



**525,
rue du Roussillon**

Société locative d'investissement
et de développement social

Bilan d'activités

2019-2020

Table des matières

Mot d'introduction du président	4
Mot d'introduction du directeur général	5
Remerciements aux partenaires, présentation des élus et des employés	6
Les partenaires Le conseil d'administration L'équipe de travail	
Le parc immobilier	8
Les partenariats en réponse aux locataires ayant des besoins particuliers	9
Les communications, les représentations et la reconnaissance	10
Les communications Les représentations La reconnaissance	
Le développement	12
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 dans un contexte difficile	15
Améliorations locatives et entretien	17
La situation financière	18
Les ressources humaines et l'organisation du travail	20
La mesure des coûts de loyers avantageux	21
Conclusion	23

Bilan d'activités 2019-2020

Assemblée générale annuelle

La dernière année a été très particulière. Elle a donné lieu à un 20e anniversaire que nous n'avons pas été en mesure de célébrer et a été le théâtre d'une grave pandémie. Un tel événement n'était pas survenu en plus de 100 ans. Il a complètement bousculé nos activités mais aussi de nombreux aspects dans la vie des locataires...et le secteur immobilier.

Le conseil d'administration de SOLIDES présente aux membres son bilan d'activités de l'année 2019-2020. Ce bilan vise à vous informer des différentes réalisations et des défis rencontrés au cours de la dernière année. 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. C'est encore avec plaisir que je vous accueille pour cette vingtième assemblée générale annuelle de SOLIDES. Évidemment cette année fut marquée par la pandémie de Covid-19, et à ce sujet je me dois de féliciter, en mon nom et au nom de tous les membres du conseil d'administration, notre directeur général et tous les employé(e)s de SOLIDES, pour avoir développé et mis rapidement en application des mesures rigoureuses et efficaces pour protéger, tant notre personnel, que l'ensemble de nos locataires.

Mais heureusement, dans la dernière année, notre organisme n'a pas fait que gérer cette pandémie. Tous ont mis l'épaule à la roue pour poursuivre avec brio la mission de SOLIDES. La lecture de notre bilan annuel dresse d'ailleurs un portrait très révélateur de la bonne santé de notre organisme ainsi que du dynamisme de tous ceux qui y travaillent.

Que ce soit au niveau de la gestion de notre organisme, de l'entretien de nos immeubles, des multiples rénovations, des nouvelles acquisitions et j'en passe, chez SOLIDES personne ne s'est tourné les pouces !

Pour terminer cette année est notre vingtième anniversaire et nous aurions dû fêter ce grand

événement, mais bien sur les restrictions actuelles ne nous le permettaient pas. Dites-vous qu'aussitôt que les conditions le permettront, nous allons remédier à cette triste situation et la fête n'en sera que plus belle !

Merci à tous et bonne assemblée.

Réal Brais président



Réal Brais président

Mot d'introduction du directeur général

L'année 2019-2020 passera à l'histoire mais malheureusement ce sera pour plusieurs mauvaises raisons. Évidemment nous pensons tous à la pandémie de Covid-19 qui a fait tant de victimes et qui a tellement désorganisé notre environnement et nos habitudes. Puis l'énorme anxiété que ces changements ont fait subir à nos amis, collègues, familles et locataires.

Cette année a aussi été celle pendant laquelle la pénurie de logements et le manque de logements abordables en particulier ont frappé de plein fouet les locataires à faibles revenus mais aussi ceux et celles qui croyaient que leurs revenus les mettaient à l'abri de la précarité. En effet, au cours de cette année les hausses de loyers rendues possibles par le manque de disponibilité de logement, la menace des reprises de possessions, l'arrêt presque complet du développement de logements sociaux ont affectés directement ou indirectement l'ensemble des locataires québécois.

