

BILAN D'ACTIVITÉS

2022-2023





TABLE DES MATIÈRES

MOT D'INTRODUCTION DU PRÉSIDENT	4
MOT D'INTRODUCTION DU DIRECTEUR GÉNÉRAL	5
MISSION, VALEURS ET VISION	6
LES PARTENAIRES	7
Municipaux	
Offices d'habitations	
Communautaires	
LE CONSEIL D'ADMINISTRATION	8
Les comités	
L'ÉQUIPE DE TRAVAIL	9
LES COMMUNICATIONS ET LA RECONNAISSANCE	10
Une organisation de plus en plus connue	
Les milieux se mobilisent et nous interpellent	
La présence sur les médias sociaux	
LE PARC IMMOBILIER	10
LE DÉVELOPPEMENT	11
Organisationnel – Toujours plus SOLIDES	
Immobilier	
SERVICES AUX LOCATAIRES, ENTRETIEN ET AMÉLIORATIONS LOCATIVES	15
Les travaux majeurs	
LA MESURE DES COÛTS DE LOYERS AVANTAGEUX	15
Des logements véritablement abordables	
Quelques travers à corriger	
Les déménagements	
LA SITUATION FINANCIÈRE	18
CONCLUSION	19

MOT D'INTRODUCTION DU PRÉSIDENT

Cette année encore vous retrouverez dans notre bilan annuel un aperçu de tout ce qui a été réalisé et qui n'aurait pas été possible sans un effort collectif exceptionnel.

Toutes ces personnes qui font partie de SOLIDES, tous les employé-es, souvent dans l'ombre, à qui on a si souvent demandés de fournir un effort supplémentaire, nos partenaires, qui croient en nous et avec qui nous avons pratiquement réinventé la roue, tous ont en commun d'être, avant toute chose, des gens de cœur. Ce sont des humains qui ont à cœur le sort des femmes, des hommes, des enfants des jeunes et des ainé-es qui sont les locataires de SOLIDES, et qui sont tout comme eux d'autres humains.

C'est tout le travail et le professionnalisme de ces gens de cœur que je tiens à souligner aujourd'hui. Au travers des nouveaux défis et des multiples embuches que nous avons traversées cette année, ils se sont surpassés et ils méritent toute notre admiration.

Je vous invite donc à leur dire merci mille fois merci !



Réal Brais, Président



François Giguère, Directeur général

MOT D'INTRODUCTION DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Chaque semaine de l'année 2022-2023 a apporté son lot de requérants de logement, anxieux, vulnérables, désorientés par rapport à un changement social majeur, la pénurie de logements, qui les frappe de plein fouet, souvent sans qu'ils l'aient vu venir. L'équipe de SOLIDES, en raison des nombreux logements abordables qu'elle gère, a été dans l'œil de la tempête.

L'autre pénurie, celle de la main-d'œuvre, a continué de faire en sorte que les employés ont fonctionné en sous-nombre pour l'entièreté de l'année. Dans ce contexte l'ajout de quelque 475 logements et locaux commerciaux à notre parc immobilier, une croissance de 75 % en un an, a été un choix téméraire.

C'est au prix d'immenses efforts et d'un engagement total de la part de la coordonnatrice administrative, Fannie Rochefort, et du coordonnateur de la gestion immobilière, Kacim Belmihoub, que SOLIDES a fait face aux défis de croissance et de manque de personnel. Je tiens à les remercier personnellement de leur immense contribution, en général, mais particulièrement au cours de cette dernière année.

La transformation de notre environnement financier avec des hausses de taux d'intérêt et donc des coûts de financement de nos immeubles a aussi fortement impacté notre secteur et notre organisation. Le conseil d'administration y a fait face en adoptant des stratégies adaptées aux besoins de l'organisation tout en respectant sa mission et ses valeurs. C'est l'autre grand

tournant que SOLIDES a pris cette année. Il est beaucoup moins perceptible pour la plupart des gens, mais il était vital.

La démarche intitulée «Toujours plus SOLIDES» a été l'occasion de créer collectivement une organisation plus forte. Le déploiement de cette organisation et de cette vision a progressé au cours de la dernière année.

Finalement, l'idée de l'acquisition simple d'immeubles de logements locatifs comme stratégie de maintien de l'abordabilité a beaucoup progressé dans le discours public. Assez pour que l'actuelle ministre québécoise de l'habitation mentionne à plusieurs occasions son intérêt pour cette approche. SOLIDES a joué un rôle de premier plan dans cette progression, que ce soit avec les projets pilotes réalisés en 2021 avec la Ville de Montréal, par la participation au comité conseil du Chantier Montréal Abordable ou par la collaboration avec les collègues de notre regroupement, l'ACHAT, qui ont aussi œuvré à cette progression.

