant souvent des services (repas, animation communautaire, etc.) et en mobilisant les locataires afin de dynamiser les milieux de vie. Ainsi, des auteurs décrivent ces organismes comme

---

<sup>3</sup> Bouchard, Marie J., Winnie Frohn et Richard Morin (2010). *Le logement communautaire au Québec : apports et limites d'une innovation sociale*. Lien social et politique, 63, 93-105

<sup>4</sup> Ducharme, Marie-Noëlle (2003). *Les OSBL d'habitation : porteurs d'innovation sociale dans la configuration du secteur de la santé et du bien-être*. Laboratoire de recherche sur les politiques et les pratiques sociales (LAREPS), UQAM, communication présentée dans le cadre du colloque *Le logement communautaire : développer en partenariat*, ARUC-ÉS, CAP habitation, Montréal, 7 novembre 2003, 5

<sup>5</sup> Ministère de l'Économie et de l'Innovation. *Entrepreneuriat collectif*, En ligne : [https://www.economie.gouv.qc.ca/objectifs/informer/entrepreneuriat-collectif/page/apercu-18543/?no\\_cache=1&tx\\_igaffichagepages\\_pi1%5Bmode%5D=single&tx\\_igaffichagepages\\_pi1%5BbackPid%5D=18542&tx\\_igaffichagepages\\_pi1%5BcurrentCat%5D=](https://www.economie.gouv.qc.ca/objectifs/informer/entrepreneuriat-collectif/page/apercu-18543/?no_cache=1&tx_igaffichagepages_pi1%5Bmode%5D=single&tx_igaffichagepages_pi1%5BbackPid%5D=18542&tx_igaffichagepages_pi1%5BcurrentCat%5D=)



« une forme de propriété collective gérée par des individus issus de la société civile et qui laisse place à la participation de résidants et d'employés »<sup>6</sup>.

Le RQOH reprend cette définition englobante des OSBL d'habitation, en considérant non pas seulement le lien contractuel ou le statut légal, mais en incluant dans sa définition la fonction sociale des organismes. En effet, le RQOH décrit un OSBL d'habitation comme « un organisme d'action communautaire autonome qui a pour mission d'offrir du logement abordable et sécuritaire à des personnes à faibles revenus »<sup>7</sup>.

La vision portée par le RQOH considère que les OSBL d'habitation ne sont pas qu'une forme juridique comme une autre destinée à offrir du logement. Le RQOH considère aussi que ces organismes constituent un outil de lutte au maintien de l'abordabilité des loyers, ainsi qu'un mode de gestion démocratique de l'habitation. La présence de locataires dans les conseils d'administration et les droits de vote des membres en assemblée générale permettent aux organismes d'être au moins partiellement maintenus sous la gouverne des locataires.

Plusieurs organismes se sont regroupés afin de former des fédérations régionales, qui ont pour mandat principal de défendre leurs intérêts et d'offrir des services en demande aux différents OSBL-H. Cette organisation « bottom-up » du milieu, où les organes régionaux et le RQOH sont plus représentants que gestionnaires, démontrent la forte autonomie des OSBL d'habitation. Cette gestion par les organismes provient d'un désir d'indépendance et de décentralisation en ce qui a trait à l'organisation de l'offre de logements communautaires. Quoique les avantages soient nombreux à cette organisation du milieu communautaire, il est difficile pour le RQOH de saisir les réalités complexes de l'ensemble, et d'appliquer un soutien uniforme aux besoins variables des fédérations et des organismes membres.

Afin de palier à ce manque de connaissances empiriques, le RQOH mène depuis sa création plusieurs études afin de mieux organiser ses connaissances sur le parc immobilier communautaire. Deux enquêtes principales comparables à celle-ci ont été réalisées, la première en 2006 et la seconde, au courant de l'année 2014-2015.

En 2006, on estimait que 800 OSBL administraient 1 181 projets d'habitation au Québec. Le parc immobilier comptait alors environ 31 500 logements, et le chiffre d'affaires annuel du milieu était d'environ 200 millions de dollars. Neuf ans plus tard, on estimait que le parc comportait 48 000 logements administrés par 1 074 organismes. Les 2 148 projets administrés par ces organismes généraient alors environ 852 millions de dollars en chiffre d'affaires annuel.

Dans chacune de ces études, la taille moyenne des projets atteignait plus de 30 logements, soit respectivement 36 et 33. Les deux principales populations desservies étaient les mêmes qu'aujourd'hui, soit les personnes âgées et les familles. Le ratio de logements desservant ces deux populations a augmenté entre 2006 et aujourd'hui, passant respectivement de 47 % à 61 % et

---

<sup>6</sup> Morin, Richard, Marie J. Bouchard et Ysabelle Cuierrier (2008). Portrait de l'habitation communautaire au Québec. Chapitre 2 de *Se loger autrement au Québec. Le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique*. Sous la direction de Marie J. Bouchard et Marcellin Hudon, ARUC-Économie sociale, Éditions Saint-Martin, Montréal, p. 85.

<sup>7</sup> Réseau québécois des OSBL d'habitation. *Le RQOH*. En ligne : <https://rqoh.com/le-rqoh/#osbl>

de 14 % à 21 %<sup>8</sup>. Cela correspond à une forme de surreprésentation des logements destinés aux aînés dans notre échantillonnage. Ces logements représentent en effet 43% de ceux qui sont présents dans la banque de données du RQOH, tandis que les logements pour familles représentent 19% des logements.

La dernière étude effectuée pour le compte du RQOH comportant des données plus complètes sur la main-d'œuvre date de 2010. On y révélait qu'environ 2 760 salarié.e.s à temps plein travaillaient dans les OSBL d'habitation offrant du logement permanent<sup>9</sup>. Alors que l'étude démontrait déjà les écarts salariaux entre les personnes travaillant dans le logement communautaire et les autres travailleurs et travailleuses au Québec, on constate qu'il existe un rattrapage constant mais insuffisant afin d'assurer une rétention minimale de la main-d'œuvre dans les OSBL d'habitation.

## Les questions financières en habitation sociale et communautaire

Il existe très peu de documents, à fortiori de littérature scientifique, couvrant les enjeux liés au financement des OSBL d'habitation. La quantité de programmes différents, l'autonomie des organismes, les conditions de travail difficiles et l'absence de base de données complète et centralisée rendent en effet très complexe l'étude de ce milieu, très inégal dans ses modes de gestion et ses réalités financières.

À cet effet, l'ouvrage de référence quant aux questions de financement reste le même que celui qui avait été utilisé lors de l'enquête de 2014-2015, soit l'ouvrage collectif *Se loger autrement au Québec*. Quoiqu'on y mentionne que les OSBL ne puissent ni générer de profits, ni s'approprier individuellement les actifs en cas de dissolution<sup>10</sup>, peu d'écrits recensés explicitent les différences entre les résultats des programmes de la SHQ et de la SCHL au niveau des impacts financiers et des enjeux de gestion. Les études touchant le logement abordable portent en effet principalement sur le modèle coopératif. Le manque évident de publications et de données nuit non seulement aux pratiques de planification, mais aussi à l'établissement d'un réseau plus fort et solidaire. Comparativement aux OSBL d'habitation, les coopératives disposent de recherches un peu plus nombreuses et approfondies abordant divers enjeux. Néanmoins, ces formes d'habitation souffrent elles aussi d'une absence de systématisation de la recherche à leur sujet.<sup>11</sup>

Il est admis que le financement principal des OSBL-H provient des loyers ainsi que des montants transférés par les organismes conventionnaires dans le cadre des programmes de financement des projets. Néanmoins, plusieurs organismes peuvent compter sur des subventions correspondant aux populations spécifiques qu'elles desservent. Ces subventions sont souvent la

---

<sup>8</sup> Réseau québécois des OSBL d'habitation (2007). *Un secteur d'importance. Enquête auprès des OSBL d'habitation*. Étude réalisée par Marie-Noëlle Ducharme, avec la collaboration de Patrick Ducharme.

<sup>9</sup> Comité sectoriel de main d'œuvre en économie sociale et en action communautaire (2010). *Profil de la main d'œuvre des OSBL d'habitation et d'hébergement*. Étude réalisée par Linda Binhas avec la collaboration de Marie-Noëlle Ducharme, 50-52

<sup>10</sup> Bouchard, Marie J. et Allan Gaudreault (2008). Le financement du logement communautaire, chapitre 3 de *Se loger au Québec Le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et communautaire*. ARUC-Économie sociale, Éditions Saint-Martin, Montréal, p. 127.

<sup>11</sup> Van Dyck, Nick et Marianne Moershell (1997). Document de travail concernant l'établissement d'un système intégré pour l'entretien des réserves. Document préparé pour la fédération des coopératives du Canada.

contrepartie d'un service assuré par les OSBL-H, qui sont alors des acteurs terrain dans le cadre de la lutte à l'itinérance (SPLI ou Vers un chez-soi), du soutien communautaire en logement social (SCLSC) et de l'offre de services en santé et en services sociaux (PSOC). Dans une plus petite mesure, les OSBL-H disposent parfois de revenus provenant d'origines privées, que ce soit à travers la collecte de fonds, les activités de financement ou l'appui de donateurs.

Des études provenant d'autres provinces, ainsi que du milieu des coopératives d'habitation peuvent toutefois nous éclairer quant aux pratiques en recherche et en planification en habitation communautaire. En effet, les informations les plus intéressantes nous proviennent de la *British Columbia Non-Profit Housing Association*. Ce regroupement, sans surprise, considère que les OSBL-H les plus résilients sont ceux dont les résultats d'exploitation génèrent des surplus, disposant d'un plan de remplacement des immobilisations et d'une stratégie d'investissement<sup>12</sup>. Néanmoins, ces études nous en apprennent encore très peu sur les enjeux de programmes.

- ***La viabilité des organismes et la fin des conventions d'exploitation***

L'une des deux dernières enquêtes faites pour le compte du RQOH provenait du constat que la fin des conventions d'exploitation était imminente pour une forte proportion de projets financés par la SCHL. L'enjeu de l'interruption des subventions est donc devenu plus pressant, et le milieu du logement communautaire s'est fortement interrogé sur les enjeux de pérennité du parc immobilier<sup>13</sup>.

Les subventions se divisent généralement en deux types lorsqu'il s'agit de logement : les subventions à l'exploitation, offertes à l'organisme afin de couvrir la différence entre les revenus réels de loyers et le potentiel de revenus de loyers, ainsi que les subventions offrant une aide additionnelle aux locataires admissibles. Ces deux types de subventions cessent généralement d'être versées à la fin des accords d'exploitation.

On constate que le risque de déficits augmente après la fin des conventions des projets gérés par les organismes<sup>14</sup>. Le principal indicateur de viabilité suggéré est le revenu d'exploitation net, soit le revenu des organismes avant le financement par subvention. Si la fin des paiements hypothécaires peut représenter un allègement financier<sup>15</sup>, le risque d'augmentation des loyers subsiste et représente un enjeu majeur de pérennité en ce qui a trait à l'abordabilité.

- ***L'abordabilité pour les ménages à faible revenu***

L'enjeu de l'abordabilité des logements en est un qui ne peut être contourné pour les OSBL d'habitation. En effet, si des programmes comme le PSL ou le PSBL-P (Programme sans but lucratif – privé) existent, une proportion non-négligeable de locataires ne tombent sous le coup d'aucune subvention directe. Quoique les projets construits en AccèsLogis incluent un certain nombre de

---

<sup>12</sup> Wenmann, Christine (2009). The Financial State of British Columbia's Non-Profit Housing Stock. Current and Emerging Opportunities. British Columbia Non-Profit Housing Association.

<sup>13</sup> Gaudreault, Allan (2015). *Les caractéristiques économiques et la viabilité financière du parc des OSBL d'habitation du Québec*. Étude réalisée pour Réseau québécois des OSBL d'habitation, Août 2015.

<sup>14</sup> Ibid, 37.

<sup>15</sup> Pomeroy, Steve (Focus Consulting Inc.), Garry Charles, Allan Gaudreault et Paul Connely (2006). *Was Chicken Little Right? Case studies on the Impact of Expiring Social Housing Operating Agreements*. Ottawa, Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine.

logements en PSL et que les loyers y sont théoriquement plafonnés sous le seuil de 95 % du coût médian du marché, cela reste insuffisant afin de garder les loyers abordables (25 % ou moins du revenu) pour ses habitants<sup>16</sup>.

De plus, la situation financière difficile risque de pousser les OSBL-H dont les montants des programmes de subvention à l'exploitation sont bas ou inexistant à adopter des pratiques mettant en péril l'abordabilité de leurs loyers en augmentant les coûts, en limitant l'aide offerte aux locataires, ou en rendant l'accès à celle-ci plus difficile.

La pérennité de l'abordabilité sera aussi mise en péril par la fin de certains programmes. En effet, dans les projets financés par le programme AccèsLogis, les suppléments au loyer (PSL) rattachés à plusieurs logements prendront fin après 35 ans, à l'échéance de la convention<sup>17</sup>. Il est admis que plus de la moitié des OSBL-H participant au programme administrent plus de 30 logements<sup>18</sup>. Il est aussi admis par la SHQ que les programmes PSL et PSBL-P, soit ceux qui garantissent aux locataires visés de ne payer que 25 % de leurs revenus en loyer, sont ceux qui couvrent le plus les besoins des locataires en matière d'accessibilité financière aux logements<sup>19</sup>. Dans les projets du parc fédéral dont les conventions d'exploitation sont arrivées à échéance avant le 1<sup>er</sup> avril 2016 et auxquels des PSL étaient rattachés, la cessation du financement fédéral a obligé la SHQ à assumer le financement des suppléments au loyer, ce qu'elle a fait à compter de 2013 avec le Programme spécial de supplément au loyer (PSS). Comme on le voit, l'aide aux ménages demeure relativement précaire à moyen et long terme.

Quelques publications concernant spécifiquement l'abordabilité des résidences pour aîné.e.s démontrent toute l'importance du secteur associatif afin d'assurer une offre de logement abordable pour cette population : en effet, plus de 90 % de ces résidences sont privées ou à but lucratif alors que le taux de faible revenu des personnes âgées s'élevait à 12,3 % pour les femmes et 8,2 % pour les hommes en 2010<sup>20</sup>.

---

<sup>16</sup> Réseau québécois des OSBL d'habitation (2007). *Un secteur d'importance. Enquête auprès des OSBL d'habitation*. Étude réalisée par Marie-Noëlle Ducharme, avec la collaboration de Patrick Ducharme

<sup>17</sup> Aubin, Jacinthe, Roberto Cloutier et Sylvie Demers (2013). Rapport d'évaluation du programme de supplément au loyer, Société d'habitation du Québec, 122.

<sup>18</sup> Ibid

<sup>19</sup> Ibid, 31

<sup>20</sup> Comeau, Yvan, Michel Desrosiers et Laurence Martin-Caron (2015). *Intervention collective, mobilisation locale et hébergement des aînés*. Presses de l'Université du Québec.

### 3. DONNÉES RECUEILLIES

#### AVERTISSEMENT

Considérant le taux de réponse relativement faible au sondage, il faut considérer prudemment les résultats présentés. Les extrapolations seront d'ailleurs faites avec précaution, particulièrement lorsque l'échantillonnage de répondants est plus bas (ex. les constats sur l'impact de la COVID-19 sur l'implication bénévole). La taille de notre échantillon ne nous empêche cependant pas de rapporter certaines observations à l'ensemble du parc immobilier, ni de faire des extrapolations quand il nous apparaît prudent de le faire.

Lorsqu'une analyse par programme est faite, les programmes PIQ (Programme intégré québécois) et PAREL (Programme d'aide à la remise en état des logements) ne sont pas intégrés dans les tableaux, aucun répondant n'ayant déclaré un projet financé par ces programmes. De la même manière, dans les catégories de population, la catégorie « Autochtones » n'est pas inscrite dans les tableaux. Quoique des organismes aient déclaré servir des personnes autochtones, aucun répondant n'a déclaré avoir des logements spécifiquement destinés à cette catégorie de la population.

Pour faciliter la lecture, les commentaires présentent généralement des données qui ont été arrondies, alors que les tableaux incluent les décimales.

#### 3.1 Les caractéristiques économiques et financières des OSBL d'habitation

Dans cette section, les informations présentées concernent les caractéristiques générales du parc de logement communautaire au Québec. Les données présentées concernent entre autres la proportion de logements permanents et transitoires, les types de population desservie, les dettes hypothécaires, les différentes sources de revenus des OSBL-H, la valeur foncière des projets et l'avoir propre foncier des organismes.

##### Logements permanents et transitoires

L'échantillonnage de l'enquête comprend 231 projets, et 81 % d'entre eux (188) comptent des logements de nature permanente. Un peu plus de 16 % des projets comptent des logements de nature transitoire, et moins de 5 % des projets sont une ressource en hébergement d'urgence. Les logements permanents représentent près de 92 % de l'ensemble des logements.

**TABEAU 1: Le parc de logements permanents et le parc de logements transitoires selon le programme**

|                                                           | Tous les programmes | Article 15.1 | Article 56.1 | PARCO | LAQ | ACL-1 | ACL-2 | ACL-3 | PSBL-P | IFLC | Privé ou autre | Plus d'un programme | NA  |
|-----------------------------------------------------------|---------------------|--------------|--------------|-------|-----|-------|-------|-------|--------|------|----------------|---------------------|-----|
| Nombre de projets comptant des logements permanents       | 188                 | 4            | 30           | 6     | 5   | 24    | 49    | 13    | 19     | 2    | 13             | 13                  | 10  |
| Total du nombre de logements permanents                   | 6 368               | 357          | 936          | 106   | 270 | 777   | 1 889 | 227   | 301    | 54   | 356            | 866                 | 229 |
| Nombre de projets comptant des logements transitoires     | 38                  | 0            | 2            | 1     | 0   | 3     | 0     | 17    | 2      | 0    | 8              | 1                   | 4   |
| Total du nombre de logements transitoires                 | 537                 | 0            | 39           | 8     | 0   | 85    | 0     | 189   | 15     | 0    | 60             | 5                   | 136 |
| Nombre total de projets comptant des unités d'hébergement | 11                  | 0            | 1            | 0     | 0   | 0     | 0     | 2     | 0      | 0    | 5              | 0                   | 3   |
| Total du nombre d'unités d'hébergement                    | 38                  | 0            | 6            | 0     | 0   | 0     | 0     | 16    | 0      | 0    | 6              | 0                   | 9   |
| Nombre total de projets                                   | 231                 | 4            | 33           | 7     | 5   | 27    | 49    | 28    | 21     | 2    | 25             | 13                  | 17  |
| Nombre total de logements                                 | 6 942               | 357          | 981          | 114   | 270 | 862   | 1 889 | 432   | 316    | 54   | 422            | 871                 | 370 |

Note : Le nombre total de projets est inférieur au total par catégorie, certains organismes déclarant avoir des projets comportant deux catégories de logement.

La majeure partie des organismes n'administrent qu'un seul projet. Des 173 organismes présents dans l'échantillon, 87 % d'entre eux n'ont qu'un projet d'habitation. Seulement 3 répondants ont plus de 5 projets à leur actif. La difficulté de générer des surplus pour les organismes rend certainement plus complexe leur croissance, limitant leur capacité à créer de nouveaux projets. Les organismes gèrent en moyenne 40 logements, ce qui est sensiblement plus élevé que les données récoltées en 2015 (33 logements par organisme). Chaque projet compte par ailleurs en moyenne 30 logements, ce qui représente une légère baisse par rapport aux 36 logements par projet observés en 2015.

**TABEAU 2 : Nombre de projets par organisme**

| Nombre de projets par organisme | Nombre | Pourcentage |
|---------------------------------|--------|-------------|
| 1 projet                        | 151    | 87 %        |
| 2 à 5 projets                   | 19     | 11 %        |
| Plus de 5 projets               | 3      | 2 %         |

## Population desservie

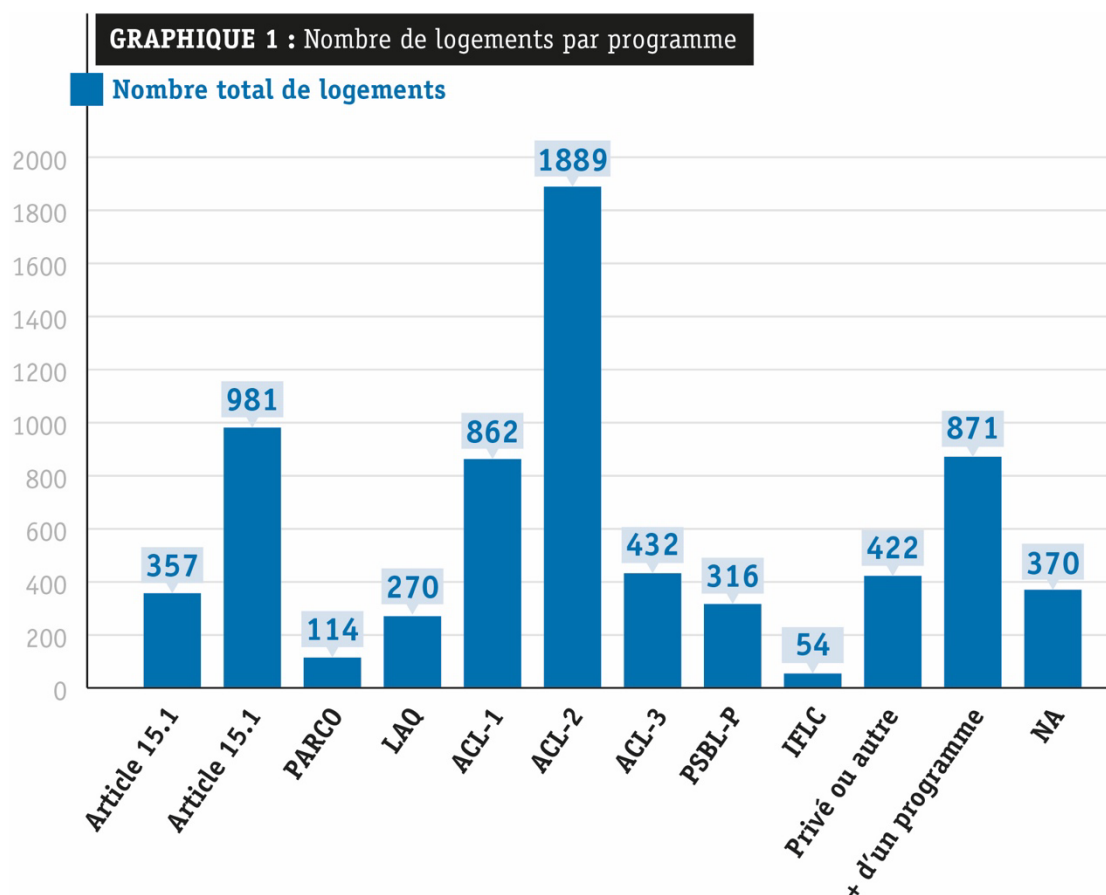
Le tableau 3 représente le nombre de logements déclarés en fonction de la population à laquelle ils sont destinés. Le programme le plus représenté est le volet 2 d'AccèsLogis, avec 27 % des répondants. On constate, tout comme dans l'enquête précédente, une sous-représentation des projets liés à des programmes de la SCHL, avec seulement 357 logements (5 %) issus du financement du programme de l'article 15.1 et 981 logements (14 %) issus du programme de l'article 56.1.

On constate une surreprésentation des logements relevant du programme AccèsLogis. En effet, alors que les trois volets confondus représentent environ 39 % des projets dont on connaît le programme de financement au Québec, ils représentent 45 % de l'échantillon pour la présente enquête. Tandis que les projets du programme PSBL-P représentent 14 % des projets dont on connaît le programme, ils représentent 9 % des projets de l'échantillon.

**TABLEAU 3 : Logements par programme et par population desservie**

|                                                                      | Tous programmes | Article 15.1 | Article 56.1 | PARCO      | LAQ        | ACL-1      | ACL-2        | ACL-3      | PSBL-P     | IFLC      | Privé ou autre | Plus d'un programme | NA         |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|--------------|------------|------------|-----------|----------------|---------------------|------------|
| <b>Nombre de projets comptant des logements permanents</b>           | <b>188</b>      | <b>4</b>     | <b>30</b>    | <b>6</b>   | <b>5</b>   | <b>24</b>  | <b>49</b>    | <b>13</b>  | <b>19</b>  | <b>2</b>  | <b>13</b>      | <b>13</b>           | <b>10</b>  |
| <b>Total du nombre de logements permanents</b>                       | <b>6 368</b>    | <b>357</b>   | <b>936</b>   | <b>106</b> | <b>270</b> | <b>777</b> | <b>1 889</b> | <b>227</b> | <b>301</b> | <b>54</b> | <b>356</b>     | <b>866</b>          | <b>229</b> |
| Familles ou non spécialisés                                          | 1 462           | 217          | 610          | 0          | 0          | 233        | 28           | 3          | 54         | 30        | 96             | 192                 | 0          |
| Femmes et/ou mères monoparentales                                    | 130             | 0            | 0            | 0          | 16         | 1          | 0            | 12         | 0          | 24        | 0              | 77                  | 0          |
| Femmes victimes de violence ou en difficulté                         | 90              | 0            | 0            | 23         | 0          | 0          | 0            | 53         | 14         | 0         | 0              | 0                   | 0          |
| Jeunes                                                               | 12              | 0            | 0            | 0          | 0          | 9          | 0            | 0          | 0          | 0         | 0              | 0                   | 3          |
| Personnes âgées                                                      | 4 122           | 140          | 284          | 68         | 254        | 480        | 1 815        | 0          | 221        | 0         | 259            | 460                 | 141        |
| Personnes seules et/ou vulnérables                                   | 223             | 0            | 42           | 15         | 0          | 46         | 30           | 30         | 4          | 0         | 0              | 56                  | 0          |
| Personnes toxicomanes                                                | 0               | 0            | 0            | 0          | 0          | 0          | 0            | 0          | 0          | 0         | 0              | 0                   | 0          |
| Personnes vivant des problèmes de santé mentale                      | 134             | 0            | 0            | 0          | 0          | 0          | 0            | 88         | 8          | 0         | 0              | 11                  | 27         |
| Autres                                                               | 195             | 0            | 0            | 0          | 0          | 8          | 16           | 41         | 0          | 0         | 1              | 70                  | 59         |
| <b>Nombre de projets comptant des logements transitoires</b>         | <b>38</b>       | <b>0</b>     | <b>2</b>     | <b>1</b>   | <b>0</b>   | <b>3</b>   | <b>0</b>     | <b>17</b>  | <b>2</b>   | <b>0</b>  | <b>8</b>       | <b>1</b>            | <b>4</b>   |
| <b>Total du nombre de logements transitoires</b>                     | <b>537</b>      | <b>0</b>     | <b>39</b>    | <b>8</b>   | <b>0</b>   | <b>85</b>  | <b>0</b>     | <b>189</b> | <b>15</b>  | <b>0</b>  | <b>60</b>      | <b>5</b>            | <b>136</b> |
| Familles ou non spécialisés                                          | 4               | 0            | 3            | 0          | 0          | 0          | 0            | 0          | 0          | 0         | 0              | 1                   | 0          |
| Femmes et/ou mères monoparentales                                    | 70              | 0            | 0            | 0          | 0          | 0          | 0            | 60         | 6          | 0         | 0              | 4                   | 0          |
| Femmes victimes de violence ou en difficulté                         | 70              | 0            | 12           | 8          | 0          | 0          | 0            | 25         | 0          | 0         | 25             | 0                   | 0          |
| Jeunes                                                               | 81              | 0            | 24           | 0          | 0          | 0          | 0            | 36         | 0          | 0         | 0              | 0                   | 21         |
| Personnes âgées                                                      | 90              | 0            | 0            | 0          | 0          | 0          | 0            | 0          | 0          | 0         | 0              | 0                   | 90         |
| Personnes seules et/ou vulnérables                                   | 100             | 0            | 0            | 0          | 0          | 59         | 0            | 21         | 0          | 0         | 20             | 0                   | 0          |
| Personnes toxicomanes                                                | 22              | 0            | 0            | 0          | 0          | 0          | 0            | 7          | 0          | 0         | 0              | 0                   | 15         |
| Personnes vivant des problèmes de santé mentale                      | 59              | 0            | 0            | 0          | 0          | 0          | 0            | 40         | 9          | 0         | 0              | 0                   | 10         |
| Autres                                                               | 41              | 0            | 0            | 0          | 0          | 26         | 0            | 0          | 0          | 0         | 15             | 0                   | 0          |
| <b>Nombre de projets comptant des unités d'hébergement d'urgence</b> | <b>11</b>       | <b>0</b>     | <b>1</b>     | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>     | <b>2</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>5</b>       | <b>0</b>            | <b>3</b>   |
| <b>Total du nombre d'unités d'hébergement</b>                        | <b>38</b>       | <b>0</b>     | <b>6</b>     | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>     | <b>16</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>6</b>       | <b>0</b>            | <b>9</b>   |
| Familles ou non spécialisés                                          | 0               | 0            | 0            | 0          | 0          | 0          | 0            | 0          | 0          | 0         | 0              | 0                   | 0          |
| Femmes et/ou mères monoparentales                                    | 0               | 0            | 0            | 0          | 0          | 0          | 0            | 0          | 0          | 0         | 0              | 0                   | 0          |
| Femmes victimes de violence ou en difficulté                         | 23              | 0            | 6            | 0          | 0          | 0          | 0            | 6          | 0          | 0         | 5              | 0                   | 6          |
| Jeunes                                                               | 3               | 0            | 0            | 0          | 0          | 0          | 0            | 0          | 0          | 0         | 0              | 0                   | 3          |
| Personnes âgées                                                      | 0               | 0            | 0            | 0          | 0          | 0          | 0            | 0          | 0          | 0         | 0              | 0                   | 0          |
| Personnes seules et/ou vulnérables                                   | 10              | 0            | 0            | 0          | 0          | 0          | 0            | 10         | 0          | 0         | 0              | 0                   | 0          |
| Personnes toxicomanes                                                | 0               | 0            | 0            | 0          | 0          | 0          | 0            | 0          | 0          | 0         | 0              | 0                   | 0          |
| Personnes vivant des problèmes de santé mentale                      | 0               | 0            | 0            | 0          | 0          | 0          | 0            | 0          | 0          | 0         | 0              | 0                   | 0          |
| Autres                                                               | 1               | 0            | 0            | 0          | 0          | 0          | 0            | 0          | 0          | 0         | 1              | 0                   | 0          |
| <b>Nombre total de projets</b>                                       | <b>228</b>      | <b>4</b>     | <b>33</b>    | <b>7</b>   | <b>5</b>   | <b>27</b>  | <b>49</b>    | <b>28</b>  | <b>21</b>  | <b>2</b>  | <b>25</b>      | <b>13</b>           | <b>14</b>  |
| <b>Nombre total de logements</b>                                     | <b>6 942</b>    | <b>357</b>   | <b>981</b>   | <b>114</b> | <b>270</b> | <b>862</b> | <b>1 889</b> | <b>432</b> | <b>316</b> | <b>54</b> | <b>422</b>     | <b>871</b>          | <b>370</b> |





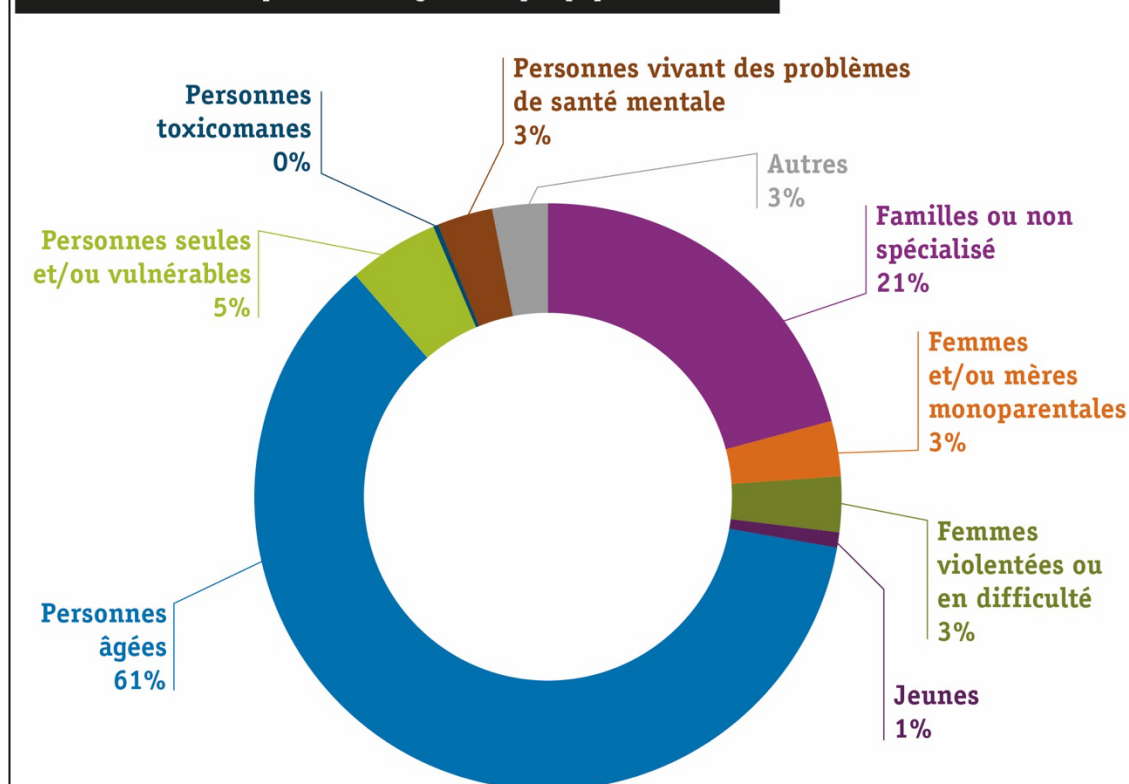
Alors que les personnes âgées sont la population cible de près de 61 % des logements (voir tableau 4), ils sont presque absents des logements transitoires et d'hébergement<sup>21</sup>. La dynamique inverse est observable en particulier chez les femmes et/ou mères monoparentales, les femmes victimes de violence ou en difficulté et les jeunes. En effet, la proportion de logements non-permanents destinés à ces populations s'élève respectivement à 35 %, 51 % et 89 %. Un total de 198 projets, soit 85 % du total, n'est destiné qu'à un type de population. Peu de logements pour personnes âgées se trouvent dans des projets comprenant une mixité populationnelle ; seulement 13 des 114 projets d'habitation desservant des personnes âgées logent aussi d'autres populations. Cela représente 267 logements destinés aux personnes âgées situés dans des bâtiments accueillant des populations « mixtes », soit 6 % des logements destinés à cette population.

