



SOLIDES

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

**BILAN D'ACTIVITÉS
2016-2017**

BILAN D'ACTIVITÉS 2016-2017

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Le conseil d'administration de SOLIDES présente son bilan d'activités de l'année 2016-2017. Ce bilan vise à informer les membres des différentes réalisations et des défis rencontrés au cours de la dernière année. Le bilan d'activités sert aussi à consigner notre histoire. À plus long terme, il constitue un outil de réflexion permettant de bien comprendre notre histoire 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 précédé la fondation de SOLIDES et précisée, voire actualisée, dans nos lettres patentes et dans nos règlements généraux. Pour des raisons administratives, le conseil d'administration de SOLIDES a d'ailleurs dû procéder à une telle mise à jour au cours de la dernière année. Ainsi, les objectifs de SOLIDES ont été résumés à ;

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

Afin de maintenir une description plus exhaustive et claire des objectifs poursuivis par SOLIDES, le conseil d'administration propose à l'assemblée générale de modifier les règlements généraux afin d'y inclure un « énoncé de mission » qui reprendra en grande partie les anciens articles de l'ancien article « objectifs ».

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
<i>Les partenaires</i>	
<i>Les sept membres qui ont composé le Conseil d'administration</i>	
<i>L'équipe de travail</i>	
Le parc immobilier	8
Les partenariats en réponse aux locataires ayant des besoins particuliers	9
Les communications	10
Le développement	11
<i>Les gains avec les programmes de financements fédéraux</i>	
<i>Consolider notre position à Châteauguay</i>	
<i>Achat hors programme à Longueuil</i>	
La location	14
Améliorations locatives	15
Entretien régulier	16
Terrains	16
La situation financière	17
Les ressources humaines et l'organisation au travail	19
Les impacts sociaux mesurables... et les autres	20
Implication et réseautage	22
Conclusion	23



MOT D'INTRODUCTION DU PRÉSIDENT

Bonjour à tous, bienvenue et merci d'être ici.

L'assemblée générale annuelle d'un organisme comme le nôtre est, bien sûr, le moment privilégié pour évaluer notre performance mais aussi et surtout, le moment d'identifier nos bons coups, nos forces et aussi nos faiblesses, pour que chacun d'entre nous puisse poser un regard plus éclairé sur cette aventure qu'est SOLIDES.

Dans son ensemble l'analyse apparaît très positive et, vous pourrez constater à la lecture de notre bilan ainsi que de notre plan d'action, que les résultats pour 2016-2017 sont très encourageants. Les nouveaux outils financiers qui nous sont maintenant disponibles, ajoutés au réseau élargi développé par notre directeur général François Giguère, nous permettent d'envisager la réalisation d'objectifs qui, il y a quelques années encore, n'étaient que des rêves.

J'aimerais aussi souligner l'excellence du travail accompli par l'équipe de travail, notre direction générale et notre conseil d'administration pour atteindre les standards très pointus qui nous sont imposés. C'est grâce à une collaboration empreinte de confiance, de rigueur et de solidarité que nous avons pu y parvenir. C'est plus que de la qualité du travail réalisé qu'il s'agit mais bien et surtout de l'instauration d'une façon de faire qui ne laisse pas de place à la médiocrité ou au laxisme. Oui, nos standards sont élevés et c'est tant mieux.

Je terminerai en vous faisant part de ma fierté de faire partie de ce magnifique édifice qu'est SOLIDES. J'espère que vous la partagez aussi et que partout comme moi vous la propagerez en affirmant haut et fort : « JE SUIS SOLIDES ! »



Réal Brais, président



MOT D'INTRODUCTION DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Chers membres de SOLIDES,

Une autre année vient de passer depuis notre dernier rendez-vous annuel. Cette année a vu de nombreux grands changements dans le domaine de l'habitation sans but lucratif. Quelques changements, plus spécifiques et mineurs, ont également affectés notre organisme. Nous allons en parler en détails dans le présent bilan d'activités.

Le retour du gouvernement canadien dans le financement du développement de logements sociaux et privés met un terme aux très longues années d'indifférence envers les locataires qui ont caractérisé le règne du Parti Conservateur du Canada. Simultanément, le gouvernement québécois a remis en question son approche en logement social, a consulté, tergiversé, est heureusement revenu à un objectif de 3000 logements dans le cadre du programme AccèsLogis mais ne s'engage à rien pour l'avenir. Puis, la Société d'habitation du Québec a fait main basse sur plusieurs millions de dollars qui appartenaient aux OBNL et coopératives d'habitation tout en maintenant ses effectifs au strict minimum ce qui lui a permis de faire un surplus de 24 millions de \$ qu'elle a versé au gouvernement du Québec.

