



2019
2020



Rapport
annuel



interloge

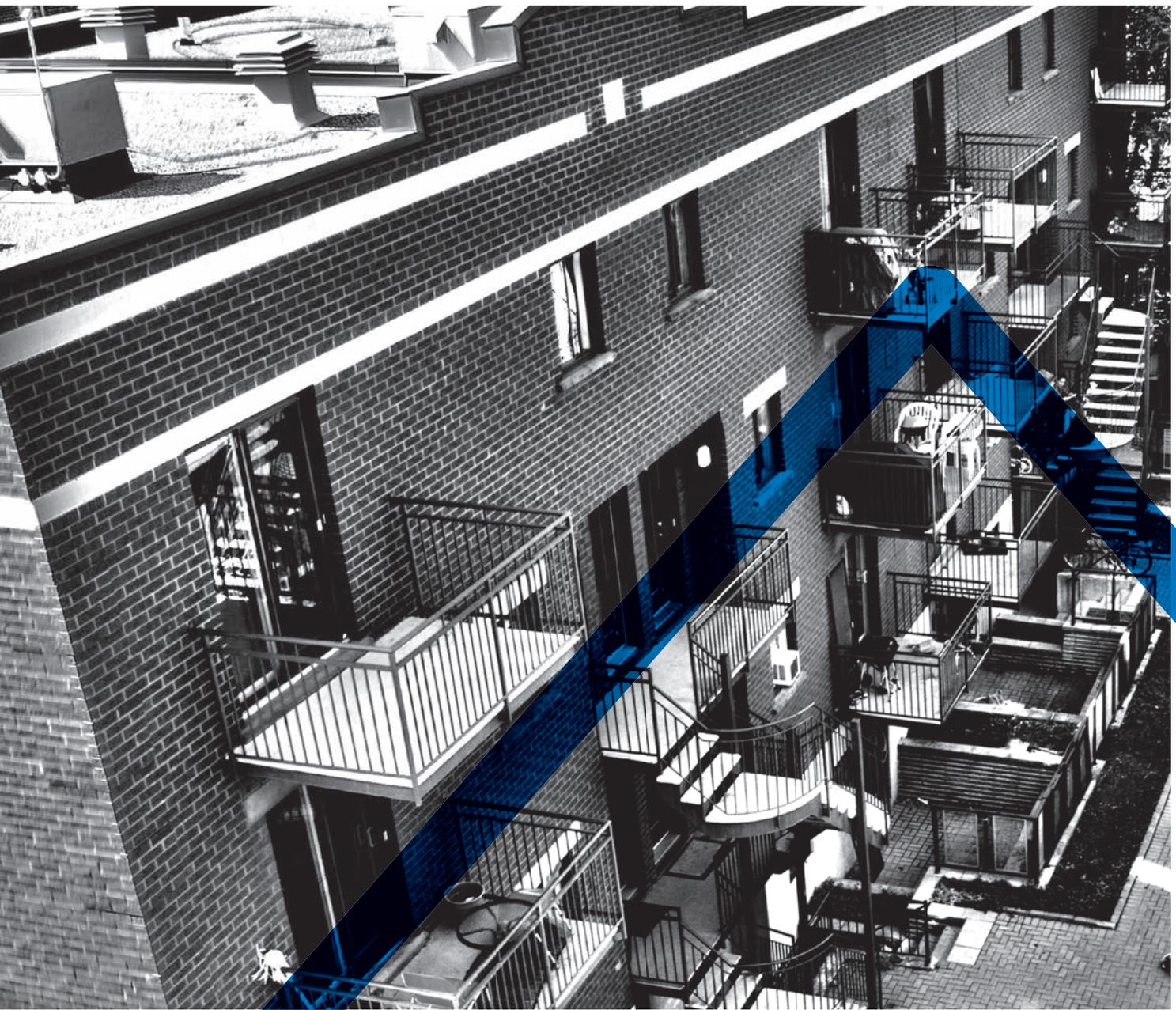


TABLE DES MATIÈRES

Mot de la direction	4		
Portrait d'Interloge	5		
		Renforcer les assises pour préparer l'avenir	15
Mission, vision et valeurs	5	Révision du modèle d'affaires	15
Historique en bref	6	Amélioration des pratiques de gestion	15
Parc immobilier	8		
Équipe	10	Bilan des activités	16
Anniversaires professionnels	12		
		Gestion immobilière	16
Implication communautaire	13	Données clés d'Interloge	16
		Résultats financiers	16
Rayonnement et partenariats	13	Développement immobilier	17
Impact du travail d'Interloge	14	Les consultations de l'Office de consultation publique de Montréal	17
		Grands projets	17
		Crédits	17

