



INTER-LOGE express

SOMMAIRE

Le mot de la direction	p.2
J'aime mon quartier	p.3
Programme Pérennité	p.4
Logistique	p.5
88 ans. Bon pied! Bon oeil!	p.6

Vol. 12 no 1

hiver 2006



Les allées du parc Lafontaine sont encore revêtues de blanc, mais déjà les journées allongent et il y a comme une fébrilité dans l'air. Quelque chose comme le début d'un réveil.

*À ne pas manquer
dans ce numéro*



**PROGRAMME
PÉRENNITÉ**

Nouvelle chronique



**LOGIS
TIQUE**

*Quelques
numéros
de
téléphone
utiles à conserver
p.2*

Le mot de la direction



Des numéros à retenir

Un petit regard sur 2005

En décembre dernier, Inter-Loge a tenu son assemblée générale annuelle. Les membres ont alors été informés des résultats obtenus pour l'année 2005 et ont procédé à l'élection des membres du conseil d'administration..

Le rapport des activités a permis de constater que les différents services ont maintenu leurs bonnes performances. Ainsi le Service de location a maintenu un taux de location des logements de 96% tandis que le taux de perception moyen des loyers s'est maintenu à 94,5%. Il faut noter que près de 40% de nos locataires sont bénéficiaires d'un programme gouvernemental de support au loyer et que la moyenne des loyers d'Inter-Loge se situe autour de 30% sous le marché ambiant.

L'équipe d'entretien a également été très sollicitée. Notre parc immobilier est constitué de 41 immeubles. Excluant les 8 construits depuis 2000, l'âge moyen des bâtiments est de 99 ans. Même si tous ont fait l'objet de rénovations majeures au cours des années 90, il n'en demeure pas moins que leur entretien requiert chaque année des efforts importants en temps et en argent.

Le service de comptabilité a vu au suivi administratif et comptable des diverses constituantes en plus de s'occuper du réseau informatique. L'année 2005 a été particulièrement chargée en raison du chantier de Faubourg Québec.

Le service de développement a fait avancer des projets de nouveaux logements. Deux d'entre eux devraient se concrétiser au cours de la prochaine année. En plus, le service a participé à la consolidation de projets déjà réalisés et à la représentation de l'organisation.

Au plan financier, l'année s'est soldée par un léger déficit. Comparativement aux pertes encaissées en 2004, il s'agit d'un redressement très important. Compte tenu de la tendance et des mesures correctrices, il est permis d'espérer des résultats intéressants pour 2006. Malgré tout, tant que l'organisation n'aura pas atteint ses objectifs quant au nombre de

ACCÈS MONTRÉAL

Renseignements
généraux

514-872-1111

Urgences
Travaux publics

514- 872-3434

Taxes municipales

514-872-2305

Bureau de
l'ombudsman

514-872-8999

Arrondissement
Ville-Marie

514-868-3543

**Vous cherchez
un service de garde
pour votre (futur?) enfant?**

Faites vite.

Places limitées

1-888-643-4721

www.mfacf.gouv.qc.ca

J'aime mon quartier

On dit que la vie de quartier n'existe plus. Ce n'est pourtant pas l'avis de Serge Larouche. Et il sait de quoi il parle puisqu'il occupe son petit coin de ville depuis onze ans déjà. C'est pourquoi, d'entrée de jeu, c'est ce sujet que nous avons abordé.

ILEX – Toi qui viens du Lac Saint-Jean, trouves-tu que la vie en ville est bien différente ?

S.L. – Non, au contraire. Je trouve que, dans ce quartier que je connais bien maintenant, on retrouve une solidarité que j'apprécie. Ici, dans cette rue, tout le monde se connaît et se respecte. Le matin, je sors et je dis deux mots à ma voisine. Les gens alentour font partie de mon quotidien.

ILEX – Pourtant, on a parfois l'impression que ce quartier est une espèce de ghetto.

S.L. – Moi, je dirais que c'est un quartier diversifié, mais sûrement pas un ghetto. Tout le monde se côtoie dans une joyeuse mêlée. On vit plus collé les uns sur les autres. Mais il y a de l'entraide, c'est ce que j'aime bien. Un jour, un enfant du voisinage avait disparu et tous les résidents de la rue se sont mis à le chercher. Finalement, ce n'était pas une vraie disparition, mais cela démontre bien la solidarité qui existe.