SOLIDES pour sa part, a récolté les premiers fruits de sa réorganisation qui a été réalisée au cours des deux dernières

années, a modernisé ses outils de travail, a repris le chemin du développement de son parc immobilier et a accompli des projets de rénovations majeurs. De plus, les relations avec notre principal prêteur hypothécaire se sont sensiblement améliorées et d'autres avenues de financements commencent à s'ouvrir.

Une ombre est toutefois apparue dans le portrait; le très triste départ d'un de nos employés, Daniel Chussereault. Daniel qui a été concierge à l'emploi de SOLIDES pendant plus de 10 ans a été contraint de quitter au cours de l'hiver dernier pour des raisons personnelles. Très apprécié par toute l'équipe de travail, Daniel laisse un grand vide dans notre groupe.

L'année qui vient de se terminer a toutefois été globalement positive pour SOLIDES et celle qui s'en vient devrait l'être davantage. Du moins, l'équipe de travail s'y prépare.

Je vous souhaite à tous et toutes une plaisante 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**, il est heureux que l'administration municipale de cette ville se comporte comme un partenaire. Au cours de la dernière année, un don de terrain pour notre site de Place Pasteur et une problématique de stationnement sur la rue pour nos locataires de Vetville ont été solutionnés. La Mairesse, madame **Nathalie Simon**, continue d'assurer un climat de collaboration entre nos organisations et c'est au bénéfice de nos locataires.

L'équipe en place à l'**Office municipal d'habitation de Châteauguay**, notamment **Bertrand Loiselle** son directeur général, se comporte envers SOLIDES avec professionnalisme et courtoisie. SOLIDES a aussi commencé à collaborer avec l'OMH de Longueuil pour la gestion de subventions au loyer. C'est aussi une collaboration appréciée.

Madame **Brenda Shanahan**, député fédérale de Châteauguay-Lacolle a démontré sa volonté de collaborer avec notre organisation et a appuyé SOLIDES pour obtenir une subvention dans le cadre du programme Emploi Été Canada avec laquelle nous avons embauché trois étudiants à l'été 2017.

Le **Comité logement Rive-Sud** est un partenaire de premier plan. La **Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie** et la **Corporation de développement communautaire de 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 du conseil d'administration de SOLIDES. Dans l'ordre habituel, Marjolaine Tapin, Fleurette Cardinal, Angèle Fortin, Stéphane Gloutney et Réal Brais. André Caron et Pierre Lauzon sont absents de la photo.

LES SEPT MEMBRES QUI ONT COMPOSÉ LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Pour guider 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 2016-2017, ces personnes ont été **Réal Brais**, **Angèle Fortin** et **Marco Monzon** du Comité logement Rive-Sud, **Alain Beaulieu**, **Stéphane Gloutney** et **Marc Gallant** (employés et locataire 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** (gestionnaire immobilier), **Alain Beaulieu** (gestionnaire immobilier), **Linda Vincelli** (responsable de la location), **Fannie Rochefort** (adjointe administrative), **Marilou Benson** (intervenante), **Daniel Fetchock** (chef d'équipe pour le personnel d'entretien), **Richard Tougas**, **Normand Montpetit** et **Carl Sabourin** (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 2017, SOLIDES était propriétaire de 16 immeubles ou ensembles immobiliers. À Châteauguay les immeubles non subventionnés que SOLIDES possède sont situés aux adresses suivantes; 3 et 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 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.

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 1 et 2, de l'immeuble situé au 30, rue Saint-Joseph et des deux immeubles situés aux 104 et 106 Turenne. Tous ces immeubles sont situés à Châteauguay.

Le nombre total de logements possédés par SOLIDES est donc de 426 en augmentation de 17 unités depuis un an.



LES PARTENARIATS EN RÉPONSE AUX LOCATAIRES AYANT DES BESOINS PARTICULIERS

En raison de sa position de propriétaire immobilier communautaire, SOLIDES est interpellée par les besoins de personnes qui ont des problèmes particuliers de logements, notamment des personnes à risque d'itinérance et des jeunes en difficultés. Répondre à certains de ces besoins est périphérique à notre mission. 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. Cette collaboration est malheureusement souvent mise à rude épreuve lorsque le suivi promis n'est pas assumé, ce qui est de plus en plus fréquemment le cas dans les collaborations avec le secteur public.

