

RAPPORT ANNUEL

2018-2019



inter-loge

Bâtitseur d'avenir





SOMMAIRE

Mot de la direction	4
Départ à la retraite de Louis Bériau	5
Portrait d'Inter-Loge	6
Mission, vision et valeurs	6
Historique	7
Équipe	8
Parc immobilier	10
Inter-Loge au fil du temps	12
Implication communautaire	14
Avantage économique du logement	14
Représentations	14
Partenaires	15
Développement organisationnel	16
Réflexion stratégique	16
Plan de relève	16
Bilan des activités	17
Gestion immobilière	17
Résultats financiers	17
Développement immobilier	18
Plan de développement	18
Projets en développement	19
Inter-Loge en bref	20
Crédits	22

MOT DE LA DIRECTION



DANIEL DYOTTE
Président d'Inter-Loge

MARGARET BAIN
Directrice Générale



Il y a plus de 40 ans, les fondateurs d'Inter-Loge étaient à la fine pointe de l'innovation sociale en développant une entreprise à but non lucratif ayant pour objectif de retirer du marché immobilier privé des immeubles à vocation résidentielle. Qui aurait pensé qu'un jour, Inter-Loge logerait plus de 730 ménages et que son parc immobilier représenterait un actif immobilier non spéculatif de plus de 70 millions de dollars ?

Si l'aventure n'a pas été de tout repos, il n'en demeure pas moins que notre organisation est aujourd'hui dans une position plus qu'enviable. Notre saine gestion financière et immobilière nous permet de se positionner comme un acteur incontournable dans le contexte d'une pression à la hausse de plus en plus grande des prix de l'habitation. Notre mission d'offrir des logements de qualité à un prix abordable est plus que jamais pertinente.

Afin d'être en mesure de saisir les opportunités qui se présentent à nous, nous avons consacré beaucoup d'énergie durant l'année 2018-2019 à faire le bilan, à questionner notre identité, à identifier nos priorités opérationnelles et à réviser notre stratégie de développement.

Nous sommes guidés par nos valeurs d'innovation, de solidarité, de coopération et d'engagement afin de contribuer à faire une différence et à offrir un avenir durable aux familles et aux personnes des milieux dans lesquels nous nous trouvons.

Nous sommes fiers de nos réalisations et nous sommes impatients de continuer l'aventure !

Départ à la retraite de Louis Bériau

Acteur communautaire engagé depuis les années 70, Louis Bériau s'est démarqué de façon significative au sein d'Inter-Loge par ses idées créatives, sa rigueur, sa compassion et son implication. En gardant en tête l'impact humain dans chacune de ses interventions, il s'est illustré comme force tranquille tant au niveau de ses représentations que dans ses décisions, ce qui lui a valu d'être reconnu comme un pilier de la scène communautaire.

Toujours porté par le désir de faire plus pour les gens du milieu, il a su guider Inter-Loge dans sa croissance, à titre de directeur du développement, permettant à l'organisation de grandir intelligemment, en cohérence avec ses valeurs.

Nous sommes à la fois reconnaissants et redevables de sa contribution au développement de cette belle organisation, axée sur le bien commun, orientée vers l'avenir. Le nom de Louis Bériau restera à jamais gravé dans la mémoire d'Inter-Loge.

Bonne retraite, Louis !



PORTRAIT D'INTER-LOGE



MISSION

Entrepreneur social visionnaire, audacieux et humaniste, nous sommes spécialisés dans le développement, la gestion et la location de logements sociaux et abordables.

Propriétaire d'habitations de qualité, nous participons à bâtir un avenir durable en s'inspirant de nos valeurs profondes d'engagement, de coopération, de solidarité et d'innovation.

Nous sommes Inter-Loge, profondément ancrés dans nos communautés et engagés pour le bien-être des personnes depuis 1978.

VISION

Nous contribuons à la création de communautés inclusives et diversifiées avec l'apport de nos partenaires et de nos employés sur les bases du respect, de la confiance mutuelle et de l'ouverture, dans la reconnaissance des expertises de chacun.

Nous travaillons prioritairement à améliorer les conditions de vie des personnes et des familles en situation de précarité, en leur offrant de l'habitation sociale et abordable de qualité. Nous sommes engagés à agir dans l'intérêt commun de manière responsable et éthique.

Nos stratégies d'investissement sont variées et visent la création de valeur collective pour le long terme.

