

LES OSBL D'HABITATION : DES ACTEURS ÉCONOMIQUES DE PREMIER PLAN

FAITS SAILLANTS D'UNE ÉTUDE RÉALISÉE PAR
LE RÉSEAU QUÉBÉCOIS DES OSBL D'HABITATION

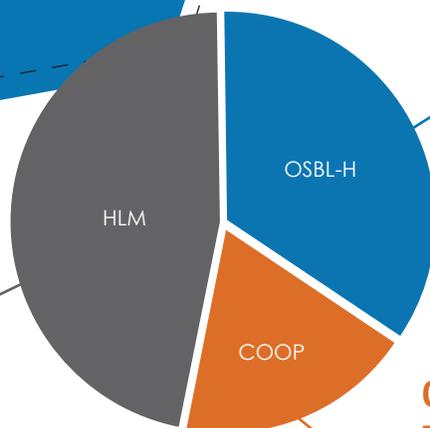


Le parc résidentiel des organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL-H) québécois compte aujourd'hui près de **55 000 logements**, détenus ou administrés par **plus de 1 200 organismes**. Ces logements, répartis à travers quelque **2 600 ensembles immobiliers**, représentent une composante capitale de l'offre de logement social au Québec.

LE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE AU QUÉBEC

OFFICES D'HABITATION

- 180 offices d'habitation
- 65 000 logements HLM
- 10 000 logements communautaires



ORGANISMES SANS BUT LUCRATIF D'HABITATION

- 1 250 organismes
- 2 600 immeubles
- 55 000 logements communautaires

COOPÉRATIVES D'HABITATION

- 1 300 coopératives d'habitation
- 30 000 logements communautaires

La vocation sociale de ces organismes en fait un ensemble incontournable non seulement en termes 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 aussi d'autres responsabilités diverses et essentielles, s'inscrivant dans une stratégie où ils assurent quantité de services de première ligne.

Au printemps et à l'été 2021, le RQOH a mené une vaste enquête pour réactualiser ses connaissances sur les réalités financières et économiques des OSBL d'habitation. Un exercice similaire à celui-ci avait été réalisé en 2014-2015. Sept ans plus tard, le secteur du logement sans but lucratif apparaît non seulement comme un incontournable sur le plan social, mais il s'affirme comme un acteur économique de premier plan, dans toutes les régions du Québec.

Le présent fascicule présente les données recueillies dans le cadre de cette enquête, qui illustrent les principales caractéristiques économiques et financières des OSBL d'habitation.

Le rapport complet de l'enquête peut être téléchargé à partir d'ici : rqoh.com/enquete-2021/

LE CHIFFRE D'AFFAIRES DES OSBL D'HABITATION



Le revenu annuel moyen de chaque organisme s'élève à 778 477 \$, soit 962 millions \$ si on le rapporte sur l'ensemble du parc immobilier des OSBL d'habitation, tandis que les dépenses moyennes se chiffrent à 738 089 \$ par organisme. Collectivement, les OSBL-H dégagent donc des surplus totalisant près de 50 millions de dollars. Cela dit, plus du quart d'entre eux (27 %) ont enregistré un déficit au cours de leur dernière année financière ; la situation financière précaire de certains exige qu'un accompagnement serré leur soit offert, ce à quoi le RQOH et les fédérations régionales qu'il rassemble s'affairent actuellement à déployer.

LES LOYERS DANS LES OSBL D'HABITATION

Les loyers payés par les locataires constituent évidemment la principale source de revenus des OSBL d'habitation. Le loyer moyen demandé dans les OSBL-H québécois s'élève à 746 \$ par mois, soit 7 % de moins que le loyer moyen du marché estimé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Cet écart atteint toutefois 29 % lorsqu'on compare le loyer moyen des logements en OSBL-H à celui des logements disponibles à la location dans le marché privé.

En outre, un certain nombre de locataires en OSBL-H bénéficient d'une aide au paiement du loyer, grâce entre autres au Programme de supplément au loyer de la Société d'habitation du Québec. Cette aide couvre selon le cas entre 20 % et 25 % du loyer réclamé par l'organisme.