**TABEAU 4 : Nombre de logements par population ciblée**

|                               | Familles ou non spécialisé | Femmes et/ou mères monoparentales | Femmes violentées ou en difficulté | Jeunes | Personnes âgées | Personnes seules et/ou vulnérables | Personnes toxicomanes | Personnes vivant des problèmes de santé mentale | Autres | Total |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--------|-----------------|------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------|--------|-------|
| Proportion du parc immobilier | 21,1 %                     | 2,9 %                             | 2,6 %                              | 1,4 %  | 60,7 %          | 4,8 %                              | 0,3 %                 | 2,8 %                                           | 3,4 %  | 100 % |
| Nombre total de logements     | 1 466                      | 200                               | 183                                | 96     | 4 212           | 333                                | 22                    | 193                                             | 237    | 6 942 |

<sup>21</sup> Ce qui apparaît normal, étant donné que les CHSLD et les ressources intermédiaires font office d'hébergement pour ce segment de la population.

**GRAPHIQUE 2 : Proportion de logements par population ciblée**



La durée maximale réelle moyenne de séjour dans les ressources offrant du logement transitoire est généralement inférieure à la durée moyenne théorique de séjour. Les ressources transitoires acceptent en moyenne un séjour maximal de 30 mois, alors que le séjour réel moyen est de 25 mois (voir tableau 5). Il faut cependant considérer cette donnée avec prudence : en effet, la durée réelle de séjour dépasse la durée maximale dans plusieurs cas, la moitié de ces dépassements étant dans des ressources destinées aux femmes. Ces ressources ayant du mal à diriger les femmes vers des logements abordables permanents, elles évitent d'aggraver la précarité de leurs usagères en les mettant à la rue, et dépassent ces durées « maximales ».

En matière d'hébergement d'urgence, les signes sont meilleurs, un seul organisme ayant un dépassement de la durée réelle moyenne de séjour par rapport à la durée maximale théorique. La durée maximale moyenne est par ailleurs deux fois plus longue que la durée de séjour moyenne réelle. Il ne faut toutefois pas considérer ces données comme la démonstration d'une offre adéquate de places en matière d'hébergement d'urgence : la réalité pandémique a fait diminuer la fréquentation des ressources d'hébergement par plusieurs populations<sup>22</sup>. De plus, l'augmentation des coûts d'exploitation et les ressources limitées des organismes qui administrent ces projets représentent un frein à l'optimisation de l'offre de logements, surtout dans un contexte où les logements sont parfois intégrés dans une approche holistique d'accompagnement des locataires.

<sup>22</sup> Racine-Mendez, Mariana, Mylène Demarbre et France Labelle (2021). *Nous ne sommes pas tous égaux devant la crise*. Mémoire préparé par le RAPSIM, 20 janvier 2021, 6.

**TABEAU 5 : Durée de l'hébergement transitoire et temporaire**

|                                      | Durée maximale moyenne du séjour (mois) | Nombre de projets où la durée maximale est mentionnée | Durée maximale réelle de séjour (mois) | Nombre dont la durée réelle dépasse la durée maximale officielle | Nombre moyen de personnes sur les listes d'attente | Nombre de projets avec une liste d'attente | Nombre moyen de logements | Nombre de projets dont on connaît le total de logements |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------|
| Projets en logements transitoires    | 29,7                                    | 34                                                    | 24,5                                   | 23                                                               | 34,6                                               | 28                                         | 13,9                      | 33                                                      |
| SHQ                                  | 34,5                                    | 26                                                    | 34,3                                   | 20                                                               | 17,1                                               | 24                                         | 15,4                      | 25                                                      |
| SCHL                                 | 4,5                                     | 1                                                     | 3,0                                    | 1                                                                | N/A                                                | 2                                          | 6,0                       | 1                                                       |
| Hors-programme                       | 15,4                                    | 7                                                     | 7,4                                    | 2                                                                | 9,0                                                | 2                                          | 9,7                       | 7                                                       |
| Projets en ressources en hébergement | 4,3                                     | 7                                                     | 3,4                                    | 1                                                                | N/A                                                | 1                                          | 5,7                       | 7                                                       |
| SHQ                                  | 4,3                                     | 3                                                     | 6,0                                    | 1                                                                | N/A                                                | 0                                          | 8,7                       | 3                                                       |
| SCHL                                 | 2,0                                     | 1                                                     | 1,5                                    | 0                                                                | N/A                                                | 1                                          | 4,0                       | 1                                                       |
| Hors-programme                       | 5,1                                     | 3                                                     | 1,7                                    | 0                                                                | N/A                                                | 0                                          | 3,3                       | 3                                                       |

## Les services non résidentiels

Le tableau 6 expose les types de services offerts par les OSBL d'habitation, par type de population desservie. Plus de 7 projets sur 10 offrent des services, allant de l'aide domestique au soutien communautaire, en plus de la conciergerie, des loisirs, des repas, de la sécurité et des soins infirmiers. Afin de simplifier le tableau, nous avons créé une catégorie composite (Autres). Celle-ci inclut les jeunes, les personnes seules et/ou vulnérables, les personnes toxicomanes, les personnes vivant des problèmes de santé mentale et les autres types de populations non-catégorisées. La catégorie « Femmes » est elle aussi composite, incluant les femmes victimes de violence ou en difficulté ainsi que les femmes et/ou mères monoparentales.

Les services les plus fréquemment offerts sont la conciergerie (48 % des organismes), les repas (41 %) et le soutien communautaire (36 %). Les populations « Femmes » et « Autres » sont celles recevant le plus fréquemment des services, respectivement dans 83 % et 90 % des cas. Cela s'explique entre autres par la nature des logements, souvent transitoires ou en hébergement d'urgence, occupés par ces types de populations. Ces types de ressources offrent plus souvent des services à leurs clientèles, notamment en matière de soutien communautaire dans 78 % des cas.

Chez les populations plus souvent desservies par les ressources en logement permanent, les familles et les personnes âgées se distinguent fortement. Plus des trois quarts des projets destinées aux personnes âgées offrent des services, principalement en matière de conciergerie, de repas, de loisirs et de sécurité et surveillance. Les projets desservant des familles offrent beaucoup moins de services, ceux-ci se limitant presque exclusivement à des services de conciergerie. En effet, seuls deux organismes desservant des familles ont déclaré offrir des services d'un autre type que celui-ci.

**TABEAU 6: Les services non résidentiels offerts par les organismes, selon la population desservie, par projet**

|                            | Toutes les populations – nombre de projets | Toutes les clientèles - % | Familles ou non spécialisé | Familles - % | Personnes âgées | Personnes âgées - % | Femmes | Femmes - % | Autres | Autres - % | Plus d'un type de population desservie | Plus d'un type de population desservie - % |
|----------------------------|--------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------|-----------------|---------------------|--------|------------|--------|------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|
| Conciergerie               | 105                                        | 48,4 %                    | 14                         | 42,4 %       | 54              | 55,1 %              | 11     | 47,8 %     | 18     | 45 %       | 8                                      | 35 %                                       |
| Repas                      | 88                                         | 40,6 %                    | 0                          | 0 %          | 62              | 63,3 %              | 8      | 35,8 %     | 16     | 40 %       | 2                                      | 9 %                                        |
| Sécurité-Surveillance      | 60                                         | 27,7 %                    | 0                          | 0 %          | 37              | 37,8 %              | 7      | 30,4 %     | 14     | 35 %       | 2                                      | 9 %                                        |
| Loisirs                    | 64                                         | 29,5 %                    | 0                          | 0 %          | 44              | 44,9 %              | 3      | 13 %       | 16     | 40 %       | 1                                      | 4 %                                        |
| Soins infirmiers           | 10                                         | 4,6 %                     | 0                          | 0 %          | 5               | 5,1 %               | 1      | 4,4 %      | 3      | 8,5 %      | 1                                      | 4 %                                        |
| Assistance personnelle     | 27                                         | 12,4 %                    | 0                          | 0 %          | 12              | 12,2 %              | 2      | 8,7 %      | 13     | 32,5 %     | 0                                      | 0 %                                        |
| Soutien communautaire      | 79                                         | 36,4 %                    | 1                          | 3 %          | 22              | 22,5 %              | 18     | 78,3 %     | 31     | 77,5 %     | 7                                      | 30 %                                       |
| Aide domestique            | 25                                         | 11,5 %                    | 0                          | 0 %          | 17              | 17,4 %              | 1      | 4,4 %      | 7      | 17,5 %     | 0                                      | 0 %                                        |
| Autres                     | 19                                         | 8,8 %                     | 1                          | 3 %          | 6               | 6,1 %               | 2      | 8,7 %      | 10     | 25 %       | 0                                      | 0 %                                        |
| Projets sans services      | 62                                         | 28,6 %                    | 19                         | 57,6 %       | 23              | 23,5 %              | 4      | 17,4 %     | 4      | 10 %       | 12                                     | 52 %                                       |
| Projets avec services      | 155                                        | 71,4 %                    | 14                         | 42,4 %       | 75              | 76,5 %              | 19     | 82,6 %     | 36     | 90 %       | 11                                     | 48 %                                       |
| Nombre de répondants total | 217                                        | 100 %                     | 33                         | 100 %        | 98              | 100 %               | 23     | 100 %      | 40     | 100 %      | 23                                     | 100 %                                      |

Note : La catégorie « Femmes » comprend ici les catégories suivantes : « Femmes et/ou mères monoparentales » et « Femmes victimes de violence ou en difficulté ».  
Note : La catégorie « Autres » comprend ici les catégories suivantes : « Jeunes », « Personnes seules et/ou vulnérables », « Personnes toxicomanes », « Personnes vivant des problèmes de santé mentale », et « Autres ».

Dans une perspective où il est de plus en plus difficile d'éviter les déficits pour les organismes d'habitation communautaire, les services représentent une part croissante des revenus des organismes. En effet, alors que les revenus moyens de services par organisme s'élevaient à 117 177 \$ en 2014-2015, on estime aujourd'hui que ces revenus représentent 181 772 \$, soit en moyenne 5 302 \$ par logement. Les OSBL-H facturant leurs services ont donc vu la proportion de leurs revenus de services moyens par rapport aux revenus moyens de l'ensemble des organismes passer de 19,7 % à 23,3 % dans ce laps de temps. Cette hausse doit toutefois être considérée avec précaution. La représentation marquée des logements destinés aux personnes âgées dans l'échantillon de la présente enquête (61 % par rapport à 35 % des logements en 2015<sup>23</sup>) peut en effet expliquer cette croissance de la part des revenus de services.

Alors que la hausse des revenus de services représente une croissance de 55 % du chiffre d'affaires des organismes lié aux services par rapport à 2014, cela ne représente qu'une hausse de 15 % par logement. Le fait que notre échantillon comporte une moyenne de logements par organisme substantiellement plus élevée qu'en 2014 peut expliquer une part de cette différence.

Tous les organismes offrant des services ne facturent pas forcément ceux-ci à leurs locataires. Dans le cas des projets de nature transitoire ou en hébergement d'urgence, les services offerts font souvent l'objet d'une entente avec un tiers, souvent un centre intégré de santé et de services sociaux. La valeur des services est alors défrayée par le réseau public, évitant aux locataires d'assumer ces frais. Seulement 59 % des organismes font payer les locataires pour ces services. La plupart des OSBL-H facturant leurs services offrent des logements permanents, le plus souvent

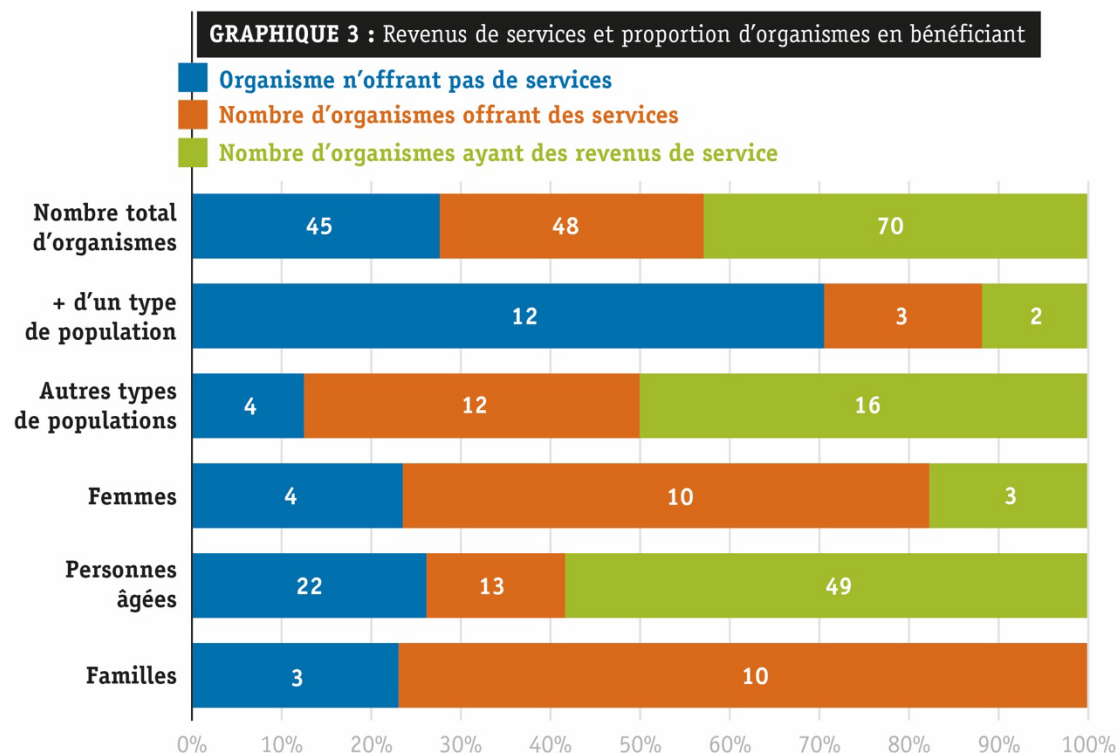
<sup>23</sup> Selon les données disponibles au RQOH, les logements pour personnes âgées représentent en fait quelque 43 % du parc de logements sans but lucratif.

à des personnes âgées. Alors que les services fournis aux personnes âgées représentent 6 164 \$ par logement annuellement, les services destinés aux types de populations « Autres » rapportent 2 344 \$ par logement. Les repas représentent la source de revenus principale pour les organismes offrant des services ; en effet, le revenu moyen par organisme n’offrant pas de repas descend drastiquement pour n’atteindre que 20 680 \$ par année.

Si l’on rapportait ces revenus sur l’ensemble du parc immobilier, et dans la même proportion que pour les répondants déclarant facturer leurs services, les OSBL d’habitation cumuleraient environ 133 millions de dollars de revenus de services facturés aux locataires. Il faut néanmoins rappeler que la surreprésentation des personnes âgées dans l’échantillon, en plus de la valeur des revenus de services associée à cette population, font possiblement grimper l’estimation au-dessus de la réalité.

**TABEAU 7 : Les revenus de services facturés aux locataires selon la population desservie, par organisme**

| Type de population           | Nombre de projets | Pourcentage d'organismes offrant des services | Nombre d'organismes offrant des services | Nombre d'organismes ayant des revenus de service | Pourcentage d'OSBL-H ayant des revenus de services sur le nombre d'OSBL-H offrant des services | Revenus totaux de services | Revenus de services par organisme | Revenus de services par logement | Nombre d'organismes ayant des revenus de services (sans repas) | Revenus de services (sans repas) | Revenu de service par organisme (sans repas) |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|
| Familles                     | 13                | 77 %                                          | 10                                       | 0                                                | 0%                                                                                             | - \$                       | - \$                              | - \$                             | 0                                                              | - \$                             | - \$                                         |
| Personnes âgées              | 84                | 74 %                                          | 62                                       | 49                                               | 79 %                                                                                           | 11 471 817 \$              | 234 119 \$                        | 5 289 \$                         | 2                                                              | 55 036 \$                        | 27 518 \$                                    |
| Femmes                       | 17                | 76 %                                          | 13                                       | 3                                                | 23 %                                                                                           | 178 806 \$                 | 59 602 \$                         | 3 804 \$                         | 1                                                              | 3 360 \$                         | 3 360 \$                                     |
| Autres types de populations  | 32                | 88 %                                          | 28                                       | 16                                               | 57 %                                                                                           | 670 388 \$                 | 41 899 \$                         | 1 314 \$                         | 7                                                              | 166 084 \$                       | 23 726 \$                                    |
| Plus d'un type de population | 17                | 29 %                                          | 5                                        | 2                                                | 40 %                                                                                           | 403 000 \$                 | 201 500 \$                        | 1 956 \$                         | 1                                                              | 3 000 \$                         | 3 000 \$                                     |
| Nombre total                 | 163               | 72 %                                          | 118                                      | 70                                               | 59 %                                                                                           | 12 724 011 \$              | 181 772 \$                        | 4 668 \$                         | 11                                                             | 227 480 \$                       | 20 680 \$                                    |



## Autres types de revenus

Le tableau 8 indique que 43 % des répondants obtiennent des subventions autres que des subventions au loyer ou à l'exploitation. Cette proportion est substantiellement plus basse que ce qui avait été observé en 2014-2015, alors que 72 % des répondants avaient déclaré recevoir de tels types de subvention. Le montant moyen récolté par organisme est aussi très différent de ce qui avait été observé en 2014-2015 : on observe une hausse de près de 100 %, le montant moyen étant passé de 176 382 \$ à 345 447 \$ en sept ans. Cette hausse s'explique entre autres par l'obtention de subventions supplémentaires associées à la pandémie de COVID-19. Alors qu'il est impossible pour nous d'estimer avec suffisamment de précision la proportion de ces montants dus à la situation sanitaire, nous pouvons néanmoins tirer des observations pertinentes quant aux dynamiques de financement par subventions. La différence principale face aux observations de 2015 se retrouve au niveau du financement lié du programme Vers un chez-soi (ex-SPLI) et du soutien communautaire en logement social et communautaire (SCLSC). En effet, les subventions moyennes provenant de ces programmes ont respectivement bondi de 18 637 \$ et 17 736 \$, atteignant maintenant 105 083 \$ et 47 647 \$. La hausse du financement de Vers un chez-soi était toutefois attendue, celle-ci ayant été annoncée en 2017 dans le cadre de la nouvelle stratégie fédérale sur le logement<sup>24</sup>, et l'augmentation ayant été rehaussée dans le cadre de la pandémie. Les subventions les plus généreuses proviennent du Programme de soutien aux organismes communautaires du secteur de la santé et des services sociaux (PSOC), totalisant plus de 369 000 \$ par organisme en moyenne.

Les 75 organismes ayant reçu ces types de subventions se sont partagé un total de plus de 25,9 millions de dollars. L'écart-type pour ces subventions est cependant majeur : 4 organismes ont reçu plus d'un million de dollars en subventions, totalisant 5,5 millions \$. La moyenne des revenus de ces subventions pour les autres organismes représente donc un montant légèrement moins élevé, soit 300 000 \$ par organisme. Certaines données pouvant donc être considérées comme non représentatives de l'ensemble, il donc est risqué de rapporter ces estimations sur l'ensemble du parc immobilier. Néanmoins, dans la mesure où le milieu de l'habitation communautaire au Québec est bien représenté par ces données, on estime à plus de 185 millions \$ le montant total obtenu par les OSBL d'habitation via les subventions autres que les subventions au loyer ou à l'exploitation.

**TABEAU 8 : Les autres sources de subventions et le montant reçu selon le programme**

|                                                     | Total         | Vers un chez-soi | PSOC          | SCLSC        | Autres       |
|-----------------------------------------------------|---------------|------------------|---------------|--------------|--------------|
| <b>Nombre d'organismes recevant des subventions</b> | 75            | 18               | 50            | 22           | 38           |
| <b>Montant global</b>                               | 25 908 488 \$ | 1 891 495 \$     | 18 474 521 \$ | 1 048 255 \$ | 4 494 217 \$ |
| <b>Montant moyen par organisme</b>                  | 345 446 \$    | 105 083 \$       | 369 490 \$    | 47 647 \$    | 118 268 \$   |

<sup>24</sup> Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2017, *Stratégie nationale sur le logement*. En ligne : <https://www.chezsoidabord.ca/pdfs/Canada-National-Housing-Strategy-fr.pdf>

En matière de subventions à caractère environnemental, le tableau 9 démontre que peu d'organismes ont eu recours à celles-ci dans les cinq dernières années. En effet, seulement 32 projets, soit moins de 14 % de l'échantillon, ont bénéficié de ces subventions. En observant la date moyenne de fin de convention des projets ayant eu recours à ce type de subvention, nous pouvons déduire que la majeure partie des subventions sont allées à des projets vieillissants, probablement moins économes en énergie que les bâtiments plus récents dont les conventions arriveront à terme après 2030.

**TABLEAU 9 : Nombre de projets ayant obtenu des subventions à caractère environnemental entre 2016 et 2021**

|                                                | Subvention d'Hydro-Québec pour la rénovation énergétique pour les ménages à faible revenu | Rénoclimat | Subvention d'Hydro-Québec pour l'achat de produits économes d'eau et d'énergie | Subventions de la part d'Énergir et/ou Gazifère pour l'application de mesures écoénergétiques | Prêt ou subvention du Fonds national de co-investissement pour le logement (SCHL) pour la rénovation écoénergétique | Novoclimat | Autres types de subvention à caractère environnemental | Total  |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|--------|
| Nombre de projets                              | 3                                                                                         | 4          | 2                                                                              | 2                                                                                             | 10                                                                                                                  | 4          | 7                                                      | 32     |
| Pourcentage des projets                        | 1,3 %                                                                                     | 1,7 %      | 0,9 %                                                                          | 0,9 %                                                                                         | 4,3 %                                                                                                               | 1,7 %      | 3 %                                                    | 13,9 % |
| Année moyenne de fin de convention des projets | 2025                                                                                      | 2046       | 2028                                                                           | NA                                                                                            | 2024                                                                                                                | NA         | 2029                                                   | NA     |

Outre ces types de revenus, certains organismes reçoivent également des dons, organisent des activités de financement ou sont soutenus par des organismes philanthropiques. Plus de la moitié des organismes interrogés (57 %) déclaraient ainsi avoir obtenu des revenus autres que les revenus de loyers, de subventions ou de services. En moyenne, ces organismes perçoivent 46 661 \$ par année de cette manière. Ce montant représente une diminution majeure par rapport à 2014-2015, alors que 72 % des répondants à l'enquête avaient déclaré obtenir en moyenne 110 502 \$ par année. Au-delà des limites du financement privé en temps de pandémie, il est possible que l'échantillonnage ait faussé nos données. Il est par ailleurs possible que la moyenne ait été plus basse, car plusieurs organismes recevant moins de 500 \$ en dons ont été comptabilisés. Un constat s'impose cependant, même s'il faut observer ces chiffres avec prudence : les subventions privées et les activités d'autofinancement n'étant jamais assurées, le risque financier associé à la stabilité de ce type de revenu est relativement haut.

**TABLEAU 10 : Les organismes ayant d'autres sources de revenus**

| Autres sources de revenus que les subventions, les revenus de services ou de loyer | Nombre | Pourcentage | Moyenne   |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------|-----------|
| Oui                                                                                | 86     | 57 %        | 45 661 \$ |
| Non                                                                                | 66     | 43 %        |           |



## La valeur des propriétés des OSBL d'habitation québécois

Le tableau 11 porte sur la valeur des propriétés des OSBL d'habitation en fonction du rôle d'évaluation foncière. Afin d'assurer une représentation régionale équivalente à la présence réelle des organismes dans chaque région, nous avons effectué une pondération par sous-groupes régionaux pour calculer la valeur moyenne de chaque logement. Nous estimons donc que la valeur moyenne par logement s'élève à 107 387 \$. En rapportant ce chiffre sur l'ensemble du parc immobilier, la valeur du portefeuille des OSBL d'habitation atteindrait approximativement 5,9 G \$. Ce montant représenterait une hausse de 90,3 % par rapport à l'estimation du rôle foncier de 2014. Une augmentation de 14,6 % du nombre d'unités existantes dans le parc immobilier peut expliquer une petite partie de cette hausse.

**TABEAU 11 : Valeur moyenne des logements communautaires par ensemble régional, selon le rôle foncier**

| Ensemble régional                                | Valeur moyenne | Valeur moyenne provinciale pondérée en fonction du nombre de logements par région |
|--------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Abitibi-Témiscamingue                            | 79 598 \$      | 107 387 \$                                                                        |
| Outaouais                                        | 100 664 \$     |                                                                                   |
| Laval, Lanaudière et Laurentides                 | 98 514 \$      |                                                                                   |
| Estrie et Montérégie                             | 103 127 \$     |                                                                                   |
| Montréal                                         | 142 683 \$     |                                                                                   |
| Mauricie et Centre-du-Québec                     | 44 113 \$      |                                                                                   |
| Capitale-Nationale et Chaudière-Appalaches       | 107 823 \$     |                                                                                   |
| Saguenay-Lac-St-Jean et Côte-Nord                | 50 259 \$      |                                                                                   |
| Bas-St-Laurent, Gaspésie et Îles-de-la-Madeleine | 59 329 \$      |                                                                                   |

L'estimation du portefeuille des OSBL d'habitation doit toutefois être considérée avec prudence. En effet, l'estimation précédente utilisée par le RQOH représentait une moyenne de trois méthodes de calcul, en fonction du rôle foncier (3,1 G\$), en fonction de la technique d'actualisation des flux monétaires (TGA) (2,3 G\$) et en fonction du multiplicateur de revenus bruts (8,7 G\$).

Il serait donc erroné de dire que la valeur du portefeuille a augmenté de 4,7 G\$ à 5,9 G\$ en sept ans. En réalité, si la valeur en vertu des trois méthodes d'évaluation gardait les mêmes proportions que le montant estimé en 2014, le portefeuille actuel serait estimé à 8,9 G\$. Il est donc plus approprié de ne considérer que les montants estimés en vertu du rôle d'évaluation foncière, soit 3,1 G\$ (2014) et 5,9 G\$ (2021) pour apprécier la hausse estimée de la valeur du portefeuille.

La pondération effectuée dans cette enquête-ci diffère également de la précédente. En effet, le choix méthodologique avait été posé sur une pondération par programme. Nous avons préféré pondérer la valeur par région, pour trois raisons principales :

- Les résultats offrent aux fédérations une estimation qui représente mieux leurs spécificités régionales.
- Le manque de connaissance sur le programme associé à quelques milliers de logements limite la pertinence de la pondération par programme.
- Les différences entre les valeurs estimées par région et les valeurs estimées par programme sont plus importantes.

Nous devons néanmoins accepter que la pondération ne soit pas parfaite dans le cas qui nous préoccupe.

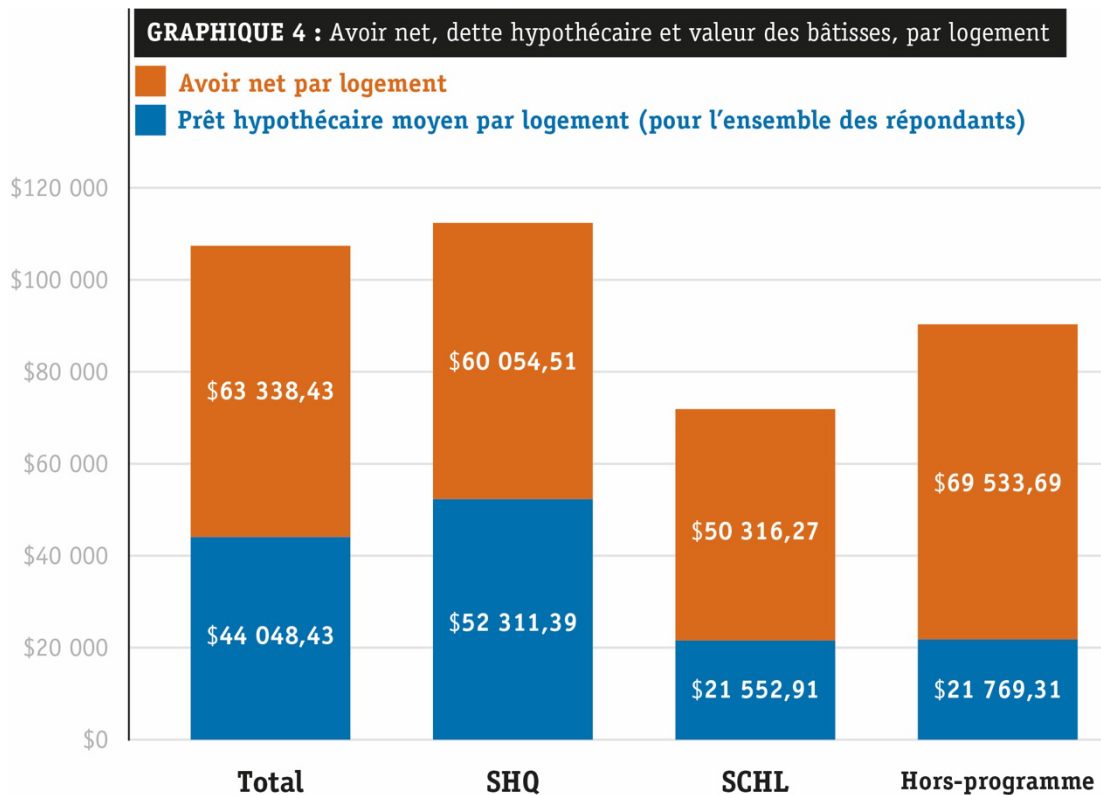


## L'avoir propre foncier des OSBL d'habitation

Le tableau 12 présente également une estimation de la valeur foncière des logements en fonction de l'organisme conventionnaire. Sans surprise, la valeur moyenne des logements dont la SHQ est l'organisme conventionnaire est plus élevée. Le fait que les projets subventionnés par la SHQ soient plus récents, en plus de la représentation marquée de ces projets dans les zones urbaines dans notre échantillon, favorise l'écart de près de 40 500 \$ entre la valeur moyenne par logement (pondérée par région) des projets subventionnés par la SHQ et ceux subventionnés par la SCHL. La valeur moyenne par logement hors-programme est de 90 303 \$.

