ROMEL
Toit Dignité Intégration

REGROUPEMENT DES
ORGANISMES DU
MONTRÉAL ETHNIQUE
POUR LE LOGEMENT

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2018-2019

SOMMAIRE

02 À PROPOS DU ROMEL

03 MOT DE BIENVENUE

04 RECHERCHE DE LOGEMENT

06 INFORMATION ET INTÉGRATION

08 GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES

17 IMPLICATION

18 STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

19 CONSEIL D'ADMINISTRATION

20 MEMBRES DU ROMEL

21 ÉQUIPE DU ROMEL

22 REMERCIEMENTS

À PROPOS DU ROMEL

Le ROMEL est une entreprise d'économie sociale dont la mission est d'accroître l'accès à des logements abordables et de qualité pour toutes personnes dans le besoin. Cette mission est mise en oeuvre par des activités de développement immobilier social et communautaire ainsi que par une offre de services en soutien à la recherche de logement.

Soucieux des conditions de logement des communautés culturelles et plus particulièrement celles des nouveaux arrivants, le ROMEL s'est engagé, depuis sa fondation en 1984, à offrir assistance à cette clientèle au moyen d'activités de formation et d'éducation, le but étant de faciliter leur accueil et leur intégration.

NOS ACTIVITÉS ET SERVICES :

- **Recherche de logement**
- **Information et intégration**
- **Groupe de ressources techniques**
- **Implication**

MOT DE BIENVENUE

Par **Christine Lalonde**, présidente du CA
et **Mazen Houdeib**, directeur général

Chers membres, chers partenaires,

C'est avec beaucoup de fierté que nous vous présentons le bilan 2018-2019 des activités du ROMEL.

Le ROMEL a tenté l'impossible et a continué de mener avec passion sa mission d'aider les populations vulnérables, notamment les nouveaux arrivants ainsi que les personnes issues des diverses communautés ethniques.

L'événement marquant de ce bilan d'activités est la mise sur pied du projet « Première Porte », initiative du ROMEL portée par la Société de gestion Querbes. Situé à Cartierville, ce projet comporte 78 nouvelles unités de logements dont certaines seront offertes à un prix abordable.

Acclamé par le ministre Duclos et la ministre Joly ainsi que par divers partenaires financiers, ce projet novateur, par son approche et par sa forme, est le premier et le seul projet à être approuvé à Montréal dans le cadre du fonds national de co-investissement de la SCHL, parmi un total de quatre projets approuvés cette année à l'échelle du Canada.

Nos partenaires de la Caisse d'économie solidaire mentionnent d'ailleurs « qu'il s'agit là d'un projet avec une collaboration inédite et innovante entre la SCHL et le Mouvement Desjardins ». Toujours selon un représentant de la Caisse d'économie solidaire, « deux éléments ont permis d'engendrer cette collaboration : la qualité sociale et économique du projet et la qualité des interventions de l'équipe du ROMEL ». Porteur d'espoir, ce projet renforce la collaboration avec la SCHL, qui discute déjà avec le ROMEL de la réalisation d'autres projets touchants notre clientèle visée, notamment les nouveaux arrivants et les réfugiés.

Nonobstant ce nouveau projet, le ROMEL a continué de livrer fidèlement à sa clientèle ses services réguliers, et ce, malgré les défis récurrents de financement ainsi que la hausse importante et constante des coûts de construction. Parmi ces services, on compte les séances d'information aux nouveaux arrivants, ainsi que la banque de logements, un service fondamental qui aide les nouveaux arrivants à se trouver un logement salubre et décent, processus-clé d'intégration à leur nouvelle société québécoise.

De plus, le ROMEL, via son groupe de ressources techniques, a fait avancer plusieurs projets de logements abordables et sociaux totalisant environ 545 unités.

Enfin, le ROMEL demeure un acteur dévoué du milieu, participant à de nombreuses tables de concertation et événements communautaires tout au long de l'année.