Les deux tiers des OSBL d'habitation augmentent modérément leurs loyers à tous les ans, de façon à couvrir la hausse de leurs dépenses d'exploita-

tion et à assurer leur viabilité financière à moyen et long terme. En 2021, les augmentations de loyer en OSBL-H ont été de 2,1 % en moyenne. À titre de comparaison, dans l'ensemble du marché locatif au Québec, le loyer moyen a augmenté de 5,5 % entre octobre 2019 et 2020, selon les plus récentes données rendues disponibles par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

SERVICES NON RÉSIDENTIELS : DES REVENUS EN FORTE CROISSANCE

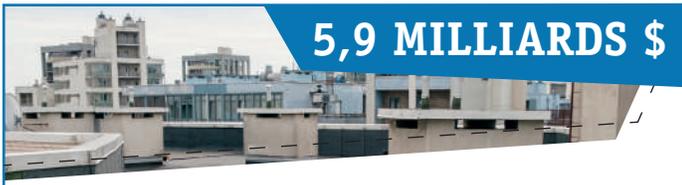


Plus de 7 projets sur 10 offrent des services en sus de la location de logements, allant de l'aide domestique au soutien communautaire, en plus de la conciergerie, des loisirs, des repas, de la sécurité et des soins infirmiers. C'est le cas notamment des quelque 200 organismes qui exploitent une résidence privée pour aînés au sens de *la Loi sur les services de santé et des services sociaux*.

Ces 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 qu'ils atteignent 181 772 \$, pour une moyenne de 5 302 \$ par logement. Cela représente une croissance de 55 % en sept ans, qui témoigne clairement d'une augmentation des besoins des locataires des OSBL-H.

Globalement, on estime à **133 millions de dollars** les revenus de services perçus par les OSBL d'habitation.