MOT DE LA DIRECTION

SE PRÉPARER POUR UNE NOUVELLE ÉTAPE DE DÉVELOPPEMENT



DANIEL DYOTTE

Président d'Interloge



MARGARET BAIN

Directrice Générale

Tout indique que le Centre-Sud de Montréal est à l'aube d'une transformation majeure alors que s'amorcera, d'ici quelques mois, la construction du Quartier des Lumières sur l'ancien site de la Maison Radio-Canada. Dans la foulée, devrait suivre le redéveloppement des terrains de la brasserie Molson, vendue en juin 2019, et celui des Portes Sainte-Marie. Ces trois projets immobiliers, où s'érigeront de nombreuses tours d'habitation, de bureaux et de commerces, représentent autant d'opportunités de s'assurer d'un développement immobilier équilibré, intégrant des logements sociaux et abordables en quantité suffisante pour répondre aux besoins des personnes et familles à faible et modeste revenu du quartier Centre-Sud. Dans cette logique, Interloge entend profiter de l'occasion pour augmenter son parc immobilier et être plus en mesure de répondre aux attentes de sa clientèle.

Afin de nous préparer adéquatement à la croissance, nous avons consacré l'essentiel de l'année à des travaux de réflexion stratégique visant à accroître notre pertinence dans le milieu. Nous en avons également profité pour mettre au goût du jour notre logo et notre site web afin de nous rendre plus visible sur les médias sociaux. La contribution bénévole des membres du Conseil d'administration a été très enrichissante et nous les remercions chaleureusement.

Aussi, nous avons investi beaucoup d'efforts dans l'amélioration de nos activités de gestion immobilière afin d'assurer la qualité de nos interventions. Ce travail a été rendu possible grâce à l'ouverture et la collaboration de nos employés qui sont engagés, pour plusieurs, depuis de nombreuses années dans notre organisation. Nous les remercions toutes et tous vivement.

De plus, pour soutenir notre développement immobilier, nous avons refinancé une partie de notre portefeuille immobilier pour nous doter d'une marge de crédit hypothécaire préautorisée de plusieurs millions de dollars. Cet outil financier nous permet d'envisager des acquisitions de terrains et d'immeubles et d'agir rapidement, au bénéfice de notre mission, dans un marché immobilier hautement spéculatif.

Enfin, lorsque l'on constate le chemin parcouru depuis 1978, nul doute que notre organisation a atteint une maturité exceptionnelle. Depuis plus de 40 ans, nous sommes une référence dans notre secteur et nous comptons le demeurer!



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



— PORTRAIT D'INTERLOGE

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.

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 EN BREF

6 avril 1978

Fondation d'Interloge: Volonté de redonner du pouvoir à la communauté afin qu'elle prenne le contrôle sur son parc de logements, sur ses conditions d'habitation et sur son milieu de vie. Nous avons à cœur de contribuer à l'essor socio-économique des quartiers.

11 juillet 1978

Premier achat, Interloge devient officiellement propriétaire de ses 2 immeubles, 1742-1750 Alexandre De Sève et 1500-1508 La Fontaine

1983

5 ans après sa création, Interloge compte 258 logements

1978-1987

Interloge acquiert 423 unités et en cède 264 à 25 coopératives et à 2 OBNL d'habitation

1998

20^e ANNIVERSAIRE

Reconnaissance de notre fondateur, M. Claude Lefebvre, lors du gala Brique d'Or regroupant 275 sympathisants. Mobilisation collective autour du développement de l'îlot Huron, aujourd'hui le Parc des Faubourgs.

Interloge gère 308 logements et 8 commerces, dont 249 unités en propriété propre.

1988-1993

Rénovation par dégarnissage complet de 159 logements (coût de 8M\$)

1^{er} octobre 2001

Inauguration des logements Mères avec pouvoir, un endroit privilégié pour femmes monoparentales. Couronnement de 3 années de démarches qui ont permis la construction de 30 logements subventionnés dotés de salles communes, d'une garderie et de cours aménagées.