C'est le portrait de cette année charnière que ce bilan d'activités vous présente. Nous espérons que vous partagerez notre opinion: SOLIDES a encore abattu beaucoup de travail et se prépare à des défis emballants.

MISSION, VALEURS ET VISION

La mission, les valeurs et la vision de SOLIDES ont été actualisées l'année passée grâce à un travail collectif impliquant les employés et le conseil d'administration. Le résultat a ensuite été adopté par les membres en assemblée générale. Elles visent à refléter plus clairement la raison d'être de l'organisation.

Mission

Socialiser le parc de logements pour offrir un milieu de vie abordable, sécuritaire, sain et humain au plus grand nombre de locataires, et ce, afin de combattre les injustices sociales.

Vision

La vision de SOLIDES pour les prochaines a été établie. C'est une vision à la fois ambitieuse et réaliste, qui vise à inspirer les équipes et à guider les décisions de l'organisation. Elle définit où nous voulons aller et elle résume nos aspirations pour les prochaines années.

Être reconnu comme un levier de transformation incontournable du domaine de l'habitation au Québec:

- 🏠 En impactant positivement la vie des locataires par le développement de notre offre de logement à travers le Québec;
- 🏠 En faisant de notre modèle de développement du logement social une référence auprès des pouvoirs publics.

Valeurs

Les valeurs principales de SOLIDES ont été nommées afin qu'elles puissent se concrétiser dans les actions, les décisions et les comportements de l'ensemble des personnes composant l'organisation.

- 🏠 **Respect:** Nous veillons à maintenir des relations respectueuses au sein de nos équipes ainsi que dans notre relation aux locataires. Nous prenons en compte les réalités individuelles de chacun afin d'offrir un service à échelle humaine.
- 🏠 **Solidarité:** Nous contribuons à la communauté en permettant le logement des individus dans la dignité, sans distinction ni jugement. Nous favorisons l'entraide et la coopération.
- 🏠 **Engagement:** Nous assumons nos idées et nos prises de position. Nous travaillons pour la justice sociale et le développement des personnes, des communautés et des lieux.
- 🏠 **Dynamisme:** Nous cherchons continuellement à améliorer notre service et nos pratiques. Nous restons à l'écoute des besoins des locataires et de l'organisation, ainsi que des changements dans le domaine du logement.
- 🏠 **Intégrité:** Nous sommes éthiques et équitables dans nos décisions et dans nos actions. Nous sommes conscients de notre responsabilité sociale et nous incarnons nos valeurs au quotidien.

LES PARTENAIRES

Municipaux

L'année 2022-2023 a été marquée par une importante croissance de l'intérêt porté par le milieu municipal envers le domaine du logement. Les élus de municipalités partout au Québec constatent avec plus d'acuité les conséquences de la crise du logement. En plus d'y voir l'enjeu social majeur que le manque de logements, et particulièrement de logements abordables, représente pour eux, les élus municipaux voient aussi le problème social et économique majeur qu'occasionne l'incapacité de loger les nouveaux travailleurs d'entreprises et de services publics. Encore plus, l'itinérance de moins en moins cachée dans les différentes villes et régions du Québec interpelle directement les élus municipaux. Il faudra maintenant passer de la prise de conscience à l'action.

À Montréal les germes de collaboration que nous avons constatés avec l'aide aux achats d'immeubles à Verdun et Lachine en 2020 ont cru en un appel plus large afin que notre directeur général siège au Comité conseil de la Ville de Montréal pour la réalisation de son Chantier Montréal abordable, une stratégie de réalisation de 60 000 logements abordables en 10 ans. Cette reconnaissance de notre modèle de développement par acquisitions s'est concrétisée dans le rapport d'étape du CMA en devenant un des axes de la stratégie montréalaise.

Aussi, l'aide apportée pour l'acquisition d'un second immeuble à Lachine en novembre est un signe supplémentaire de reconnaissance et de confiance

Offices d'habitations

En raison de la diversité de notre territoire, nous avons l'occasion de travailler avec quatre Offices d'habitation : Châteauguay, Longueuil Drummondville et Montréal. La collaboration est toujours présente et le souci de bien soutenir les locataires, particulièrement ceux qui sont victimes de la crise du logement, est partagé par tous.