Plus que jamais, dans un contexte de disparité des ressources, nous demeurons des plus reconnaissants pour les efforts généreux et assidus menés par les membres de l'équipe du ROMEL, par les membres du conseil d'administration ainsi que par tous nos partenaires. Nous vous remercions pour votre loyauté à l'accomplissement de la mission du ROMEL, pour votre compassion, et pour votre énergie inépuisable qui nous supporte dans nos efforts d'aider les personnes les plus vulnérables de notre société.

On vous souhaite une bonne lecture !

RECHERCHE DE LOGEMENT

CETTE SECTION CONCERNE LE SERVICE D'AIDE À LA RECHERCHE DE LOGEMENT, INCLUANT L'ACCUEIL (LE GUICHET-LOGEMENT) ET SON OUTIL PRINCIPAL (LA BANQUE DE LOGEMENTS).

Le service d'aide à la recherche de logement est un service ouvert à tous. Il suffit d'appeler ou de se présenter au ROMEL pour s'en prévaloir. Alfredo Lombisi, responsable de l'accueil, s'occupe de renseigner les gens, de les orienter dans leurs recherches et de les diriger vers diverses ressources complémentaires au besoin.

Les particularités de ce service reposent sur la grande expérience d'Alfredo Lombisi ainsi que sur notre banque de logements, répertoriant les références de plusieurs propriétaires prêts à collaborer avec le ROMEL.

CONTEXTE

La clientèle du ROMEL est essentiellement composée de ménages locataires issus de l'immigration, faisant face à plusieurs formes de discrimination lors de leur recherche de logement. Le logement social participe à contrer ces inégalités, mais le parc immobilier subventionné est saturé et ne se renouvelle pas rapidement.

Les personnes à faibles revenus sont contraintes de chercher leur logement sur le marché privé, où les opportunités se font rares : le taux d'inoccupation des logements locatifs est passé de **2,8 % en 2017** à **1,9 % en 2018**, sans compter la hausse substantielle des loyers (**augmentation de 2,5 % depuis l'année dernière**), hausse particulièrement marquée pour les logements familiaux.

Plusieurs personnes desservies par le ROMEL présentent, de plus, un statut atypique ou précaire (permis de travail, demandeurs d'asile, sans statut). Celles-ci doivent donc faire preuve de créativité pour démontrer qu'elles ont un bon crédit et de bonnes références. On note que la collocation devient un moyen de plus en plus prisé pour l'accès à un premier logement.

Afin de mieux répondre à l'affluence accrue des demandeurs d'asile, le ROMEL participe, depuis 2017, au volet « **Aide au logement et information pour les personnes ayant demandé asile** » du programme **Réussir l'intégration** financé par le ministère de l'Immigration, de la Diversité et de l'Inclusion du Québec.

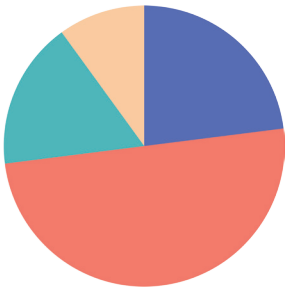
QUELQUES STATISTIQUES

LA DEMANDE : Cette année, **4 200 demandes** ont été traitées via le guichet-logement, ce qui représente 350 de plus qu'à pareille date l'année dernière et 700 de plus que lors de l'exercice 2016-2017. Bien que la recherche de logement soit le sujet prévalent abordé par les usagers, plusieurs autres demandes, en lien avec le logement, restent récurrentes. La nature de ces demandes est répartie comme suit :

- Recherche de logement : **50 %**
- Logement insalubre : **25 %**
- Difficulté de paiement : **13 %**
- Information sur le bail : **12 %**

Constat: Par rapport aux données des quatre derniers exercices, on note que la proportion des types de demande reste stable.