**TABLEAU 12 : Valeur des terrains et des bâtisses**

|                                                                       | Total               | SHQ                 | SCHL                | Hors-programme      |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Valeur totale des bâtisses et terrains                                | 756 743 607 \$      | 553 565 237 \$      | 147 094 670 \$      | 56 083 700 \$       |
| Nombre de projets                                                     | 219                 | 156                 | 41                  | 22                  |
| Valeur foncière par projet                                            | 3 455 450,26 \$     | 3 548 495,11 \$     | 3 587 674,88 \$     | 2 549 259,09 \$     |
| Valeur foncière par projet pondérée par région                        | 3 631 634,30 \$     | 3 504 437,72 \$     | 3 852 215,23 \$     | 3 765 332,00 \$     |
| Nombre de logements                                                   | 6 829               | 4703                | 1 690               | 436                 |
| Valeur par logement                                                   | 108 761,44 \$       | 117 704,71 \$       | 87 038,27 \$        | 128 632,34 \$       |
| Valeur par logement pondérée par région                               | <b>107 387 \$</b>   | <b>112 366 \$</b>   | <b>71 869 \$</b>    | <b>90 303 \$</b>    |
| Prêts hypothécaires totaux                                            | 258 916 677 \$      | 224 729 731 \$      | 25 109 145 \$       | 9 077 801 \$        |
| Nombre de projets ayant une hypothèque                                | 148                 | 126                 | 15                  | 7                   |
| Nombre de projets dont on connaît la situation hypothécaire           | 182                 | 137                 | 27                  | 18                  |
| Ratio de projets comptant une hypothèque                              | 81 %                | 92 %                | 56 %                | 39 %                |
| Prêt hypothécaire moyen par projet ayant une hypothèque               | 1 749 437,01 \$     | 1 783 569,29 \$     | 1 673 943,00 \$     | 1 296 828,71 \$     |
| Nombre de logements dont on connaît la situation hypothécaire         | 5 878               | 4296                | 1 165               | 417                 |
| Prêt hypothécaire moyen par logement (pour l'ensemble des répondants) | <b>44 048,43 \$</b> | <b>52 311,39 \$</b> | <b>21 552,91 \$</b> | <b>21 769,31 \$</b> |
| Avoir net par logement                                                | <b>63 338,43 \$</b> | <b>60 054,51 \$</b> | <b>50 316,27 \$</b> | <b>68 533,69 \$</b> |



Le même tableau nous présente les dettes des organismes. Le solde hypothécaire moyen des projets remboursant encore des dettes s'élève à 1,7 M\$ par organisme. On observe une différence d'à peine 110 000 \$ entre les organismes conventionnés par la SHQ et ceux conventionnés par la SCHL qui ont encore des dettes à rembourser. Les projets hors-programme remboursant une hypothèque n'ont cependant en moyenne que 1,3 M \$ à rembourser.

La différence entre la situation des immeubles conventionnés se creuse lorsqu'on observe la proportion de projets ayant fini de rembourser leurs dettes hypothécaires. En effet, alors que 92 % des immeubles du parc provincial déclarent encore rembourser des dettes, cette proportion n'atteint que 56 % pour les immeubles du parc fédéral, et 39 % pour les projets hors-programme. L'écart entre la dette moyenne par logement se creuse donc, atteignant plus de 52 000 \$ pour les immeubles liés à la SHQ, alors que ceux liés à la SCHL et ceux sans convention ont moins de 22 000 \$ de dette par logement en moyenne. Tous programmes compris, on atteint donc une dette moyenne par logement de 44 099 \$. Cela représente une hausse majeure par rapport aux données trouvées en 2014, alors qu'on estimait à 26 240 \$ la dette moyenne par logement. On peut expliquer une partie de cette différence par la construction ou l'acquisition récente de plus de 7 000 nouveaux logements.

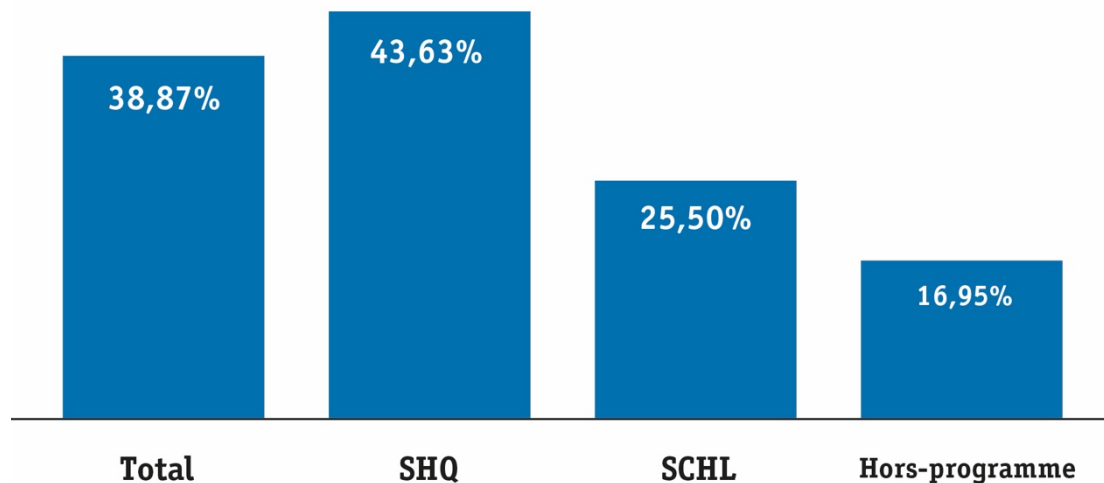
Le tableau 13 nous indique le ratio moyen d'endettement par rapport à la valeur foncière des logements par programme. Légèrement plus élevé qu'en 2015 (alors qu'il était de 35 %), il s'élève aujourd'hui à 39 %. Les projets hors-programme jouissent d'un ratio très faible à 17 %, tandis que les parcs provinciaux et fédéraux ont respectivement un ratio d'endettement de 44 % et 26 %.

**TABEAU 13 : Le ratio d'endettement des organismes selon l'organisme conventionnaire**

|                                                                  | Total           | SHQ             | SCHL            | Hors programme  |
|------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Valeur totale des bâtisses et terrains                           | 663 394 707 \$  | 513 407 537 \$  | 98 471 670 \$   | 51 515 500 \$   |
| Nombre de projets                                                | 177             | 135             | 27              | 15              |
| Valeur par projet                                                | 3 747 992,69 \$ | 3 803 018,79 \$ | 3 647 098,89 \$ | 3 434 366,67 \$ |
| Nombre de logements                                              | 5 847           | 4 274           | 1 165           | 408             |
| Valeur par logement                                              | 113 458,99 \$   | 120 123,43 \$   | 84 525,04 \$    | 126 263,48 \$   |
| Prêts hypothécaires totaux                                       | 257 847 225 \$  | 224 008 693 \$  | 25 109 145 \$   | 8 729 387 \$    |
| Prêt hypothécaire par projet (incluant les projets sans dette)   | 1 456 763,98 \$ | 1 659 323,65 \$ | 929 968,33 \$   | 581 959,13 \$   |
| Prêt hypothécaire par logement (incluant les projets sans dette) | 44 099,06 \$    | 52 411,95 \$    | 21 552,91 \$    | 21 395,56 \$    |
| Ratio dette/valeur (incluant les projets sans dette)             | 38,9 %          | 43,6 %          | 25,5 %          | 17,0 %          |

Note : Le tableau comprend les répondants qui ont fourni les deux informations suivantes : valeur totale et prêts hypothécaires.

**GRAPHIQUE 5 : Ratio dette/valeur des projets, par organisme conventionnaire**



Grâce à ces données, on peut arriver à calculer l'avoir propre foncier moyen par logement. Toutefois, afin de comparer l'avoir net actuel aux données de 2014, nous devons prendre une autre référence que l'avoir net estimé de 75 000 \$ par logement. En effet, l'avoir propre foncier de 2014 avait été calculé en fonction d'une moyenne de trois estimations de la valeur foncière des organismes. La présente enquête ne calculant la valeur qu'à partir du rôle d'évaluation foncière, il faudra donc estimer l'avoir propre foncier de 2014 en fonction de ce calcul uniquement. L'estimation de la valeur totale du parc de logement communautaire en fonction du rôle foncier s'élevant à 3,1 G\$ en 2014-2015 ; et les dettes totales étant estimées à la hauteur de 1,1 G\$ ; on peut comparer les données actuelles à celles de 2014 en considérant que l'avoir propre foncier de l'époque totalisait 2 G\$.

Comme la valeur actuelle du parc immobilier est estimée à 5,9 G\$, et que l'estimation de la valeur totale des dettes hypothécaires se chiffre à 2,4 G\$, nous pouvons considérer que l'avoir propre foncier total des OSBL d'habitation au Québec équivaut à près de 3,5 G\$, une hausse de 75 % par rapport au montant estimé en 2021.

Il est cependant important de rester pragmatiques dans l'interprétation de ces chiffres. En effet, l'objectif non-lucratif poursuivi par les OSBL d'habitation limite le potentiel de ces données à une simple estimation du poids financier du parc immobilier. En effet, les usages des propriétés sont limités par les conventions d'exploitation et les normes des programmes dont relèvent les projets, ainsi que par le fait que ces ensembles immobiliers ne sont pas destinés à être cédés.

### 3.2 La viabilité des OSBL d'habitation

Nous abordons, dans cette section, les principaux éléments relatifs à la santé financière des OSBL-H. On y traite essentiellement des paramètres liés à l'exploitation des projets, considérant leur impact à long terme. Les données sur le loyer et les programmes d'aide associés, les pertes locatives, les taux d'inoccupation, les listes d'attente, les paiements hypothécaires et les résultats d'exploitation seront examinés.

#### Programmes d'aide au paiement du loyer

L'enquête révèle que 47 % des logements sont visés par une aide au paiement du loyer. En observant le tableau 14, on constate sans surprise que les programmes PSBL-P et le volet 3 d'AccèsLogis sont ceux où le nombre de logements bénéficiant d'une aide au paiement du loyer est le plus élevé.

**TABLEAU 14 : Nombre de logements subventionnés par programme**

|                                                                 | Total  | Article 15.1 | Article 56.1 | PARCO  | LAQ   | ACL-1  | ACL-2  | ACL-3 | PSBL-P               | IFLC-2 | Privé ou autre | Plus d'un programme | NA   |
|-----------------------------------------------------------------|--------|--------------|--------------|--------|-------|--------|--------|-------|----------------------|--------|----------------|---------------------|------|
| Nombre de répondants                                            | 228    | 4            | 33           | 7      | 5     | 27     | 49     | 28    | 21                   | 2      | 25             | 13                  | 14   |
| Nombre de logements                                             | 6 942  | 357          | 981          | 114    | 270   | 862    | 1 889  | 432   | 316                  | 54     | 422            | 871                 | 370  |
| Nombre de logements subventionnés                               | 2 968  | 18           | 153          | 58     | 1     | 504    | 962    | 394   | 291                  | 31     | 34             | 395                 | 127  |
| Proportion de logements visés par une aide au paiement du loyer | 46,7 % | 9,5 %        | 19,2 %       | 50,9 % | 0,4 % | 58,5 % | 51,4 % | 91 %  | 92,1 % <sup>25</sup> | 57,4 % | 11,1 %         | 48,3 %              | 34 % |

Note : La proportion ne correspond pas au total des logements subventionnés sur le total des logements du tableau. Certains répondants ayant omis d'inscrire s'ils avaient des logements subventionnés, la proportion n'est calculée que lorsque nous savons s'il y a des logements subventionnés ou non dans le projet.

<sup>25</sup> Cette donnée est surprenante, les projets du PSBL-P étant supposés avoir 100 % de leurs unités subventionnées. Le PSBL-P incluait un volet où les projets ont bénéficié d'un rabais d'intérêt à la réalisation mais ne sont pas financés au déficit d'exploitation, ce qui explique peut-être cet écart.

Certains programmes ne semblent pas avoir maintenu le même taux d'aide au paiement du loyer. C'est entre autres le cas d'organismes relevant du programme de l'article 56.1, dont le taux de logements subventionnés est tombé de 53 % à 19 %. La fin des conventions pour plusieurs des projets soutenus par ce programme a possiblement contribué à cet effondrement du taux de logements subventionnés. On observe par ailleurs une légère augmentation du nombre de logements subventionnés dans les volets 1 et 2 du programme AccèsLogis. La proportion la plus faible se retrouve dans les programmes de l'article 15.1 (9,5 %) et les logements sous financement privé (11 %). Pour les projets tombant sous le couvert du programme Logement abordable Québec (LAQ), l'aide au loyer est accordée de manière très exceptionnelle, ce qui peut expliquer le seul logement sur 270 profitant d'une aide au paiement du loyer.

La proportion de loyers visés par une telle aide a par ailleurs sensiblement diminué entre l'enquête de 2014-2015 et celle-ci, passant de 59 % à 47 %. Une part de cette différence peut être expliquée par l'origine des 7 000 nouveaux logements construits depuis 2015. En effet, selon les estimations du RQOH, quelque 5 000 nouveaux logements ont été construits en AccèsLogis durant cette période, dont environ la moitié profiteraient d'une subvention PSL. Environ 2 000 autres unités ont été construites ou acquises hors-programme, n'ayant théoriquement pas accès à des programmes de subvention au loyer, ou marginalement grâce au Programme de supplément au loyer – marché privé. En se basant sur la proportion de 2014-2015, cela donnerait aujourd'hui 56 % de logements subventionnés. On doit donc considérer qu'une part de la différence provient probablement de l'échantillonnage.

En moyenne, les logements bénéficiant d'une subvention au loyer obtiennent 4 489 \$ par unité. Dans le cas du Programme de supplément au loyer – marché privé (SL-1), l'aide s'établit à 2 164 \$ par logement, alors qu'elle est de 2 699 \$ pour l'Initiative fédérale de logement communautaire (IFLC-2). Le tableau 15 démontre la prépondérance du Programme de supplément au loyer (PSL) en cette matière. Les logements auxquels une subvention du PSL est associée (en moyenne 4 598 \$ par logement) représentent 87 % de tous ceux recevant une subvention. Fait important à noter, l'estimation du montant de la subvention par logement associée aux subventions de type HLM privé n'est pas facilement comparable aux autres montants. En effet, les HLM privés étant subventionnés au déficit, le montant n'est pas alloué par logement, mais plutôt en fonction des résultats financiers.

**TABEAU 15 : Programmes de subvention et montants associés**

| Type de subvention | Montant reçu         | Nombre de logements dont le montant de la subvention est indiqué | Montant de la subvention par logement |
|--------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| PSL                | 9 766 478 \$         | 2 124                                                            | 4 598,15 \$                           |
| PSS                | 114 844 \$           | 28                                                               | 4 101,57 \$                           |
| SL-1               | 142 876 \$           | 66                                                               | 2 164,79 \$                           |
| HLM privé          | 911 931 \$           | 208                                                              | 4 384,28 \$                           |
| AACR               | 15 404 \$            | 5                                                                | 3 080,80 \$                           |
| IFLC-2             | 43 183 \$            | 16                                                               | 2 698,94 \$                           |
| SLT                | 7 200 \$             | 2                                                                | 3 600,00 \$                           |
| <b>Total</b>       | <b>10 994 716 \$</b> | <b>2 449</b>                                                     | <b>4 489,47 \$</b>                    |

Les populations les plus subventionnées sont, sans surprise, celles que l'on considère souvent comme les plus vulnérables : les personnes vivant des problèmes de santé mentale, les personnes seules et/ou vulnérables, les femmes victimes de violence conjugale, la catégorie « autres » et les femmes et/ou mères monoparentales profitent toutes et tous de plus de subventions pour plus de la moitié des logements qui leur sont réservés.

Le tableau 16 indique que les subventions font descendre le loyer moyen payé de près de 145 \$ par mois par rapport au loyer moyen demandé sans subvention, qui s'élève à 746 \$ par mois. Le loyer moyen payé par les locataires subventionnés est en effet de 602 \$ par mois.

**TABEAU 16 : Loyer, subventions et logements par type de population desservie**

|                                       | Familles ou non spécialisé | Femmes et/ou mères monoparentales | Femmes victimes de violence ou en difficulté | Jeunes    | Personnes âgées | Personnes seules et/ou vulnérables | Personnes toxicomanes | Personnes vivant des problèmes de santé mentale | Autres    | Total / moyenne |
|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------|-----------|-----------------|------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------|-----------|-----------------|
| Loyer moyen sans subvention           | 701,81 \$                  | 671,17 \$                         | 300,00 \$                                    | 435,29 \$ | 794,22 \$       | 553,63 \$                          | 1 642,50 \$           | 536,54 \$                                       | 712,58 \$ | 746,35 \$       |
| Nombre de logements sans subvention   | 1 057                      | 86                                | 72                                           | 49        | 2 475           | 94                                 | 15                    | 46                                              | 97        | 3 991           |
| Loyer moyen avec subvention           | 355,09 \$                  | 294,52 \$                         | 224,08 \$                                    | 205,63 \$ | 464,22 \$       | 294,23 \$                          | 342,50 \$             | 359,88 \$                                       | 400,32 \$ | 407,10 \$       |
| Nombre de logements avec subvention   | 408                        | 114                               | 111                                          | 47        | 1 737           | 240                                | 7                     | 147                                             | 140       | 2 951           |
| Proportion de logements subventionnés | 27,9 %                     | 57,1 %                            | 60,7 %                                       | 48,5 %    | 41,2 %          | 72 %                               | 31,8 %                | 76,4 %                                          | 59,0 %    | 46,7 %          |
| Proportion du parc immobilier         | 21,1 %                     | 2,9 %                             | 2,6 %                                        | 1,4 %     | 60,7 %          | 4,8 %                              | 0,3 %                 | 2,8 %                                           | 3,4 %     | 100,0 %         |
| Loyer moyen payé                      | 605,22 \$                  | 456,04 \$                         | 253,95 \$                                    | 323,90 \$ | 658,14 \$       | 366,96 \$                          | 1 228,86 \$           | 401,66 \$                                       | 528,44 \$ | 602,14 \$       |
| Nombre total de logements             | 1 466                      | 200                               | 183                                          | 96        | 4 212           | 333                                | 22                    | 193                                             | 237       | 6 942           |

Note 1 : Puisque les organismes n'ont pas répondu au nombre de logements subventionnés par population, les chiffres concernant le nombre de logements subventionnés proviennent d'estimations, en faisant le calcul suivant : Nombre de logements subventionnés \* Ratio de logements destinés à cette population par projet.

Note 2 : La proportion moyenne de logements subventionnés ne correspond pas au total des logements subventionnés sur le total des logements du tableau. Certains répondants ayant omis d'inscrire s'ils avaient des logements subventionnés, la proportion n'est calculée que lorsque nous savons s'il y a des logements subventionnés ou non dans le projet.

Note 3 : Les cases en rouge représentent les occurrences où loyer moyen nous apparaît très élevé, et où le très petit échantillon nous fait douter de la pertinence de la donnée. Il nous apparaît que dans le cas des personnes toxicomanes, il est possible que les répondants aient inclus les frais de services aux estimations sur le loyer.

## Les loyers dans les OSBL d'habitation

Le tableau précédent démontre aussi qu'il existe une différence majeure entre les loyers moyens payés par les différentes populations desservies. En effet, le loyer moyen sans subvention pour les personnes âgées est le plus élevé, à 794 \$ par mois, ce qui se rapproche du loyer moyen québécois tel qu'estimé par la SCHL<sup>26</sup>. Les catégories de population « Autres » et « Familles ou non spécialisé » dépassent aussi la barrière des 700 \$ par mois, respectivement à 713 \$ et 702 \$ par mois. Les catégories dont les loyers sans subventions sont les moins élevées sont celles plus souvent desservies par des ressources temporaires ou transitoires, soit les jeunes (435 \$) les

<sup>26</sup> Société canadienne d'hypothèques et de logement, cité dans Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (2020). La flambée des loyers : Enquête sur le prix des logements à louer au Québec. Juin 2020, 2.

femmes victimes de violence ou en difficulté (300 \$) et les personnes seules et/ou vulnérables (554 \$). Le loyer moyen demandé dans les OSBL d'habitation québécois s'élève à 746 \$ par mois, soit 7 % de moins que le loyer moyen tel qu'estimé par la SCHL. Cependant, les locataires paient 602 \$ par mois lorsqu'on tient compte des subventions d'aide au paiement du loyer, ce qui représente alors 25 % de moins que le marché privé. Le loyer moyen payé par les locataires a même diminué en dollars constants par rapport à 2014, alors qu'il était estimé à 604 \$ par mois. Cette diminution est toutefois surtout le fait d'une stagnation des programmes d'aide de dernier recours (aide sociale), et d'une hausse très lente des salaires minimaux depuis 2015, ce qui a fait augmenter la part des programmes d'aide au paiement du loyer dans les revenus de loyer des organismes. Dans un autre ordre d'idées, il faut par ailleurs considérer le loyer moyen de l'enquête comme une estimation possiblement trop grande, étant donné la surreprésentation des logements destinés aux personnes âgées, plus chers, dans l'échantillon.

Comme on peut le voir dans le tableau 17, les loyers moyens avant subventions sont substantiellement moins élevés dans le parc fédéral que dans le parc provincial. En effet, une différence minimale de 74 \$ pour les studios et maximale de 181 \$ pour les chambres font la démonstration de la plus grande abordabilité avant subvention des organismes dont la SCHL est ou était l'organisme conventionnaire. En ce qui a trait aux loyers des projets hors-programmes, ceux-ci paraissent plus élevés pour les studios et les logements à 1 chambre, alors qu'ils sont similaires aux loyers du parc fédéral pour les logements à 2 chambres. Néanmoins, la faible représentation ainsi que le grand écart-type pour les loyers hors-programmes nous poussent à considérer ces chiffres avec plus de prudence.

**TABLEAU 17 : Loyer moyen avant subventions, logement permanent**

|                       | Chambre   | Studio    | 1 chambre  | 2 chambres | 3 chambres | 4 chambres ou plus |
|-----------------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|--------------------|
| <b>Tous</b>           | 525,38 \$ | 610,95 \$ | 777,73 \$  | 763,27 \$  | 734,68 \$  | 1051,88 \$         |
| <b>SCHL</b>           | 437,86 \$ | 535,27 \$ | 680,05 \$  | 702,28 \$  | 708,76 \$  | 927,00 \$          |
| <b>SHQ</b>            | 618,70 \$ | 609,59 \$ | 760,37 \$  | 797,53 \$  | 807,50 \$  | 1100,74 \$         |
| <b>Hors-programme</b> | NA        | 800,00 \$ | 1338,46 \$ | 705,92 \$  | 556,04 \$  | NA                 |

Note 1 : Le choix de ne considérer que le logement permanent vient du fait que les loyers en logement temporaire ou transitoire sont, pour certains, très inférieurs à la moyenne des loyers en logement permanent. Pour permettre une comparaison pertinente aux loyers du marché privé, ainsi que pour éviter les données aberrantes, nous avons fait le choix de les écarter dans ce tableau.

Note 2 : La case en rouge est due à une surreprésentation d'un organisme spécifique pour logements de 3 chambres à coucher dans les organismes hors-programme. L'écart entre les valeurs minimales et maximales dans ce cas atteignant 1000 \$, nous devons considérer cette valeur avec grande prudence.

On constate rapidement, lorsqu'on regarde le loyer moyen payé par les locataires uniquement dans les logements subventionnés, que la tendance est différente entre les loyers du parc fédéral et ceux du parc provincial. Si le loyer moyen payé pour les chambres, les studios et les logements à une et deux chambres est plus bas pour le parc fédéral, l'écart diminue à chaque fois que le type d'appartement observé grandit. En effet, la différence de loyer moyen entre le parc provincial et le parc fédéral est de 290 \$ pour les chambres, et n'est plus que de 11 \$ pour les logements comportant deux chambres. Pour les logements plus grands, les loyers des programmes de la SHQ deviennent moins onéreux que ceux des programmes fédéraux. Puisque les aides provinciales sont toutes calculées en fonction du revenu, ce qui n'est pas toujours le cas des aides fédérales, les loyers moyens payés ont tendance à diminuer pour le parc provincial, alors qu'ils ont tendance à augmenter pour le parc fédéral.

**TABLEAU 18 : Loyer moyen payé pour les logements subventionnés uniquement, logements permanents**

|                | Chambre   | Studio     | 1 chambre | 2 chambres | 3 chambres | 4 chambres ou plus |
|----------------|-----------|------------|-----------|------------|------------|--------------------|
| Tous           | 368,86 \$ | 409,16 \$  | 462,61 \$ | 431,98 \$  | 441,56 \$  | 387,28 \$          |
| SCHL           | 225,00 \$ | 285,66 \$  | 408,15 \$ | 428,55 \$  | 459,94 \$  | 471,00 \$          |
| SHQ            | 515,29 \$ | 458,66 \$  | 473,81 \$ | 439,32 \$  | 425,87 \$  | 354,52 \$          |
| Hors-programme | NA        | 293, 00 \$ | 295,45 \$ | 279, 00 \$ | NA         | NA                 |

Note 1 : Le choix de ne considérer que le logement permanent vient du fait que les loyers en logement temporaire ou transitoire sont souvent très inférieurs et moins subventionnés que les loyers en logement permanent. Nous avons donc fait ce choix pour permettre une comparaison pertinente aux loyers du marché privé, ainsi que pour éviter les données aberrantes.

Note 2 : Les cases en rouge sont de cette couleur étant donné le très faible nombre de répondants hors-programme exploitant des logements subventionnés. Il faut considérer ces données avec grande prudence.

Les loyers moyens payés par les locataires par rapport à 2014 n'ont, toutes catégories, pas ou peu augmenté. En effet, le loyer moyen des chambres, des studios, et des logements à 2 et 3 chambres a diminué, pendant que l'augmentation pour les logements à 1 chambre et les loyers comportant 4 chambres et plus ont augmenté respectivement de 46 \$ et 26 \$. L'augmentation des logements à 1 chambre est partiellement due à la forte représentation des personnes âgées occupant ce type de logement par rapport à 2014 ; cette population paie en effet plus cher que la moyenne pour les logements qu'elle occupe. Somme toute, les loyers sont moins chers dans chaque catégorie de logement pour les immeubles SCHL que pour les immeubles SHQ.

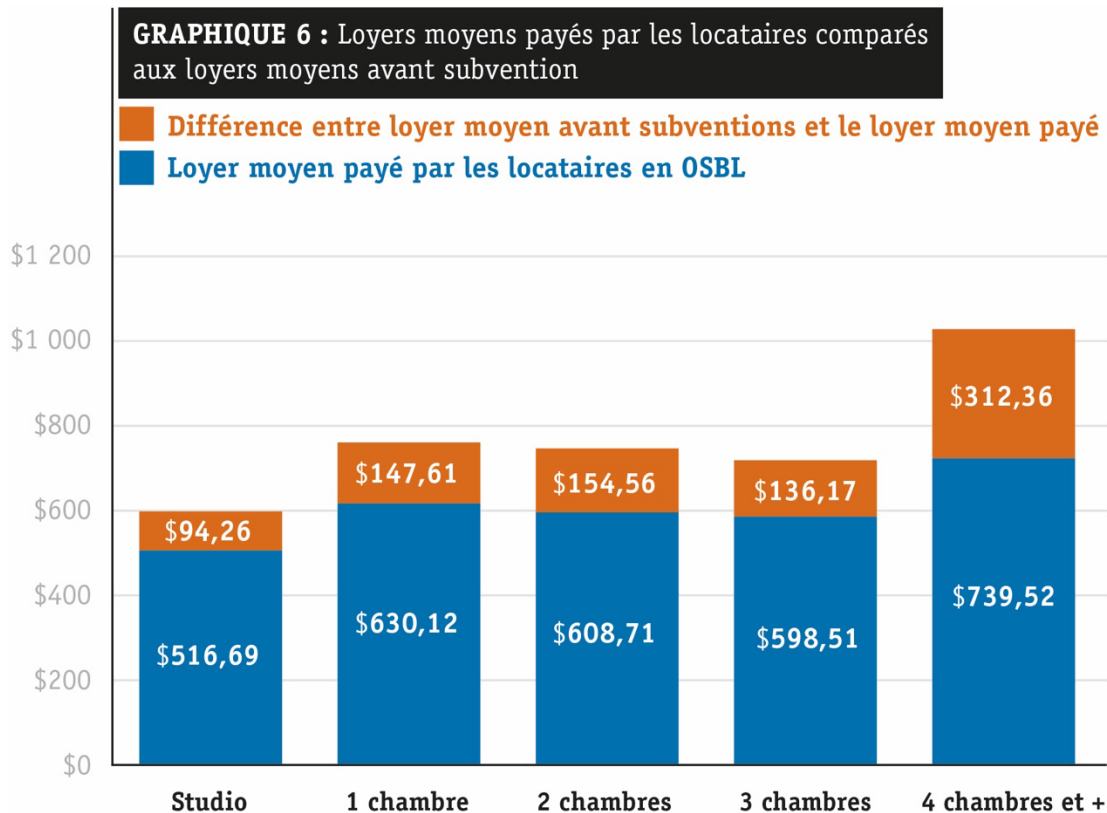
**TABLEAU 19 : Les loyers payés par les locataires, logements permanents**

|                | Chambre   | Studio    | 1 chambre | 2 chambres | 3 chambres | 4 chambres et plus |
|----------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|--------------------|
| Tous           | 451,82 \$ | 516,69 \$ | 630,12 \$ | 608,71 \$  | 598,51 \$  | 739,52 \$          |
| SCHL           | 337,82 \$ | 417,95 \$ | 552,26 \$ | 573,62 \$  | 591,81 \$  | 712,68 \$          |
| SHQ            | 570,10 \$ | 543,99 \$ | 626,67 \$ | 631,47 \$  | 630,35 \$  | 750,02 \$          |
| Hors-programme | NA        | 561,71 \$ | 848,25 \$ | 505,27 \$  | 556,04 \$  | NA                 |

Note : Le choix de ne considérer que le logement permanent vient du fait que les loyers temporaires ou transitoires sont, pour certains, très inférieurs à la moyenne des loyers permanents. Pour permettre une comparaison pertinente aux loyers du marché privé, ainsi que pour éviter les données aberrantes, nous avons fait le choix de les écarter dans ce tableau.

Le graphique 6 démontre l'importance grandissante des subventions dans l'accessibilité au logement au fur et à mesure que les logements deviennent plus grands. En effet, pour les logements de 4 chambres ou plus, les subventions permettent aux locataires de ne payer en moyenne que 72 % de la valeur du logement.





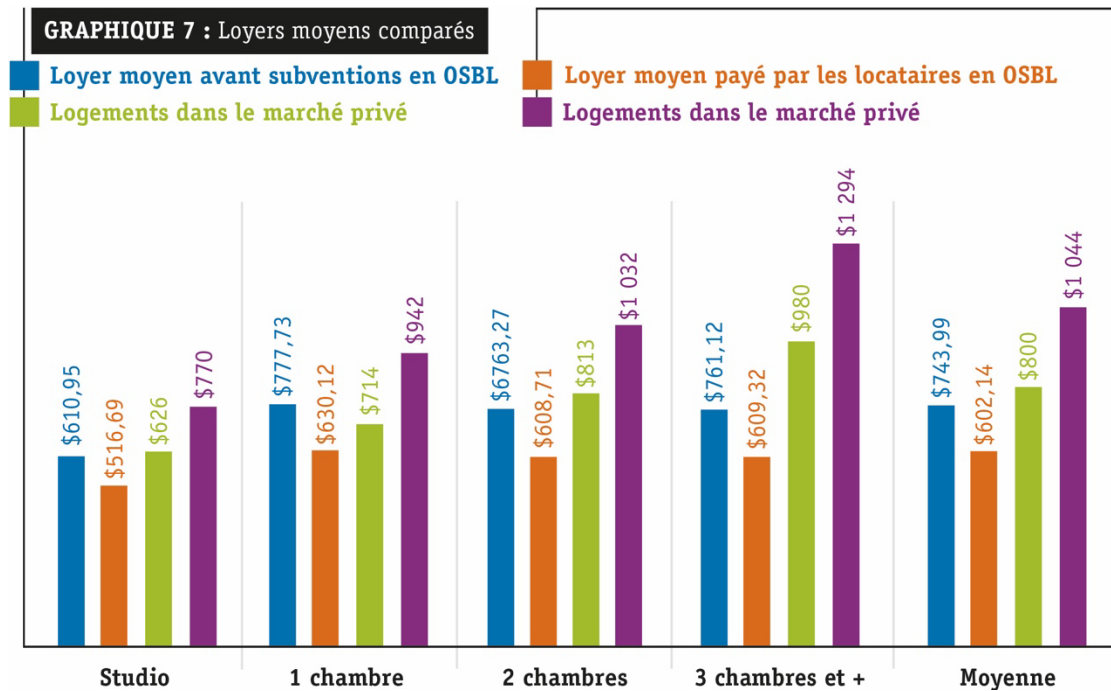
Le tableau 20 fait la comparaison entre trois données, soit le loyer moyen payé par les résidents du parc de logement communautaire, le loyer moyen payé sur le marché privé tel qu'estimé par la SCHL et le loyer moyen des logements disponibles dans le marché privé tel qu'estimé par le RCLALQ en 2020. On observe une hausse progressive de l'écart entre les loyers privés et les loyers communautaires au fur et à mesure que les logements deviennent plus grands. L'écart avec le marché privé dans toutes les catégories a plus que doublé depuis 2014. Lorsqu'on compare les loyers moyens des logements communautaires aux loyers moyens des logements privés disponibles, on observe un fossé majeur. L'écart des loyers moyens pour les logements de 3 chambres et plus est en effet de 112 %. Le loyer moyen des logements disponibles pour cette catégorie représente donc plus du double du loyer moyen des logements communautaires !