26 septembre 2006

Inauguration officielle de Faubourg Québec : Interloge consacre 20 ans d'efforts pour assurer la mixité sociale de ce projet de 2 millions de pieds carrés pour la construction de 2000 logements. Valeur totale en dollars de l'époque : 350 millions. Retombées pour la ville de Montréal : 100 millions de taxes foncières en 25 ans.

2008

INTERLOGE A 30 ANS

Nous innovons sans cesse avec l'achat de 588 logements, dont 423 en dehors des programmes gouvernementaux, grâce au support de communautés religieuses, de fondations et de syndicats. Nous cédon 264 unités aux locataires pour supporter la création de coops et d'OBNL d'habitation. Nous rénovons 175 logements et en construisons 64. Nous gérons également plus de 700 logements pour d'autres propriétaires.

2013

Inauguration des Terrasses de l'Hibiscus : 92 logements pour les 55 ans et plus en légère perte d'autonomie.

2014

Inauguration de 40 logements pour famille à Sainte-Adèle, à la demande de la municipalité.

2015

Inauguration du projet De Lorimier / Ste-Catherine, une construction neuve de 78 unités majoritairement familiales

2018

Interloge possède 729 logements et 28 locaux répartis dans 53 immeubles dans 5 arrondissements

2020

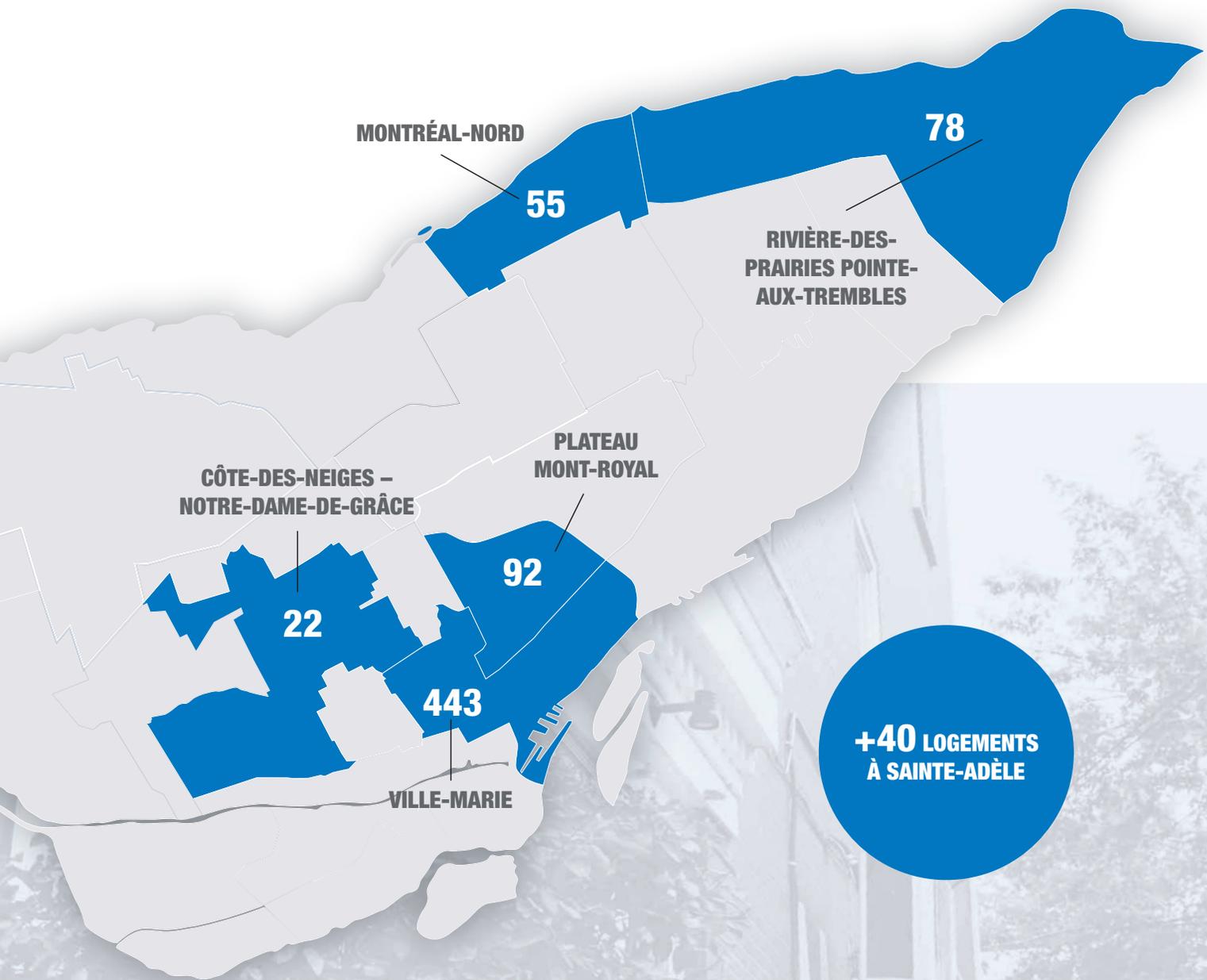
Interloge se mobilise avec ses partenaires sur de grands projets comme celui du Quartier des Lumières (Radio-Canada), Molson Coors ou encore Portes Sainte-Marie. Interloge porte les dossiers du logement social dans les consultations publiques sur le plan particulier d'urbanisme des Faubourgs et sur le Règlement pour une Métropole Mixte (20-20-20). Forte d'une valeur foncière rehaussée, nous refinançons une partie du parc immobilier pour maîtriser nos moyens de développement autonome.

