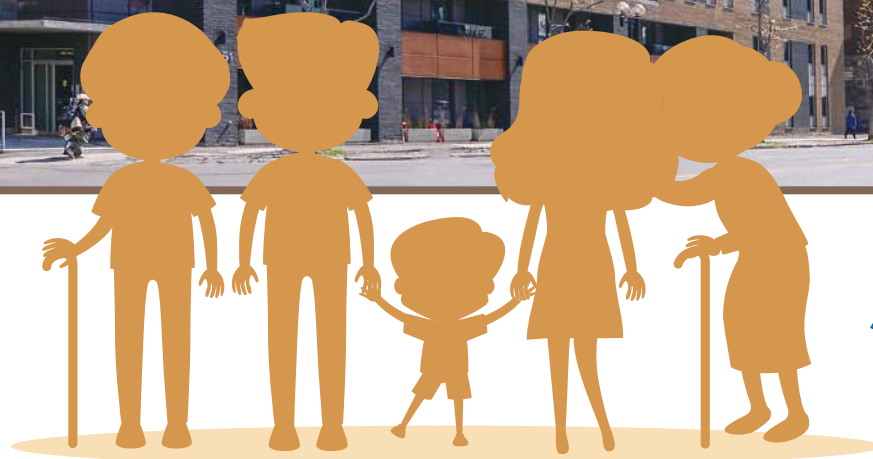
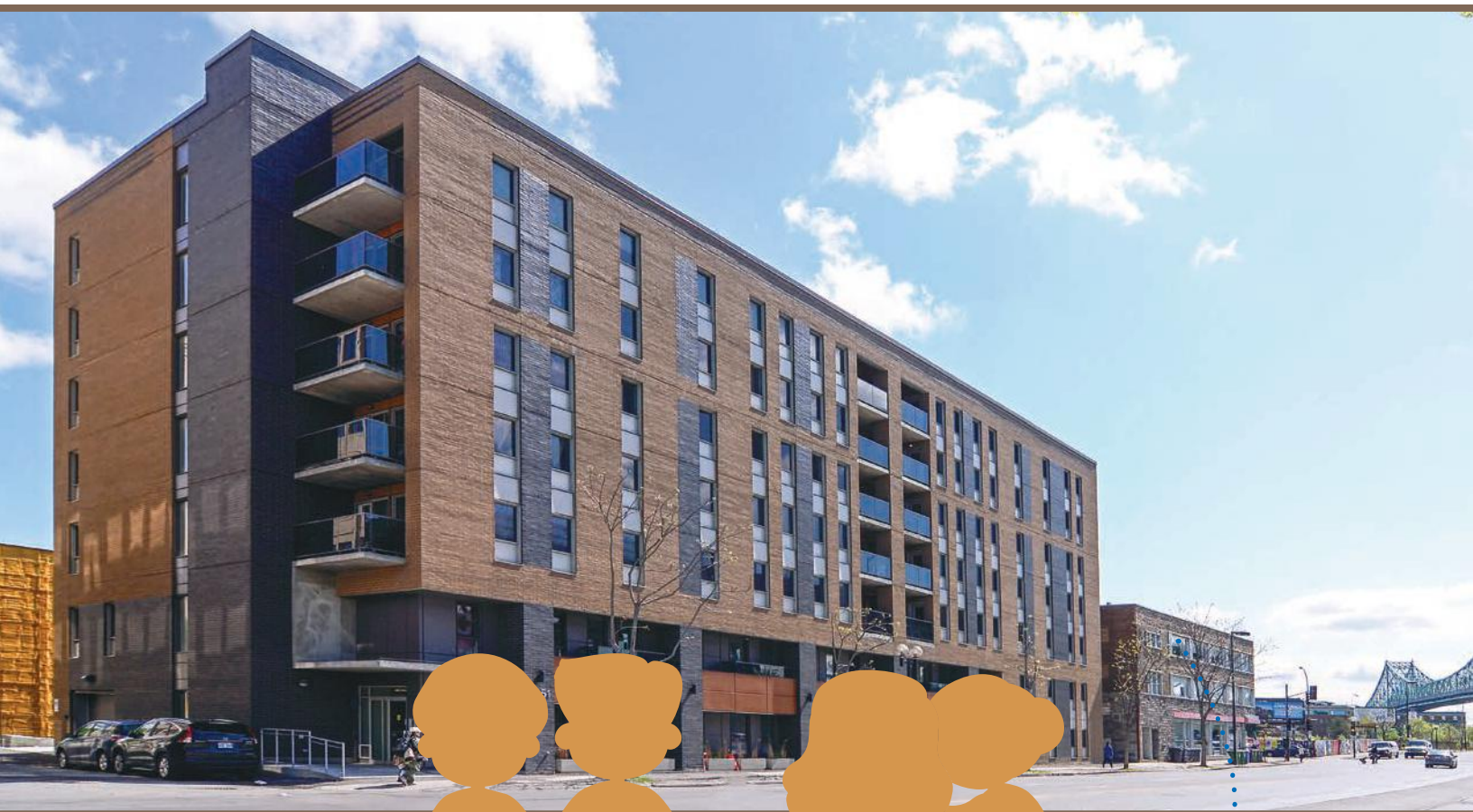


RAPPORT ANNUEL

2016-2017



Bâtitseur d'avenir

SOMMAIRE

Mot du président et de la directrice générale	4
Conseil d'administration et équipe	6
Organigramme	7
Portrait d'Inter-Loge	8
Services aux collectivités	9
Réalisations 2016-2017	11
Une variété pour la diversité	14
Faits saillants	16
Rapport financier	20



MOT DU PRÉSIDENT ET DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE



Daniel Dyotte
Président



Margaret Bain
Directrice générale

C'est avec plaisir et une fierté non dissimulée que nous vous présentons le rapport des activités 2016-2017 d'Inter-Loge. Ces sentiments reposent principalement sur les résultats obtenus au cours de l'exercice. Comme vous le constaterez, d'année en année, notre organisation raffermi ses assises tant au plan financier qu'organisationnel.

Encore une fois, nous avons complété notre exercice avec un excédent conséquent. Ce résultat découle directement des mesures de redressement et des efforts de développement appliqués au cours des deux dernières décennies. Ces stratégies se sont avérées judicieuses et génèrent enfin les résultats attendus. À la veille de sa quarantième année d'existence, Inter-Loge est donc en mesure de poursuivre sa mission avec énergie et confiance.