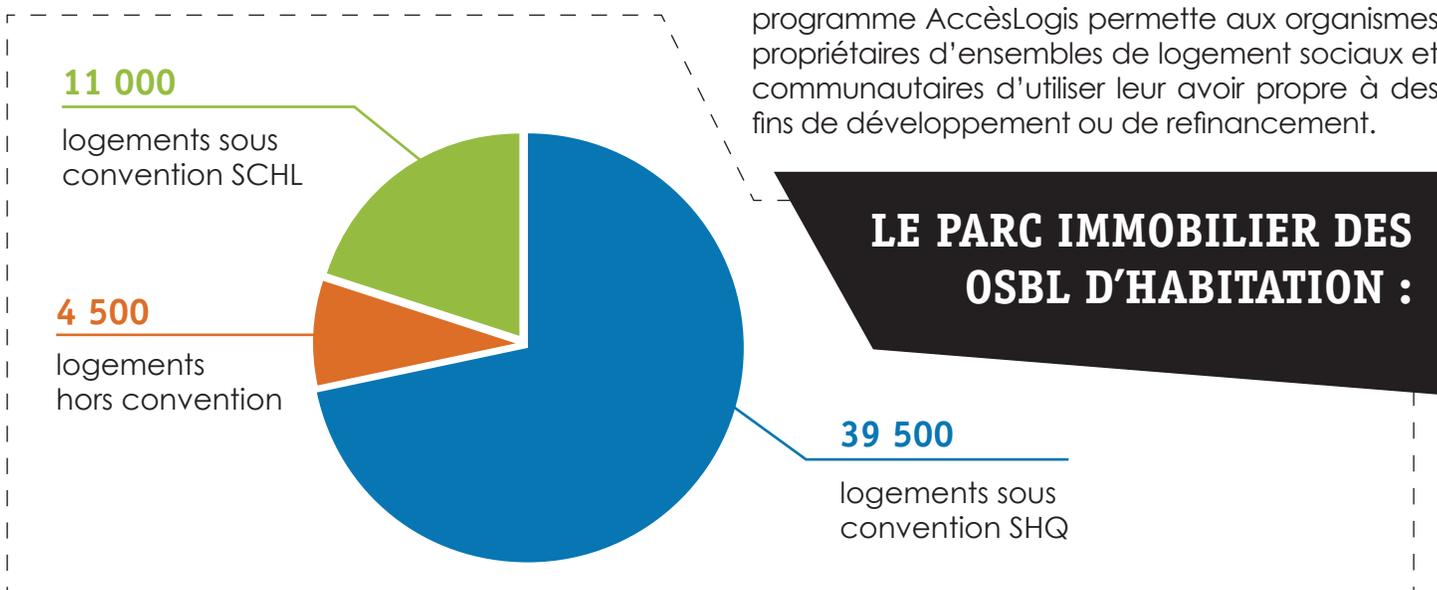
LA VALEUR DES PROPRIÉTÉS DU PARC DE LOGEMENTS SANS BUT LUCRATIF



Selon les rôles d'évaluation foncière des municipalités, la valeur des propriétés du parc de logements sans but lucratif québécois se chiffre à 5,9 milliards de dollars, soit 107 000 \$ par logement. Il s'agit là évidemment d'une valeur « théorique », qui ne tient pas compte des hauts et des bas du marché de l'habitation, puisque les immeubles détenus par les OSBL d'habitation ne sont pas destinés à la revente, et encore moins à la spéculation.

Lors de notre enquête précédente, dont les données avaient été recueillies en 2014, la valeur du portefeuille des OSBL d'habitation avait été estimée en fonction d'une moyenne entre les valeurs selon les rôles d'évaluation foncière, selon la technique d'actualisation des flux monétaires et celle du multiplicateur de revenus bruts correspondant aux transactions qui avaient alors cours dans le marché immobilier. Elle avait ainsi été évaluée à 4,7 milliards \$. Aujourd'hui, on parlerait de 8,9 milliards \$, si on utilisait les mêmes valeurs.

Cela dit, comme le parc immobilier des OSBL-H est en quelque sorte à l'abri du marché immobilier, nous préférons nous en tenir, de façon plus conservatrice, au montant de 5,9 milliards \$, qui correspond aux évaluations municipales.



L'AVOIR PROPRE FONCIER DES OSBL D'HABITATION



Les données que nous avons recueillies dans les derniers mois, incluant les états financiers des organismes qui ont participé à notre enquête, nous permettent d'estimer à 2,4 milliards \$ le total des dettes hypothécaires des OSBL d'habitation. C'est dire que ces derniers disposent d'une *équité*, ou avoir propre foncier, se chiffrant globalement à 3,5 milliards \$.

Encore là, il s'agit d'un actif net un peu « théorique ». En effet, les programmes de développement du logement social et communautaire qui ont été mis en place, historiquement, par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation du Québec, limitent, voire interdisent l'utilisation de cet avoir propre à quelque fin que ce soit avant la fin des conventions d'exploitation auxquelles sont liés les OSBL d'habitation.

Ces derniers sont donc contraints d'administrer leurs avoirs dans un contexte tout à fait exceptionnel, quand on sait que l'utilisation de l'avoir propre foncier est au cœur des stratégies financières des propriétaires immobiliers dans le marché privé, qui disposent ainsi d'un levier pour développer ou consolider leurs actifs.

Le RQOH a plusieurs fois suggéré au gouvernement du Québec qu'une prochaine mouture de son programme AccèsLogis permette aux organismes propriétaires d'ensembles de logement sociaux et communautaires d'utiliser leur avoir propre à des fins de développement ou de refinancement.

DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION



Selon les informations que nous avons colligées, les dépenses d'entretien et de réparation des OSBL d'habitation totalisent en moyenne quelque 1 237 \$ par logement. Elles représentent ainsi 9 % du revenu total des organismes. Ces dépenses varient évidemment en fonction de l'âge des bâtiments. Globalement, elles demeurent relativement faibles, ce qui témoigne possiblement d'un certain déficit d'entretien.

Cela dit, près de 70 % des immeubles appartenant aux OSBL-H ont vu la réalisation d'un « bilan de santé » (une évaluation de l'état du bâtiment et des travaux à accomplir pour assurer son maintien en bon état) dans les cinq dernières années. Ce fait est relativement rassurant, sachant que la réalisation d'un tel bilan de santé n'est pas obligatoire pour plusieurs.