Il faut cependant faire attention aux écarts moyens totaux, étant donné que la représentation de l'offre de logement n'est pas équivalente dans le marché privé, dans l'échantillon des annonces de logements étudié par le RCLALQ et dans notre échantillon de répondants. Il est donc plus approprié de considérer les écarts en fonction des catégories de logement présentées. Fait important à noter, la surreprésentation des projets AccèsLogis dans l'échantillon a pu faire augmenter les loyers moyens en OSBL-H. En effet, ces projets ont théoriquement l'obligation de garder les loyers sous un taux de 95 % du loyer médian du marché. Cependant, il arrive que les difficultés financières de ces organismes les poussent à réclamer un loyer plus élevé que ce seuil, ce qui leur est possible avec l'autorisation de la SHQ.

**TABLEAU 20 : Loyers moyens dans les OSBL d'habitation, du marché privé et des logements disponibles à la location**

|                                                               | Studio    | 1 chambre | 2 chambres | 3 chambres et plus | Moyenne   |
|---------------------------------------------------------------|-----------|-----------|------------|--------------------|-----------|
| Loyer moyen avant subventions en OSBL-H                       | 610,95 \$ | 777,73 \$ | 763,27 \$  | 761,12 \$          | 743,99 \$ |
| Loyer moyen payé par les locataires en OSBL-H                 | 516,69 \$ | 630,12 \$ | 608,71 \$  | 609,32 \$          | 602,14 \$ |
| Logements privés                                              | 626 \$    | 714 \$    | 813 \$     | 980 \$             | 800 \$    |
| Écart entre le loyer payé (OSBL) et le marché privé           | 21,1 %    | 13,3 %    | 33,5 %     | 60,9 %             | 32,9 %    |
| Logements disponibles                                         | 770 \$    | 942 \$    | 1032 \$    | 1294 \$            | 1044 \$   |
| Écart entre le loyer payé (OSBL) et les logements disponibles | 48,9 %    | 49,5 %    | 69,5 %     | 112,5 %            | 73,4 %    |

Note : Les catégories de la SCHL ne font pas de différence entre les logements de 3 chambres et ceux de 4 chambres et plus. Nous avons donc rapporté nos estimations aux catégories de la SCHL afin de mieux comparer les données.



## Les pertes locatives des OSBL d'habitation

Le tableau 21 aborde la situation des pertes locatives dans les OSBL-H. Deux types principaux de pertes locatives sont considérés, soit les pertes pour logements vacants (pertes de revenus liées aux logements inoccupés) et les pertes pour loyers impayés. On constate que les pertes pour logements vacants sont généralement bien plus élevées que les pertes pour loyers impayés (voir tableau 22), ce qui correspond au faible taux de loyers impayés observé dans le milieu communautaire<sup>27</sup>. La motivation des locataires et leur sentiment d'appartenance au milieu locatif communautaire, a fortiori lorsqu'il s'agit de personnes âgées, explique en bonne partie ce taux.

<sup>27</sup> Beaudoin, Jacques (2019). *État de situation dans les OSBL d'habitation*. Actes du colloque « Éviter les évictions pour non-paiement de loyer dans le logement social et communautaire ». Juillet 2019, 17.

Nous avons constaté que la majorité (61 %) des organismes ont déclaré avoir enregistré des pertes locatives en 2020, soit une hausse de 16 % par rapport à 2014. Toutefois, il faut se replacer dans le contexte pandémique ; en effet, le taux d'organismes ayant enregistré des pertes locatives en 2019 était plutôt de 49 %. Les organismes du parc provincial enregistrent plus souvent des pertes locatives que les autres organismes, ce qui est possiblement lié aux loyers plus élevés dans ce parc immobilier, et donc incidemment aux taux d'inoccupation (voir tableau 24).

**TABEAU 21 : Les organismes ayant déclaré des pertes locatives**

|                                            | 2020  |      |      |                |       | Comportant au moins un projet desservant spécifiquement des personnes âgées | 2019  |      |      |                |       | Comportant au moins un projet desservant spécifiquement des personnes âgées |
|--------------------------------------------|-------|------|------|----------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------|-------|------|------|----------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------|
|                                            | Total | SHQ  | SCHL | Hors-programme | Mixte |                                                                             | Total | SHQ  | SCHL | Hors-programme | Mixte |                                                                             |
| Organismes ayant des pertes locatives      | 95    | 71   | 16   | 6              | 2     | 58                                                                          | 76    | 58   | 12   | 4              | 2     | 45                                                                          |
| Proportion                                 | 61 %  | 63 % | 57 % | 46 %           | 100 % | 64 %                                                                        | 49 %  | 52 % | 43 % | 31 %           | 100 % | 49 %                                                                        |
| Organismes n'ayant pas de pertes locatives | 60    | 41   | 12   | 7              | 0     | 33                                                                          | 79    | 54   | 16   | 9              | 0     | 46                                                                          |
| Proportion                                 | 39 %  | 37 % | 43 % | 54 %           | 0 %   | 36 %                                                                        | 51 %  | 48 % | 57 % | 69 %           | 0 %   | 51 %                                                                        |
| Nombre de répondants                       | 155   | 112  | 28   | 13             | 2     | 91                                                                          | 155   | 112  | 28   | 13             | 2     | 91                                                                          |

L'estimation des pertes locatives moyennes a augmenté entre l'enquête de 2014-2015 et maintenant. En effet, alors que l'exercice antérieur estimait à 8 336 \$ la valeur des pertes locatives moyennes par organisme en ayant subi, l'estimation de notre enquête porte ce montant à 14 850 \$, une hausse plus rapide que celle de la valeur moyenne des loyers. Les OSBL-H dont l'organisme conventionnaire est la SHQ sont ceux qui ont la plus haute moyenne de pertes locatives, soit 17 168 \$ par organisme, plus du double de la moyenne du parc fédéral, et plus du triple des organismes fonctionnant entièrement hors-programme.

Nous avons émis une hypothèse selon laquelle la pandémie avait fait augmenter les pertes locatives, particulièrement dans les projets desservant des personnes âgées. En effet, nous pensions que l'attractivité de ces ressources, particulièrement les RPA, avait diminué à cause des restrictions sanitaires. Quoique cette réalité soit observable chez certains organismes, les pertes locatives moyennes totales ont diminué entre 2019 et 2020, et les pertes locatives chez les organismes desservant des personnes âgées ont diminué encore plus rapidement, passant d'une moyenne de 23 364 \$ à 16 577 \$ par organisme. Encore plus surprenant dans un contexte où les sources de revenus ont été limitées pour certaines populations inadmissibles à la Prestation canadienne d'urgence (PCU)<sup>28</sup>, la diminution des pertes locatives a été proportionnellement beaucoup plus forte pour les pertes pour loyer impayé que pour les logements vacants.

<sup>28</sup> En l'occurrence, les bénéficiaires de l'aide sociale de dernier recours n'ont généralement pas eu accès au programme.

**TABLEAU 22 : Pertes locatives par organisme, 2019-2020**

| 2020                                                                | Total        | SHQ          | SCHL        | Hors-programme | Mixte        | Comportant au moins un projet desservant spécifiquement des personnes âgées |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|----------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Pertes locatives totales pour loyers impayés                        | 85 951 \$    | 54 576 \$    | 26 767 \$   | 4 608 \$       | - \$         | 16 333 \$                                                                   |
| Pertes locatives totales pour les logements vacants                 | 1 339 274 \$ | 1 164 408 \$ | 92 385 \$   | 28 870 \$      | 39 174 \$    | 945 111 \$                                                                  |
| Pertes locatives totales                                            | 1 410 788 \$ | 1 218 984 \$ | 119 152 \$  | 33 478 \$      | 39 174 \$    | 961 444 \$                                                                  |
| Moyenne de pertes par organisme (pour ceux enregistrant des pertes) | 14 850,40 \$ | 17 168,79 \$ | 7 447 \$    | 5 579,67 \$    | 19 587,00 \$ | 16 576,62 \$                                                                |
| Nombre de répondants                                                | 90           | 68           | 15          | 5              | 2            | 54                                                                          |
| 2019                                                                | Total        | SHQ          | SCHL        | Hors-programme | Mixte        | Comportant au moins un projet desservant spécifiquement des personnes âgées |
| Pertes locatives totales pour loyers impayés                        | 126 849 \$   | 72 786 \$    | 44 223 \$   | 9 840 \$       | - \$         | 3 509 \$                                                                    |
| Pertes locatives totales pour les logements vacants                 | 1 309 801 \$ | 1 163 244 \$ | 49 934 \$   | 60 422 \$      | 36 199 \$    | 1 047 870 \$                                                                |
| Pertes locatives totales                                            | 1 436 650 \$ | 1 236 030 \$ | 94 159 \$   | 70 262 \$      | 36 199 \$    | 1 051 379 \$                                                                |
| Moyenne de pertes par organisme (pour ceux enregistrant des pertes) | 18 903,29 \$ | 21 310,86 \$ | 7 846,58 \$ | 17 565,50 \$   | 18 099,50 \$ | 23 363,98 \$                                                                |
| Nombre de répondants                                                | 72           | 56           | 11          | 3              | 2            | 42                                                                          |

La proportion des pertes locatives sur le revenu moyen des organismes a diminué en 2020 par rapport à 2019, ce qui est surprenant compte tenu de l'augmentation des pertes locatives par organisme. En effet, comme on peut le voir au tableau 23, la proportion des pertes locatives moyennes en pourcentage du revenu moyen a diminué, passant de 2,33 % à 1,92 %. Elle a cependant augmenté dans les immeubles du parc fédéral, ainsi que dans ceux comportant plus d'un organisme conventionnaire. Il faut cependant rappeler que cette proportion reste plus faible dans les immeubles du parc fédéral que dans ceux dont la SHQ est l'organisme conventionnaire. Nous verrons les raisons potentielles de cette différence dans la section suivante portant sur les taux d'inoccupation.

L'intensification de la crise du logement et la situation pandémique ont probablement été la cause de l'augmentation des pertes totales jumelée à la diminution des pertes moyennes par rapport au revenu. Alors que le logement communautaire devient la seule option viable pour les ménages à faible revenu dans certaines villes, certains organismes œuvrant dans des contextes de plus petites municipalités ont vu leurs revenus diminuer, en plus de subir une diminution de la demande dans un contexte de faible mobilité de la population. Notre hypothèse de départ concernant ce type d'effet portait sur les projets destinés aux personnes âgées, l'attractivité de ceux-ci était moins grande dans un contexte de restrictions sanitaires sévères. On ne peut toutefois pas attribuer cet effet uniquement à ces projets, leur taux de pertes locatives ayant aussi diminué entre 2019 et 2020. Néanmoins, il est intéressant de noter que ce type de ressource enregistre constamment des pertes locatives supérieures à la moyenne du parc immobilier.

**TABEAU 23 : Proportion des pertes locatives sur les revenus, 2019-2020**

| 2020                                                        | Total | SHQ   | SCHL  | Hors-programme | Mixte | Comportant au moins un projet desservant spécifiquement des personnes âgées |
|-------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|----------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Moyenne des pertes par organisme en % du revenu             | 1,9 % | 2,1 % | 1,5 % | 0,8 %          | 1,9 % | 2,5 %                                                                       |
| Nombre de répondants                                        | 90    | 68    | 15    | 5              | 2     | 54                                                                          |
| Organismes ayant des pertes locatives de moins de 3 %       | 69    | 53    | 10    | 5              | 1     | 39                                                                          |
| Proportion sur les organismes comptant des pertes locatives | 77 %  | 78 %  | 67 %  | 100 %          | 50 %  | 72 %                                                                        |
| Organismes ayant des pertes locatives entre 3 et 5 %        | 7     | 5     | 2     | 0              | 0     | 5                                                                           |
| Proportion sur les organismes comptant des pertes locatives | 8 %   | 7 %   | 13 %  | 0 %            | 0 %   | 9 %                                                                         |
| Organismes ayant des pertes locatives de plus de 5 %        | 14    | 10    | 3     | 0              | 1     | 10                                                                          |
| Proportion sur les organismes comptant des pertes locatives | 16 %  | 15 %  | 20 %  | 0 %            | 50 %  | 19 %                                                                        |
| 2019                                                        | Total | SHQ   | SCHL  | Hors-programme | Mixte | Comportant au moins un projet desservant spécifiquement des personnes âgées |
| Moyenne des pertes par organisme en % du revenu             | 2,3 % | 2,5 % | 1,2 % | 2,7 %          | 1,7 % | 3,1 %                                                                       |
| Nombre de répondants                                        | 72    | 56    | 11    | 3              | 2     | 42                                                                          |
| Organismes ayant des pertes locatives de moins de 3 %       | 50    | 42    | 5     | 2              | 1     | 28                                                                          |
| Proportion sur les organismes comptant des pertes locatives | 69 %  | 75 %  | 45 %  | 67 %           | 50 %  | 67 %                                                                        |
| Organismes ayant des pertes locatives entre 3 et 5 %        | 8     | 6     | 2     | 0              | 0     | 5                                                                           |
| Proportion sur les organismes comptant des pertes locatives | 11 %  | 11 %  | 18 %  | 0 %            | 0 %   | 12 %                                                                        |
| Organismes ayant des pertes locatives de plus de 5 %        | 14    | 8     | 4     | 1              | 1     | 9                                                                           |
| Proportion sur les organismes comptant des pertes locatives | 19 %  | 14 %  | 36 %  | 33 %           | 50 %  | 21 %                                                                        |

## Les taux d'inoccupation et les listes d'attente

Les pertes locatives étant souvent liées à l'enjeu des taux d'inoccupation, il apparaissait important d'y dédier une section dans cette enquête. Le tableau 24 procède à l'analyse des taux d'inoccupation pour l'ensemble des logements, pour les logements permanents ainsi que pour les logements destinés aux personnes âgées. Comme nous l'avions prévu, les taux d'inoccupation des projets ayant des logements réservés aux personnes âgées sont légèrement plus haut que la moyenne du parc immobilier à vocation permanente, ces taux étant respectivement de 2,91 % et 2,68 % lorsque la moyenne est pondérée par ensemble régional.

**TABLEAU 24 : Taux d'inoccupation pour l'ensemble des logements, pour les logements permanents et pour les logements des projets destinées aux personnes âgées**

|                                                                                      |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <b>Taux d'inoccupation pour l'ensemble des logements</b>                             | 3,4 % |
| <b>Taux d'inoccupation pour l'ensemble des logements (pondéré)</b>                   | 3,7 % |
| <b>Taux d'inoccupation pour les logements permanents</b>                             | 2,4 % |
| <b>Taux d'inoccupation pour les logements permanents (pondéré)</b>                   | 2,7 % |
| <b>Taux d'inoccupation pour les logements destinés aux personnes âgées</b>           | 2,7 % |
| <b>Taux d'inoccupation pour les logements destinés aux personnes âgées (pondéré)</b> | 2,9 % |

Note : La pondération est faite sur la base des ensembles régionaux desservis par les différentes fédérations membres du RQOH.

Fait intéressant à noter, le taux d'inoccupation est, pour l'ensemble de la province, relativement élevé pour un parc répondant à un besoin criant en logement abordable. Alors que le taux d'équilibre dans le marché est généralement placé à 3 % d'inoccupation, dans un contexte de crise du logement, on s'attendrait à ce que les taux d'inoccupation des logements permanents soient plus près de 0 % que de 3 %. Les tableaux 26, 27 et 28 démontrent que la moyenne provinciale du taux d'inoccupation pour les logements permanents n'est pas le corolaire d'une offre adéquate de logement social. En effet, en observant l'évolution générale des listes d'attente, on peut faire quatre constats.

1. Le nombre d'organismes déclarant une diminution de la taille de leurs listes d'attente a augmenté en 2020-2021 par rapport à 2016-2021 ; cependant
2. Plus du tiers des organismes ayant une liste d'attente déclarent, bon an mal an, une augmentation de la taille de leur liste. On observe donc une pression montante dans une bonne partie du parc immobilier. Pour 2020-2021, plus de 4 organismes sur 5 (82 %) déclaraient ne pas avoir vu une diminution de la taille de leurs listes d'attente.
3. Dans la dernière année, les organismes desservant des personnes âgées ont vu deux réalités se dessiner : la part de ces organismes déclarant une diminution de la taille de leur liste d'attente (24 %) est plus forte que la moyenne des OSBL-H offrant du logement permanent (20 %); et la même tendance s'observe pour les organismes déclarant une augmentation de la taille de leur liste d'attente (42 % par rapport à 38 % pour les projets de logement permanent).
4. Les organismes dont les logements sont des ressources temporaires ou transitoires poussent à la baisse la proportion totale d'organismes déclarant une diminution de la taille de leurs listes d'attente. Le taux d'inoccupation plus élevé pour ces organismes n'est donc absolument pas le corolaire d'une demande répondue. Un des éléments pouvant expliquer ce phénomène est l'existence de restrictions rendant l'accès à ces logements plus difficile, en plus du manque criant de personnel pour dispenser leurs services de manière optimale. On peut en déduire qu'en plus du problème urgent en matière d'offre de logement temporaire et transitoire, le manque de ressources et de soutien gouvernemental est un enjeu majeur.

**TABEAU 25 : Évolution des listes d'attente pour l'ensemble des OSBL-H**

| La taille des listes d'attente a... | Période de référence |       |           |       |
|-------------------------------------|----------------------|-------|-----------|-------|
|                                     | 2020-2021            |       | 2016-2021 |       |
| ...diminué                          | 21                   | 18 %  | 15        | 13 %  |
| ...stagné                           | 49                   | 42 %  | 41        | 36 %  |
| ...augmenté                         | 47                   | 40 %  | 58        | 51 %  |
| <b>Total</b>                        | 117                  | 100 % | 114       | 100 % |

**TABEAU 26 : Évolution des listes d'attente pour les OSBL-H offrant du logement permanent**

| La taille des listes d'attente a... | Période de référence |       |           |       |
|-------------------------------------|----------------------|-------|-----------|-------|
|                                     | 2020-2021            |       | 2016-2021 |       |
| ...diminué                          | 19                   | 20 %  | 12        | 13 %  |
| ...stagné                           | 41                   | 42 %  | 33        | 35 %  |
| ...augmenté                         | 37                   | 38 %  | 49        | 52 %  |
| <b>Total</b>                        | 97                   | 100 % | 94        | 100 % |

**TABEAU 27 : Évolution des listes d'attente pour les organismes offrant des logements pour personnes âgées**

| La taille des listes d'attente a... | Période de référence |       |           |       |
|-------------------------------------|----------------------|-------|-----------|-------|
|                                     | 2020-2021            |       | 2016-2021 |       |
| ...diminué                          | 17                   | 24 %  | 11        | 16 %  |
| ...stagné                           | 25                   | 35 %  | 23        | 33 %  |
| ...augmenté                         | 30                   | 42 %  | 36        | 51 %  |
| <b>Total</b>                        | 72                   | 100 % | 70        | 100 % |

Le temps d'attente moyen sur ces listes reste par ailleurs problématique dans un contexte où les locataires à faible revenu ont de plus en plus de mal à trouver des options sur le marché privé avant d'avoir accès à des logements abordables. En effet, les personnes attendent en moyenne plus de deux ans avant d'avoir accès à un logement permanent (voir tableau 28), alors que le nombre moyen de personnes sur les listes d'attente, tous types de logements confondus, atteint 42 personnes. Cela représente plus de personnes sur les listes d'attente que le nombre de logements moyen par organisme (voir tableau 1).

**TABEAU 28 : Taille des listes et durée moyenne d'attente**

|                                                 | Tous les projets | Organismes ayant des projets d'habitation permanente | Organismes ciblant les personnes âgées |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Nombre moyen de personnes sur les listes</b> | 41,8             | 43,5                                                 | 52,3                                   |
| <b>Nombre moyen de mois d'attente</b>           | 24               | 26                                                   | 26                                     |

Plus de 20 % des organismes estiment par ailleurs que le temps d'attente moyen sur leurs listes est de plus de trois ans, alors que plus de la moitié évaluent que les aspirants locataires doivent attendre plus d'un an sur leurs listes (tableaux 29 et 30). Il est important de noter que près de 30 % des organismes interrogés n'ont pas de liste d'attente, dont un quart des organismes offrant du logement permanent. Néanmoins, il ne faut pas considérer l'absence de liste comme une absence de demande pour ces organismes ; en effet, ceux-ci ont parfois d'autres modes de gestion des demandes.

**TABEAU 29 : Temps d'attente moyen sur les listes, tous les organismes**

| Listes d'attente |     |        | Temps moyen d'attente |                  |               |                                                              |
|------------------|-----|--------|-----------------------|------------------|---------------|--------------------------------------------------------------|
|                  |     |        | Moins d'un an         | Entre 1 et 3 ans | Plus de 3 ans | Nombre d'organismes dont on connaît le temps d'attente moyen |
| Non              | 51  | 29,5 % |                       |                  |               |                                                              |
| Oui              | 122 | 70,5 % | 26                    | 47               | 19            | 92                                                           |
|                  |     |        | 28 %                  | 51 %             | 21 %          | 100 %                                                        |

**TABEAU 30 : Temps d'attente moyen sur les listes, organismes offrant du logement permanent**

| Listes d'attente |     |        | Temps moyen d'attente |                  |               |                                                              |
|------------------|-----|--------|-----------------------|------------------|---------------|--------------------------------------------------------------|
|                  |     |        | Moins d'un an         | Entre 1 et 3 ans | Plus de 3 ans | Nombre d'organismes dont on connaît le temps d'attente moyen |
| Non              | 33  | 24,8 % |                       |                  |               |                                                              |
| Oui              | 100 | 75,2 % | 14                    | 45               | 17            | 76                                                           |
|                  |     |        | 18 %                  | 59 %             | 22 %          | 100 %                                                        |

Nous avons vu dans la section précédente que les pertes locatives étaient probablement liées aux taux d'inoccupation. Avant de clore cette section-ci, il nous paraît donc nécessaire de procéder à l'analyse des taux d'inoccupation en fonction du type de territoire urbain desservi, ainsi qu'en fonction de l'organisme conventionnaire. Les taux d'inoccupation présentés ci-dessous sont uniquement ceux des logements permanents, la désagrégation des logements transitoires et temporaires nous paraissant moins pertinente et moins significative étant donné le faible nombre de logements utilisés à ces fins.

Les tableaux 31 et 32 montrent les taux d'inoccupation des logements communautaires en fonction de la taille des villes dans lesquelles ils se trouvent, toutes régions confondues. Systématiquement, le taux d'inoccupation le plus fort se retrouve dans les villes de moins de 10 000 habitants, alors que le taux d'inoccupation le plus faible se retrouve dans les villes comptant entre 10 000 et 50 000 habitants. Le taux d'inoccupation moyen dans les villes de plus de 50 000 habitants correspond généralement au taux d'inoccupation moyen dans la province à la fois pour l'ensemble des logements et pour les logements permanents uniquement.

Ces taux d'inoccupation moyens trouvent leur explication dans certaines réalités géographiques que le milieu se doit de prendre en compte lorsqu'il évalue les besoins en logements abordables. Premièrement, les villes de moins de 10 000 habitants étant de plus en plus dévitalisées (surtout les très petites municipalités rurales), la demande en matière de logement communautaire suit la diminution de la demande générale de logements. Il existe dans ces villes une surabondance de l'offre mêlée à une diminution constante de la demande en logement communautaire. À long terme, le maintien des services dans ces régions devra passer par un financement supplémentaire, faute de quoi les pertes pour logements vacants seront trop difficiles à assumer pour les organismes. Il est important de rappeler que la fermeture ou la liquidation de ces ensembles représente un bris de service majeur pour les locataires souvent âgés qui résidaient encore dans ces ressources. Deuxièmement, les villes de taille moyenne, soit celles comptant entre 10 000 et 50 000 habitants vivent trois phénomènes simultanés : la faible présence de logements locatifs dans ces villes, en plus de la diminution du pouvoir d'achat et du faible taux de construction de logement abordable<sup>29</sup>. Ce phénomène durcit les conditions d'accès au logement pour les locataires à faible revenu, et rend les OSBL d'habitation encore plus incontournables pour faire face à la demande.

<sup>29</sup> Société canadienne d'hypothèques et de logement (2021). *Rapport sur le marché locatif de 2020*. 28 janvier 2021.



Fait intéressant à noter, les répondants de la région de Montréal, épicentre actuel de la crise du logement au Québec, ont un taux d'inoccupation des logements permanents de 2,94 %. Cela tient possiblement en partie au volume de l'offre en logement abordable à Montréal qui, quoiqu'insuffisant, répond mieux à la demande que dans certaines régions moins bien desservies par l'habitation communautaire.

**TABLEAU 31 : Taux d'inoccupation en fonction de la taille des villes**

|                             | Plus de 50 000 habitants | Entre 10 000 et 50 000 habitants | Moins de 10 000 habitants |
|-----------------------------|--------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Nombre de logements         | 4 781                    | 871                              | 1 288                     |
| Nombre de logements vacants | 161                      | 25                               | 51                        |
| Taux d'inoccupation         | 3,37 %                   | 2,87 %                           | 3,96 %                    |

**TABLEAU 32 : Taux d'inoccupation en fonction de la taille des villes, organismes offrant des logements permanents**

|                             | Plus de 50 000 habitants | Entre 10 000 et 50 000 habitants | Moins de 10 000 habitants |
|-----------------------------|--------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Nombre de logements         | 4 379                    | 712                              | 1 288                     |
| Nombre de logements vacants | 112                      | 9                                | 51                        |
| Taux d'inoccupation         | 2,56 %                   | 1,26 %                           | 3,96 %                    |

Les taux d'inoccupation varient par ailleurs beaucoup en fonction de l'organisme conventionnaire. Le tableau 33 démontre que les projets faisant partie du parc provincial enregistrent des taux d'inoccupation substantiellement plus élevés que les autres projets. Ces taux ne sont analysés ici que pour les logements permanents, les comparatifs étant difficiles à faire dans un cadre où notre échantillonnage voit les projets hors-programme assumer une très grande part des logements transitoires et temporaires. Les moyennes ne sont d'ailleurs pas pondérées, étant donné la représentation variable des organismes conventionnaires dans notre échantillonnage, en plus du manque de significativité d'un tel exercice pour les projets hors-programmes qui sont moins nombreux.

**TABLEAU 33 : Taux d'inoccupation en fonction des organismes conventionnaires, pour les logements permanents**

| Organisme conventionnaire | SHQ    | SCHL   | Hors-programme | Moyenne |
|---------------------------|--------|--------|----------------|---------|
| Taux d'inoccupation       | 3,25 % | 1,64 % | 0,56 %         | 2,41 %  |

## Les augmentations de loyers dans les OSBL d'habitation

On constate au tableau 34 que l'augmentation moyenne des loyers a légèrement progressé entre 2014 et 2021, étant passée de 1,8 % à 2,1 %. Néanmoins, le nombre d'organismes ayant procédé à une augmentation de loyer est resté relativement stable pendant cette période, passant de 63 % à 66 %. À certains égards, cette donnée peut être considérée comme préoccupante, car l'effet d'un gel des loyers sur les revenus de l'organisme se prolongera inévitablement dans le temps. Dans la perspective des fins de convention et de l'arrêt des subventions qui y sont associées, cela

pourrait placer l'organisme dans une position précaire. En effet, il sera impossible de procéder à un rattrapage suffisant pour certains organismes qui n'auront pas augmenté le loyer pendant plusieurs années.

Les projets sous convention avec la SHQ ont des augmentations de loyer moyennes plus faibles que ceux sous convention avec la SCHL ou encore que les projets hors-programmes. Les projets hors-convention augmentent en effet leurs loyers d'au minimum 0,5 % de plus que les projets du parc provincial pour chaque année observée. Par ailleurs, les projets du parc fédéral sont ceux dont la plus grande proportion augmente les loyers. Alors qu'entre 61 % et 67 % des projets conventionnés par la SHQ ont augmenté leurs loyers chaque année depuis 2019, moins de la moitié des projets non conventionnés procèdent à une augmentation.

Comme le rapport précédent l'avait noté, il est possible que les projets du parc provincial desservant des populations âgées jouent un rôle dans ces différences. En effet, l'augmentation plus importante du coût des services associés à ce type de projets pousse certains organismes à ne pas augmenter le coût de la portion résidentielle des loyers afin de diminuer la pression financière sur les locataires.

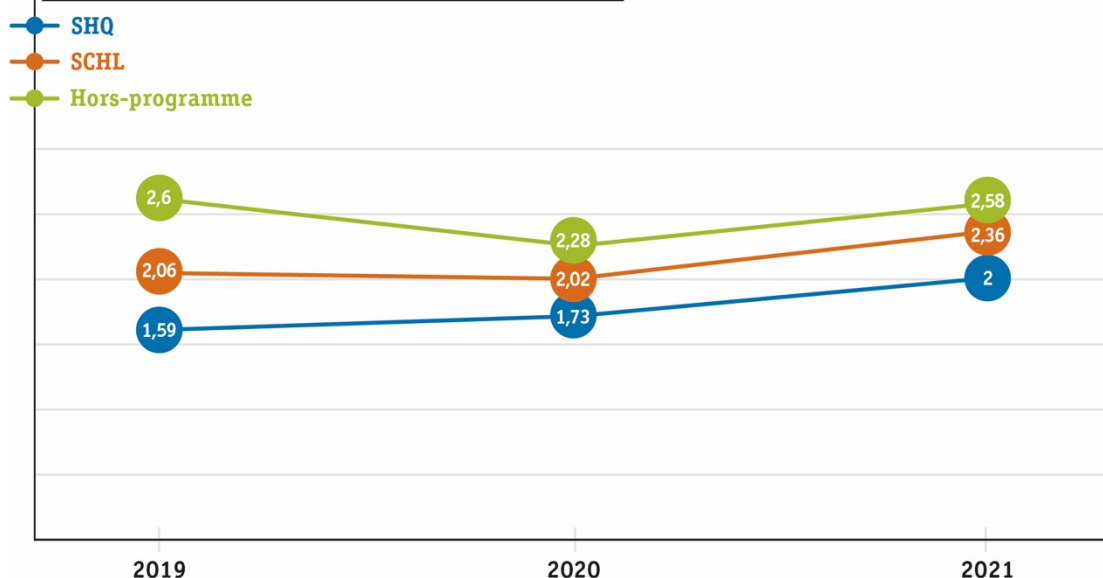
Néanmoins, l'augmentation moyenne de loyer reste bien en deçà de l'augmentation moyenne nationale de 3,9 % en 2019, estimée par la SCHL. La hausse moyenne pour l'année 2020 se situe toutefois au-dessus de celle recommandée par le Tribunal administratif du logement, qui consentait en moyenne à un taux de 1,9 %. Idem pour l'année précédente, alors que le taux consenti était de 1,2 %<sup>30</sup>.

