

1842



inter-loge



RAPPORT
ANNUEL
2015-2016

Mot du président & de la directrice générale

+ 2

Statuts et mission

+ 6

Conseil d'administration

+ 8

Équipe

+ 10

Services aux collectivités

+ 12

Réalisations 2015-2016

+ 16

États financiers

+ 22

Témoignages

+ 26

TABLE DES MATIÈRES



MOT DU PRÉSIDENT ET DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE



Daniel Dyotte

Président



Margaret Bain

Directrice générale

Pour une organisation comme la nôtre, comme pour ses dirigeants, faire le bilan d'un exercice est toujours un moment crucial. Non seulement, c'est l'occasion d'effectuer une rétrospective des stratégies et des actions menées au cours de l'année écoulée, mais c'est également le moment de soupeser les résultats obtenus et de dégager certaines orientations pour l'année en cours et les suivantes.

Depuis 1978, afin d'améliorer la qualité de vie des individus et familles à faible et modeste revenu, Inter-Loge leur procure des logements abordables tout en contribuant à la revitalisation socio-économique des quartiers d'intervention. Nous visons ainsi à favoriser la mixité sociale dans les quartiers en mutation dans le respect de la dignité des individus.

Telle est la mission fondamentale que nous nous sommes donnée et que nous poursuivons quotidiennement depuis. Évidemment, comme toute entreprise d'économie sociale, nous nous devons d'accomplir cette mission tout en préservant notre pérennité, notamment, sur le plan organisationnel comme financier. Au terme de l'exercice 2015-2016, nous sommes très fiers d'avoir réussi à relever la grande majorité des défis visés et d'avoir poursuivi la saine croissance de notre organisation. Le premier fait saillant digne de mention concernant notre dernier exercice porte sur l'ampleur de l'économie de loyers consentie à nos locataires. Une analyse comparative de nos loyers versus ceux en vigueur sur le

marché durant l'exercice 2015-2016 nous révèle que nos tarifs sont inférieurs de 148 \$ à 539 \$ par mois selon le quartier et le type de logement, pour un écart moyen de 280 \$ tous logements confondus. Au global, le support accordé à nos 592 ménages locataires s'élève donc à près de 2 millions de dollars. Il s'agit d'un avantage très important pour nos familles dont la grande majorité touche des revenus de moins de 24 000 \$ par année.

Évidemment, notre fierté réside dans le fait que cette contribution considérable pour une organisation comme la nôtre a été réalisée sans mettre à mal la santé financière d'Inter-Loge. Pour ce faire, au cours de l'année, de nombreuses mesures ont été appliquées dans le but de réduire notre endettement et de contrôler nos coûts d'opération, notamment nos frais de financement, tout en préservant la valeur de nos actifs. De sorte qu'au sortir du dernier exercice, Inter-Loge présente une situation financière très saine qui lui confère un niveau d'autonomie enviable tout en permettant d'envisager l'avenir avec dynamisme et assurance.

Parallèlement, afin de mieux répondre aux besoins d'un nombre croissant de ménages en difficulté, nous avons maintenu et parfois même augmenté nos engagements auprès de partenaires et collaborateurs dans le but de générer une croissance de notre parc immobilier actuellement constitué de quelques 609 unités. Plusieurs dossiers ont connu des avancements prometteurs qui devraient donner des résultats dans un proche avenir.

Notre croissance est essentielle dans le contexte où le besoin de logements abordables ne cesse d'augmenter. À Montréal, le taux d'effort des ménages à faible revenu croît continuellement pendant que la construction de logements locatifs abordables ne cesse de diminuer, 22 000 ménages sont en attente d'un HLM alors que seulement 2 000 logements se libèrent annuellement et que 26 % des ménages montréalais vit sous le seuil de faible revenu. Cette situation a une incidence importante sur la santé physique et mentale de l'ensemble des montréalais particulièrement sur le développement des enfants.

Dans les circonstances, depuis 38 ans, notre organisation poursuit ses efforts sans relâche. Pour ce faire, au cours de la dernière année, nous avons pu compter sur l'engagement profond de femmes et d'hommes de grande qualité. Il en est ainsi de notre Conseil d'administration qui a tenu cinq assemblées régulières avec un taux de participation de près de 75 % en plus de participer à diverses

rencontres complémentaires. Les cinq femmes et six hommes bénévoles qui le composent comptent une riche expérience dans des secteurs variés tous reliés aux activités de l'organisation. Leur expertise constitue un précieux apport pour la compréhension des enjeux et lors du choix des orientations et des moyens à privilégier pour atteindre nos objectifs. Les résultats obtenus au cours de l'année témoignent éloquentement de la qualité de leur contribution.