Communautaires

SOLIDES collabore avec quelques partenaires communautaires sur des projets ou à des représentations politiques concernant des enjeux qui affectent notre organisation, notre secteur d'activités ou les locataires en général. Cette année nos principaux collaborateurs ont été :

- 🏠 Le Groupe de ressources technique de la Rive-Sud a été un immense allié qui a appuyé d'importants projets de développement de logements de diverses natures ;
- 🏠 Le Centre de transformation du logement communautaire qui nous a donné un deuxième coup de pouce en deux ans dans le cadre de notre acquisition du parc immobilier de Drummondville ;
- 🏠 La Fédération régionale des OBNL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie (FROHME) qui nous représente auprès des instances régionales et nationales ;
- 🏠 La Corporation de développement communautaire du Roussillon et le Pôle de l'économie sociale du Haut-Saint-Laurent au sein desquels nous participons à défendre le secteur de l'habitation et qui nous ont offert diverses opportunités de formations



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du conseil d'administration au cours de la dernière année ont été Réal Brais (président), Benoit Laganière (vice-président), Sophie Tétreault-Martel (secrétaire-trésorière), Marco Monzon, Michèle Ouimet, et Suzanne Lefebvre (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.



Les comités

Au cours de la dernière année, le conseil d'administration a essayé une nouvelle approche concernant le partage de l'information et l'organisation du processus décisionnel. En effet, les sujets traités devenant de plus en plus nombreux et complexes, les membres étaient souvent bousculés, devant prendre plusieurs décisions sans toujours avoir le temps de traiter l'information ou de pousser la réflexion aussi loin qu'elle le pourrait.

La création de ces comités répond à cette situation. Il favorise aussi une décentralisation de l'information et du pouvoir, l'un étant généralement lié à l'autre. Les comités formés en 2022-2023 sont :

- 🏠 **Comité finances :** il doit prendre connaissance des états financiers mensuels, d'en recommander l'adoption par le C.A., de collaborer à l'élaboration du budget annuel et tout autre mandat donné par le C.A. Ce comité est constitué de Benoit Laganière, Suzanne Lefebvre et Sophie Tétreault-Martel. Fannie Rochefort en est la personne-ressource.
- 🏠 **Comité développement :** il doit prendre connaissance des opportunités de développement organisationnel et immobilier de SOLIDES, autoriser le responsable à signer des offres d'achat sur des immeubles ou des terrains, analyser et conseiller le responsable au sujet des ententes de financement relatives à ces divers projets. Ce comité est composé de Réal Brais, Benoit Laganière et Michèle Ouimet. François Giguère en est la personne-ressource.

- 🏠 **Comité location / soutien communautaire / développement social / environnement et transition énergétique :** il doit s'assurer de la mise à jour du certificat de conformité et du règlement de location des logements subventionnés, tenir à jour la liste de requérants de ces logements, recommander les candidats pour l'attribution des logements subventionnés, mettre à jour nos pratiques en soutien communautaire, élaborer des projets de développement social en lien avec notre mission en concordance avec nos actifs (jardins communautaires, verdissement, espaces de jeux, etc.) et élaborer des projets de transition énergétique et d'économie d'énergie pour notre parc immobilier. Ce comité est constitué de Michèle Ouimet, Sophie Tétreault-Martel. Kacim Belmihoub en est la personne-ressource.

L'ÉQUIPE DE TRAVAIL

L'équipe de travail complète est composée de 24 personnes, une augmentation de 50% au cours de la dernière année.

L'équipe est sous la responsabilité du directeur général. L'équipe administrative composée de deux adjointes administratives, un commis comptable et un commis de bureau relève de la coordonnatrice administrative. Un coordonnateur de la gestion immobilière a la charge de quatre gestionnaires immobiliers. L'équipe d'entretien, qui relève de la gestion immobilière, est composée de 13 personnes : un chef d'équipe, un concierge senior et deux concierges composent l'équipe d'entretien de Drummondville. L'équipe d'entretien de Châteauguay est composée d'un concierge senior, trois concierges, deux préposées à l'entretien ménager. Quant à l'équipe d'entretien qui couvre nos immeubles de Montréal et Longueuil, elle est composée de deux concierges seniors et d'un préposé aux appels de services.

Il est à souligner qu'au cours des deux dernières années l'équipe d'entretien a connu de nombreux changements de personnel. Au cours de l'année 2022-2023, elle ne fut jamais complète pour différentes raisons dont la pénurie de main-d'œuvre est la plus récente. Ces nombreuses absences ont eu des impacts directs non seulement sur les employés d'entretien qui restaient au travail et dont la charge s'alourdissait, mais aussi sur les employés qui doivent recevoir les demandes de travaux et les organiser. SOLIDES doit une fière chandelle à toutes les personnes qui sont restées fidèles au poste.



