



RAPPORT ANNUEL 2017

LES HABITATIONS

DU RÉSEAU

DE L'ACADÉMIE

Table des matières

Mot du conseil d'administration	4
Notre histoire	6
Notre mission	7
Notre parc immobilier	8
Le conseil d'administration	9
L'équipe de travail	10
Les comités	11
Les locataires	12
Rapport financier	13
Bilan de la gestion immobilière	30
Bilan de la gestion locative	31
Bilan de la gestion sociale et communautaire	32
Représentations et partenariats	38
Perspectives 2018	39

Mot du conseil d'administration

2017, année de stabilité et de patience

Fiers de l'évolution de l'organisme, les membres du conseil d'administration des Habitations du Réseau de l'Académie vous présentent le rapport annuel 2017.

L'année 2017 aura été un exercice de patience pour les administrateurs du RÉSAC. En effet, l'analyse et les réponses des projets que nous avons présentés à la SHQ ont subi des retards, disons inexplicables pour ne pas les qualifier de volontaires ou « austères ». Dans cette foulée, les départs forcés de partenaires de la SHQ aguerris à la complexité de l'univers du logement social, remplacés par des personnes néophytes ont mené à des résultats frôlant la catastrophe en matière de développement. À titre d'exemple, une directive de la SHQ obligeant la construction en 2017 d'OBNL aux coûts maximum de 2009 et non ceux de 2016. Dans un autre dossier, le reniement d'une parole (écrite) de la SHQ de transformer la marge de crédit pour financer les travaux majeurs de la phase V (fonçage de pieux etc.) en subvention. Cette attitude de la SHQ nous aura coûté 82 000,00 \$ en frais d'intérêt. Ce qui nous a causé de graves problèmes de liquidité dans notre gestion quotidienne.

Si notre patience a été mise à l'épreuve, c'est la ténacité du RÉSAC qui a gagné. Toujours engagés dans la poursuite de la mission, les personnes œuvrant au sein du conseil d'administration se sont réunies à de nombreuses occasions : 8 rencontres du CA, 6 rencontres du comité exécutif, 3 rencontres du comité d'analyse biopsychosociale, une rencontre du comité de réflexion sur le rapatriement de certains services et 7 rencontres du comité de sélection et d'entrevues. Nous les remercions pour leur engagement.

Sous la coordination de Madame Manon Blanchard, l'année 2017 a commencé avec l'arrivée d'une nouvelle intervenante en soutien communautaire, Madame Shiva Firouzi, dont nous saluons la rapidité à intégrer ses fonctions. Elles furent appuyées de l'équipe déjà en place depuis plusieurs années soit, Marcel Montreuil, Carmina Perez et Marc-Aurèle Jocelyn. Nous tenons à remercier l'équipe du RÉSAC, ainsi que nos collaborateurs de la FOHM qui ont su fournir des services de proximité adéquats et compétents aux citoyens et locataires que nous desservons.

Nos projets prennent vie

La phase VII

Nous sommes fiers d'avoir accueilli en 2017, les 14 locataires de la phase VII au 1959, avenue Papineau. Satisfaits de notre expérience précédente sur l'avenue Laval avec le groupe L'Itinéraire, nos deux organismes ont élaboré une entente de collaboration qui permet à sept (7) camelots de L'Itinéraire de trouver un toit permanent à cette adresse. Toutefois, la collaboration avec l'Itinéraire ne s'est pas réalisée avec les subventions escomptées. D'une part, l'Itinéraire s'est vu refuser une subvention liée à l'accompagnement résidentiel des citoyens à risque d'itinérance. De notre côté, ce n'est qu'en mai 2018, après un premier refus en 2017, que le CUISSS nous a octroyé une subvention récurrente de 50 000,00\$ pour le soutien communautaire.

La phase VIII

Nous avons poursuivi avec Atelier Habitation Montréal, nos démarches pour le développement d'un projet AccèsLogis. Après le dépôt de trois projets, tous rejetés pour des raisons citées un peu plus haut, voici un quatrième en voie de réalisation. Une phase 8 pourrait, si le contexte se maintient dans les conditions actuelles, voir le jour en début 2020.

Un site Internet

Le site internet du RÉSAC a vu le jour cette année. Depuis le printemps 2017, les citoyens et les intervenants des divers organismes peuvent consulter les détails de nos services et faire une demande de logement en ligne au www.resac.org

La phase V

L'artiste internationale féminine MAD C a peint une magnifique fresque sur le mur principal de la rue des Pins dans le cadre du Festival Mural de Montréal au début de l'été 2017. L'expérience est à répéter! À la toute fin décembre 2017, on nous a confirmé que le comité aviseur de la SHQ acceptait de rembourser la marge de crédit consentie pour la réalisation des travaux en renégociant l'hypothèque avec notre Caisse. Ce même comité aviseur s'était déjà montré favorable à cette solution en 2013. Ce n'est qu'à la fin-mai 2018 que l'acte aura été signé entre la Caisse et le RÉSAC.

Notre histoire

La corporation La Résidence de l'Académie (RESAC) est mise sur pied en 1986 à l'initiative de M. Yves Girard, organisateur communautaire du CLSC du Plateau Mont-Royal. M. Girard est impliqué dans le réseau des intervenants des quartiers centraux de Montréal qui sont préoccupés par la situation des chambreurs. Ces intervenants, regroupés autour de la Table de concertation des maisons de chambres, tentent depuis plusieurs années d'alerter les pouvoirs publics sur la dégradation du parc de maisons de chambres à Montréal et sur la situation des personnes qui y vivent.

À l'approche de l'Année internationale du logement des sans-abri, de nouvelles ouvertures dans les programmes de logements sociaux permettent aux intervenants impliqués d'initier des projets subventionnés de rénovation et de construction de maisons de chambres et d'immeubles à petits appartements. C'est dans ce contexte que la Résidence de l'Académie développe son premier projet, la réhabilitation d'une ancienne résidence de la communauté religieuse de l'Académie des sœurs des Saints-Anges, en dix-huit studios et accueille les premiers locataires en 1988, sur la rue Garnier.



La clientèle de la première maison est assez représentative des chambreurs. Il s'agit très majoritairement d'hommes, dont la moyenne d'âge est d'environ 50 ans. Tous sont prestataires de la Sécurité du revenu, de la Régie des rentes du Québec ou sont pensionnés. Certains ont de sérieux problèmes de

consommation d'alcool. On retrouve aussi quelques personnes plus jeunes et quelques femmes qui se distinguent des autres locataires par le fait qu'elles présentent des troubles de santé mentale sévères. Ces personnes qui apparaissent plus vulnérables à la culture et aux conditions du marché locatif privé, semblent profiter particulièrement des avantages que leur procure un logement à la Résidence de l'Académie. Elles stabilisent leurs fragiles acquis et développent des projets de vie. Bref, ces citoyennes et citoyens acquièrent du pouvoir sur leur vie.

Confiants et témoins des bienfaits d'un logement adéquat, les membres du conseil d'administration choisissent de poursuivre le développement de l'organisme en

acquérant, rénovant et en construisant d'autres immeubles. En 2003, la Résidence de l'Académie est propriétaire de quatre maisons où logent maintenant 75 personnes. Ainsi, l'organisme confirme et solidifie sa mission.

Entre 2007 et 2010, les avenues Laval et Mont-Royal accueillent les nouveaux locataires de l'organisme. Dès lors, ce sont 156 personnes qui trouvent un chez-soi aux Résidences de l'Académie. La maison de l'avenue Laval par sa structure et sa typologie devient rapidement la porte d'entrée du RESAC. La maison de l'avenue Mont-Royal, s'adressant aux personnes à risque d'itinérance et âgées de 60 ans et plus est sollicitée et atteint rapidement un taux de vacance qui frôle le 0%.

En 2013, afin de satisfaire des exigences gouvernementales, l'organisme devient Les Habitations du Réseau de l'Académie. Fiers de leurs réalisations, les administrateurs et administratrices ont développé d'autres projets, dont la phase VII, un immeuble de 14 logements qui a accueilli ses premiers résidents en 2017.

Notre mission

Tout en visant prioritairement la stabilité résidentielle, la spécificité d'un organisme comme Les Habitations du Réseau de l'Académie est de proposer à ses locataires d'habiter un milieu valorisant le développement d'une vie communautaire dynamique et inclusive.

Nous considérons le logement comme un déterminant de la santé qui répond aux besoins primordiaux de sécurité, d'intimité et d'identité d'une personne. Nous estimons celui-ci comme étant indispensable à l'épanouissement d'une personne. La vie communautaire, aussi simple soit-elle transforme le logement en tremplin de vie. C'est pourquoi nous encourageons et appuyons les initiatives communautaires et citoyennes de nos locataires.

Notre approche est **citoyenne**. Nous abordons les locataires comme des citoyens et citoyennes à part entière, avec des responsabilités et des droits.

Il n'y a pas d'âge pour apprendre. Chaque expérience mérite d'être considérée comme une occasion de changement. C'est ainsi que nous échangeons sur la vie de groupe, le bon voisinage, les difficultés individuelles, la réalité au quotidien. C'est **l'éducation populaire**

Chaque personne a des forces et des compétences. Nous y croyons et faisons en sorte qu'elle réussisse à prendre la place qu'elle désire occuper et **développe son pouvoir d'agir**.



5006, RUE GARNIER
18 LOGEMENTS



4318, RUE DE LA ROCHE
15 LOGEMENTS



4525, RUE CHAMBORD
18 LOGEMENTS



4815 AU 4827, AVENUE PAPINEAU
24 LOGEMENTS



3732 AU 3748, AVENUE LAVAL
57 LOGEMENTS



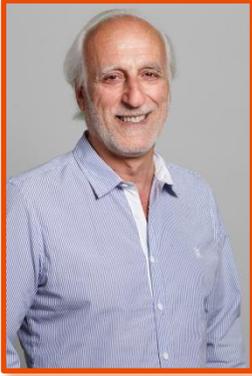
2432, AVENUE DU MONT-ROYAL E.
24 LOGEMENTS

Le RESAC offre 170 logements sociaux communautaires partagés entre 7 projets d'habitations. Tous les logements sont des studios meublés, à l'exception de 3 logements 3 ½ disponibles pour des couples. Depuis juillet 2017, nous offrons un nouveau milieu de vie de 14 studios.



1959, AVENUE PAPINEAU
14 LOGEMENTS

Le conseil d'administration



Robert Mackrous
Membre de la communauté
Président



Lyne Bisson
Membre de la communauté
Vice-présidente



Daniel Leblanc
Membre de la communauté
Trésorier



Anik Gagnon
Membre de la communauté
Administratrice



Louise Gravel
Membre locataire
Secrétaire



Céline Mathieu
Membre de la communauté
Administratrice



Sylvie Chantal
Membre locataire
Administratrice



Carl Desmarais
Membre locataire
Administrateur



Lyne Lambert
Membre de la communauté
Secrétaire-substitut

L'équipe de travail

Le personnel des Habitations du Réseau de l'Académie est composé de personnes offrant des services très variés. Toutefois, une particularité les distingue, le souci d'établir des relations humaines de qualité. En 2017, les locataires recevaient les services de :



Manon Blanchard
Coordonnatrice au
soutien administratif, à
la gestion locative,
sociale et
communautaire



Angélique Idiart
Gestionnaire
immobilière de la
FOHM



Shiva Firouzi
Intervenante en
soutien
communautaire



Carmina Perez
Concierge des
phases 3, 4 et 6



Marc-Aurèle Jocelyn
Agent responsable
des réparations



Marcel Montreuil
Concierge des
phases 1, 2 et 5

Comité exécutif

Robert Mackrous, Daniel Leblanc, Louise Gravel, Lyne Bisson, Lyne Lambert, Angélique Idiart et Manon Blanchard.