2019

En partenariat, nous opérons près de 250 logements. Nous transférons 276 unités aux coopératives et aux OBNL d'habitation. Le parc immobilier propriété d'Interloge s'élève à 603 logements et locaux communautaires.

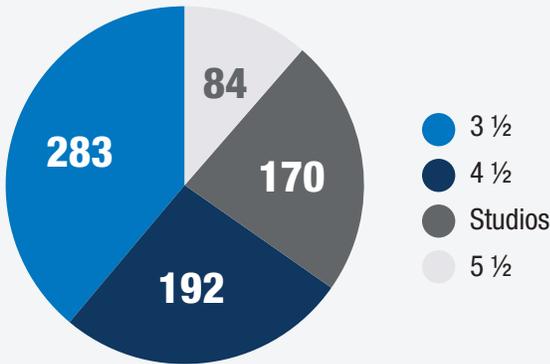
PARC IMMOBILIER

RÉPARTITION DE NOS LOGEMENTS À MONTRÉAL



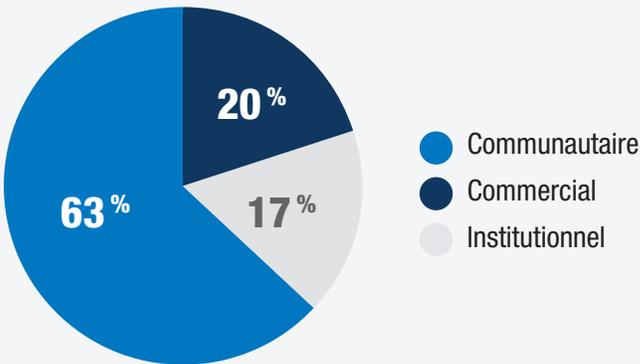
En date du 31 mars 2020, le parc immobilier d'Interloge était constitué de **729** logements et de **28** locaux non résidentiels, le tout réparti dans **53** immeubles.

PARC IMMOBILIER RÉSIDENTIEL



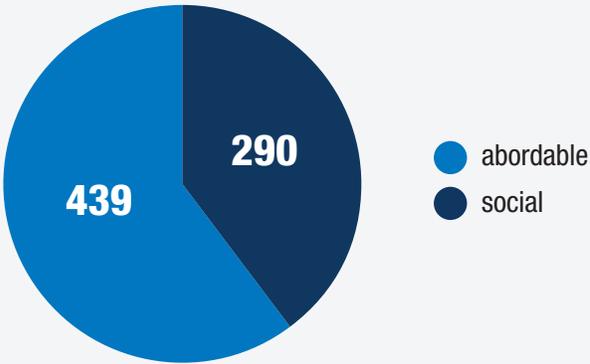
TOTAL DE **729** LOGEMENTS

ESPACES NON RÉSIDENTIELS



TOTAL DE **24 000** pi²

TYPE DE LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ PAR INTERLOGE (729)