STATUT DES USAGERS : Lors de l'exercice 2018-2019, **1 150 ménages** se sont prévalus des services du guichet-logement du ROMEL. Voici leur répartition en fonction de leur statut d'immigration :



- Citoyens canadiens : **23 %**
- Résidents permanents : **46 %**
- Demandeurs d'asile : **26 %**
- Réfugiés : **5 %**

Constat: Comme pour l'exercice financier précédent, on note que la proportion de demandeurs d'asile est très importante (près de 25%).

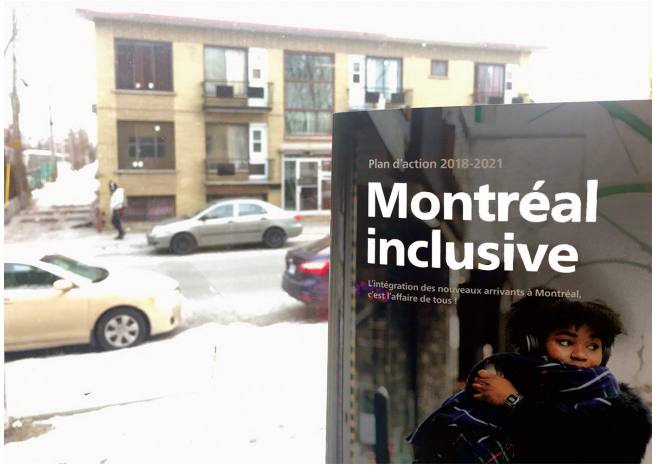
Collaborant au programme provincial **Réussir l'intégration**, le ROMEL a traité plusieurs demandes référées par les organismes et institutions partenaires. Au sein du même programme, **20 rencontres individuelles et collectives** ont été offertes au centre d'hébergement temporaire situé à l'Hôpital Royal-Victoria. Plusieurs demandeurs d'asile se sont référés au ROMEL suite à ces rencontres.

PROFIL DES USAGERS : Voici la répartition des usagers selon leur âge et leur sexe:

19 ans et moins : **10 %**
20-34 ans : **27 %**
35-64 ans : **40 %**
65 ans et plus : **23 %**

Cette année, comme la plupart des dernières années, le ratio hommes/femmes oscille entre 40 % et 60 % pour chaque sexe. Cette année, on évalue la proportion à **42 % d'hommes et 58 % de femmes**.

INFORMATION ET INTÉGRATION



CETTE SECTION FAIT LE BILAN DES DIFFÉRENTS SERVICES D'INFORMATION ABORDANT LES QUESTIONS RELATIVES AUX THÈMES DU LOGEMENT ET DU VIVRE ENSEMBLE. CES SERVICES SONT COMPLÉMENTAIRES À CELUI DE LA RECHERCHE DE LOGEMENT.

LE PROJET HARMONIE

Pendant près de 10 ans, le projet Harmonie a permis au ROMEL d'effectuer un travail assidu de conscientisation et de sensibilisation auprès des propriétaires, quant à la réalité des nouveaux arrivants. En parallèle, nous nous efforcions d'informer les locataires et futurs locataires de leurs droits et responsabilités ainsi que des réalités de la société qui les accueille. Le but de ce projet était d'assurer l'accès à des logements décents, où la communication locataire/propriétaire serait empreinte de respect et de compréhension.

Les activités reliées au projet Harmonie ont pu être menées durant toutes ces années grâce au soutien de divers partenaires : le ministère de l'Immigration, Diversité et Inclusion (MIDI), le département Diversité de la Ville de Montréal, le Bureau d'intégration des nouveaux arrivants à Montréal (BINAM), l'Association des propriétaires du Québec (APQ) et la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ). Le projet a pris fin le 31 décembre 2018, faute de financement additionnel. Toutefois, à la lumière du travail accompli, le ROMEL est fier des résultats permanents émanant de ses années d'efforts.