Comité de sélection et d'entrevues

Céline Mathieu, Lyne Lambert, Lyne Bisson, Adrien Sansregret, Shiva Firouzi et Manon Blanchard

Comité d'analyse biopsychosociale

Céline Mathieu, Lyne Bisson, Lyne Lambert, Adrien Sansregret, Shiva Firouzi et Manon Blanchard

Comité des finances

Daniel Leblanc, Robert Mackrous et Céline Mathieu

Comité de suivi de chantier de la phase VII

Daniel Leblanc, Robert Mackrous et Anik Gagnon

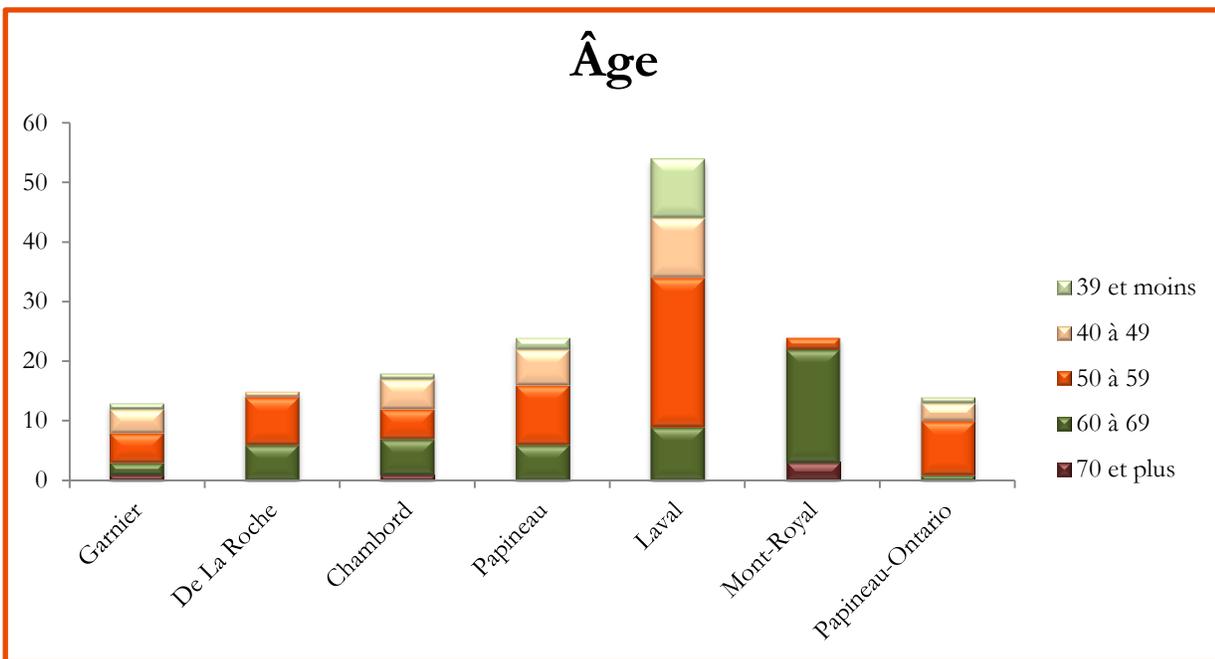
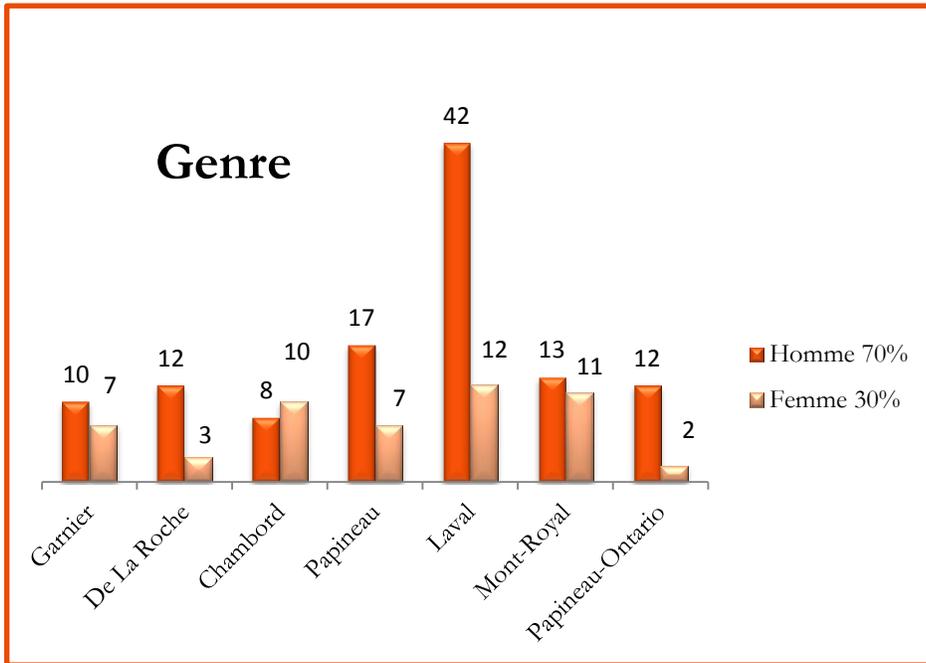
Comité de travail sur le rapatriement des services

Daniel Leblanc, Lyne Bisson, Céline Mathieu et Manon Blanchard

Les locataires

100 % de nos locataires sont à faible revenu et à risque d'itinérance. Pour les phases I,II,III,IV, VI et VII, s'ajoute un critère de problématique de santé mentale. La phase VI s'adresse exclusivement aux personnes de 60 ans et plus et la phase V, quant à elle, rejoint tout particulièrement des gens connaissant de multi-problématiques (santé mentale, dépendances et itinérance)

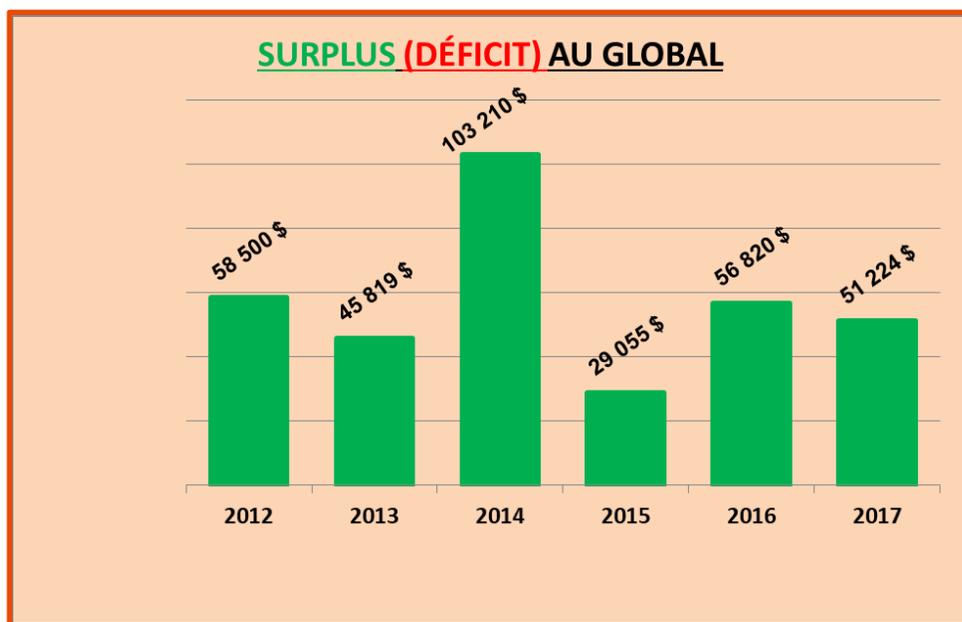
Les données suivantes décrivent nos locataires selon le genre et l'âge en 2017.



Rapport financier

Dans le respect de ses obligations, le RÉ SAC a mandaté la firme de comptables professionnels agréés *JOSÉE LAFLEUR CPA Inc.* pour la vérification de nos états financiers pour l'exercice 2017. Le conseil d'administration du RÉ SAC a adopté les rapports financiers préparés par la firme. Nous déposons, lors de l'Assemblée Générale d'aujourd'hui, les rapports financiers audités pour chacun de nos ensembles immobiliers et pour la composante Soutien communautaire.

Dans le présent rapport d'activités, nous communiquons une partie seulement des informations financières. Par contre, un exemplaire complet des rapports financiers annuels audités signés par madame Josée Lafleur, comptable professionnelle agréée, est disponible sur place lors de notre assemblée générale. Les données financières contenues dans ce rapport annuel correspondent aux données des rapports financiers annuels audités et sont présentées à travers un cumulatif des états financiers de l'ensemble de nos composantes (Phase I à VII ainsi que le Soutien communautaire).



L'exercice 2017 se solde par un surplus combiné de 51 224 \$. À l'exception de la Phase VI qui accuse un léger déficit de 956 \$, les autres composantes sont en équilibre ou en surplus.

Le tableau suivant permet de suivre l'évolution du surplus (ou déficit) par composante :

	RÉELLES	RÉELLES	RÉELLES	RÉELLES	RÉELLES	RÉELLES
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	(AUDITÉES)	(AUDITÉES)	(AUDITÉES)	(AUDITÉES)	(AUDITÉES)	(AUDITÉES)
SURPLUS (DÉFICIT)						
PHASE I-II-III (51 logis)	(0 \$)	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
PHASE IV (24 logis)	9 641 \$	13 979 \$	(31 892 \$)	4 572 \$	12 503 \$	8 861 \$
PHASE V (57 logis)	42 660 \$	26 520 \$	110 252 \$	1 308 \$	14 644 \$	22 719 \$
PHASE VI (24 logis)	16 085 \$	6 152 \$	16 567 \$	635 \$	17 186 \$	(956 \$)
PHASE VII (14 logis)	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	13 090 \$
SOUTIEN COMMUNAUTAIRE	(9 887 \$)	(833 \$)	8 282 \$	22 540 \$	12 487 \$	7 509 \$
TOTAL CUMULATIF :	58 500 \$	45 819 \$	103 210 \$	29 055 \$	56 820 \$	51 224 \$

Quelques faits saillants

1. Taux d'occupation

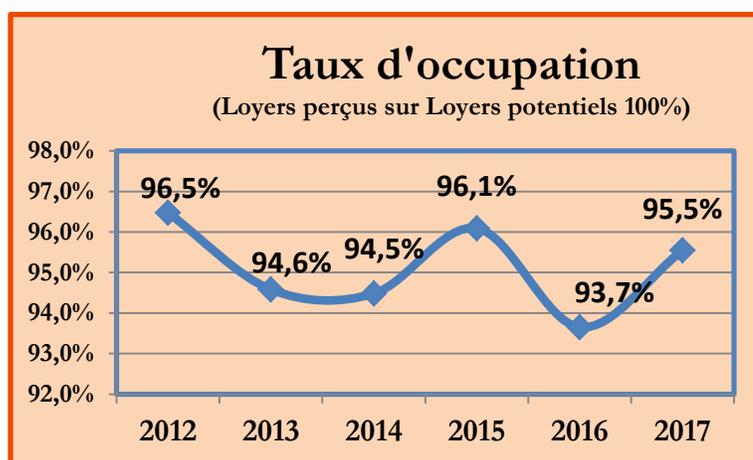
En 2017 le taux d'occupation des loyers s'est amélioré passant de 93,7% à 95,5%.

Un taux d'occupation de 95,5% signifie qu'en gros, 8 de nos 170 logis ne sont pas loués sur une base annuelle.

