



SOLIDES

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

**BILAN D'ACTIVITÉS
2017-2018**

BILAN D'ACTIVITÉS 2017-2018

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Le conseil d'administration de SOLIDES présente aux membres son bilan d'activités de l'année 2017-2018. 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 et précisée, voire actualisée, dans nos lettres patentes. Les objectifs de SOLIDES y sont résumés à :

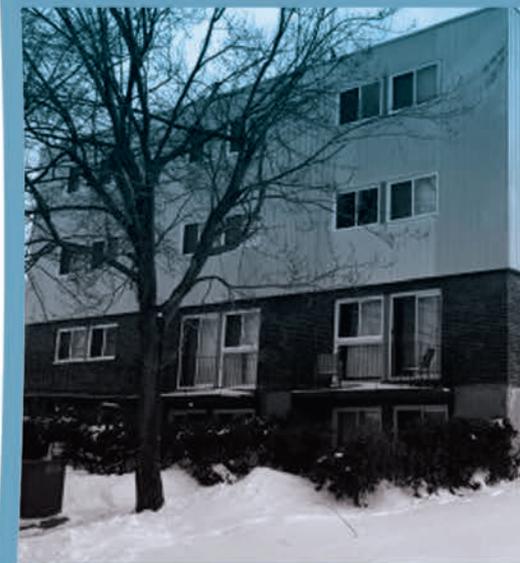
- a) Soulager la pauvreté en fournissant des logements à des prix inférieurs à ceux du marché à des personnes dont le revenu est faible ;**
- b) À cette fin, percevoir des biens ou des sommes d'argent sous forme de subventions, dons ou souscriptions publiques.**

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.

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	
Les membres qui ont composé 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	10
Le développement	11
Les gains avec les programmes de financements fédéraux	
Consolider notre position à Châteauguay	
Achat hors programme à Longueuil	
La location	13
Améliorations locatives	14
Entretien régulier	15
Terrains	16
La situation financière	17
Les ressources humaines et l'organisation du travail	19
La mesure des coûts de loyers avantageux	21
Implication et réseautage	22
Conclusion	23



MOT D'INTRODUCTION DU PRÉSIDENT

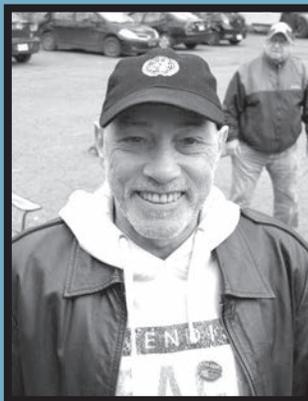
Bonjour et bienvenue à tous,

C'est pour moi, encore cette année, un grand plaisir de vous accueillir, vous tous qui œuvrez à prouver que la solidarité, la collaboration et un travail acharné permettent à SOLIDES, notre organisme de développement social, d'aller encore plus loin, de faire encore mieux. De cela, vous pouvez être très fier.

Cette année qui se termine fut pleine de défis et d'embûches que notre directeur général, François Giguère et nos employés ont sus relever avec un très grand professionnalisme. De même le Conseil d'administration fut parfois confronté à prendre des décisions difficiles mais toujours dans le respect et la promotion de nos valeurs et de notre mission.

Une nouvelle dimension importante qui s'est ajoutée à notre coffre d'outils cette année fut la possibilité pour quelques membres du CA de participer au Colloque du Réseau Québécois des OBNL d'habitation (RQOH). Cela nous a, entre autres, permis d'approfondir ou de développer de nouveaux contacts avec des partenaires qui œuvrent eux aussi au mieux-être des locataires. Nous avons ainsi acquis une connaissance plus précise de tout ce qui touche tant la gestion que le développement de notre organisme. Nos décisions n'en seront que plus éclairées. La formation de tous ne peut qu'être bénéfique à notre organisme.

Je terminerais en soulignant que la nouvelle année qui débute s'annonce riche en possibilités, et cela est le fruit de plusieurs autres années du travail laborieux, acharné même parfois, de François Giguère notre directeur général, du conseil d'administration et de l'équipe de travail.



Bonne Assemblée générale.
Réal Brais président

MOT D'INTRODUCTION DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Chers membres de SOLIDES,

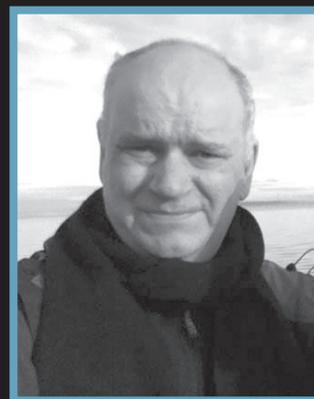
Au cours de cette assemblée générale vous aurez l'occasion de prendre acte de la situation financière et des progrès réalisés par notre organisation depuis un an, d'en débattre et d'orienter le travail pour la prochaine année. Vous pourrez constater que, globalement, le Conseil d'administration et l'équipe de travail ont abattu beaucoup de travail et ont fait avancer, encore une fois, notre organisation.