Le RQOH a maintes fois proposé que la réalisation d'un bilan de santé immobilier sur une base quinquennale soit rendue obligatoire dans tous les projets réalisés dans le cadre du programme AccèsLogis. En 2019, le gouvernement du Québec a finalement accepté d'intégrer cette exigence, mais seulement aux nouveaux projets financés en vertu de ce programme.

LES FONDS DE RÉSERVE IMMOBILIÈRE



Les bonnes pratiques 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, incluant au pre-

mier chef une réserve de remplacement immobilière. Or, il s'avère que pour plusieurs organismes, les sommes actuellement capitalisées à ce titre sont insuffisantes pour financer les travaux à réaliser selon leur bilan de santé immobilier. En effet, leurs réserves ne couvriront en moyenne que le quart de la valeur des travaux à compléter dans les cinq prochaines années.

Même si, individuellement, les réserves de remplacement immobilières des OSBL d'habitation sont sous-capitalisées – on parle ici d'une moyenne de 93 000 \$ par ensemble de logements – on évalue à près de 153 millions \$ les sommes qu'ils détiennent collectivement. Celles-ci devant être gérées avec prudence, ce « capital dormant » rapporte bien peu à leurs détenteurs. C'est pourquoi le RQOH met de l'avant un projet de mutualisation de ces réserves, dont la gestion collective permettrait d'offrir un rendement aux organismes qui en disposent.

LES TAXES FONCIÈRES



L'impact 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 (98 %) rapportent des taxes foncières aux municipalités dans lesquelles ils se trouvent, l'exception étant celle 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 d'hébergement, qui peuvent en être exemptés.

On estime ainsi à plus de 61 millions \$ le montant des taxes municipales généré par les habitations communautaires sans but lucratif, que l'on retrouve dans quelque 400 municipalités.



**8 300 TRAVAILLEUSES
ET TRAVAILLEURS /
232 MILLIONS \$**

LES RESSOURCES HUMAINES EN OSBL D'HABITATION

LES SALARIÉS :

L'impact des OSBL d'habitation québécois dépasse celui de fournisseurs de logements et de services. En tant qu'employeurs présents dans la totalité des régions du Québec, ils participent de façon importante au dynamisme et à la prospérité de leurs milieux.

Au total, ce sont près de 80 % des OSBL d'habitation qui emploient des personnes salariées. Parmi ceux-là, un peu plus de la moitié comptent entre 5 et 10 salariés, alors que le quart en comptent plus de 10. Avec une moyenne de 9 employés par organisme, on estime à 8 300, globalement, le nombre de personnes qui travaillent dans un OSBL d'habitation. On parle dès lors d'une masse salariale évaluée à près de 232 millions de dollars.

Le salaire moyen de ces personnes salariées s'établit à 21,17 \$ l'heure. Cela représente une hausse de 33 % sur sept ans ; en 2014, le taux horaire moyen était en effet de 15,94 \$. Cette augmentation, plus forte que celle de l'indice des prix à la consommation et celle du salaire moyen (17 %), reflète bien les enjeux de recrutement et de rétention du personnel auxquels font face les OSBL d'habitation, qui les amènent à devoir offrir des conditions salariales plus compétitives.

De toute évidence, le fait d'offrir des emplois de qualité, qui respectent et mettent à profit les compétences des salariés dans un environnement de travail où prime la coopération, ne suffit plus à recruter et retenir le personnel. L'écart grandissant entre les conditions salariales offertes dans le secteur de l'habitation communautaire et celles que l'on retrouve ailleurs, en particulier dans le réseau de la santé et des services sociaux, a forcé les organismes à s'ajuster. Or, cela place les OSBL d'habitation dans un dilemme qui pourrait bien s'avérer insoluble. Les services non résidentiels doivent généralement s'autofinancer à même les loyers perçus ; cela, alors que la capacité de payer des locataires est par définition extrêmement limitée.

