

RAPPORT ANNUEL

2017-2018



inter-loge

Bâtitseur d'avenir



SOMMAIRE

Mot du président et de la directrice générale	4
Conseil d'administration et équipe	6
Portrait d'inter-loge	8
Inter-Loge au fil du temps	10
Implication dans la collectivité	12
Réalisations 2017-2018 & Partenariats	14
Une variété pour la diversité	18
Inter-Loge en bref	20
Faits saillants & Projets futurs	22
Rapport financier	24
Crédits	26

MOT DU PRÉSIDENT ET DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE

“ NOS MISSIONS ”

Soutenir les populations les moins favorisées et maintenir ainsi une saine mixité sociale

Procurer des logements de qualité à prix abordable aux ménages à faible et modeste revenu

Favoriser l'inclusion et la mixité sociale

Contribuer à la revitalisation socio-économique et socio-écologique des quartiers



DANIEL DYOTTE
Président d'Inter-Loge



MARGARET BAIN,
Directrice Générale



L'année 2018 marque le 40^{ème} anniversaire de fondation d'Inter-Loge. Quarante ans d'engagement auprès de la communauté, de services aux locataires et de collaboration avec différents intervenants pour contribuer à développer l'habitation communautaire, il y a de quoi être fiers!

Et Inter-Loge n'est pas prêt de s'arrêter : les nombreux et fructueux projets lancés pendant cet exercice continuent de se concrétiser grâce aux efforts soutenus et conjoints avec nos partenaires.

C'est dans ce contexte d'effervescence que nous réalisons l'importance de nous appuyer sur nos acquis et notre expérience pour poursuivre notre développement. Nos succès sont nombreux, certes, mais cela ne doit pas nous distraire de nos objectifs en termes d'évolution!

Voilà pourquoi Inter-Loge s'est livré au cours de la dernière année à un exercice de diagnostic organisationnel. Le but : capitaliser nos acquis, placer davantage les employés au cœur de nos stratégies, cibler nos besoins éventuels dans une perspective de gestion prévisionnelle à tous les niveaux..., une étape indispensable à tout organisme qui désire évoluer de façon saine et qui, bien entendu, entrainera de beaux changements au sein d'Inter-Loge.

Au Québec, de 2005 à 2015, les loyers médians ont augmenté de 27.5%, alors que les revenus médians, eux, n'ont progressé que de 8.9%. Pas étonnant que 253 000 ménages locataires du Québec doivent consacrer entre 30% et 50% de leurs revenus pour se loger tandis que pour 227 000 autres, le taux d'effort excède les 50%.

Nous sommes aux premières loges pour constater cette triste réalité, malheureusement bien concrète : les demandes de logements communautaires sont plus fréquentes que jamais, malgré les moyens limités pour subvenir à ces besoins.

Nos efforts se poursuivent dans cette lignée, puisque – on le sait tous – le logement social contribue à réduire la précarité et joue un rôle ô combien significatif dans le développement social et économique! Nous nous réjouissons d'ailleurs du réengagement du gouvernement fédéral en ce sens à travers sa Stratégie nationale sur le logement (40 milliards en 10 ans) : voilà, nous espérons, de quoi entraîner le gouvernement du Québec et les autres instances publiques municipales sur ce louable chemin...

Les défis qui attendent Inter-Loge sont nombreux, certes, mais nous pouvons compter sur une équipe solide, compétente, outillée et véritablement engagée dont les efforts font le succès de notre organisme malgré les caprices et les surprises de l'économie. Profitons d'ailleurs de cette tribune pour saluer le leadership et le dévouement des administrateurs ainsi que la détermination de chacun des membres de l'équipe à faire d'Inter-Loge l'organisme qu'il est aujourd'hui.

Bref, parce que pour savoir où nous allons, rien de mieux que de comprendre d'où l'on vient, nous vous invitons à poursuivre votre lecture au fil des pages suivantes afin d'en apprendre davantage sur les membres de notre formidable équipe, nos réalisations de la dernière année et (il le faut bien) les états financiers de ce récent exercice. Vous verrez à quel point Inter-Loge a à cœur de combler les attentes de ses locataires, d'avoir un effet positif sur la communauté et d'améliorer la collectivité dans son ensemble!