**TABEAU 34 : Augmentations de loyer par organisme conventionnaire, excluant les projets du PSBL-P**

|                                                | Total  | SHQ    | SCHL   | Hors-programme |
|------------------------------------------------|--------|--------|--------|----------------|
| <b>2021</b>                                    |        |        |        |                |
| Pourcentage moyen de l'augmentation            | 2,10   | 2,00   | 2,36   | 2,58           |
| Nombre de projets ayant augmenté le loyer      | 117    | 88     | 23     | 6              |
| Pourcentage de projets ayant augmenté le loyer | 66,1 % | 66,7 % | 71,9 % | 46,2 %         |
| Nombre de répondants (projets)                 | 177    | 132    | 32     | 13             |
| <b>2020</b>                                    |        |        |        |                |
| Pourcentage moyen de l'augmentation            | 1,82   | 1,73   | 2,02   | 2,28           |
| Nombre de projets ayant augmenté le loyer      | 116    | 86     | 24     | 6              |
| Pourcentage de projets ayant augmenté le loyer | 64,8 % | 64,2 % | 75 %   | 46,2 %         |
| Nombre de répondants (projets)                 | 179    | 134    | 32     | 13             |
| <b>2019</b>                                    |        |        |        |                |
| Pourcentage moyen de l'augmentation            | 1,74   | 1,59   | 2,06   | 2,60           |
| Nombre de projets ayant augmenté le loyer      | 112    | 82     | 24     | 6              |
| Pourcentage de projets ayant augmenté le loyer | 62,6 % | 61,2 % | 75 %   | 46,2 %         |
| Nombre de répondants (projets)                 | 179    | 134    | 32     | 13             |

<sup>30</sup> Tribunal administratif du logement (2021). *Le calcul de l'augmentation des loyers en 2021*. 20 janvier 2021. En ligne : <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/actualites/le-calcul-de-l-augmentation-des-loyers-en-2021>

**GRAPHIQUE 8 : Augmentations moyennes des loyers, pour les projets déclarant une augmentation, en %**



## Les résultats d'exploitation des OSBL d'habitation

Les résultats d'exploitation généraux des OSBL d'habitation sont présentés au tableau 35. La majorité des informations sont tirées des états financiers fournis par les organismes. Néanmoins, certains organismes ont tenu à fournir eux-mêmes leurs données financières. Nous avons dû éliminer certaines réponses dont la fiabilité des données était incertaine, ce qui ramène le nombre total de répondants dont on peut calculer les résultats d'exploitation à 157. Les revenus moyens par organisme s'élèvent à 778 477 \$, soit 962 millions \$ si on les rapporte sur l'ensemble du parc immobilier OSBL, tandis que les dépenses moyennes s'élèvent à 738 089 \$ par organisme.

Les résultats d'exploitation moyens par logement indiquent 2 155 \$ de surplus. En rapportant ces surplus totaux à l'ensemble du parc immobilier, on peut estimer que les OSBL d'habitation au Québec génèrent environ 118,5 millions \$ de surplus par année. Cependant, les organismes dont les projets font partie du parc fédéral, qui sont sous-représentés parmi les répondants, ont tendance à enregistrer des résultats d'exploitation moyens moins grands que pour les autres organismes, soit des résultats de 928 \$ par logement. En ce qui a trait aux organismes administrant des projets hors-programmes, le résultat d'exploitation moyen par logement est immense : 8 051 \$ par logement, soit plus du triple des résultats moyens de l'ensemble du parc.

Cette estimation mérite toutefois d'être nuancée. En effet, si l'analyse du parc immobilier en tant que bloc monolithique semble annonciatrice de bonnes nouvelles, une part non-négligeable des OSBL-H enregistre des déficits. Plus d'un quart des organismes (27 %) ont en effet déclaré des déficits, ces derniers ayant en moyenne perdu 1 737 \$ par logement.

Les données du tableau 35 méritent d'être mises en perspective : en effet, les projets du PSBL-P sont intégrés à l'analyse. Étant des projets subventionnés au déficit d'exploitation, les données ont également été analysées en excluant ces derniers. Fait surprenant, certains projets du PSBL-P

déclarent des surplus d'exploitation, tant et si bien que les résultats d'exploitation moyens par logement sont de 2 121 \$ lorsqu'on les exclut, et montent à 2 155 \$ lorsqu'on les inclut. Notre hypothèse quant à ces résultats est que certains de ces projets, desservant des personnes âgées, ont enregistré des surplus grâce à la facturation de services dans le cadre de leur budget « non résidentiel ».

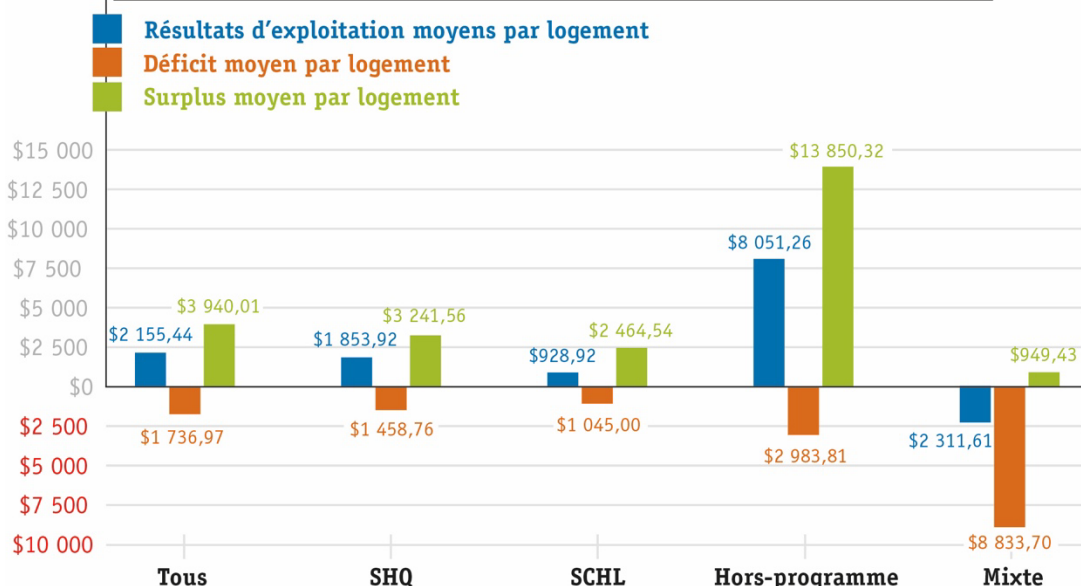
Les organismes conventionnaires changent peu la réalité financière des organismes, la proportion d'organismes déclarant des déficits allant de 29 % (Hors-programme) à 23 % (SCHL). Il est impossible de dégager des tendances pour les organismes ayant plus d'un type d'organisme conventionnaire, étant donné le petit nombre de répondants (3).

Parmi les organismes qui déclarent des surplus, on observe que 74 % d'entre eux obtiennent des surplus de plus de 5 % de la valeur de leurs revenus, ce qui représente une hausse significative par rapport aux organismes interrogés en 2014 (35 %). En ce qui a trait aux organismes déficitaires, 57 % d'entre eux enregistrent des déficits équivalant à plus de 5 % de leurs revenus totaux. Cette inversion de la tendance par rapport aux chiffres de l'enquête précédente (43 %) est plus inquiétante.

**TABLEAU 35 : Résultats d'exploitation**

|                                                                       | Tous              | Tous<br>(excluant PSBL-P) | SHQ               | SHQ<br>(excluant PSBL-P) | SCHL             | Hors-<br>programme | Mixte           |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|------------------|--------------------|-----------------|
| Revenu total                                                          | 123 777 871,08 \$ | 116 824 888,08 \$         | 82 766 703,08 \$  | 75 813 720,08 \$         | 13 469 131,00 \$ | 24 816 142,00 \$   | 2 725 895,00 \$ |
| Revenu moyen par organisme                                            | 778 477,18 \$     | 822 710,48 \$             | 732 448,70 \$     | 789 726,25 \$            | 498 856,70 \$    | 1 551 008,88 \$    | 908 631,67 \$   |
| Nombre de répondants                                                  | 159               | 142                       | 113               | 96                       | 27               | 16                 | 3               |
| Revenu moyen par logement                                             | 30 233,09 \$      | 30 756,68 \$              | 25 953,03 \$      | 25 987,24 \$             | 23 997,02 \$     | 79 061,96 \$       | 12 694,47 \$    |
| Nombre de répondants                                                  | 153               | 137                       | 111               | 95                       | 25               | 14                 | 3               |
| Dépenses totales                                                      | 115 879 898,88 \$ | 109 956 209,88 \$         | 78 247 667,88 \$  | 72 323 978,88 \$         | 11 618 572,00 \$ | 23 057 975,00 \$   | 2 955 684,00 \$ |
| Dépenses moyennes par organisme                                       | 738 088,53 \$     | 774 339,51 \$             | 698 639,89 \$     | 745 608,03 \$            | 446 868,15 \$    | 1 441 123,44 \$    | 985 228,00 \$   |
| Nombre de répondants                                                  | 157               | 142                       | 112               | 97                       | 26               | 16                 | 3               |
| Dépenses moyennes par logement                                        | 28 077,65 \$      | 28 636,02 \$              | 24 099,10 \$      | 24 274,30 \$             | 23 068,10 \$     | 71 010,70 \$       | 15 006,09 \$    |
| Nombre de répondants                                                  | 152               | 137                       | 111               | 96                       | 24               | 14                 | 3               |
| Résultats d'exploitation moyens par logement                          | 2 155,44 \$       | 2 120,65 \$               | 1 853,92 \$       | 1 712,95 \$              | 928,92 \$        | 8 051,26 \$        | (2 311,61) \$   |
| Déficit total (pour les organismes déficitaires)                      | (1 898 591,00) \$ | (1 887 339,00) \$         | (1 113 469,00) \$ | (1 102 217,00) \$        | (89 625,00) \$   | (306 814,00) \$    | (388 683,00) \$ |
| Déficit moyen par organisme                                           | (45 204,55) \$    | (47 183,48) \$            | (35 918,35) \$    | (38 007,48) \$           | (14 937,50) \$   | (76 703,50) \$     | (388 683,00) \$ |
| Nombre de répondants ayant un déficit                                 | 42                | 40                        | 31                | 29                       | 6                | 4                  | 1               |
| Pourcentage des organismes avec un déficit entre 0 % et 5 % du revenu | 43 %              | 45 %                      | 48 %              | 52 %                     | 33 %             | 25 %               | 0 %             |
| Pourcentage des organismes avec un déficit de plus de 5 % du revenu   | 57 %              | 55 %                      | 52 %              | 48 %                     | 67 %             | 75 %               | 100 %           |
| Déficit moyen par logement                                            | (1 736,97) \$     | (1 801,76) \$             | (1 458,76) \$     | (1 526,71) \$            | (1 045,00) \$    | (2 983,81) \$      | (8 833,70) \$   |
| Nombre de répondants                                                  | 41                | 39                        | 31                | 29                       | 5                | 4                  | 1               |
| Total des surplus (pour les organismes ayant des surplus)             | 9 814 418,20 \$   | 8 976 678,20 \$           | 5 776 983,20 \$   | 4 939 243,20 \$          | 1 813 560,00 \$  | 2 064 981,00 \$    | 158 894,00 \$   |
| Surplus moyen par organisme                                           | 87 628,73 \$      | 90 673,52 \$              | 72 212,29 \$      | 73 720,05 \$             | 90 678,00 \$     | 206 498,10 \$      | 79 447,00 \$    |
| Nombre de répondants ayant des surplus                                | 112               | 99                        | 80                | 67                       | 20               | 10                 | 2               |
| Pourcentage des organismes avec un surplus entre 0 % et 5 % du revenu | 26 %              | 28 %                      | 30 %              | 34 %                     | 20 %             | 10 %               | 0 %             |
| Pourcentage des organismes avec un surplus de plus de 5 % du revenu   | 74 %              | 72 %                      | 70 %              | 66 %                     | 80 %             | 90 %               | 100 %           |
| Surplus moyen par logement                                            | 3 940,01 \$       | 3 830,05 \$               | 3 241,56 \$       | 2 944,04 \$              | 2 464,54 \$      | 13 850,32 \$       | 949,43 \$       |
| Nombre de répondants                                                  | 109               | 96                        | 79                | 66                       | 19               | 9                  | 2               |

**GRAPHIQUE 9 : Résultats d'exploitation comparés par organisme conventionnaire, organismes déficitaires et organismes enregistrant des surplus séparés**



Il est possible d'observer, aux tableaux 36 et 37, la corrélation très forte entre le taux d'inoccupation des logements et les résultats d'exploitation des organismes. Le tableau 36 démontre cette corrélation en ce qui a trait à l'ensemble des logements pour lesquels on connaît les résultats d'exploitation de l'organisme. Le tableau 37 présente les mêmes chiffres pour les logements permanents gérés par les organismes. On observe rapidement que le taux d'inoccupation des organismes est substantiellement plus élevé dans les organismes non-rentables ; il représente plus du double du taux des organismes rentables dans le cas des logements à caractère permanent.

Par ailleurs, le nombre de logements liés à un organisme déficitaire équivaut à 22 % de l'ensemble, soit moins que la proportion d'organismes déficitaires en tant que tel (27 %). Il apparaît donc que les organismes détenant des plus petits projets sont plus à risque d'encourir des pertes financières.

**TABLEAU 36 : Taux d'inoccupation en fonction des résultats d'exploitation, excluant les logements du programme PSBL-P**

|                             | Organismes déclarant des surplus | Organismes déclarant des déficits |
|-----------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Nombre de logements         | 4 728                            | 1 354                             |
| Nombre de logements vacants | 148                              | 70                                |
| Taux inoccupation           | 3,13 %                           | 5,17 %                            |

**TABLEAU 37 : Taux d'inoccupation en fonction des résultats d'exploitation, organismes offrant des logements permanents, excluant les logements du programme PSBL-P**

|                             | Organismes déclarant des surplus | Organismes déclarant des déficits |
|-----------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Nombre de logements         | 4 310                            | 1 203                             |
| Nombre de logements vacants | 85                               | 57                                |
| Taux inoccupation           | 1,97 %                           | 4,74 %                            |

Le tableau 38 démontre par ailleurs l'absence de corrélation franche entre les prix des loyers avant subvention et les résultats d'exploitation des organismes. En effet, il est impossible de démontrer une relation claire en la matière.

**TABEAU 38 : Loyers moyens avant subvention et résultats d'exploitation**

|                 | Chambre   | Studio    | 1 chambre | 2 chambres | 3 chambres | 4 chambres et plus |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|--------------------|
| Déficitaire     | NA        | 637,59 \$ | 835,77 \$ | 705,08 \$  | 786,25 \$  | NA                 |
| Non-déficitaire | 525,38 \$ | 604,02 \$ | 755,94 \$ | 776,97 \$  | 733,49 \$  | 1 051,88 \$        |

## Les paiements hypothécaires des OSBL d'habitation

Le tableau 39 aborde les paiements hypothécaires annuels des OSBL-H. Les déboursés moyens par projet représentent 119 273 \$, soit 3 450 \$ par logement. Les projets effectuant les paiements les plus élevés (environ 250 000 \$ par an) sont ceux qui ne sont associés à aucun programme, ainsi que ceux qui déclarent plus d'un programme de financement (les projets mêlant plusieurs volets ACL). Sans grande surprise, les projets encore sous convention dépensant le moins afin de rembourser leurs dettes sont ceux couverts par le programme PARCO (29 228 \$) ainsi que par le PSBL-P (51 443 \$). Ce sont incidemment, les projets les plus anciens parmi ceux qui sont conventionnés avec la SHQ.

En observant le taux d'organismes remboursant une hypothèque, on remarque que les projets tombant sous le couvert du programme de l'article 56.1 sont les plus nombreux à avoir terminé de rembourser leur hypothèque, la moitié d'entre eux ne déclarant plus de dépenses associées au remboursement des dettes. De plus, les projets pour lesquels un montant reste à rembourser paient en moyenne 70 598 \$ en remboursement, ce qui équivaut à 59 % du montant moyen. Les projets hors-programme, s'ils effectuent généralement les paiements les plus élevés, comptent aussi pour la catégorie où l'hypothèque est la plus souvent remboursée. En effet, seulement 35 % des projets hors convention remboursent encore une dette. Cela nous porte à dire qu'il existe des disparités majeures entre les différents projets hors-programme.

**TABEAU 39 : Remboursement hypothécaire par projet**

|                                                                                   | Tous les programmes | Article 15.1 | Article 56.1 | PARCO        | LAQ          | ACL-1         | ACL-2         | ACL-3        | PSBL-P       | Privé ou autre | Plus d'un programme | NA           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|----------------|---------------------|--------------|
| Païement hypothécaire annuel total                                                | 18 964 465 \$       | 332 256 \$   | 705 983 \$   | 175 366 \$   | 419 827 \$   | 3 368 639 \$  | 7 149 818 \$  | 1 783 736 \$ | 925 980 \$   | 1 504 922 \$   | 2 247 809 \$        | 350 129 \$   |
| Nombre de projets                                                                 | 190                 | 2            | 20           | 7            | 5            | 27            | 45            | 27           | 20           | 17             | 11                  | 9            |
| Nombre de projets ayant des paiements hypothécaires en 2020                       | 159                 | 2            | 10           | 6            | 5            | 27            | 44            | 25           | 18           | 6              | 9                   | 7            |
| Ratio de projets ayant des paiements hypothécaires sur le nombre total de projets | 83,7 %              | 100 %        | 50 %         | 85,7 %       | 100 %        | 100 %         | 97,8 %        | 92,6 %       | 90 %         | 35,3 %         | 81,8 %              | 77,8 %       |
| Païement hypothécaire annuel moyen par projet ayant une hypothèque                | 119 273,36 \$       | 166 128,0 \$ | 70 598,30 \$ | 29 227,67 \$ | 83 965,40 \$ | 124 764,41 \$ | 162 495,86 \$ | 71 349,44 \$ | 51 443,33 \$ | 250 820,33 \$  | 249 756,56 \$       | 50 018,43 \$ |
| Païement hypothécaire moyen par logement                                          | 3 449,66 \$         | 2 229,91 \$  | 1 267,47 \$  | 1 771,37 \$  | 1 554,91 \$  | 3 903,41 \$   | 4 125,69 \$   | 4 393,44 \$  | 3 117,78 \$  | 9 232,65 \$    | 3 049,94 \$         | 1 483,26 \$  |
| Nombre de répondants                                                              | 158                 | 2            | 10           | 6            | 5            | 27            | 44            | 25           | 18           | 6              | 9                   | 6            |

Note : Les projets du programme IFLC-2 sont absents du tableau, leurs données en matière de paiement hypothécaire n'ayant pas été fournies.

Le tableau 40 indique le remboursement hypothécaire annuel moyen par organisme plutôt que par projet. On remarque que le remboursement par organisme atteint 127 278 \$ pour l'année 2020. Les paiements hypothécaires par rapport au revenu varient grandement en fonction des organismes conventionnaires qui sont partenaires. En effet, les organismes dont les projets font partie du parc fédéral paient en moyenne 9 % de leurs revenus en remboursement hypothécaire, et cette proportion descend à 7 % lorsqu'on prend en compte les organismes ne remboursant pas d'hypothèque. Ces projets voient une certaine stabilité de leurs dépenses hypothécaires, explicable par un coût de réalisation plus bas à l'époque où ils ont été lancés et un meilleur financement à l'origine. Au contraire, les organismes du parc provincial remboursent en moyenne l'équivalent de 22 % de leurs revenus annuels, ce chiffre descendant à 21 % lorsqu'on prend en compte les organismes ayant fini de rembourser leurs dettes. Dans l'ensemble du parc immobilier communautaire, on peut considérer que la proportion du remboursement hypothécaire total sur le revenu total représente 17 %, alors que 16 % des projets n'ont plus de dette hypothécaire à rembourser.

**TABEAU 40 : Remboursement hypothécaire par organisme**

|                                                                                                                                         | Total         | SHQ           | SCHL         | Hors-programme | Mixte        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|----------------|--------------|
| Remboursement hypothécaire annuel total                                                                                                 | 18 964 465 \$ | 16 213 614 \$ | 1 111 040 \$ | 1 504 922 \$   | 134 889 \$   |
| Remboursement hypothécaire annuel moyen                                                                                                 | 127 278,29 \$ | 152 958,62 \$ | 46 293,33 \$ | 88 524,82 \$   | 67 444,50 \$ |
| Nombre de répondants                                                                                                                    | 149           | 106           | 24           | 17             | 2            |
| Proportion du remboursement hypothécaire annuel sur le revenu (total)                                                                   | 16,6 %        | 21,2 %        | 7,4 %        | 6,5 %          | 15,7 %       |
| Nombre de répondants                                                                                                                    | 142           | 103           | 22           | 15             | 2            |
| Proportion du remboursement hypothécaire annuel sur le revenu (pour les organismes ayant un remboursement hypothécaire annuel à verser) | 18,9 %        | 21,8 %        | 9,1 %        | 10,7 %         | 15,7 %       |
| Nombre de répondants                                                                                                                    | 118           | 98            | 12           | 6              | 2            |

Le tableau 41 montre le rapport que peut entretenir la date de fin de convention des projets d'un organisme avec ses résultats financiers. On remarque que les projets dont la date de fin de convention est passée font partie du parc fédéral dans 76 % des cas. Les organismes les moins souvent déficitaires sont par ailleurs ceux dont la fin de convention de leurs projets arrivera à échéance entre 2027 et 2031. Plus inquiétant, les projets dont la convention arrive à échéance entre 2021 et 2026 appartiennent, dans près d'un tiers des cas (32 %), à un organisme déficitaire. La problématique des fins de conventions soulignée dans la précédente enquête n'est donc toujours pas réglée, et le risque financier encouru par les organismes dont la convention arrive à échéance n'a pas disparu.



**TABLEAU 41 : Rentabilité, fin de convention et organisme conventionnaire**

| Fin de convention | Total | SHQ              | SCHL | Nombre de projets dont l'organisme est non-déficitaire | Proportion de projets dont l'organisme est déficitaire | Dettes moyennes restantes (par projet dont on connaît la fin de convention) |
|-------------------|-------|------------------|------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Avant 2021        | 45    | 11 <sup>31</sup> | 34   | 39                                                     | 13,3%                                                  | 573 107,28 \$                                                               |
| 2021-2026         | 34    | 30               | 4    | 23                                                     | 32,4%                                                  | 745 310,42 \$                                                               |
| 2027-2031         | 15    | 15               | 0    | 14                                                     | 6,7%                                                   | 1 058 820,47 \$                                                             |
| 2032 et plus tard | 75    | 73               | 2    | 62                                                     | 17,3%                                                  | 2 662 483,48 \$                                                             |
| Total             | 170   | 130              | 40   | 138                                                    | 18,2%                                                  | 1 576 696,90 \$                                                             |

### 3.3 Conservation du patrimoine résidentiel

La conservation du patrimoine résidentiel administré par les organismes sans but lucratif est un défi qui a été souligné à maintes reprises par les répondants à l'enquête. En effet, la difficulté de constituer des réserves de remplacement immobilières suffisantes nuit à l'entretien du parc immobilier. Au-delà de constituer un risque quant à la planification à moyen et long terme, le manque de réserves peut aussi représenter un enjeu majeur à court terme, particulièrement dans un contexte où le coût de la main-d'œuvre et des matériaux pour la rénovation de logements monte plus vite que l'inflation<sup>32</sup>.

#### La gestion des actifs à court terme

Le tableau 42 aborde les dépenses d'entretien et de réparation. Les dépenses moyennes en la matière totalisent 51 817 \$ par organisme, soit 1 237 \$ par logement. Sans surprise, les organismes dont les projets sont tous ou en partie conventionnés avec la SCHL sont ceux pour lesquels les dépenses moyennes par logement sont les plus élevées. L'âge des bâtiments du parc fédéral augmente en effet les besoins en entretien et en réparations. Ces dépenses représentent en moyenne 9 % du revenu des organismes. Ces dépenses restent très faibles, et font probablement la démonstration d'un déficit d'entretien où les travaux sont reportés, ce qui demeure préoccupant. Les organismes dont les projets sont sous convention avec la SCHL ou comportant des projets conventionnés avec plus d'un partenaire sont ceux dont le pourcentage est le plus élevé (respectivement, 13 % et 14 %). Les plus faibles revenus de ces organismes (voir tableau 36), ainsi que les dépenses plus élevées de ces derniers, expliquent cette forte proportion.

Le fait que les dépenses moyennes par organisme soient plus élevées pour les organismes dont les projets sont « mixtes » ou conventionnés par la SHQ s'explique par le fait que les premiers administrent systématiquement plus d'un projet, alors que les seconds administrent des généralement plus de projets par organisme que ceux gérant des projets du parc fédéral.

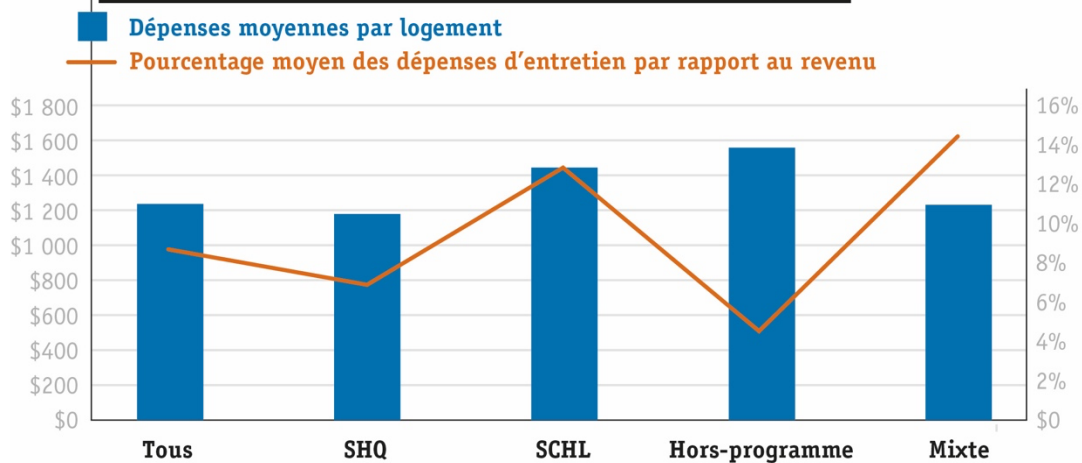
<sup>31</sup> Cette donnée est surprenante, très peu de projets SHQ ayant théoriquement déjà vu leur convention se terminer. Il faut donc considérer ce tableau avec grande prudence.

<sup>32</sup> Statistique Canada, 2021. Indices des prix de la construction des bâtiments, quatrième trimestre de 2020. 4 février 2021. En ligne : <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/210204/dq210204a-fra.htm>

**TABEAU 42 : Dépenses d'entretien et de réparation, par projet**

|                                                                  | Tous            | SHQ             | SCHL            | Hors-programme | Mixte         |
|------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|---------------|
| Dépenses totales d'entretien et de réparations                   | 7 513 471,75 \$ | 5 465 622,75 \$ | 1 053 839,00 \$ | 603 112,00 \$  | 390 898,00 \$ |
| Nombre d'organismes                                              | 145             | 106             | 23              | 13             | 3             |
| Dépenses moyennes d'entretien et de réparations par organisme    | 51 817,05 \$    | 51 562,48 \$    | 45 819,09 \$    | 46 393,23 \$   | 130 299,33 \$ |
| Dépenses moyennes par logement                                   | 1 237,40 \$     | 1 175,15 \$     | 1 467,74 \$     | 1 558,43 \$    | 1 237,02 \$   |
| Pourcentage moyen des dépenses d'entretien par rapport au revenu | 8,7 %           | 6,9 %           | 12,9 %          | 4,4 %          | 14,3 %        |

**GRAPHIQUE 10 : Dépenses d'entretien et de réparation, par logement**



En observant les données du tableau 43, on remarque que les dépenses moyennes en entretien et réparations par logement sont généralement situées sous les 1 000 \$. En effet, 43 % des organismes se retrouvent sous ce seuil. Néanmoins, 19 % des organismes passent la barre des 2 000 \$ par logement, ce qui représente une hausse par rapport à 2014, alors que la proportion d'organismes dépassant ce seuil était de 13 %. On remarque, en comparant les analyses des deux enquêtes, que les organismes gérant des projets financés sous l'article 56.1 ont vu ce ratio augmenter de manière surprenante.

**Tableau 43 : Dépenses d'entretien et de réparations par logement**

| Dépenses d'entretien et réparation par logement | Nombre de répondants (organismes) | Proportion de répondants |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| Moins de 1 000 \$                               | 62                                | 42,8 %                   |
| 1 000 à 2 000 \$                                | 56                                | 38,6 %                   |
| 2 000 à 4 000 \$                                | 17                                | 11,7 %                   |
| 4 000 à 6 000 \$                                | 5                                 | 3,5 %                    |
| Plus de 6 000 \$                                | 5                                 | 3,5 %                    |
| Total                                           | 145                               | 100 %                    |

## La protection des actifs et gestion à long terme

Au tableau 44, on remarque que la majorité des projets ont vu la réalisation d'un bilan de santé des immeubles (BSI) dans les cinq dernières années. En ne comptabilisant pas les projets du PSBL-P, pour lesquels les normes du programme prévoient déjà la réalisation d'un BSI à tous les cinq ans, 68 % des projets ont donc reçu un BSI depuis 2016. Les projets conventionnés ont beaucoup plus de chances d'avoir un BSI que les projets hors programmes, où seulement 45 % des bâtiments en ont fait réaliser un. C'est surtout vrai en ce qui a trait aux projets du parc fédéral, où la réalisation de BSI faisait partie des obligations des organismes dans leur convention d'exploitation. La proportion du parc provincial dont le BSI a été effectué depuis 2016 est de 70 %.

**TABLEAU 44 : Nombre de projets ayant reçu un bilan de santé immobilier (BSI) depuis 2016, immeubles relevant du programme PSBL-P exclus**

| Projets                | Aucun BSI | BSI dans les 5 dernières années | Proportion de projets ayant eu un BSI dans les 5 dernières années |
|------------------------|-----------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Total                  | 54        | 119                             | 68 %                                                              |
| Projets SCHL           | 8         | 23                              | 76,7 %                                                            |
| Projets SHQ            | 39        | 91                              | 70 %                                                              |
| Projets hors-programme | 7         | 5                               | 45,5 %                                                            |

Au tableau 45, on peut apprécier le taux de couverture des assurances des projets en fonction de leur valeur de remplacement. Ce taux grimpe à 92 % pour l'ensemble des projets, ce qui représente une proportion encourageante par rapport aux données de 2015 (84 %). En termes de logements, 93 % d'entre eux sont couverts en fonction de leur valeur de remplacement. Cela représente une nette amélioration du taux de couverture. Le fonctionnement du programme d'assurances Sekoia, qui offre une évaluation gratuite de la valeur de remplacement des immeubles, permet aux organismes d'ajuster leur couverture d'assurance en conséquence. L'augmentation annuelle du nombre d'assurés dont la valeur de remplacement a été évaluée est donc un bon signe.

**TABLEAU 45 : Assurances des projets en fonction de la valeur de remplacement**

|                                                             | Tous   | SHQ    | SCHL   | Hors-Programme |
|-------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|----------------|
| Nombre de projets assurés selon leur valeur de remplacement | 178    | 135    | 29     | 14             |
| Pourcentage sur le nombre de répondants                     | 91,8 % | 92,5 % | 90,6 % | 87,5 %         |
| Nombre de logements possédés par ces organismes             | 5 556  | 4 152  | 1 264  | 140            |
| Pourcentage sur le nombre de répondants                     | 92,6 % | 93,7 % | 92,4 % | 69,3 %         |

## Le remplacement des actifs et les fonds de réserve immobilière des OSBL d'habitation

Les pratiques de planification permettant d'assurer la pérennité du parc immobilier communautaire passent non seulement par l'entretien et la planification des réparations à effectuer, mais aussi par la constitution de réserves. Plus spécifiquement, les tableaux suivants abordent les réserves de remplacement immobilières, soit celles qui sont utilisées à ces fins.

Au tableau 46, on remarque les risques encourus par les organismes quant à l'entretien des immeubles à moyen terme et leur pérennité. En effet, si un nombre relativement modeste de projets disposent d'un plan de remplacement des immobilisations (41 %), ceux qui en ont un n'ont pas accumulé assez d'argent dans leur réserve de remplacement immobilière afin de mener les travaux nécessaires. En moyenne, les projets ont une réserve de remplacement immobilière équivalente à 24 % de la valeur des travaux à réaliser dans les cinq prochaines années. On constate donc que les pratiques de planification à moyen et long terme sont déficientes pour certains organismes, et qu'elles mettent en jeu la pérennité de leurs projets. Cela tient pour une bonne part aux conditions dans lesquelles leur exploitation est prévue dans le cadre des programmes actuels ; dans le cas du programme AccèsLogis en particulier, les montants prévus pour capitaliser les réserves de remplacement immobilières sont notoirement insuffisants.