Les catégories d'emploi les plus représentées parmi le personnel des OSBL-H sont celles qui touchent à la direction des organismes, à l'intervention sociale et à la conciergerie. Quant aux postes les mieux rémunérés, ce sont généralement ceux de direction (salaire moyen de 33,69 \$/h), de coordination (25,84 \$) et des professionnelles de la santé (22,65 \$).

On relève les écarts les plus importants entre le salaire horaire moyen payé en OSBL-H et le taux horaire médian des emplois similaires dans la province dans les catégories d'emploi suivantes : professionnelles de la santé (-35,3 %) ; auxiliaires de santé ou préposés (-14,8 %) ; direction (-11,3 %). Comme on peut le voir, il s'agit là précisément des types d'emploi où la « concurrence » du secteur public est la plus évidente.

Il est de notoriété publique que la main-d'œuvre des secteurs de l'action communautaire et de l'économie sociale est majoritairement féminine. À cet égard, le secteur du logement sans but lucratif ne fait pas exception, à près de 74 %. On ne peut s'empêcher de mettre cette donnée en relation avec le fait que les conditions salariales y sont plus faibles que la moyenne des autres secteurs d'emploi.

Notons enfin qu'une proportion non négligeable de la force de travail (12 %) n'est en fait pas directement salariée par les organismes, mais entretient d'autres formes de relation de travail. Le recours aux personnes à contrat est un phénomène qui est désormais bien installé dans les réalités du milieu.

LES BÉNÉVOLES :

En plus de ces milliers de personnes salariées, le secteur du logement sans but lucratif peut compter sur l'implication d'autant, sinon plus de bénévoles. En partant, les 1 200 OSBL d'habitation sont administrés par des conseils formés de personnes bénévoles – généralement, entre 5 et 7 personnes qui voient à ce que l'organisme réalise la mission pour laquelle il a été créé. Des milliers d'autres sont également impliqués dans la gestion des activités des organismes, incluant celles offertes aux locataires. Cette implication à la fois remarquable et indispensable est au cœur du modèle des habitations sans but lucratif.

Selon les données recueillies dans notre enquête, ce sont en fait les deux tiers des OSBL d'habitation qui ont recours, à un degré ou un autre, à des bénévoles pour réaliser leurs activités. On parle ainsi d'une moyenne de 13 bénévoles dans chacun de ces organismes, dont encore là près des trois quarts (71 %) sont des femmes. Pour près du quart de ces organismes, le nombre d'heures de bénévolat réalisées dépasse la somme de 1 000 annuellement.

La majorité des activités bénévoles sont associées à la gestion des organismes, à l'entretien des immeubles ou à l'animation communautaire. D'autres bénévoles gèrent l'organisation des repas, effectuent des appels de courtoisie auprès des personnes âgées, offrent du transport de locataires physiquement diminués vers des rendez-vous médicaux, à l'épicerie, etc.

On note par ailleurs une certaine diminution de l'implication bénévole – un phénomène qui n'est pas sans rappeler ce qu'on constate, en général, dans le reste de la société. Ainsi, 42 % des organismes comptent au moins un poste vacant à leur conseil d'administration. Il semble par ailleurs que la diminution de l'activité bénévole se soit faite durement ressentir depuis le début de la pandémie de la COVID-19.



+ DE 10 000 BÉNÉVOLES



CONCLUSION

Le parc des OSBL d'habitation au Québec est plus grand que jamais. Présent sur l'ensemble du territoire avec **près de 55 000 logements dans 400 municipalités**, sa place et son importance en ce qui a trait à l'offre de logement abordable ne sont plus à démontrer. Les organismes sans but lucratif d'habitation permettent entre autres aux personnes pour lesquelles le marché privé est inaccessible ou n'offre pas de solution 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 secteur fait néanmoins face à des défis importants pour assurer sa viabilité et sa pérennité, dont la pénurie de main-d'œuvre n'est certes pas le moindre. Avec l'appui des autorités, il demeure parfaitement bien positionné pour continuer à répondre aux besoins des ménages et poursuivre son développement.



1431 FULLUM, BUREAU 102
MONTRÉAL (QUÉBEC) H2K 0B5
514 846-0163
SANS FRAIS 1 866 846-0163
INFO@RQOH.COM
RQOH.COM