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION



L'ÉQUIPE



MARLYNE LAURIN, 20 ANNÉES À INTER-LOGE

Marlyne Laurin a fait ses débuts à Inter-Loge en mars 1998 et, au fil des ans, elle a gravi les échelons pour être aujourd'hui gestionnaire d'immeuble. Marlyne est reconnue pour ses qualités professionnelles remarquables ainsi que pour ses habilités relationnelles considérables tant au sein de l'organisation qu'avec les locataires et collaborateurs. Il va sans dire qu'elle est un pilier à Inter-Loge. C'est pourquoi nous tenons à lui exprimer toute notre gratitude et nos plus sincères remerciements pour son exceptionnelle contribution.





PORTRAIT D'INTER-LOGE



L'ORGANISATION

Bien qu'avril soit un mois significatif pour l'organisme, son existence est marquée par deux années : 1978 et 1980. En effet, c'est le 6 avril 1978 qu'Inter-Loge Centre-Sud a été reconnu comme organisme à but non lucratif (OBNL) et, le 1er avril 1980, comme organisme de bienfaisance. Par ailleurs, l'organisme se définit également comme entreprise d'économie sociale.

Ne recevant aucun subside gouvernemental pour nos opérations courantes, Inter-Loge est financièrement autonome et, continue de faire preuve d'une gestion diligente et avisée qui lui permet, aujourd'hui de naviguer avec confiance et détermination.

ACTIVITÉS PRINCIPALES

1/ Administrer un parc immobilier constitué de :

729

LOGEMENTS
ABORDABLES

28

LOCAUX
NON-RÉSIDENTIELS

53

ÉDIFICES

5+1

ARRONDISSEMENTS DE
MONTRÉAL ET STE-ADÈLE

2/ Promouvoir et développer des projets résidentiels locatifs pour ménages à faible et modeste revenu et des locaux communautaires abordables



3/ Participer au développement économique et communautaire des quartiers de Montréal



VISION



L'habitation pour « aider » les personnes,



Un outil de revitalisation urbaine et sociale, avec des partenaires, dans des zones urbaines en difficulté,



Un processus, avec la population et les acteurs de zones urbaines en difficulté, pour construire des communautés solidaires et inclusives,



Une intervention à l'échelle des grands centres urbains afin de construire un écosystème collaboratif des propriétaires sans but lucratif qui partageraient ressources et expertises afin d'innover et d'avoir un impact structurant à l'échelle de tout le territoire urbain.

RÉTROSPECTIF / BREF HISTORIQUE

1977-1978



Constitution d'un groupe de travail. Élaboration du mode d'intervention de l'organisation. Planification de la mise en place.

6 AVRIL 1978



Émission des lettres patentes sous le nom d'Inter-Loge Centre-Sud

1978-1987



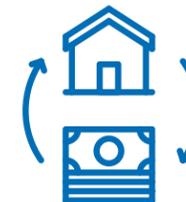
Achat de 409 logements, revente de 264 unités à 25 coopératives et 2 OBNL constitués des locataires-résidents

1988-1993



Achat de 14 logements + rénovation par dégarnissage complet de 159 logements au coût de 8 M\$

1994-1999



Achat de 82 logements + consolidation financière et organisationnelle

2000-2018



Achat : 89 logements
Construction : 274 Rénos : 16
Vente : 12 logements

INTER-LOGE

AU FIL DU TEMPS

Inter-Loge a une histoire riche. Voilà donc l'occasion de jeter un regard vers le passé non seulement pour apprécier tout le chemin parcouru, mais également pour réaliser à quel point ensemble, nous sommes capables de grandes et de belles choses au sein de la communauté.



..... 2013

Réalisation de la résidence les Terrasses de l'Hibiscus, maison pour personnes âgées en perte d'autonomie fonctionnelle.



..... 1987

Achat de la bâtisse qui deviendra le siège social d'Inter-Loge



..... 2018

Le siège social d'Inter-Loge aujourd'hui.



..... 2003

Ouverture de la Coop café Touski. Une coopérative fondée par d'anciennes locataires d'Inter-Loge et de MAP.



..... 2001

Cours intérieure de la résidence de Mères avec Pouvoir (MAP)



..... 1999

Croquis de la future résidence de Mères avec Pouvoir (MAP). Construite par Inter-Loge.



..... 2018

En plein tournage de la vidéo d'Inter-Loge au mois d'avril 2018



..... 2000

Manifestation de la marche mondiale des femmes



..... 1978

La toute première bâtisse achetée par Inter-Loge. Elle a été construite en 1900.