Au quotidien, Inter-Loge a pu compter sur une petite équipe d'employé(e)s qui a fait preuve d'un engagement impressionnant. Même réduite, l'équipe comble tous les aspects que nécessitent nos différents champs d'activités, de la planification financière à l'intervention sociale, en passant par la gestion et l'entretien des immeubles, la comptabilité, les communications, le développement de projets et même l'organisation d'événements. Grâce à leur professionnalisme et leur engagement personnel, Inter-Loge peut se targuer fièrement d'être un propriétaire compréhensif, financièrement viable et socialement engagé.

Merci à vous tous, administrateurs et employés, partenaires et collaborateurs qui permettez à Inter-Loge de remplir sa mission au quotidien. Plus qu'un bilan annuel de notre organisation, le présent rapport présente un portrait fidèle de votre précieuse contribution à la promotion sociale et à la qualité de vie de toute une communauté.



Daniel Dyotte



Margaret Bain

REVITALISATION DE MILIEUX DE VIE



STATUTS ET MISSION

Fondé en 1978, Inter-Loge est un organisme à but non lucratif (OBNL) également reconnu comme organisme de bienfaisance et comme entreprise d'économie sociale.

Préoccupé de soutenir les populations moins favorisés et de maintenir ainsi une saine mixité sociale dans les quartiers urbains, Inter-Loge s'est donné comme mission de procurer des logements de qualité à prix abordable aux ménages à faible et modeste revenu et de contribuer à la revitalisation socioéconomique des secteurs.

Nos actions de bases consistent principalement à :

- gérer un parc immobilier comptant plus de 600 unités abordables ;
- développer de nouveaux projets de logements abordables pour mieux répondre aux besoins ;
- collaborer au développement économique et communautaire des secteurs où nous sommes présents.

ENTREPRISE D'ÉCONOMIE SOCIALE

CONSTITUÉE EN 1978

CONSEIL D'ADMINISTRATION



Président

Daniel Dyotte -
Directeur général /
Caisse d'économie
Honoré-Mercier



Secrétaire

Mme Francine Cloutier -
Retraitée



Administratrice

Tanéa Castro Durand -
Stratège communication /
Innovation + développement
stratégique



