



Bilan d'activités

2020-2021

Table des matières



Mot d'introduction du président	5
Mot d'introduction du directeur général	6
Remerciements aux partenaires, présentation des élus et des employés	7
Les partenaires	
Le conseil d'administration	
L'équipe de travail	
Le parc immobilier	9
Les communications, les représentations et la reconnaissance	10
Le développement	11
Les programmes de financements fédéraux	
Acquisition des immeubles de la rue Saint-Hubert à Châteauguay	
La création d'un GRT	
SOLIDES ajoute Verdun à son territoire	
La location en contexte de pénurie de logements	12
Covid-19	13
Pénurie de logements	14
Améliorations locatives et entretien	15
La situation financière	17
La mesure des coûts de loyers avantageux	19
Conclusion	21

Bilan d'activités 2020-2021

Assemblée générale annuelle



Une autre année est derrière nous. Une année sous le signe de la pandémie qui a influencé tous les aspects quotidiens de notre travail et qui a continué de perturber la vie de tous et toutes. Une année pendant laquelle chaque geste, de la visite d'un logement à une réparation mineure à une réunion de conseil d'administration a donné lieu à la prudence et à de nouvelles habitudes.

Malgré ces contraintes l'année 2020-2021 a été une période pendant laquelle SOLIDES a assuré sa mission avec détermination, a cru et a cherché à encore s'améliorer. C'est le bilan de ces douze mois d'efforts et de réussites que le conseil d'administration présente aux membres avec ce bilan d'activités.

Le bilan d'activités sert aussi à consigner notre histoire et il constitue un outil de réflexion permettant de bien comprendre notre parcours et de tracer la voie à suivre pour continuer à progresser.

La mission

La mission d'un organisme est fondamentale. En ce qui nous concerne, elle est décrite dans les documents qui ont précédés la fondation de SOLIDES. Elle est précisée, voire actualisée, dans nos lettres patentes. Les objectifs de SOLIDES y sont résumés à :

- a) **Soulager la pauvreté en fournissant des logements à des prix inférieurs à ceux du marché à des personnes dont le revenu est faible;**
- b) **À cette fin, percevoir des biens ou des sommes d'argent sous forme de subventions, dons ou souscriptions publiques.**

Toutefois, on peut trouver une description plus exhaustive des moyens utilisés pour atteindre ces objectifs poursuivis par SOLIDES dans la section « énoncé de mission » des règlements généraux :

- 🏠 Acquérir, rénover ou construire des édifices dans l'intention de fournir des logements adéquats à des personnes dont le revenu est faible;
- 🏠 Administrer des logements dans une optique d'amélioration locative tout en maintenant des loyers abordables;
- 🏠 Favoriser l'amélioration de la vie des quartiers en améliorant le cadre bâti, l'environnement et la vie communautaire lorsque c'est possible;
- 🏠 Appuyer, au besoin, la prise en charge des locataires de leurs logements par la création de coopérative, d'organismes sans but lucratif ou de toute autre forme convenant aux objectifs visés;
- 🏠 Faire toute autre activité connexe dans le but d'atteindre les objectifs de l'organisation;
- 🏠 La corporation a un statut non-équivoque sans but lucratif, un statut tel qu'aucun revenu ne puisse être payable à un membre ou fiduciaire de la corporation ni par ailleurs être disponible pour servir à leur profit personnel.

Mot d'introduction du président



Bonjour à vous tous chers membres et employé-es de SOLIDES. C'est avec joie que je vous accueille pour cette 21ème assemblée générale annuelle de SOLIDES. Une assemblée générale c'est comme un reportage sur la vie de de notre organisme lors de la dernière année.

Dans le contexte, encore, de la pandémie, vous avez tous maintenu l'épaule à la roue et, ainsi, permis à SOLIDES d'atteindre des résultats qui font notre fierté et qui génèrent de plus en plus d'appréciation dans la communauté.

À la lecture de notre bilan annuel vous pourrez prendre conscience de l'ampleur du travail accompli, ainsi que celle des réussites qui en découlent. Tout cela mérite une notation d'excellence, et ce A+ se doit d'être particulièrement attribué aux employé-es de SOLIDES, toujours aussi professionnel-es et minutieux-ses, guidé-es par notre directeur général François Giguère, qui mène SOLIDES toujours plus haut.

Oui soyons toutes et tous fières et fiers d'être SOLIDES !



Réal Brais

RÉAL BRAIS, PRÉSIDENT

Mot d'introduction du directeur général



Que dire d'une organisation qui réussit non seulement à bien fonctionner dans la tempête mais qui dans les faits parvient à performer au centre de plusieurs orages simultanés ? Quelle a des fortes assises ? Que la détermination et le talent de son équipe, son équipage, sont plus forts que les éléments ? Que l'importance de sa mission fait en sorte qu'elle se dépasse même dans les moments difficiles ? Toutes ces réponses ?