..... 2015

Création par Inter-Loge de Gestion Habitat Plus. Sous la direction de Marie-Claude Laberge, l'OBNL gère actuellement un parc de 139 logements dont une majorité consacrée à des personnes âgées autonomes.



..... 1988

Début des rénovations de l'immeuble sur la rue de La Fontaine



..... 2018

Production d'une vidéo mettant à l'honneur le parcours d'Inter-Loge depuis 40 ans, ses locataires ainsi que son équipe.



Retrouvez l'intégralité de la vidéo d'Inter-Loge sur notre Facebook !

IMPLICATION DANS LA COLLECTIVITÉ

LOGEMENTS ABORDABLES

Inter-Loge est détenteur et gestionnaire d'un parc immobilier constitué de :

729 LOGEMENTS | 28 LOCAUX NON RÉSIDENTIELS | 53 IMMEUBLES DISTINCTS

répartis dans cinq arrondissements de Montréal ainsi que dans la ville de Sainte-Adèle. Étant donné le paradoxe qui est propre à notre organisation, nous déployons des efforts considérables quotidiennement pour maintenir nos loyers à leur plus bas niveau possible. Et, une fois de plus, nous sommes satisfaits du résultat :



Nos **LOYERS** réguliers sont en moyenne **INFÉRIEURS DE 30,4 %** par rapport aux loyers du marché tels que publiés en novembre 2017 par la SCHL (Société canadienne d'hypothèque et de logement).



Une **ÉCONOMIE** d'environ **2,25 M\$** octroyée à nos locataires durant l'exercice.



En moyenne dans le Centre-Sud, nos loyers mensuels réguliers sont inférieurs : de **201\$ POUR UN STUDIO**, et de **545\$ POUR UN 5^{1/2}**

LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS

Malgré les efforts susmentionnés, certains ménages n'ont pas la capacité financière de pourvoir à ce besoin fondamental qui est rappelons-le, situé en deuxième position (besoin de sécurité) dans la pyramide des besoins de Maslow (se loger). Par ententes avec la Société d'habitation du Québec (SHQ), Inter-Loge permet à ces ménages de **bénéficier d'une subvention au logement** en vertu du **Programme de supplément au loyer (PSL)** :

25%

PART DU REVENU DU MÉNAGE
CONSACRÉE AU LOYER

247

LOCATAIRES
BÉNÉFICIAIRES

442 \$

MONTANT MOYEN PAR
MOIS DE LA SUBVENTION

Les quatre cinquièmes de nos bénéficiaires sont des résidents du Centre-Sud de Montréal.

« Le logement constitue, avec l'emploi et l'éducation, l'un des trois déterminants majeurs de l'état de santé et de bien-être des individus et des familles (Québec, 1992 : 159-160) »

SOUTIEN COMMUNAUTAIRE EN LOGEMENT

D'autre part, nous avons convenu d'ententes avec des organismes spécialisés en intervention dont la vocation consiste à prodiguer gracieusement des **services d'encadrement et de support** à des personnes cibles afin de permettre leur maintien dans le logement, faciliter leur intégration sociale, et optimiser leur autonomie dans nos logements. Durant cet exercice, **52 de nos ménages en ont bénéficié**.

REVITALISATION DES QUARTIERS, SOUTIEN/APPORT AUX PARTENAIRES ET ENGAGEMENT DANS LA COMMUNAUTÉ

Outre nos activités et actions courantes, nous **collaborons avec divers organismes** notamment sur les conseils d'administration, les regroupements, fédérations et tables de concertation externes dans le développement socio-économique et culturel dans nos quartiers. En plus de leur apporter de l'aide dont ils ont besoin, nous appuyons également les initiatives des organismes locaux.



Local du 2125 Sainte-Catherine Est

Nous mettons gracieusement cette salle de réunion entièrement équipée à la disposition des organismes du Centre-Sud pour la tenue des réunions inhérentes au travail telles que des assemblées générales, des conseils d'administrations, etc. Durant cet exercice, plus d'une vingtaine d'organismes en ont bénéficié. Cette salle a également la particularité de présenter nos différentes réalisations et projets de logement locatif dans l'arrondissement Ville-Marie.