Le prochain tableau présente le taux d'occupation par phases. On peut constater que le taux d'occupation global est

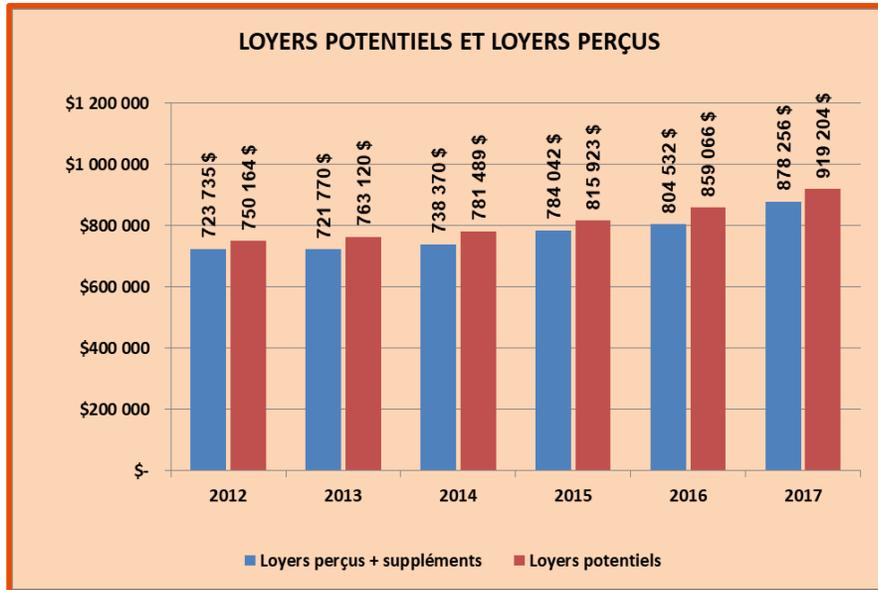
plus élevé que l'an dernier grâce à l'amélioration de la situation à la phase V. Le taux d'occupation à la Phase V est passé de 83,7% à 88,0%. Est-ce lié au fait qu'en 2017, nous avons pu compter sur la collaboration d'une intervenante communautaire durant toute l'année? Sans doute.

Note : Pour la Phase VII, compte tenu que des loyers ont été perçus dès le 1^{er} juillet 2017 et que la DAI a été fixée au 1^{er} septembre 2017, nous avons établi le taux d'occupation à 100%.

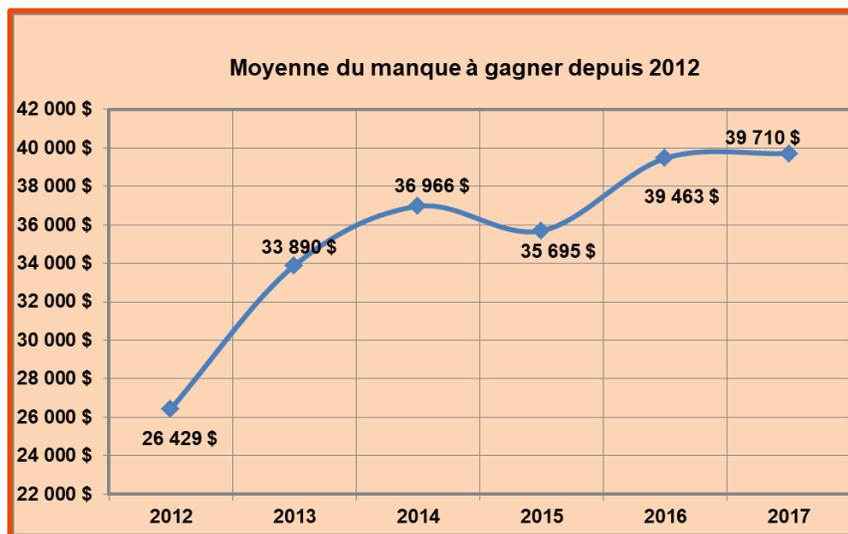


	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	(AUDITÉES)	(AUDITÉES)	(AUDITÉES)	(AUDITÉES)	(AUDITÉES)	(AUDITÉES)
TAUX D'OCCUPATION						
PHASE IV (24 logis)	100,0%	96,2%	100,0%	100,0%	99,1%	100,8%
PHASE V (57 logis)	90,3%	86,9%	84,4%	89,2%	83,7%	88,0%
PHASE VI (24 logis)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,5%	99,6%
PHASE VII (14 logis)						100,0%
TAUX GLOBAL	96,5%	94,6%	94,5%	96,1%	93,7%	95,5%

Le graphique qui suit permet de constater l'écart qui existe entre les loyers perçus (incluant le supplément au loyer) et les loyers potentiels (i.e. en situation idéale où tous les logis sont loués). Plus le taux d'occupation est bas, plus l'écart est grand. En 2017, si la totalité de nos logis avaient été loués durant toute l'année, les revenus auraient totalisés 919 204\$. Mais dans les faits, un certain nombre de logis ont été vacants durant plusieurs mois, d'où l'écart de 40 948\$ (manque à gagner) entre les loyers perçus (878 256\$) et les loyers potentiels (919 204\$).

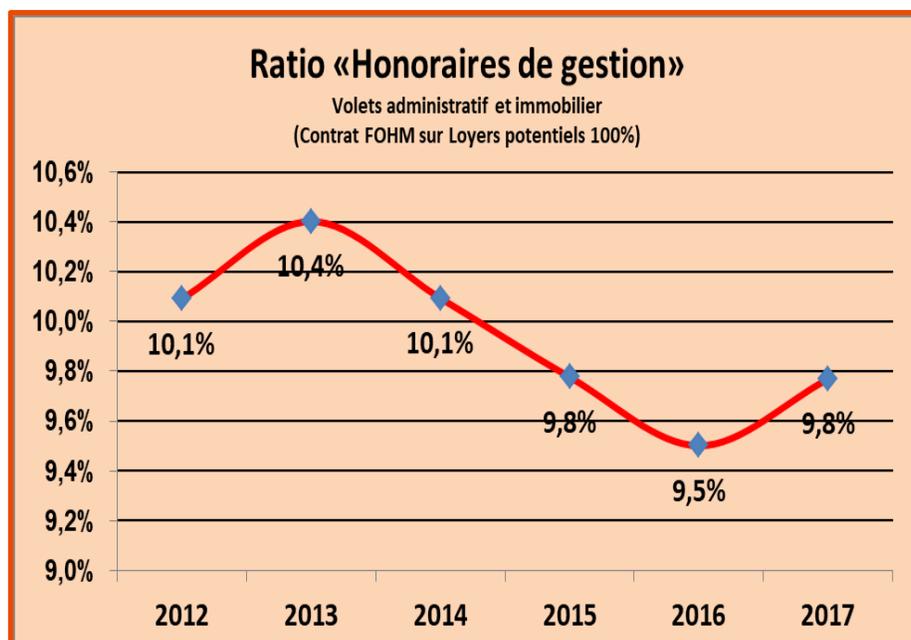


Depuis 2012, en moyenne, le manque à gagner est de 39 710\$. Nous sommes convaincus qu'un investissement additionnel permettant d'augmenter de façon substantielle les heures de travail consacrées au soutien communautaire nous permettrait de réduire considérablement ce manque à gagner. En plus, s'ajouteraient les économies réalisées au chapitre des coûts de rénovation de logis que l'on doit constamment relouer.



2. Taux de gestion

Ce ratio correspond au poids que représentent les frais occasionnés par la gestion immobilière et la gestion administrative sur le total des revenus potentiels de loyers. Entre 2013 et 2016, le ratio est passé de 10,4% à 9,5%. En 2017, il monte à 9,8%. Cela est lié au fait que nous avons apporté un changement dans l'imputation du travail administratif effectué par notre personnel d'intervention communautaire. Le temps de travail de notre personnel consacré à la sélection des locataires et à la location des logements sera dorénavant imputé à la gestion administrative et non pas au soutien communautaire. Sans ce changement, le ratio de gestion aurait été de 9,1%.



3. Soutien communautaire et activités sociales

Voici un graphique montrant le total des dépenses imputées à la composante Soutien communautaire, incluant les contributions des diverses phases aux activités sociales (7 128\$).

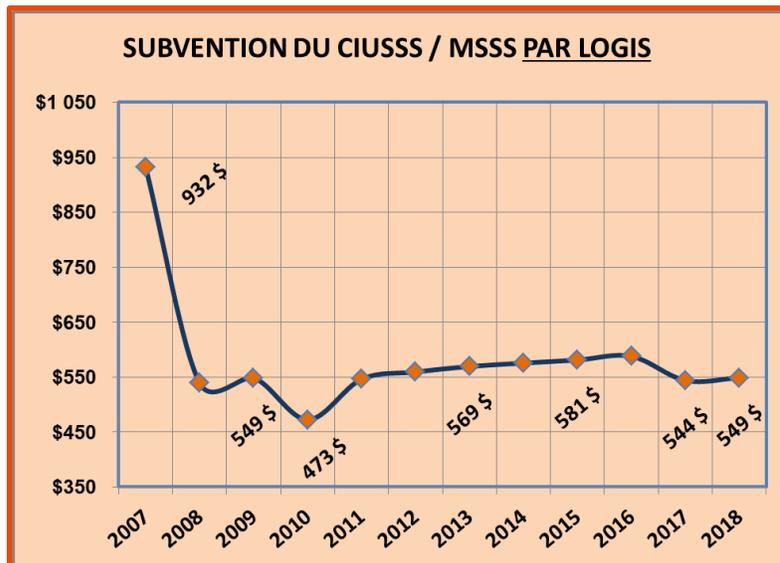
Au fil des ans, le budget alloué à cette composante est demeuré sensiblement le même. La moyenne des dépenses à ce chapitre depuis 2012 est de 141 835 \$. Les résultats de 2017 (154 198 \$) se situent à 8,7% au-dessus de la moyenne. Les diminutions observées en 2014, 2015 et 2016 sont essentiellement dues au départ d'employés en cours d'emploi durant l'exercice.

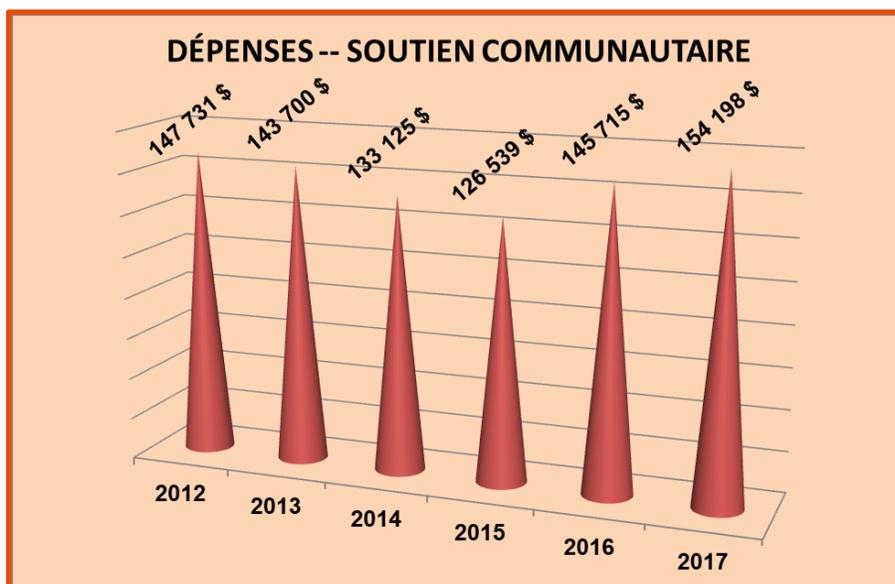
Les sommes investies dans les activités sociales communautaires ont connu une baisse significative en 2017. Comme vous le constaterez à la lecture du bilan portant sur les activités sociales et communautaires, même si le budget consacré à ces activités est passé de 13 066\$ à 6 631\$, cela ne signifie pas qu'il y a eu moins d'activités. Au contraire, les activités ont été plus nombreuses mais moins onéreuses.