À Longueuil, cette collaboration a pris la forme de prise en charge de locataires à risque d'itinérance référés par l'organisme ***Le réseau d'habitation chez soi.***

De 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 présentation d'un projet au gouvernement canadien pour obtenir le financement, pendant quatre ans, d'une équipe qui aiderait des personnes itinérantes du Roussillon à se loger et à se maintenir en logement. Cette demande a été acceptée et depuis juillet 2015, plusieurs personnes itinérantes sont devenues locataires réguliers partout dans le Roussillon dont dans certains logements de SOLIDES.





LES COMMUNICATIONS

Notre site Internet est un peu plus développé mais peu de travail a été fait pour le promouvoir ou pour en étoffer le contenu. SOLIDES va à peine au-delà de la présentation de ses 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 180 personnes. Paradoxalement, ce n'est qu'un très petit nombre de nos locataires qui la suivent. Elle présente pourtant des activités et des faits qui devraient les intéresser. Facebook est toutefois un outil utilisé par certains de nos locataires pour communiquer avec le personnel.

L'obtention des adresses courriels de nos locataires lors de la signature des baux sera probablement mise à contribution afin de mieux communiquer avec ceux-ci que ce soit pour les correspondances administratives ou pour la distribution d'une éventuelle Infolettre.

On remarquera que SOLIDES a fait des efforts importants pour mieux se faire connaître à travers les médias traditionnels. Toutefois, la publication du bilan d'activités et de communiqués de presse depuis deux ans et la sortie publique l'an dernier de l'étude réalisée par une firme reconnue au sujet de l'impact économique des dépenses d'exploitation de SOLIDES n'ont pas intéressé les médias.

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.

Pour y arriver, un travail d'organisation a été réalisé afin que nos employés composent une équipe capable de relever les nombreux défis de cette croissance. Dans le même but, SOLIDES a continué de discuter avec d'éventuels partenaires financiers afin de diversifier ses sources de financement et de mettre en place d'autres formules de montages financiers pour des achats immobiliers sans subvention.

Parallèlement, SOLIDES a été active dans les démarches visant à influencer le gouvernement canadien afin qu'il investisse des sommes importantes dans le développement de logements sociaux et qu'il soutienne le secteur de l'habitation à but non lucratif. Ainsi, nous nous sommes impliqués au Réseau québécois d'habitation communautaire (RQOH), à l'Association canadienne de l'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) et avons participé à des échanges dans un réseau informel d'OBNL en habitation qui se distinguent par leur volonté de développement et par l'ampleur de leurs parcs immobiliers.



LES GAINS AVEC LES PROGRAMMES DE FINANCEMENTS FÉDÉRAUX

Les nombreux efforts fournis par notre réseau de même que de nombreux autres organismes, dont la constante mobilisation des groupes membres du FRAPRU des 25 dernières années pour exiger le retour du gouvernement canadien dans le développement de logements sociaux, a porté ses premiers fruits. Le gouvernement canadien annonçait à l'hiver 2017 qu'il mettrait en place divers programmes en habitation dont le coût total serait de 11 milliards de \$ au cours des 11 prochaines années. Cette annonce, quoiqu'insuffisante et vague, apporte de l'eau au moulin. Et, avec l'annonce des premiers programmes qui sont mis en place afin de dépenser ces fonds, nous pouvons commencer à voir comment nous pourrions mettre en œuvre certains projets.

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. Nous commençons à connaître un peu mieux les paramètres de ce programme et, quoiqu'il soit intéressant afin de favoriser le développement de notre parc locatif, nous constatons que les logements ainsi construits ne seraient pas accessibles aux locataires à faibles revenus même s'ils étaient un progrès comparativement aux logements neufs produits par le secteur privé.

L'autre initiative importante prise par le gouvernement canadien est la transformation du programme de garantie hypothécaire de la Société canadienne d'hypothèque et de logements. Cette transformation fait en sorte de rendre plus facile l'acquisition d'immeubles de diverses natures. Par exemple, les organismes qui peinent depuis longtemps à faire accepter le financement de l'achat de maisons de chambres sont parmi les grands bénéficiaires de ces changements. Pour notre part, la plus importante amélioration réside dans le fait que dorénavant les prêts garantis par la SCHL pourront être aussi élevés que 85% de la valeur des immeubles acquis. C'est un immense progrès comparativement à la norme antérieure qui limitait cette garantie à 60% de la valeur pour les OBNL en habitation. Considérant que, jusqu'à récemment, le meilleur financement dont SOLIDES pouvait bénéficier était de 75% de la valeur des immeubles achetés et, qu'en conséquence, nous devons trouver ailleurs des mises de fonds correspondants à 25% de la valeur des immeubles convoités, cette modification fait en sorte de presque réduire de moitié la part de capital que SOLIDES doit consentir lorsqu'elle fait de telles acquisitions. Ou, autrement dit, que SOLIDES a doublé sa capacité d'acquisitions. C'est possiblement la meilleure nouvelle que notre organisation a eue depuis de nombreuses années.