Administrateur

Gaétan Gros-Louis -
Frère de St-Gabriel



Administrateur

Claude Roy -
Consultant en habitation

Membres honoraires

Bruno Stackler

Guy Germain



Vice-président

Alain.R. Forand -
Major-Général CMM,
O StJ, EC, MSC, CD /
Retraité



Administratrice

Margaret Bain -
Directrice générale /
Inter-Loge



Administratrice

Josette Bourque -
Soutien comptabilité
et administration /
Gestion Habitat +



Administrateur

Jacques Pageau -
Courtier immobilier agréé /
Binswanger Myre Pageau



Administrateur

Jonathan Morrison -
Président /
Binswanger Myre Pageau

DES GENS ENGAGÉS DANS LEUR COMMUNAUTÉ

ÉQUIPE

Collaborateurs externes



Margaret Bain -
Direction générale



Louis Bériau -
Développement et
communication



Marie-Claude Laberge -
Gestion Habitat +



Debbie Fleurant -
CPA C.G.A., comptabilité
et administration



Gabrielle Robichaud -
Service à la clientèle



Guy Corriveau -
Gestionnaire technique



Chantal Goyer -
Commis comptable



Nely Nouwou -
Adjointe administrative



Tanéa Castro Durand -
Communication



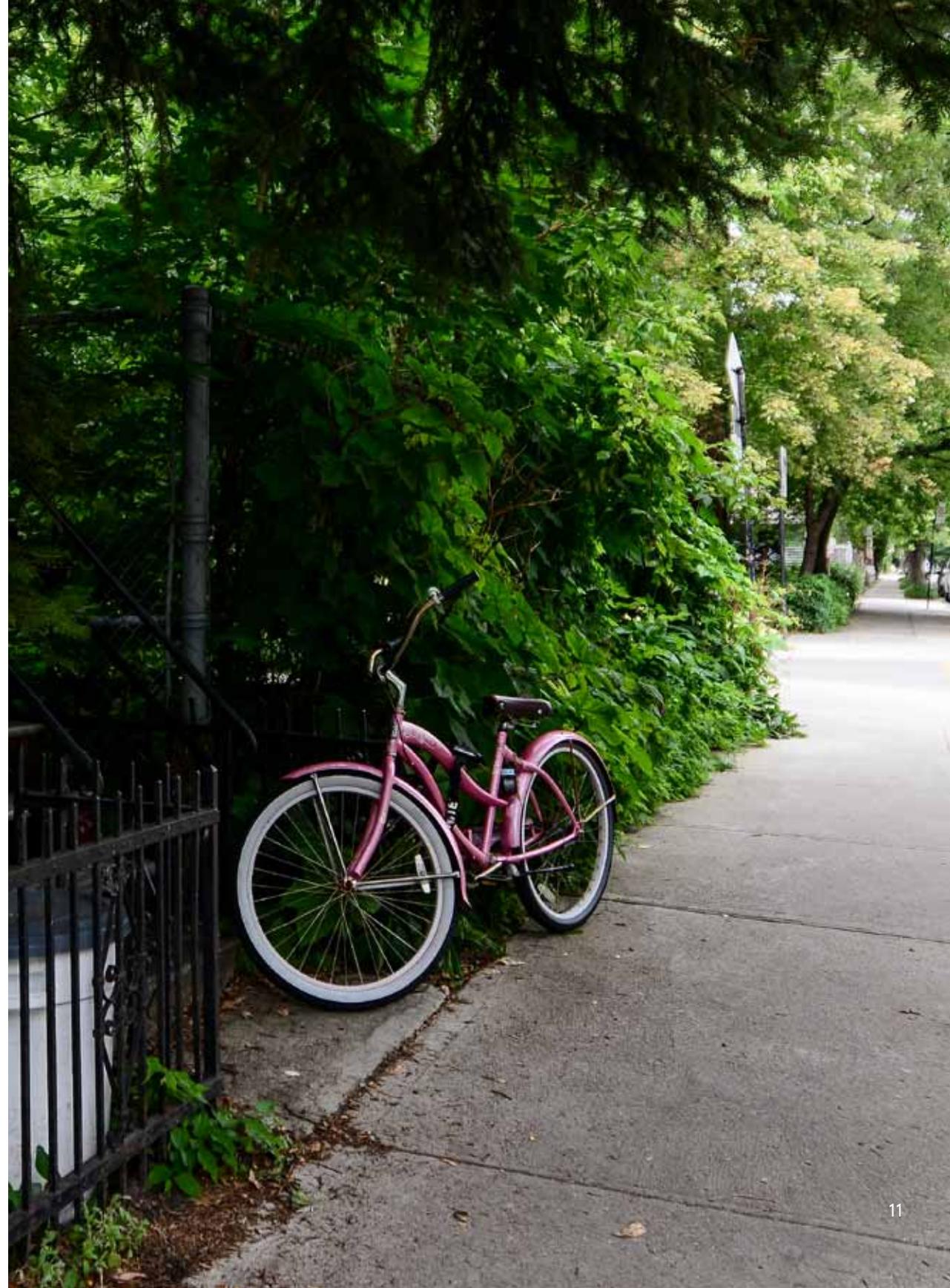
Marlyne Laurin -
Gestion des immeubles



Jean De Grandpré -
Concierge

Luc Gagnon -
Rénovation générale

TRAVAILLER ENSEMBLE POUR FAIRE UNE DIFFÉRENCE





SERVICES
AUX
COLLECTIVITÉS



Logements abordables

Au terme de l'exercice 2015-2016, l'organisation détient un parc immobilier constitué de 592 logements et de 17 locaux communautaires et commerciaux. Selon les données 2015 de la SCHL, nos loyers résidentiels représentent 70 % des loyers moyens du marché dans nos quartiers d'intervention. La réduction moyenne consentie à nos locataires est de 280 \$ par mois par logement. Et, la réduction totale octroyée à nos locataires s'est élevée à près de 2 M\$.

En vertu d'ententes conclues avec l'Office municipal d'habitation de Montréal et/ou la Société d'habitation du Québec, 44 % de nos locataires bénéficie, en plus, du Programme de supplément au loyer qui fixe le loyer de ces ménages à 25 % de leur revenu.