**TABEAU 46 : Plan de remplacement des immobilisations et valeur de la réserve de remplacement immobilière, par projet**

|                                                                                                                     | Tous          | SHQ           | SCHL          | Hors-programme |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Nombre de projets ayant un plan de remplacement des immobilisations                                                 | 78            | 56            | 18            | 4              |
| Pourcentage de projets ayant un plan de remplacement (sur 192 répondants)                                           | 40,6 %        | 37,3 %        | 58,1 %        | 36,4 %         |
| Valeur moyenne estimée pour les travaux des 5 prochaines années                                                     | 347 913,54 \$ | 283 626,33 \$ | 590 787,07 \$ | 71 666,67 \$   |
| Nombre de répondants pour la valeur des travaux                                                                     | 57            | 40            | 14            | 3              |
| Valeur moyenne de la réserve de remplacement immobilière pour les organismes dont la valeur des travaux est estimée | 85 561,61 \$  | 84 440,46 \$  | 92 769,45 \$  | 50 000,00 \$   |
| Proportion de la réserve de remplacement immobilière sur la valeur estimée des travaux à réaliser                   | 23,6 %        | 29,5 %        | 14,1 %        | 200 %          |
| Nombre de répondants dont la réserve de remplacement immobilière et la valeur des travaux est estimée               | 51            | 39            | 11            | 1              |

L'espace financier est le premier facteur à considérer quand il s'agit d'observer la constitution de réserves immobilières suffisantes. Au tableau 47, on constate le lien direct entre les résultats d'exploitation et la hauteur des réserves de remplacement. Les réserves moyennes pour les projets d'organismes déficitaires sont en effet de 79 664 \$, tandis que les projets administrés par des organismes sans déficits ont une réserve immobilière moyenne de 98 146 \$, soit près de 19 000 \$ de différence. Les projets conventionnés avec la SCHL ont généralement des réserves plus élevées que ceux conventionnés avec la SHQ. Dans le cas des projets en AccèsLogis, le programme prévoyait jusqu'en 2019 qu'une somme de 350 \$ par logement devait théoriquement être versée annuellement dans la réserve de remplacement immobilière. Ce montant, resté le même depuis 1999, se trouve bien en-dessous de ce qui est reconnu comme un seuil adéquat dans le marché immobilier<sup>33</sup>.

<sup>33</sup> Des ajustements ont été apportés au programme en juillet 2019 pour les projets dont la construction a été amorcée depuis cette date. Même si l'objectif de 350 \$ par logement et par année n'y apparaît plus, les sommes allouées à la réserve de remplacement immobilière dans les budgets d'exploitation des projets demeurent néanmoins en-deçà du seuil recommandé.

On remarque par ailleurs que la proportion des dépenses en entretien et réparation sur les réserves immobilières pour les organismes non-déficitaires est plus élevée. En effet, ceux-ci dépensent l'équivalent de 133 % de leurs réserves en entretien et réparations, alors que les organismes déficitaires dépensent en moyenne l'équivalent de 69 % de ces réserves. L'espace financier permet donc aux organismes enregistrant des surplus d'outrepasser les réserves afin d'assurer le bon entretien de leurs projets. Les organismes déficitaires, quant à eux, doivent user d'extrême prudence, et se retrouvent dans l'obligation de limiter leurs dépenses à un niveau restant sous la valeur des réserves. Cette dynamique représente un risque majeur quant à la pérennité des projets manquant de financement.

**TABLEAU 47 : Déficits, réserves de remplacement immobilières et dépenses en entretien et réparations, par projet**

|                       | Nombre de projets déclarant une réserve de remplacement | Réserve de remplacement moyenne par projet dont l'organisme est déficitaire | Proportion des dépenses en entretien et réparation sur la réserve pour les projets dont l'organisme est déficitaire | Réserve de remplacement moyenne par projet dont l'organisme n'est pas déficitaire | Proportion des dépenses en entretien et réparation sur la réserve pour les projets dont l'organisme n'est pas déficitaire |
|-----------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tous</b>           | 155                                                     | 78 663,81 \$                                                                | 69,3 %                                                                                                              | 98 145,95 \$                                                                      | 133,4 %                                                                                                                   |
| <b>SHQ</b>            | 130                                                     | 72 780,22 \$                                                                | 75,3 %                                                                                                              | 88 047,62 \$                                                                      | 146,5 %                                                                                                                   |
| <b>SCHL</b>           | 22                                                      | 84 310,00 \$                                                                | 81,5 %                                                                                                              | 156 347,53 \$                                                                     | 61,5 %                                                                                                                    |
| <b>Hors-programme</b> | 3                                                       | 250 000,00 \$                                                               | 1,1 %                                                                                                               | 35 000,00 \$                                                                      | 98,4 %                                                                                                                    |

Note : La représentation des projets hors programme est trop basse pour faire des constats que l'on peut rapporter à l'ensemble de ce type de projets sur le parc immobilier.

Les réserves immobilières moyennes par logement s'élèvent à 2 774 \$. Cela représente une légère hausse depuis 2015, alors que ces réserves représentaient en moyenne 2 581 \$ par logement. Pour les projets conventionnés par la SHQ, les réserves immobilières les plus élevées se retrouvent dans le programme PSBL-P, à 4 365 \$. Les programmes où les projets ont en moyenne les plus petites réserves par logement sont ceux tombant sous l'IFLC-2 (600 \$), PARCO (1 504 \$), ainsi que ceux tombant sous plus d'un programme (1 716 \$).

Il semble pertinent de mentionner que les réserves moyennes par logement pour les projets sous le programme de l'article 56.1 ont substantiellement baissé. Les fins de conventions massives pour ces projets, souvent associées à une baisse de revenus, ont limité les investissements dans les réserves, tandis que certains projets vieillissants ont utilisé leurs réserves pour des travaux majeurs. Parallèlement à ce phénomène, les réserves moyennes pour les projets tombant sous le couvert d'un programme administré par la SHQ ont augmenté pour la presque totalité des programmes (à l'exception du volet 3 d'AccèsLogis).

**TABLEAU 48 : Réserves immobilières par logement, par programme**

|                                         | Tous les projets | Article 15.1 | Article 56.1 | PARCO       | LAQ         | ACL-1        | ACL-2        | ACL-3       | PSBL-P       | IFLC      | Privé ou autre | Plus d'un programme | NA          |
|-----------------------------------------|------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|--------------|--------------|-------------|--------------|-----------|----------------|---------------------|-------------|
| <b>Réserves totales</b>                 | 14 468 119 \$    | 318 000 \$   | 2 150 265 \$ | 169 950 \$  | 657 029 \$  | 1 783 274 \$ | 5 014 653 \$ | 843 250 \$  | 1 187 351 \$ | 6 000 \$  | 320 000 \$     | 1 225 045 \$        | 793 302 \$  |
| <b>Réserve immobilière par projet</b>   | 93 343 \$        | 159 000 \$   | 143 351 \$   | 24 279 \$   | 131 406 \$  | 71 331 \$    | 122 309 \$   | 38 330 \$   | 69 844 \$    | 6 000 \$  | 106 667 \$     | 122 505 \$          | 79 305 \$   |
| <b>Réserve immobilière par logement</b> | 2 773,80 \$      | 2 134,23 \$  | 3 214,15 \$  | 1 503,98 \$ | 2 433,44 \$ | 2 490,61 \$  | 2 944,60 \$  | 2 368,68 \$ | 4 365,26 \$  | 600,00 \$ | 8 000,00 \$    | 1 715,75 \$         | 3 226,24 \$ |
| <b>Nombre de répondants</b>             | 155              | 2            | 15           | 7           | 5           | 25           | 41           | 22          | 17           | 1         | 3              | 10                  | 7           |

### 3.4 Les enjeux de gestion des OSBL d'habitation

Les acteurs du logement communautaire auront remarqué que les enjeux et les risques de gestion du milieu ont été soulignés à trait gras par la situation pandémique. En effet, le recrutement de bénévoles et le roulement dans les conseils d'administration étaient déjà perçus comme étant des points sensibles chez les répondants de l'enquête de 2014-2015. Les restrictions sanitaires ainsi que l'isolement forcé de plusieurs segments de la population ont transformé ces points sensibles en enjeux majeurs et urgents pour le milieu communautaire. En effet, le sous-financement chronique des organismes d'habitation communautaire a poussé ces derniers à compter de plus en plus sur de la main-d'œuvre bénévole afin de continuer à assurer des services de qualité. Les restrictions sanitaires, menant plusieurs organismes à cesser partiellement ou totalement les activités bénévoles en plus d'accroître la charge de travail des gestionnaires et intervenant.e.s, ont mené plusieurs organismes à prendre conscience de l'ampleur de l'enjeu du renouvellement des bénévoles.

#### Organismes et bénévolat

Le nombre d'organismes comptant sur des bénévoles est en effet très élevé. Au tableau 49, on remarque qu'environ deux tiers (66 %) des organismes comptent en effet sur des bénévoles. Il est important de mentionner qu'en incluant les conseils d'administration, ce sont bien sûr 100 % des organismes qui comptent sur une quelconque implication bénévole. Néanmoins, il s'agit vraisemblablement dans ce tableau de bénévoles directement impliqués dans les opérations et le soutien aux locataires.

**TABEAU 49 : Nombre d'organismes ayant recours à des bénévoles**

| L'organisme fait-il appel à des bénévoles ? | Nombre d'organismes | Proportion |
|---------------------------------------------|---------------------|------------|
| Oui                                         | 114                 | 65,9 %     |
| Non                                         | 59                  | 34,1 %     |
| Total                                       | 173                 | 100 %      |

Le nombre total de bénévoles de notre échantillon, soit 1 308, est en fait plus élevé que le nombre total de personnes salariées. Le nombre de bénévoles moyen par organisme faisant appel à leurs services monte à près de 13. Comme nous le verrons dans la section 3.5, les femmes sont tout aussi surreprésentées chez les bénévoles que chez les personnes salariées. Elles représentent en effet 71 % des bénévoles dans les organismes, soit 931 personnes dans l'ensemble des 114 organismes faisant appel à elles.

**TABEAU 50 : Nombre et genre des bénévoles**

|                                                           | Nombre de bénévoles | Proportion |
|-----------------------------------------------------------|---------------------|------------|
| Femmes                                                    | 931                 | 71,2 %     |
| Hommes                                                    | 377                 | 28,8 %     |
| Non-binaires                                              | 0                   | 0 %        |
| Total                                                     | 1 308               | 100 %      |
| Nombre moyen de bénévoles par OSBL comptant des bénévoles | 12,86               |            |

Au tableau 51, on peut observer le nombre d'heures bénévoles fournies par organisme. On remarque que 22 % des organismes comptant des bénévoles enregistrent plus de 1 000 heures de bénévolat pour l'année 2020. En revanche, 33 % des organismes ont déclaré avoir eu recours à 100 heures ou moins de bénévolat pour la même année.

**TABLEAU 51 : Nombres d'heures bénévoles fournies par organisme**

| Nombres d'heures recensées | 100 h ou moins | Entre 100 h et 1 000 h | Plus de 1 000 h | Total |
|----------------------------|----------------|------------------------|-----------------|-------|
| Nombre d'organismes        | 30             | 41                     | 20              | 91    |
| Proportion                 | 33 %           | 45,1 %                 | 22 %            | 100 % |

Le tableau 52 démontre les changements drastiques qui ont eu lieu en ce qui a trait à l'activité bénévole dans les 18 derniers mois. La proportion d'organismes ayant vu un changement dans l'implication bénévole s'élève en effet à 70 %. Les organismes desservant des femmes ont vu, dans 100 % des cas, un changement dans l'implication. Parmi les organismes ayant déclaré un changement dans l'activité, 31 % d'entre eux ont dû effectuer un arrêt total des activités bénévoles, ce qui a mené à un bris de service pendant une certaine période. Plus d'un tiers des organismes déclarant un changement ont vu une diminution majeure de l'implication, s'articulant principalement sous la forme d'un bris de service majeur ou d'une démission massive des membres du conseil d'administration. Un peu moins d'un quart (23 %) des organismes ont déclaré une diminution mineure de l'implication, soit quelques démissions au sein du conseil d'administration, un bris de service dit minimal (loisirs) ou temporaire (bris de service bénévole total mais durant moins d'un mois, ou un bris de service total dans des contextes où l'activité bénévole était déjà rare). Cinq organismes ont déclaré une intensification du bénévolat, se traduisant souvent par une diminution du nombre de bénévoles mais par une augmentation du nombre d'heures total de bénévolat.

La majorité des tâches bénévoles déclarées par les répondants sont associées à la gestion des organismes (même lorsque l'organisme est géré par des salarié.e.s), à l'entretien (partie de la conciergerie, jardinage, etc.) ou à l'animation communautaire. D'autres bénévoles gèrent l'organisation des repas, des appels de courtoisie pour des personnes âgées, ou encore le transport de locataires physiquement diminués vers des rendez-vous médicaux, épiceries, etc.

**TABEAU 52 : Changements dans l'implication bénévole**

|                                                                           | Nombre d'organismes déclarant un changement dans l'implication bénévole | Proportion des organismes ayant vu un changement dans l'implication bénévole | Nombre d'organismes ne déclarant pas de changement dans l'implication bénévole |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Tous les organismes comptant des bénévoles                                | 80                                                                      | 70,2 %                                                                       | 34                                                                             |
| Organismes desservant des personnes âgées                                 | 47                                                                      | 75,8 %                                                                       | 15                                                                             |
| Organismes desservant des familles                                        | 0                                                                       | 0 %                                                                          | 1                                                                              |
| Organismes desservant des femmes                                          | 13                                                                      | 100 %                                                                        | 0                                                                              |
| Organismes desservant d'autres types de populations                       | 18                                                                      | 50 %                                                                         | 18                                                                             |
| Organismes desservant plus d'un type de clientèle                         | 2                                                                       | 100 %                                                                        | 0                                                                              |
| Organismes déclarant un arrêt total des activités bénévoles               | 25                                                                      | 31,3 %                                                                       |                                                                                |
| Organismes déclarant une diminution majeure de l'implication              | 28                                                                      | 35 %                                                                         |                                                                                |
| Organismes déclarant une diminution mineure de l'implication              | 18                                                                      | 22,5 %                                                                       |                                                                                |
| Organismes déclarant une intensification de l'implication                 | 5                                                                       | 6,3 %                                                                        |                                                                                |
| Organismes ayant déployé de nouvelles stratégies dans l'activité bénévole | 6                                                                       | 7,5 %                                                                        |                                                                                |

## Mode de gestion des organismes

Si une majorité des répondants déclarent avoir recours à des bénévoles, le mode de gestion principal des organismes demeure le recours à des personnes salariées. En effet, au tableau 53, on remarque que 56 % des organismes ont recours à des gestionnaires salarié.e.s. Alors que les organismes dont les projets sont hors-programmes, sous convention avec la SHQ ou sous convention avec plus d'un organisme sont, dans plus de la moitié des cas, gérés par des personnes salariées, seulement le tiers des organismes ayant des projets dans le parc fédéral ont ce type de gestion. Le fait qu'il y ait moins de projets pour clientèle particulière dans ce parc expliquerait ce phénomène.

En cumulant les organismes gérés par les bénévoles et ceux bénéficiant d'un soutien à la tenue de livres, on observe que 20 % des répondants font appel à des bénévoles comme gestionnaires. Douze organismes déclarent plus d'un type de gestion, alliant parfois un partage des tâches entre bénévoles et employé.e.s. On remarquera que, pour les organismes déficitaires, le recours aux personnes salariées est moins fréquent, passant de 58 % pour les organismes ne générant pas de déficits à 49 % pour les précédents.



**TABEAU 53 : Modes de gestion par organisme**

| Modes de gestion | Bénévoles | Bénévoles et soutien à la tenue des livres | Employés | OSBL | Consultant | GRT  | Plus d'une forme de gestion | Total |
|------------------|-----------|--------------------------------------------|----------|------|------------|------|-----------------------------|-------|
| Total            | 16        | 19                                         | 95       | 16   | 6          | 7    | 12                          | 171   |
|                  | 9 %       | 11 %                                       | 56 %     | 9 %  | 4 %        | 4 %  | 7 %                         | 100 % |
| SHQ              | 9         | 11                                         | 67       | 10   | 5          | 4    | 11                          | 117   |
|                  | 8 %       | 9 %                                        | 57 %     | 9 %  | 4 %        | 3 %  | 9 %                         | 100 % |
| SCHL             | 6         | 8                                          | 11       | 6    | 1          | 1    | 0                           | 33    |
|                  | 18 %      | 24 %                                       | 33 %     | 18 % | 3 %        | 3 %  | 0 %                         | 100 % |
| Hors-programme   | 1         | 0                                          | 14       | 0    | 0          | 2    | 1                           | 18    |
|                  | 6 %       | 0 %                                        | 78 %     | 0 %  | 0 %        | 11 % | 6 %                         | 100 % |
| Mixte            | 0         | 0                                          | 3        | 0    | 0          | 0    | 0                           | 3     |
|                  | 0 %       | 0 %                                        | 100 %    | 0 %  | 0 %        | 0 %  | 0 %                         | 100 % |
| Déficitaires     | 7         | 3                                          | 21       | 5    | 4          | 1    | 2                           | 43    |
|                  | 16 %      | 7 %                                        | 49 %     | 12 % | 9 %        | 2 %  | 5 %                         | 100 % |
| Non-déficitaires | 9         | 16                                         | 74       | 11   | 2          | 6    | 10                          | 128   |
|                  | 7 %       | 13 %                                       | 58 %     | 9 %  | 2 %        | 5 %  | 8 %                         | 100 % |

Note : La gestion par un OSBL inclut celle qui est accomplie par les fédérations d'OSBL d'habitation.

La gestion des organismes passe aussi par les conseils d'administration. Plusieurs répondants avec lesquels nous nous sommes entretenus ont déclaré rencontrer des difficultés à renouveler les postes dans ces conseils. Cela est corroboré par les résultats de l'enquête : 42 % des organismes déclarent avoir au moins une vacance sur leur conseil d'administration. Plus inquiétant encore, 8 % d'entre eux déclarent avoir 3 postes vacants ou plus.

**TABEAU 54 : Nombre de vacances dans les conseils d'administration (sur 166 répondants)**

|                     | 1 poste vacant | 2 postes vacants | 3 postes vacants ou plus | Total  |
|---------------------|----------------|------------------|--------------------------|--------|
| Nombre d'organismes | 39             | 16               | 14                       | 69     |
| Pourcentage         | 23,5 %         | 9,6 %            | 8,4 %                    | 41,6 % |

Le nombre de locataires dans les conseils d'administration est par ailleurs assez variable. 25 % des organismes déclarent n'avoir aucun locataire au CA. Ces organismes sont majoritairement des OSBL-H peinant à recruter des membres. Fait intéressant, 8 % des organismes ont un conseil d'administration dont plus de la moitié des membres sont locataires.

**TABEAU 55 : Nombre de locataires dans les conseils d'administration (sur 165 répondants)**

| Proportion de locataires sur le conseil d'administration | Aucun locataire | Entre 0 % et 25 % de locataires | Entre 25 % et 50 % de locataires | Plus de 50 % de locataires |
|----------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| Nombre d'organismes                                      | 41              | 42                              | 69                               | 13                         |
| Pourcentage                                              | 24,8 %          | 25,5 %                          | 41,8 %                           | 7,9 %                      |

La tableau 56 aborde la fréquence des rencontres des conseils d'administration au regard de la situation pandémique. Les organismes ayant modifié en plus grand nombre la fréquence de ces rencontres sont ceux desservant des personnes âgées. En effet, 45 % d'entre eux ont réduit la fréquence de leurs rencontres de conseils d'administration en 2020. Plus de 6 organismes sur 10 ont déclaré tenir 7 rencontres ou plus par année, alors que 8 % des répondants ont déclaré avoir augmenté la fréquence de leurs réunions de conseil d'administration.

**TABEAU 56 : Fréquence des rencontres des conseils d'administration, par organisme**

| Fréquence des rencontres                                     | Total | Proportion sur le total d'organismes | Organismes desservant des familles | Proportion | Organismes desservant des personnes âgées | Proportion | Organismes desservant d'autres types de populations | Proportion | Organismes desservant plus d'un type de population | Proportion |
|--------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------|------------------------------------|------------|-------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------|------------|
| Moins de 7 rencontres par année                              | 66    | 38,8 %                               | 8                                  | 80 %       | 34                                        | 40 %       | 10                                                  | 28,6 %     | 14                                                 | 35 %       |
| 7 rencontres ou plus par année                               | 104   | 61,2 %                               | 2                                  | 20 %       | 51                                        | 60 %       | 25                                                  | 71,4 %     | 26                                                 | 65 %       |
| Augmentation de la fréquence des rencontres avec la pandémie | 14    | 8,1 %                                | 3                                  | 23,1 %     | 8                                         | 9,4 %      | 1                                                   | 2,9 %      | 2                                                  | 5 %        |
| Diminution de la fréquence des rencontres avec la pandémie   | 55    | 31,8 %                               | 2                                  | 15,4 %     | 38                                        | 44,7 %     | 9                                                   | 25,7 %     | 6                                                  | 15 %       |
| Aucun changement dans la fréquence des rencontres            | 104   | 60,1 %                               | 8                                  | 61,5 %     | 39                                        | 45,9 %     | 25                                                  | 71,4 %     | 32                                                 | 80 %       |

### 3.5 Les OSBL d'habitation : des acteurs économiques

Le rôle des OSBL d'habitation québécois dépasse celui de fournisseurs de logements et de services. En effet, bien implanté dans le tissu économique de la province, le milieu de l'habitation communautaire participe au financement des services publics à travers les taxes foncières et scolaires. Le rôle des organismes en tant qu'employeurs est également important, le milieu embauchant environ 8 300 travailleuses et travailleurs. Les défis de gestion entrepreneuriale associés à leurs rôles de fiduciaires de patrimoine immobilier, créateurs d'emplois et payeurs de taxes représentent toutefois des enjeux majeurs dans un contexte où l'abordabilité des loyers doit être maintenue. Cette section décrit les résultats de l'enquête qui sont liés à ces rôles économiques assumés par les organismes sans but lucratif d'habitation.

#### Les OSBL d'habitation comme employeurs

Les données présentées au tableau 57 exposent que près de 80 % des OSBL d'habitation emploient des personnes salariées. Sur les 173 organismes répondants, 138 ont déclaré avoir recours à des personnes salariées. Environ la moitié d'entre eux employaient entre 5 et 10 personnes, alors qu'ils étaient un peu moins du quart à avoir plus de 10 salarié.e.s (tableau 58). L'échantillon interrogé déclarait un total de 41 M\$ en masse salariale pour 1 293 travailleur.euse.s,

dont 1 136 étaient salarié.e.s (tableau 59). Nous estimons la masse salariale totale à près de 232 M\$ pour l'ensemble du milieu. Ce chiffre est obtenu en observant les données du tableau 64 (Dépenses en salaire par organisme, par organisme conventionnaire), et en pondérant la masse salariale estimée en fonction des organismes conventionnaires des OSBL-H. Il nous est apparu nécessaire de pondérer les résultats de cette manière pour les estimations se rapportant à l'ensemble du parc, étant donné la sous-représentation des projets du parc fédéral. La masse salariale totale du milieu représente une hausse de 33 % par rapport aux données de 2014.

**TABLEAU 57 : Organismes embauchant des salarié.e.s**

| L'organisme a-t-il des salarié.e.s ? | Nombre | Proportion | Nombre moyen de travailleur.se.s pour ceux ayant répondu oui |
|--------------------------------------|--------|------------|--------------------------------------------------------------|
| Oui                                  | 138    | 79,8 %     | 9,37                                                         |
| Non                                  | 35     | 20,2 %     |                                                              |

Au tableau 58, on constate que la majorité (52 %) des organismes embauchent entre 5 et 10 personnes. Nous estimons à 8 300 le nombre total d'employé.e.s dans le milieu. Ce nombre est obtenu en procédant à la même méthode de calcul que celle utilisée pour la masse salariale.

**TABLEAU 58 : Nombre d'employé.e.s par organisme**

|                           | Nombre de répondants | Proportion |
|---------------------------|----------------------|------------|
| Moins de 5 employé.e.s    | 35                   | 26,7 %     |
| Entre 5 et 10 employé.e.s | 68                   | 51,9 %     |
| Plus de 10 employé.e.s    | 28                   | 21,4 %     |
| Total                     | 131                  | 100 %      |

Comme on peut le voir au tableau 59, la hausse des salaires a été importante entre 2014 et 2021 : le salaire moyen est passé de 15,94 \$/h à 21,17 \$/h, soit une hausse de 33 % du salaire moyen en sept ans. Si le salaire a augmenté plus vite dans le milieu de l'habitation communautaire que dans l'ensemble du Québec pendant ce laps de temps (on a assisté à une hausse de 17 % du salaire moyen dans la province)<sup>34</sup>, il est néanmoins important de se rappeler que cette dynamique était nécessaire afin de procéder au rattrapage salarial et de retenir le personnel. En effet, encore aujourd'hui, le salaire horaire moyen dans l'habitation communautaire représente 78 % du salaire horaire moyen au Québec, qui était de 26,99 \$/h en 2020<sup>35</sup>.

Les données salariales du tableau 59 ont par ailleurs été pondérées par ensemble régional, étant donné les grandes disparités présentes dans l'ensemble de la province. En effet, en analysant les salaires moyens en fonction de la région, on réalise que les organismes de l'Est du Québec (Bas-Saint-Laurent, Gaspésie et Îles-de-la-Madeleine) ainsi que ceux de la Mauricie et du Centre-du-Québec offrent des salaires beaucoup plus bas que dans les autres régions. Les autres organismes offrent tous un salaire moyen plus ou moins équivalent dans chaque catégorie d'emploi.

<sup>34</sup> Statistique Canada (2021). *Rémunération horaire moyenne des salariés rémunérés à l'heure, selon l'industrie, données annuelles*. 29 juillet 2021. En ligne : [www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1410020601&pickMembers%5B0%5D=1.6&pickMembers%5B1%5D=2.1&cubeTimeFrame.startYear=2016&cubeTimeFrame.endYear=2020&referencePeriods=20160101%2C20200101](http://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1410020601&pickMembers%5B0%5D=1.6&pickMembers%5B1%5D=2.1&cubeTimeFrame.startYear=2016&cubeTimeFrame.endYear=2020&referencePeriods=20160101%2C20200101)

<sup>35</sup> Ibid

Les catégories d'emploi les plus représentées sont à la direction d'un organisme (60 % des organismes), à l'intervention sociale (40 %) et à la conciergerie (55 %). Les personnes les mieux payées sont généralement les direct.eur.ice.s (33,69 \$/h), les coordonnat.eur.ice.s (25,84 \$/h) et les professionnel.le.s de la santé (22,65 \$/h).

En observant le tableau, on constate aussi qu'une proportion non négligeable de la force de travail (12 %) n'est en fait pas salariée par les organismes, mais entretient d'autres formes de relation de travail. Le recours aux contractuel.le.s est un phénomène qui est donc désormais installé dans les réalités du milieu. En matière de gestion, certains organismes ne nécessitent (ou ne peuvent se payer) que très peu d'heures par semaine, ce qui peut expliquer en partie le recours aux contractuel.le.s, qui travailleraient ainsi à temps partiel dans plus d'un organisme. Pour d'autres catégories d'emplois et dans d'autres situations où la charge de gestion est plus lourde, ce type de travail représente un double risque, soit celui de la précarité salariale pour les travailleur.euse.s, mais aussi celui de l'affaiblissement des liens avec l'employeur.

Si le nombre de personnes embauchées par les organismes de l'échantillon s'élève à 1 293, le nombre de personnes salariées en équivalent temps plein se chiffre à 1 005. Les organismes employeurs ont donc en moyenne 7,28 employés en équivalence temps plein, ce qui établit la masse salariale moyenne de ces organismes à 304 865 \$.

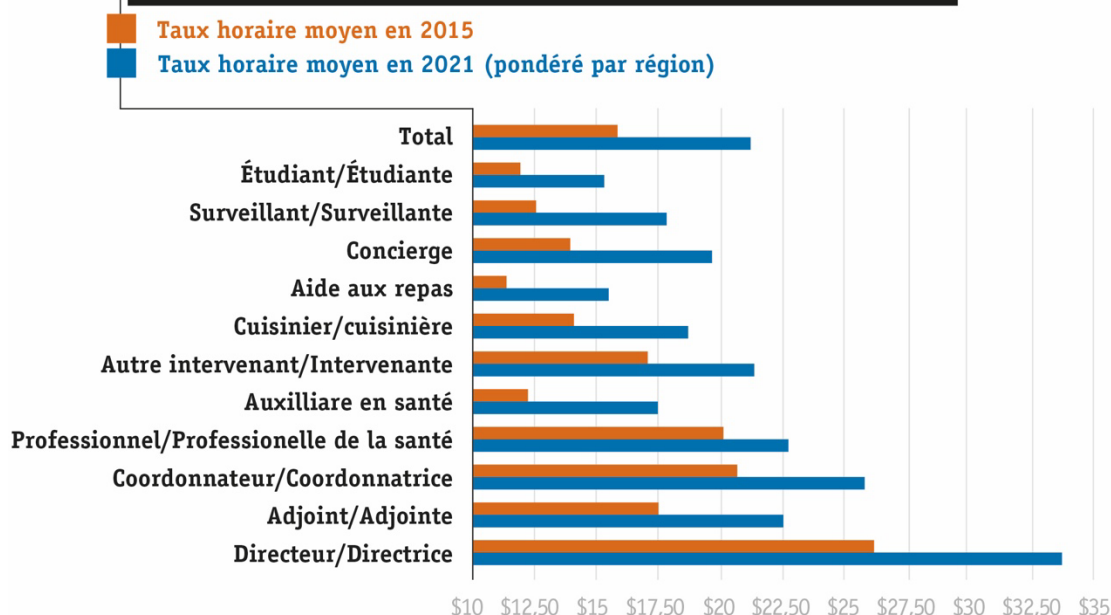
Plus bas, au tableau 60, on peut observer le nombre moyen d'années d'ancienneté, par catégorie d'emploi. Les personnes pour lesquelles la rétention semble la plus difficile sont les étudiant.e.s, les surveillant.e.s, les intervenant.e.s communautaires et les aides aux repas, avec tous et toutes un nombre d'années d'ancienneté moyen de moins de cinq ans.