Autre objet de notre fierté : année après année, l'écart moyen de nos loyers avec ceux du marché s'élève à plus de 30 %. Il atteint même plus de 37 % dans les logements de trois chambres et plus. Pour nos locataires, cet écart représente une économie annuelle moyenne de plus de 3 000 \$ par foyer. Ce qui est très important pour nos locataires qui sont très majoritairement des travailleurs, des personnes âgées, des assistés sociaux et autres ménages à faible revenu.

Selon une étude réalisée par l'Institut national de la recherche scientifique (INRS) en collaboration avec Centraide, 40 % des personnes qui vivent dans la pauvreté à Montréal sont au travail. On parle alors de « travailleurs pauvres » qui, selon Wikipédia sont des personnes qui ont un emploi la majorité de l'année, mais qui demeurent dans la pauvreté, du fait de la faiblesse de leurs revenus (revenus d'activité plus prestations sociales). En 2011, ces personnes gagnaient en moyenne 16 950 \$ (contre 61 310 \$ avant impôt pour les non pauvres) et 55 % d'entre eux avaient des enfants à charge. Bien que 70 % d'entre eux travaillaient à temps plein, leur revenu les confinait nettement sous les 20 027 \$ qui constituait alors le seuil de la mesure de faible revenu à l'échelle canadienne.

Évidemment, une augmentation conséquente du salaire minimum et de meilleures protections sociales seront indispensables pour améliorer de façon sensible le sort de ces ménages. Mais, d'ici là, la réduction de loyer consentie par Inter-Loge s'avère cruciale pour nos quelques 250 locataires-travailleurs qui sont dans cette situation.

Au cours des dernières années, deux organismes à but non lucratif d'habitation ont cédé leurs immeubles et leur charte à Inter-Loge dans le but de sauvegarder la mission de leurs logements. Afin d'éviter les coûts inhérents au transfert des propriétés, les deux organisations sont maintenues avec une structure minimale. Techniquement, les 139 logements concernés sont maintenant sous contrôle d'Inter-Loge. Notre parc immobilier compte donc actuellement 730 logements tandis que la valeur de nos actifs sous contrôle s'élève maintenant à près de 75 M\$.



Pour être mieux en mesure de remplir notre mission auprès d'un plus grand nombre de ménages en besoin, Inter-Loge poursuit ardemment son développement. Pour ce faire, notre organisation peut compter sur un Conseil d'administration et une équipe constitués de femmes et d'hommes professionnels, particulièrement expérimentés et résolument déterminés à mettre leurs talents et leur énergie au service de la cause. Au nom des personnes et des communautés desservies, nous tenons à souligner la qualité de leur engagement et à remercier très chaleureusement chacune et chacun.



À la veille de notre quarantième anniversaire de fondation, au nom d'Inter-Loge, nous tenons à réitérer notre engagement à déployer toutes les ressources disponibles pour l'amélioration de la collectivité et le mieux-être de nos locataires et leur famille.

Daniel Dyotte
Président

Margaret Bain
Directrice générale



CONSEIL D'ADMINISTRATION



PRÉSIDENT
Daniel Dyotte
Directeur général,
Caisse Desjardins
du Chânon



VICE-PRÉSIDENT
Alain R. Forand
Retraité
Major-Général CMM,
OStJ, ÉC, CSM, CD



SÉCRÉTAIRE
Francine Cloutier
Retraîtée



TRÉSORIÈRE
Josette Bourque
Soutien comptabilité
et administration,
Gestion Habitat +



ADMINISTRATRICE
Margaret Bain
Directrice générale,
Inter-Loge



ADMINISTRATRICE
Tanéa Castro-Durand
Stratège communication/
innovation/développement
stratégique