Ainsi, en près de 10 ans, le ROMEL a, dans le cadre du projet Harmonie, visité 4 813 logements, dont 3 778 ont été qualifiés comme étant salubres, il est intervenu auprès de 2 991 locataires et a rencontré des propriétaires près de 3 556 fois. Plusieurs de ces propriétaires sont d'ailleurs demeurés une référence dans la banque de logement du ROMEL.

Cette année seulement (de mars 2018 à décembre 2018), le ROMEL a visité 325 logements, dont 296 ont été inscrits dans la banque de logements. Il est intervenu auprès de 288 locataires et a rencontré des propriétaires à 375 reprises.

LES SÉANCES D'INFORMATION

Les séances d'information sur le logement sont offertes dans les classes de francisation de différents organismes dans le cadre du programme **Réussir l'intégration**, en partenariat avec le ministère de l'Immigration, de la Diversité et de l'Inclusion.

Les nouveaux arrivants rencontrent des lois et des règlements différents de ceux de leur pays d'origine, sans compter la langue de communication qui n'est souvent pas la même. Conséquemment, des malentendus peuvent facilement survenir et une personne peut rapidement se sentir dépassée et démunie face à la situation, surtout lorsqu'il y a discrimination et abus de la part d'un propriétaire.

Les séances d'information permettent de s'assurer que les nouveaux arrivants sont bien informés de leurs droits et responsabilités et que ceux-ci sont au fait des services et ressources dont ils disposent. Il s'agit d'un outil indispensable pour l'intégration de ces personnes.

Du 1er avril 2018 jusqu'au 31 mars 2019, **239 séances** ont été offertes sur tout le territoire Montréalais, incluant la Rive Sud. Ces séances sont tenues par Rosa Ariola.

PRINCIPAUX THÈMES ABORDÉS :

- Le logement social
- Les aspects juridiques du bail et les responsabilités engagées par ce contrat
- Le rôle de la Régie du logement

GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES

CETTE SECTION FAIT LE BILAN DES DIFFÉRENTES ACTIVITÉS DU GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES (GRT).

Par l'entremise de différents groupes (Coop, OBNL ou Office municipal d'habitation), le GRT a pour mandat de favoriser l'inclusion sociale et réduire les iniquités en offrant du logement abordable de qualité pour les ménages à faible et modeste revenu.

Le GRT coordonne toutes les phases de réalisation des projets et agit comme intermédiaires entre le groupe porteur, les administrations publiques, les entrepreneurs en bâtiment et autres professionnels (architectes, notaires, ingénieurs).

CONTEXTE

Cette année encore, les divers paliers de gouvernement ont annoncé leur volonté d'investir dans la création de logements sociaux et abordables. Au municipal et au provincial, par le programme AccèsLogis, puis au fédéral par les programmes reliés à la Stratégie nationale sur le logement.

Pour qu'un projet puisse être subventionné, celui-ci doit répondre aux normes et conditions inhérentes à chacun des programmes. Une pléiade de paramètres doivent être respectés, entre autres sur les plans de l'efficacité énergétique, de l'accessibilité universelle et de la viabilité financière.

Ce dernier point est d'une importance cruciale, puisque le coût de réalisation d'un projet doit concorder avec le coût reconnu par un programme.

Malheureusement, malgré la volonté politique et les investissements additionnels, la machine que représente l'administration publique s'adapte difficilement à l'essor fulgurant des prix de la construction, qui ont bondi de près de 30 % en un an.

À Montréal, certaines soumissions en appel d'offres s'avèrent 150 % plus élevées que ce qui avait été estimé par les instances publiques. À cela s'ajoute le prix des terrains, assujetti à la spéculation foncière.

Les grands chantiers monopolisent les ressources et les projets sociaux en paient le prix. Bref, cette année plus qu'à l'habitude, le mauvais arrimage entre le réel coût d'un projet et son coût théorique représente le principal frein au développement.