VALEURS



Innovation : Nous œuvrons avec souplesse, audace et créativité en étant à la recherche constante de solutions pérennes et rassembleuses qui agissent sur l'épanouissement des milieux.



Solidarité : Nous faisons le choix quotidien de s'entraider et de prioriser le bien commun pour une plus grande cohésion sociale.



Coopération : Nous unissons les forces de chacun pour travailler ensemble, dans la complémentarité, à bâtir des communautés ouvertes et inclusives, où la confiance et le respect sont à la base des relations et des partenariats dans lesquels nous nous investissons.



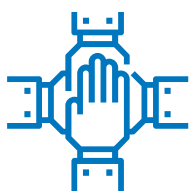
Engagement : Nous portons une ambition commune de faire une différence dans la vie des personnes et des familles en situation de précarité. Nous nous efforçons de contribuer à une meilleure qualité de vie par le partage de nos expertises et par la réalisation de nos projets dans les communautés et les villes où nous agissons.

HISTORIQUE

Fondée en 1978 et reconnue comme organisme de bienfaisance en 1980, les premières années d'Inter-Loge sont consacrées à contrer l'exode des résidents des districts Saint-Jacques et Sainte-Marie à Montréal par l'acquisition de petits plex. Les immeubles acquis à cette époque sont rénovés et revendus à des coopératives d'habitation. La majorité d'entre elles sont toujours en activité aujourd'hui.

À partir de 1986, Inter-Loge commence à acquérir des immeubles dans le but de constituer son propre parc immobilier. La plupart des immeubles alors acquis doivent être rénovés en profondeur. Au tournant des années 2000, Inter-Loge développe en partenariat avec le groupe Mère avec pouvoir (MAP) et le CPE du Carrefour un concept novateur : l'habitation avec soutien communautaire pour des femmes monoparentales engagées dans une démarche de retour aux études.

À partir de ce moment, l'essentiel des activités de développement d'Inter-Loge vise la construction d'immeubles neufs. Ainsi, en 2005 était réalisé le projet Faubourg Québec, suivi de Terrasses Hibiscus en 2013, Sainte-Adèle en 2014 et De Lorimier en 2015. Enfin, les immeubles de la Fondation Habitation Marcel-Roy, situés à Montréal-Nord et à Rivière-des-Prairies, sont inclus aux activités d'Inter-Loge en 2016.