Dans ce contexte le conseil d'administration et l'équipe de travail de SOLIDES ont été sous une pression énorme amplifiée par différentes circonstances. Les nombreux mouvements de personnel en à peine un an ne sont pas le moindre de ces circonstances. Je tiens donc à souligner particulièrement les efforts de tous et toutes. Votre résilience et votre dévouement envers notre organisation et, surtout, sa mission sont à votre honneur.

Il est donc remarquable que malgré toutes ces circonstances défavorables SOLIDES ait réussi à livrer sa mission, loger des gens, entretenir des immeubles et des logements, répondre à des besoins de plus en plus pressants, acquérir un premier immeuble à Verdun puis un à Longueuil pour justement contribuer à répondre à la pénurie de logements. C'est le bilan de ces 12 mois difficiles mais couronnés de succès que vous avez entre les mains.

Je vous souhaite une bonne lecture, une bonne assemblée générale... et une année 2020-2021 moins éprouvante.



*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. Soulignons l'aide de la députée fédérale de Châteauguay-Lacolle, madame Brenda Shanahan, des élus de l'arrondissement de Verdun et de madame Monique Bastien, vice-présidente du comité exécutif et chargée du logement social de la Ville de Longueuil.

Les Offices municipaux d'habitation de Châteauguay et de Longueuil ont été de précieux collaborateurs. Nous avons amorcé une collaboration avec la Division logement social et inclusion de logement abordables du Service de l'habitation de Montréal et nous croyons que nous en verrons les fruits bientôt.

Les différents collègues du Comité aviseur du Comité d'action des citoyens et citoyennes de Verdun nous ont bien accueillis dans leur milieu et nous ont permis d'y faire nos premiers pas.

Les collègues de l'Alliance des propriétaires immobiliers communautaires du grand Montréal sont des alliés avec lesquels il est à la fois utile et agréable de partager nos idées, développer un projet et de faire progresser l'influence de notre secteur.

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), Alain Beaulieu, Michèle Quimet, 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 six 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, le développement, l'entretien et les réparations.

L'année 2019-2020 a été particulièrement éprouvante pour l'équipe de travail. Le manque de stabilité et les épreuves ont affecté chacun des membres. Sommairement, en plus du fait de travailler en pleine pandémie, l'équipe de travail a connu trois accidents de travail, un long congé de maladie, un décès, un congédiement, un congé de maternité, quelques embauches malheureuses et, dans le contexte des tâches restreintes en raison



Le conseil d'administration de SOLIDES 2019-2020 composé de Réal Brais, Angèle Fortin, Marc Gallant, Benoit Laganière, Marco Monzon et Alain Beaulieu.

de la pandémie, deux mises à pied temporaires. 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 544 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. De juillet 2019 à mars 2020 elle a été secondée par Natacha Arruda Dufresne, commis administrative, qui voit notamment au paiement des fournisseurs et à la gestion des loyers. Gaël Dubuc a pris la relève de Natacha de mai à septembre.

Les trois gestionnaires immobiliers, Stéphane Gloutney et Alain Beaulieu à Châteauguay et Kacim



Une partie de l'équipe de travail de SOLIDES.

Première rangée, Alain Beaulieu, François Giguère, Daniel Fetchock, Fannie Rochefort, Luc Archambault. Deuxième rangée, Richard tougas, Danièle Renée, Justin Messier, Stéphane Gloutney, Linda Vincelli, Kacim Belmihoub, Michel Leblanc et Carl Sabourin. Sont absents de la photo Cedrick Welti et Jérémy Flaherty-Vallières

Belmihoub à Longueuil et Verdun, gèrent les demandes de travaux, les plaintes des locataires, les démarches à la Régie 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.

Linda Vincelli, responsable de la location, reçoit et analyse les demandes de logements, vérifie les références des futurs locataires, présente les conditions du bail et du règlement d'immeuble, fait visiter les logements, signe les baux.