Au cours de l'exercice 2018-2019, le GRT a travaillé très fort à développer de nouveaux projets ainsi qu'à faire avancer les projets déjà enclenchés lors de l'exercice précédent.

Chaque petite victoire ne peut être illustrée à l'intérieur d'un rapport d'activités, mais derrière un statut d'avancement qui semble stagnant, se trouve une multitude d'interventions permettant de garder un projet vivant.

Les prochaines pages de ce rapport présentent plus en détail les projets sur lesquels le GRT a travaillé cette année.

PROJETS EN DÉVELOPPEMENT ENTRE LE 1er AVRIL 2018 ET LE 31 MARS 2019

NOM/ADRESSE	LIEU	TYPE DE PROJET	ÉTAPE	NB UNITÉS
2520 chemin Bates	CDN-NDG	ACL - Volet III	EC	31
Les Habitations Armstrong	CDN-NDG	ACL - Volet I	AP	127
10155 boul. Pie-IX	MTL-Nord	ACL - Volet I	EL	101
1400 rue Sauvé O.	Ahuntsic-Cartierville	ACL - Volet I	ED	85
Habitations GSLR	Grenville-sur-la-Rouge	ACL - Volet I	AP	31
12 694 boul. Gouin O.	Pierrefonds-Roxboro	ACL - Volet III	AP	25
2965 rue Goyer	CDN-NDG	ACL - Volet III	EC	38
Le Morpho Bleu	Lantier	ACL - Volet III	EL	28
La Maisonnée	Rosemont-La Petite-Patrie	Coordination - Projet de rénovations privé	N/A	N/A
Première Porte	Ahuntsic-Cartierville	Coordination - Projet de construction hors-ACL	N/A	78
Total				**544**

EL — Élaboration : Montage d'un dossier de présentation, comprenant diverses informations sur le projet et le groupe porteur.

AP - Analyse préliminaire : Suite au dépôt d'un projet à la Ville ou à la SHQ, une première analyse est effectuée. Cette étape mène à la réservation des unités.

EC — Engagement conditionnel : Engagement du mandataire à poursuivre le projet si celui-ci rencontre les normes et les exigences du programme.

ED — Engagement définitif : Autorisation de la réalisation du projet et confirmation de la subvention.

DAI — Date d'ajustement des intérêts : Début du remboursement de l'hypothèque.

Volet I — Logements réguliers permanents pour familles, personnes seules ou personnes âgées autonomes.

Volet III — Logements permanents ou temporaires avec services, pour des clientèles ayant des besoins particuliers (déficients intellectuels légers, handicapés physiques, personnes victimes de violence, personnes en situation d'itinérance ou à risque, familles monoparentales avec besoins particuliers).

* Aucun projet Volet II (logements avec services pour personnes âgées en légère perte d'autonomie).

2520 CHEMIN BATES

Groupe porteur : HAPOPEX

Type de projet : AccèsLogis - Volet III - 31 unités

Clientèle : Personnes à risque d'itinérance

Localisation : Côte-des-Neiges

Étape : EC depuis novembre 2018

Coût de réalisation : 4 600 000 $

Début des travaux : Automne 2019

2520 chemin Bates, Source : Atelier Chaloub Architectes

Le projet du 2520 chemin Bates est issu de la stratégie d'inclusion de la ville de Montréal. Le nouveau développement auquel il est rattaché est Le Wilderton.

Depuis le dernier exercice, le projet est passé d'un Volet I (familles et personnes seules) à un Volet III (personnes à risque d'itinérance).

L'arrondissement CDN-NDG est ciblé par le ministère de la Santé et des Services sociaux comme faisant partie des 5 arrondissements de Montréal ayant le plus besoin de ressources résidentielles en santé mentale. C'est pourquoi le projet est appuyé par le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal et recevra un soutien communautaire dans le cadre du Plan de niveau de soins alternatifs (NSA) pour la région montréalaise.