Depuis 2007, le RÉSAC bénéficie d'une subvention provenant du ministère de la santé et des services sociaux. Il serait grand temps d'ajuster à la hausse cette subvention que nous verse le CIUSS Centre-sud pour assumer nos responsabilités au chapitre de l'intervention communautaire et sociale.



Depuis l'ajout des Phases V, VI et VII, la subvention accordée par le CIUSSS équivaut à 549\$ par logis. Avant ces ajouts, cette subvention représentait 932\$ par logis. Avec une subvention annuelle additionnelle de 50 000\$, la moyenne par logis atteindrait 843\$ au lieu de 549\$.

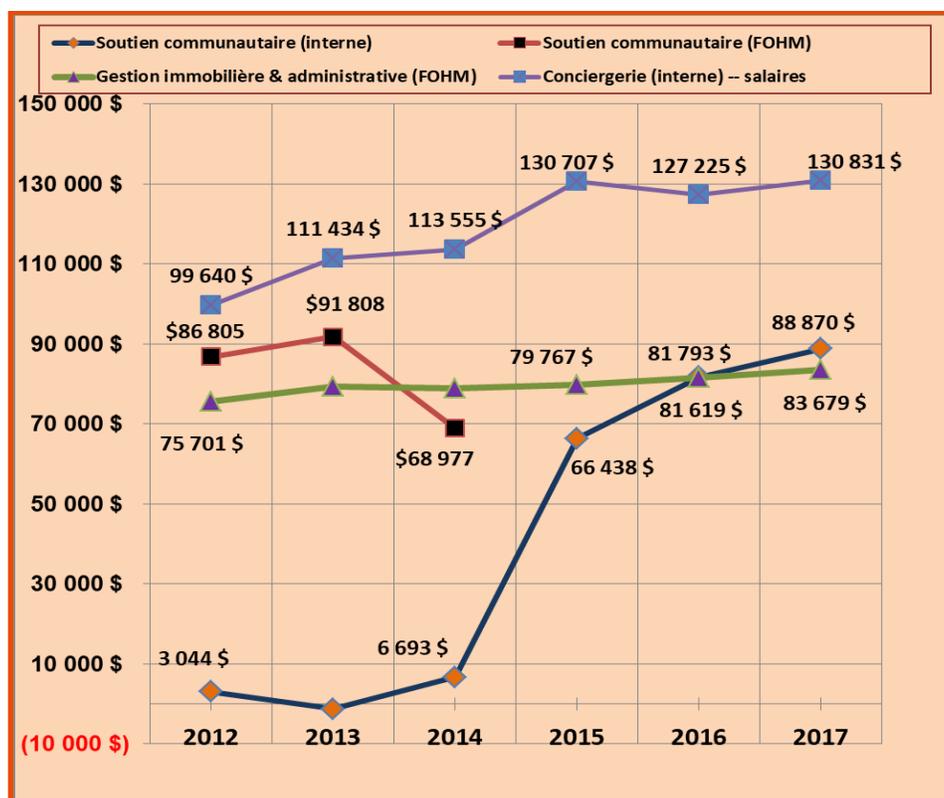




4. Ressources humaines (salaires et contrats)

Lorsque nous regroupons les sommes d'argent consacrées à la gestion immobilière et administrative et celles consacrées à l'intervention communautaire (rémunération seulement), nous constatons qu'il y a eu au fil des ans, un déplacement entre la gestion assumée par la FOHM et la gestion interne. Nous avons également incorporé la courbe représentant les sommes correspondant à la rémunération du personnel affecté à la conciergerie et maintenance.

Administration - Ressources humaines	2012 (AUDITÉES)	2013 (AUDITÉES)	2014 (AUDITÉES)	2015 (AUDITÉES)	2016 (AUDITÉES)	2017 (AUDITÉES)
Salaires - Personnel à la sélection/location	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	5 235 \$
Avantages sociaux – Personnel à la sélection/location	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	546 \$
Honoraires de gestion -- Volet administratif	31 193 \$	32 538 \$	33 162 \$	34 544 \$	34 315 \$	35 434 \$
Honoraires de gestion -- Volet immobilier	44 508 \$	46 840 \$	45 716 \$	45 223 \$	47 304 \$	48 583 \$
Ressources humaines (61100)	75 701 \$	79 378 \$	78 878 \$	79 767 \$	81 619 \$	89 797 \$



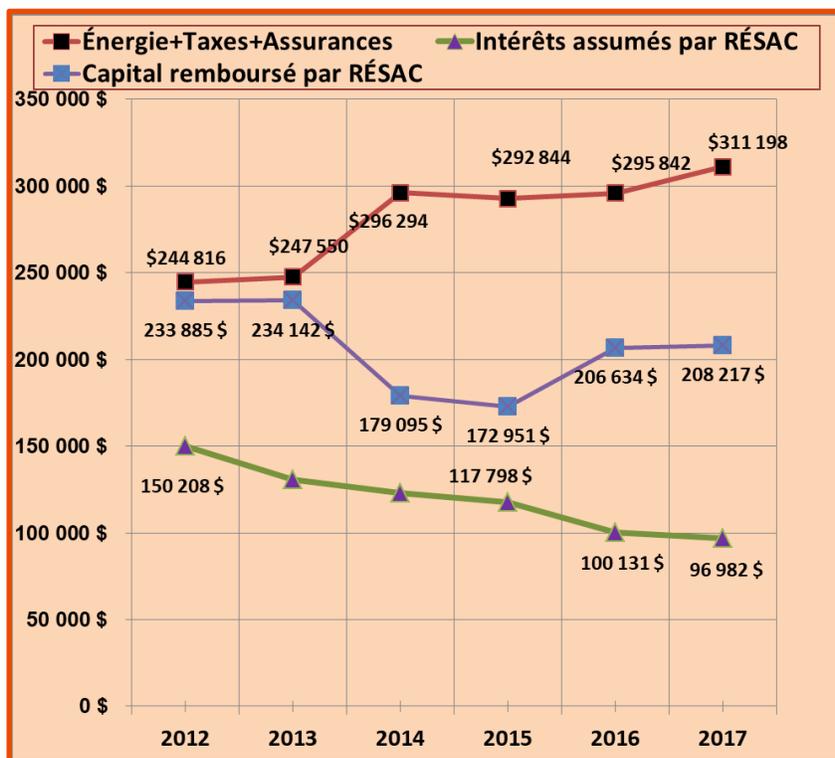
5. Postes de dépenses significatifs

Nous désirons attirer votre attention sur trois postes de dépenses significatifs pour le RÉ SAC.

Énergie : En 2017, lorsqu'on cumule les coûts de l'énergie (chauffage et climatisation), les comptes de taxes et les frais d'assurances, nous obtenons une dépense totale de 311 198\$ pour l'ensemble de nos immeubles.

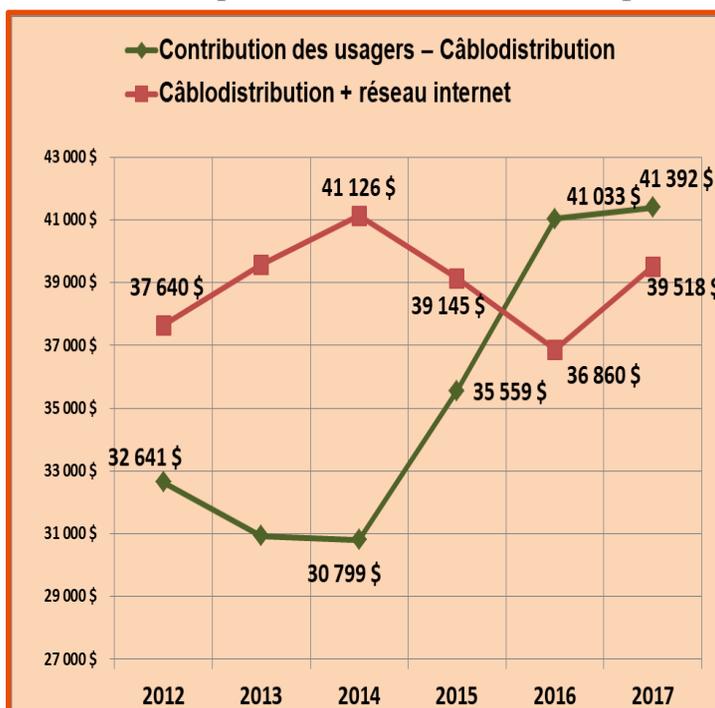
Hypothèques (capital et intérêts) : Comme vous le savez sans doute, le RÉ SAC doit négocier des hypothèques pour lesquelles elle a la responsabilité d'assumer le remboursement des intérêts et du capital. Ceci n'inclut pas la portion des hypothèques qui est prise en charge par la Société d'Habitation du Québec (SHQ). En 2017, le RÉ SAC a remboursé 96 982\$ d'intérêts et 208 217\$ en capital.

COÛTS ANNUELS	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Énergie+Taxes+Assurances	244 816 \$	247 550 \$	296 294 \$	292 844 \$	295 842 \$	311 198 \$
Intérêts assumés par RÉ SAC	150 208 \$	130 858 \$	123 094 \$	117 798 \$	100 131 \$	96 982 \$
Capital remboursé par RÉ SAC	233 885 \$	234 142 \$	179 095 \$	172 951 \$	206 634 \$	208 217 \$



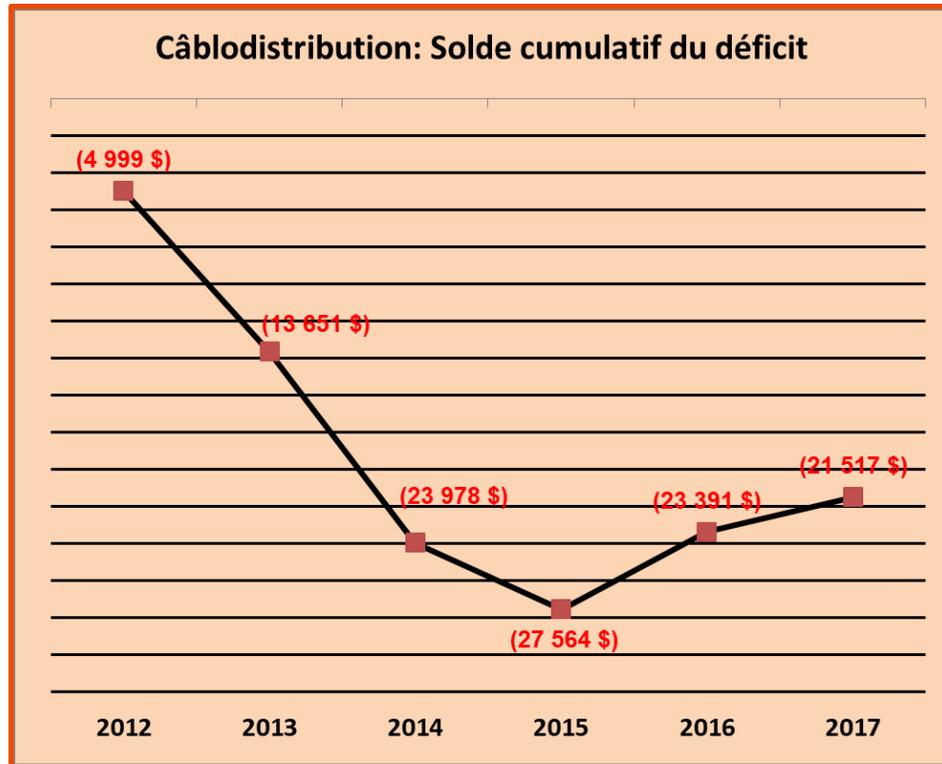
6. Câblodistribution et Internet

Jusqu'en 2016, ces services occasionnaient des déficits. En 2014, l'écart déficitaire entre les coûts et les recouvrements était de 10 327\$. Le souhait du conseil d'administration du RÉ SAC est que les frais occasionnés par la disponibilité de la câblodistribution et du réseau internet dans les salles communautaires soient entièrement couverts par les recouvrements perçus auprès des locataires. Il convient de rappeler que le temps consacré à la gestion de ce dossier par le personnel du RÉ SAC (ou par la FOHM) n'est pas considéré dans le total des coûts. La politique mise en place par le RÉ SAC lui a permis d'atteindre cet objectif. Notre prochain défi