ÉQUIPE

ÉQUIPE INTERLOGE



MARGARET BAIN
Directrice Générale

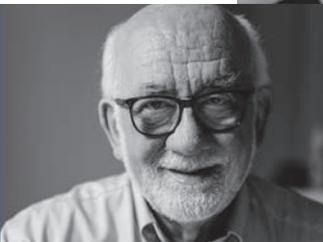


LOUIS-PHILIPPE MYRE
Directeur du développement
et des groupes associés

VALÉRIE LABROSSE
Directrice des opérations



**MARIE-CLAUDE
LABERGE**
Directrice générale –
Gestion Habitat Plus



LOUIS BÉRIAU
Conseiller stratégique



MARLYNE LAURIN
Gestionnaire d'immeuble



JOSETTE BOURQUE
Chargée de projets,
développement communautaire



DEBBIE FLEURANT
Contrôleuse



**ABDESSAMAD
BELMOUDEN**
Technicien Comptable



CHANTAL GOYER
Technicienne Comptable



CAROLANNE ZANTH
Responsable de la location
et des dossiers locataires



MAXIME RAIMONDI
Agent administratif, responsable
des relations avec les locataires



JEAN DE GRANDPRÉ
Agent technique
de maintenance



RÉJEAN PETIT
Concierge

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION



DANIEL DYOTTE

Président
Directeur général – Caisse
d'économie Le Chaînon
et Honoré-Mercier



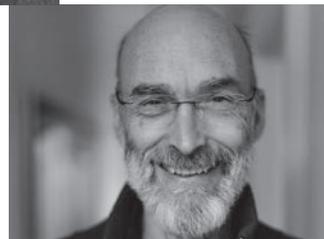
ALAIN R. FORAND

Vice-Président
CMM, O St.J, EC, MSC, CD –
Retraité

JOSETTE BOURQUE
Secrétaire
Chargée de projet,
développement communautaire



ÉRIC MICHAUD
Trésorier
Coordonnateur – Comité
Logement Ville-Marie



MARGARET BAIN
Administratrice
Directrice générale Interloge



PAUL DUFRESNE
Administrateur
Ingénieur retraité



GAÉTAN GROS-LOUIS
Administrateur
Frère de St-Gabriel



CATHERINE JAUZION
Administratrice
Coordonnatrice de recherche,
CREMIS



JONATHAN MORRISON
Administrateur
Président de Binswanger
Myre Pageau



JACQUES PAGEAU
Administrateur
Courtier immobilier agréé chez Binswanger
Myre Pageau

FONDATION HABITATION MARCEL-ROY



GILLES LEMIEUX
Chef d'équipe



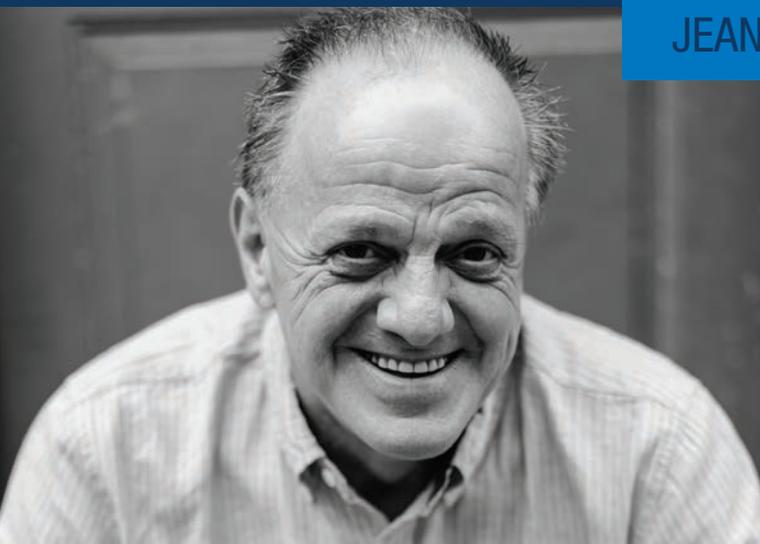
GHYSLAINE BOUDREAU
Concierge



DENIS MERCIER
Entretien & Réparation

Anniversaires professionnels

La fidélité de l'équipe témoigne d'un milieu de travail stimulant et agréable. Nous tenons à souligner la contribution remarquable de deux membres qui contribuent avec brio à la réalisation de notre mission.



JEAN DE GRANDPRÉ

**Agent technique de maintenance
(1^{er} février 2009) (11 ans)**

Jean De Grandpré a fait ses débuts à Interloge en février 2009. Depuis toujours, il illumine les journées des locataires et de son équipe. Travaillant, disponible et généreux sont des qualificatifs propres à Jean. En plus de la diligence avec laquelle il accomplit son travail, Jean fait également preuve d'une excellente capacité de réaction en s'adaptant très rapidement à toutes les situations. Nous sommes fiers d'avoir un ange gardien comme lui dans l'équipe d'Interloge et espérons le compter parmi nous encore plusieurs années.