ÉQUIPE ADMINISTRATIVE

- | | |
|------------------------------------|--|
| 1 directeur général | 2 commis |
| 2 adjointes administratives | 1 coordonnatrice administrative |



ÉQUIPE DE GESTION IMMOBILIÈRE

- | |
|--|
| 1 coordonnateur de la gestion immobilière |
| 4 gestionnaires immobiliers |



ÉQUIPE D'ENTRETIEN

- | | |
|---|-----------------------------------|
| 6 employés à Châteauguay | 4 employés à Drummondville |
| 3 employés à Montréal et Longueuil | |



LES COMMUNICATIONS ET LA RECONNAISSANCE

Une organisation de plus en plus connue

C'est malheureusement en raison des effets de plus en plus dévastateurs de la crise du logement que l'action de SOLIDES devient plus reconnue. Mettre des immeubles à l'abri de la spéculation et protéger des locataires des « rénovinceurs » est une action plus remarquée et soulignée.

Or, cette année, en raison de l'ampleur de l'acquisition de l'ensemble des immeubles de Boissonneault Groupe immobilier inc. à Drummondville et parce que nous avons pris les moyens pour que cette transaction soit connue largement, la nouvelle a été couverte par plusieurs médias dont certains qui ont une diffusion à l'échelle de la province.

Nous aurions préféré que l'emphase soit mise sur le fait que SOLIDES sort de son territoire habituel, que la crise du logement est particulièrement aiguë à Drummondville, l'ampleur de la transaction ou l'aspect créatif du montage financier. Malheureusement, quelques médias ont surtout souligné le fait qu'il est possible de socialiser des immeubles de logements sans aide gouvernementale, ignorant nos précisions à l'effet que des conditions particulières doivent être réunies pour y parvenir.

Les milieux se mobilisent et nous interpellent

Le mode de développement principal de SOLIDES est devenu très populaire. On peut présumer que les personnes intéressées par la question du logement voient que, depuis peu de temps, le parc immobilier privé abordable est ciblé par les spéculateurs de tout acabit. Ce phénomène, évident dans la plupart des quartiers des grandes villes, est maintenant en cours dans toutes les villes et régions du Québec. Simultanément, plusieurs personnes sont découragées par la complexité et le manque de fonds conséquents des programmes de développement de logements sans but lucratifs neufs.

Dans ce contexte, SOLIDES est très sollicité pour participer à des colloques, tables rondes, forums, congrès, ateliers, etc. Ce sont des organisations provinciales, régionales, locales, des groupes militants, des MRC, une table de préfets et l'Association canadienne de l'habitation et du renouveau urbain (ACHRU) qui nous demandent de présenter notre expérience. SOLIDES accepte souvent ces demandes dans la mesure de la disponibilité de nos ressources.

La présence sur les médias sociaux

SOLIDES continue d'être présente sur les médias sociaux et cette présence contribue à mieux nous faire connaître par la population en général et par des gens plus spécialisés dans le domaine de l'habitation, du logement social et de l'urbanisme.

LE PARC IMMOBILIER

En date du 30 juin 2023, SOLIDES était propriétaire de 1057 logements et plus de 40 locaux commerciaux répartis de la façon suivante :



5

immeubles ou ensembles immobiliers issus du programme AccèsLogis et situés à Châteauguay :

3 Carré Richelieu
Place Pasteur 1
Place Pasteur 2
104, rue Turenne
30 St-Joseph

9

immeubles de Longueuil acquis sans aide gouvernementale

1129-1131 rue St-George
1630 rue Marquette
525-535 rue Lamarre
628 rue de Bruges
167-173 rue Sainte-Catherine
96-100 rue HW Clarke
3315 rue Mont-Royal
525 rue de Roussillon
520 rue d'Auvergne

45

immeubles situés à Drummondville

520-670, rue Félicien-Bourbeau (huit immeubles)
25-55, rue Harry-Haworth (deux immeubles)
1100-1150 et 1350-1400, rue Bernier
100-200 et 1560-1616, rue Saint-Aimé
879-939, 111^e Avenue
882-918, 112^e Avenue
415, rue Marchand
905, 980A et 980B, rue Saint-Georges (résidences étudiantes)
210, rue Saint-Alphonse (logements et bureaux)
2940-2952, boulevard Lemire (locaux commerciaux)
787-789, rue Saint-Pierre (locaux commerciaux)



19

immeubles situés à Châteauguay, acquis sans aide gouvernementale

31 St-Joseph
4 Carré Richelieu
102 Turenne
106 Turenne
144 De Gaspé Ouest
296-347 Molson et McLeod
39-43 St-Hubert

3

immeubles de Verdun acquis sans aide gouvernementale

1080, Woodland,
430, Melrose,
5075, Bannantyne

3

immeubles situés à Lachine et Verdun avec l'aide financière de la Ville de Montréal :

3410, rue Victoria, Lachine
450, 33^e Avenue, Lachine
794-804 6^e avenue, Verdun

À Montréal, dans le quartier Petite-Patrie, SOLIDES est propriétaire d'un immeuble de quatre étages, actuellement inoccupé, qui sera converti en **16 logements** au cours de l'année 2024.