■ CONSOLIDER NOTRE POSITION À CHÂTEAUGUAY

Au sujet du projet de rénovation de l'immeuble situé au 3, Carré Richelieu à Châteauguay dans le cadre du programme AccèsLogis, nous déplorions l'an dernier, « l'incroyable capacité de la SHQ de prolonger les délais de réalisation de ces projets ». En 2016-2017, cette dernière ne s'est guère améliorée. Les délais ont continué de se prolonger indument ce qui fit en sorte que ce n'est qu'en mai que les rénovations furent véritablement mises en branle. Si le projet de rénovation importante de cet immeuble n'est pas encore terminé, le processus a toutefois progressé. Il est probable que le chantier de rénovation sera terminé en décembre et que les locataires commenceront à bénéficier de suppléments au loyer vers janvier 2018.

Ensuite, SOLIDES a acquis un immeuble de 8 logements situé au 31, boulevard Saint-Joseph. Une telle acquisition n'était pas dans les plans, mais l'occasion était trop belle. Moins de 12 heures après que cet immeuble fut mis en vente, SOLIDES faisait une offre d'achat, prenant de vitesse, d'autres acqué-

reurs potentiels. Ce faisant, ce sont huit logements que nous protégeons contre la spéculation. Cet immeuble étant particulièrement bien situé, il était clair que les loyers allaient augmenter de beaucoup si un autre acheteur l'avait obtenu. Déjà sous l'ancien propriétaire, deux des huit logements avaient vu leurs loyers augmenter de 200\$/mois.

Avec l'achat de cet immeuble, SOLIDES porte à 199 le nombre de logements possédés au centre de Châteauguay. SOLIDES est donc un des trois plus importants propriétaires de logements locatifs du centre de Châteauguay derrière les 303 logements de l'immeuble Vice Versa de Réseau Sélection et un peu devant le Domaine des Érables et de ses 184 logements. Nous contribuons ainsi à garder un caractère accessible financièrement au parc de logements locatifs du centre-ville de Châteauguay. Globalement, avec ses 381 logements de Châteauguay, SOLIDES est le deuxième plus important propriétaire de logements locatifs de Châteauguay, tout juste derrière... l'Office municipal d'habitation.

■ ACHAT HORS PROGRAMME À LONGUEUIL

Depuis des années, nous cherchons à développer notre parc immobilier de Longueuil. C'est un processus laborieux pour différentes raisons. L'objectif avoué avec l'adoption du plan d'action 2016-2017 était l'acquisition de 24 à 30 logements. Alors que les capacités financières et organisationnelles sont en place pour atteindre facilement un tel objectif, aucun effort n'a été économisé pour procéder à des acquisitions significatives. Pas moins de 10 offres d'achats ont été faites pour autant d'immeubles allant de 6 à 32 logements. Pour ce faire, pas moins de 30 immeubles ont été envisagés et analysés. Malheureusement, le « marché », pour des raisons que nous ne contrôlons pas, est devenu extrêmement

compétitif et la majorité de nos offres ont été supplantées par de acheteurs plus généreux.

Néanmoins, SOLIDES a réussi à compléter deux petites transactions pour deux immeubles totalisant neuf logements situés au centre du Vieux-Longueuil.

Le développement du parc immobilier de SOLIDES continue d'être au cœur de l'action de notre organisation. Cette année, même si nos objectifs n'ont pas été atteints, SOLIDES a réussi à compléter l'acquisition de trois immeubles totalisant 17 logements. Nous pouvons donc être soulagés de constater que nous avons recommencé à procéder à des acquisitions.

LA LOCATION

Le nombre de déménagements a continué d'être élevé lors de l'année 2016-2017. Il a même augmenté alors qu'il avait connu une diminution au cours des deux années précédentes. Considérant le travail nécessaire pour préparer les logements (sans mentionner qu'il faut trouver des locataires, faire les vérifications et les arrangements), ces déménagements représentent un poids que nous avons avantage à réduire en favorisant une plus grande stabilité des locataires.