ADMINISTRATEUR
Gaétan Gros-Louis
Frère de Saint-Gabriel



ADMINISTRATEUR
Jonathan Morrison
Président, Binswanger
Myre Pageau



ADMINISTRATEUR
Jacques Pageau
Consultant
en immobilier



ADMINISTRATEUR
Claude Roy
Consultant
en habitation

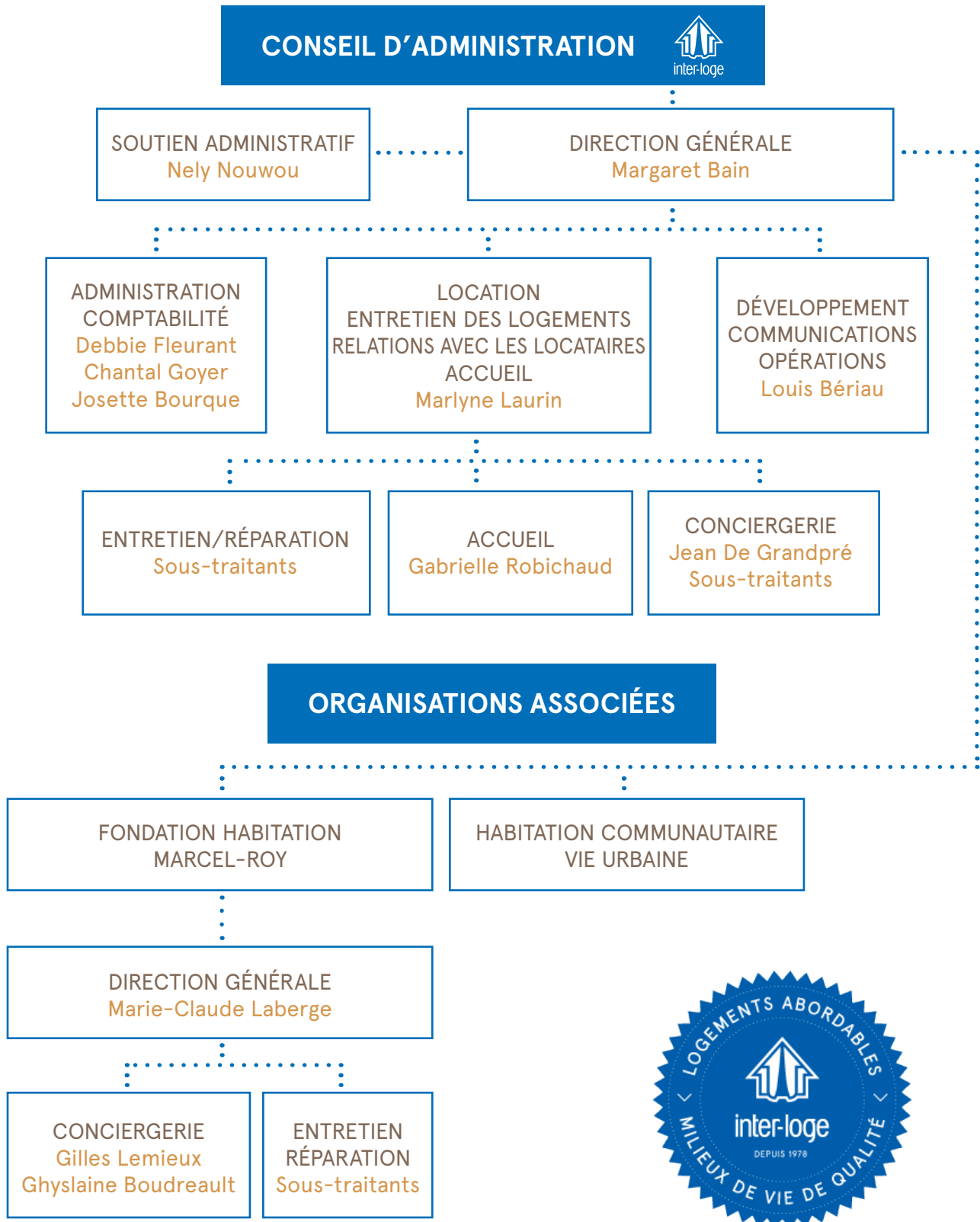
ÉQUIPE



DE GAUCHE À DROITE : Nely Nouwou, Louis Bériau, Debbie Fleurant, Margaret Bain, Guy Corriveau, Marlyne Laurin, Marie-Claude Laberge, Josette Bourque, Jean De Grandpré et Gabrielle Robichaud.

SONT ABSENTS SUR LA PHOTO : Chantal Goyer, Gilles Lemieux et Ghyslaine Boudreault.

ORGANIGRAMME



L'ORGANISATION

Inter-Loge Centre-Sud est reconnu comme organisme à but non lucratif depuis le 6 avril 1978 et comme organisme de bienfaisance depuis le 1er avril 1980. L'organisation se définit également comme entreprise d'économie sociale.

Financièrement autonome, notre organisation ne reçoit aucun subside gouvernemental pour ses opérations courantes.

Préoccupé de soutenir les populations moins favorisées et de maintenir ainsi une saine mixité sociale en milieu urbain, Inter-Loge s'est donné pour mission de procurer des logements de qualité à prix abordable aux ménages à faible et modeste revenu tout en contribuant à la revitalisation socioéconomique des quartiers.

BREF HISTORIQUE

1977-1978	Groupe de travail pour élaborer le mode d'intervention de la nouvelle organisation et planifier sa mise en place
6 avril 1978	Émission des lettres patentes sous le nom d'Inter-Loge Centre-Sud
1978-1987	Achat de 409 logements et 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	Achat : 89 + construction : 274 + rénovation : 16 + vente : 12 logements

ACTIVITÉS PRINCIPALES

- Administration d'un parc immobilier constitué de 730 logements abordables et 28 locaux non résidentiels répartis dans 53 édifices situés dans 5 arrondissements de Montréal et à Sainte-Adèle;
- Promotion et développement de projets résidentiels locatifs pour ménages à faible et modeste revenu et de locaux communautaires abordables;
- Participation au développement économique et communautaire des quartiers anciens de Montréal.

SERVICES AUX COLLECTIVITÉS

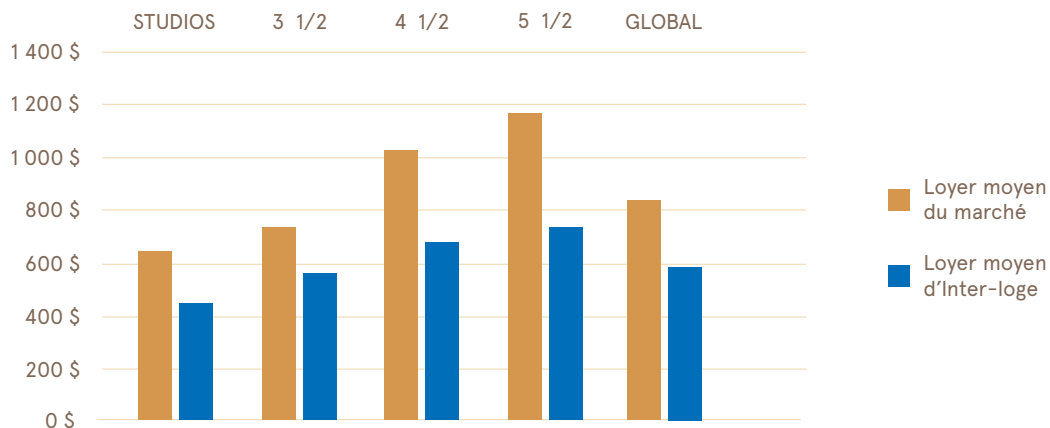
LOGEMENTS ABORDABLES

Au terme de l'exercice 2016-2017, Inter-Loge contrôle un parc immobilier composé de 53 édifices répartis dans cinq arrondissements de Montréal ainsi que dans la municipalité de Sainte-Adèle. Il comprend 730 logements et 28 locaux non résidentiels.

Conformément à notre mission, nous consacrons tous nos efforts à maintenir nos loyers résidentiels à leur plus bas niveau possible. Avec d'excellents résultats, puisque tous types et quartiers confondus, nos loyers réguliers sont inférieurs en moyenne de 30,4 % aux prix du marché tels que publiés en novembre 2016 par la Société canadienne et de logement (SCHL). Au final, l'économie consentie à nos locataires durant l'exercice représentera donc la somme totale de 2,25 M\$.

Dans le Centre-Sud, qui compte plus de 60 % de nos logements, nos loyers réguliers sont inférieurs de 203 \$ pour les 3 1/2 à 540 \$ pour les 5 1/2 pour une moyenne de 325 \$ par mois par foyer.