LE DÉVELOPPEMENT

Organisationnel – Toujours plus SOLIDES

Il a été choisi de consacrer du temps, des ressources et des efforts afin de faire progresser notre organisation. L'accélération de la croissance, le temps et l'ouverture d'opportunités ont fait en sorte qu'une mise à jour de nos pratiques, de la culture, des outils de travail et des modes de fonctionnement internes devenaient requis.

Au cours de l'année 2022-2023, nous avons construit sur les résultats de l'année précédente. Une formation sur la communication et une autre au sujet de l'identification des problématiques vécues par des locataires vulnérables et les modes appropriés de signalement ou d'intervention ont été données aux employés. Une politique au sujet du harcèlement au travail a été adoptée et présentée aux employés par Juripop et les membres du C.A. qui en sont responsables.

Lorène Nowicki initialement embauchée par SOLIDES dans le cadre du projet «Toujours plus SOLIDES» a été embauchée par le Groupe de ressources techniques de la Rive-Sud afin de continuer son implication dans notre milieu. Elle est devenue une importante ressource partagée entre nos deux organisations et le Comité logement Rive-Sud.

Le conseil d'administration a adopté le fruit de ses réflexions au sujet de la gouvernance de SOLIDES. En conséquence d'importantes modifications au membership de SOLIDES et au processus électoral ont été présentés et adoptés en assemblée générale spéciale en septembre 2023.

L'acquisition d'un important parc immobilier en dehors de notre territoire habituel, dont nous parlerons dans quelques lignes, a aussi bouleversé notre organisation. L'intégration de six nouveaux employés qui travaillaient pour un propriétaire privé à Drummondville à l'équipe «traditionnelle» de SOLIDES a été un grand défi. Des noms de postes, des conditions de travail, des descriptions de tâches ont changé. Mais, bien au-delà de ces aspects, l'ajustement des cultures de travail, des habitudes, des modes de communications a requis des ajustements et de l'écoute de la part de toutes les parties.

Le succès de cette intégration provient largement des efforts de Fannie Rochefort, Kacim Belmihoub et Lorène Nowicki, mais aussi de l'équipe en place à Drummondville qui a su s'adapter à ce changement.

SOLIDES bénéficie doublement de cette transformation, car le développement de ce nouveau pôle de service nous a permis de travailler davantage à la décentralisation de nos pratiques de travail, une nécessité pour concrétiser notre vision de développement national.



Immobilier

Deux projets d'acquisitions d'immeubles entamés en 2021-2022 se sont conclus dans les premiers mois de l'année suivante. C'est en juillet 2022 que SOLIDES a finalisé l'achat de l'immeuble de 30 logements situé au 520, rue d'Auvergne à Longueuil. Celui-ci est adjacent et identique à notre immeuble du 525, rue de Roussillon acquis en 2018. L'équité de ce dernier a d'ailleurs été mise à contribution dans le montage financier qui a permis cet achat. L'importante différence entre ces deux immeubles est que la propriétaire de longue date de l'immeuble de la rue d'Auvergne en a pris un soin responsable et c'est un immeuble de qualité, bien géré et dont les loyers sont abordables que nous avons préservé.

Ensuite, c'est en novembre que SOLIDES a acquis un immeuble de 47 logements à Lachine. Mal géré et mal entretenu, celui-ci se situait aux antipodes de l'immeuble acquis quelques mois plus tôt. C'est grâce à une aide financière substantielle de 2 331 651 \$ obtenu de la part de la Ville de Montréal que SOLIDES a été capable de réaliser cette acquisition et, surtout, d'avoir les ressources pour améliorer sensiblement la qualité des logements et de l'immeuble afin d'assurer aux locataires des conditions de vie enfin acceptables. Si certains enjeux tels que l'élimination de la vermine se sont réglés dans de courts délais, l'ensemble de la mise aux normes de cet immeuble sera néanmoins un travail de longue haleine.

Le financement de ces deux immeubles a mobilisé notre partenaire des dernières années, New Market Funds, un nouveau prêteur principal qui utilise des outils financiers différents de ceux auxquels nous avons généralement recours, First National, et, surtout, la version mise à jour et franchement améliorée du programme d'assurance prêt hypothécaire APH Select de la Société canadienne d'hypothèque et de logement.

Cependant, l'événement qui marquera l'année 2022-2023 de SOLIDES est l'acquisition de l'ensemble du parc immobilier de Boissonneault Groupe Immobilier inc. de Drummondville : 265 logements, 98 résidences étudiantes et 41 locaux commerciaux répartis dans plus de 40 immeubles aux quatre coins de la ville.