RÉALISATIONS 2017/2018

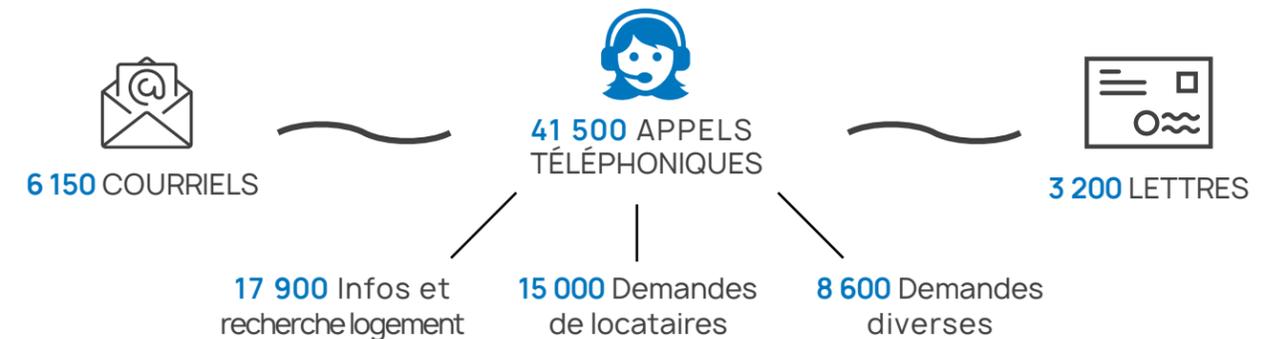
GESTION DU PARC LOCATIF

Relativement à la gestion de notre parc immobilier locatif, de grands principes prévalent. Les priorités qui guident nos actions sont toujours dans l'optique de : **maintenir les loyers accessibles pour nos locataires**, assurer la santé financière de l'organisme, conserver une relation de confiance avec nos locataires et **perpétuer la bonne qualité de nos logements**. Ce volet requiert en permanence l'exécution de **plusieurs centaines d'actions de la part de notre équipe** qui a obtenu des résultats significatifs cette année encore :



RELATIONS AVEC NOS LOCATAIRES

Le maintien des relations étroites, continues, et de qualité avec nos locataires ainsi que **la volonté de bien informer les ménages en quête d'un logement abordable** sont pour nous des aspects très importants. Ainsi, au cours du précédent exercice, des dizaines de milliers d'actions ont été menées par notre équipe. Les données ci-dessous présentées sont un aperçu sommaire du travail effectué :



ENTRETIEN DES IMMEUBLES



L'âge moyen par logement de nos propriétés étant de 56 ans, nous devons leur apporter une attention particulièrement rigoureuse. Ainsi, des dépenses de près d'un million de dollars ont été **alloués au volet de l'entretien** et de la réparation des logements.

De nouveau, cette année a été marquée par le départ de plusieurs locataires. Ce qui a nécessité d'entreprendre des travaux d'envergure afin de remettre en état les logements concernés. La facture moyenne des travaux pour un logement pouvant aller jusqu'à 5 000\$.

COMPTABILITÉ ET FINANCES

Le service comptabilité, composé de 3 personnes, a connu une année particulièrement chargée avec notamment la transition et l'intégration d'un nouveau logiciel de gestion. Saluons l'arrivée d'un nouveau membre dans ce service en la personne de Abdessamad Belmoudden qui a su y apporter une aide très appréciée.

Outre cette responsabilité, le service comptable a également en charge la comptabilité et la gestion des affaires de six organisations sans but lucratif externes.



DÉVELOPPEMENT

Tout au long de l'année, Inter-Loge a participé au comité de direction provisoire de l'Alliance, un regroupement d'organismes propriétaires d'habitation sans but lucratif du Grand Montréal. L'Alliance vise à créer les conditions favorables au partage d'expertises et de ressources entre ses membres et à soutenir le développement de nouveaux outils, notamment financiers, dans une perspective de solidarité, de développement et d'innovation.