ÉQUIPE



**MARGARET
BAIN**
-
DIRECTRICE
GÉNÉRALE



**LOUIS-PHILIPPE
MYRE**
-
DIRECTEUR DU
DÉVELOPPEMENT



**VALÉRIE
LABROSSE**
-
DIRECTRICE DES
OPÉRATIONS



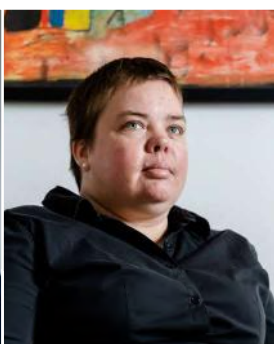
**MARIE-CLAUDE
LABERGE**
-
DIRECTRICE
GESTION HABITAT PLUS



**MARILYN
LAURIN**
-
GESTIONNAIRE
D'IMMEUBLE



**JOSETTE
BOURQUE**
-
REPRÉSENTANTE-
PROJETS SPÉCIAUX



**DEBBIE
FLEURANT**
-
COMPTABLE



**ABDESSAMAD
BELMOUDEN**
-
COMMIS
COMPTABLE



**CHANTAL
GOYER**
-
COMMIS
COMPTABLE



**CAROLANNE
ZANTH**
-
SECRÉTAIRE
RÉCEPTIONNISTE



**GABRIELLE
ROBICHAUD**
-
SECRÉTAIRE
RÉCEPTIONNISTE



**GUY
CORRIVEAU**