C'est au prix de grands efforts que l'équipe de travail réussi à atteindre les objectifs que nous nous donnons. Je saisi donc l'occasion pour souligner le privilège que j'ai de travailler avec des collègues qui adhèrent sincèrement à la mission de SOLIDES et qui ne ménagent aucun effort pour faire en sorte que nous puissions loger plus de gens, dans des meilleures conditions d'habitations, dans le respect de leurs droits et au meilleurs prix possible.

Vous constaterez dans les prochaines pages que de nombreuses réalisations ont été faites dans les 12 derniers mois autant en termes d'amélioration des immeubles et des logements, du développement de notre parc immobilier, du maintien de l'abordabilité de nos logements. Vous verrez aussi que SOLIDES a eu un rayonnement croissant dans le milieu des OBNL d'habitation et que nous avons poursuivi nos efforts pour créer des nouveaux modes de financement de projets de logements sociaux.

J'espère que ce bilan d'activités de l'année 2017-2018 vous inspirera, que vous y trouverez des sources de réflexions et que vous poursuivrez l'aventure qu'est SOLIDES encore longtemps.

Je vous remercie de votre implication et vous souhaite une bonne assemblée générale annuelle.



*François Giguère,
directeur général*

REMERCIEMENTS

AUX PARTENAIRES, PRÉSENTATION DES ÉLUS ET DES EMPLOYÉS



LES PARTENAIRES

Puisque la majorité de nos logements sont situés à **Châteauguay**, nous avons un historique de collaboration avec les élus municipaux de cette ville. Au cours de la dernière année, la nouvelle administration municipale dirigée par le maire Pierre-Paul Routhier a honoré un don de terrain pour notre site de Place Pasteur et nous l'en remercions.

L'équipe en place à l'**Office municipal d'habitation (OMH) de Châteauguay** se comporte envers SOLIDES avec professionnalisme et courtoisie. C'est une relation appréciée qui facilite la gestion des quelques 96 suppléments au loyer dont nos locataires bénéficient. La collaboration entre SOLIDES et l'**OMH de Longueuil** pour la gestion des subventions au loyer s'est accrue puisque ce sont maintenant quatorze (19 à partir du 1^{er} juillet 2018) de nos logements de Longueuil qui disposent de cette forme d'aide aux locataires à faibles revenus. C'est aussi une collaboration appréciée.

Madame Brenda Shanahan, députée fédérale de Châteauguay-Lacolle, a démontré sa volonté de collaborer avec notre organisation. Elle a appuyé SOLIDES pour l'obtention d'une subvention dans le cadre du programme Emploi Été Canada, avec laquelle nous avons embauché trois étudiants à l'été 2018.

Le **Comité logement Rive-Sud (CLRS)** est un partenaire de premier plan. La Fédération régionale des **OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie (FROHME)** et la **Corporation de développement communautaire (CDC) Roussillon** sont des organismes régionaux dont SOLIDES est membre. Nous apprécions qu'ils transmettent nos points de vue à l'échelle régionale et nationale. Finalement, remercions tous les organismes communautaires du milieu avec lesquels nous collaborons.



LES MEMBRES QUI ONT COMPOSÉ LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Pour soutenir le travail de la direction générale et orienter le développement de notre organisation, SOLIDES compte sur un conseil d'administration composé de sept personnes bénévoles et déterminées. Pendant l'année 2017-2018, ces personnes ont été **Réal Brais**, **Angèle Fortin** et **Marco Monzon** du Comité logement Rive-Sud ainsi que **Alain Beaulieu**, **Benoît Laganière** et **Marc Gallant** qui sont issus des « milieux économique, social ou municipal, des locataires et des employés de SOLIDES ». Un poste est demeuré vacant.

L'ÉQUIPE DE TRAVAIL

L'équipe de travail régulière est composée de **François Giguère** (directeur général), **Stéphane Gloutney** et **Alain Beaulieu** (gestionnaires immobiliers), **Linda Vincelli** (responsable de la location), **Fannie Rochefort** (coordonnatrice administrative), **Natacha Arruda Dufresne** (adjointe administrative), **Marie-Lou Benson** (intervenante), **Daniel Fetchock** (chef d'équipe pour le personnel d'entretien), **Richard Tougas**, **Normand Montpetit**, **Carl Sabourin** et **Jonathan Guilbert** (concierges), **Danielle René** (préposée à l'entretien ménager). L'équipe d'entretien a été appuyée à l'occasion par des employés sur appel.



LE PARC IMMOBILIER

À la fin du mois de juin 2018, SOLIDES était propriétaire de 18 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 et, depuis cette année, l'immeuble situé au 31, boulevard Saint-Joseph.

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 et au 1134-1138, rue Dollard dans le Vieux-Longueuil ont aussi été acquis sans aide gouvernementale. S'y sont ajoutés au cours de la dernière année les immeubles situés au 1630, rue Marquette et au 525, rue de Roussillon. SOLIDES a ainsi augmenté sa présence dans le Vieux-Longueuil avec ces deux acquisitions

SOLIDES est également propriétaire d'un immeuble qui sert de centre d'hébergement jeunesse

pour l'organisme L'Élan des jeunes. Cet immeuble est situé au 155, rue de Gaspé Est à Châteauguay.