Priorité aux ménages à faible revenu

Selon nos dernières données, le revenu moyen de nos locataires représente 23 581 \$ par année par ménage. Dans 42 % des cas, ce sont des travailleurs à bas revenu, 30 % sont des assistés sociaux alors que 16 % sont des retraités. Étudiants, artistes et travailleurs autonomes composent les 12 % restant. Outre les loyers réduits, 261 de nos locataires ont utilisé le Programme de supplément au loyer qui stabilise leur loyer à 25 % du revenu familial. D'autre part, 57 de ces ménages ont profité d'un soutien communautaire en logement, de sorte qu'ils ont bénéficié gracieusement d'un service d'encadrement spécialisé pour faciliter leur intégration sociale ou leur permettre de parvenir à leur autonomie.

Revitalisation des quartiers, soutien aux organismes & engagements dans la communauté

Citoyen corporatif et actif dans la communauté, Inter-Loge est membre de 12 regroupements et tables de concertation. À ce titre, nous collaborons à de nombreux projets visant le développement social, économique et culturel des quartiers.

Cette contribution prend différentes formes :

- participation à des conseils d'administration d'organismes du secteur;
- membre permanent de tables de concertation du territoire;
- membre de fédérations et de regroupements touchant l'habitation;
- appuis aux initiatives et organismes locaux variés;
- prêts de locaux et d'équipements.

À elle seule, au travers des années, notre participation à Habiter Ville-Marie aura facilité la réalisation de plus de 3 000 logements abordables dans l'arrondissement Ville-Marie.

Chaque année depuis 15 ans, Inter-Loge organise annuellement un événement bénéfique au profit de MAP Montréal afin de supporter les femmes monoparentales qui désirent reprendre leur destinée en main. Le Souper-Cabaret 2016 a eu lieu à Télé-Québec le 19 mai et a permis d'amasser 45 000 \$.

Durant l'exercice 2015-2016, une salle de réunion à l'intention des organismes du Centre-Sud a été aménagée dans notre nouveau local de la rue Ste-Catherine Est. Une petite exposition y présente nos réalisations et différents projets de logement communautaire dans l'arrondissement Ville-Marie.

L'inauguration a eu lieu le 4 avril 2016 en présence des élus, de représentants d'organismes du secteur et de membres du Conseil d'administration et de l'équipe.

LOGEMENTS ABORDABLES DEPUIS 38 ANS



RÉALISATIONS

2015-2016

Faits saillants

Au 31 mars 2016

PARC IMMOBILIER 609 UNITÉS

LOYERS MOYENS DU MARCHÉ
908 \$ / MOIS (+ 2.38 %)

LOYERS MOYENS D'INTER-LOGE
628 \$ / MOIS (+ 1.11 %)

ÉCART MOYEN
280 \$ / MOIS / LOGEMENT (31 %)

RABAIS ACCORDÉ 2 M\$

Les données sont arrondies

Gestion du parc locatif

La saine gestion de notre parc constitue un défi de taille consistant à assurer à la fois la santé financière de l'organisation et la bonne qualité des propriétés, tout en maintenant les loyers accessibles en faveur de ménages souvent en grandes difficultés. Le succès repose sur une gestion à la fois rigoureuse et compréhensive assortie d'une solide expérience.

Outre la gestion des 600 unités du parc d'Inter-Loge, l'équipe a collaboré à l'administration de quelques 170 logements assumée par Gestion Habitat +. Les résultats obtenus au cours du dernier exercice témoignent de l'excellence du travail de l'équipe dirigée par Marlyne Laurin assistée de Gabrielle Robichaud.

Nombre de loyers perçus	7 200
Démarches de perception	8 500
Loyers totaux perçus	5 M\$ (+28 %)
Ratio de perception	98,2 %

Relations avec nos locataires

Notre politique consiste à maintenir des relations étroites et constantes avec nos locataires et à bien informer les ménages à la recherche d'un logement abordable. Ce volet implique plus d'une centaine de communications diverses chaque jour, y compris la nuit et les fins de semaines, notre service aux locataires étant opérationnel 24 heures par jour.

À noter : le nombre de personnes intéressées par nos logements ne cesse de croître. Uniquement pour les Terrasses d'Hibiscus, notre liste de personnes intéressées compte plus de 200 inscriptions alors que nos 92 unités sont toutes occupées.

Nombre d'appels téléphoniques	16 200
Nombre de courriels	6 000
Autres correspondances	2 900
Nombre de contacts formels	25 100

Administration

Sous l'habile direction de Debbie Fleurant assistée de Chantal Goyer, le service est responsable de la comptabilité, des payables et recevables, de la gestion des liquidités, de la production des rapports, des approvisionnements et des installations informatiques d'Inter-Loge. En outre, le service a assumé la comptabilité et/ou la gestion des affaires de six organisations externes.