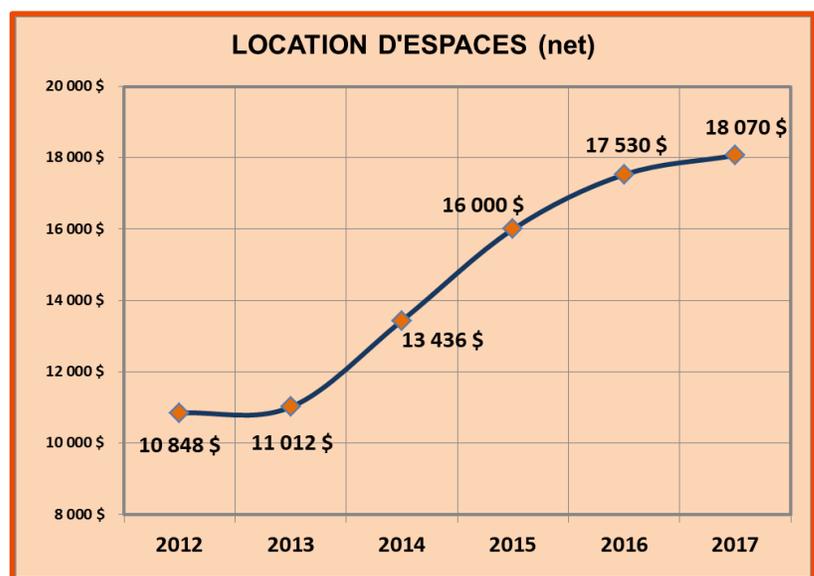
sera de maintenir l'équilibre entre les coûts et les recouvrements.

Le prochain graphique permet de constater et de suivre l'évolution du déficit cumulé dans le dossier «câblodistribution / internet» depuis 2012.



7. Location d'espaces

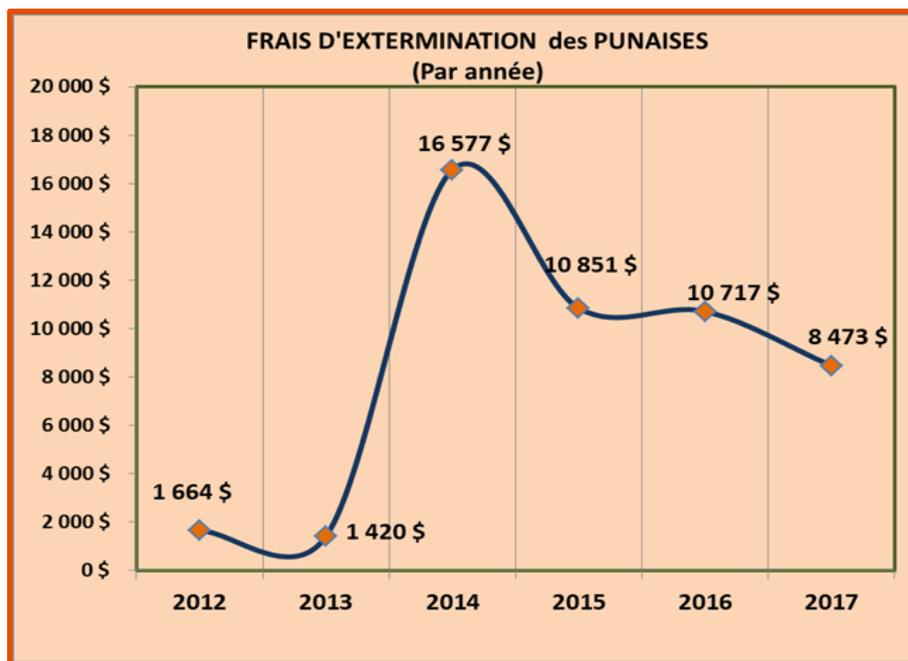
Afin d'améliorer nos capacités à développer le soutien communautaire auprès des locataires, nous valorisons la location d'espaces ne pouvant être utilisés comme logement. Le graphique qui suit présente les revenus que génèrent ces locations. De 2012 à 2017, les revenus de location sont passés de 10 848\$ à 18 070\$, une augmentation de 66,7%.



8. La lutte contre les punaises

Il y a eu une baisse significative des frais pour la Phase V : ils sont passés de 7,273 \$ à 499 \$. Ceci s'explique par le fait que les investissements en 2016 étaient en quelque sorte sous garantie et que le fournisseur devait poursuivre son entretien en 2017 sans frais. Mais on peut s'attendre à ce que la facture soit plus «salée» en 2018.

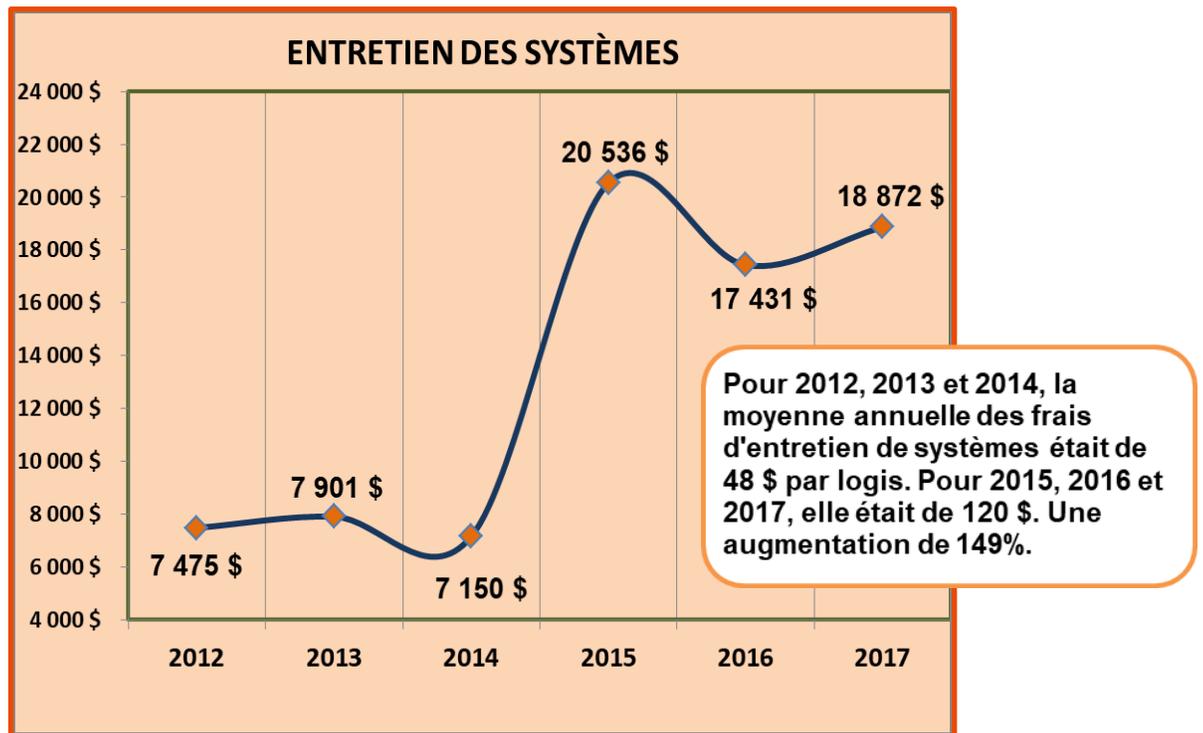
Pour 2012, 2013 et 2014, la moyenne annuelle des frais d'extermination des punaises était de 42 \$ par logis. Pour 2015, 2016 et 2017, elle était de 63 \$. Une augmentation de 51%.



Frais pour services d'extermination	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Phase I-II-III	205 \$	187 \$	2 614 \$	4 350 \$	2 625 \$	4 793 \$
Phase IV	0 \$	367 \$	2 244 \$	1 501 \$	819 \$	840 \$
Phase V	1 459 \$	866 \$	11 621 \$	4 500 \$	7 273 \$	499 \$
Phase VI	0 \$	0 \$	99 \$	500 \$	0 \$	0 \$
Phase VII	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	2 341 \$
Total :	1 664 \$	1 420 \$	16 577 \$	10 851 \$	10 717 \$	8 473 \$

9. Entretien des systèmes

Les frais de réparation et les contrats pour l'entretien de nos systèmes (ascenseurs, système incendie, ventilation, etc.) ont connu une augmentation considérable dans les dernières années. La moyenne pour 2012- 2013 et 2014 était de 7,509\$. Elle est de 18,946\$ pour 2015, 2016 et 2017, soit une augmentation de 152%! La nouvelle réglementation sur les systèmes incendies (ex. : nécessité d'avoir une ligne téléphonique dédiée au système d'alarme) explique en partie cette augmentation.

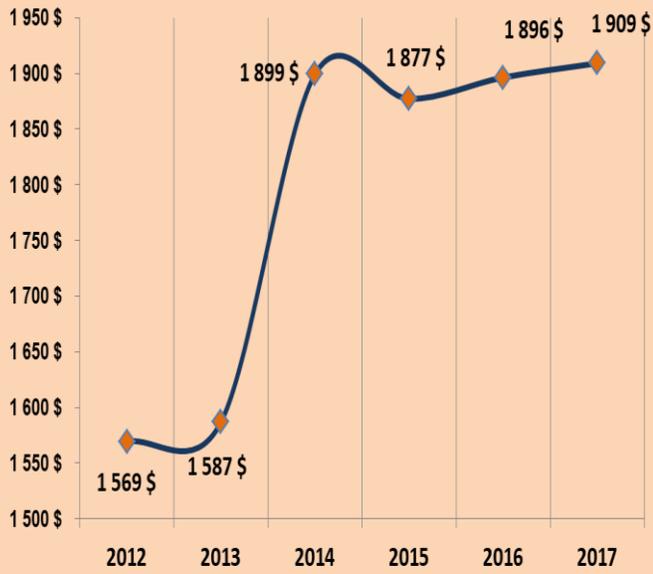


10. Combien ça coûte en moyenne par logis?

En prenant le total de certaines catégories de dépenses (ex. les coûts de l'énergie) nous avons calculé le coût moyen par logis. Le nombre de logis utilisé est 156 pour 2012 à 2016 et de 163 pour 2017. Voici donc quelques graphiques dans les pages suivantes :

ÉNERGIE + TAXES + ASSURANCES

(Par logis)



TAXES

(par année par logis)