PARTENAIRES, COLLABORATEURS ET ASSOCIÉS



UNE VARIÉTÉ POUR LA DIVERSITÉ



MAISON POUR FAMILLES 📍 Ville-Marie



📍 Ville-Marie
MAISON POUR PERSONNES AGÉES EN PERTE D'AUTONOMIE FONCTIONNELLE



MAISON POUR ÉTUDIANTS OU PERSONNES SEULES 📍 Le Plateau Mont-Royal



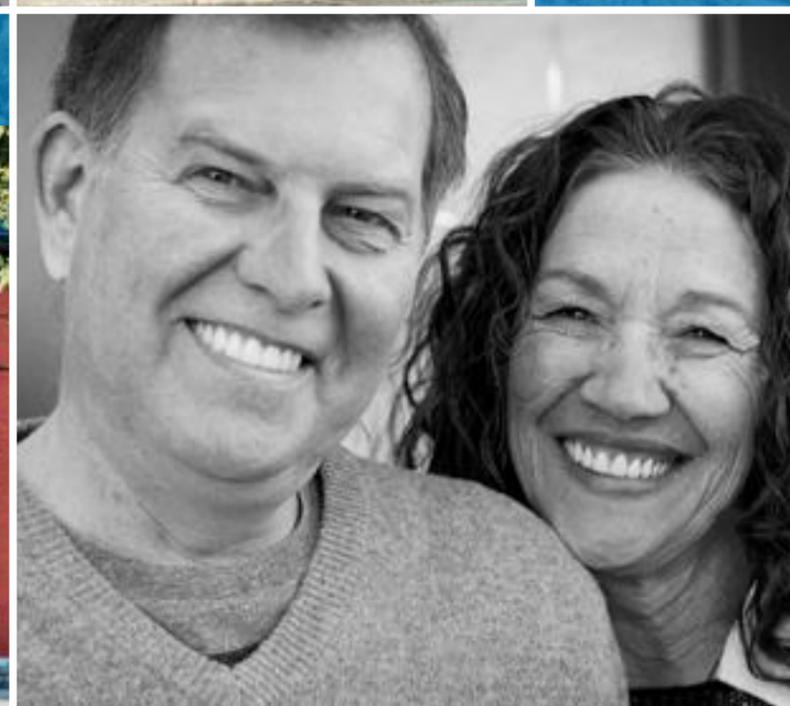
MAISON POUR FAMILLES 📍 CDN / NDG



MAISON POUR FAMILLES 📍 Sainte-Adèle



MAISON POUR COUPLES OU PERSONNES SEULES 📍 Ville-Marie



MAISON POUR PERSONNES AGÉES AUTONOMES 📍 Montréal-Nord



INTER-LOGE EN BREF

56 ANS | ÂGE MOYEN DES LOGEMENTS D'INTER-LOGE

5,9 M\$ | MONTANT DES LOYERS PERÇUS

2,25 M\$ | RABAIS TOTAL AUX LOCATAIRES

30,4% | ÉCART MOYEN ENTRE LES LOYERS D'INTER-LOGE ET LE MARCHÉ

78 M\$ | VALEUR FONCIÈRE 2018 DES PROPRIÉTÉS

30 M\$ | MONTANT DES EMPRUNTS

98,95 % | RATIO DE PERCEPTION

99,6 % | RATIO D'OCCUPATION



225
LOGEMENTS POUR 55 ANS ET PLUS



276
LOGEMENTS POUR FAMILLES



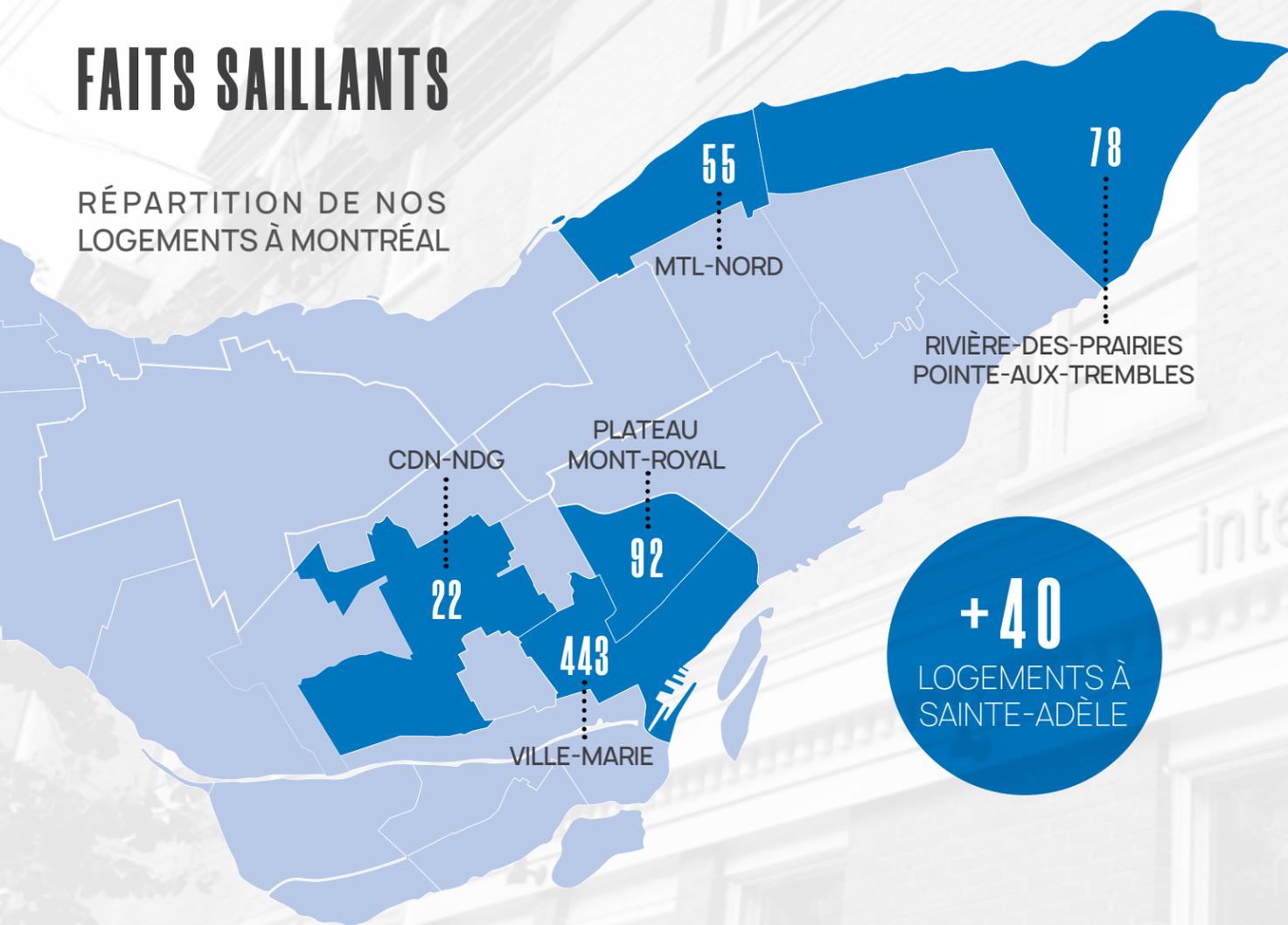
454
LOGEMENTS POUR COUPLES
OU PERSONNES SEULES

1M\$ | CONSACRÉ À L'ENTRETIEN

0,75M\$ | TAXES FONCIÈRES 2018

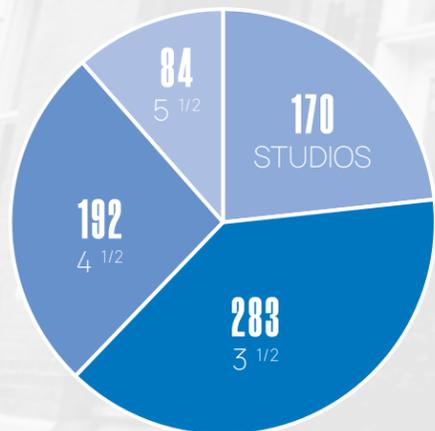
FAITS SAILLANTS

RÉPARTITION DE NOS LOGEMENTS À MONTRÉAL



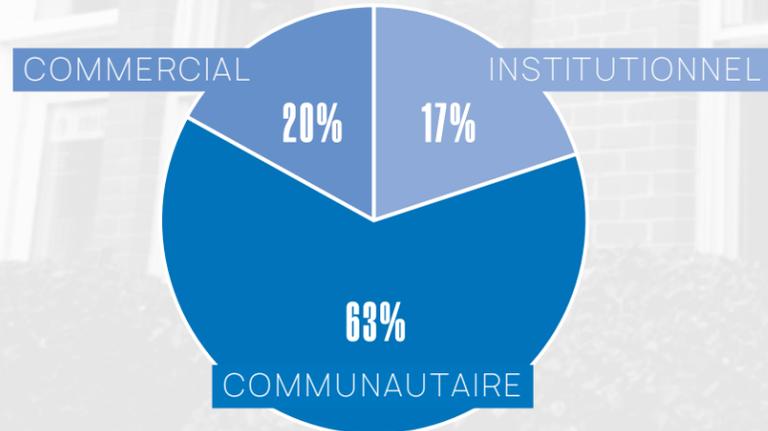
+ 40
LOGEMENTS À
SAINTE-ADÈLE

PARC IMMOBILIER RÉSIDENTIEL



TOTAL DE 729 LOGEMENTS

ESPACES NON RÉSIDENTIELS



TOTAL DE 24 000 PI²

PROJETS FUTURS