SOLIDES bénéficie du dévouement d'une excellente équipe de concierges dont le doyen et concierge en charge des appels de services, Danny Fetchock, vient de prendre sa retraite. C'est maintenant Justin Messier qui est responsable des appels de services. Carl Sabourin, concierge senior, consacre son temps aux travaux complexes et la formation des autres membres du personnel d'entretien. Richard Tougas, Normand Montpetit, Michel Leblanc, Cedric Welti, Luc Charbonneau et Jeremy Flaherty-Vallières 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 est la préposée à l'entretien ménager. Elle a été rejointe dans ce rôle par Jérémy Flaherty-Vallières suite à une réaffectation en toute fin d'année.

L'équipe d'entretien a été fortement affectée par le décès d'un de ses membres, Normand Montpetit, victime d'une maladie fulgurante.

Le parc immobilier

À la fin du mois de juin 2020, SOLIDES était propriétaire de 22 immeubles ou ensembles immobiliers. À Châteauguay, les immeubles non conventionnés que SOLIDES possède sont situés aux adresses suivantes ; 4, carré Richelieu, 296, 300, 304, 308, 312, 320, 324, rue Molson et 319, 327, 335, 343 et 347, rue McLeod, 102, rue Turenne, 144, rue de Gaspé Ouest, 31, boulevard Saint-Joseph et les immeubles 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, au 3315, rue Mont-Royal à Saint-Hubert, au 1129-1131, rue Saint Georges, au 1134-1138, rue Dollard, au 1630, rue Marquette, au 525, rue de Roussillon et au 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.

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 544, en augmentation de 16 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 comme habituellement. Elle se résume à un article dans le journal local de Verdun lors de l'acquisition de notre premier immeuble dans cet arrondissement et quelques publications sur Facebook qui ont particulièrement bien fonctionné à cette occasion et lors de l'annonce de l'achat de notre plus récent immeuble de Longueuil.

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 renouveau 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. De plus notre présence aux événements du RQOH et de notre fédération régionale a été réduite et nous continuons de ne pas participer aux « Journées de l'habitation » de la Société d'habitation du Québec.

Notre présence a été marquée d'autres façons. À l'automne 2019, le directeur général de SOLIDES a été paneliste lors de la conférence « Le marché de l'habitation : Imaginer et concevoir des logements pour tous les besoins » organisée par Les Affaires et la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL). Il a aussi été invité à titre d'expert pour participer à deux focus-groups de la SCHL pour l'élaboration d'un programme et la révision d'un autre. Ce printemps, François était aussi paneliste lors d'un webinaire canadien intitulé Beat the REITs au sujet des Community land trusts comme outil pour concurrencer les grands

investisseurs immobiliers privés.

Afin de marquer notre présence à Verdun et surtout d'alimenter la collaboration avec les organismes qui nous y ont invités, SOLIDES a participé aux rencontres du Comité aviseur mis en place par le Comité d'action des citoyens et des citoyens de Verdun. Nous sommes aussi présents aux rencontres de la Table de l'habitation et de l'aménagement urbain de Verdun. Cette dernière intervient notamment sur la question des droits des locataires et du développement de logements sociaux.



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'échelles 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 c'est aussi plus de travail pour des fournisseurs qui nous considèrent comme des clients importants, ce qui produit des avantages conséquents.

SOLIDES dispose maintenant de quatre « recettes » différentes pour son développement. Elles sont utilisées selon les circonstances, les opportunités et les contextes. Par exemple, l'an dernier nous avons reçu une invitation d'organismes du milieu de Verdun et nous y avons répondu en amorçant le travail d'acquisition d'immeubles de logements dans cet arrondissement. Pour l'instant nous n'en avons acheté qu'un. Mais du travail a été fait pour obtenir l'aide de l'arrondissement de Verdun et de la Ville de Montréal afin de faire croître rapidement ce nombre.