DEBBIE FLEURANT

Contrôleuse (fin mars 2010) (10 ans)

C'est en mars 2010 que Debbie Fleurant s'est jointe à l'équipe d'Interloge. Nous profitons de cette occasion pour lui exprimer notre gratitude pour ces 10 ans de bons et loyaux services. Interloge sait mieux que quiconque combien l'expansion et le succès de l'entreprise dépendent de la force et de la capacité des membres de son équipe. Nous pouvons affirmer que les qualités professionnelles, mais aussi personnelles de Debbie sont entièrement reconnues et appréciées. Nous tenons donc à la remercier chaleureusement pour son exceptionnelle collaboration.



IMPLICATION COMMUNAUTAIRE



RAYONNEMENT ET PARTENARIATS

Interloge contribue aux activités des organismes suivants avec lesquels elle contribue à l'avancement de sa mission de développement social :

Partenaire lié à des besoins particuliers

- Amélys
- Bingo Masson
- Bonhomme à lunettes
- Carrefour St-Eusèbe
- Centre de solidarité lesbienne
- Centre Dollard-Cormier
- Chez Doris
- Comité logement des Pays-d'en-Haut
- Comité logement Plateau Mont-Royal
- Comité logement Ville-Marie
- CPE du Carrefour
- Diogène
- Écomusée du fier monde
- Espace LGBTQ (et son comité de développement de locaux)
- Fiducie CIUSSS Centre-Sud
- Fondation Marcel-Roy
- Groupe d'entraide à l'intention des personnes séropositives, itinérantes et toxicomanes
- Groupe d'intervention Sainte-Marie
- Habitation communautaire vie urbaine
- Institut de développement urbain
- Institut de recherche des Centres jeunesse
- Mères avec pouvoir et la Fondation Mères avec pouvoir
- Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)
- Old Brewery Mission
- Projet Autochtones du Québec
- Réseau habitation femme
- Réseau lesbienne du Québec
- Société de développement de l'habitation communautaire
- Société de développement social (votre courtier social à Montréal)
- Spectre de rue
- Voies culturelles des Faubourgs

AMÉLYS

Amélys est une entreprise d'économie sociale en services d'aide à domicile. Elle a pour mission d'améliorer la qualité de vie des personnes âgées. Avec des valeurs profondes telles que le respect, l'écoute, le professionnalisme et le travail d'équipe, la collaboration avec Interloge fut aisée et naturelle dès ces débuts en septembre 2019.

Notre partenariat a permis aux résidents des Terrasses de l'Hibiscus une économie significative des coûts en plus de l'amélioration des services, grâce à la préparation collective de repas ainsi qu'à l'aide à la vie domestique. Interloge est un partenaire hors pair qui partage nos valeurs et notre mission et dont la préoccupation est la constante satisfaction de ses résidents. De plus, Interloge a mis remarquablement de l'avant une sincère communication, une recherche active de solutions et une coopération soutenue, nécessaire au bon déroulement de notre entente. C'est pourquoi nous recommandons sans hésitation Interloge pour toute forme de partenariat.