L'année qui se termine a été caractérisée par la poursuite de la pandémie et de la pénurie de logement, l'absence d'une intervention gouvernementale pour venir en aide aux locataires, des changements au sein de l'équipe de travail de SOLIDES, des projets ambitieux, des acquisitions d'immeubles.

Les longs fleuves tranquilles ne sont clairement pas pour nous.

Nos réussites, autant en ce qui concerne la location des logements, la sécurité des locataires et des employés, l'entretien du parc immobilier, son développement, etc. dans ce contexte sont remarquables. Les membres de SOLIDES sont en droit de s'en réjouir. Que notre organisme soit capable de livrer sa mission plus de 20 ans après sa fondation, qu'il continue de loger les locataires à faible et moyen revenus mieux et à moindre coût est très bien. Qu'il y parvienne en cette période de crise tout en poursuivant son développement est emballant.

C'est pourquoi j'ai tant de fierté d'être le directeur général de SOLIDES. C'est pour ces raisons que j'ai encore du plaisir à contribuer à notre organisation et à travailler quotidiennement avec une équipe motivée et talentueuse. C'est pourquoi, vingt-cinq ans après m'être engagé à développer le parc de logements sociaux auprès des militantes et militants du Comité logement Rive-Sud, je poursuis dans ce sens.

François Giguère

FRANÇOIS GIGUÈRE, DIRECTEUR GÉNÉRAL



Remerciements aux partenaires, présentation des élus et des employés

Les partenaires

De nombreux partenaires contribuent de différentes façons à nos succès.

Pour la première fois, nous avons développé une collaboration avec la Division logement social et inclusion de logements abordables du Service de l'habitation de Montréal. Ce fut fructueux. Les Offices municipaux d'habitation de Châteauguay, de Longueuil et de Montréal ont été de précieux collaborateurs. Le Groupe de ressources technique de la Rive-Sud et Atelier habitation Montréal nous assistent à livrer différents mandats importants en développement.

Évidemment le soutien mutuel avec nos partenaires du Comité logement Rive-Sud et de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie demeure une force importante pour nos organisations.

Le conseil d'administration

Les membres du conseil d'administration au cours de la dernière année ont été Réal Brais (président), Angèle Fortin (vice-présidente), Marc Gallant (secrétaire trésorier), Sophie Tétrault-Martel, Michèle Ouimet, Benoit Laganière et Marco Monzon (administrateurs). Ce sont des bénévoles qui croient dans la mission de notre organisation et qui y contribuent en y accordant temps et réflexions. Ils se sont réunis sept fois au cours de l'année.

L'équipe de travail

La complexe et volumineuse tâche que représente l'opération quotidienne des activités de SOLIDES relève de l'équipe de travail qui assure tout le travail administratif, l'entretien, les réparations, le développement organisationnel et immobilier.

L'année 2020-2021 a été une seconde année avec des changements de personnel qui ont été quelquefois éprouvants pour l'équipe de travail mais aussi bénéfiques à certaines occasions. Les membres doivent souligner toute leur reconnaissance envers les employés qui sont restés au front et qui ont permis à SOLIDES de rester en opération pour le bénéfice de plus de 590 ménages locataires.

La direction générale est assurée par François Giguère qui fait le lien entre le conseil d'administration et les employés. Il voit aussi à la planification des activités, aux ressources humaines, aux représentations auprès des partenaires et institutions financières, à la planification financière et au développement de notre parc immobilier et de notre organisation.

La coordination administrative relève de Fannie Rochefort qui assure la tenue des livres comptables, l'ensemble des processus administratifs et est responsable de la santé et de la sécurité au travail. Pour l'assister dans ce travail, suite au congé de maternité puis au départ de Natacha Arruda



Le conseil d'administration de SOLIDES 2020-2021 composé de Sophie Tétrault-Martel, Angèle Fortin, Réal Brais, Marco Monzon, Benoit Laganière, Marc Gallant (absent de la photo) et Michèle Ouimet (absente de la photo)

Dufresne, deux techniciennes administratives ont été embauchées successivement avant l'embauche de Sébastien Nault qui est celui qui a comblé le poste à notre satisfaction. Puis Gabrielle Boudreau, adjointe administrative, s'est jointe au trio administratif qui performe mieux que jamais.