Puisqu'il s'agit maintenant d'un Volet III, le groupe porteur Les Fondations du Quartier a laissé la place à l'OBNL Habitations Populaires de Parc-Extension, qui a une expertise avec ce type de clientèle.

Le projet a passé l'étape de l'engagement conditionnel en novembre 2018 et devrait obtenir l'engagement définitif en automne 2019.

LES HABITATIONS ARMSTRONG

Groupe porteur : Les Fondations du Quartier

Type de projet : AccèsLogis - Volet I - 127 unités

Clientèle : Familles et personnes seules

Localisation : Côte-des-Neiges

Étape : AP depuis septembre 2017

Coût de réalisation : 32 000 000 $

Début des travaux : Date inconnue

Les Habitations Armstrong. Source : Campanella & Associés

Ce projet, consistant en la construction de deux immeubles de logements sociaux et communautaires, est lié au développement Le Westbury, dans le cadre de la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal.

En cours de route, le projet est passé d'une formule clé en main à une formule de projet en appels

d'offres publics. Le promoteur n'ayant pas respecté l'échéancier de développement prescrit, la Ville de Montréal a préféré acquérir le terrain, afin de le sécuriser.

Les architectes travaillent actuellement à développer les plans en vue de l'engagement conditionnel.

10 155 BOUL. PIE-IX

Groupe porteur : Logisplus

Type de projet : AccèsLogis - Volet I - 101 unités

Clientèle : Familles et personnes seules

Localisation : Montréal-Nord

Étape : EL depuis juin 2017

Coût de réalisation : 19 300 000 $

Début des travaux : Date inconnue

Esquisse, 10 155 boul. Pie-IX. Source: Capanella & Associés

Le projet du 10 155 Pie-IX en est toujours à l'étape de l'élaboration.

Toutefois, après des mois de travail assidu, il a été possible d'obtenir un appui de l'arrondissement, ouvrant ainsi la porte à un AP. Cette étape devrait être franchie dans les premières semaines de l'exercice 2019-2020.

1 400 RUE SAUVÉ O.

Groupe porteur :

Les Habitations Communautaires de Saint-Laurent

Type de projet : AccèsLogis - Volet I - 85 unités

Clientèle : Familles et personnes seules

Localisation : Ahuntsic-Cartierville

Étape : ED depuis mars 2019

Coût de réalisation : 17 850 000 $

Début des travaux : Mai 2019

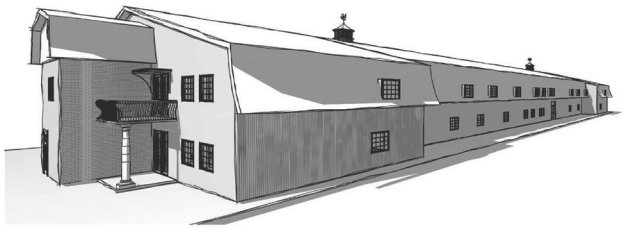
1 400 rue Sauvé. Source: Atelier Chaloub Architectes

Le principal accroc à l'avancement du projet Sauvé était le nombre de cases de stationnement requis selon le règlement de l'arrondissement, une proportion rendant le projet non viable financièrement.

Une demande de dérogation a donc été déposée, puis heureusement adoptée. Conséquemment, le projet a finalement pu passer l'étape de l'engagement définitif et le début des travaux est prévu pour mai 2019.

HABITATIONS GSLR

Groupe porteur :
Habitations Grenville-sur-la-Rouge
Type de projet : AccèsLogis - Volet I - 31 unités
Clientèle : Familles et personnes seules
Localisation : Grenville-sur-la-Rouge
Étape : AP depuis juin 2017
Coût de réalisation : 4 240 000 $
Début des travaux : Date inconnue



Esquisse, Habitations GSLR. Source : Basile Nakouzi Architecte

Le projet Les Habitations Grenville-sur-la-Rouge n'a pas pu facilement passer l'étape de l'engagement conditionnel, notamment à cause de la refonte du conseil municipal suite aux élections de 2017.