ÉNERGIE

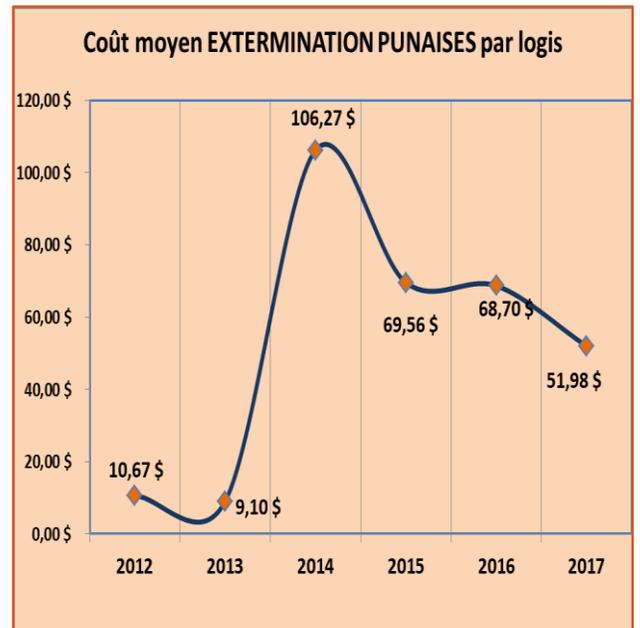
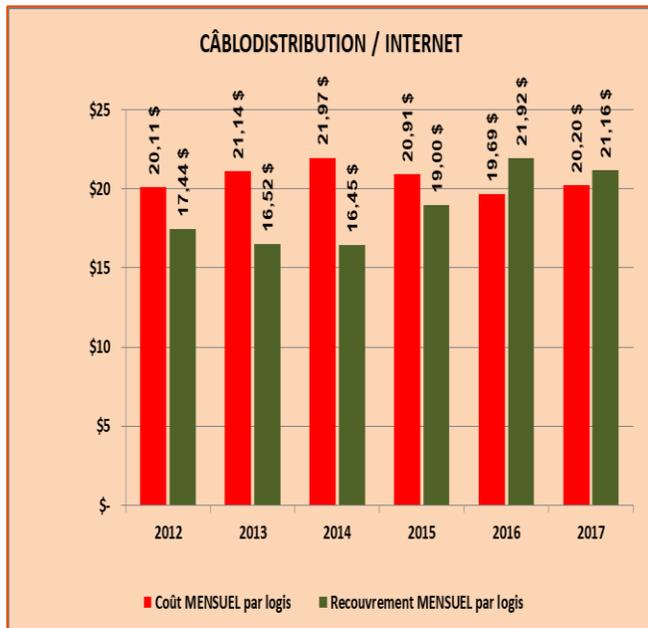
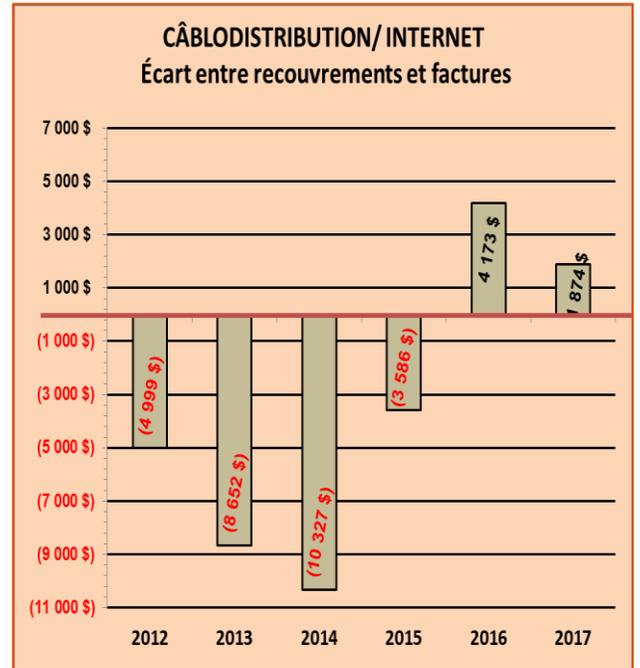
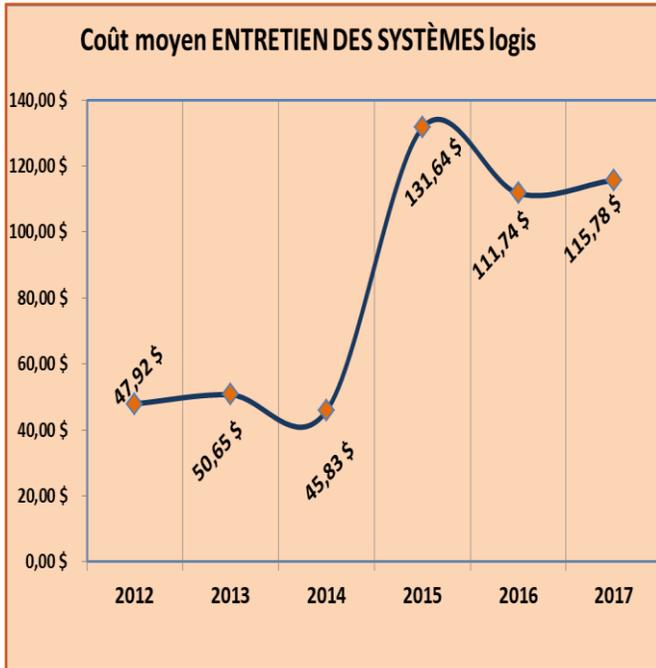
(par année par logis)



ASSURANCES

(par année par logis)





Coûts d'audit par logis par année



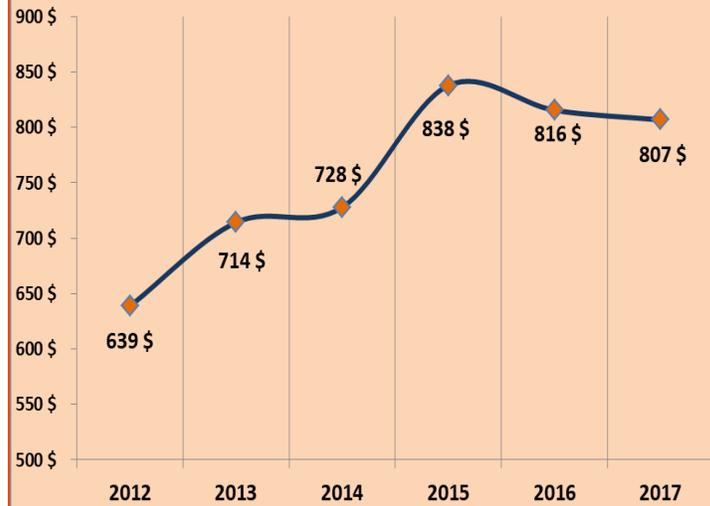
HONORAIRES DE GESTION /FOHM

(par année par logis)

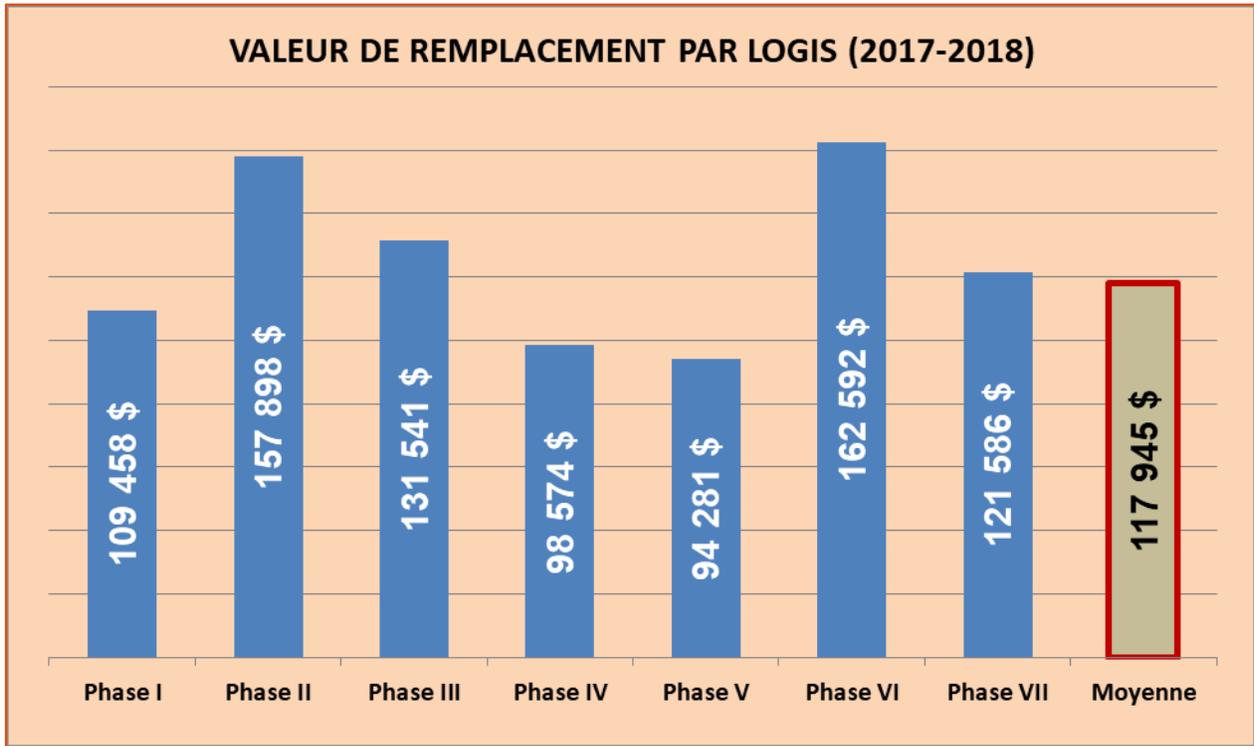


CONCIERGES (Salaires + Avant. sociaux)

(par année par logis)



En utilisant la valeur de remplacement des bâtiments indiquée par le courtier d'assurances, nous obtenons la valeur de remplacement par logement selon les phases. Si on prend l'ensemble de notre parc immobilier, la valeur moyenne de remplacement des 170 logis est de 117 945 \$. :



Ligne	ÉTATS DES RÉSULTATS	2016	2017
		DONNÉES AUDITÉES	DONNÉES AUDITÉES
	Loyers potentiels (si location à 100%)	859 066 \$	919 204 \$
	Ratio (Loyers perçus + Supplément au loyer) / (Loyers	93,7%	95,5%
	Ratio Administration / Loyers potentiels	9,5%	9,8%
1	REVENUS		
2	Loyer perçu	463 192 \$	470 158 \$
3	Supplément au loyer (PSL) - (Subv. SHQ & OMH)	341 340 \$	408 098 \$
4	Location des espaces non résidentiels	18 730 \$	18 070 \$
5	Contributions des usagers (buanderie)	7 211 \$	10 161 \$
6	Contribution des usagers – Câblodistribution	41 033 \$	41 392 \$
7	Subvention du CIUSSSS (MSSS)	91 710 \$	92 464 \$
8	Revenus d'intérêts & ristournes	1 306 \$	14 \$
9	Revenus divers	(139 \$)	32 579 \$
10	Programme HLM -- volet privé (DX)	236 610 \$	220 140 \$
11	Subvention SHQ pour la construction (cap. & int.)	321 705 \$	320 465 \$
12	Total : Revenus :	1 522 698 \$	1 613 541 \$
13	DÉPENSES / CHARGES		
14	Administration		
15	Personnel interne Sélection /Location (Sal. +Avant. sociaux)	0 \$	5 781 \$
16	Honoraires de gestion -- Volet administratif	34 315 \$	35 434 \$
17	Honoraires de gestion -- Volet immobilier	47 304 \$	48 583 \$
18	Total Administration :	81 619 \$	89 797 \$
19	Frais généraux d'administration		
20	Frais d'audit (vérification)	16 115 \$	15 957 \$
21	Papeterie et frais de bureau	6 877 \$	12 302 \$
22	Télécommunication	3 944 \$	3 584 \$
23	Intérêts, frais bancaires + frais serv. Paie	1 858 \$	1 765 \$
24	Honoraires professionnels et de services (juridiques)	3 040 \$	7 203 \$
25	Mauvaises créances	7 303 \$	4 624 \$
26	Total Frais généraux d'administration :	39 137 \$	45 435 \$
27	Frais informatiques		
28	Contribution à la COGIWEB	3 476 \$	3 486 \$
29	Contrats d'entretien, de réparation d'équip. et-sev. Internet	173 \$	398 \$
30	Câblodistribution + réseau internet	36 860 \$	39 518 \$
31	Total Frais informatiques :	40 509 \$	43 402 \$
32	Frais d'administration non récurrents		
33	Cotisation à une association	1 027 \$	1 027 \$
34	Autres dépenses	274 \$	0 \$
35	Total Frais d'administration non récurrents :	1 301 \$	1 027 \$
36	Total Administration :	162 566 \$	179 661 \$