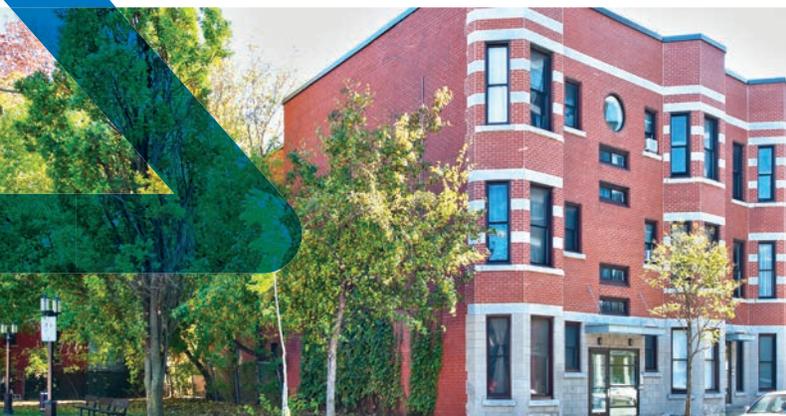
– Mario Pepin, directeur général

Partenaires de développement

- Alliance des propriétaires développeurs d'habitations sans but lucratif du Grand-Montréal
- Atelier habitation Montréal
- Chantier de l'économie sociale
- Comité logement MRC Pays-d'en-Haut
- Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)
- Corporation de développement communautaire du Centre-Sud (CDC Centre-Sud)
- Emploi-Québec
- Fédération des Coopératives d'Habitation Intermunicipale Du Montréal Métropolitain (FECHIMM)
- Fédération des OSBL en habitation de Montréal (FOHM)
- Gestion Habitat +
- Habiter Ville-Marie
- Office Municipal d'Habitation de Sainte-Adèle (OMH Ste-Adèle)
- Pôle régional d'économie sociale de Laval
- Regroupement des partenaires de la MRC des Pays-d'en-Haut
- Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)
- Société d'Habitation de Développement de Montréal (SHDM)
- Société d'Habitation du Québec (SHQ)
- Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal (SHAPEM)
- Table de concertation Faubourg Saint-Laurent
- Table de quartier Peter-McGill
- Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE)
- Ville de Montréal
- Ville de Sainte-Adèle
- Vivacité Montréal

Partenaires financiers

- Banque Nationale du Canada
- Banque Royale du Canada
- Caisse Desjardins de la Vallée des Pays-d'en-Haut
- Caisse Desjardins du Cœur-de-l'Île
- Desjardins Entreprise – Est de Montréal
- Syndicat des professeures et des professeurs de l'UQAM
- Syndicats des employées et des employés de l'UQAM
- Plusieurs communautés religieuses



CDC Centre-Sud

L'accessibilité à un logement sain et abordable est la pierre angulaire d'un développement personnel et social harmonieux. Depuis plus de quarante ans, Interloge y joue un rôle structurant, grâce à son enracinement profond et sa connaissance des aspirations communautaire du Centre-Sud. Son expertise s'est construite par son implication dans la vie du quartier, débordant régulièrement de la seule sphère de l'habitation.

Innovateur, et un peu provocateur, Interloge est et sera toujours, nous l'espérons, un partenaire de première ligne pour répondre concrètement aux besoins de logement qui sont grandissants. Certes un bâtisseur d'avenir, Interloge est, pour la CDC Centre-Sud, avant tout un développeur de tissu social.

– François Bergeron, directeur général

Impact du travail d'Interloge

Comme entreprise d'économie sociale œuvrant dans le secteur de l'habitation, Interloge crée de la valeur économique et sociale à trois niveaux :

01

Pour nos locataires

Nos loyers sont en moyenne 36% sous le prix du marché. En 2020, ces économies représentent, pour nos résidents, une somme de 2,17 M\$ soit 2 975\$ par ménage, plus de 10% de leur revenu moyen.

02

Pour les collectivités

Nous sommes engagés au sein de plusieurs organismes du Centre-Sud et des Pays-d'en-Haut en participant à de multiples rencontres visant à améliorer les conditions de vie des collectivités. Ce travail de concertation et de mobilisation représente le travail à temps plein d'une personne.

03

Pour étendre la portée de notre action

Annuellement, nous générons entre 200 000 et 400 000\$ de surplus que nous réinvestissons dans notre développement immobilier afin d'augmenter notre impact dans les conditions d'habitation des résidents des quartiers où nous intervenons.

RENFORCER LES ASSISES POUR PRÉPARER L'AVENIR



Révision du modèle d'affaires

Les réflexions stratégiques se sont poursuivies en 2019-2020 pour se concentrer sur la révision du modèle d'affaires d'Interloge dans le contexte socioéconomique actuel. C'est un secret bien gardé qu'Interloge est à la tête de différentes entités ayant des missions complémentaires dans le développement de projet d'habitation, l'exploitation d'ensembles immobiliers sociaux et abordables et la gestion pour des tiers à but non lucratif ou non. Notre attention s'est portée vers l'organisation de la structure des entreprises affiliées à Interloge afin de dégager des économies d'échelle dans le déploiement de nos différentes activités. Ces travaux se poursuivront en 2020-2021.

Nos motivations sont:

01

demeurer pertinent dans les projets que nous proposons aux collectivités où nous intervenons;

02

maîtriser adéquatement les conditions de développement de notre portefeuille immobilier et

03

poursuivre notre appui à la réalisation de différentes initiatives de logements communautaires.