**TABEAU 59 : Données sur l'emploi et les salaires**

| Type d'emploi                                         | Nombre d'organismes ayant un.e ou plusieurs salarié.e.s occupant ce type d'emploi | Nombre d'organismes ayant une ou plusieurs personnes occupant ce type d'emploi (incluant contractuel.le.s et autres) | Proportion d'organismes ayant une ou plusieurs personnes occupant ce type d'emploi | Nombre de personnes occupant cet emploi | Taux horaire moyen pondéré par région | Taux horaire moyen en 2014 | Augmentation salariale moyenne entre 2014 et 2021 |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------|
| Directeur/Directrice                                  | 97                                                                                | 103                                                                                                                  | 60 %                                                                               | 106                                     | 33,69 \$                              | 26,05 \$                   | 29,3 %                                            |
| Adjoint/Adjointe                                      | 61                                                                                | 65                                                                                                                   | 38 %                                                                               | 84                                      | 22,48 \$                              | 17,56 \$                   | 28,0 %                                            |
| Coordonnateur/Coordonnatrice                          | 44                                                                                | 51                                                                                                                   | 29 %                                                                               | 71                                      | 25,84 \$                              | 20,70 \$                   | 24,8 %                                            |
| Professionnel/Professionnelle de la santé             | 4                                                                                 | 5                                                                                                                    | 3 %                                                                                | 24                                      | 22,65 \$                              | 20,09 \$                   | 12,6 %                                            |
| Auxiliaire en santé                                   | 13                                                                                | 16                                                                                                                   | 9 %                                                                                | 133                                     | 17,51 \$                              | 12,24 \$                   | 43,1 %                                            |
| Autre intervenant/Intervenante                        | 68                                                                                | 70                                                                                                                   | 40 %                                                                               | 408                                     | 21,16 \$                              | 17,14 \$                   | 23,5 %                                            |
| Cuisinier/Cuisinière                                  | 49                                                                                | 59                                                                                                                   | 34 %                                                                               | 123                                     | 18,63 \$                              | 13,92 \$                   | 33,8 %                                            |
| Aide aux repas                                        | 17                                                                                | 19                                                                                                                   | 11 %                                                                               | 63                                      | 15,51 \$                              | 11,40 \$                   | 44,8 %                                            |
| Concierge                                             | 73                                                                                | 96                                                                                                                   | 55 %                                                                               | 187                                     | 19,79 \$                              | 13,87 \$                   | 42,7 %                                            |
| Surveillant/Surveillante                              | 11                                                                                | 12                                                                                                                   | 7 %                                                                                | 33                                      | 17,91 \$                              | 12,62 \$                   | 41,9 %                                            |
| Étudiant/Étudiante                                    | 13                                                                                | 15                                                                                                                   | 9 %                                                                                | 38                                      | 15,26 \$                              | 12,02 \$                   | 27,0 %                                            |
| Autre                                                 | 11                                                                                | 11                                                                                                                   | 6 %                                                                                | 23                                      | 18,90 \$                              | NA                         | NA                                                |
| Nombre total de salarié.e.s                           | 1 136                                                                             |                                                                                                                      | Nombre total de travailleur.r.se.s                                                 | 1 293                                   | 21,17 \$                              | 15,94 \$                   | 32,8 %                                            |
| Nombre total de salarié.e.s en équivalent temps plein | 1 004,94                                                                          |                                                                                                                      |                                                                                    |                                         |                                       |                            |                                                   |
| Nombre d'organismes                                   | 173                                                                               |                                                                                                                      |                                                                                    |                                         |                                       |                            |                                                   |
| Nombre d'organismes ayant répondu avoir des employés  | 138                                                                               |                                                                                                                      |                                                                                    |                                         |                                       |                            |                                                   |
| Proportion d'organismes ayant des travailleur.r.se.s  | 79,77 %                                                                           |                                                                                                                      |                                                                                    |                                         |                                       |                            |                                                   |
| Nombre moyen de salarié.e.s par organisme employeur   | 9,37                                                                              |                                                                                                                      |                                                                                    |                                         |                                       |                            |                                                   |
| Nombre moyen de salarié.e.s en équivalent temps plein | 7,28                                                                              |                                                                                                                      |                                                                                    |                                         |                                       |                            |                                                   |
| Masse salariale totale                                | 41 156 741,97 \$                                                                  |                                                                                                                      |                                                                                    |                                         |                                       |                            |                                                   |
| Masse salariale moyenne (pour 134 répondants)         | 304 864,76 \$                                                                     |                                                                                                                      |                                                                                    |                                         |                                       |                            |                                                   |

Note : La catégorie « adjoint/adjointe » inclut les secrétaires et préposé.e.s à la comptabilité ; celle des « autres intervenants » regroupe les animat.eur.trice.s, accompagnat.eur.trice.s, responsables du maintien à domicile, éducat.eur.trice.s, travailleur.r.euse.s sociales et agent.e.s de projets.

**GRAPHIQUE 11 : Comparatif des salaires horaires moyens en 2014 et en 2021**



**TABLEAU 60 : Nombre d'années d'ancienneté moyennes**

| Type d'emploi                             | Nombre moyen d'années d'ancienneté |
|-------------------------------------------|------------------------------------|
| Directeur/Directrice                      | 10,37                              |
| Adjoint/Adjointe                          | 7,96                               |
| Coordonnateur/Coordonnatrice              | 8,26                               |
| Professionnel/Professionnelle de la santé | 16                                 |
| Auxiliaire en santé                       | 7,7                                |
| Autre intervenant/Intervenante            | 4,54                               |
| Cuisinier/Cuisinière                      | 6,26                               |
| Aide aux repas                            | 3,9                                |
| Concierge                                 | 7,32                               |
| Surveillant/Surveillante                  | 3,82                               |
| Étudiant/Étudiante                        | 1,5                                |
| Autre                                     | 12,66                              |

Le tableau 61 permet de comparer les salaires horaires moyens offerts au Québec par catégorie d'emploi aux salaires horaires moyens offerts par les OSBL-H. Les références retenues afin d'uniformiser l'origine des données proviennent des données rendues publiques par Emploi Québec pour les années 2018-2020. Il faut donc comparer les données avec prudence, les années de référence n'étant pas équivalentes. Les salaires horaires pour les étudiant.e.s et les catégories d'emploi « Autres » ne sont pas inclus, étant donné l'impossibilité de trouver des données comparables pertinentes.

On remarque que quelques catégories d'emploi du milieu des OSBL d'habitation recevaient, en 2021, un meilleur traitement horaire que les catégories d'emploi équivalentes pour l'ensemble de la province pour 2018-2020. Ces catégories sont celles d'adjoint.e à l'administration, de personnel en cuisine, d'aide aux repas et de concierge. Le rattrapage le plus important à faire se retrouve au niveau des professionnel.le.s de la santé, où l'écart observé était de plus de 8 \$/h.

**TABEAU 61 : Salaires médians au Québec et salaires moyens dans les OSBL d'habitation**

| Type d'emploi                             | Taux horaire moyen pondéré par région, 2021 | Taux horaire médian dans la province, 2018-2020 <sup>36</sup> |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Directeur/Directrice                      | 33,69 \$                                    | 37,98 \$                                                      |
| Adjoint/Adjointe                          | 22,48 \$                                    | 22,00 \$                                                      |
| Coordonnateur/Coordonnatrice              | 25,84 \$                                    | 26,92 \$ note 1                                               |
| Professionnel/Professionnelle de la santé | 22,65 \$                                    | 35,00 \$ note 2                                               |
| Auxiliaire en santé                       | 17,51 \$ note 3                             | 20,55 \$ note 4                                               |
| Autre intervenant/Intervenante            | 21,16 \$                                    | 23,63 \$ note 5                                               |
| Cuisinier/Cuisinière                      | 18,63 \$                                    | 14,75 \$                                                      |
| Aide aux repas                            | 15,51 \$                                    | 15,00 \$ note 6                                               |
| Concierge                                 | 19,79 \$                                    | 18,42 \$                                                      |
| Surveillant/Surveillante                  | 17,91 \$                                    | 20,00 \$ note 7                                               |
| Étudiant/Étudiante                        | 15,26 \$                                    | NA                                                            |
| Autre                                     | 18,90 \$                                    | NA                                                            |

Note 1 : L'emploi le plus comparable à la catégorie « coordonnat.eur.rice » est « agent.e d'administration ». Nous nous basons donc sur cette catégorie d'Emploi-Québec pour le taux médian.

Note 2 : L'emploi le plus comparable à la catégorie « Professionnel.le de la santé » est « Infirmi.ère.er autorisé.e ». En effet, s'il existe plusieurs types de professionnel.les de la santé dans le milieu communautaire, les personnes exerçant la profession infirmière sont les plus nombreuses dans cette catégorie. Nous nous basons donc sur cette catégorie d'Emploi-Québec pour le taux médian.

Note 3 : Le salaire des auxiliaires en santé est probablement surestimé. En effet, il est très possible que certains répondants aient inclus les primes salariales temporaires dans le calcul du taux horaire.

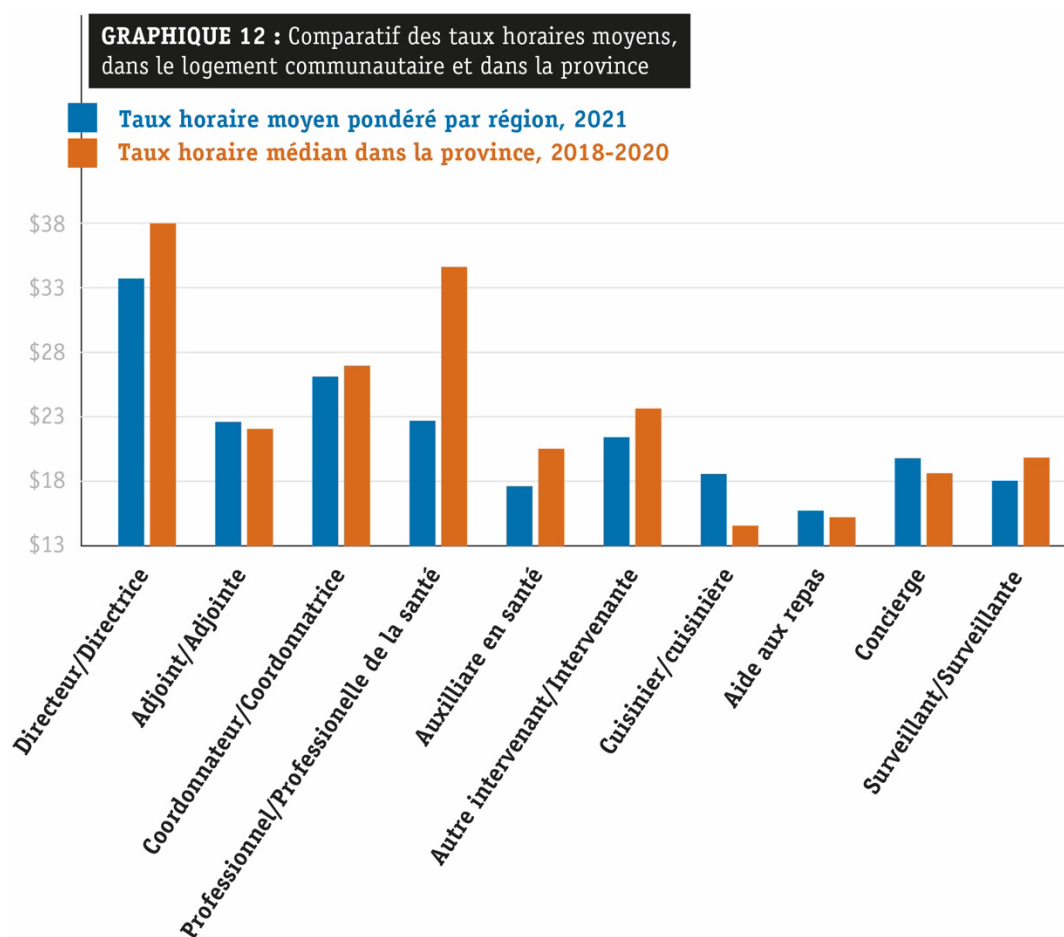
Note 4 : L'emploi le plus comparable à la catégorie « Auxiliaire en santé » est « préposé.e aux bénéficiaires ». Nous nous basons donc sur cette catégorie d'Emploi-Québec pour le taux médian.

Note 5 : L'emploi le plus comparable à la catégorie « Autre intervenant.e » est « Travailleur.r.se des services sociaux et communautaires ». Nous nous basons donc sur cette catégorie d'Emploi-Québec pour le taux médian.

Note 6 : L'emploi le plus comparable à la catégorie « Aide aux repas » est « Aide familial, aide de maintien à domicile et personnel assimilé ». Nous nous basons donc sur cette catégorie d'Emploi-Québec pour le taux médian.

Note 7 : L'emploi le plus comparable à la catégorie « Surveillant.e » est « Surveillant.e des autres services ». Nous nous basons donc sur cette catégorie d'Emploi-Québec pour le taux médian.

<sup>36</sup> Emploi Québec (2021). Chercher des professions. En ligne : [http://imt.emploiuebec.gouv.qc.ca/mtg/inter/noncache/contenu/asp/mtg121\\_resultrechr\\_01.asp?lang=FR&AN&Porte=1&PT4=53&pro=6733&PT2=17&PT1=8&cregn=QC&PT3=9&cregncmp1=QC&type=20&int=06&ssai=0](http://imt.emploiuebec.gouv.qc.ca/mtg/inter/noncache/contenu/asp/mtg121_resultrechr_01.asp?lang=FR&AN&Porte=1&PT4=53&pro=6733&PT2=17&PT1=8&cregn=QC&PT3=9&cregncmp1=QC&type=20&int=06&ssai=0)



Il apparaît nécessaire d'observer les tableaux précédents en tenant compte de la division du travail par genre dans le milieu des OSBL-H. En effet, ce dernier étant sous-financé, très peu syndiqué, et principalement féminin, les salaires moyens ont tendance à être à la traîne. Même si le rattrapage salarial pour les professions moins payantes (et généralement féminines) a été marqué dans les dernières années (on observe une hausse salariale de 45 % chez les aides aux repas entre 2014 et 2021 !), les salaires moyens des professions historiquement féminines traînent toujours derrière ceux des professions historiquement mixtes ou masculines. À titre d'exemple, le taux horaire moyen des concierges est aujourd'hui de 19,79 \$ tandis que celui des auxiliaires en santé est de 17,51 \$.<sup>37</sup> Le tableau 62 démontre la forte représentation des femmes dans le milieu de l'habitation communautaire : près de 3 personnes sur 4 travaillant dans le milieu sont des femmes. Quoique nous n'ayons pas de données spécifiques concernant la division par genre par type d'emploi, les entrevues menées avec les directions nous permettent de supposer qu'elles représentent plus de 50 % de l'ensemble de la main-d'œuvre dans toutes les catégories d'emploi, à l'exception des concierges.

<sup>37</sup> On estime par ailleurs que ce chiffre est probablement surestimé. En effet, il est possible que des organismes exploitant une RPA aient comptabilisé les primes salariales COVID aux travailleurs.se.s de la santé en répondant au questionnaire. Étant de nature temporaire, ces primes ne peuvent être considérées comme faisant partie du salaire versé à ces catégories de personnel.



**TABLEAU 62 : Nombre de personnes salariées, par genre**

|                        | Nombre | Proportion |
|------------------------|--------|------------|
| Femmes                 | 825    | 73,6 %     |
| Hommes                 | 296    | 26,4 %     |
| Personnes non-binaires | 2      | 0,002 %    |
| Total                  | 1 123  | 100 %      |

À l’instar d’un grand nombre d’organismes de l’ensemble du milieu communautaire au Québec, la majorité des personnes travaillant dans le milieu de l’habitation n’ont pas de convention collective. Selon le CSMO-ÉSAC, le taux de syndicalisation dans le milieu communautaire québécois est de 5 %. En ce qui a trait aux répondants de l’enquête, 10 % des organismes employeurs ont des employé.e.s qui disposent d’une convention collective. Ce sont un total de 201 personnes de notre échantillon qui bénéficient d’une convention collective, soit 16 % des travailleur.r.euse.s. On peut donc en conclure que le milieu de l’habitation communautaire permet aux personnes salariées d’être mieux protégées que dans l’ensemble du milieu communautaire au Québec. Deux hypothèses principales surgissent devant ce constat. Premièrement, la relative autonomie financière dont certains OSBL-H enregistrant des surplus disposent favorise l’amélioration générale des conditions de travail par rapport à un milieu qui compte parfois uniquement sur les revenus de subventions. Enfin, c’est aussi le résultat d’efforts de syndicalisation dans le secteur des RPA.

**TABLEAU 63 : Nombre d’organismes dont les employé.e.s ont une convention collective**

|                              | Nombre | Proportion |
|------------------------------|--------|------------|
| Convention collective        | 13     | 9,6 %      |
| Pas de convention collective | 123    | 90,4 %     |
| Nombre de répondants         | 136    | 100 %      |

En observant le tableau 64, on constate que la masse salariale représente en moyenne 38 % des dépenses des organismes embaucheurs. Cette proportion est beaucoup plus grande pour les organismes dont les projets sont hors programme. En effet, elle grimpe alors à 64 % des dépenses moyennes. La plus forte représentation d’organismes dont les projets sont réservés aux personnes âgées en perte d’autonomie ou à des clientèles nécessitant des interventions psychosociales plus fréquentes dans ce type d’organisme peut expliquer cette différence par rapport à la moyenne totale des organismes. Les organismes dont la masse salariale représente la plus petite proportion sont ceux considérés comme « mixtes ». En effet, la masse salariale représente en moyenne 26 % des dépenses pour ceux-ci. Cela s’explique entre autres par le fait que ces organismes peuvent faire des économies d’échelle en administrant plusieurs projets, alors que les autres types d’organismes en administrent majoritairement un seul.

**TABLEAU 64 : Ratio de dépenses en salaires et avantages sociaux**

|                                                                                             | Tous les projets | SHQ              | SCHL            | Hors-programme   | Mixte         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|---------------|
| Masse salariale totale                                                                      | 41 156 741,97 \$ | 22 127 181,97 \$ | 3 475 155,00 \$ | 14 777 445,00 \$ | 776 960,00 \$ |
| Nombre d'organismes employeurs mentionnant leur masse salariale                             | 135              | 99               | 17              | 16               | 3             |
| Masse salariale moyenne par organisme employeur                                             | 304 864,76 \$    | 223 506,89 \$    | 204 420,88 \$   | 923 590,31 \$    | 258 986,67 \$ |
| Pourcentage de la masse salariale moyenne sur les dépenses moyennes par organisme employeur | 37,8 %           | 30,1 %           | 37 %            | 64,1 %           | 26,3 %        |

## Les taxes foncières des OSBL d'habitation

Le rôle économique des OSBL d'habitation peut aussi être estimé en regard de leur participation à l'effort fiscal collectif. En effet, la très forte majorité des projets d'habitation communautaire rapportent des taxes foncières aux municipalités dans lesquelles ils se trouvent, à l'exception des municipalités dont la contribution à la réalisation des projets a pris la forme d'un « congé de taxes » pour une période donnée et des organismes en hébergement, qui peuvent en être exemptés.

Le tableau 65 indique le montant moyen de taxes foncières générées par logement. En moyenne, et lorsque nous avons pondéré les résultats par ensembles régionaux, chaque logement a généré 1 142 \$ en taxes. Cela représente une légère baisse par rapport aux données récoltées en 2014, qui indiquaient des taxes municipales de 1 438 \$ par logement.

Il est aussi important de noter que pour 13 projets, comptant un total de 139 logements, les organismes ne paient pas d'impôt foncier municipal. Ces projets se trouvent dans deux situations-types : soit l'organisme dispose d'un bail emphytéotique, soit l'organisme ne fait qu'administrer un projet sans en être le propriétaire (et donc sans que les taxes municipales ne soient inscrites aux états financiers). De plus, certains répondants jouissent d'un congé de taxes. Dans le cadre du programme ACL, où les municipalités doivent obligatoirement apporter une contribution aux projets, le congé de taxes représente parfois ladite contribution.

Dans notre échantillon, la proportion de logements pour lesquels les OSBL-H ne paient pas de taxes municipales s'élève donc à un peu plus de 2 %. En appliquant ce ratio, ainsi que le montant des taxes municipales moyen payé par logement, on peut estimer que l'habitation communautaire au Québec génère plus de 61 millions de dollars de revenus en impôt foncier par année.

**TABLEAU 65 : Les taxes foncières des OSBL d'habitation**

|                                                                          | Total           | SHQ             | SCHL            | Hors-programme |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Total des taxes foncières municipales                                    | 7 304 185,31 \$ | 5 407 617,65 \$ | 1 548 437,77 \$ | 348 129,89 \$  |
| Nombre de projets                                                        | 194             | 141             | 37              | 16             |
| Taxes municipales par projet (pondéré)                                   | 39 089,44 \$    | 38 659,70 \$    | 49 112,33 \$    | 31 450,00 \$   |
| Nombre de logements                                                      | 6 294           | 4 407           | 1 484           | 403            |
| Taxes foncières municipales par logement (pondéré)                       | 1 141,80 \$     | 1 230,42 \$     | 834,05 \$       | 896,00 \$      |
| Nombre de projets pour lesquels aucune taxe municipale n'est payée       | 13              |                 |                 |                |
| Nombre de logements pour lesquels aucune taxe municipale n'est payée     | 139             |                 |                 |                |
| Proportion de logements pour lesquels aucune taxe municipale n'est payée | 2,2 %           |                 |                 |                |
| Total de logements                                                       | 6433            |                 |                 |                |

### Les besoins et les risques : perception des organismes

Au-delà de l'effort d'analyse quantitative qui a été fait tout au long de l'enquête, nous avons posé aux organismes trois questions d'ordre qualitatif afin de comprendre les enjeux qui leur paraissent les plus importants, soit :

- Dans les cinq dernières années, avez-vous rencontré des défis particuliers dans la gestion de vos projets, leur financement, etc. ? Détaillez brièvement.
- Plus spécifiquement dans la dernière année, avez-vous rencontré des défis particuliers en lien avec la pandémie de COVID-19 ? Détaillez brièvement.
- Si vous estimez avoir des vulnérabilités, auriez-vous besoin d'un accompagnement spécifique ? Précisez le type d'accompagnement que vous souhaiteriez avoir.

Les réponses à ces questions paraissent utiles afin de prévoir et de comprendre les besoins et les attentes des organismes en ce qui a trait à la formation, à l'accompagnement ainsi qu'à la représentation que le RQOH et les fédérations régionales peuvent fournir.

Les données amassées ne seront pas analysées de manière quantitative ici. En effet, le faible taux de répondants qui ont complété le formulaire jusqu'à la fin fait en sorte que l'extension des constats au parc immobilier communautaire n'aurait aucun intérêt statistique. Néanmoins, les résultats représentent des pistes de réflexion importantes, qui font écho aux entretiens informels que les gestionnaires d'organismes ont souvent avec le RQOH et les fédérations membres.

Dans le cadre de la première question, les organismes ont mentionné les éléments de fragilité principaux qui apparaissent comme récurrents depuis plusieurs années.

Ci-dessous la liste des éléments qui ont été mentionnés par les organismes en ce qui a trait aux défis rencontrés :

- La rétention des personnes employées par les organismes est très difficile. Plusieurs organismes ont confié avoir du mal à recruter, ainsi qu'à remplacer les départs. En plus de mettre en péril la capacité des organismes à fonctionner, la faible rétention des employé.e.s diminue la mémoire institutionnelle des organismes, et augmente les besoins de formations. Les organismes citent presque tous l'impossibilité d'augmenter les salaires comme frein à la rétention, et certains mentionnent des conditions de travail difficiles (horaires chargés, tâches trop complexes ou physiquement difficiles, etc.) ;
- Les gestionnaires mentionnent régulièrement le manque de flexibilité dans leurs contacts avec la SHQ comme frein au bon fonctionnement de l'organisme ;
- Les enjeux de réparation et d'entretien sont récurrents dans le discours des organismes ; ceux-ci n'ont pas les marges nécessaires pour effectuer les travaux requis, et n'ont pas suffisamment de connaissances pour assurer une optimisation des processus en amont et en aval desdits travaux ;
- Des organismes déplorent les coûts des taxes foncières, ainsi que les primes d'assurances trop élevées qui limitent leur marge de manœuvre financière ;
- Quelques organismes mentionnent un besoin d'amélioration des contacts avec leur centre de services.

Les répondants déclarant avoir vécu des défis liés à la pandémie répètent par ailleurs les enjeux de main-d'œuvre mentionnés ci-haut, tout en indiquant une détérioration de la situation depuis mars 2020. Les demandes de reddition de compte des partenaires gouvernementaux ont d'ailleurs été un irritant pour plusieurs répondants débordés.

Ci-dessous la liste des éléments récurrents qui ont été mentionnés par les organismes concernant la situation pandémique :

- Une partie des organismes a enregistré des dépenses en matériel qui n'ont pas été remboursées par des subventions ;
- Un certain nombre de membres de conseils d'administration ont remis leur démission, certains administrateurs ayant démissionné en bloc. Ce phénomène rappelle le constat de la fragilité de l'implication bénévole ;
- Des gestionnaires ont eu à assumer des charges supplémentaires sans avoir de contrepartie en primes salariales ;
- La gestion des mesures sanitaires a été complexe, voire « infernale » pour citer un organisme. Malgré les primes, plusieurs déclarent qu'ils auraient eu à embaucher plus de personnel, mais que le manque de ressources financières les en empêchaient ;

- Les taux d'inoccupation de certaines ressources ont augmenté en raison de la pandémie. Ces organismes ont enregistré des déficits, et craignent pour leur pérennité au niveau financier.

Enfin, les répondants à l'enquête ont été, pour plusieurs, en mesure de nommer spécifiquement leurs besoins en accompagnement. Certains sont en effet très au fait de leur manque de connaissances sur les enjeux de gestion en OSBL d'habitation, et quelques-uns déplorent le manque d'accès à l'information. Ci-dessous la liste des éléments mentionnés en termes de besoins en matière de formation :

- Les organismes demandent des formations et un accompagnement en matière de recherche de subventions ;
- Plus spécifiquement, plusieurs répondants demandent un accompagnement ainsi que plus de représentations politiques pour demander l'accès à des subventions pour des réparations majeures. Le manque de connaissances en ce qui a trait aux processus entourant l'entretien et les réparations mènerait à des coûts trop élevés, ainsi qu'à des délais majeurs ;
- Quelques organismes demandent une formation afin de comprendre les procédures nécessaires à l'expansion des organismes (construction d'une nouvelle phase). Le fort roulement des gestionnaires semble confirmer ce besoin, les organismes n'ayant pas toujours un processus d'archivage adéquat, et l'information transmise par la SHQ étant très opaque pour les gestionnaires ;
- Les organismes demandent un soutien et un accompagnement pour les transferts de direction. Des directions ou coordinations partent parfois sans laisser de traces suffisantes pour assurer une bonne transition. Plus spécifiquement, dans le cas des organismes qui n'ont pas d'employé.e.s, des organismes demandent un accompagnement et une formation pour le conseil d'administration, qui se sent souvent dépassé par les procédures et les règlements qui encadrent leurs tâches ;
- Plusieurs organismes réclament un appui dans l'embauche de nouveau personnel, n'étant pas toujours capables de recruter par eux-mêmes. Une formation en dotation de personnel pourrait s'avérer pertinente, mais plusieurs organismes semblent intéressés par un support plus intégré ;
- Les demandes en représentation formulées par les organismes concernent l'amélioration des salaires dans le milieu, une flexibilité dans les relations avec la SHQ et dans les renégociations d'hypothèques, ainsi qu'une aide gouvernementale pécuniaire en matière d'entretien et réparations.

## CONCLUSION

Le parc des OSBL-H au Québec est plus grand que jamais. Présent sur l'ensemble du territoire avec plus de 55 000 logements dans 400 municipalités, sa place et son importance en ce qui a trait à l'offre de logement abordable n'est plus à démontrer. Les organismes sans but lucratif d'habitation permettent entre autres aux personnes pour lesquelles le marché privé est inaccessible de se loger dans des conditions décentes. La diversité des clientèles desservies, ainsi que des types de projets administrés, démontre toute la polyvalence et la flexibilité du milieu. L'impact économique des OSBL-H n'est plus à démontrer non plus : la contribution des organismes aux recettes fiscales des municipalités s'élève à 61 millions \$, les organismes embauchent près de 8 300 personnes, et leur impact de consommation pour les fournisseurs de services, les commerces locaux et les entreprises du secteur de la construction et de la rénovation est immense.

Le milieu de l'habitation communautaire au Québec a désormais franchi le cap des premières fins de convention massives. Malgré cela, le milieu garde certaines fragilités. À titre d'exemple, les organismes dont la fin de convention est antérieure à 2021 cumulent encore en moyenne 573 107 \$ en dettes restantes à payer. Il apparaît donc que l'autonomisation des organismes ne s'est pas effectuée de manière égale pour tout le monde.

L'aide au loyer apparaît encore comme un élément essentiel permettant de définir l'abordabilité des OSBL d'habitation. En effet, ces programmes de soutien touchent près de 47 % des logements, et contribuent au maintien d'une offre de logement adéquate et réellement abordable pour les ménages à faible ou très faible revenu. L'écart de 73 % entre le loyer moyen des logements en OSBL-H et le loyer moyen des logements disponibles sur le marché souligne à trait gras cette contribution. Il apparaît néanmoins évident que le maintien de cette abordabilité devient un enjeu grandissant. En effet, les taux d'augmentation des loyers restent supérieurs à 1,5 % depuis au moins trois ans. Cela représente une hausse plus rapide que l'indexation gouvernementale des prestations à l'aide sociale, qui était de 1,23 % en janvier 2021. Cela représente, pour une partie des locataires du parc immobilier qui ne bénéficient pas d'un loyer ajusté à leurs revenus, une augmentation du coût réel du loyer. Il apparaît donc nécessaire de revoir les conditions d'admissibilité aux programmes d'aide au loyer afin d'assurer qu'ils concordent avec les besoins réels des locataires et aspirants locataires, ainsi que d'assurer une pérennité de ces programmes.

Somme toute, au moins 51 % des OSBL-H déclarent une augmentation annuelle de la taille de leurs listes d'attente depuis cinq ans. Cette donnée, ainsi que les taux d'inoccupation relativement bas, démontrent tout l'attrait que représente le logement communautaire, en particulier pour les personnes dont les revenus sont bas. Cette attractivité reste néanmoins un facteur ne pouvant garantir la viabilité des organismes, particulièrement dans certains contextes ruraux. Il apparaît nécessaire que les pouvoirs publics se dotent d'une stratégie et de programmes d'aide spécifique aux organismes en milieu rural afin d'assurer un maintien de service dans certaines villes de moins de 10 000 habitants. Il apparaît par ailleurs important de mentionner que, malgré les taux d'inoccupation sous la barre du 3 %, ces taux demeurent néanmoins élevés eu égard aux besoins exprimés par la population.

Les données entourant les enjeux de main-d'œuvre sont encourageantes. En effet, le rattrapage salarial effectué depuis 2014 est immense, et les personnes salariées sont généralement en moins grande situation de précarité qu'à l'époque. Cela se traduit toutefois par une augmentation des dépenses d'exploitation des organismes, qui pourrait les fragiliser à court ou moyen terme. Il subsiste néanmoins un écart avec le salaire médian au Québec, en particulier pour les professionnel.le.s de la santé. Il apparaît important de mentionner que le taux horaire moyen des personnes à la direction des organismes représente plus du double de celui accordé aux aides aux repas, 192 % du taux horaire des auxiliaires en santé et 170 % du taux horaire des concierges. Ces données poussent à la fois à questionner les attributions salariales dans les organismes, à questionner le rôle de la surreprésentation des femmes dans le milieu (73,6 %) et à envisager le rôle que pourraient prendre les conventions collectives dans la rétention de personnel.

Les réponses éliminées du sondage, ainsi que la récolte de données par entrevues téléphoniques, mettent en évidence le manque de connaissances de plusieurs gestionnaires sur le milieu et ses acteurs, règlementations et mécanismes de financement. Il apparaît nécessaire pour le RQOH, ainsi que pour les fédérations, d'établir des formations qui dépassent les enjeux de gestion les plus urgents. En effet, la méconnaissance de termes usuels, ainsi que la mécompréhension de certains programmes et de la nature du lien entretenu avec les organismes subventionnaires est un frein à la gestion proactive et autonome, ainsi qu'à la croissance du parc immobilier. Il apparaît nécessaire de développer les liens entre gestionnaires, en plus de mobiliser des efforts en matière de formation aux organismes, que ce soit par rapport à leur fonction d'employeurs ou de gestionnaires d'équipe bénévole, par rapport à des enjeux de littéracie financière ou simplement par rapport au fonctionnement des programmes gouvernementaux. Malgré la force économique du milieu, les organismes restent souvent relativement isolés, leur capacité organisationnelle étant diminuée du fait de leur insularité. Le manque de plan centralisé de développement du parc de logement communautaire peut mener à des dédoublements de l'offre dans certaines régions. Enfin, certains empêchements institutionnels limitent les capacités organisationnelles des organismes. C'est le cas par exemple pour les organismes qui ont réalisé des projets en AccèsLogis, qui ne peuvent utiliser leur avoir propre avant la fin de leur convention d'exploitation.