ILEX – Il y a quand même des problèmes sociaux typiques d'une grande ville.

S.L. – Oui, mais je sais que je vis en ville et ce sont des phénomènes qu'on retrouve, justement, dans une ville comme Montréal. Je me rends compte qu'il y a des prostituées. Mais elles ont leurs coins et elles ne me dérangent pas. Les jeunes, ils passent dans la rue, ils ne me font pas peur. Il y a des organismes qui leur viennent en aide, cela fait partie d'aujourd'hui.

ILEX – Tu as deux enfants, est-ce plus difficile de les élever ici.

S.L. – J'en ai trois puisque mon plus vieux est déjà un

adulte qui ne vit plus avec moi. Mais je trouve qu'ici, ils ont la chance de connaître ce qu'est vraiment la vie. Si on habitait ailleurs, dans un quartier protégé, tu imagines le choc quand ils arriveraient à l'université.

ILEX – As-tu déjà subi des incidents désagréables ?

S.L. – En onze ans, je me souviens de deux incidents qui ne sont que cela, des incidents légers, sans conséquences. Je trouve que ce n'est pas beaucoup.



ILEX – Au départ, qu'est-ce qui t'attirait dans le coin ?

S.L. – Avant toute chose, je dirais que je me cherchais un logement pas cher. Je l'ai trouvé et, depuis que je suis avec Inter-Loge, je me considère chanceux. Les augmentations sont raisonnables et les logements sont bien entretenus. Je dispose d'une vraie cour que j'apprécie beaucoup,

surtout l'été. Mais même l'hiver, mon logement est mieux éclairé grâce à la cour.

ILEX – La diversité, c'est aussi la communauté gaie qui est bien présente ici.

S.L. – Oui et c'est beaucoup à cause d'eux que le quartier a pu se développer. J'ai connu la rue Sainte-Catherine à l'époque où elle était abandonnée. Maintenant, c'est devenu une belle rue, animée, le jour comme la nuit.

ILEX – Comment vois-tu le quartier dans dix ans ?

S.L. – J'aimerais qu'il y ait plus d'artistes. Je trouve que la rue Ontario, en particulier, se prêterait bien à ce rôle. Moins de « pawn shops » et plus d'ateliers d'artistes.

Quand vous passerez...

... sur la rue Panet, entre Sainte-Catherine et le boul. René-Lévesque, ne manquez pas de prendre quelques instants pour admirer cette superbe murale, oeuvre de l'artiste Alexandre Bériau, représentant le poète Denis Vanier décédé en l'an 2000. Cette oeuvre a été commanditée par Inter-Loge en hommage à son illustre ex-locataire.





Un moyen sûr de conserver toute sa valeur à votre propriété

ILEX - Avant d'aborder le **programme Pérennité**, parle-nous un peu de toi, de ton expertise, de ton expérience sur le terrain.

M.L. – Je suis menuisier de mon état et je travaille en construction/rénovation depuis plus de 40 ans. Durant de nombreuses années, j'ai travaillé avec mon père qui, lui-même, a passé sa vie dans ce milieu. N'est-ce pas la meilleure façon d'apprendre, sur le terrain, et auprès de quelqu'un qui s'y connaît, qui a passé sa vie à construire et à améliorer les habitations de ses semblables ?

ILEX – Quel est ton rôle exactement dans le **programme Pérennité** ?

M.L. – Je suis directeur de *Logistique*, une entreprise communautaire qui s'occupe d'entretien, de réparations et de rénovations, principalement dans des logements sociaux. C'est là que nous avons pris notre expérience. C'est *Logistique* qui est responsable de la mise en œuvre du programme Pérennité.

ILEX – Justement, comment pourrais-tu définir ce programme ?

M.L. – Cela découle de la constatation que les responsables de coopératives, OSBL d'habitation et autres types de logements sociaux étaient souvent pris au dépourvu quand survenait un bris majeur ou une défaillance importante en relation avec l'entretien d'un bâtiment, l'usure normale de

certaines équipements, etc. Souvent, les gestionnaires sont abasourdis par le coût des travaux qui n'étaient pas prévus à leur prévisions budgétaires.