L'autre achat qu'a fait SOLIDES au cours de la dernière année a permis de tirer avantage de la mise en vente d'un immeuble de huit logements, dont quatre unités Airbnb à Longueuil. L'achat de cet immeuble nous a permis de remettre en

location régulière ces quatre unités. C'est donc une très belle opportunité, surtout en pleine pénurie de logements, mais aussi la chance d'offrir à la Ville et à l'Office municipal d'habitation de Longueuil ces logements disponibles pour venir en aide aux ménages sans logements au 1er juillet 2020.

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. L'an dernier l'AGA de SOLIDES décidait de reprendre cette voie puisqu'une nouvelle pénurie de logements est commencée.

La progressive mise à mort du programme québécois AccèsLogis par le gouvernement du Québec ne nous laissant que peu d'espoir de pouvoir utiliser cet outil, SOLIDES s'est davantage tourné vers les programmes fédéraux pour développer, dans un premier temps, son site du boulevard St-Joseph à Châteauguay et plus récemment un autre site qui est envisagé à Longueuil. Des terrains mis en disponibilité par la Ville de Montréal dans l'arrondissement de Verdun pourraient aussi développés par SOLIDES.

L'augmentation de la capacité de travail du Groupe de ressources techniques de la Rive-Sud va nous permettre d'accélérer ces projets.

Ne totalisant que 16 logements, les deux acquisitions faites cette année sont modestes. Les circonstances (refinancement pour faire des travaux, les limites imposées par la pandémie, le besoin de s'investir en construction neuve, une certaine fatigue de l'équipe de travail) en ont décidé ainsi.

La location dans un contexte difficile

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 des vacances de logements en est l'élément central.

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.

DÉMÉNAGEMENTS

	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Vetville	23	34	18
4, carré Richelieu	10	9	1
Place Pasteur 1	8	7	9
Place Pasteur 2	4	3	5
30, Saint-Joseph	8	7	7
144, De Gaspé	7	18	6
96-100 H.W. Clarke	2	3	1
3, carré Richelieu	19	4	4
3315, Mont-Royal	7	8	3
102, Turenne	5	0	1
104, Turenne	0	3	0
106, Turenne	1	3	1
1134-1138, Dollard	0	0	0
31, Saint-Joseph	1	0	2
1129-1131, St-Georges	1	1	3
1630, Marquette	0	4	0
525, De Roussillon	1	8	4
39-43 St-Hubert		20	10
1080, rue Woodland			3
628, de Bruges			1
Total	97/460 21 %	132/530 25 %	79/544* 15 %

**excluant les 21 cessions de bail*

Ce travail a été fait en très grande partie en l'absence de la responsable de la location qui a été incapacité par un problème de santé. C'est l'ensemble de l'équipe administrative qui s'est mobilisée pour compenser cette absence. Le résultat de ce travail d'équipe est un taux de logements inoccupés 1,16%, très inférieur au taux de la SCHL de 1,1 % à Châteauguay et 1,5 % à Longueuil.

Covid-19

L'événement de l'année 2019-2020 n'a malheureusement pas été le vingtième anniversaire de SOLIDES mais plutôt la propagation du Coronavirus et la pandémie de Covid-19. En conséquence, l'activité prévue pour souligner nos 20 ans de réalisations et de « folles aventures » a été annulée et c'est très discrètement que nous avons franchi ce cap.

La pandémie a fortement interpellé notre organisation puisque nous travaillons avec beaucoup de proximité avec plus de 500 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.

Tôt en mars, avant l'ordre de fermeture des commerces non essentiels, l'équipe de travail a mis en place des mesures pour protéger nos employés tout en réduisant les risques de propagation du coronavirus. Rapidement un manuel intitulé Procédure de protection personnelle contre la Covid-19 a été produit et expliqué à tous les employés. Dans les jours qui ont suivis, nous avons mis en place une procédure pour effectuer la collecte des loyers de façon sécuritaire, limité l'accès aux bureaux, modifié le poste d'accueil et acquis du matériel de protection.