Au cours de l'exercice 2017-2018, nous avons travaillé sur sept dossiers de développement. Malgré tous nos efforts, trois projets totalisant un potentiel de 212 unités n'ont pu être menés à bien et ont été fermés. Nous poursuivons le développement de quatre projets présentant un potentiel à moyen et long terme de quelques 425 logements. D'autres sites sont à l'étape de l'exploration.



RAPPORT FINANCIER

BILANS SOMMAIRES

ACTIF	INTER-LOGE 2018 2017		AUTRES 2018 2017		TOTAL 2018 2017	
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
ACTIFS À COURT TERME	3 455 591	3 366 412	327 667	150 932	3 783 258	3 517 344
PLACEMENTS	112 535	151 063	80 419	175 779	192 954	326 842
SUBVENTIONS À RECEVOIR DE LA SHQ AFFÉRENTS AUX IMMOBILISATIONS	416 131	567 956	-	-	416 131	567 956
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	55 325 024	56 535 881	1 980 679	948 523	57 305 703	57 484 404
TOTAL DES ACTIFS	59 309 281	60 621 312	2 388 765	1 275 234	61 698 046	61 896 546
PASSIF						
PASSIFS À COURT TERME	1 921 346	9 277 949	520 192	354 872	2 441 538	9 632 821
DETTES À LONG TERME	25 791 666	19 286 840	902 657	1 061 375	26 694 323	20 348 215
APPORTS REPORTÉS AFFÉRENTS AUX IMMOBILISATIONS	22 723 616	23 400 635	1 126 811	-	23 850 427	23 400 635
TOTAL DES PASSIFS	50 436 628	51 965 424	2 549 660	1 416 247	52 986 288	53 381 671
AVOIR NET	8 872 653	8 655 888	(160 895)	(141 013)	8 711 758	8 514 875
TOTAL DES PASSIFS ET DE L'AVOIR NET	59 309 281	60 621 312	2 388 765	1 275 234	61 698 046	61 896 546

RÉSULTATS SOMMAIRES