LOYERS MENSUELS MOYENS PAR TYPES DE LOGEMENTS



LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS

Toutefois, pour certains ménages nos loyers réguliers sont encore trop élevés. Une assistance supplémentaire est requise pour compenser pour la faiblesse de leurs revenus. Aussi, durant l'exercice, 247 de nos locataires ont pu bénéficier d'une subvention au logement du Programme de supplément au loyer. Ce programme de la Société d'habitation du Québec (SHQ) leur accorde un montant mensuel qui a pour effet de réduire leur loyer à 25 % des revenus du ménage. Au cours de l'exercice, la subvention moyenne touchée par ces foyers a représenté 442 \$ par mois. Plus de 90 % de nos bénéficiaires de ce programme résident dans le Centre-Sud de Montréal.

SOUTIEN COMMUNAUTAIRE EN LOGEMENT

Par ailleurs, en vertu d'ententes que nous avons conclues avec des organisations spécialisées en intervention, 52 de nos foyers du Centre-Sud ont profité d'un soutien communautaire en logement. Il s'agit de services gratuits d'encadrement et de support qui sont prodigués pour soutenir le maintien en logement, faciliter l'intégration sociale et favoriser l'atteinte de l'autonomie chez nos locataires.

REVITALISATION DES QUARTIERS, SOUTIEN AUX ORGANISMES ET ENGAGEMENTS DANS LA COMMUNAUTÉ

Durant la dernière année, Inter-Loge a collaboré à 16 conseils d'administration, regroupements et tables de concertation externes visant le développement social, économique et culturel des quartiers dans lesquels nous sommes présents ainsi que l'aide aux personnes qui y résident.

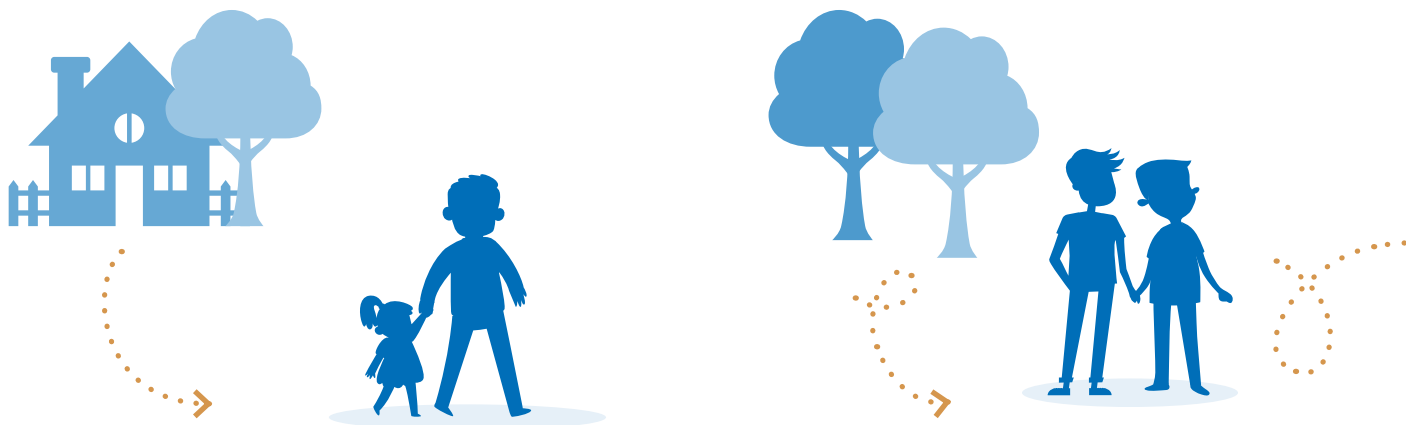
Cette contribution a pris différentes formes :

- Membre de conseils d'administration d'organismes
- Membre permanent de tables de concertation de quartiers
- Membre de fédérations et de regroupements touchant l'habitation
- Appuis aux initiatives et organismes locaux variés

Pour la vingtième année consécutive, Inter-Loge a organisé un événement bénéfique dont les profits ont été versés à Mères avec pouvoir (MAP) Montréal. Ce souper-cabaret qui a eu lieu le 24 mai 2017 à Télé-Québec a permis d'amasser un profit de 50 000 \$ en faveur des femmes monoparentales en résidence à MAP. Remerciements très chaleureux aux membres du Comité organisateur ainsi qu'à Télé-Québec pour leur généreux dévouement à travers toutes ces années.

2125 Sainte-Catherine Est

Pour notre première année d'expérience, une douzaine d'organismes différents ont profité de notre nouveau local communautaire. Cette salle de réunions entièrement équipée est mise gracieusement au service des organismes du Centre-Sud pour y tenir des assemblées générales, conseils d'administration et autres rencontres de travail. Une petite exposition y présente nos réalisations et différents projets de logement communautaire réalisés dans l'arrondissement Ville-Marie.



RÉALISATIONS 2016-2017

GESTION DU PARC LOCATIF

De grands principes prévalent pour la gestion de notre parc de logements locatifs. Maintenir les loyers accessibles pour nos locataires, assurer la santé financière de l'organisation, perpétuer la bonne qualité de nos logements et conserver une relation de confiance avec nos locataires sont les priorités qui guident nos actions.

Quotidiennement, ce volet nécessite l'exécution de plusieurs centaines d'actions de la part de notre équipe qui, cette année encore, a obtenu des résultats remarquables :

Démarches de perception des loyers	10 440
Montant des loyers perçus	5,9 M\$
Ratio de perception	98,65 %
Ratio d'inoccupation des logements	0,5 %
Logements loués	93
Logements non loués	4/730



RELATIONS AVEC NOS LOCATAIRES

Au cours du dernier exercice, afin de maintenir des relations étroites et constantes avec nos locataires et de bien informer les ménages à la recherche d'un logement abordable, des dizaines de milliers d'actions ont été menées par notre équipe. Les données présentées ici donnent un faible aperçu du travail réalisé.

Appels téléphoniques	39 800	Information et recherche d'un logement	17 400
		Demandes de locataires	14 500
		Autres	7 900
Courriels			6 060
Lettres			2 900

ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Nos propriétés ont été construites entre 1870 et 2015. Ce qui confère un âge moyen par logement de 55 ans et indique le soin et l'attention que nous devons leur apporter.

Des dépenses de près d'un million de dollars ont été consenties au chapitre de l'entretien/réparation de nos logements. L'année a été marquée par un nombre exceptionnel de départs de locataires de longue date. Dans chaque cas, cela a entraîné une remise en état du logement assortie d'une facture pouvant aller jusqu'à 5 000 \$ l'unité.