Seuls deux employés ont été mis à pied temporairement lors de l'ordre de confinement et de fermeture des services non essentiels. Heureusement, pour une fois, le gouvernement a reconnu que le logement communautaire est essentiel et nous avons eu l'autorisation de maintenir nos activités.

Ces gestes décisifs et proactifs ont fait en sorte que malgré le maintien de nos services, aucun employé n'a été atteint par le Coronavirus, seulement deux locataires l'ont été (à notre connaissance) et qu'aucun foyer d'écllosion n'a été découvert dans nos 40 immeubles.



Pénurie de logements

En juillet 2019, quiconque avait un peu d'expérience dans notre domaine pouvait voir les signes avant-coureurs d'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. Nous savions déjà que l'année suivante allait être difficile pour les locataires.

Ce que nous ne savions pas, c'est qu'un immeuble de 35 logements appartenant à l'Office municipal d'habitation de Châteauguay, presque 1% des logements de cette ville, allait être la proie des flammes au cours de l'été 2019. Lors de cet événement, SOLIDES s'est comporté en allié avec l'OMH et a collaboré pour reloger les nombreux locataires mis à la rue. Toutefois, tout au long de l'année, cette perte de logements a été ressentie par les locataires de Châteauguay qui ont eu plus de difficulté à se loger.

Nous ne savions pas non plus qu'une pandémie allait affecter les locataires qui, pour la plupart, ne pouvaient plus visiter de façon sécuritaire les logements à louer.

Avec des taux de vacances de 1,1% (Châteauguay), 1,5% (Longueuil) et 0,3% (Verdun) selon l'étude de la SCHL faite en octobre-novembre 2019, nous avons eu la confirmation que les faits que nous constatons quotidiennement sont avérés. Nous sommes passés d'un grave problème de manque de logements sociaux au début d'une sévère pénurie 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. Pour maintenir la valeur des immeubles et surtout pour assurer une juste qualité de vie et le respect des droits des locataires qui les occupent 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 de nos 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 comme la réfection de salles de bains.

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

En 2019-2020 SOLIDES a accéléré le rythme de ces travaux majeurs. En voici une liste partielle :

- **525, rue de Roussillon**
 - Remplacement de la toiture
 - Remplacement d'un des deux chauffe-eau
 - Remplacement et décontamination de l'isolant et reconstruction du plafond et de la salle de bain d'un logement
 - Remplacement de 2 colonnes de drainage (quatre étages) en acier galvanisé
- **144, rue de Gaspé Ouest**
 - Reconstruction du trottoir principal
 - Peinture, remplacement de l'éclairage et du couvre-plancher des aires communes
 - Reconstruction de six salles de bains
- **Molson-McLeod**
 - Calfeutrage des fondations des 12 immeubles
 - Remplacement des 24 portes d'entrée des immeubles
 - Reconstruction de perrons et trottoirs
 - Remplacement des gouttières
 - Réfection d'une entrée et escalier menant au sous-sol du 320 Molson.
 - Réfection complète de 2 logements (salle de bain, planchers et cuisine) et d'une salle de bain
- **39, rue St-Hubert et 3315, rue Mont-Royal**
 - Reconstruction de deux salles de bains
- **Divers travaux de plomberie pour un montant de plus de 87 000 \$**

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 :

- **1080, rue Woodland**
 - Travaux divers de plomberie
 - Travaux divers d'électricité
 - Remplacement de toutes les allèges des fenêtres avant
 - Remplacement du système d'appel de portes et des serrures
 - Réparation de maçonnerie et calfeutrage au toit
- **628, rue de Bruges**
 - Travaux divers de plomberie
 - Travaux divers en électricité
 - Remplacement de toutes les allèges de fenêtres
 - Installation d'extracteurs d'air dans quatre salles de bains
 - Remise en état d'un logement

Finalement, tout au long de la dernière année nous avons été en discussion pour que la Société d'habitation du Québec fasse les suivis appropriés au Bilan de santé immobilier qu'elle avait commandé pour nos immeubles de la Place Pasteur phase 1. Ce rapport de 2015 détaillait pour un million de \$ de travaux requis de façon urgente.