Pour Inter-Loge, l'année a été marquée par :

- une augmentation des revenus de près de 25 % principalement imputable à une hausse du nombre de logements ;
- une diminution sensible des ratios de certaines dépenses ;
- la conclusion de l'opération de refinancement des propriétés initiée au cours de l'exercice précédent.

Produits	5.3 M\$ (+23 %)
Charges	4.6 M\$ (+19 %)
Excédent	0.7 M\$ (+65 %)

Dette à long terme	28 M\$
Évaluation foncière	60 M\$
Ratio d'endettement	47 %

Taxes foncières 2016	690 000 \$ (+49 %)
----------------------	--------------------

Entretien des immeubles

L'âge moyen de notre parc oscillant aux alentours de 90 ans, il requiert un suivi et des travaux constants. Avec des investissements de plusieurs centaines de milliers de dollars, ce service a connu une autre année très chargée. En collaboration avec des sous-traitants triés sur le volet, Marlyne Laurin a dirigé les opérations avec brio.

Outre les centaines de suivis aux demandes des locataires, les travaux ont principalement consisté en :

- réfection de balcons;
- réparation de planchers;
- remise en état de logements suite au départ de locataires.

Frais d'entretien	675 000 \$ (+20 %)
Rénovation	190 000 \$
Total	865 000 \$ (1 500 \$/logement)

Développement

Suite à la réalisation récente de 210 nouveaux logements, Inter-Loge a décidé de ralentir sa croissance. Avec la collaboration de divers partenaires, l'organisation n'en a pas moins continué de faire avancer divers dossiers.

Certains de ces projets sont initiés en collaboration avec des organismes communautaires ou des entreprises d'économie sociale à la recherche d'installations mieux adaptées à leurs besoins et ceux de leur clientèle. Plusieurs dossiers ont connu des avancements prometteurs qui devraient donner des résultats dans un proche avenir.

Évidemment, leur réalisation est lourdement tributaire du maintien sinon de la bonification de programmes gouvernementaux. De nombreuses représentations ont été faites au cours de l'année touchant notamment le programme AccèsLogis Québec.

Liste sommaire des effets des services

- Augmentation du revenu disponible des ménages
- Augmentation des achats en nourriture, médicaments, éducation et santé
- Augmentation du taux d'activité des personnes en situation de pauvreté
- Augmentation de l'activité économique dans les quartiers d'intervention
- Création de milieux de vie de qualité favorisant l'entraide ainsi que l'insertion et la cohésion sociale et professionnelle
- Amélioration de la réussite scolaire chez les enfants
- Maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées
- Réduction du stress et de ses répercussions sur la santé
- Réduction des dépenses publiques liées aux situations de pauvreté et aux problèmes de santé causées par de mauvaises conditions de logement
- Réduction des dépenses publiques reliées aux problèmes de criminalité dans les quartiers revitalisés



ÉTATS FINANCIERS

RÉSULTATS SOMMAIRES

Exercice terminé le 31 mars

PRODUITS	2016	2015
LOYERS NETS	4 994 308 \$	3 914 276 \$
HONORAIRES DE GESTION	166 520 \$	116 047 \$
AUTRES PRODUITS	174 379 \$	296 427 \$
	5 335 207 \$	4 326 750 \$
CHARGES		
FRAIS D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	1 379 300 \$	1 172 052 \$
FRAIS D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES	672 608 \$	561 239 \$
FRAIS D'ADMINISTRATION	849 465 \$	866 135 \$
INTÉRÊTS SUR DETTES À COURT ET LONG TERME	887 544 \$	722 975 \$
AMORTISSEMENT	854 472 \$	584 872 \$
	4 643 389 \$	3 907 273 \$
RÉSULTATS NETS	691 818 \$	419 477 \$