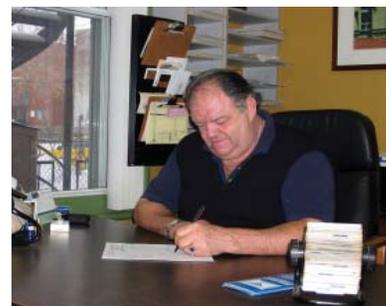
ILEX – Comment fonctionne le **programme Pérennité** ?

M.L. – Il s'agit d'une formule très souple qui peut être adaptée aux besoins des uns et des autres. Par exemple, le remplacement d'un système de chauffage dans un immeuble nécessite déjà un investissement important. Mais si la coopérative gère deux ou trois immeubles, c'est sûr que leur réserve de remplacement va sauter en même temps que les systèmes. Dans un cas comme celui-là, nous pourrions établir un plan d'entretien et de remplacement de différentes pièces d'équipement.

ILEX - Donc, *Logistique* agit un peu comme une firme d'experts-conseils et comme un entrepreneur général ?

M.L. – Nous avons effectivement les compétences pour assumer ces rôles. Parfois, nous nous contenterons d'effectuer les travaux sans autre intervention. Au moins, le client sait qu'il a affaire à un organisme à but non lucratif dont les représentants connaissent bien le fonctionnement des entreprises à visées sociales comme les coopératives.

ILEX – Que se passe-t-il lorsque vous faites appel à des sous-contractants qui, eux, n'ont que faire des prétentions sociales de leur client ?



M.L. – C'est là que l'expérience entre en jeu. Parce que nous, nous évoluons dans ces milieux depuis plusieurs années, nous avons pu nous constituer toute une liste de spécialistes en qui nous avons confiance, qui nous connaissent bien et qui sont conscients de nos préoccupations particulières. Selon la spécificité des problèmes ou des situations, nous sommes en mesure de guider le ou les propriétaires vers la firme la plus appropriée.

ILEX – Le **programme Pérennité** est donc un outil conçu pour les gestionnaires de logements sociaux ?

M.L. – Pas uniquement. Comme je l'ai dit, nous l'avons mis sur pied en étant conscients des difficultés particulières de ces derniers. Mais rien n'empêche un propriétaire privé de nous consulter. C'est même tout à son avantage de traiter avec nous à cause de notre statut d'OSBL, de notre expertise et de nos qualifications. Cependant, je crois que c'est un outil que les gestionnaires de logements sociaux ont tout intérêt à utiliser.

Problèmes d'isolation au pourtour des portes cochères	Inspection des toitures (drains, crapaudines, solins, etc.)
Isolation des vides sanitaires et caves de service	Programme pour prévenir l'infiltration d'eau par les toitures
Négociations auprès des compagnies d'assurances suite à un sinistre	Problèmes de structure, particulièrement au niveau des fondations
Problème du manque d'isolation dans les cages d'escaliers	

**Pour vous,
propriétaires
individuels ou
collectifs**



**PROGRAMME
PÉRENNITÉ**

Faites appel à nos services

**pour la mise en place d'un
programme d'entretien pré-
ventif de votre propriété**

**afin de vous aider à bien
identifier la source d'un
problème**

**afin de choisir une solu-
tion efficace qui respecte
vos moyens**

**pour avoir accès à une
gamme diversifiée de pro-
fessionnels et de spécial-
istes qui pourront vous
aider à résoudre votre pro-
blème ou à réaliser votre
projet**

**pour des conseils judi-
ciaires afin d'éviter la récur-
rence des problèmes**

LOGISTIQUE ENTRETIEN

Voici le premier texte d'une série à l'intention des propriétaires/gestionnaires d'immeubles. Que vous soyez responsable de l'entretien dans une coopérative ou un Osbl d'habitation ou encore propriétaire d'un bungalow ou d'un duplex ou même locataire, au fil de ces chroniques, nous tenterons de vous fournir des renseignements pour trouver réponse aux questions qui vous intéressent. D'ailleurs, si vous avez des sujets à soumettre, n'hésitez pas à communiquer avec moi. Vous trouverez mes coordonnées plus bas.