Ligne	ÉTATS DES RÉSULTATS	2016	2017
		DONNÉES AUDITÉES	DONNÉES AUDITÉES
37	Conciergerie/Entretien		
38	Personnel Conciergerie (Sal. + Avant. Sociaux)	127 225 \$	131 515 \$
39	Conciergerie -- Autres	1 184 \$	6 892 \$
40	Entretien des logements	11 225 \$	16 831 \$
41	Déplacements et séjours	2 729 \$	3 166 \$
42	Fournitures et matériaux	42 157 \$	88 206 \$
43	Déneigement	2 200 \$	2 560 \$
44	Frais pour services d'extermination	10 717 \$	8 473 \$
45	Entretien des systèmes et des appareils	17 431 \$	18 872 \$
46	Honoraires professionnels et de services (urgence)	4 025 \$	4 054 \$
48	Frais de CS – Travaux majeurs	9 102 \$	9 317 \$
49	Total Conciergerie/Entretien :	227 995 \$	289 887 \$
50	Énergie, taxes, assurances et sinistres		
51	Électricité + Combustible	130 705 \$	140 060 \$
52	Taxes (foncière + scolaire)	121 597 \$	125 524 \$
53	Primes d'assurance + Frais de sinistre	43 540 \$	45 614 \$
54	Total Énergie, taxes, assurances et sinistres :	295 842 \$	311 198 \$
55	Remplacement, amélioration et modernisation - Dépenses		
56	Bâtiment (D) + Logement (D)	56 146 \$	34 961 \$
57	Total - RAM (Capitalisées & Dépenses) :	56 146 \$	34 961 \$
58	Réserves		
59	Réserve de remplacement – Meubles	0 \$	7 622 \$
60	Réserve de remplacement – Immeubles	0 \$	19 398 \$
61	Réserve pour gestion hypothécaire	0 \$	1 322 \$
62	Autre (préciser)	0 \$	0 \$
63	Total - Réserves :	0 \$	28 342 \$
64	Financement - Dettes à long terme		
65	Capital + Intérêts sur la dette à long terme - Organisme	306 766 \$	305 199 \$
66	Capital + Intérêts sur la dette à long terme - SHQ	321 707 \$	319 563 \$
67	Total Financement Dettes à long terme :	628 473 \$	624 762 \$
68	Services à la clientèle		
69	Personnel - Soutien comm. (Salaires + Avant. Sociaux)	81 793 \$	86 877 \$
70	Activités communautaires et sociales	13 066 \$	6 631 \$
71	Total Services à la clientèle :	94 859 \$	93 508 \$
72			
73	TOTAL DES DÉPENSES (60000)	1 465 880 \$	1 562 317 \$
74	SURPLUS (DÉFICIT)	56 818 \$	51 224 \$

Bilan de la gestion immobilière

TRAVAUX EFFECTUÉS EN 2017 :

La gestionnaire immobilière, Madame Angélique Idiart, appuyée par nos concierges et notre agent responsable des réparations, a vu tout au long de l'année, aux nombreuses réparations qui ont été effectuées sur l'ensemble des logements du RESAC tels que :

- Travaux de plomberie : réparation de fuite, changement de robinet, réfection de joints de lavabos et de douches
- Travaux électriques : remplacement de thermostats, de calorifères, changement d'éléments de poêle de cuisine
- Travaux de serrurerie : ouverture de portes suite à de nombreuses pertes de clés.
- Traitements contre les punaises.

Plus spécifiquement, voici les travaux plus majeurs effectués dans chacune des phases :

Phase I Garnier

Réfection des corridors suite à l'incendie
Rénovation complète de 2 logements vacants

Phase II de La Roche

Installation de valves pour les arrivées d'eau
Remplacement de matelas

Phase III Chambord

Remplacement du plancher dans 1 logement

Phase IV Papineau

Aucuns travaux majeurs cette année

Phase V Laval

Rénovation des logements vacants (environ une quinzaine)
Remplacement de frigos et matelas

Phase VI Mont-Royal

Rénovation de 2 logements vacants

Bilan de la gestion locative

La coordonnatrice et l'intervenante ont vu à la réception des demandes de logements et des demandes de changement de logements. Elles ont répondu aux diverses demandes d'informations sur le RESAC, sur les critères d'admissibilité, sur les différents logements disponibles, sur le processus de sélection et sur les délais d'attente. Elles ont accompagné les requérants dans leurs démarches auprès de l'organisme et se sont assurées de la mise à jour des trois(3) listes d'attente. Enfin, l'équipe a vu à la planification des sept séances d'entrevues et des visites de logements.

Il y a eu en 2017, un mouvement important chez nos locataires. Neuf personnes ont été transférées suite à la vacance de 2 logements et surtout l'ouverture de notre phase VII.

Il est important de mentionner l'ampleur du travail que demande l'ouverture d'un nouveau milieu de vie : sélection, visites, locations, signature des baux, rencontres d'informations, références, etc.

Quant aux requérants, nous avons accueilli **27 nouveaux locataires**, soit 18 personnes à la phase V (avenue Laval), 7 personnes dans notre nouvel immeuble (phase VII) et deux personnes à la phase IV (avenue Papineau). Pour des fins de comparaison, il est intéressant de savoir qu'il y a eu 10 nouveaux locataires en 2016, 9 nouveaux locataires en 2015, 6 en 2014, 5 en 2013 et 4 en 2012.

Bilan de la gestion sociale et communautaire

Tel que définies dans le cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social, les activités suivantes ont été réalisées en 2017 : accueil, référence, accompagnement, activités sociales et de loisirs (animation), activités découlant de la vie collective, intervention de soutien, support aux comités de locataires, gestion du climat de l'immeuble, gestion de conflits entre locataires, soutien civique et à la défense de droits, intervention en situation de crise, aide à la gestion budgétaire des locataires, accompagnement au bail, activités liées à l'alimentation (repas communautaires, cuisines collectives, etc.).

Les activités de soutien communautaire au RESAC ont pour but ultime le maintien de la stabilité résidentielle des locataires, dans le cadre du respect des règlements d'immeuble, des droits des voisins et des obligations de locataire. Pour y arriver, l'intervenante s'est assurée de travailler en collaboration avec les divers intervenants des locataires, travailleurs sociaux, éducateurs et autres professionnels.

En 2017, nous voulons aussi souligner l'apport de notre stagiaire du Cégep Marie-Victorin, Karine Boudreault, que nous avons eu le plaisir d'accueillir.

Voici donc une liste des activités collectives ayant eu lieu en 2017 :

- Cinq (5) cuisines collectives réunissant les locataires de toutes les phases ;
- Cinq (5) comités d'organisation des cuisines collectives
- Trente-cinq (35) café-causeries dans chacun des milieux en alternance avec discussions thématiques et interventions ;
- La fête de la Saint-Valentin ;
- Une sortie à la cabane à sucre avec la FOHM ;
- Une soirée culturelle avec le spectacle musical et le vernissage d'une locataire ;

- Quatre (4) rencontres pour la présentation d'organismes communautaires : Plein Milieu, Centre de ressources pour hommes, L'Appui pour les proches aidants, MIRE ;
- Un petit déjeuner avec les Accordailles
- La Fête des Supervoisins en collaboration avec Projet Changement ;
- Un comité de travail sur le code de vie de l'avenue Laval avec 15 locataires ;
- Le party de Noël campagnard ;
- L'accompagnement d'un comité de locataires aînés de l'avenue Mont-Royal dans l'organisation de 3 soupers ;
- La fête de l'action de Grâces ;
- La fête de l'Halloween ;
- Deux (2) rencontres de sensibilisation sur les Élections municipales ;
- Trois ateliers Prop'Âges sur la sexualité chez les aînés avec l'Anonyme ;
- Un souper avec les Accordailles ;
- Un atelier sur les ressources alimentaires ;
- Le soutien et l'accompagnement du comité de locataires dans l'aménagement d'un jardin collectif sur la rue Papineau ;
- L'assemblée générale annuelle réunissant une vingtaine de locataires ;
- La présence de l'intervenante selon un horaire établi et annoncé dans chacun des milieux ;
- La présence hebdomadaire de l'intervenante auprès des locataires de l'avenue Laval tous les mardis ;
- Une fête de Noël aux Diners St-Louis à laquelle participaient 46 locataires

Une intervention personnalisée

Tout au long de l'année, en plus des différentes activités réalisées avec, par et pour les locataires, le soutien communautaire s'est traduit aussi par beaucoup de visites, de rencontres et de discussions avec les locataires. Que ce soit lors de l'arrivée d'un nouveau locataire (accueil, intégration, relance après un mois), d'une période difficile, d'un conflit entre voisins, d'un besoin d'information, d'un problème de salubrité, d'encombrement, d'une perte d'autonomie, d'une désorganisation, d'un problème de climat dans l'immeuble lié au non-respect

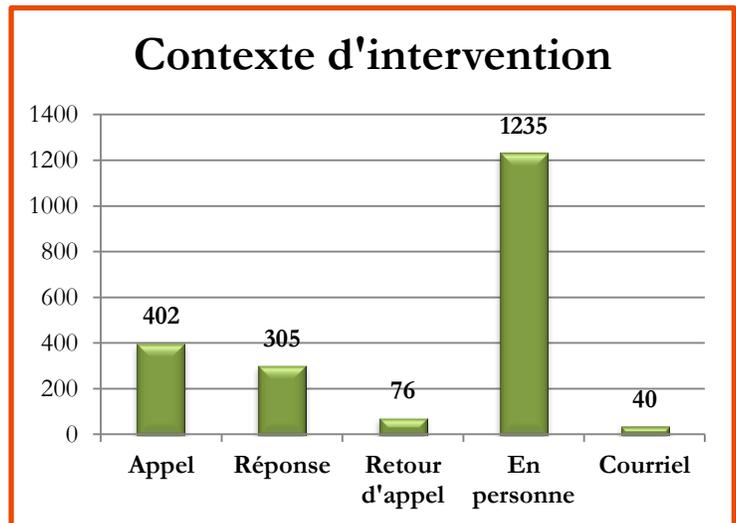
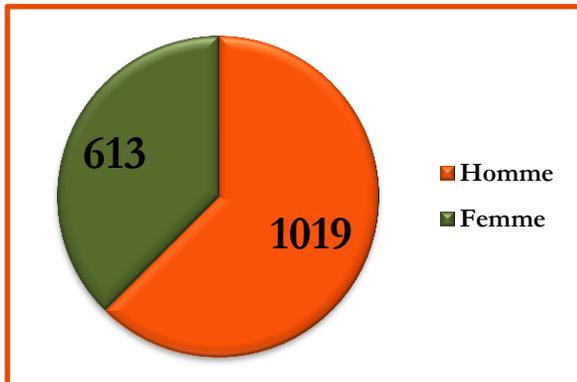
des règlements d'immeubles, d'un problème de paiement de loyer, l'intervenante en soutien communautaire de la RESAC a été là pour transmettre des informations, des conseils, des références vers des ressources, des accompagnements, des médiations dans certains cas, etc. Elle a reçu les plaintes et demandes d'aide et évalué les interventions à poser.