L'augmentation des déménagements de cette année est essentiellement située à Château-guay et elle peut s'expliquer par la moins

grande stabilité des personnes qui fréquentent le programme de prévention de l'itinérance que nous menons avec L'Élan des jeunes et par plusieurs mouvements dans les logements de la Place Pasteur phase 1. Également, depuis deux ans, nous constatons beaucoup de mouvements dans nos logements de l'immeuble de la rue De Gaspé qui sont en bonne partie occupé par des étudiants étrangers qui fréquentent le centre de formation professionnelle de l'école secondaire Billings.

Malgré les nombreux déménagements, le taux d'occupation de nos logements pour l'année 2016-2017 est de 98.72% (excluant l'immeuble 3, Carré Richelieu qui a connu plusieurs circonstances particulières). Cette donnée signifie que notre taux de logements vacants a été de 1.28%. C'est moins que le taux de logements vacants des zones 30, 31 et 32 de l'étude de la Société canadienne d'hypothèque et de logements (qui composent les trois zones de notre territoire) qui s'élèvent à 5.1%, 4.3% et 4.4%. 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 de travail 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 des améliorations importantes à tous les niveaux de l'organisation du travail au cours des dernières années. Les résultats actuels démontrent notamment que la création d'un poste à temps complet pour la location des logements a été un choix très payant.

DÉMÉNAGEMENTS

	2014 2015	2015 2016	2016 2017
Vetville	29	24	34
4, carré Richelieu	7	4	5
Place Pasteur 1	12	7	14
Place Pasteur 2	3	3	4
30, Saint-Joseph	5	3	4
144, De Gaspé	10	20	17
96-100 H.W. Clarke	5	3	3
3, carré Richelieu	9	3	1
3315, Mont-Royal	3	3	4
102, Turenne	0	5	5
104, Turenne	–	3	3
106, Turenne	–	4	3
TOTAL (%)	83/375 22%	82/409 20%	97/425 23%



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.

Afin d'accélérer et d'améliorer ces interventions, SOLIDES avait posé un geste déterminant l'an dernier en procédant à l'embauche d'un gestionnaire immobilier dont la tâche principale serait la gestion des travaux. En 2016-2017, l'équipe de travail a créé un outil de travail, un fichier permettant de produire des bilans de santé immobilière, qui permet de bien cibler et planifier nos travaux d'améliorations locatives.

Ces deux gestes ont fait en sorte que l'année qui vient de se terminer a été un grand cru. Premièrement, notre immeuble de 16 logements de Greenfield Park vient de recevoir pas moins de 200 000\$ de rénovations : reconstruction complète de huit salles de bains, réparations mineures dans sept

autres, remplacement de toutes les fenêtres et portes patio, rejointoiement et remplacement de briques, remplacement de toutes les serrures et peinture des espaces communs ont été réalisés cette année. Tout proche, notre immeuble de Saint-Hubert a bénéficié d'une amélioration de la sécurité contre la propagation des incendies par le remplacement des huit portes d'issues. Nous avons aussi procédé à la remise à neuf de deux salles de bain de cet immeuble.

Dans les immeubles que nous avons acquis, nous avons aussi rattrapé le temps perdu par les anciens propriétaires : nouvelle toiture, réparation de fissures dans deux fondations, réparation de balcons, installation d'extracteurs d'air dans six salles de bains sont parmi les divers travaux que SOLIDES a entrepris suite à ces acquisitions.

D'autres travaux majeurs ont été entrepris dans des immeubles que SOLIDES possédait déjà. Ainsi nous avons reconstruit une rampe d'accès pour un logement au 106, rue Turenne, reconstruit des perrons et trottoirs et fait réparer plusieurs joints du parement de brique à Vetville et refait à neuf une salle de bain dans l'immeuble 4, Carré Richelieu à Châteauguay. 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. La remise en état de quelques 80 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 2016-2017, nous avons tenté une expérience en créant un groupe Facebook composé d'une vingtaine d'étudiants de niveau post-secondaire. Ceux-ci, viennent compléter l'équipe régulière des concierges lors de périodes de pointes que ce soit en cas de chutes de neige majeures, de déménagement ou d'abandons de logements nombreux ou d'autres besoins. Cette expérience s'est révélée 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 inhérents aux pointes de travail.