Cette acquisition du plus grand volume de notre histoire est marquante par son ampleur, certes, mais aussi pour plusieurs autres raisons.

Premièrement parce que nous y avons consacré des ressources importantes et que nous nous sommes assurés d'être conseillés et soutenus par des partenaires qui nous ont permis de nous dépasser. À cet égard nous devons des remerciements particuliers à Elie Gravel et Sandra Sablouni du Groupe de ressources techniques de la Rive-Sud et à toute l'équipe de New Market Funds, dont Lena Courcol en particulier. Ces ressources ont permis de mettre en place un montage financier créatif qui mobilise divers fonds privés, du capital patient, un programme public d'assurance de prêt hypothécaire en respectant tous les critères et objectifs de ces différents partis.

Ensuite, l'achat des actifs de BGI inc. est marquant parce qu'il va dans le sens de notre volonté de développement dans les régions nommée et adoptée moins d'un an plus tôt. Encore plus, en raison de son ampleur, du fait que SOLIDES hérite d'une équipe de travail et d'une infrastructure (bureaux, équipements, véhicules, etc.) nous disposons maintenant d'une capacité de développer notre organisation non seulement à Drummondville, mais dans la région du Centre-du-Québec. C'est un nouveau pôle à partir duquel on peut dorénavant développer notre parc immobilier et offrir des services aux locataires à faible et moyen revenu.

La construction de 96 logements sur nos terrains situés sur le boulevard Saint-Joseph à Châteauguay avait connu un progrès surprenant avec l'attribution d'une importante aide financière de la part de la Société d'habitation du Québec dans le cadre du Programme d'habitations abordables du Québec (PHAQ). Cependant le financement des coûts de développement n'étant pas prévus par la SHQ ce projet n'a presque pas avancé de l'année. L'hésitation de la Ville de Châteauguay à accorder les modifications de zonage requises a aussi contribué à ce que ce projet demeure sur la glace pendant 2022-2023. Heureusement ces deux problèmes ont été solutionnés au cours de l'été dernier.



SERVICES AUX LOCATAIRES, ENTRETIEN, AMÉLIORATIONS LOCATIVES

Une part essentielle de notre travail consiste à répondre aux demandes des locataires de SOLIDES... et de ceux qui veulent le devenir. Ces demandes sont devenues tellement nombreuses en raison de la croissance de notre parc immobilier et du nombre grandissant de personnes ayant besoin d'un logement qu'un poste administratif dédié a été créé pour répondre et orienter les personnes dans leurs démarches. Cette année SOLIDES a répondu à 891 demandes de logements et à 1 113 appels de services pour des travaux à réaliser dans les logements.



891

demandes de logements



1 113

appels de services

Les travaux majeurs

- 🏠 Cette année nous avons entièrement rénové des salles de bains dans les immeubles 3410, rue Victoria à Lachine (2), 31, boulevard Saint-Joseph à Châteauguay (1) et dans le complexe Molson-McLeod à Châteauguay (3).
- 🏠 Toutes les allèges de l'immeuble 3410, rue Victoria à Lachine ont été remplacées
- 🏠 Dans ce même immeuble, la dalle de béton a été étanchéifiée
- 🏠 La façade de maçonnerie de l'immeuble 3315, Mont-Royal à Longueuil a été remplacée
- 🏠 La plomberie des immeubles 525 et 535, Lamarre à Longueuil a été mise aux normes
- 🏠 Un logement de l'immeuble 102, Turenne à Châteauguay a été entièrement reconstruit.

LA MESURE DES COÛTS DE LOYERS AVANTAGEUX

Des logements véritablement abordables

La notion de «logement abordable» a tellement été dénaturée au fil des dernières années, souvent pour désigner des logements qui ne sont abordables que pour des gens ayant des revenus élevés, qu'il est important de mentionner que les logements de SOLIDES sont toujours abordables dans le réel sens du terme.

Afin de nous en assurer, SOLIDES compare annuellement le loyer demandé pour chacun de ses logements avec le prix moyen demandé par les propriétaires privés selon l'enquête annuelle de la Société canadienne d'hypothèque et de logement. Dans le présent bilan annuel, nous avons fait le choix de ne pas présenter de données pour nos immeubles de Drummondville que nous avons acquis alors que l'année était très avancée.

L'augmentation des loyers privés étant littéralement hors de contrôle, nous constatons que l'écart se creuse continuellement entre les loyers des logements de SOLIDES et les loyers comparables. Cette année l'écart est de 2 308 293\$. C'est une augmentation de quelque 400 000\$ depuis l'an dernier. Cette augmentation révèle surtout l'augmentation frénétique des prix des loyers demandés par le marché privé.