Les trois gestionnaires immobiliers, Stéphane Gloutney et Alain Beaulieu à Châteauguay et Kacim Belmihoub à Longueuil, Verdun et Lachine gèrent les demandes de travaux, les plaintes des locataires, les démarches au Tribunal administratif du logement, la collecte des loyers, l'entretien des immeubles et des systèmes, les relations avec les fournisseurs, la priorisation des tâches d'entretien et l'encadrement du personnel d'entretien. Ils jouent aussi un rôle important dans la location des logements puisqu'ils voient aux visites, signatures des baux, etc.

Le poste de responsable de la location a été supprimé et ses tâches ont été réparties entre tous les membres de l'équipe administrative et de gestion immobilière.

SOLIDES bénéficie du dévouement d'une excellente équipe de concierges. C'est maintenant Cedric Welti qui est responsable des appels de services. Roger Allard et Michel Leblanc sont concierges seniors. Ils consacrent leur temps aux travaux complexes et la formation des autres membres du personnel d'entretien. Richard Tougas, André Pelletier et Trevor Bennett ont été les concierges réguliers. Ils ont consacré beaucoup d'efforts à la remise en état des logements lors des départs de locataires, à l'entretien des espaces communs, des terrains, etc. Danielle René et Jeremy Flaherty-Vallières sont les préposés à l'entretien ménager.



Une partie de l'équipe de travail de SOLIDES.

Première rangée: André Pelletier et Stéphane Gloutney

Deuxième rangée: François Giguère, Richard Tougas, Cédric Welti et Gabrielle Boudreau,

Troisième rangée: Kacim Belmihoub, Alain Beaulieu, Roger Allard, Danielle René, Sébastien Nault et Fannie Rochefort.

Le parc immobilier

À la fin du mois de juin 2021, SOLIDES était propriétaire de 23 immeubles ou ensembles immobiliers. À Châteauguay, les immeubles non conventionnés que SOLIDES possède sont situés aux adresses suivantes ; 4, carré Richelieu, 296 - 324, rue Molson et 319 - 347, rue McLeod, 102, rue Turenne, 144, rue de Gaspé Ouest, 31, boulevard Saint-Joseph et ceux situés aux 39 et 43 de la rue Saint-Hubert.

Nos immeubles de l'agglomération de Longueuil sont situés au 96-100, rue H-W. Clarke à Greenfield Park, 3315, rue Mont-Royal à Saint-Hubert, 1129-1131, rue Saint Georges, 1134-1138, rue Dollard, 1630, rue Marquette, 525, rue de Roussillon et 628, rue de Bruges dans le Vieux-Longueuil. Ils ont aussi été acquis sans aide gouvernementale ou municipale.

À Verdun SOLIDES est propriétaire d'un immeuble de huit logements situé au 1080, avenue Woodland

et d'un immeuble de 6 logements au 794, 6e avenue. À Lachine nous possédons un immeuble de 39 logements au 3410, rue Victoria.

SOLIDES est également copropriétaire de l'immeuble qui loge nos services, ceux du Comité logement Rive-Sud et du Groupe de ressources techniques de la Rive-Sud au 173, rue Sainte-Catherine à Longueuil.

Dans le cadre du programme AccèsLogis, SOLIDES est propriétaire des neuf immeubles de la Place Pasteur phases I et II, de l'immeuble situé au 30, boulevard Saint-Joseph, des deux immeubles situés aux 104 et 106, rue Turenne et du 3, Carré Richelieu. Ils sont tous à Châteauguay. SOLIDES n'a aucun immeuble dans le cadre du programme AccèsLogis dans les autres municipalités de son territoire.

Le nombre total de logements possédés par SOLIDES est donc de 591, en augmentation de 45 unités depuis un an, auquel il faut ajouter les deux locaux commerciaux.



Les communications, les représentations et la reconnaissance

Notre présence médiatique a été assez modérée sauf lors de l'annonce de l'achat de deux immeubles à Verdun et Lachine. À cette occasion, la présence de monsieur Robert Beaudry, responsable du comité exécutif de la Ville de Montréal, a fait en sorte que plusieurs médias couvrant l'actualité montréalaise se sont intéressés à ces acquisitions et à l'aide financière accordée par la municipalité. Cette information a relativement bien circulé sur les médias sociaux.

Les grands événements au cours desquels SOLIDES rencontre des collègues, développe son réseau, acquiert de nouvelles connaissances et se fait connaître ont souvent lieu au printemps. C'est notamment le cas du Congrès annuel de

l'Association canadienne de l'habitation et du renouvellement urbain (ACHRU) et de l'événement annuel de la SCHL à Ottawa. Cette année, évidemment, ces opportunités ont toutes été annulées en raison des limites imposées par la Covid-19.