La nouvelle administration a d'abord dû se familiariser au projet ainsi qu'au programme AccèsLogis. Après s'être dissociée du projet, faute de moyens financiers suffisants, elle est revenue avec une contribution financière moindre qu'à l'origine. Conséquemment, la viabilité du projet en a été affectée.

Toutefois, après des mois d'échanges avec le groupe porteur, la municipalité, le promoteur et la SHQ, il a été possible d'en arriver à un projet faisant consensus. Un dossier a été déposé pour engagement conditionnel, la réponse de la SHQ est attendue au début du mois de juin 2019.

12 694 BOUL. GOUIN O.

Groupes porteurs : Résidences Bienvenue & Ricochet (Hébergement / Homes)
Type de projet : AccèsLogis - Volet III - 25 unités
Clientèle : Jeunes à risque d'itinérance et jeunes ayant des problèmes de santé mentale
Localisation : Pierrefonds
Étape : AP depuis janvier 2018
Coût de réalisation : 4 000 000 $
Début des travaux : Date inconnue

Résidence Bienvenue et Ricochet. Source : Frederic Klein Architecte

Les projets de Résidence Bienvenue et Ricochet (Hébergement/Homes), en sont toujours à l'étape de l'AP.

Depuis plus d'un an, nous tentons de trouver la solution permettant de construire ce projet particulier. Les principaux obstacles rencontrés relèvent de l'annexion du nouveau bâtiment à un immeuble appartenant à la SHQ, de l'opération cadastrale nécessaire à cette annexion, de la vente d'une parcelle de terrain permettant ladite opération cadastrale, sans compter les garanties juridiques à mettre en place pour cette transaction.

Une réaction en chaîne a graduellement fait émerger de nouvelles contraintes juridiques, urbanistiques et architecturales, qui ont nécessairement transformé le concept. Celui-ci est passé d'un potentiel de 32

unités à 25 unités de logement. Cette baisse du nombre d'unités a eu un grand impact sur la viabilité financière des projets. De plus, considérant l'explosion des coûts de la construction, le promoteur a dû revoir son prix clé en main à la hausse. Toutefois, considérant la grande valeur sociale de ces projets, le Service de l'habitation de la Ville de Montréal s'est engagé à les soutenir.

Au courant du mois de juin 2019, nous attendons un engagement du promoteur à poursuivre le projet, un engagement de la SHQ à faciliter le processus d'annexion du nouvel immeuble ainsi qu'un engagement du Service de l'habitation et de l'arrondissement à accélérer le traitement du dossier, le but étant de construire à l'automne 2019.

2965 RUE GOYER

Groupe porteur : HAPOPEX

Type de projet : AccèsLogis - Volet III - 38 unités

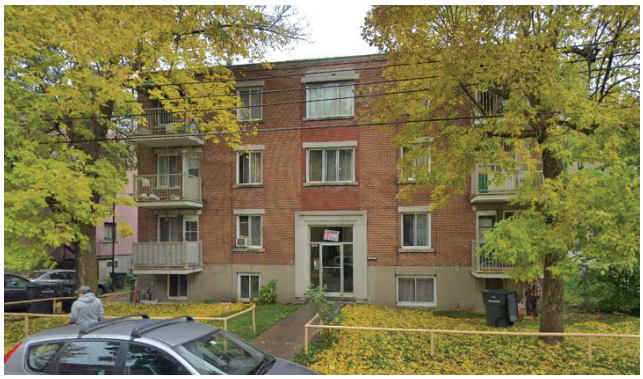
Clientèle : Personnes à risque d'itinérance

Localisation : Quartier Côte-des-Neiges

Étape : EC depuis décembre 2016

Coût de réalisation : 4 600 000 $

Début des travaux : Automne 2019



2965 rue Goyer. Source : Google Street View 2019

Depuis l'obtention de l'EC en 2016, plusieurs expertises supplémentaires ont été commandées, afin de bien circonscrire les risques reliés à ce projet de rénovation majeure.