Une personne est également affectée au ménage des espaces communs et une autre est dédiée aux appels de services. Nous offrons une partie de cette tâche à des locataires de certains immeubles. Dans plusieurs cas, cette délégation du travail est bénéfique. De plus, SOLIDES continue d'offrir une garde de soir, de nuit et de fin de semaine afin de répondre aux demandes urgentes des locataires. Cet engagement très exigeant pour les employés qui assurent ce service contribue à augmenter la sécurité (et le sentiment de sécurité) des locataires.

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. L'embauche de trois étudiants pour effectuer diverses plantations et aménagement paysagers au cours de l'été 2016-2017 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 l'équivalent de six semaines de salaires pour ces trois personnes.

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 sera remise dans les semaines qui viennent. Nous pourrons ensuite mieux définir notre terrain, le clôturer et commencer son aménagement. Les locataires de Place Pasteur sont déjà heureux de savoir que leur environnement sera mieux aménagé et plus privé.

Des plantations d'arbres, haies et arbustes étaient prévues pour l'été 2017 au 30, boulevard Saint-Joseph. Ce ne fut pas réalisé notamment en raison des pluies importantes qui ont désorganisé l'équipe d'aménagement.

LA SITUATION FINANCIÈRE

La situation financière de SOLIDES a été bonne tout au cours de l'année. Si quelques éléments ont joué contre nous, certaines décisions du conseil d'administration ont porté fruits.

Les problèmes de l'immeuble 3, Carré Richelieu à Châteauguay ont constitué l'élément le plus défavorable à la situation financière de SOLIDES. Les logements laissés vides, en attente de l'autorisation du début des travaux par la SHQ, et la « crise des punaises de lits » qui est devenue hors de contrôle pendant presque un an, nous ont occasionné des pertes de revenus et des dépenses supplémentaires de plus de 90 000\$. N'eût été de cette situation particulière, le bilan financier de l'année 2016-2017 aurait montré un important surplus.

Le conseil d'administration a continué son travail pour équilibrer les revenus et dépenses tout en cherchant l'équilibre entre les hausses de loyers raisonnables, les augmentations de coûts d'entretien et de gestion de nos immeubles et l'offre de conditions de travail respectueuses à nos employés.

Au cours des années 2014-2016, un important travail d'améliorations de notre situation financière avait été réalisé. Nous avons agi sur quatre fronts; réorganisation du travail (suppression d'un poste, ajout d'un concierge

dédié à Longueuil, réorganisation des tâches dans la gestion immobilière, etc.), rapatriement de tâches qui étaient sous-traitées et modification aux échéances de certains prêts hypothécaires.

Ce travail a continué avec l'obtention d'une exemption partielle des taxes de vente et le renouvellement des prêts hypothécaires des projets AccèsLogis. Ces deux mesures nous feront économiser d'importantes sommes annuellement.

Le renouvellement des prêts hypothécaires des projets AccèsLogis ont été faits dans des conditions déplorables. En effet, afin de pouvoir renouveler ces prêts SOLIDES devait accepter l'interprétation malhonnête des contrats signés par les organismes qui utilisent le programme AccèsLogis, une interprétation faite par la Société d'habitation du Québec et le Ministère des affaires municipales. Nous avons donc été contraints, comme plusieurs autres organismes, de refinancer nos immeubles après avoir remboursés nos prêts hypothécaires pendant 10 ans et de retourner les fonds à la SHQ. Pendant ce temps, cette dernière n'a respecté aucune de ses obligations concernant la viabilité financière et l'assurance de la qualité des immeubles après cette échéance de 10 ans.

Pour SOLIDES, cette opération a résulté par le paiement de pas moins de 1 232 641\$ à la SHQ. Ce fut le prix à payer pour l'abandon de la contestation des contrats signés de bonne foi et pour pouvoir renouveler nos prêts et bénéficier de meilleurs taux d'intérêt. Le conseil d'administration a fait parvenir une lettre à ce sujet à l'ancien Ministre des affaires municipales et actuel Président du Conseil du trésor du gouvernement du Québec et député de la circonscription de Châteauguay, monsieur Pierre Moreau.

L'excellent taux de location de nos logements et la « vente à nous-même » de l'immeuble 3,

Carré Richelieu ont aussi été des éléments qui ont grandement amélioré notre situation financière et amélioré notre encaisse.

En plus de l'encaisse, l'équité détenue sur nos immeubles est l'autre aspect de nos finances qui est suivi de proche 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 puisque c'est là que nous trouvons les fonds servant à ces projets. Elle est aussi importante parce qu'elle peut être mise à contribution dans l'éventualité de problème financier majeur.