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 et des deux immeubles situés aux 104 et 106 Turenne. L'immeuble situé au 3, Carré Richelieu que SOLIDES avait acquis avec ses propres fonds a été l'objet d'une subvention du programme AccèsLogis et est maintenant un immeuble conventionné. Tous ces immeubles sont situés à Châteauguay.

N'oublions pas l'immeuble que nous partageons avec le Comité logement Rive-Sud sur la rue Sainte-Catherine à Longueuil. Le nombre total de logements possédés par SOLIDES est donc de 460, en augmentation de 35 unités depuis un an, auquel il faut ajouter les deux locaux commerciaux et le centre d'hébergement jeunesse. Le tout constitue un actif impressionnant pour un organisme communautaire.



LES PARTENARIATS EN RÉPONSE AUX LOCATAIRES AYANT DES BESOINS PARTICULIERS

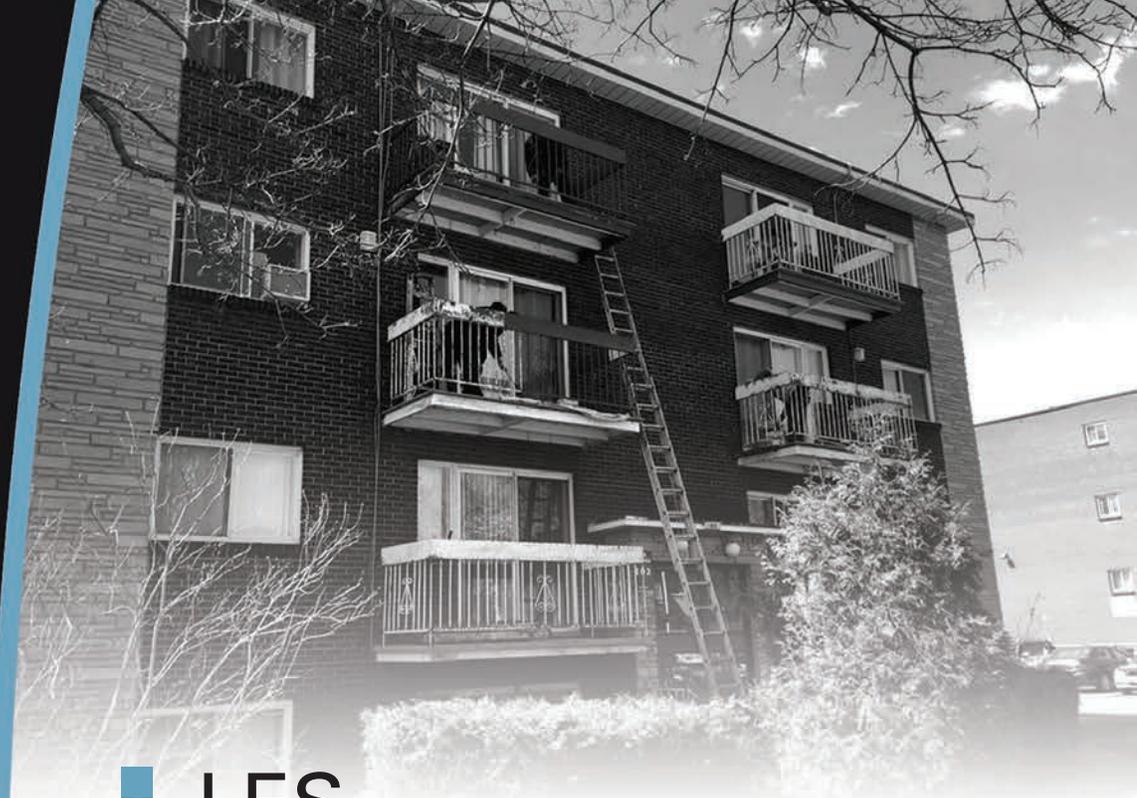
SOLIDES est un propriétaire immobilier communautaire qui a au sein de sa mission «*soulager la pauvreté en fournissant des logements à des prix inférieurs à ceux du marché à des personnes dont le revenu est faible*». Quoique le public cible est très large, il arrive couramment que SOLIDES soit interpellée par les besoins de personnes qui ont des problèmes particuliers de logements. Nous tentons d'y répondre dans la mesure du possible.

Aussi, SOLIDES collabore régulièrement avec des organismes communautaires et publics qui viennent en aide aux personnes qui vivent avec une problématique de santé mentale ou une déficience intellectuelle. Très souvent, cette aide consiste à accepter, comme locataire, des personnes qui ont des difficultés à obtenir un logement auprès d'un propriétaire privé. En échange, les organismes maintiennent leur suivi envers ces personnes.

En plus, comme mentionné précédemment, SOLIDES a acquis un immeuble destiné à être le centre d'hébergement utilisé par **L'Élan des jeunes** de Châteauguay. Depuis quelques années, cet organisme est venu en aide à plusieurs dizaines de jeunes qui avaient besoin d'un lieu où habiter ou pour se réfugier.

Notre collaboration avec **L'Élan des jeunes** s'est poursuivie avec la mise en place, depuis juillet 2015, d'une équipe qui aide des personnes itinérantes du Roussillon à se loger et à se maintenir en logement. Grâce à ce projet, plusieurs personnes itinérantes sont devenues des locataires réguliers partout dans le Roussillon, dont certains dans des logements de SOLIDES.