Voici les détails par immeubles :

	Économie par logement		Nombre de logements	Économie par immeuble	
	Mensuelle	Annuelle		Mensuelle	Annuelle
CHÂTEAUGUAY					
3, Carré Richelieu	170\$	2 034\$	23	3 899\$	46 788
4, Carré Richelieu	356\$	4 275\$	26	9 263\$	111 156
Vetville	305\$	3 665\$	128	39 093\$	469 116
Place Pasteur 1	334\$	4 008\$	52	17 366\$	208 392
Place Pasteur 2	399\$	4 783\$	39	15 545\$	186 540
30, boul. St-Joseph	308\$	3 697\$	24	7 393\$	88 716
31, boul. St-Joseph	263\$	3 156\$	8	2 104\$	25 248
144, de Gaspé	198\$	2 379\$	38	7 535\$	90 420
102, Turenne	324\$	3 884\$	8	2 589\$	31 068
104, Turenne	307\$	3 680\$	16	4 907\$	58 884
106, Turenne	289\$	3 464\$	16	4 618\$	55 416
39-43, St-Hubert	293\$	3 519\$	70	20 525\$	246 300
LONGUEUIL					
525-535 Lamarre	436\$	5 230\$	16	6 973\$	83 676\$
1134-1138, Dollard	346\$	4 150\$	3	2 075\$	24 900\$
96-100, H.W. Clarke (Greenfield Park)	602\$	7 227\$	16	9 636\$	115 632\$
3315, Mont-Royal (Saint-Hubert)	315\$	3 785\$	20	6 309\$	75 708\$
1129-1131, St-Georges	346\$	4 148\$	6	2 074\$	24 888\$
1630, Marquette	255\$	3 055\$	5	1 273\$	15 276\$
628, de Bruges	282\$	3 389\$	8	2 259\$	27 108\$
520, d'Auvergne	150\$	1 801\$	30	4 502\$	54 024\$
525, de Roussillon	238\$	2 850\$	30	7 125\$	85 500\$
169-171, Sainte-Catherine	344\$	4 122\$	2	687\$	8 244\$
VERDUN – LACHINE					
430, Melrose	163\$	1 950\$	6	975\$	11 700\$
1080, Woodland	245\$	2 934\$	8	1 956\$	23 472\$
450, 33 ^e Woodland	97\$	1 158	47	4 537\$	54 444\$
5075, Bannantyne	346\$	4 150\$	6	2 075\$	24 900\$
794 – 804, 6 ^e avenue	398\$	4 776\$	6	2 388\$	28 656\$
3410, Victoria	69\$	824\$	39	2 677\$	34 124\$
	Moyenne d'économie par logement		696	Économie de loyer totale	
	276 \$	3 317 \$		192 358 \$	2 308 296 \$

Quelques travers à corriger

L'économie mensuelle par locataire est de 276\$, une hausse de 14\$ depuis un an. On peut imaginer que pour plusieurs personnes c'est un avantage important. Toutefois on peut constater des écarts importants entre les économies obtenues entre certains immeubles et d'autres. Il existe aussi, dans les immeubles acquis récemment, des écarts de loyers entre les locataires de logements pourtant identiques. Le conseil d'administration est conscient de cette situation qui résulte généralement des pratiques des anciens propriétaires et s'assure de réduire de ces écarts.

L'importante emphase mise sur l'abordabilité au cours des ans fait aussi en sorte que SOLIDES est exposée aux soubresauts économiques. Par exemple, nous disposons de très peu de marge de manœuvre pour composer avec l'augmentation des taxes municipales que la Ville de Châteauguay impose à notre secteur. Encore plus, l'inflation actuelle et la très forte hausse des taux d'intérêt sont aussi des circonstances qui nous montrent comment SOLIDES s'est exposée aux risques en péchant par excès d'abordabilité.

Les déménagements

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 à la suite de départs, des décès et quelques expulsions. En plus nous avons dû gérer un nombre toujours croissant de cessions de baux. Au total ce sont 153 logements qui ont changé d'occupants.

Le personnel administratif, les gestionnaires immobiliers et l'équipe d'entretien ont «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%, inférieur au taux de notre territoire selon la SCHL.