COMPTABILITÉ ET FINANCES

Ce service composé de trois personnes 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 et des organismes sous contrôle représentant un actif de 62 M\$.

En outre, le service assume depuis quelques années la comptabilité et la gestion des affaires de six organisations sans but lucratif externes.

NUMÉRISATION ET ARCHIVAGE

Au cours de l'exercice, notre société a entrepris la numérisation et l'archivage de tous ses documents qui étaient conservés jusqu'à maintenant sur support papier depuis 1977. Ainsi tous les rapports des quelques 1 400 réunions du CA et de l'AG ainsi que les dossiers de chacune de nos propriétés (plans, contrats, certificats, etc.) ont été numérisés et sont maintenant protégés et classés ainsi que disponibles sur écran comme sur papier.

NUMÉRISATION	POIDS	DOSSIERS	FICHIERS	PAGES
Procès-verbaux	3,76 Gig	39	1 393	8 358
Dossiers des propriétés	79,00 Gig	2 040	10 440	177 480

DÉVELOPPEMENT

L'année a été marquée par des efforts importants pour l'avancement d'une dizaine de projets ainsi que par de nombreuses représentations. Notre société s'est notamment engagée dans le Groupe de travail sur les produits financiers créé pour doter d'outils adéquats les OBNL qui désirent développer de nouveaux projets.

Malgré tous nos efforts, l'acquisition de la Maison Bieler nous a échappée mais nos actions auront permis de sensibiliser de nombreux intervenants dont la SCHL. Durant l'exercice, aucun projet de développement n'a été mené à terme, mais nos dossiers actifs portent un potentiel de quelques 300 nouvelles unités.



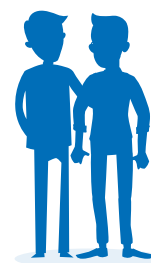
UNE VARIÉTÉ POUR LA DIVERSITÉ...