-
GESTIONNAIRE
TECHNIQUE



**JEAN
DE GRANDPRÉ**
-
AGENT TECHNIQUE
DE MAINTENANCE



RÉJEAN PETIT
-
CONCIERGE



LOUIS BÉRIAU
-
DIRECTEUR
DÉVELOPPEMENT &
COMMUNICATION
SORTANT

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

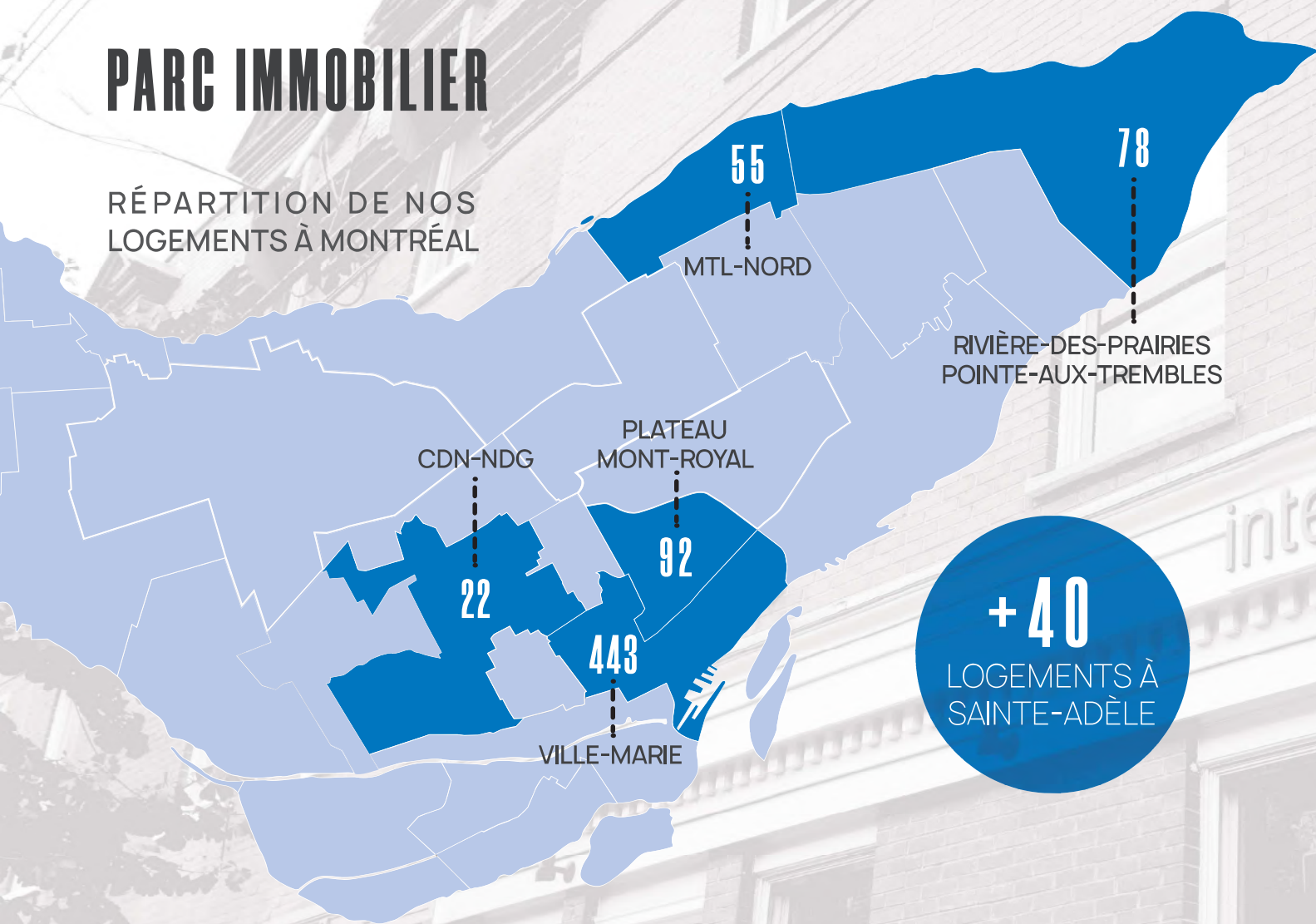


FONDATION HABITATION MARCEL-ROY

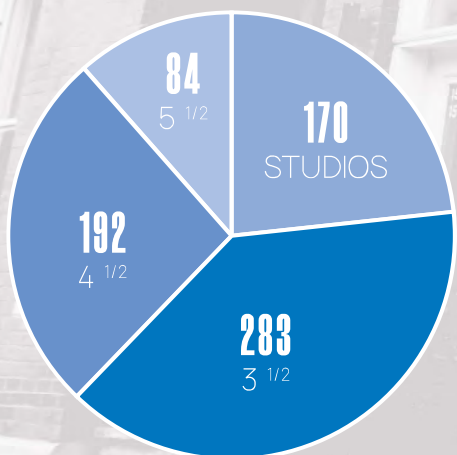


PARC IMMOBILIER

RÉPARTITION DE NOS LOGEMENTS À MONTRÉAL

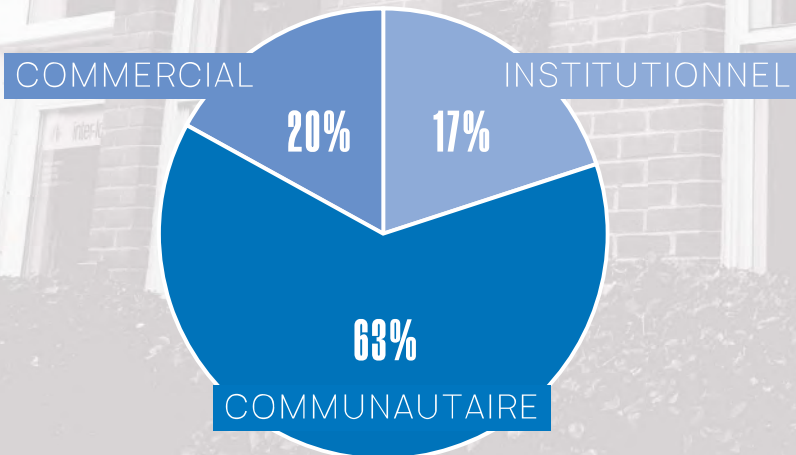


PARC IMMOBILIER RÉSIDENTIEL



TOTAL DE 729 LOGEMENTS

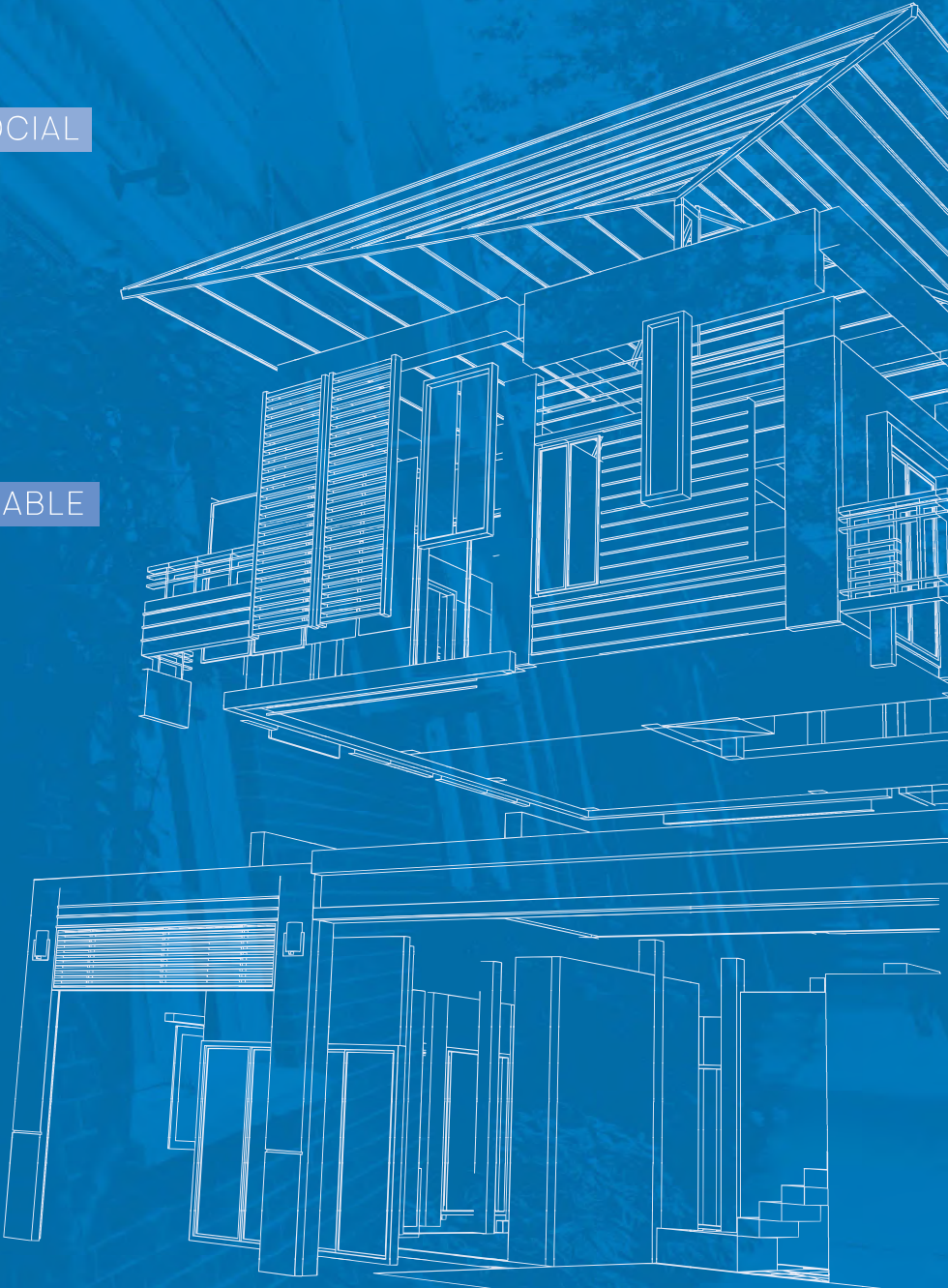
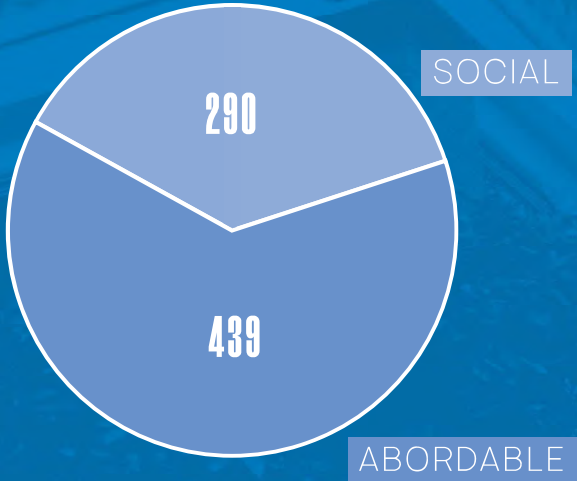
ESPACES NON RÉSIDENTIELS