Notre présence a été marquée d'autres façons. À l'automne 2020, le directeur général de SOLIDES a été panéliste lors d'un événement virtuel en Gaspésie. Il a aussi eu quelques rencontres avec des organismes intéressés par notre modèle notamment avec une table de concertation de l'ouest de l'île de Montréal.



Le développement

La croissance de notre parc immobilier répond à différents besoins. Les besoins des locataires à faibles et moyens revenus qui ne peuvent pas compter sur les propriétaires privés pour prioriser la qualité et l'abordabilité des logements avant le rendement et les profits. C'est pourquoi la socialisation du plus grand nombre de logements demeure une action continuelle au cœur de nos activités.

Notre croissance répond aussi à nos besoins organisationnels. En effet, la croissance permet à SOLIDES de créer des économies d'échelle qui font en sorte que nous sommes capables d'avoir plus de personnel, donc plus de diversité, plus de disponibilité, plus de flexibilité et globalement une équipe de travail qui performe beaucoup mieux. Les économies d'échelles génèrent aussi plus de travail pour des fournisseurs qui nous considèrent comme des clients importants, ce qui produit des avantages conséquents. Obtenir les services d'un couvreur, d'un électricien ou d'un plombier le jour même de notre appel, dans les circonstances actuelles, est un avantage pour l'organisation et les locataires.



SOLIDES dispose maintenant de quatre « recettes » différentes pour son développement immobilier. Elles sont utilisées selon les circonstances, les opportunités et les contextes. Cette année SOLIDES a procédé à deux acquisitions d'immeubles à Lachine (39 logements) et Verdun (6 logements). Ces acquisitions ont été rendues possible grâce à l'aide financière de 2 millions \$ obtenue de la

part de la Ville de Montréal. Cette aide fait en sorte que ces immeubles, contrairement à la plupart de nos immeubles acquis, ne seront pas déficitaires dans leurs premières années d'opération, que des travaux ont été réalisés tôt dans le processus et que nous avons réussi à être actif dans un marché de la revente très difficile.



D'ailleurs, beaucoup d'autres offres d'achats ont été faites, en général au-dessus des prix demandés et ne se sont pas conclues par des achats d'immeubles par SOLIDES. Seuls quelques projets qui se sont réalisés au cours des dernières semaines ont aboutis.

Une des stratégies de développement de notre parc immobilier est la construction de nouveaux logements. Nous ne l'avons utilisée que lors de la pénurie de logements au début des années 2000. En 2019 l'AGA de SOLIDES décidait de reprendre cette voie puisqu'une nouvelle pénurie de logements est commencée. Nous avons actuellement deux projets de construction neuve en cours.

Le plus important de ces projets est à Châteauguay. Nous y développons, en collaboration avec l'OMH de Châteauguay, un projet de 170 logements qui sera construit sur les terrains de stationnements que nous possédons sur le boulevard Saint-Joseph. Puis, nous avons un projet de construction de 36 logements à Lachine sur la 14e avenue. Ces deux projets ont obtenu des subventions de la part de la SCHL avec son programme de financement initial. Ces subventions permettent d'embaucher les firmes nécessaires à l'élaboration de projets.

La location en contexte de pénurie de logements

La location de nos logements est d'une importance capitale. Pour les locataires qui en ont besoin mais aussi pour notre organisation. Pour SOLIDES, le maintien de l'équilibre budgétaire s'apparente à une longue marche sur un fil de fer. La réduction du nombre de logements vacants en est un important élément.

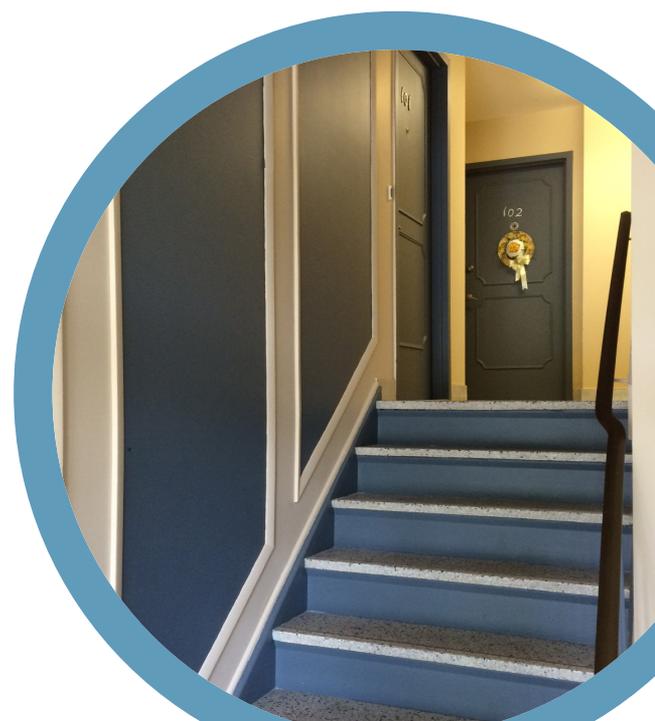
Cette année encore, nous avons loué un grand nombre de logements suite à des départs, des décès et quelques expulsions. En plus nous avons dû gérer un nombre toujours croissant de cession de baux. Au total ce sont 111 logements qui ont changé d'occupants.