Un autre élément qualitatif ayant retenu notre attention est le rapport à l'entretien et aux réparations. Plusieurs organismes souffrent actuellement d'une réserve de remplacement immobilière insuffisante, de manque d'information quant aux démarches liées à l'entretien et aux réparations, ainsi que d'un patrimoine immobilier vieillissant dans un contexte où le coût des matériaux et de la main-d'œuvre augmente rapidement. Les organismes dépensent 8,71 % de leurs revenus à cet effet, ce qui a pour conséquence de limiter leur capacité à limiter le dégât des imprévus en réduisant leur capacité d'épargne et d'augmenter le risque de déficits. Cet équilibre financier a déjà des conséquences : la réserve de remplacement immobilière moyenne ne représente que 23,63 % de la valeur moyenne des travaux à réaliser telle qu'estimée par les BSI. À cet enjeu s'ajoute le taux insuffisant (40,63 %) de projets ayant un plan de remplacement des immobilisations. Un programme de mutualisation des fonds de réserve pourrait représenter une solution à ces enjeux, mais cela nécessite une vision plus intégrée des capacités du secteur. En la matière, les fédérations et le RQOH ont fait des efforts majeurs depuis 2015. Le projet de mutualisation des réserves de remplacement immobilières (FRIC) a été mis en pause pendant la pandémie, mais demeure un projet prioritaire pour le Réseau. Les fédérations et le RQOH ont par ailleurs mis en commun plusieurs outils de formation et ont intensifié les concertations sur l'enjeu des hausses de primes d'assurances. Si les défis restent grands, la proactivité des acteurs du milieu demeure un atout important.

Les résultats d'exploitation moyens ont augmenté depuis 2015. Néanmoins, plus du quart des organismes ont déclaré des déficits pour la dernière année financière complétée. La corrélation démontrée avec le taux d'inoccupation démontre que ces organismes ont plus de risques d'encourir des pertes locatives. Néanmoins, les pertes locatives ne représentent en moyenne que 1,92 % du revenu des organismes, et elles dépassent 5 % du revenu moyen chez seulement 16 % des organismes déclarant des pertes. Les problèmes menant aux déficits sont donc, dans plusieurs cas, plus complexes que le simple manque de locataires. Ces organismes avaient déjà une fragilité, que ce soit la trop grande lourdeur du remboursement hypothécaire, une hausse inattendue des frais d'entretien et de réparation ou une masse salariale trop imposante pour permettre une marge de manœuvre financière.

\*\*\*



## ANNEXE 1 : Questionnaire du sondage

Le RQOH mène une enquête sur les caractéristiques économiques des OSBL d'habitation, et sollicite la participation de votre organisme. Cette enquête a pour objectif de mettre à jour nos données sur le milieu du logement communautaire au Québec afin d'appuyer la croissance du secteur, l'élaboration de politiques et la représentation des intérêts des OSBL d'habitation. La participation du plus grand nombre d'OSBL est donc déterminante afin d'assurer la qualité et la précision des résultats.

Lorsque vos questionnaires remplis seront transmis, vous serez éligible à un tirage vous donnant la chance de gagner une tablette iPad (modèle de base) ou une inscription gratuite au colloque «Parce que l'avenir nous habite» du RQOH, qui aura lieu les 26 et 27 octobre 2021 (un prix par territoire de fédération).

Les personnes ayant un poste de gestion ou d'administration peuvent compléter ce questionnaire.

Le temps estimé pour répondre au questionnaire est de 2 heures. Cela peut cependant varier en fonction du nombre de projets de votre organisme.

À NOTER : Si vous éprouvez des problèmes avec le questionnaire, contactez Isaïe-Nicolas Dubois-Sénéchal, agent de recherche du RQOH. Vous pouvez le joindre

Par téléphone : **581 984-2337**

Par courriel : [i.dubois@rqoh.com](mailto:i.dubois@rqoh.com)

Afin de répondre au questionnaire, nous vous suggérons de rassembler les documents suivants avant de débiter :

- Relevé(s) de taxes municipales
- Contrat d'assurances
- Relevé bancaire récent
- États financiers des deux dernières années

Veuillez par ailleurs prendre note que les informations fournies dans le questionnaire seront traitées de manière confidentielle.

Nous vous remercions à l'avance pour votre participation!

Important : Nous vous demandons de joindre une copie de vos états financiers pour les deux derniers exercices financiers.

\* \* \*

### Informations générales sur l'organisme

#### Coordonnées et identification

Nom de l'organisme

*Tel qu'il apparaît au registre des entreprises du Québec*

Adresse de l'organisme

---

Dans quelle région administrative du Québec se trouve votre organisme (cocher)?

- ☐ 01-Bas-Saint-Laurent
- ☐ 02-Saguenay-Lac-Saint-Jean
- ☐ 03-Capitale-Nationale
- ☐ 04-Mauricie
- ☐ 05-Estrie
- ☐ 06-Montréal
- ☐ 07-Outaouais
- ☐ 08-Abitibi-Témiscamingue
- ☐ 09-Côte-Nord
- ☐ 10-Nord-du-Québec
- ☐ 11-Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine
- ☐ 12-Chaudière-Appalaches
- ☐ 13-Laval
- ☐ 14-Lanaudière
- ☐ 15-Laurentides
- ☐ 16-Montérégie
- ☐ 17-Centre-du-Québec

Votre organisme est-il membre d'une fédération d'OSBL d'habitation? \*

- ☐ Non
- ☐ FOH3L (Laval, Laurentides et Lanaudière)
- ☐ FOHBGI (Bas-St-Laurent, Gaspésie et les Îles)
- ☐ FOHM (Région de Montréal)
- ☐ FROH (Saguenay, Lac-St-Jean, Chibougamau, Chapais et Côte-Nord)
- ☐ FROHME (Montérégie et Estrie)
- ☐ FROHMCQ (Mauricie et Centre-du-Québec)
- ☐ FROHQC (Québec et Chaudière-Appalaches)
- ☐ ROHSCO (Outaouais)

Nom du répondant/de la répondante

---

Numéro de téléphone

---

Adresse courriel

---

### **Programmes de subvention**

Votre organisme a-t-il accès à un programme de subventions (autre que les programmes de soutien à la réalisation ou à l'exploitation)?

*Inscrivez le montant annuel versé s'il y a lieu. Autrement, vous pouvez passer la question.*

|                                                           | Montant |
|-----------------------------------------------------------|---------|
| Vers un chez-soi (anciennement SPLI)                      |         |
| Programme de soutien aux organismes communautaires (PSOC) |         |
| Soutien communautaire en logement social (SCLSC)          |         |
| Programme d'aide aux organismes communautaires (PAOC)     |         |
| Autres                                                    |         |

Si vous avez inscrit un montant dans « Autres », précisez le programme de subvention

---

### **Listes d'attente**

Y a-t-il des listes d'attente pour accéder aux logements de votre organisme?

- ☐ Oui
- ☐ Non (passez à la question 5)

Si vous possédez des logements subventionnés, gérez-vous vous-même vos listes d'attente?

- ☐ Oui
- ☐ Non (passez à la question 5)

Combien de personnes figurent en ce moment sur vos listes d'attente?

---

À combien estimez-vous le temps d'attente moyen sur vos listes?

---

Dans la dernière année, la taille de vos listes d'attente a-t-elle:

- ☐ Augmenté
- ☐ Diminué
- ☐ Stagné

Depuis les 5 dernières années, la taille de vos listes d'attente a-t-elle:

- ☐ Augmenté
- ☐ Diminué
- ☐ Stagné

## **Mode de gestion et de fonctionnement**

Votre organisme est géré

- ☐ Par des bénévoles uniquement
- ☐ Par des bénévoles et un soutien à la tenue des livres
- ☐ Par des employés/employées
- ☐ Par un OSBL offrant des services de gestion (ex: votre fédération régionale, un autre OSBL d'habitation, etc.)
- ☐ Par un consultant / une consultante offrant des services de gestion (ex: travailleurs /travailleuses autonomes, firme de gestion privée, etc.)
- ☐ Par un groupe de ressources techniques (GRT)
- ☐ Autres (précisez): \_\_\_\_\_

Votre organisme a-t-il des personnes salariées?

- ☐ Oui
- ☐ Non (continuez à la question 7)

## **Personnes salariées**

Combien votre organisme compte-t-il de personnes salariées en équivalent temps plein?

*Voici la méthode de calcul pour les équivalences temps plein:*

*Nb d'heures totales par semaines / Nb d'heures de travail dans une semaine de travail normale pour votre organisme*

*Par exemple, si votre organisme compte une semaine de travail normale à temps plein de 35 heures par semaine, deux employées travaillant 35 heures, un employé travaillant 20 heures et une employée travaillant 28 heures par semaine seront équivalents à  $(35+35+20+28)/35 = 3,37$  personnes salariées temps plein. Nous vous suggérons d'arrondir à la première décimale, ce qui dans notre exemple, donnerait 3,4 personnes.*

*Il faut inclure les travailleurs - travailleuses autonomes et les consultants - consultantes seulement si ces personnes font un travail continu pour l'organisme.*

\_\_\_\_\_

Si vous en avez les données, veuillez indiquer le nombre de personnes salariées qui s'identifient aux catégories suivantes :

Femme : \_\_\_\_\_

Homme : \_\_\_\_\_

Non-Binaire : \_\_\_\_\_

Inscrivez le nombre de personnes travaillant pour l'organisme en fonction de leur statut.

*Dans cette question, les titres professionnels ont été gardés au masculin par souci de synthèse.*

*Ne remplir que les cases où votre situation s'applique.*

|                                                                                                                                                  | Nombre d'employés (salariés) | Nombre de personnes contractuelles | Nombre de personnes à l'emploi d'un sous-traitant |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Directeur général                                                                                                                                |                              |                                    |                                                   |
| Adjoint au directeur, secrétaire, préposé à la comptabilité, etc.                                                                                |                              |                                    |                                                   |
| Coordonnateur/responsable/superviseur                                                                                                            |                              |                                    |                                                   |
| Professionnel de la santé                                                                                                                        |                              |                                    |                                                   |
| Auxiliaire en santé/préposé                                                                                                                      |                              |                                    |                                                   |
| Autres intervenants : animateurs, accompagnateurs, responsables du maintien à domicile, éducateurs, travailleurs sociaux, agents de projet, etc. |                              |                                    |                                                   |
| Cuisiniers                                                                                                                                       |                              |                                    |                                                   |
| Aide aux repas                                                                                                                                   |                              |                                    |                                                   |
| Concierges/aides ménagers/hommes à tout faire                                                                                                    |                              |                                    |                                                   |
| Surveillants/gardes de sécurité                                                                                                                  |                              |                                    |                                                   |
| Étudiants                                                                                                                                        |                              |                                    |                                                   |
| Autres                                                                                                                                           |                              |                                    |                                                   |

Inscrivez le taux horaire moyen ainsi que le nombre d'années d'ancienneté pour chaque catégorie d'emploi. Dans cette question, les titres professionnels ont été gardés au masculin par souci de synthèse.

Ne remplir que les cases où votre situation s'applique

Si le poste est assumé par des sous-traitants qui ne facturent pas à un taux horaire, laisser la case vide

Si la catégorie d'emploi compte plus d'une personne, inscrire l'ancienneté de la personne qui travaille pour l'organisme depuis le plus longtemps dans la catégorie d'emploi.

|                                                                                                                                                 | Taux horaire moyen | Années d'ancienneté moyennes |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------|
| Directeur général                                                                                                                               |                    |                              |
| Adjoint au directeur, secrétaire, préposé à la comptabilité, etc.                                                                               |                    |                              |
| Coordonnateur/responsable/superviseur                                                                                                           |                    |                              |
| Professionnel de la santé                                                                                                                       |                    |                              |
| Auxiliaire en santé/préposé                                                                                                                     |                    |                              |
| Autres intervenants: animateurs, accompagnateurs, responsables du maintien à domicile, éducateurs, travailleurs sociaux, agents de projet, etc. |                    |                              |

|                                               | Taux horaire<br>moyen | Années<br>d'ancienneté<br>moyennes |
|-----------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| Cuisiniers                                    |                       |                                    |
| Aide aux repas                                |                       |                                    |
| Concierges/aides ménagers/hommes à tout faire |                       |                                    |
| Surveillants/gardes de sécurité               |                       |                                    |
| Étudiants                                     |                       |                                    |
| Autres                                        |                       |                                    |

Vos personnes salariées sont-elles assujetties à une convention collective?

- ☐ Oui  
☐ Non

#### **Bénévoles**

Votre organisme sollicite-il le soutien de bénévoles?

- ☐ Oui  
☐ Non (continuer à la question 9)

#### **Bénévoles -2**

Combien de bénévoles comptez-vous?

Réguliers (incluez les membres du CA) : \_\_\_\_\_

Occasionnels : \_\_\_\_\_

Combien de bénévoles locataires comptez-vous?

\_\_\_\_\_

Si vous en avez les données, veuillez indiquer le nombre de bénévoles qui s'identifient aux catégories suivantes :

Femme : \_\_\_\_\_

Homme : \_\_\_\_\_

Non-Binaire : \_\_\_\_\_

Approximativement, combien d'heures de travail ont-elles été complétées bénévolement pour votre organisme dans la dernière année?

\_\_\_\_\_

Veuillez indiquer brièvement les tâches qui ont été accomplies par des bénévoles dans la dernière année

---



---



---



---

De quelle manière la pandémie a-t-elle affecté l'implication bénévole? Cela a-t-il affecté vos activités?

---

---

---

### **Conseil d'administration**

Combien votre CA compte-t-il de

Postes comblés : \_\_\_\_\_

Postes vacants : \_\_\_\_\_

Combien de réunions de CA tenez-vous?

\_\_\_\_\_ par année

La réalité pandémique a-t-elle diminué la fréquence des réunions du CA? Si oui, indiquez la fréquence de la tenue de celles-ci avant la pandémie.

- ☐ Non
- ☐ Oui, combien de réunions par année : \_\_\_\_\_

Combien de personnes représentant les locataires sont présentes dans le CA?

---

### **États financiers**

**Si vous n'avez pas joint les états financiers des deux dernières années, veuillez compléter les questions suivantes :**

Indiquez votre masse salariale totale (incluant les charges sociales)

---

Indiquez les revenus (produits) totaux de votre organisme

---

Avez-vous d'autres sources de revenus que les revenus de loyers, les subventions et les revenus de services?  
*Exemple : autofinancement, dons, philanthropie, etc.*

- ☐ Non
- ☐ Oui, indiquez le montant : \_\_\_\_\_

Indiquez les dépenses (charges) totales de votre organisme

---

Indiquez le total de vos dépenses annuelles pour l'entretien et les réparations

---

Veuillez indiquer, s'il y a lieu, les pertes de revenus annuels estimées en lien avec la situation pandémique

---

Veuillez indiquer, s'il y a lieu, les dépenses supplémentaires annuelles estimées en lien avec la situation pandémique

---

Brièvement, en quoi consistent ces dépenses supplémentaires, le cas échéant?  
*Ne pas répondre si la situation sanitaire n'a pas engendré de dépenses supplémentaires*

---

---

---

---

### **Questions à développement**

Dans les 5 dernières années, avez-vous rencontré des défis particuliers dans la gestion de vos projets, leur financement, etc.? Décrivez brièvement.

---

---

---

---

Plus spécifiquement dans la dernière année, avez-vous rencontré des défis particuliers en lien avec la pandémie de COVID-19? Décrivez brièvement.

---

---

---

---

Estimez-vous votre organisme comme étant vulnérable?

- ☐ Non
- ☐ Oui

Si vous avez coché oui à la question précédente, auriez-vous besoin d'un accompagnement spécifique? Précisez le type d'accompagnement que vous souhaiteriez avoir :

---

---

---

---

## **Projet**

Dans la section suivante, nous poserons les questions par projet (phase). Si votre organisme gère plusieurs projets, veuillez remplir le questionnaire pour chacun de vos projets séparément. Un document par projet.

### **Identification du projet**

Nom du projet (ou phase) : \_\_\_\_\_

Adresse du projet : \_\_\_\_\_

Les logements sont-ils de nature

- ☐ Permanente
- ☐ Transitoire
- ☐ Hébergement

*Ne répondre à la question 2 que si vous avez inscrit « transitoire »*

*Ne répondre à la question 3 que si vous avez inscrit « hébergement »*



**Logements transitoires**

Durée maximale du séjour : \_\_\_\_\_

Durée moyenne du séjour (si plus longue que durée maximale) : \_\_\_\_\_

**Hébergement d'urgence**

Durée maximale du séjour : \_\_\_\_\_

Durée moyenne du séjour (si plus longue que durée maximale) : \_\_\_\_\_

**Convention d'exploitation**

Année d'expiration de la convention d'exploitation

*Si la convention est échue, inscrire l'année à laquelle elle est arrivée à échéance*

\_\_\_\_\_

Organisme responsable de l'application de la convention d'exploitation

☐ SHQ☐ SCHL☐ Autre (précisez) : \_\_\_\_\_**Programme de financement***Si vous cochez « Autre », veuillez aussi préciser si ce financement est de nature privée ou non*

- ☐ Article 15 (ou 15.1 ou 61 - nouvelle formulation)
- ☐ Article 56.1 (ou 95 - nouvelle formulation)
- ☐ PARCO (Programme d'achat-rénovations pour Coop et OSBL)
- ☐ PIQ (Programme intégré québécois ou Loginove)
- ☐ LAQ (Logement abordable Québec)
- ☐ ACL (AccèsLogis Québec) Volet 1
- ☐ ACL (AccèsLogis Québec) Volet 2
- ☐ ACL (AccèsLogis Québec) Volet 3
- ☐ PSBL-P (Programme sans but lucratif privé)
- ☐ PAREL (Programme d'aide à la remise en état des logements)
- ☐ IFLC (Initiative fédérale de logement communautaire)
- ☐ Autre, précisez : \_\_\_\_\_

Au cours des 5 dernières années, avez-vous bénéficié d'une ou de plusieurs de ces subventions (cocher) :

- ☐ Subvention d'Hydro-Québec pour la rénovation énergétique pour les ménages à faible revenu
- ☐ Rénoclimat
- ☐ Subvention d'Hydro-Québec pour l'achat de produits économeurs d'eau et d'énergie
- ☐ Subventions de la part d'Énergir et Gazifère pour l'application de mesures écoénergétiques
- ☐ Prêt ou subvention du Fonds national de co-investissement pour le logement (SCHL)
- ☐ Autres, précisez le ou les programmes : \_\_\_\_\_
- ☐ Aucune

**Population desservie**

Quelle(s) population(s) desservez-vous?

- ☐ Autochtones
- ☐ Familles ou non spécialisé
- ☐ Femmes et/ou mères monoparentales
- ☐ Femmes violentées ou en difficulté
- ☐ Jeunes

- ☐ Personnes âgées
- ☐ Personnes seules et/ou vulnérables
- ☐ Personnes toxicomanes
- ☐ Personnes vivant avec des problèmes de santé mentale
- ☐ Autres

De combien d'unités locatives (logements) votre projet dispose-t-il pour chacune de vos populations desservies?

|                                                      |  |
|------------------------------------------------------|--|
| Autochtones                                          |  |
| Familles ou non spécialisé                           |  |
| Femmes et/ou mères monoparentales                    |  |
| Femmes violentées ou en difficulté                   |  |
| Jeunes                                               |  |
| Personnes âgées                                      |  |
| Personnes seules et/ou vulnérables                   |  |
| Personnes toxicomanes                                |  |
| Personnes vivant avec des problèmes de santé mentale |  |
| Autres :                                             |  |

### **Caractéristiques des logements et des loyers**

Indiquez le nombre d'unités existantes

|                 |  |
|-----------------|--|
| Chambre         |  |
| Studio          |  |
| 1 chambre       |  |
| 2 chambres      |  |
| 3 chambres      |  |
| 4 chambres et + |  |

Si vous détenez ces données, indiquez le nombre de personnes résidant dans ce projet d'habitation

\_\_\_\_\_

De combien d'unités locatives inoccupées votre projet dispose-t-il en ce moment?

\_\_\_\_\_

Indiquez le nombre d'unités visées par une aide au paiement du loyer

\_\_\_\_\_

Indiquez à l'endroit nécessaire le programme de subvention au loyer et le montant annuel versé

|                                                                              | Nombre d'unités | Montant |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------|
| PSL (programme de supplément au loyer)                                       |                 |         |
| PSS (programme spécial de supplément au loyer)                               |                 |         |
| SL-1 (programme de supplément au loyer – marché privé)                       |                 |         |
| HLM privé                                                                    |                 |         |
| AACR (aide assujettie au contrôle des revenus)                               |                 |         |
| IFLC-2 (soutien au loyer de l'Initiative fédérale de logement communautaire) |                 |         |
| SLT (soutien au loyer temporaire)                                            |                 |         |
| Autre                                                                        |                 |         |

Quel est le loyer mensuel pour chacun des logements suivants :

*Veuillez inscrire le loyer de base (parfois appelé « loyer économique ») avant subvention.*

*Pour un HLM privé (financé au déficit d'exploitation), inscrivez le loyer moyen payé par vos locataires.*

*Si votre OSBL offre des services facturés aux locataires, n'indiquez que le coût associé à la portion résidentielle du loyer.*

|                 |  |
|-----------------|--|
| Chambre         |  |
| Studio          |  |
| 1 chambre       |  |
| 2 chambres      |  |
| 3 chambres      |  |
| 4 chambres et + |  |

Ces loyers incluent-ils les coûts énergétiques?

- ☐ Oui, chauffage
- ☐ Oui, électricité
- ☐ Oui, chauffage et électricité
- ☐ Non, combien d'unités : \_\_\_\_\_

**Loyer moyen pour les logements subventionnés (ne pas répondre si votre projet est un HLM privé)**

Quel est le loyer mensuel payé après subvention pour les logements suivants

|         |  |
|---------|--|
| Chambre |  |
|---------|--|

|                 |  |
|-----------------|--|
| Studio          |  |
| 1 chambre       |  |
| 2 chambres      |  |
| 3 chambres      |  |
| 4 chambres et + |  |

### **Services**

Quels sont les services additionnels offerts aux locataires? (si vous n'offrez pas de services, passez à la question 10)

- ☐ Conciergerie
- ☐ Repas, précisez le nombre de repas par semaine : \_\_\_\_\_
- ☐ Sécurité-Surveillance
- ☐ Loisirs
- ☐ Soins infirmiers
- ☐ Assistance personnelle
- ☐ Soutien communautaire
- ☐ Aide domestique
- ☐ Autres, précisez : \_\_\_\_\_

Si ces services additionnels sont payés par les locataires, quel montant associé à ces services est additionné au loyer mensuel de base?

*Dans le cas où ces services seraient facturés par personne et non pas par logement, indiquez le montant supplémentaire moyen face à la case « Par personne »*

Par logement : \_\_\_\_\_ ou Par personne : \_\_\_\_\_

Quel est le montant total annuel des revenus des services aux locataires?

\_\_\_\_\_

### **Augmentations de loyer**

Quel est le pourcentage moyen des dernières augmentations annuelles du loyer de base (avant subvention)?

2019 : \_\_\_\_\_

2020 : \_\_\_\_\_

2021 : \_\_\_\_\_

### **Pertes locatives**

Pour la dernière année financière, à combien se chiffrent vos pertes locatives ayant pour motif

*Inscrire 0 si vous n'avez pas eu de pertes locatives*

Des loyers impayés : \_\_\_\_\_

Des logements vacants : \_\_\_\_\_

Pour l'avant-dernière année financière, à combien se chiffraient vos pertes locatives ayant pour motif

*Inscrire 0 si vous n'avez pas eu de pertes locatives*

Des loyers impayés : \_\_\_\_\_

Des logements vacants : \_\_\_\_\_

### **Gestion des biens**

Indiquez l'année où a eu lieu le dernier BSI (bilan de santé des immeubles)

\_\_\_\_\_

Avez-vous un plan de remplacement des immobilisations?

☐ Oui, à combien est estimée la valeur des travaux à réaliser dans les 5 prochaines années?

\_\_\_\_\_

☐ Non

### **Valeur du projet**

Veuillez indiquer

La valeur de remplacement du projet, si estimée : \_\_\_\_\_

La valeur du terrain (évaluation municipale) : \_\_\_\_\_

La valeur de la bâtisse (évaluation municipale) : \_\_\_\_\_

L'immeuble est-il assuré selon sa valeur de remplacement?

☐ Oui

☐ Non

Indiquez la valeur de la réserve de remplacement immobilière pour cet immeuble

\_\_\_\_\_

### **Charges**

Veuillez indiquer le montant total des taxes foncières municipales pour l'année de référence

\_\_\_\_\_

Veuillez indiquer le montant total des taxes scolaires pour l'année de référence

\_\_\_\_\_

Quel est le montant annuel de votre remboursement hypothécaire en capital et en intérêts pour le projet?  
(ne pas répondre si vous avez joint vos états financiers)

\_\_\_\_\_

Prêt(s) hypothécaire(s) pour ce projet en date des derniers états financiers (ne pas répondre si vous avez joint vos états financiers)

|        | Capital restant | Taux d'intérêt (%) | Date de fin d'amortissement |
|--------|-----------------|--------------------|-----------------------------|
| Prêt 1 |                 |                    |                             |
| Prêt 2 |                 |                    |                             |
| Prêt 3 |                 |                    |                             |
| Prêt 4 |                 |                    |                             |
| Prêt 5 |                 |                    |                             |

## ANNEXE 2 : Liste des acronymes

|        |                                                                                         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| ACL    | Programme AccèsLogis Québec                                                             |
| IFLC-2 | Initiative fédérale de logement communautaire – phase 2                                 |
| LAQ    | Programme Logement abordable Québec                                                     |
| OSBL-H | Organisme sans but lucratif d’habitation                                                |
| PARCO  | Programme d’achat-rénovation pour coopératives et OSBL                                  |
| PAREL  | Programme d’aide à la remise en état de logements                                       |
| PCU    | Prestation canadienne d’urgence                                                         |
| PIQ    | Programme intégré québécois, aussi connu comme LOGIPOP                                  |
| PSBL-P | Programme sans but lucratif-privé (connu aussi comme HLM privé)                         |
| PSL    | Programme de supplément au loyer                                                        |
| PSOC   | Programme de soutien aux organismes communautaires                                      |
| PSS    | Programme spécial de supplément au loyer                                                |
| SCLSC  | Soutien communautaire en logement social et communautaire                               |
| SCHL   | Société canadienne d’hypothèques et de logement                                         |
| SHQ    | Société d’habitation du Québec                                                          |
| SPLI   | Stratégie des partenariats de lutte à l’itinérance (désormais <i>Vers un chez-soi</i> ) |
| TGA    | Taux global d’actualisation                                                             |

## BIBLIOGRAPHIE

Aubin, Jacinthe, Roberto Cloutier et Sylvie Demers (2013). Rapport d'évaluation du programme de supplément au loyer, Société d'habitation du Québec, 122.

Beaudoin, Jacques (2019). *État de situation dans les OSBL d'habitation*. Actes du colloque « Éviter les évictions pour non-paiement de loyer dans le logement social et communautaire ». Juillet 2019, 17.

Bouchard, Marie J. et Allan Gaudreault (2008). Le financement du logement communautaire, chapitre 3 de *Se loger au Québec Le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et communautaire*. ARUC-Économie sociale, Éditions Saint-Martin, Montréal, p. 127.

Bouchard, Marie J., Winnie Frohn et Richard Morin (2010). *Le logement communautaire au Québec : apports et limites d'une innovation sociale*. Lien social et politique, 63, 93-105.

Comeau, Yvan, Michel Desrosiers et Laurence Martin-Caron (2015). *Intervention collective, mobilisation locale et hébergement des aînés*. Presses de l'Université du Québec.

Comité sectoriel de main-d'œuvre de l'économie sociale et de l'action communautaire (2010). *Profil de la main d'œuvre des OSBL d'habitation et d'hébergement*. Étude réalisée par Linda Binhas avec la collaboration de Marie-Noëlle Ducharme, 50-52.

Ducharme, Marie-Noëlle (2003). *Les OSBL d'habitation : porteurs d'innovation sociale dans la configuration du secteur de la santé et du bien-être*. Laboratoire de recherche sur les politiques et les pratiques sociales (LAREPS), UQAM, communication présentée dans le cadre du colloque *Le logement communautaire : développer en partenariat*, ARUC-ÉS, CAP habitation, Montréal, 7 novembre 2003, 5.

Emploi Québec (2021). Chercher des professions. En ligne : [http://imt.emploi.quebec.gouv.qc.ca/mtg/inter/noncache/contenu/asp/mtg121\\_resultrechr\\_01.asp?lang=FRAN&Porte=1&PT4=53&pro=6733&PT2=17&PT1=8&cregn=QC&PT3=9&cregncmp1=QC&type=20&int=06&ssai=0](http://imt.emploi.quebec.gouv.qc.ca/mtg/inter/noncache/contenu/asp/mtg121_resultrechr_01.asp?lang=FRAN&Porte=1&PT4=53&pro=6733&PT2=17&PT1=8&cregn=QC&PT3=9&cregncmp1=QC&type=20&int=06&ssai=0)

Gaudreault, Allan (2015). *Les caractéristiques économiques et la viabilité financière du parc des OSBL d'habitation du Québec*. Étude réalisée pour le Réseau québécois des OSBL d'habitation, Août 2015.

Ministère de l'Économie et de l'Innovation. *Entrepreneuriat collectif*, En ligne : [https://www.economie.gouv.qc.ca/objectifs/informer/entrepreneuriat-collectif/page/apercu-18543/?no\\_cache=1&tx\\_igaffichagepages\\_pi1%5Bmode%5D=single&tx\\_igaffichagepages\\_pi1%5BbackPid%5D=18542&tx\\_igaffichagepages\\_pi1%5BcurrentCat%5D=](https://www.economie.gouv.qc.ca/objectifs/informer/entrepreneuriat-collectif/page/apercu-18543/?no_cache=1&tx_igaffichagepages_pi1%5Bmode%5D=single&tx_igaffichagepages_pi1%5BbackPid%5D=18542&tx_igaffichagepages_pi1%5BcurrentCat%5D=)

Morin, Richard, Marie J. Bouchard et Ysabelle Cuierrier (2008). Portrait de l'habitation communautaire au Québec. Chapitre 2 de *Se loger autrement au Québec. Le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique*. Sous la direction de Marie J. Bouchard et Marcellin Hudon, ARUC-Économie sociale, Éditions Saint-Martin, Montréal, p. 85.

Pomeroy, Steve (Focus Consulting Inc.), Garry Charles, Allan Gaudreault et Paul Connely (2006). *Was Chicken Little Right? Case studies on the Impact of Expiring Social Housing Operating Agreements*. Ottawa, Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine.

Racine-Mendez, Mariana, Mylène Demarbre et France Labelle (2021). *Nous ne sommes pas tous égaux devant la crise*. Mémoire préparé par le RAPSIM, 20 janvier 2021.

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (2020). *La flambée des loyers : Enquête sur le prix des logements à louer au Québec*. Juin 2020, 2.

Réseau québécois des OSBL d'habitation. *Le RQOH*. En ligne : <https://rqoh.com/le-rqoh/#osbl>

Réseau québécois des OSBL d'habitation (2007). *Un secteur d'importance. Enquête auprès des OSBL d'habitation*. Étude réalisée par Marie-Noëlle Ducharme, avec la collaboration de Patrick Ducharme.

Société canadienne d'hypothèques et de logement, (2017), *Stratégie nationale sur le logement*. En ligne : <https://www.chezsoidabord.ca/pdfs/Canada-National-Housing-Strategy-fr.pdf>

Société canadienne d'hypothèques et de logement (2021). *Rapport sur le marché locatif de 2020*. 28 janvier 2021.

Statistique Canada (2021). Indices des prix de la construction des bâtiments, quatrième trimestre de 2020. 4 février 2021. En ligne : <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/210204/dq210204a-fra.htm>

Statistique Canada (2021). *Rémunération horaire moyenne des salariés rémunérés à l'heure, selon l'industrie, données annuelles*. 29 juillet 2021. En ligne : [www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1410020601&pickMembers%5B0%5D=1.6&pickMembers%5B1%5D=2.1&cubeTimeFrame.startYear=2016&cubeTimeFrame.endYear=2020&referencePeriods=20160101%2C20200101](http://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1410020601&pickMembers%5B0%5D=1.6&pickMembers%5B1%5D=2.1&cubeTimeFrame.startYear=2016&cubeTimeFrame.endYear=2020&referencePeriods=20160101%2C20200101)

Tribunal administratif du logement (2021). *Le calcul de l'augmentation des loyers en 2021*. 20 janvier 2021. En ligne : <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/actualites/le-calcul-de-l-augmentation-des-loyers-en-2021>

Van Dyck, Nick et Marianne Moershell (1997). Document de travail concernant l'établissement d'un système intégré pour l'entretien des réserves. Document préparé pour la Fédération de l'habitation coopérative du Canada.

Wenmann, Christine (2009). *The Financial State of British Columbia's Non-Profit Housing Stock. Current and Emerging Opportunities*. British Columbia Non-Profit Housing Association.