Pour les propriétaires et gestionnaires d'immeubles, l'hiver est une saison particulière. Certains problèmes peuvent apparaître. En particulier lorsque, comme cette année, nous connaissons de grands froids suivis de pluies ou de fontes soudaines. Les toitures sont mises à rude épreuve. Des dommages importants peuvent en découler. Un truc peu coûteux et très efficace, dans le cas des toits plats, consiste à procéder à la pose d'un fil chauffant. Pour un montant très abordable, il assurera la libre circulation de l'eau autour et dans le renvoi de la toiture.

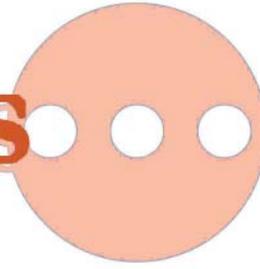
En hiver, les infiltrations d'air sont fréquentes au pourtour des portes et fenêtres. Elles nuisent au confort des occupants et génèrent des coûts d'énergie importants. Sitôt détectées, elles doivent être corrigées. De nombreux moyens existent qui sont adaptés aux diverses situations. Votre quincaillier pourra vous conseiller.

Mais l'hiver, c'est aussi une période stratégique pour ceux qui ont un projet important de réparation ou de rénovation. Cette période sera consacrée à la planification. Au programme: consultations, croquis, budgets, échéanciers, financement, choix des produits, soumissions. Pour éviter les retards et bénéficier d'un meilleur prix, il vaut mieux ne pas attendre la haute saison pour faire vos choix et retenir les services de votre entrepreneur.

Maurice Latour Jr (514) 522-2107 poste 113

Logistique est une entreprise d'économie sociale spécialisée en conseil et gestion de travaux d'entretien, de rénovation et de construction d'immeubles.

Entre nous



88 ans. Bon pied! Bon œil!

Au téléphone, j'avais cru avoir affaire à un homme de 40, 50 ans tellement la voix me paraissait assurée et le propos consistant. En personne, l'homme accuse un peu plus son âge (à peine), mais quel conteur! Et surtout, quelle vie, si bien remplie, au service de sa communauté!

Lionel Gaumont est membre de la communauté des Frères de Saint Gabriel. À la retraite depuis 1986, il siège au conseil d'administration d'Inter-Loge depuis maintenant 16 ans. La retraite? Elle serait pourtant bien méritée, comme vous le constaterez à la lecture de ses faits d'armes. Pourtant, il est toujours bien actif et ses préoccupations on ne peut plus actuelles.

ILEX – Même si cela remonte à loin, nous direz-vous, parlez-nous donc de vos débuts dans la vie?

L.G. – D'abord, je ne me voyais pas dans la vocation religieuse. Je ne voulais pas devenir une «corneille», comme on disait alors. Ce que je voulais, c'était enseigner, c'était d'abord ça, ma vocation. Je suis entré au jувénat de saint-Bruno en 1928, puis au noviciat en 1936.

ILEX - Et vous en êtes venu à l'enseignement tout de suite après?

L.G. – J'ai complété mes études et j'ai commencé à enseigner à l'école Christophe-Colomb. C'est là que j'ai fait mes classes, en quelque sorte. Puis, on m'a envoyé à Montréal-Est qui était et est toujours une municipalité indépendante de Montréal. La municipalité n'était pas riche, mais les taxes perçues des raffineries permettaient des initiatives qui auraient été difficiles ailleurs. C'est ce que j'ai vite compris.

À cette époque, il n'y avait pas beaucoup de sport organisé pour les jeunes. J'ai commencé par mettre sur pied des clubs de hockey et des clubs de balle molle. J'ai demandé au maire d'aménager les terrains, de nous procurer les équipements et ça n'a pas traîné. Une chose dont je suis particulièrement fier, c'est la cabane. Nous avions une petite cabane où les joueurs chausaient leurs patins, mais c'était une cabane en bois avec un plancher de terre. J'ai demandé à mes jeunes si ils étaient d'accord pour creuser

un sous-sol. Pour ma part, je m'engageais à le faire finir en ciment. Ils se sont attelés à la tâche. Au pic et à la pelle, ils ont creusé une profondeur de 7 pieds. Ils sortaient la terre à travers une toute petite fenêtre. Quand ils en ont eu fini, je suis allé trouver le maire et je lui ai dit : «Regarde ce qu'ils ont fait. C'est à toi d'agir maintenant». Et ils m'ont fait mes murs de ciment, non seulement au sous-sol mais dans toute la cabane.