MAISON
POUR FAMILLES
Arr. Ville-Marie



MAISON POUR ÉTUDIANTS
ET AUTRES PERSONNES SEULES
Arr. Le Plateau-Mont-Royal



MAISON POUR COUPLES
OU PERSONNES SEULES
Arr. Ville-Marie



MAISON POUR PERSONNES ÂGÉES
EN PERTE D'AUTONOMIE FONCTIONNELLE
Arr. Ville-Marie

MAISON POUR FAMILLES
Arr. Côte-des-Neiges-
Notre-Dame-de-Grâce



MAISON
POUR FAMILLES
Sainte-Adèle

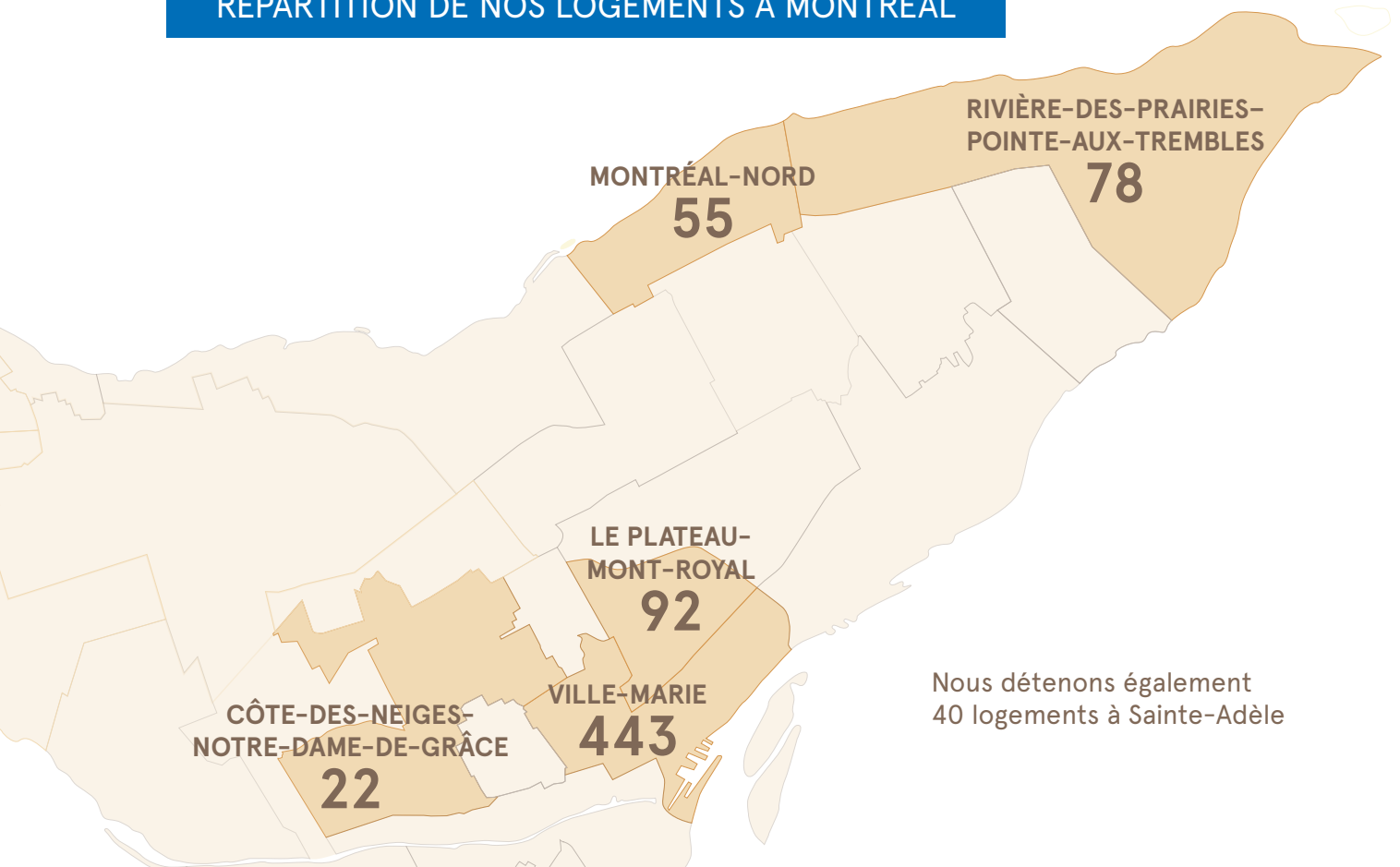


MAISON POUR
PERSONNES ÂGÉES
AUTONOMES
Arr. Montréal-Nord

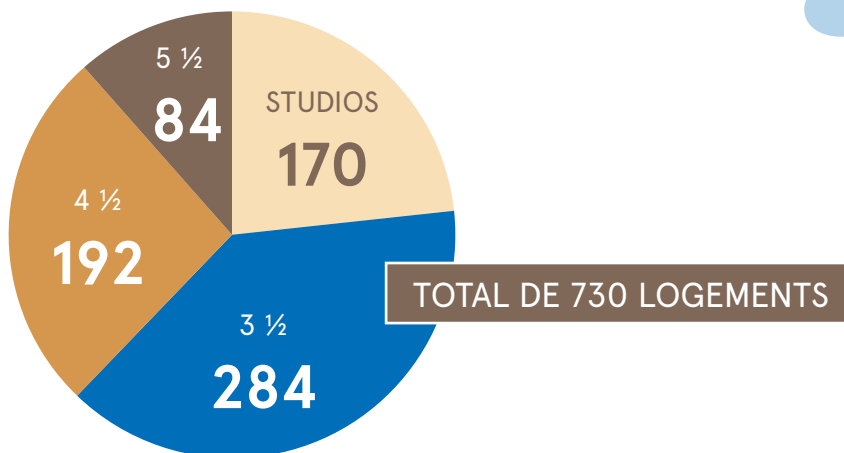


FAITS SAILLANTS

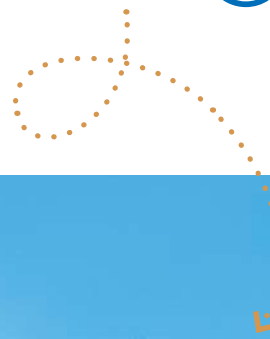
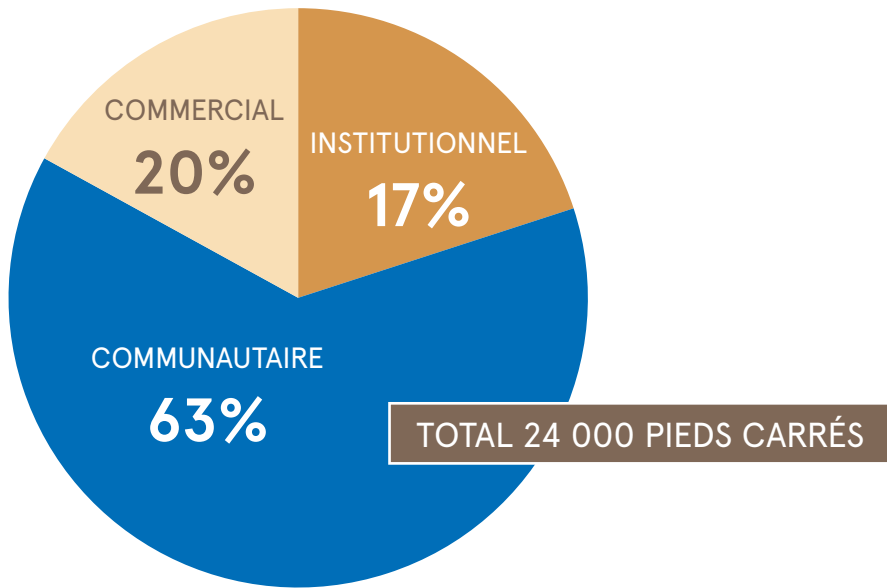
RÉPARTITION DE NOS LOGEMENTS À MONTRÉAL