DÉMÉNAGEMENTS

	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Vetville	34	18	29
4, carré Richelieu	9	1	6
Place Pasteur 1	7	9	5
Place Pasteur 2	3	5	2
30, Saint-Joseph	7	7	3
144, De Gaspé	18	6	7
96-100 H.W. Clarke	3	1	2
3, carré Richelieu	4	4	1
3315, Mont-Royal	8	3	4
102, Turenne	0	1	0
104, Turenne	3	0	1
106, Turenne	3	1	6
1134-1138, Dollard	0	0	3
31, Saint-Joseph	0	2	1
1129-1131, St-Georges	1	3	1
1630, Marquette	4	0	0
525, De Roussillon	8	4	0
39-43 St-Hubert	20	10	27
1080, rue Woodland		3	2
628, de Bruges		1	4
3410, Victoria			6
794-804, 6 ^e avenue			1
Total	132/530 25 %	79/544 15 %	111/593 19 %

Suite à la fermeture du poste de responsable de la location des logements, l'ensemble de l'équipe administrative s'est mobilisée pour compenser cette réduction de personnel comme elle l'avait fait l'an dernier. Le personnel d'entretien aussi a « livré la marchandise » en réalisant les travaux demandés dans des délais toujours serrés.

Le résultat de ce travail d'équipe est un taux de logements inoccupés 0,97%, très inférieur au taux de notre territoire selon la SCHL et le plus bas en 22 ans d'existence de SOLIDES.



Covid-19

La poursuite de la pandémie commencée à l'hiver 2020 a fortement interpellé notre organisation puisque nous travaillons avec beaucoup de proximité avec plus de 590 ménages locataires, nous partageons nos bureaux avec près de 20 collègues de trois autres organisations et parce que notre bureau de Châteauguay est le point d'entrée pour un grand nombre de personnes qui ont des enjeux de logements.

Les gestes décisifs et proactifs posés au début de la pandémie et le maintien en tout temps de la vigilance nécessaire ont fait en sorte que malgré le maintien de nos services, aucun employé n'a été atteint par le Coronavirus. De plus, aucun de nos immeubles n'a été un lieu d'éclosion de Covid-19 et peu de nos locataires ont été atteints à notre connaissance.



Pénurie de logements

Depuis maintenant deux ans les locataires québécois subissent les difficultés de se loger qui accompagnent une pénurie de logements : diminution du nombre de logements disponibles, augmentation des loyers, croissance du nombre de reprises de possession de logements par des propriétaires, plus longs délais pour les locataires à faibles revenus pour se trouver un nouveau logement. Ce phénomène amorcé en 2019 s'aggrave progressivement, alimenté par la démographie, la rapacité de certains propriétaires qui inventent continuellement de nouvelles façons d'exploiter les locataires ou de bafouer leurs droits et par un « marché de l'habitation » sous l'effet « stéroïdien » des taux d'intérêts particulièrement bas en raison de la crise économique qui découle de la pandémie mondiale. Cette crise ne trouve pas de contre-mesures dans le développement de logements sociaux par le gouvernement du Québec ni dans la Stratégie nationale sur le logement du gouvernement canadien. Contrairement à la réponse gouvernementale québécoise lors de la crise précédente au début des années 2000, la réponse actuelle se confine à la négation du problème.

De plus, la perte d'un immeuble de 35 logements appartenant à l'Office municipal d'habitation de Châteauguay, presque 1% des logements de cette ville, et les délais interminables pour le reconstruire contribuent à cette pénurie.

Avec des taux de vacances de 0,7% (Châteauguay), 1,4% (Longueuil) et 2,7% (Verdun) selon l'étude de la SCHL faite en octobre-novembre 2020, nous avons eu la confirmation que nous sommes passés d'un grave problème de manque de logements sociaux à une sévère pénurie de logements.

L'impact pour SOLIDES est évidemment beaucoup moins grand que pour les locataires. Nous devons quand même composer avec des requérants plus anxieux, des victimes de violences plus nombreuses, des demandes plus pressantes et des arbitrages difficiles entre les demandes de logements.