Heureusement, cette année une entente fut conclue et les travaux ont été en préparation au cours de l'été et devraient commencer cet automne.



La situation financière

La santé financière de SOLIDES s'est bien maintenue tout au cours de l'année en dépit des augmentations de frais de financement que nous observons depuis 2018 et qui nous impactent progressivement lors des renouvellements de prêts, Vers la fin de l'année 2019-2020 nous avons vu une diminution des taux d'intérêts sur les prêts hypothécaires mais il est trop tôt pour que cela ait un impact pour SOLIDES. Ce n'est qu'après des renouvellements qu'une amélioration sera perceptible.

Les hausses de taxes imposées aux immeubles multifamiliaux de Châteauguay continuent de poser un problème financier majeur. Alors que la plupart des municipalités taxent généralement la valeur des immeubles et ajoutent des taxes spécifiques avec des coûts marginaux pour le financement de certains services, Châteauguay a comme pratique de taxer très fortement chaque adresse. Ainsi, la taxe spéciale introduite en 2018 pour financer le Sportplex à Châteauguay coûte à SOLIDES pas moins de 55 000 \$. Au cours de l'année 2019-2020 l'augmentation totale des taxes payées par SOLIDES a été de 80 000 \$. Nous n'avons eu d'autres choix que de refléter cette augmentation dans les hausses de loyers qui ont été demandées aux locataires.

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 internes 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.

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 mais un ratio avec les revenus le plus bas de toute notre histoire :

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

À 98,84% 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 \$	242 985 \$	1 532 015 \$
Vetville	4 885 000 \$	1 328 153 \$	3 556 847 \$
102 Turenne	725 000 \$	312 836 \$	412 164 \$
3315 Mont-Royal	1 277 100 \$	713 384 \$	563 716 \$
96-100 H.W. Clarke	1 650 000 \$	763 240 \$	886 760 \$
1080, Woodland	780 000 \$	547 352 \$	232 648 \$
628, de Bruges	1 035 000 \$	801 733 \$	233 267 \$
144 de Gaspé Ouest	3 000 000 \$	1 730 296 \$	1 269 704 \$
31, boul. St-Joseph	850 000 \$	584 497 \$	265 503 \$
525, rue de Roussillon	2 880 000 \$	1 993 986 \$	886 014 \$
39-43, St-Hubert	5 715 000 \$	5 647 416 \$	67 584 \$
1630, rue Marquette	470 000 \$	331 096 \$	138 904 \$
1129-1131, rue St-Georges	645 000 \$	429 156 \$	215 844 \$
1134-1138, rue Dollard	405 500 \$	276 354 \$	129 146 \$
Multi-immeubles	0 \$	2 450 359 \$	(2 450 359 \$)
	26 092 600 \$	18 152 843 \$	7 939 757 \$

Immeubles conventionnés	Valeur immobilière	Dettes	Net
Place Pasteur 1	4 721 900 \$	1 746 690 \$	2 975 210 \$
Place Pasteur 2	3 939 700 \$	1 672 205 \$	2 267 495 \$
104 Turenne	1 096 900 \$	264 494 \$	832 406 \$
106 Turenne	1 174 100 \$	40 088 \$	1 134 012 \$
3 Carré Richelieu	1 891 100 \$	1 773 810 \$	117 290 \$
30 St-Joseph	1 621 000 \$	831 886 \$	790 014 \$
	14 445 600 \$	6 329 173 \$	8 116 427 \$
Actif immobilier/dettes	40 538 200 \$	24 482 016 \$	16 056 184 \$