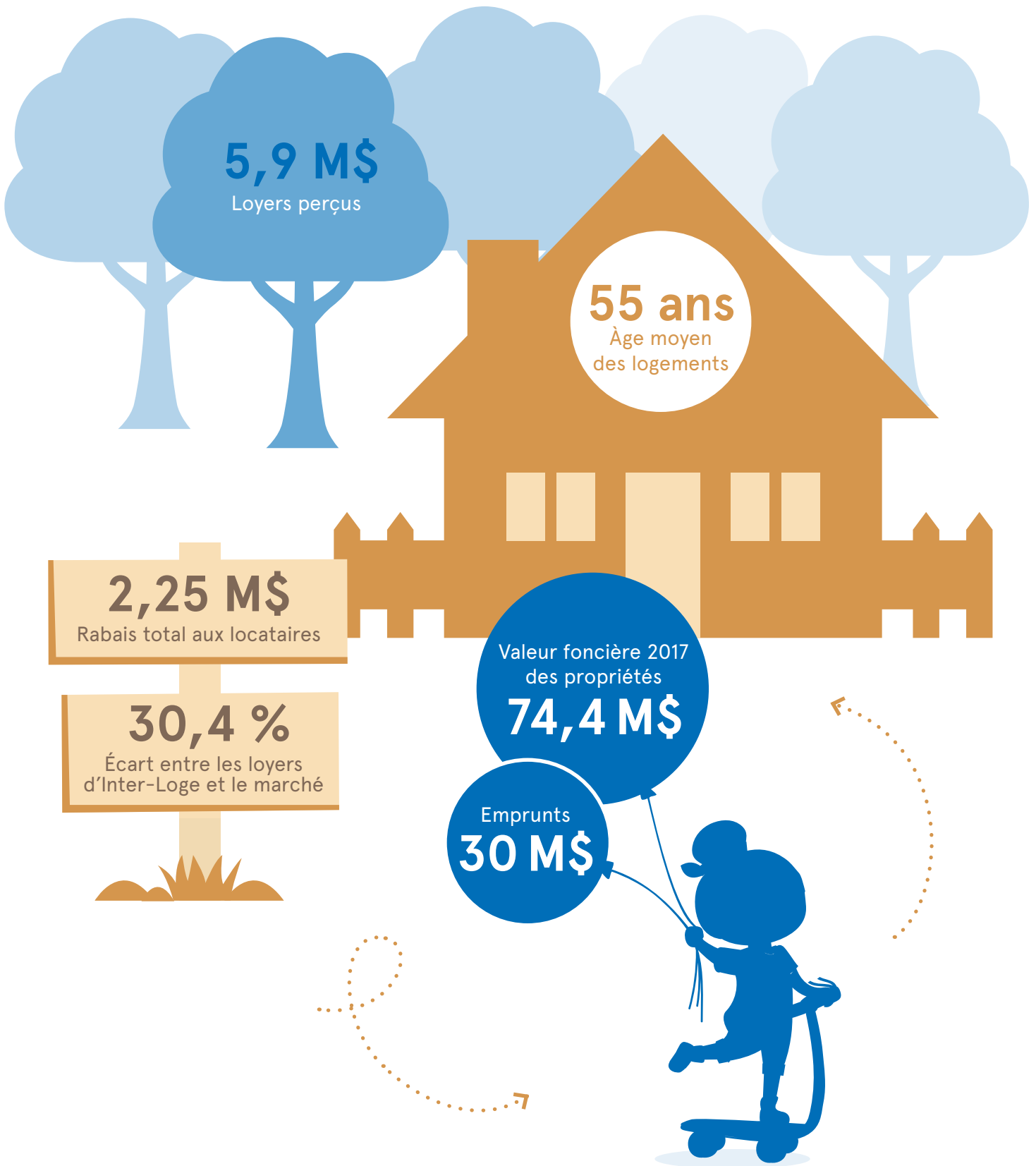


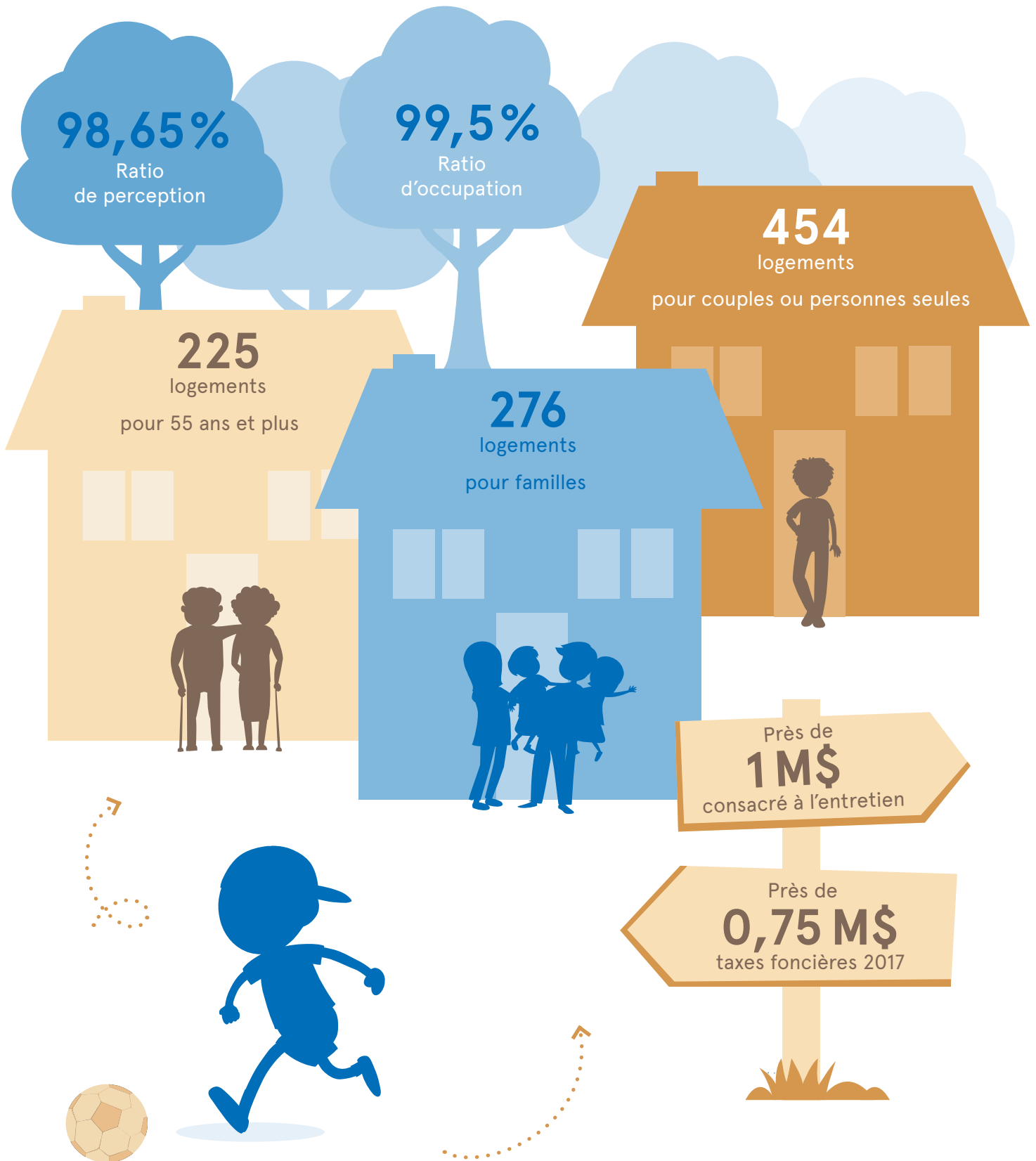
PARC IMMOBILIER RÉSIDENTIEL



ESPACES NON RÉSIDENTIELS







RAPPORT FINANCIER

BILANS SOMMAIRES

Exercice terminé le 31 mars

	INTER-LOGE		AUTRES		TOTAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
ACTIF						
ACTIFS À COURT TERME	3 366 412	3 272 879	150 932	87 285	3 517 344	3 360 164
PLACEMENTS	151 063	150 000	175 779	157 137	326 842	307 137
SUBVENTIONS À RECEVOIR DE LA SHQ AFFÉRENTS AUX IMMOBILISATIONS	567 956	716 568	-	-	567 956	716 568
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	56 535 881	57 813 667	948 523	991 247	57 484 404	58 804 914
TOTAL DES ACTIFS	60 621 312	61 953 114	1 275 234	1 235 669	61 896 546	63 188 783
PASSIF						
PASSIFS À COURT TERME	9 277 949	1 986 055	354 872	221 807	9 632 821	2 207 862
DETTES À LONG TERME	19 286 840	27 906 170	1 061 375	1 225 409	20 348 215	29 131 579
APPORTS REPORTÉS AFFÉRENTS AUX IMMOBILISATIONS	23 400 635	24 077 652	-	-	23 400 635	24 077 652
TOTAL DES PASSIFS	51 965 424	53 969 877	1 416 247	1 447 215	53 381 671	55 417 092
AVOIR NET	8 655 888	7 983 237	(141 013)	(211 546)	8 514 875	7 771 691
TOTAL DES PASSIFS ET DE L'AVOIR NET	60 621 312	61 953 114	1 275 234	1 235 669	61 896 546	63 188 783