BILAN SOMMAIRE

Exercice terminé le 31 mars

ACTIF	2016	2015
ACTIFS À COURT TERME	2 857 015 \$	3 164 817 \$
PLACEMENTS	565 865 \$	552 251 \$
SUBVENTIONS À RECEVOIR DE LA SHQ AFFÉRENTS AUX IMMOBILISATIONS	716 568 \$	894 196 \$
IMMOBILISATIONS	57 813 667 \$	57 506 264 \$
	61 953 115 \$	62 117 528 \$
PASSIF		
PASSIFS À COURT TERME	1 986 056 \$	20 769 618 \$
DETTES À LONG TERME	27 906 170 \$	15 208 102 \$
APPORTS REPORTÉS AFFÉRENTS AUX IMMOBILISATIONS	24 077 652 \$	18 848 389 \$
	53 969 878 \$	54 826 109 \$
AVOIR NET	7 983 237 \$	7 291 419 \$
TOTAL DES PASSIFS ET DE L'AVOIR NET	61 953 115 \$	62 117 528 \$



TÉMOIGNAGES



Robert Manningham

Atelier Habitation Montréal

La relation que nous entretenons avec Inter-loge est professionnelle et fructueuse. En effet, c'est une équipe compétente qui a la même vision / ligne directrice que nous, ce qui nous permet toujours d'atteindre des objectifs très concrets lors de nos collaborations. Inter-Loge, c'est un gestionnaire de communauté de qualité qui comprend bien les besoins de sa clientèle. Après tous les projets menés à terme et toutes les tables de concertation auxquelles nous avons participé ensemble, le mot qui décrit le mieux cet organisme est « efficace », ça veut tout dire pour moi !



Valérie Larouche

Mères avec pouvoir (MAP) Montréal

Inter-Loge est un partenaire clé, un pilier de Mères avec Pouvoir (MAP) Montréal. D'ailleurs, l'équipe entière est toujours présente et impliquée, de la comptable à la réceptionniste ! Ils ont par exemple mis sur pied un comité bénévole dédié à la Fondation de MAP, et en organisent eux-mêmes les rencontres. Ils organisent à chaque année un événement bénéfique qui permet à MAP d'offrir de meilleurs services aux familles résidentes. De plus, ils n'hésitent jamais à promouvoir MAP et sa mission. Étant l'un des fondateurs de notre organisme, Inter-Loge représente le « parent » fier, responsable et engagé de notre organisme depuis le début.

INTER-LOGE, UN GESTIONNAIRE DE COMMUNAUTÉS DE QUALITÉ



Éric Michaud

Comité Logement Ville-Marie

Ça fait maintenant 15 ans que je collabore avec Inter-Loge, et notre relation est toujours aussi conviviale. Notre comité est un organisme à double-mandat pour la défense des droits des locataires et la promotion du soutien au logement social, et dans les deux cas, nous sommes appelés à travailler de paire avec Inter-Loge. Or, à chaque fois que nous avons à les contacter, leur équipe fait preuve d'une ouverture d'esprit remarquable et rafraîchissante. Peu importe notre type de collaboration avec eux, l'équipe d'Inter-Loge est professionnelle et structurée. Chez Inter-Loge, ils sont vraiment préoccupés par leur quartier et les locataires. Ils sont enracinés et engagés, et ça fait d'eux une ressource plus qu'importante : ils assurent des logements réellement abordables dans leur quartier dans un contexte où il y a beaucoup de spéculation.



Yvon Couillard

GEIPSI (Groupe d'entraide à l'intention des personnes séropositives, itinérantes et toxicomanes)

À titre de locataire d'Inter-Loge, il est bien certain que nous entretenons une relation professionnelle de propriétaire / locataire avec eux, mais bien différente qu'avec quelconque propriétaire privé. Nous avons toujours été très satisfaits des services offerts par Inter-Loge. En 2013 par exemple, nous avons vécu un incendie à nos locaux, et la coopération rapide et agréable d'Inter-Loge nous a permis un retour facile dans un délai raisonnable. Nous savons en plus qu'ils ont les mêmes valeurs que notre organisme au niveau de la justice sociale. Inter-Loge est une société acheteuse pour logements abordables qui retire des immeubles du marché spéculatif, ce qui engendre une conséquence positive au niveau du coût des loyers. Inter-Loge permet une stabilité chez ses locataires. Notre organisme, par exemple, aurait de la difficulté à joindre les deux bouts si on louait un local pareil au privé.

INTER-LOGE, ENRACINÉ ET ENGAGÉ

Rita Studio

Design graphique

Julie Delisle photographe

Sylviane Robini photographe

Photos

Louis Bériau

Nely Nouwou

Tanéa Castro

Rédaction

Tanéa Castro

Gestion de projet

1503 rue La Fontaine
Montréal Qc H2L 1T7

Téléphone (514) 522-2107
Télécopieur (514) 522-7070
info@interloge.org

WWW.
INTERLOGE
.ORG



1840