LES COMMUNICATIONS

SOLIDES fait des efforts pour mieux se faire connaître de la population à travers les médias traditionnels. Ce fut réussi lorsque nous avons annoncé publiquement l'achat de notre immeuble de la rue de Roussillon à Longueuil. À cette occasion, la majorité des médias de Longueuil a repris notre communiqué de presse ou notre publication sur Facebook et nous a accordé des entrevues.

Mais les médias traditionnels ne sont pas toujours au rendez-vous. C'est particulièrement le cas à Châteauguay où notre organisation est ignorée. C'est pourquoi nous devons prendre nos propres moyens pour mieux faire connaître notre organisation, sa mission et ses réalisations.

Le site internet de SOLIDES va à peine au-delà de la présentation des immeubles, des logements disponibles, de l'inscription des demandes de logements ou de la publication de documents. Notre page Facebook quant à elle progresse lentement, elle rejoint à peine 250 personnes. Paradoxalement, ce n'est qu'un très petit nombre de nos locataires qui la suivent. Par contre, ils l'utilisent pour communiquer avec nous. Elle présente pourtant des activités et des faits qui devraient les intéresser.

Aussi, cette année, le moyen de nous faire connaître qui semble avoir le mieux fonctionné est... notre nouveau camion de service. De ça, les gens ont parlé.

LE DÉVELOPPEMENT

Le développement du parc immobilier de SOLIDES est motivé par la volonté de notre organisation de faire bénéficier à plus de personnes des avantages qu'elle procure aux locataires à modestes revenus. Il s'agit aussi d'une stratégie de croissance interne dont un des objectifs est le renforcement de notre organisation.

Différents éléments sont requis pour qu'une organisation croisse : un conseil d'administration doté d'une vision et d'un certain courage, les ressources humaines appropriées et, le financement.

Le conseil d'administration continue donc de mettre de l'avant la nécessité du développement de notre parc immobilier. Quant aux employés de SOLIDES, ils constituent maintenant une équipe capable de relever les nombreux défis de cette croissance. Avec cet objectif de poursuivre notre développement, SOLIDES a discuté avec d'éventuels partenaires financiers afin de diversifier ses sources de financement et de mettre en place d'autres outils pour des achats immobiliers sans subvention. Si, au cours de la dernière année, nous n'avons pas encore acquis d'immeuble avec ces nouveaux outils, nous savons que ce n'est plus qu'une question de semaines avant que ce soit le cas.

LES GAINS AVEC LES PROGRAMMES DE FINANCEMENTS FÉDÉRAUX

La forme que prendront les différents programmes qui composent la Stratégie nationale du logement du gouvernement canadien commence à être plus claire. En trois ans, le gouvernement est parti des cendres laissées par son prédécesseur et a créé quelque chose. Le tout est malheureusement complexe et truffé de critères très difficilement atteignables. Toutefois, le personnel de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est très insistant pour que les organismes présentent des projets. Il indique aussi que des dérogations et des accommodements sont possibles. Disons que nous sommes dans une relation diamétralement opposée à celle que nous subissons avec la Société d'habitation du Québec (SHQ).

Pour l'instant, nous savons qu'un programme de financement de construction de nouveaux logements, dont un des points forts est la certitude de bénéficier de taux d'intérêts très bas

et à long terme, permettra de réaliser des projets sous le mode de la construction neuve.

L'autre initiative importante prise par le gouvernement canadien est la transformation du programme de garantie hypothécaire de la SCHL. Cette transformation rend plus facile l'acquisition d'immeubles de diverses natures. Pour SOLIDES, la plus importante amélioration réside dans le fait que dorénavant les prêts garantis par la SCHL pourront atteindre 85 % de la valeur des immeubles acquis. De plus, les primes à payer sont pratiquement coupées de moitié comparativement au programme pour le secteur privé. Par contre, de nombreuses conditions qui doivent être atteintes afin d'obtenir la garantie de prêt hypothécaire de la SCHL sont, encore cette fois, complexes et élevées. SOLIDES a toutefois un projet en cours avec ce programme et nous espérons en faire l'annonce bientôt.



■ CONSOLIDER NOTRE POSITION À CHÂTEAUGUAY

À titre de premier propriétaire immobilier privé de logements à Châteauguay, SOLIDES y occupe une position prépondérante. En raison de cette position, notre travail dans cette ville vise généralement la consolidation, l'amélioration de la qualité de nos immeubles, la livraison de meilleurs services, etc. C'est ce qui fut fait avec la finalisation du projet de rénovation de notre immeuble situé au 3, Carré Richelieu avec l'aide financière du programme AccèsLogis.

Nous devons être heureux de la qualité du projet, des améliorations substantielles des logements qui ont bénéficié de remise à neuf des cuisines et des salles de bains, de l'ajout de terrasses pour la majorité des logements en demi-sous-sol, etc. De plus, la moitié des locataires ont l'avantage important de bénéficier d'un supplément au loyer en vertu duquel ils ne paient que 25 % de leurs revenus pour le loyer. Ce sont les nombreux avantages du programme AccèsLogis.