RÉSULTATS SOMMAIRES

Exercice terminé le 31 mars

	INTER-LOGE		AUTRES		TOTAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
PRODUITS						
LOYERS NETS	5 051 858	4 994 308	808 295	796 428	5 860 153	5 790 736
HONORAIRES DE GESTION	170 732	166 520	-	-	170 732	166 520
AUTRES PRODUITS	142 601	174 379	39 318	44 581	181 919	218 960
TOTAL DES PRODUITS	5 365 191	5 335 207	847 613	841 009	6 212 804	6 176 216
CHARGES						
FRAIS D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	1 310 290	1 379 300	259 825	258 439	1 570 115	1 637 739
FRAIS D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES	708 623	672 608	258 359	234 849	966 982	907 457
FRAIS D'ADMINISTRATION	909 947	849 465	190 171	142 517	1 100 118	991 982
INTÉRÊTS SUR DETTES À COURT ET À LONG TERME	872 197	887 544	19 186	32 806	891 383	920 350
AMORTISSEMENT	891 483	854 472	95 058	88 479	986 541	942 951
TOTAL DES CHARGES	4 692 540	4 643 389	822 599	757 090	5 515 139	5 400 479
RÉSULTATS NETS	672 651	691 818	25 014	83 919	697 665	775 737

CRÉDITS

GRAPHISME



Coquelicot design
www.coquelicotdesign.ca

PHOTOS



David-Xavier Lacombe
www.dxlphoto.com

Julie Delisle

Michel Foisy

Sylviane Robini

IMPRESSION



Reprodoc
www.reprodoc.ca

RÉDACTION



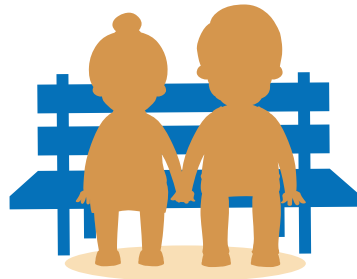
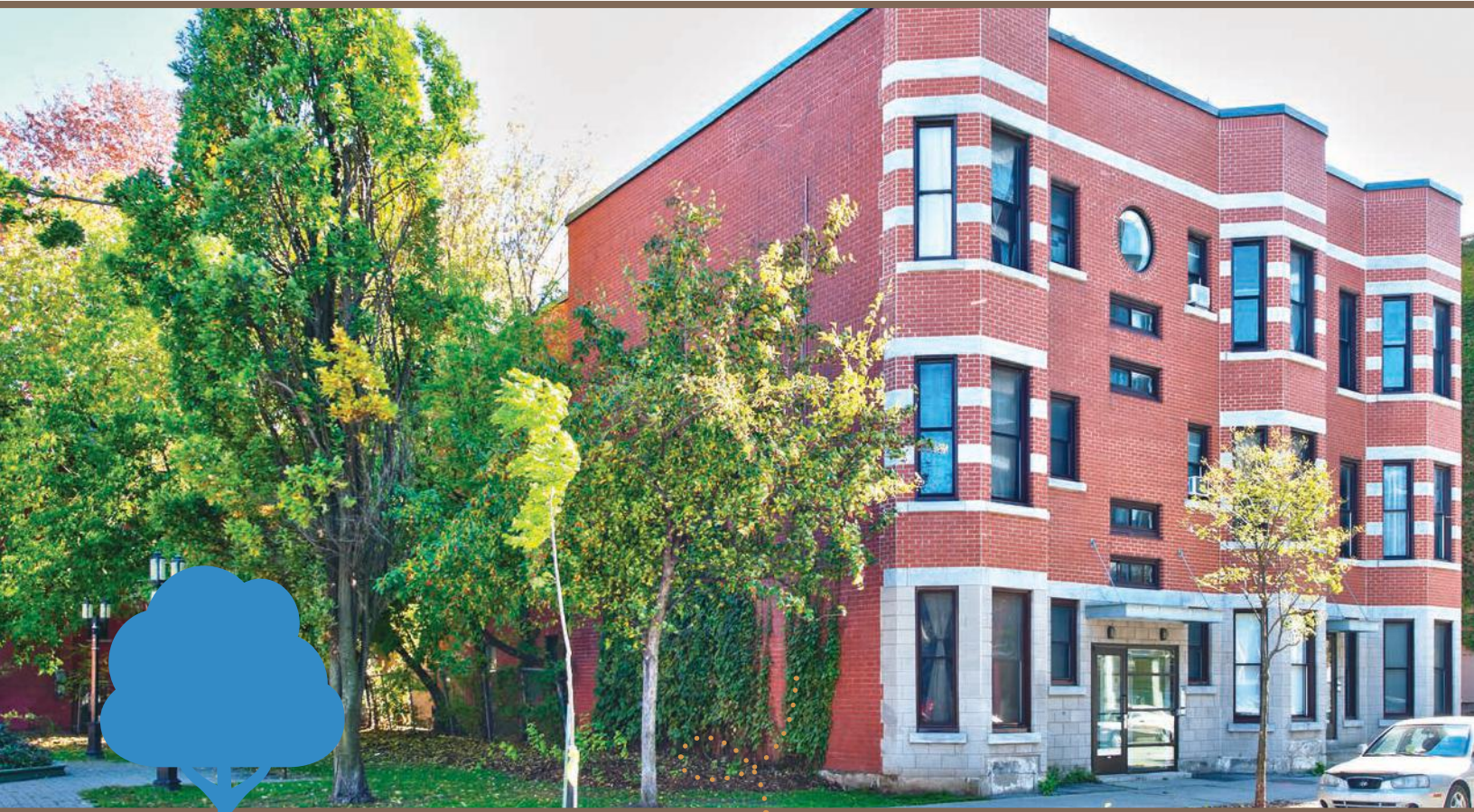
Nely Nouwou
Louis Bériau

GESTION DE PROJET



Louis Bériau





WWW.INTERLOGE.ORG

1503 rue La Fontaine
Montréal QC H2L 1T7

Téléphone (524) 522-2107
Télécopieur (514) 522-7070
info@interloge.org