Immeubles	Déménagements		
	2019-2020	2020-2021	2022-2023
Vetville	18	29	14
4, carré Richelieu	1	6	6
Place Pasteur 1	9	5	5
Place Pasteur 2	5	2	0
30, Saint-Joseph	7	3	0
144, De Gaspé	6	7	3
96-100, H.W. Clarke	1	2	0
3, Carré Richelieu	4	1	1
3315, Mont-Royal	3	4	1
102, Turenne	1	0	1
104, Turenne	0	1	0
106, Turenne	1	6	0
1134-1138, Dollard	0	3	0
31, Saint-Joseph	2	1	1
1129, St-Georges	3	1	1
1630, Marquette	0	0	0
520, d'Auvergne	-	-	5
525, De Roussillon	4	0	3
39-43, St-Hubert	10	27	14
1080, Woodland	3	2	3
628, de Bruges	1	4	0
525-535, Lamarre	-	-	1
430, Melrose	-	-	1
450, 33 ^e avenue	-	-	6
3410, Victoria	-	6	10
5075, Bannantyne	-	-	4
794-804, 6 ^e avenue	-	1	0
Drummondville logements	-	-	0
Drummondville rés. étudiantes	-	-	73
Totaux	15 %	19 %	15 %

LA SITUATION FINANCIÈRE

La Banque du Canada applique actuellement une politique de taux directeurs les plus élevés depuis plus de 20 ans, soit depuis la fondation de notre organisation. Cette nouvelle situation a un immense impact sur les finances de SOLIDES. En effet, le poste budgétaire le plus important de notre budget est le remboursement de la dette et, surtout, les intérêts sur cette dette. Or, lorsque les taux d'intérêt augmentent de plus de 30 % en un an c'est de facto le coût du poste budgétaire le plus dispendieux de SOLIDES qui connaît une telle hausse.

Le conseil d'administration avait vu venir cette tempête. C'est la raison pour laquelle, pour la première fois depuis de nombreuses années, il avait commencé à renouveler des prêts à des termes plus longs afin de nous protéger des variations à venir. Ce fut malheureusement trop tard, mais surtout trop peu. Aussi, au cours de l'année 2022-2023, les renouvellements de prêts se sont fait à des termes plus variés (de 1 à 10 ans), incluant les nouvelles acquisitions, ce qui fait en sorte que SOLIDES est beaucoup moins exposé aux variations de taux et bénéficie actuellement d'un taux moyen pondéré de 4,6%.

Éventuellement, le prix à payer, littéralement, pour ces hausses de frais de financement fut une diminution radicale de nos liquidités et le risque que nous ne puissions plus respecter nos engagements financiers. Des mesures ont donc été prises afin de faire face à toutes nos obligations. La plus importante de ces mesures fut aussi la plus difficile : la vente d'un immeuble de trois logements afin d'augmenter nos liquidités. Soulignons toutefois que deux des trois locataires de cet immeuble ont été relogés dans d'autres logements de SOLIDES à la suite de cette vente.

La très haute inflation en cours depuis un an a aussi un impact sur SOLIDES. D'abord parce qu'elle affecte directement le troisième plus important poste budgétaire, les salaires, mais aussi l'ensemble des coûts des divers fournisseurs de biens et services. Dans ce contexte il est à souligner que SOLIDES n'a haussé ses loyers que de 3,2 % en moyenne le 1^{er} juillet 2023 ce qui est bien accueilli par les locataires, mais qui ajoute au stress financier subit par notre organisation.

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 les rénover, de développer notre parc immobilier ou, comme nous l'avons vu cette année, accéder à des fonds pour faire face à la tempête.



CONCLUSION

Comment conclure ce bilan d'activités ?

On pourrait dire que cette année, malgré tous les vents contraires et la lourde charge de travail, SOLIDES est parvenue à répondre à ses obligations, ses responsabilités et les défis qui lui sont présentés. Dans un contexte difficile, nous avons connu notre plus importante année en termes de développement du parc immobilier, de l'équipe de travail, du territoire couvert tout en mettant en place les jalons requis pour déployer notre action, notre mission, dans plusieurs régions du Québec.

Si nous y parvenons c'est parce que nous avons une vision claire de notre mandat, que le conseil d'administration est résolument engagé à poursuivre la mise en application de cette mission malgré les vents contraires et l'ampleur de la tâche et, surtout, parce que nous avons le privilège d'avoir une équipe de travail dévouée envers l'employeur certes, mais surtout envers les locataires et la mission de SOLIDES.

Ceci est votre bilan d'activités. Il vous appartient. Vous pouvez en être fiers. Vous pouvez en débattre, y ajouter vos opinions, le répandre autour de vous. Selon ce que vous en ferez, ce bilan peut être plus qu'un document. Il peut être un outil pour se souvenir du passé récent et pour préparer l'avenir d'une extraordinaire aventure collective.





Société locative d'investissement
et de développement social

Tél. : 450 699-1392
Télec. : 450 699-8297

311, rue McLeod
Châteauguay, (Québec) J6J 2H8