TOTAL DE 24 000 PI²

En date du 31 mars 2019,
le parc immobilier d'Inter-
Loge était constitué de 729
logements et de 28 locaux
non résidentiels, le tout
réparti dans 53 immeubles.

TYPE DE LOGEMENTS EN
PROPRIÉTÉ PAR INTER-LOGE
(729)



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.



1987

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



2018

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

2000

Manifestation de la marche mondiale des femmes



1988

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

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.





2013

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



2001

Cour intérieure de la résidence de Mères avec Pouvoir.



2003

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



1999

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



2018

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



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 COMMUNAUTAIRE

AVANTAGE ÉCONOMIQUE DU LOGEMENT INTER-LOGE

Avec rigueur, discipline et de saines pratiques de gestion immobilière, Inter-Loge a développé au fil du temps une abordabilité significative du prix de ses logements. Plus de 30% sous le prix du marché¹, l'abordabilité de nos logements dépasse les normes de la SCHL.

REPRÉSENTATIONS

Au cours de la période 2018-2019, les membres de l'équipe d'Inter-Loge se sont mobilisés en soutien à divers acteurs du milieu de l'habitation.

- Alliance des propriétaires et gestionnaires développeurs d'habitation sans but lucratif de la grande région de Montréal
- Association des GRT du Québec, journée de réflexion sur le logement communautaire
- Atelier Habitation Montréal
- CDC Centre-Sud
- Chantier de l'économie sociale
- CIUSSS -risque itinérance
- Colloque Éviction locataire dans les logements communautaires
- Comité logement des Pays-d'en-Haut
- FECHIMM
- FOHM
- FRAPRU
- Habiter Ville-Marie
- Institut de développement urbain du Québec
- Journée de visibilité lesbienne
- Journée santé publique
- Mères avec Pouvoir et Fondation Mères avec Pouvoir
- OCPM, PPU des faubourgs
- Rencontres citoyennes grands projets (Quartier des lumières et Portes Sainte-Marie)
- RQOH
- Ville de Montréal (comité sur la salubrité)