Malheureusement, ces avancées ont été faites au prix d'immenses efforts pour contrer la sclérose qui caractérise dorénavant la SHQ. Puis, une fois cette difficile étape franchie, le déroulement du chantier de rénovation a été une véritable traversée du désert, un processus douloureux qui a notamment mis à mal des relations que nous avons avec certains professionnels depuis des années. Fort heureusement, le soutien fourni par notre Groupe de ressources techniques, le Comité logement Rive-Sud, a été continu et solide et nous a permis de passer à travers les embûches de ce projet. Et ce, malgré les changements de personnel effectué par le CLRS.

Sinon, parce qu'une « occasion qu'on ne pouvait pas manquer » s'est présentée, la direction et le C. A. de SOLIDES ont travaillé à un très important projet d'acquisition de logements à Châteauguay, un projet qui se concrétisera au cours de l'année 2018-2019.

■ ACHAT HORS PROGRAMME À LONGUEUIL

Depuis des années, nous cherchons à développer notre parc immobilier de Longueuil. Comme l'année précédente, SOLIDES a déposé un nombre important d'offres d'achat mais, nous devons admettre que c'est dans un contexte de forte compétition que nous devons opérer. Nous avons notamment vu une situation au cours de laquelle pas moins de 20 acheteurs ont déposé des offres d'achat pour un immeuble de 31 logements à Greenfield Park et une guerre de surenchère a été déclenchée. À deux occasions, des immeubles pour lesquels nous étions arrivés premier n'ont pas obtenu la note de passage lors de notre inspection qui a révélé dans lacunes majeures qui avaient été camouflées.

L'objectif avoué avec l'adoption du plan d'action 2016-2017 était l'acquisition de 24 à 30 logements. Finalement, nous avons du nous

contenter de 17 nouveaux logements. Cette année, nous n'avions pas chiffré notre objectif et nous terminons avec 37 logements de plus dans le Vieux-Longueuil (167 173, rue Sainte-Catherine, 1630, rue Marquette et 525, rue de Roussillon). Nous devons être heureux de ces acquisitions qui consolident notre position à Longueuil, en nous permettant d'atteindre un seuil de 82 logements, suffisant pour commencer à mettre en place une infrastructure dédiée à nos opérations sur ce territoire.

Le développement du parc immobilier de SOLIDES continue d'être au cœur de l'action de notre organisation. Le fait que nous ayons recommencé à procéder à des acquisitions au cours des deux dernières années est un bon signe de santé.



LA LOCATION

Le nombre de déménagements s'est maintenu à un niveau élevé lors de l'année 2017-2018. Considérant le travail nécessaire pour préparer et louer les logements, ces déménagements représentent un poids que nous avons avantage à réduire en favorisant une plus grande stabilité des locataires.

Il faut toutefois contextualiser la situation. D'une part, le nombre de déménagements est identique à celui de l'an dernier alors que nous opérons 45 logements de plus (31, St-Joseph, 525, de Roussillon, 1630, Marquette, 169-171, Ste-Catherine). D'autre part, pas moins de 19 déménagements ont eu lieu dans le contexte d'une année très perturbée par les travaux réalisés dans l'immeuble 3, Carré Richelieu.

Malgré les nombreux déménagements, le taux d'occupation de nos logements pour l'année 2017-2018 est de 98.68% (excluant l'immeuble 3, Carré Richelieu). Cette donnée signifie que notre taux de logements vacants a été de 1.32%, une performance identique à celle des dernières années. C'est moins que le taux de logements vacants des zones 30, 31 et 32 de l'étude de la SCHL (qui composent les trois zones de notre territoire) qui s'élèvent à 3.0%, 3.1% et 4.1%. C'est une très grande réussite.

Cette statistique est d'une très grande importance pour la gestion de notre organisation. Ce qu'elle démontre, c'est l'efficacité de notre équipe quand vient le temps d'identifier les travaux à réaliser avant la location, la rapidité d'exécution, la capacité de trouver des locataires potentiels, de faire les visites et les vérifications efficacement. Elle démontre la pérennisation des améliorations importantes à tous les niveaux de l'organisation du travail au cours des dernières années.





DÉMÉNAGEMENTS

	2014 2015	2015 2016	2016 2017	2017 2018	
Vetville	29	24	34	23	128
4, carré Richelieu	7	4	5	10	26
Place Pasteur 1	12	7	14	8	52
Place Pasteur 2	3	3	4	4	39
30, Saint-Joseph	5	3	4	8	24
144, De Gaspé	10	20	17	7	38
96-100 H.W. Clarke	5	3	3	2	16
3, carré Richelieu	9	3	1	19	23
3315, Mont-Royal	3	3	4	7	20
102, Turenne	0	5	5	5	8
104, Turenne	–	3	3	0	16
106, Turenne	–	4	3	1	16
1134-1138, Dollard	–	–	–	0	3
31, Saint-Joseph	–	–	–	1	8
1129-1131, St-Georges	–	–	–	1	6
1630, Marquette	–	–	–	0	5
525, De Roussillon	–	–	–	1	30
TOTAL (%)	83/375 22%	82/409 20%	97/415 23%	97/460 21%	



AMÉLIORATIONS LOCATIVES

Offrir des logements de qualité et améliorer le cadre de vie des locataires à modeste revenu sont au cœur de la mission de SOLIDES. Pour cela, nous devons d'abord assurer la salubrité des immeubles en les protégeant contre les intempéries et les sinistres. Nous devons assurer la sécurité des locataires en rendant les systèmes fonctionnels. Ensuite, viennent le confort et l'esthétique. Ces derniers aspects, auxquels ne se rendent que très rarement les propriétaires du marché privé, font en sorte qu'une immense proportion des logements locatifs de notre territoire disposent d'équipement datant de plus de 40 ans.