BILAN DES ACTIVITÉS

Gestion immobilière

Cette année, nos activités de gestion immobilière se sont déroulées sous le signe de la continuité. Nous avons poursuivi nos efforts pour contrer la sous-location à court terme de nos logements sur les plateformes comme AirBnB. Nous avons également conclu une nouvelle entente de partenariat avec Amélys, une entreprise d'économie sociale spécialisée dans les services d'aide à domicile afin accroître la qualité des repas offerts et les services d'aide à la qualité de vie aux terrasses de l'Hibiscus.



Résultats financiers

Nos résultats financiers pour la période 2019-2020 témoignent d'une santé financière exceptionnelle pour notre secteur d'activités. Nous avons dégagé un surplus d'un peu plus de 300 000\$ de l'exploitation des immeubles.

Fait à noter, indicateur d'un marché immobilier en forte augmentation, la valeur de nos immeubles a augmenté de 25% au nouveau rôle foncier pour atteindre près de 100 M\$, alourdissant notre fardeau de taxes foncières en conséquence.

Nous avons transformé cette situation à notre avantage. Ainsi, nous avons capitalisé sur cette nouvelle valeur foncière et sur la qualité de nos fonds générés pour refinancer une partie de nos immeubles en nous dotant d'une marge de crédit hypothécaire préautorisée de 8 M\$ pour des acquisitions de terrains et d'immeubles existants. Cette opération a été réalisée avec notre partenaire financier, Desjardins Entreprise de l'Est de Montréal, qui nous renouvelle sa confiance depuis de nombreuses années et qui nous appuie dans nos activités de développement immobilier.

Données clés d'Interloge

Âge moyen des logements d'Interloge :

58 ans

Montant des loyers perçus :

6 M\$

Écart moyen des loyers d'Interloge avec le marché :

36 %

Économie totale des locataires par rapport aux prix du marché :

2,17 M\$ soit **2 975 \$** par ménage

Valeur foncière des propriétés :

98 M\$

Ratio de perception :

98,2 %

Ratio d'occupation :

99,5 %

Logements pour personnes de 55 ans et plus :

225

Logements pour familles :

276

Logements subventionnés :

247

Frais d'exploitation et entretien :

2,6 M\$

Taxes foncières 2019 :

0,77 M\$

Développement immobilier

Les activités de représentation relatives au développement immobilier se sont poursuivies intensément durant l'année avec pas moins de 30 rencontres bilatérales avec des acteurs du développement immobilier du Grand Montréal: promoteur.e.s privé.e.s, élu.e.s, administrations municipales, groupes communautaires et partenaires financiers potentiels.

Les consultations de l'Office de consultation publique de Montréal

Interloge a participé activement aux consultations du Plan Particulier d'Urbanisme des Faubourgs qui s'inscrit dans la foulée des grands projets du Quartier des Lumières, de la requalification des terrains de Molson Coors et de l'Esplanade Cartier à l'est du Pont Jacques-Cartier.

Nous nous sommes aussi mobilisés lors de la consultation entourant le Règlement pour une Métropole Mixte imposant 20% de logement social à tous les projets de développement de 50 unités ou plus. Dans les deux cas, des éléments de nos mémoires ont été repris par l'Office sur différents aspects névralgiques quant aux besoins en logement des personnes à faible revenu et des dynamiques de développement du logement social et abordable.

Crédits

Gestion de projet: Louis-Philippe Myre

Rédaction: Valérie Labrosse, Louis-Philippe Myre, Carolanne Zanth

Révision: COPTICOM stratégies et relations publiques

Graphisme CORSAIRE Design Communication Web

Impression: Imprime-emploi

Grands projets

Grâce à nos liens constants et fructueux avec les acteurs communautaires du quartier, nous avons obtenu un appui essentiel de la Table de concertation Habiter Ville-Marie pour le Quartier des Lumières, un projet développé par le Groupe MACH sur le site de l'ancienne Maison de Radio-Canada et recelant un potentiel de 500 unités Accès Logis pour Interloge. Dans les autres grands projets du secteur des Faubourgs, nous continuons nos représentations pour positionner favorablement Interloge.

Autre élément significatif, nous avons initié un partenariat avec UTILE (logement étudiant) et le Pôle Régional d'Économie Sociale de Laval qui vise l'acquisition et la requalification d'immeubles et de terrains pour répondre aux besoins du milieu en logements étudiants, logements familiaux abordables et espaces de bureaux communautaires.







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 | interloge.org | [f](#) [in](#) [t](#) [@interloge](#)