1. Société canadienne d'hypothèques et de logement, Loyers moyens des appartements (unités inoccupées et occupées), 2018

PARTENAIRES

- Bingo Masson
- Bonhomme à lunettes
- Café touski
- Carrefour St-Eusèbe
- Centre Dollard Cormier
- Centre Saint-Pierre
- Centres locaux de services communautaires (CLSC)
- Chez Doris
- Comité logement Ville-Marie
- Comité social Centre-Sud
- CPE du Carrefour
- Diogène
- Dollars Cormier
- Écomusée du fier monde
- Fiducie CIUSSS Centre-Sud
- Fondation Marcel-Roy
- Groupe d'entraide à l'intention des personnes séropositives, itinérantes et toxicomanes, (Geipsi)
- Habitation communautaire vie urbaine
- Institut de recherche des Centres jeunesse
- Institut du nouveau monde (INM)
- Itinéraire
- Mères avec pouvoir (Montréal)
- Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)
- Old Brewery Mission
- Plein Milieu
- Réseau habitation femme
- Resto Plateau
- Société de développement de l'habitation communautaire (SODHAC)
- Société de développement social (votre courtier social à Montréal)
- Spectre de rue
- Voies culturelles des Faubourgs
- Projet Autochtones du Québec
- Association des Groupes de Ressources Techniques du Québec (AGRTQ)
- Collectif de recherche et action communautaire de l'habitat (CRACH)
- Corporation Mainbourg
- Entreprises privées/Promoteurs immobiliers
- Hapopex
- La Traversée
- Rayside-Labossière
- Regroupement des partenaires de la MRC des Pays-d'en-Haut
- Comité logement MRC Pays-d'en-Haut
- Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH)
- Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)
- Société d'Habitation de Développement de Montréal (SHDM)
- Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal (SHAPEM)
- SOLIDE
- Table de concertation Faubourg Saint-Laurent
- Ville de Laval
- Vivacité Montréal
- Habité Ville-Marie
- Emploi-Québec
- Fédération des osbl en habitation de Montréal (FOHM)
- Gestion Habitât +
- Table d'interaction Peter McGill
- Alliance
- Atelier habitation Montréal
- Chantier de l'économie sociale
- Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)
- Corporation de développement communautaire du Centre-Sud (CDC)
- Fédération des Coopératives d'Habitation Intermunicipale Du Montréal Métropolitain (FECHIMM)
- Office Municipal d'Habitation de Ste-Adèle (OMH Ste-Adèle)
- Société d'Habitation du Québec (SHQ)
- Ville de Montréal
- Ville de Sainte-Adèle
- Banque Nationale du Canada
- Banque Royale du Canada
- Caisse d'économie solidaire Desjardins
- Caisse Desjardins de la Vallée des Pays-d'en-Haut
- Caisse Desjardins du Cœur-de-l'Île
- Syndicat des professeures et des professeurs de l'UQAM
- Syndicats des employées et des employés de l'UQAM

DÉVELOPPEMENT ORGANISATIONNEL

RÉFLEXION STRATÉGIQUE

La période 2018-2019 a été riche en réflexion stratégique afin d'actualiser le positionnement d'Inter-Loge sur l'échiquier de l'habitation sociale et abordable de Montréal, de Laval et des Laurentides. Ce chantier majeur n'était pas complété au 31 mars 2019.

Parmi les activités réalisées, un diagnostic organisationnel a permis d'établir les forces et les limites de l'organisation et de formuler des pistes d'amélioration, notamment au niveau de la gestion des opérations. Les réflexions ont aussi tourné autour de la mission d'Inter-Loge, de ses valeurs et de son développement immobilier pour les années à venir. Aussi, une revue des moyens de communication a été réalisée. Ce travail mènera au déploiement d'un plan de communication stratégique en 2019-2020.



TÉMOIGNAGE DE L'ÉCOMUSÉE DU FIER MONDE

Depuis plus de 40 ans, le travail d'Inter-Loge permet de sauvegarder et de rénover des bâtiments, et d'offrir un logement à des personnes à revenus modestes. Reconnu à juste titre comme un acteur social et économique, Inter-Loge est donc également un intervenant essentiel dans la protection du patrimoine du quartier. Merci à Inter-Loge pour ses gestes concrets sur notre patrimoine du quotidien et notre patrimoine vivant !

René Binette - Directeur, Écomusée du fier monde

PLAN DE RELÈVE

Afin de planifier la relève d'Inter-Loge et de répondre à des défis opérationnels, Valérie Labrosse a été embauchée au nouveau poste de direction des opérations. Son mandat principal est d'assurer l'optimisation des activités de gestion immobilière.