En ce sens, conformément au plan d'action adopté l'an dernier, nous avons identifié, comme prioritaire, la reconstruction complète de nos 200 plus anciennes salles de bains. Cette opération s'est donc poursuivie avec la remise à neuf des 23 salles de bains de l'immeuble 3, Carré Richelieu dans le cadre du programme AccèsLogis et de 6 autres dans nos immeubles non subventionnés.

D'autres travaux majeurs ont été entrepris dans des immeubles que SOLIDES possédait déjà. Ainsi nous avons remplacé 7 balcons et l'entrée d'eau principale à l'immeuble 144, de Gaspé Ouest. Nous avons entièrement remplacé le système de protection contre les incendies au 3315, rue Mont-Royal à Saint-Hubert. Dans cet immeuble, nous avons aussi entièrement reconstruit un logement laissé dans un état d'insalubrité avancé. Nous avons fait des travaux de maçonnerie pour trois immeubles soit le 31, Saint-Joseph (18000\$), le 4, Carré Richelieu (9000\$) et le 96-100, H.W.-Clarke (9000\$). Le stationnement de cet immeuble a aussi été refait au coût de 24000\$. La toiture de l'immeuble 1134-1138 de la rue Dollard à Longueuil a été refaite (11500\$) suite à son acquisition par SOLIDES. Des fenêtres ont été ajoutées à nos bureaux du 173 rue Sainte-Catherine à Longueuil et quelques 8000\$ de travaux divers ont été réalisés au 102, rue Turenne et à Vetville.

Nous éviterons la litanie des nombreux chauffe-eau et systèmes de chauffage remplacés.

ENTRETIEN RÉGULIER



Nos employés ont déployé des efforts importants pour répondre à la demande d'entretien des logements et des espaces communs. Les bris, l'usure, les intempéries, les déménagements, l'entretien des terrains et le déneigement requièrent des efforts et des investissements soutenus. L'inspection et très souvent la remise en état de quelques 97 logements afin de les préparer à la location à la suite des départs est, de loin, l'activité qui occupe le plus nos concierges.

En 2017-2018, nous avons continué de travailler avec un groupe Facebook composé d'une dizaine d'étudiants de niveau post-secondaire. Ceux-ci viennent compléter l'équipe

régulière des concierges lors de périodes de pointe, que ce soit en cas de chutes de neige majeures, de déménagement, d'abandons de logements nombreux ou d'autres besoins. Cette expérience continue d'être un succès, non seulement pour répondre à la demande plus rapidement, mais aussi pour protéger nos employés d'entretien contre la fatigue et les blessures inhérentes aux pointes de travail. De plus, ce groupe constitue une banque de candidats lors des embauches d'étudiants avec le programme fédéral d'emploi d'été. Finalement, ceux-ci sont tellement appréciés que L'Unité mobile d'entretien et de réparation de logements sociaux (une filiale de la FROHME) en embauche régulièrement.



TERRAINS

Progressivement, nous tentons d'améliorer les environnements dans lesquels nos immeubles sont situés. Plantations d'arbres, aménagements paysagers et un jardin communautaire ont été réalisés. Pour une troisième année, l'embauche d'étudiants pour effectuer diverses plantations et aménagement paysagers au cours de la saison estivale a été possible avec l'aide du gouvernement canadien. En effet, SOLIDES a obtenu une aide financière en ce sens de la part du programme Emploi Été Canada qui a contribué à l'équivalent de sept semaines de salaires pour ces trois personnes.

Reportées depuis deux ans, la plantation d'une haie et arbustes au 30, boulevard Saint-Joseph fut réalisée cet été.

Suite à une décision du conseil municipal de Châteauguay, une parcelle de terrain située en plein centre de notre ensemble immobilier de Place Pasteur nous a été remise. Nous pourrions éventuellement mieux définir notre terrain, le clôturer et commencer son aménagement.

LA SITUATION FINANCIÈRE

La santé financière de SOLIDES s'est bien maintenue tout au cours de l'année en dépit des dépenses croissantes en entretien et réparations, des coûts d'acquisition et d'intégration de nouveaux immeubles et, surtout, des trois augmentations des taux hypothécaires qui ont caractérisé l'année 2018.

Le conseil d'administration a maintenu l'équilibre entre ces augmentations de coûts, l'offre de conditions de travail respectueuses à nos employés 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.

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 rénover ou de développer notre parc immobilier.