PRODUITS	INTER-LOGE 2018 2017		AUTRES 2018 2017		TOTAL 2018 2017	
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
LOYERS NETS	5 033 671	5 051 858	824 756	808 295	5 858 427	5 860 153
HONORAIRES DE GESTION	181 823	170 732	-	-	181 823	170 732
AUTRES PRODUITS	138 129	142 601	246 086	39 318	384 215	181 919
TOTAL DES PRODUITS	5 353 623	5 365 191	1 070 842	847 613	6 424 465	6 212 804
CHARGES						
FRAIS D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	1 346 522	1 310 290	272 568	259 825	1 619 090	1 570 115
FRAIS D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES	808 662	708 623	547 558	258 359	1 356 220	966 982
FRAIS D'ADMINISTRATION	1 222 020	909 947	163 811	190 171	1 385 831	1 100 118
INTÉRÊTS SUR DETTES À COURT ET LONG TERME	859 944	872 197	12 132	19 186	872 076	891 383
AMORTISSEMENT	899 710	891 483	94 656	95 058	994 366	986 541
TOTAL DES CHARGES	5 136 858	4 692 540	1 090 724	822 599	6 227 582	5 515 139
RÉSULTATS NETS	216 765	672 651	(19 882)	(25 014)	196 883	697 665

CRÉDITS

GRAPHISME..... ABX Studio

PHOTOS..... Marie-Ève Rompré, David-Xavier Lacombe,
Julie Delisle, Michel Foisy

IMPRESSION..... Reprodoc

RÉDACTION..... Louis Bériau, Nely Nouwou, Violaine Ducharme

GESTION DE PROJET..... Louis Bériau





Société d'habitation et de développement communautaires

1503 rue La Fontaine, Montréal (QC) H2L 1T7
Téléphone (524) 522-2107 | Télécopieur (514) 522-7070

 info@interloge.org

 WWW.INTERLOGE.ORG

 [@interloge](https://www.facebook.com/interloge)