Par souci d'assurer son développement immobilier à la suite du départ à la retraite de Louis Bériau, Louis-Philippe Myre s'est joint à l'équipe à titre de directeur du développement. Ce dernier a pour mandat d'actualiser le plan de développement immobilier et de faire croître le parc immobilier d'Inter-Loge et de ses groupes affiliés.

BILAN DES ACTIVITÉS

GESTION IMMOBILIÈRE

La saine gestion de notre parc immobilier permet d'assurer la pérennité de notre offre de logements. C'est pourquoi nous planifions systématiquement chaque année des investissements dans le maintien de l'état de nos bâtiments.

Pour l'année 2018-2019, une grande portion des dépenses en immobilisation a été attribuée à l'enveloppe extérieure des bâtiments, soit les toitures et la réfection de murs de maçonnerie.

RÉSULTATS FINANCIERS

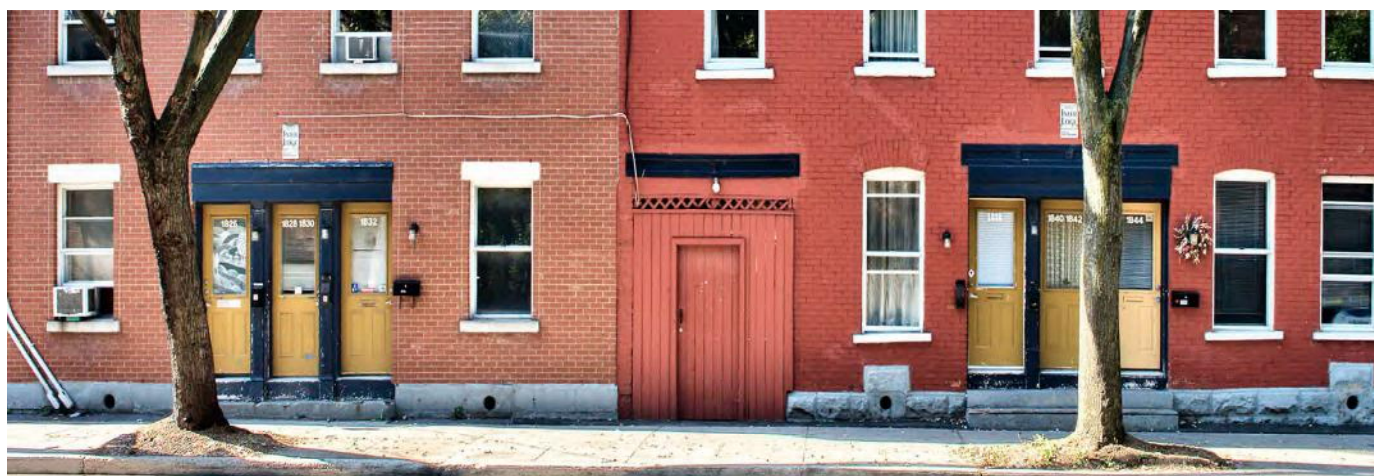
Au cours des dernières années, la gestion rigoureuse des finances a permis de dégager des surplus budgétaires annuels. Ces surplus sont réinvestis dans notre mission par l'acquisition de nouvelles propriétés et l'entretien des immeubles, permettant à davantage de famille et de personnes de se loger à faible coût.

En 2018, les revenus totalisaient 5 395 674\$ et la valeur foncière des actifs immobiliers était de 70 144 600\$.

TÉMOIGNAGE DE DESJARDINS ENTREPRISE EST DE MONTRÉAL

Desjardins Entreprise Est de Montréal est fier de collaborer depuis de nombreuses années avec Inter-Loge Centre-Sud. Aujourd'hui, plus que jamais, les besoins en logements sociaux et abordables sont tellement grands qu'il est impératif que Montréal puisse bénéficier de toute l'expertise entrepreneuriale dans ce secteur d'activité. Desjardins répond présent dans l'avenir d'Inter-Loge.

Line Drapeau - Directrice de comptes, Desjardins Entreprises-Est de Montréal



DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

PLAN DE DÉVELOPPEMENT

Dès le début de l'année 2019, le directeur du développement immobilier s'est attardé à élaborer une vision renouvelée du développement. Pour ce faire, il a tenu plusieurs rencontres exploratoires avec le personnel d'Inter-Loge, mais surtout avec des acteurs du milieu de l'habitation à Montréal, Laval et les Laurentides : organismes locaux, élu-e-s et développeurs privés.