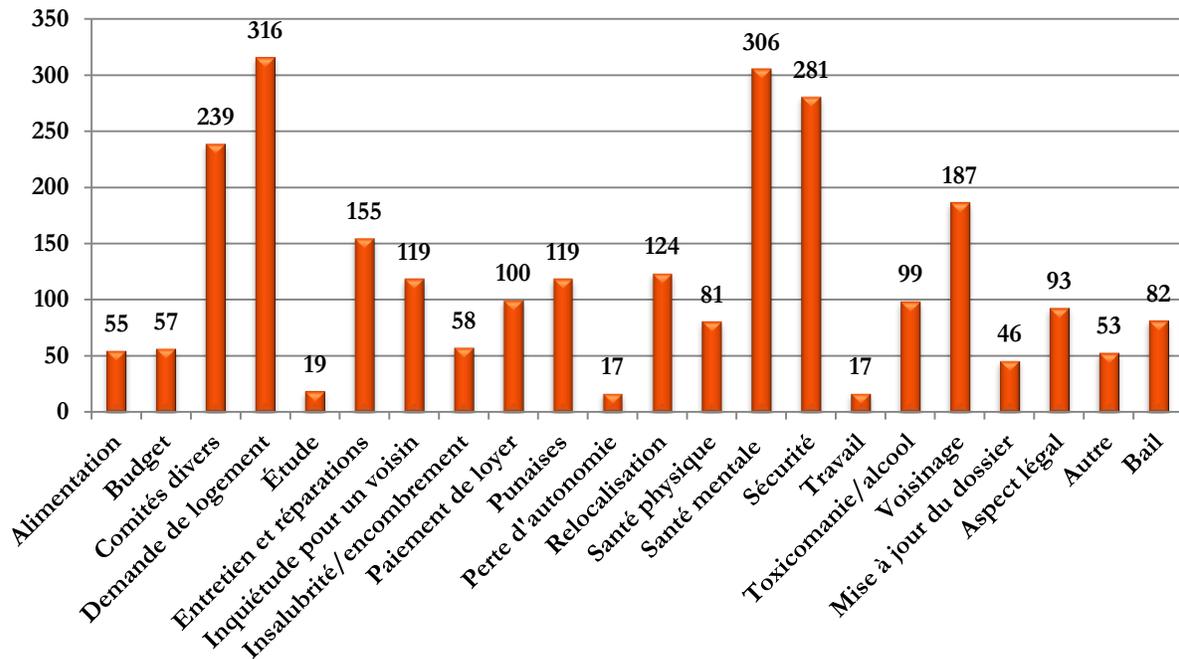
L'intervenante en soutien communautaire a travaillé aussi de façon complémentaire aux activités de gestion immobilière lors d'interventions d'exterminations afin d'informer et d'accompagner les locataires dans les démarches à réaliser et, au besoin, de les encadrer dans leur préparation.

Enfin, et le plus important, l'intervenante en soutien communautaire de la RESAC a travaillé au quotidien à créer des liens significatifs avec les locataires afin de pouvoir identifier les situations présentant un risque éventuel pour la stabilité résidentielle des locataires, afin d'optimiser la capacité de réponse du soutien communautaire.

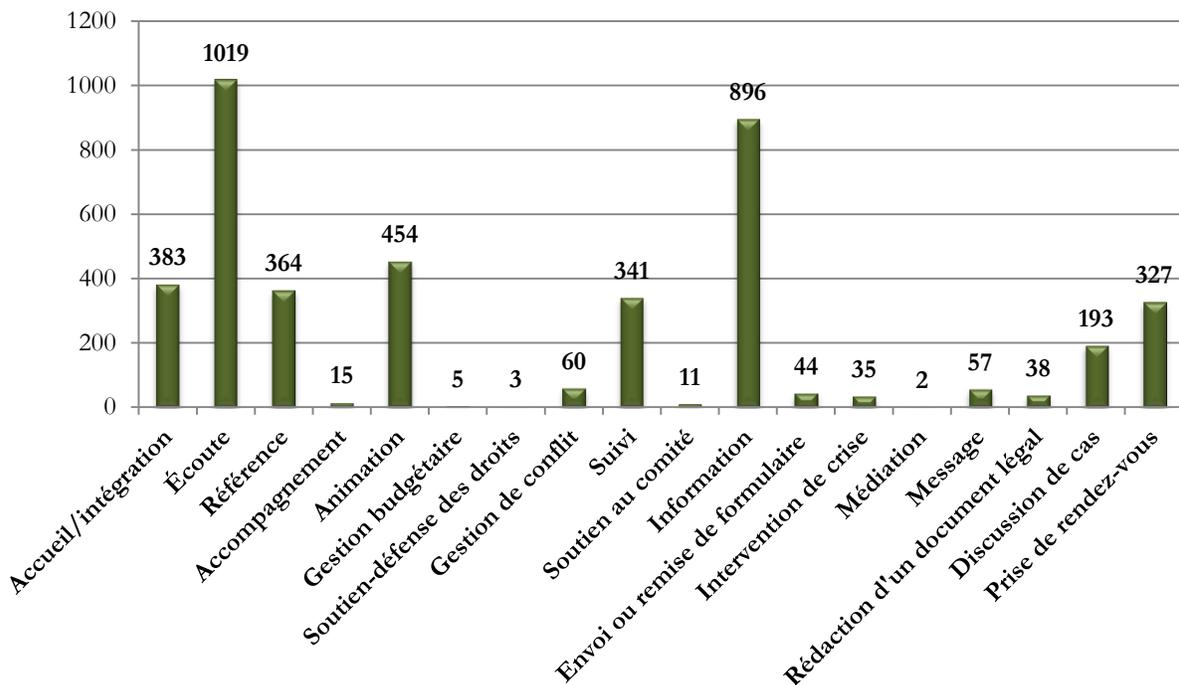
Les tableaux suivants présentent les interventions qui ont eu cours en 2017 :



Motifs d'intervention



Types d'intervention



Le tableau suivant dresse le portrait des organismes et institutions qui ont référé et qui ont accordé un suivi clinique et dans la communauté aux locataires des Habitations du Réseau de l'Académie en 2017. Il est important de retenir que ces données relèvent des entrevues et des autorisations à communiquer que nous ont accordés nos locataires. La collaboration des intervenants avec notre petite équipe est d'une importance capitale. Le soutien communautaire est ici complémentaire et permet le succès de la stabilité résidentielle.

Institutions ou organismes	Nombre de locataires
Hôpital Notre-Dame (psychiatrie et clinique externe)	42
Hôpital L.-H.-Lafontaine (psychiatrie et clinique externe)	8
Hôpital Maisonneuve-Rosemont (psychiatrie et clinique externe)	4
Institut Philippe Pinel	3
Hôpital St-Luc (Centre Santé mentale)	4
Institut Douglas	2
Hopital Juif	2
Hôpital général de Montréal	1
Centre universitaire de santé McGill	1
Équipes SIV du CIUSSS Centre-sud et de l'Est-de-l'Île-de Montréal	5
Santé mentale Adulte CSSS Jeanne-Mance	5
Clinique JAP	2
Clinique externe de santé mentale de Pierre-Janet	1
Clinique externe de psychiatrie Jean-Talon	1
Clinique Jeune adulte IUSMM	1
Diogène	10
Suivi communautaire Le FIL	7
Des intervenants des CLSC du Plateau Mont-Royal, des Faubourgs, Pointe-de-l'Île, Saint-Henri, La Visitation, Hochelaga-Maisonneuve, Lasalle, Verdun, Ahuntsic, Saint-Louis-du-Parc	28
Maison L'Échelon	16
Maison Les Étapes/Forward House	3
Maison L'Intervalle	1
Maison Le Parcours	1

Le Mûrier	1
Revivre	1
Cyprès	1
Centre Dollard-Cormier (CRDM)	13
Groupe intervention Travail	1
MIRE	1
L'Escale	2
Association bénévole Amitié	1
Groupe L'itinéraire	13
Mission Bon Accueil	1
Auberge Madeleine	1
Maison Chez Doris	1
Maison Marguerite	1
Maison du Père	3
Le Pas de la Rue	2
Programme CRAN	1
Curateur public	1
Pacte de rue	1
Face-à-face (écoute et intervention)	1
Le Bon dieu dans la rue	1
PRISM Accueil Bonneau	1
La Dauphinelle	1
Maison Ste-Marie	1
Diners Saint-Louis	1
Resto-Plateau	1

Formations

Par souci de parfaire notre travail et notre approche, l'équipe a participé à diverses formations au cours de l'année 2017 :

- Intervention budgétaire par l'ACEF
- Formation en matière de punaises
- Cinq rencontres de soutien clinique avec les intervenants de milieu
- 2^e rendez-vous du CIUSSS Centre-sud
- Deux rencontres de la Table des partenaires du réseau local de services en santé mentale Jeanne-Mance
- Formation d'Action-Autonomie
- Trouble d'accumulation compulsive (TAC) par la Maison Grise
- Colloque national en itinérance
- Gestion et gouvernance des entreprises sociales et collectives à l'UQAM
- Gestion financière et analyse comptable à l'UQAM

Représentations et partenariats

Le partenariat est un impératif pour notre organisme. Pour atteindre nos objectifs, nous avons collaboré en 2017 avec de nombreux partenaires du milieu. Nous avons entre autres fait des présentations aux organisme L'Entraide St-Michel, Le Fil, TRAJET, Projet Changement et Les Accordailles, ainsi que des rencontres avec HAPOPEX et Habitations communautaires Côte-des-Neiges. Nous avons aussi participé à quatre événements organisés par le RAPSIM soit le Ralliement, la Journée Réflexion, le lancement de la campagne «4 murs c'est pas assez!» ainsi qu'à sa conférence de presse. Enfin, nous étions encore cette année à la Rentrée communautaire du Grand Plateau.

Regroupements desquels nous sommes membres

Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)

Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM)

Action Solidarité Grand Plateau

Projet Communauté Saint-Urbain

Table des partenaires du réseau local de services en santé mentale Jeanne-Mance

Nos représentations aux colloques annuels

Regroupement québécois des OSBL d'habitation (RQOH)
Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU)
Regroupement des OMH d'habitation du Québec (ROHQ)
Rendez-vous de l'Habitation du Québec

Nos organismes partenaires

Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)
Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)
Atelier Habitation Montréal (GRT-AHM)
C₂V Coulloudon, Cloutier et Veilleux, architectes
Le groupe communautaire L'Itinéraire
La Halte-garderie La Pirouette
Les Cuisines Collectives du Grand Plateau
Ville de Montréal
Cégep Marie-Victorin

Nos bailleurs de fonds

CIUSSS du Centre-sud-de-l'Île-de-Montréal
Société d'Habitation du Québec (SHQ)
Emploi et Développement Social Canada



Perspectives 2018

Développement immobilier

Phase VIII

- Poursuivre les démarches avec le GRT et la Ville pour le développement du nouveau projet AccèsLogis d'une quarantaine de logements dans Villeray;
- Poursuivre les démarches de collaboration avec les organismes du milieu;

Gestion administrative et financière

- Consolider la gestion administrative du bureau;
- Poursuivre les réflexions concernant le rapatriement de la gestion immobilière;
- Garder le site web actif;
- Réaménager le bureau pour accueillir le ou la nouvelle intervenant-e;

Gestion locative

- Mettre en place le plan d'action pour l'accueil des nouveaux locataires;
- Bonifier le processus de location de logements;

Développement social et communautaire

- Mettre en œuvre le nouveau projet de soutien communautaire selon l'entente convenue avec le CIUSSS;
- Conclure de nouvelles ententes de collaboration et de financement;
- Élaborer et définir un plan d'action triennal en soutien communautaire en collaboration avec les locataires;
- Poursuivre le réseautage avec les partenaires sociocommunautaires locaux;
- Organiser des ateliers aux sujets divers avec les partenaires sociocommunautaires.



Nous vous remercions de l'intérêt porté à notre organisme 😊

RESAC

.....
LES HABITATIONS DU RÉSEAU DE L'ACADÉMIE