ILEX – On sent que vous êtes quelqu'un du milieu. Comment en êtes-vous venu à un engagement aussi complet?

L.G. - D'abord, je suis moi-même issu d'un milieu modeste. Mais je dois dire que c'est par le sport que j'ai le mieux réussi à rejoindre les jeunes. Lorsque j'enseignais à Outremont, par exemple, les diverses communautés ethniques ne se fréquentaient pas. J'ai mis sur pied des équipes de hockey et de balle molle qui intégraient les francophones, les anglophones et la communauté juive. Parallèlement, des jeunes de familles riches côtoyaient d'autres jeunes de familles modestes.

ILEX - Parmi vos nombreux souvenirs, y a-t-il quelque chose qui vous a marqué plus spécifiquement?

L.G. – Les années les plus marquantes pour moi sont celles que j'ai passé dans la région de Joliette. J'ai été nommé directeur à Saint-Esprit-de-Montcalm et je suis resté dans la région jusqu'à ma retraite. Là, en plus des relations avec les élèves, j'ai eu à former du personnel et j'ai souvent eu affaire aux autorités en place. Quand je suis arrivé, c'était encore l'époque des écoles de rang et j'étais encore là lorsque la réforme de l'éducation s'est mise en branle.

ILEX - Comment ça s'est passé?

L.G. - Il y avait des réticences. Il fallait amener les gens

(suite p. 7)

(suite de la p. 6)

à changer leurs mentalités, leur faire comprendre ce qu'il y avait à gagner. Mais il fallait aussi « brasser la cage ». Mais c'est quelque chose dont je suis encore capable.

ILEX - Vous auriez sûrement des choses intéressantes à nous apprendre à ce sujet. Malheureusement, l'espace nous manque. Dites-nous donc plutôt comment vous en êtes arrivé au logement social.

L.G. – Le passage s'est fait alors que je venais de prendre ma retraite. On m'a demandé de voir si je pouvais faire quelque chose dans ce milieu. Tout d'un coup, presque sans m'en rendre compte, je me suis retrouvé sur le conseil d'administration d'Inter-Loge. Cela fait déjà 16 ans.

ILEX - Comment évaluez-vous la situation actuelle du logement?

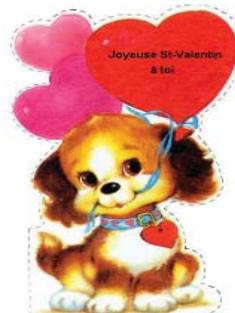
L.G. – Je trouve surtout qu'il s'est fait beaucoup de choses depuis quelques années. Alors que j'étais dans l'enseignement, j'ai vu de vraies cabanes et des familles entières habitaient là-dedans. Sous ce rapport, le quartier Centre-Sud était misérable.

Je dirais qu'aujourd'hui les groupes qui s'occupent de logement social ont besoin de consolidation. C'est difficile de rivaliser avec l'entreprise privée. Je vois mon rôle au conseil d'administration comme une espèce de chien de garde. Les finances doivent être administrées d'une façon très serrée si l'on veut être capable de poursuivre la tâche. C'est à cela que me sert mon expérience d'administrateur.

Le saviez-vous ?

Attention! Chien méchant!

Le saviez-vous? Votre bail avec Inter-Loge ne vous autorise pas à garder d'animaux de compagnie dans votre logement (chiens, chats, etc.). Dans les faits, cette pratique est tolérée **à la condition que vos voisins ne soient pas incommodés par leur présence**. Il est donc de votre responsabilité que les odeurs, résidus, bruits dérangeants soient éliminés le plus rapidement. Tout manquement à cet égard entraînera une poursuite à la Régie du logement.



BOUM!

Il est extrêmement dangereux d'entreposer une bonbonne de gaz propane dans votre logement, au sous-sol ou dans un stationnement souterrain. Si vous êtes un adepte du barbecue, vous devriez ranger votre bonbonne sur le balcon arrière pour la saison morte en ayant soin de débarrasser l'endroit de tout matériel inflammable.