Améliorations locatives et entretien

Chaque composante des immeubles se dégrade au fil des ans. En théorie, un immeuble neuf ne vaut plus rien après 40 ans s'il n'est pas entretenu. C'est ainsi que l'on calcule l'amortissement de sa valeur comptable. Pour assurer une juste qualité de vie et le respect des droits des locataires des travaux d'entretien doivent être réalisés continuellement.

Certains travaux relèvent de la compétence de nos employés : remplacement de lavabos et de robinetterie, peinture, plâtre, couvre-plancher, remise en état de location des logements, etc.

Ces nombreuses tâches occupent plusieurs employés d'entretien qui répondent aux demandes que les locataires présentent ou aux commandes des gestionnaires immobiliers. De plus, deux de nos employés ont maintenant les capacités requises pour assumer des travaux plus complexes.

D'autres travaux, parce qu'ils sont plus spécialisés ou plus ambitieux relèvent d'entrepreneurs spécialisés : remplacement de toitures, portes et fenêtres, système d'alarme, drains, reconstruction de cuisines, plomberie, etc.

Au cours de la dernière année, puisque SOLIDES a acquis deux immeubles avec l'aide financière de la Ville de Montréal, deux chantiers ont été ouverts afin de combler rapidement les déficits d'entretien de ces immeubles. Également, l'important chantier de rénovations des immeubles de Place Pasteur phase 1 s'est mis en branle et a été réalisé pour l'essentiel en 2021. Ce projet découle de la production du Bilan de santé immobilière en 2015 et aide financière consentie par la Société d'habitation du Québec en 2019.

En 2020-2021 SOLIDES a accéléré le rythme de ces travaux majeurs. En voici une liste partielle :

- **1080, Woodland**
 - Réfection complète d'un logement, incluant le changement de comptoirs de cuisine, une mise en valeur des murs de briques intérieurs, la remise à neuf de la salle de bain ainsi que le remplacement de 2 fenêtres.
 - Finalisation des travaux de décontamination des sols (aux coûts de X\$) et ajout d'un arbre dans la cour arrière pour participer à l'effort de réduction des îlots de chaleur.
- **3315, Mont-Royal**
 - Réfection complète d'une salle de bain, incluant installation d'une fenêtre neuve et d'un système de ventilation.
- **525, Roussillon**
 - Remise à neuf d'une salle de bain.
 - Installation de supports à vélos intérieurs pour les locataires.
 - Divers travaux de plomberie totalisant plus de 20 000 \$.
- **628 de Bruges**
 - Réfection complète d'une salle de bain, incluant installation d'une fenêtre neuve et d'un système de ventilation.
 - Installation de 3 systèmes de ventilation externe de salle de bain.
- **296 – 347, Molson- McLeod**
 - Trois salles de bain remises à neuf
- **Place Pasteur I**
 - Correction de l'étanchéité des murs
 - Remplacement de 188 fenêtres
 - Remplacement de tous les balcons
 - Réfection de 6 toitures

- **Place Pasteur 2**
— Remplacement de la toiture
- **102, Turenne**
— Remplacement de la toiture

Lorsque SOLIDES acquiert des immeubles, elle procède généralement aux travaux urgents. Cette année ce fut encore le cas avec les deux immeubles que nous avons ajouté à notre parc immobilier :

- **3410, Victoria**
— Travaux majeurs de plomberie : remise à neuf des arrivées d'eau potables, remise à neuf du système de drains du garage intérieur et installation de clapets, plusieurs corrections aux appareils de plomberie dans les appartements, remplacement de la valve d'arrivée d'eau principale, réfection complète du système d'évacuation des eaux de la buanderie

- Extermination : extermination des souris, punaises de lits, coquerelles et rats
- Divers travaux d'électricité
- Inspection et entretien de l'ascenseur
- Insonorisation de 2 logements avec panneaux isolants et barres résilientes
- Remplacement des appareils de buanderie et de plusieurs électroménagers

- **794-804, 6e Avenue**
— Remplacement des seuils de fenêtres et d'allèges
- Rejointoiement de la brique
- Remise en état d'une poutre de soutien du bâtiment
- Remplacement de deux chauffe-eau obsolètes



La situation financière

La santé financière de SOLIDES s'est bien maintenue tout au cours de l'année. Vers la fin de l'année 2019-2020 nous avons vu une diminution des taux d'intérêts sur les prêts. Cette baisse s'est appliquée progressivement sur certains de nos prêts.

Le conseil d'administration a maintenu l'équilibre entre les augmentations de coûts et, d'autre part, le maintien d'une structure de loyers raisonnable. À ce dernier égard, SOLIDES a continué de développer des outils d'analyse interne qui accroissent l'équité tarifaire interne entre les différents logements d'un même immeuble dans un premier temps, puis entre les différents immeubles de SOLIDES. Également, le conseil d'administration garde un œil vigilant à la structure des loyers de SOLIDES et les compare à ceux du marché privé afin de ne pas développer d'anachronisme.