■ VALEURS, DETTES ET ACTIF NET PAR IMMEUBLE – SOLIDES AU 30-06-2016

	Valeur immobilière	Dettes	Net	
IMMEUBLES NON CONVENTIONNÉS	4, Carré Richelieu	1 775 000\$	280 336\$	1 494 664\$
	Vetville	3 300 000\$	1 401 335\$	1 898 665\$
	102, Turenne	725 000\$	331 423\$	393 577\$
	3315, Mont-Royal	1 280 000\$	762 420\$	517 580\$
	96-100, H.W. Clarke	1 530 000\$	883 183\$	696 817\$
	155, De Gaspé Est	253 900\$	106 570\$	147 330\$
	144, De Gaspé Ouest	3 000 000\$	1 811 942\$	1 188 058\$
	31, boul. St-Joseph	850 000\$	616 608\$	233 392\$
	525, rue de Roussillon	2 882 000\$	3 276 695\$	(394 695\$)
	1630, rue Marquette	470 000\$	346 339\$	123 661\$
	1129-1131, rue St-Georges	645 000\$	453 052\$	191 948\$
	1134-1138, rue Dollard	400 000\$	290 274\$	109 726\$
	Multi-immeubles	0\$	1 157 435\$	(1 157 435\$)
		17 110 900\$	11 667 612\$	5 443 288\$
IMMEUBLES CONVENTIONNÉS	Place Pasteur 1	4 697 400\$	1 862 304\$	2 835 096\$
	Place Pasteur 2	3 701 100\$	1 779 820\$	1 921 280\$
	104, Turenne	973 000\$	283 925\$	689 075\$
	106, Turenne	1 033 700\$	83 780\$	949 920\$
	30, St-Joseph	1 432 200\$	907 050\$	525 150\$
	3 Carré Richelieu	2 308 067\$	907 050\$	525 150\$
		14 145 467\$	6 740 370\$	7 405 097\$
ACTIF IMMOBILIER/ DETTE	31 256 367\$	18 407 982\$	12 848 385\$	



LES RESSOURCES HUMAINES ET L'ORGANISATION DU TRAVAIL

Avec l'ajout de Natacha Arruda Dufresne à titre d'ajointe administrative à mi-temps, l'équipe administrative a légèrement cru au cours de la dernière année. L'autre changement dans ce groupe est la modification du titre de Fannie Rochefort qui est dorénavant coordonnatrice administrative. La constitution de ce nouveau poste vise à assurer une formation, un encadrement et du support pour l'accomplissement de tout le travail administratif.

L'équipe de travail responsable de l'entretien a connu l'ajout d'un poste pourvu par Jonathan Guilbert. Par contre, l'absence prolongée de Daniel Fetchock pour raison de santé, a été très difficile à compenser.

Le conseil d'administration de SOLIDES a choisi de mettre à jour ses politiques de ressources humaines, celles-ci datant de plus de 10 ans. L'exercice d'équité salariale sera donc réalisé et les descriptions de postes et les échelles salariales seront revus. Ce travail a commencé en 2018 et se terminera prochainement.

SOLIDES continue de fournir du travail à une coopérative d'étudiants qui fonctionne sur appel. Leur contribution permet de passer au

travers des périodes les plus occupées pour l'équipe d'entretien.

Nos coûts de main-d'œuvre totaux vont en croissant mais demeurent généralement dans la même proportion de nos revenus qui croissent aussi, principalement en raison des acquisitions immobilières.



	2014 2015	2015 2016	2016 2017	2017 2018
Revenus totaux	2 521 740\$	2 891 878\$	2 960 341\$	3 220 840\$
Salaires	477 177\$	496 524\$	537 726\$	585 995\$
%	18,92%	17,17%	18,16%	18,19%

LA MESURE DES COÛTS DE LOYERS AVANTAGEUX

Depuis plusieurs années maintenant, 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 logement	Économie par immeuble		
	Mensuelle	Annuelle		Mensuelle	Annuelle	
CHÂTEAUGUAY	3, Carré Richelieu	(25\$)	(298\$)	24	(572\$)	(6864\$)
	4, Carré Richelieu	117\$	1407\$	26	3049\$	36588\$
	Vetville	144\$	1725\$	128	18398\$	220776\$
	Place Pasteur 1	151\$	1817\$	52	7875\$	94500\$
	Place Pasteur 2	143\$	1711\$	39	5560\$	66720\$
	30, St-Joseph	102\$	1219\$	24	2438\$	29256\$
	31, boul. St-Joseph	23\$	279\$	8	186\$	2232\$
	144, de Gaspé	14\$	163\$	38	517\$	6204\$
	102, Turenne	100\$	1202\$	8	801\$	9612\$
	104, Turenne	118\$	1421\$	16	1894\$	22728\$
106, Turenne	130\$	1564\$	16	2085\$	25020\$	
LONGUEUIL	1134-1138, Dollard	43\$	520\$	3	130\$	1560\$
	96-100, H.W. Clarke (Greenfield Park)	165\$	1982\$	16	2643\$	31716\$
	3315, Mont-Royal (Saint-Hubert)	106\$	1276\$	20	2127\$	25524\$
	1129-1131, St-Georges	100\$	1200\$	6	600\$	7200\$
	1630, Marquette	60\$	722\$	5	301\$	3612\$
	525, de Roussillon	54\$	644\$	30	1611\$	19332\$
	169-171, Sainte-Catherine	78\$	936\$	2	156\$	1872\$
	Moyenne d'économie par logement		Nombre de logement	Moyenne d'économie par immeuble		
	108\$	1296\$	461	49799\$	597588\$	