Attention

Tout individu qui contrevient au règlement municipal en ne respectant pas les horaires de collecte des déchets commet une infraction et est passible d'une amende de 141\$. Respectons les voisins, les visiteurs et l'environnement en déposant les déchets entre 16h00 et 19h00 les mardis et vendredis soirs.



À LOUER

Grand local commercial
situé au 1905 rue Ontario Est

Réz-de-chaussée: 3 500 pi carré, hauteur plafond: 11 pi
Sous-sol: 3 500 pi carré, hauteur plafond: 8 pi
Libre maintenant

Pour informations: Louis Bériau (514) 522-2107 poste 112



Une fondation... un toit

Quel drôle de nom ! Une fondation qui s'appelle UNE FONDATION...UN TOIT. Le jeu de mot était voulu...mais s'avère confondant. Au point où des personnes consultées récemment nous ont conseillé de changer de nom. Le Conseil d'administration se penchera sur la question et des procédures pourraient être entreprises à cet effet...dès qu'un

nouveau nom sera trouvé.

* * *

La fondation a été créée en 1998 pour soutenir des projets d'intervention communautaire intégrant l'habitation. Au Québec, il existe des programmes gouvernementaux permettant la réalisation et l'opération de logements sociaux et communautaires pour des ménages à revenu faible ou modeste, ou encore, pour des clientèles en difficulté ayant des besoins particuliers. Quelques milliers de nouveaux logements sont ainsi réalisés chaque année. Par contre, les ressources pour les organismes qui offrent un support communautaire aux résidents de ces projets sont pratiquement inexistantes.

* * *

C'est pour aider à compenser cette carence que la Fondation a été créée. Map Montréal est le premier organisme soutenu par la Fondation. Les profits tirés du Tournoi de golf annuel et du tirage d'août 2005 ont été versés à MAP pour lui permettre de poursuivre son action auprès des femmes monoparentales avec enfant(s) de 0 à 5 ans. La Fondation prépare actuellement d'autres activités qui seront annoncées sous peu.

* * *

Une Fondation...un toit est reconnue comme organisme de bienfaisance et peut émettre des reçus de charité valides pour fins d'impôt.



Après trois années d'effort, Inter-Loge a gagné devant la Régie des alcools, des courses et des jeux le droit de transférer ses soirées de bingo à la Salle Masson. Depuis le 10 janvier, les profits tirés du bingo tenu les mardis tard vont nous aider à maintenir les loyers abordables pour les ménages à revenu modeste.

Les coordonnées

SALLE MASSON, 3451, rue Masson (angle Lafond)
729-0700.

Le programme

Mardi soir de 22h30 à 23h59. 9 tours de bingo.
3 500\$ à gagner par soir.

Venez nous encourager !

Merci Paul !

De mai à novembre 2005. Sept mois durant lesquels, chaque jour, Paul Carfantan s'est présenté à Inter-Loge pour siéger à l'accueil. On peut être bénévole pour une foule de raisons. Par compassion, par volonté de s'engager, pour compléter une formation, pour acquérir de l'expérience ou tout simplement pour rencontrer du monde. Toutes ces raisons sont bonnes. Ce qui compte c'est la qualité de son engagement et la volonté de bien servir l'organisation.

Paul s'est engagé avec grand sérieux et a rempli ses différents mandats avec compétence. Son sens de l'initiative et sa disponibilité ont été grandement appréciés.

Tu manques à toute l'équipe d'inter-Loge et chacun de nous te souhaite la meilleure des chances!

L'Inter-Loge Express est publié par le groupe communautaire Inter-Loge grâce à l'appui financier du Programme de soutien à l'action communautaire autonome du gouvernement du Québec.

Réception des textes et communiqués
1503 Lafontaine, Montréal, H2L 1T7

Téléphone: (514) 522-2107 poste 112
Télécopieur: (514) 522-7070

Responsable de l'édition: Louis Bériau

Rédaction et mise en page: Pierre Hamel

SécuriMembre

Pour protéger ces choses
qui font de votre logement
un vrai foyer

1-800-387-1963

à des taux spéciaux et abordables
pour les membres d'Inter-Loge