Le conseil d'administration et la direction générale ont aussi donné leur aval et collaboré avec la Caisse d'économie solidaire à leur projet de regroupement de la presque totalité des prêts non conventionnés que nous y détenons. En plus de simplifier, beaucoup, la gestion ce regroupement facilitera notre accès à des fonds nouveaux pour procéder à des travaux ou faire de nouvelles acquisitions.

Comme entreprise d'économie sociale, SOLIDES est aussi soucieuse d'offrir des conditions de travail respectueuses des employés. Elle le fait tout en maintenant un ratio stable entre ses revenus et les coûts salariaux. Toutefois, tout au long de l'année diverses circonstances ont fait en sorte que des employés n'ont pas été en mesure d'offrir leurs prestations de travail. Puis, les circonstances ont forcé SOLIDES à optimiser certains postes. Le résultat est, comme le montre le tableau suivant, une masse salariale assez stable :

	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Revenus totaux	2 960 341 \$	3 161 062 \$	3 856 951 \$	4 196 153 \$	4 523 889 \$
Salaires	537 726 \$	585 995 \$	686 551 \$	670 051 \$	723 393 \$
%	18,16 %	18,54 %	17,80 %	15,97 %	15,99 %

À 99,03% d'occupation, l'excellent taux de location de nos logements a continué d'être un élément qui a un impact positif sur notre situation financière.

En plus de l'encaisse, l'équité détenue sur nos immeubles est l'autre aspect de nos finances qui est suivi de près par la direction et le conseil d'administration. Cette information est importante parce qu'elle détermine notre capacité de refinancer des immeubles pour rénover ou de développer notre parc immobilier.

Malgré les acquisitions et les refinancements pour réaliser des travaux il est important de noter que l'équité détenue par SOLIDES continue de croître année après année. C'est ce que nous pouvons constater avec le tableau suivant :

VALEURS, DETTES ET ACTIF NET PAR IMMEUBLE

Immeubles non conventionnés	Valeur immobilière	Dettes	Net
4, carré Richelieu	1 775 000 \$	222 526 \$	1 552 474 \$
Vetville	4 885 000 \$	1 382 477 \$	3 502 523 \$
102 Turenne	725 000 \$	302 865 \$	422 135 \$
3315 Mont-Royal	1 280 000 \$	684 812 \$	595 188 \$
96-100 H.W. Clarke	1 650 000 \$	724 873 \$	925 127 \$
1080, Woodland	780 000 \$	532 082 \$	247 918 \$
628, de Bruges	1 035 000 \$	1 073 083 \$	(38 083) \$
144 de Gaspé Ouest	3 000 000 \$	1 734 848 \$	1 265 142 \$
31, boul. St-Joseph	850 000 \$	564 343 \$	285 657 \$
525, rue de Roussillon	2 880 000 \$	2 018 458 \$	2 880 000 \$
39-43, St-Hubert	5 715 000 \$	5 533 634 \$	181 366 \$
1630, rue Marquette	470 000 \$	322 894 \$	147 106 \$
1129-1131, rue St-Georges	645 000 \$	415 241 \$	229 759 \$
1134-1138, rue Dollard	405 000 \$	268 627 \$	136 373 \$
3410, Victoria	5 700 000 \$	4 385 007 \$	1 314 993 \$
794-804, 6 ^e avenue	1 035 000 \$	777 870 \$	257 130 \$
Multi-immeubles	0 \$	2 391 219 \$	(2 391 219 \$)
	32 830 000 \$	23 334 859 \$	9 495 141 \$

Immeubles conventionnés	Valeur immobilière	Dettes	Net
Place Pasteur 1	4 721 900 \$	2 122 662 \$	2 599 238 \$
Place Pasteur 2	3 939 700 \$	1 613 800 \$	2 325 900 \$
104 Turenne	1 096 900 \$	253 827 \$	843 073 \$
106 Turenne	1 174 100 \$	16 276 \$	1 157 824 \$
3 Carré Richelieu	1 891 100 \$	1 746 379 \$	144 721 \$
30 St-Joseph	1 621 000 \$	791 093 \$	830 807 \$
	14 445 600 \$	6 544 037 \$	7 901 563 \$
Actif immobilier/dettes	47 275 600 \$	29 878 896 \$	17 396 704 \$