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

	Valeur immobilière	Dettes	Net	
IMMEUBLES NON CONVENTIONNÉS	4, Carré Richelieu	1 706 900\$	300 310\$	1 406 590\$
	Vetville	3 300 000\$	1 491 981\$	1 808 019\$
	102, Turenne	659 900\$	342 216\$	317 684\$
	3315, Mont-Royal	1 280 000\$	1 201 155\$	78 845\$
	96-100, H.W. Clarke	1 500 000\$	875 738\$	624 262\$
	155, De Gaspé Est	253 900\$	113 971\$	139 929\$
	144, De Gaspé Ouest	2 621 600\$	1 779 374\$	842 226\$
	31, boul. St-Joseph	850 000\$	889 777\$	(39 777\$)
	1129-1131, rue St-Georges	645 000\$	637 001\$	77 999\$
	1134-1138, rue Dollard	400 000\$	419 307\$	(19 307\$)
	13 217 300\$	8 050 830\$	5 166 470\$	
IMMEUBLES CONVENTIONNÉS	Place Pasteur 1	4 697 400\$	1 930 012\$	2 767 388\$
	Place Pasteur 2	3 701 100\$	1 838 221\$	1 862 879\$
	104, Turenne	973 000\$	294 289\$	678 711\$
	106, Turenne	1 033 700\$	107 389\$	926 311\$
	3, Carré Richelieu	1 755 000\$	1 755 000\$	0\$
	30, St-Joseph	1 432 200\$	947 841\$	484 359\$
	13 592 400\$	6 872 752\$	6 719 648\$	
ACTIF IMMOBILIER / DETTE	26 809 700\$	14 923 582\$	11 886 118\$	

LES RESSOURCES HUMAINES ET L'ORGANISATION DU TRAVAIL

L'équipe de travail responsable de l'entretien a connu quelques changements au cours de l'année. Le départ pour raison de santé d'un membre très fiable de cette équipe, Daniel Chussereault, a été très difficile à remplacer. Un autre poste de concierge était à pourvoir suite à deux essais infructueux. SOLIDES a trouvé les bonnes personnes en Carl Sabourin et Normand Montpetit.

L'équipe administrative n'a connu aucun changement au cours de l'année 2016-2017. Elle a quand même connu une petite révolution puisque nous avons remplacé le logiciel comptable que nous utilisions antérieurement par un logiciel de gestion immobilière et comptable. La formation et la transition ont demandé beaucoup d'efforts mais nous sommes confiants que ce changement apportera beaucoup de bénéfices pour SOLIDES, notamment une amélioration de l'efficacité.

Parallèlement, en toute fin d'année, SOLIDES a embauché à temps partiel Natacha Arruda Dufresne comme adjointe administrative, la tâche devenant trop lourde pour une seule personne.

Le conseil d'administration de SOLIDES a choisi d'adopter une politique salariale respectueuse des besoins des salariés. Ainsi, les échelles salariales qui comportaient des échelons inférieurs à 15\$/heure ont été supprimés. Dorénavant, aucun employé ne recevra moins que cette somme pour le travail accompli.

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
Revenus totaux	2 521 740\$	2 891 878\$	2 960 341\$
Salaires	477 177\$	496 524\$	537 726\$
%	18,92%	17,17%	18,16%

LES IMPACTS SOCIAUX MESURABLES... ET LES AUTRES

La mesure d'impact qui est présentée dans le bilan d'activités de cette année, et depuis quelques années, vise à démontrer l'économie de loyer que font les locataires de SOLIDES 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 de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL). Le tableau suivant présente le résultat de ces calculs :

	Économie par logement		Nombre de logement	Économie par immeuble	
	Mensuelle	Annuelle		Mensuelle	Annuelle
3, Carré Richelieu	56\$	670\$	24	1 340\$	16 080\$
4, Carré Richelieu	137\$	1 649\$	26	3 572\$	42 864\$
Vetville	187\$	2 247\$	128	23 971\$	287 652\$
Place Pasteur 1	153\$	1 840\$	52	7 974\$	95 688\$
Place Pasteur 2	169\$	2 023\$	39	6 575\$	78 900\$
30, St-Joseph	131\$	1 572\$	24	3 144\$	37 728\$
31, St-Joseph	55\$	663\$	8	442\$	5 304\$
144, de Gaspé	29\$	352\$	38	1 115\$	13 380\$
96-100, H.W. Clarke	154\$	1 844\$	16	2 458\$	29 496\$
3315, Mont-Royal	112\$	1 346\$	20	2 243\$	26 916\$
1129-1131 St-Georges	94\$	1 126\$	6	563\$	6 756\$
1134-1138 Dollard	29\$	352\$	3	88\$	1 056\$
102, Turenne	130\$	1 563\$	8	1 042\$	12 504\$
104, Turenne	153\$	1 833\$	16	2 444\$	29 328\$
106, Turenne	150\$	1 799\$	16	2 398\$	28 776\$
	Moyenne d'économie par logement		Nombre de logement	Moyenne d'économie par immeuble	
	140\$	1 680\$	424	59 369\$	712 428\$