On peut y constater qu'à l'exception de l'immeuble 3, Carré Richelieu à Châteauguay (un projet AccèsLogis) 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 108\$ de moins par mois en loyer. C'est un montant important qui reste dans les poches de locataires à faible et moyen revenu, 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 597588\$, comparativement au montant d'il

ya deux ans (2015-2016) qui était 556440\$. C'est une augmentation remarquable dans le contexte des nombreuses acquisitions que nous avons fait au cours des deux dernières années. En effet, les immeubles récemment acquis ont généralement des loyers égaux ou plus élevés que les loyers moyens.

Nous devons conclure rétrospectivement que l'augmentation de 28% des économies de loyers de l'an dernier n'était pas réelle et qu'elle résultait d'une erreur des montants de loyers des studios et 1 c.c. de Châteauguay dans l'étude de la SCHL.

Ce portrait avantageux est le résultat de nos augmentations de loyers modérées au fil des ans.





IMPLICATION ET RÉSEAUTAGE

SOLIDES est un membre fondateur de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie. Depuis les premiers jours de la FROHME, un membre de SOLIDES a d'ailleurs siégé à son conseil d'administration. Depuis deux ans, notre directeur général, François Giguère, en est aussi le président. Ce fut, pendant de nombreuses années, l'étendue de notre implication dans d'autres organismes.

Depuis trois ans, nous avons recommencé à nous impliquer aussi dans le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH). Simultanément, considérant les importants développements possibles avec le gouvernement canadien, SOLIDES a adhéré à l'Association canadienne d'habitation et de renouvellement urbain (ACHRU). Ces adhésions ont fait en sorte que nous avons envoyé une délégation de trois personnes lors du Colloque du RQOH et que notre directeur général a participé au Congrès annuel organisé par l'ACHRU, à Ottawa. D'ailleurs, lors de ces deux événements, François Giguère a été un des panelistes qui a présenté notre approche, notre philosophie et les moyens utilisés pour développer notre parc de logements. Ces événements ont été l'occasion de créer des contacts qui, nous l'espérons, seront mutuellement bénéfiques.

L'an dernier nous rapportions que « des discussions ont mené à la création d'un regroupement informel d'OBNL du même type que SOLIDES. Ce sont des OBNL qui se définissent comme des "groupes-développeurs", (...) qui aspirent à créer des moyens de consolidation et de développement qui vont au-delà des moyens habituels. Nous espérons faire un rapport des résultats de cette démarche dès l'an prochain ».

Et bien l'heure de faire un rapport a sonné. Ce regroupement a formalisé sa démarche et son organisation. Il se nomme dorénavant *L'Alliance des propriétaires d'habitation sans but lucratif du Grand Montréal*. Il a pour vision d'« appuyer le développement intégré des zones urbaines et contribuer à diminuer l'exclusion sociale en soutenant les collaborations et le partage de ressources dans le secteur de l'habitation sociale et communautaire du Grand Montréal (...)»

Pour cela elle «encourage le changement d'échelle dans la réponse aux besoins des populations en matière d'habitation, (...) crée les conditions favorables au partage d'expertises et de ressources entre ses membres et soutient le développement de nouveaux outils lorsque nécessaire, dans une perspective de solidarité, de développement et d'innovation.»

La collaboration avec les membres de l'Alliance constitue une opportunité de construction d'un nouveau modèle en logement social. Elle offre une approche plus complète en réponse aux besoins des locataires, des citoyens et des quartiers. Ce réseau informel, devenu au cours de la dernière année *L'Alliance des propriétaires d'habitation sans but lucratif du Grand Montréal* se distingue en de nombreux points: la volonté de développement, l'ampleur des parcs immobiliers, l'esprit de collaboration et, l'influence auprès des instances gouvernementales.

■ CONCLUSION

Le bilan d'activités doit permettre de vérifier si la mission et le plan d'action adoptés par les membres ont été respectés par le conseil d'administration. Nous croyons que la réponse est généralement positive:

- Malgré un environnement très compétitif nous avons tiré notre épingle du jeu et acquis 35 logements à Longueuil;
- Les objectifs ont été atteints pour les rénovations;
- Nous avons réussi à ne pas avoir trop d'espoir du côté de la direction de l'habitation sociale de la SHQ pour trouver des solutions à nos différends;
- Nous avons développé des relations qui s'annoncent fructueuses avec la SCHL;
- Notre réseautage et notre reconnaissance sont en croissance;
- L'ajout de compétence dans l'équipe de travail et l'adaptation à notre contexte en constante évolution sont des processus continus.

Notre position financière est bonne, nos options de financements sont plus variées, nos partenariats aussi et notre organisation est plus performante que jamais. Nous pouvons donc poursuivre la mission sereinement, continuer de socialiser des logements, rénover notre parc locatif avec confiance et détermination.



SOLIDES

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

Tél.: 450 699-1392

Télec.: 450 699-8297

311, McLeod

Châteauguay (Qc) J6J 2H8