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
3, Carré Richelieu	75 \$	897 \$	23	1 720 \$	20 640 \$
4, Carré Richelieu	218 \$	2 613 \$	26	5 661 \$	67 932 \$
Vetville	234 \$	2 803 \$	128	29 900 \$	358 800 \$
Place Pasteur 1	247 \$	2,962 \$	52	12,836 \$	154 032 \$
Place Pasteur 2	249 \$	2 992 \$	39	9 724 \$	116 688 \$
30, boul. St-Joseph	201 \$	2 407 \$	24	4 813 \$	57 756 \$
31, boul. St-Joseph	165 \$	1 974 \$	8	1 316 \$	15 792 \$
144, de Gaspé	116 \$	1 391 \$	38	4 404 \$	52 848 \$
102 Turenne	212 \$	2 543 \$	8	1 695 \$	20 340 \$
104, Turenne	214 \$	2 475 \$	16	3 431 \$	41 172 \$
106, Turenne	206 \$	2 475 \$	16	3 300 \$	39 600 \$
39-43, St-Hubert	164 \$	1 965 \$	70	11 464 \$	137 568 \$
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 \$
	Moyenne d'économie par logement		Nombre de logements	Économie de loyer totale	
	192 \$	2 306 \$	546	104 919 \$	1 259 028 \$

CHÂTEAUGUAY

LONGUEUIL

Tous nos immeubles ont des structures de loyers inférieures à la moyenne de la région dans laquelle ils sont situés. Même les deux immeubles de la rue St-Hubert à Châteauguay acquis il y a moins de deux ans ont des loyers inférieurs au marché, un cas assez rare.


On peut aussi observer qu'en moyenne, nos locataires paient 192 \$ de moins par mois en loyer mensuel, une très importante amélioration de 76 \$ depuis un an, de 84 \$ depuis deux ans. Cette année cette fulgurante progression des économies faites par nos locataires est, en fait, le résultat des augmentations majeures des loyers du secteur privé. Les centaines de ménages que nous avons mis à l'abri de l'appétit sans fin 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 1 259 028, une très forte augmentation comparativement au montant de l'an dernier 740 148 \$ et plus du double du montant de l'année précédente.

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.





À la lecture du bilan d'activités de l'année 2019-2020 de SOLIDES un constat s'impose : notre organisation maintient résolument le cap. 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.

Conclusion

Plusieurs des objectifs visés lors de notre assemblée générale en octobre 2019 ont été réalisés :

- Poser les jalons nécessaires pour reprendre le chemin du développement immobilier
- Remettre en état d'habitabilité entre 60 et 80 logements
- Amorcer la mise en valeur des terrains du boulevard Saint-Joseph
- Remplacer la toiture de l'immeuble 525, rue de Roussillon et commencer à remplacer l'isolant de son entre toit
- D'autres travaux majeurs seront envisagés notamment à Vetville et au 144, rue de Gaspé à Châteauguay
- Maintenir et accroître nos relations avec nos partenaires financiers et ajuster nos relations avec les partenaires communautaires
- Accroître notre visibilité et mieux afficher nos immeubles
- Renouveler le site internet

D'autres objectifs ont été partiellement atteints :

- L'intégration « dans notre vie démocratique des membres issus du CACV » n'a pas progressée depuis l'AGA de l'an dernier. Par contre nous avons « amorcé le développement à Verdun » en y procédant à notre premier achat immobilier entièrement sur nos propres bases.
- Quoique nous avons progressé encore cette année nous ne sommes pas parvenus à « remettre à neuf de 20 salles de bains, essentiellement à Vetville ».
- Les travaux prévus au bilan de santé immobilier de Place Pasteur phase 1 ne sont pas encore réalisés mais la préparation va bon train et le début des travaux est imminent.
- « Célébrer le 20e anniversaire de SOLIDES » aurait été plaisant mais nous avons constaté que ça prend une pandémie pour nous faire dévier de nos objectifs. Ce n'est que partie remise.

Notes

Notes



Société locative
d'investissement et de
développement social

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