La mesure des coûts de loyers avantageux

SOLIDES réalise un calcul qui vise à démontrer l'économie de loyer que font nos locataires en louant un de nos logements. Le moyen utilisé est de comparer le loyer demandé par SOLIDES avec le loyer moyen déterminé par l'enquête annuelle de la SCHL. Le tableau suivant présente le résultat de ces calculs :

	Économie par logement		Nombre de logements	Économie par immeuble		
	Mensuelle	Annuelle		Mensuelle	Annuelle	
CHÂTEAUGUAY	3, Carré Richelieu	103 \$	1,238 \$	23	2,373 \$	28,476 \$
	4, Carré Richelieu	260 \$	3,125 \$	26	6,770 \$	81,240 \$
	Vetville	123 \$	1,478 \$	128	15,763 \$	189,156 \$
	Place Pasteur 1	228 \$	2,731 \$	52	11,834 \$	142,008 \$
	Place Pasteur 2	295 \$	3,544 \$	39	11,518 \$	138,216 \$
	30, boul. St-Joseph	229 \$	2,747 \$	24	5,494 \$	65,928 \$
	31, boul. St-Joseph	205 \$	2,457 \$	8	1,638 \$	19,656 \$
	144, de Gaspé	135 \$	1,623 \$	38	5,138 \$	61,656 \$
	102 Turenne	268 \$	3,215 \$	8	2,143 \$	25,716 \$
	104, Turenne	224 \$	2,693 \$	16	3,591 \$	43,092 \$
LONGUEUIL	106, Turenne	213 \$	2,556 \$	16	3,408 \$	40,896 \$
	39-43, St-Hubert	196 \$	2,355 \$	70	13,735 \$	164,820 \$
	1134-1138, Dollard	97 \$	1 164 \$	3	291 \$	3 492 \$
	96-100, H.-W. Clarke (Greenfield Park)	271 \$	3 253 \$	16	4 337 \$	52 044 \$
	3315, Mont-Royal (Saint-Hubert)	136 \$	1 628 \$	20	2 713 \$	32 556 \$
	1129-1131, St-Georges	146 \$	1 756 \$	6	878 \$	10 536 \$
	1630, Marquette	126 \$	1 510 \$	5	629 \$	7 548 \$
	628, de Bruges	166 \$	1 989 \$	8	1 326 \$	15 912 \$
	525, de Roussillon	107 \$	1 284 \$	30	3 209 \$	38 508 \$
	169-171, Sainte-Catherine	153 \$	1 836 \$	2	306 \$	3 672 \$
VERDUN-LACHINE	1080, Woodland	222 \$	2,658 \$	8	1,772 \$	21,264 \$
	794-804, 6 ^e avenue	288 \$	3,452 \$	6	1,726 \$	20,712 \$
	3410, Victoria	(24) \$	(290) \$	39	(942) \$	(11,304) \$
	Moyenne d'économie par logement			Nombre de logements	Économie de loyer totale	
	176 \$	2,111 \$	591		103,980 \$	1,247,760 \$

Tous nos immeubles ont des structures de loyers inférieures à la moyenne de la région dans laquelle ils sont situés.

On peut aussi observer qu'en moyenne, nos locataires paient 176 \$ de moins par mois en loyer mensuel. Les centaines de ménages que nous avons mis à l'abri de l'appétit des propriétaires privés bénéficient ainsi d'un montant important qui reste dans leurs poches, une somme avec laquelle ces personnes peuvent acquitter le coût d'autres besoins, souvent des besoins essentiels comme la nourriture, le chauffage, les frais scolaires ou l'habillement.

L'économie annuelle totale pour l'ensemble de nos logements est de la somme de 1 247 760 \$.

Ce portrait avantageux est le résultat de nos augmentations de loyers modérées au fil des ans, un patient et minutieux travail qui est fait souvent malgré les avis de « conseillers » patentés et surtout malgré la tendance dominante.



Conclusion



L'essentiel des objectifs visés lors de notre assemblée générale en octobre 2020 ont été réalisés. C'est remarquable, particulièrement dans un contexte de continuelle évolution à de nombreux égards et de tension liée à la pandémie.

À la lecture du bilan d'activités de l'année 2020-2021 de SOLIDES un constat s'impose : notre organisation maintient résolument le cap. C'est le fruit des efforts de l'ensemble de l'équipe de travail, du conseil d'administration et de nos partenaires. C'est aussi le résultat de la vision claire que nous maintenons depuis plus de 20 ans.

C'est avec la même détermination que nous pouvons envisager l'avenir et viser à toujours loger, mieux et de façon abordable un plus grand nombre de locataires de notre territoire.



Notes

Notes



**Société locative d'investissement
et de développement social**

Tél.: 450-699-1392
Télééc.: 450-699-8297
311, McLeod
Châteauguay, (QC) J6J 2H8