On peut y constater que tous nos immeubles, et non seulement les immeubles subventionnés, ont des structures de loyers inférieures à la moyenne de la région dans laquelle ils sont situés. On peut aussi y constater qu'en moyenne nos locataires paient 140\$ 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 scolaire ou l'habillement.

L'économie annuelle totale pour l'ensemble de nos logements est de la somme de 712 428\$, une énorme augmentation de 28% comparativement au montant de l'an dernier qui était 556 440\$. Cette augmentation dépasse les 200 000\$ depuis deux ans. Elle est le résultat de nos augmentations de loyers modérées mais aussi de l'inflation importante des loyers de la Rive-Sud de Montréal, particulièrement pour les studios et les logements d'une seule chambre à coucher. C'est d'ailleurs ce qui explique que c'est dans nos immeubles dans lesquels ce type de logement est prédominant, notamment Vetville, que l'écart entre nos loyers et ceux du secteur privé sont les plus élevés.

Par ailleurs, nous n'en parlons que rarement mais une variété d'interventions de SOLIDES auprès des locataires vise à améliorer leur qualité de vie ou à les protéger. Ainsi, il arrive fréquemment que SOLIDES doivent rappeler le réseau de la santé et des services sociaux à ses obligations envers des personnes vulnérables auxquelles des soins, des accompagnements, des protections sont refusées ou oubliées. Ce sont des personnes âgées vulnérables, des personnes vivant avec des problèmes de santé mentale, des enfants négligés qui sont de plus en plus souvent victimes d'abus de la part de leurs proches ou qui sont carrément abandonnées par le milieu et par le réseau de la santé et des services sociaux. La plus récente réforme de ce dernier a clairement exacerbé la situation.

Parallèlement, SOLIDES offre à ses locataires un support et un encadrement pour faire en sorte que le fait de vivre en logement social soit une expérience aidante et au cours de laquelle les droits et les besoins des locataires sont entendus.



IMPLICATION ET RÉSEAUTAGE

SOLIDES est un membre fondateur de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie. Depuis ses premiers jours, un membre de SOLIDES a d'ailleurs siégé au Conseil d'administration de la FROHME. Pour de nombreuses raisons qui avantagent notre organisation, nous maintenons cette présence.

Depuis deux ans, par le biais de notre rôle à la FROHME, nous avons recommencé à nous impliquer aussi dans le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH). Cette année, considérant les importants développements possibles avec le gouvernement canadien, SOLIDES a maintenu son adhésion à l'Association canadienne d'habitation et de renouvellement urbain (ACHRU). Ces deux adhésions ont fait en sorte que notre directeur général a participé au blitz de lobbying organisé par l'ACHRU à l'automne 2016 sur la colline parlementaire à Ottawa, au Congrès de la British-Columbia not for profit housing association (BCNPHA) comme observateur du RQOH à Vancouver et au Congrès de l'ACHRU à Halifax. Ces événements ont été l'occasion de créer des contacts qui, nous l'espérons, seront profitables à SOLIDES.

L'autre aspect important du travail de réseautage accompli par SOLIDES au cours de la dernière année découle de notre première participation à un congrès de l'ACHRU à Montréal. Lors de ce congrès, des contacts ont été faits avec des groupes... Montréalais. Depuis, 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 », des OBNL d'un gabarit plus important que la moyenne québécoise de 33 logements et 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.

■ 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.

La reprise du développement de notre parc immobilier, les importantes améliorations locatives, le verdissement des sites, le développement de notre solidité financière et organisationnelle, l'amélioration de nos pratiques et politiques en regard de nos ressources humaines, le maintien de nos engagements envers les locataires les plus vulnérables vont dans ce sens. Quant à la fin du chantier de rénovation de l'immeuble 3, Carré Richelieu, nous n'y sommes pas encore mais nous touchons au but.

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