Ainsi, les orientations de développement d'Inter-Loge vont comme suit :

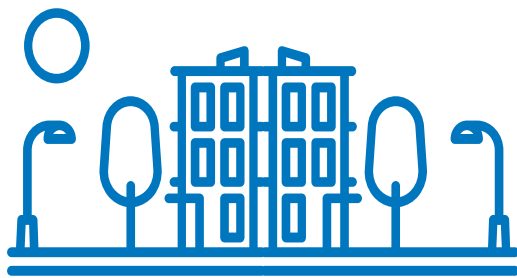
- Inter-Loge contribue à la mixité sociale des milieux urbains en processus de requalification en acquérant, en développant et en gérant des logements sociaux et abordables en partenariat avec les communautés, les municipalités, le secteur privé, les investisseurs sociaux et les agences gouvernementales.
- Les habitations acquises ou développées par Inter-Loge sont situées dans des aires à proximité des axes de transport collectif à Montréal et à Laval. Les projets rencontrent des standards élevés de performance environnementale chaque fois que possible.
- Pour ce faire, Inter-Loge mobilise son expertise, ses avoirs financiers, les avantages que procure sa charte de bienfaisance, les programmes gouvernementaux d'habitation, les investisseurs privés et les investisseurs sociaux.



PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

Le secteur Centre-Sud de Montréal s'apprête à vivre de très grandes transformations. En effet, trois projets majeurs sont actuellement en développement dans la portion sud du secteur: le Quartier des Lumières, le site de Molson et le terrain des Portes Sainte-Marie, situé au sud de Ste-Catherine, à l'est du Pont Jacques-Cartier.

Ces projets totalisent un potentiel de 1600 logements sociaux. Il va de soi que l'équipe de développement met tout en œuvre pour établir des partenariats de développement avec chacune des parties impliquées dans ces projets.



TÉMOIGNAGE DU COMITÉ LOGEMENT VILLE-MARIE

Le Comité logement Ville-Marie a toujours entretenu, tout au long des quarante dernières années, d'excellents rapports avec Inter-Loge. L'importance du rôle d'Inter-Loge dans le quartier Centre-Sud est souvent sous-estimée. En effet, à titre de propriétaire communautaire, Inter-Loge assure la pérennité de centaines de logements de qualité, à coût abordable, dans le quartier Centre-Sud, et ce dans un souci constant du respect des droits des locataires. Inter-Loge a également soutenu, dans le passé, le développement de nombreuses coopératives d'habitation dans le quartier et a participé à de nombreuses mobilisations collectives. Tout au long de ces années, Inter-Loge a toujours collaboré avec nous de façon professionnelle, dans le respect de nos missions réciproques et de nos pratiques.

Longue vie à Inter-Loge!

Éric Michaud - Coordonnateur, Comité logement Ville-Marie

INTER-LOGE EN BREF

57 ANS

ÂGE MOYEN DES LOGEMENTS D'INTER-LOGE

5,9 M\$

MONTANT DES LOYERS PERÇUS

2,25 M\$

RABAIS TOTAL AUX LOCATAIRES

32%

ÉCART MOYEN ENTRE LES LOYERS D'INTER-LOGE ET LE MARCHÉ

81 M\$

VALEUR FONCIÈRE 2018 DES PROPRIÉTÉS

1451

98,95 % | **RATIO DE PERCEPTION**

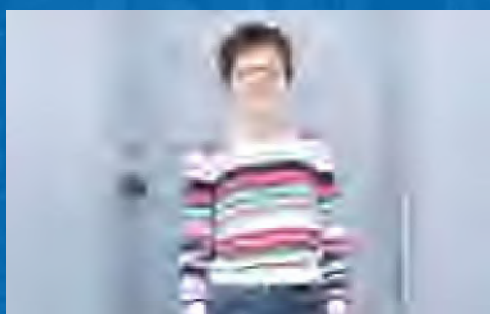
99,6 % | **RATIO D'OCCUPATION**



225
LOGEMENTS POUR 55 ANS ET PLUS



276
LOGEMENTS POUR FAMILLES



247
LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS

2,6M\$ | **EXPLOITATION ET ENTRETIEN**

0,75M\$ | **TAXES FONCIÈRES 2018**

CRÉDITS

GRAPHISME..... ABX Studio

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

IMPRESSION..... Reprodoc

RÉDACTION..... Louis-Philippe Myre

GESTION DE PROJET..... Louis-Philippe Myre







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