Les résultats, attestant de problèmes structuraux importants et d'un terrain à la fois contaminé et instable, ont engendré une révision globale du projet. Les professionnels (l'architecte et les ingénieurs) recommandaient une démolition, une opinion ne concordant pas avec celle du Service de l'habitation de la Ville de Montréal, qui recommandait une rénovation majeure. Les deux visions étant irréconciliables, les professionnels ont préféré se désister, anticipant un chantier dépassant la charge de travail normale prévue par le programme AccèsLogis.

Conséquemment, il nous fallait trouver de nouveaux professionnels prêts à relever ce défi et surtout, trouver une source de financement additionnelle, afin de payer leurs honoraires.

HAPOPEX, en collaboration avec le GRT, a donc déposé une demande de financement initial dans le cadre du programme de co-investissement de la SCHL. Heureusement, considérant la valeur sociale du projet, la SCHL a accepté d'y participer. Cette aide financière a permis de monter une nouvelle équipe prête à mener le projet à l'étape de l'engagement définitif.

Tout comme le projet du 2520 chemin Bates, celui du 2965 Goyer est appuyé par le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal et recevra un soutien communautaire dans le cadre du Plan régional NSA en santé mentale.

LA MAISONNÉE

Client: La Maisonnée

Type de projet : Projet privé, financé par le client: rénovation de bureaux (services pour immigrants).

Localisation : Rosement-La Petite-Patrie

Coût de réalisation : 6 500 000 $

Début des travaux : Automne 2019

La nouvelle Maisonnée. Source : Atelier Chaloub Architectes

Ce projet vise la rénovation majeure d'un bâtiment construit en 1938, qui accueille les bureaux de La Maisonnée. Le GRT a été mandaté par le client pour se charger de l'élaboration du projet et de la coordination des travaux.

Les travaux, qui se feront en présence d'amiante, consistent notamment en l'ajout d'un ascenseur et d'un monte-charge, la remise aux normes des systèmes électromécaniques et l'agrandissement de l'espace par l'installation de baies vitrées à l'arrière du bâtiment.

L'appel d'offres pour choisir un entrepreneur a été lancé le 12 mars 2019 et l'ouverture des soumissions se fera en avril. L'organisme aura par la suite un maximum de 120 jours pour accepter une offre de services. 52 semaines de chantier sont prévues aux devis de l'architecte.

PREMIÈRE PORTE

Client : Société de gestion Querbes (SGQ)

Type de projet : Projet financé par le client en collaboration avec la SCHL et la Caisse d'économie solidaire Desjardins: Construction d'un immeuble de 78 unités (dont 24 abordables pour nouveaux arrivants)

Localisation : Ahuntsic-Cartierville

Coût de réalisation : environ 16 275 000 $

Début des travaux : Mars 2019

Projet Ranger. Source : Atelier Chaloub Architectes

Cette construction neuve de six étages, située sur la rue Ranger à Ahuntsic-Cartierville, comprend 78 unités de logements, dont 24 unités abordables destinées aux nouveaux arrivants, dans le cadre de l'initiative Première Porte du ROMEL. Cette idée vise à procurer des logements abordables aux nouveaux arrivants, afin de faciliter leur intégration.

Ce projet, porté par la SGQ, a été élaboré dans le cadre du programme de co-investissement de la SCHL, lui-même inscrit dans la Stratégie nationale sur le logement. La Caisse d'économie solidaire Desjardins représente le second co-investisseur, en plus de la SGQ.

Lors du dernier exercice, la SGQ a travaillé conjointement avec le propriétaire du terrain et le

développeur (Développement ACA ltée) à la mise en oeuvre de ce projet. Les travaux ont débuté en mars, avec la confirmation du financement des différents partenaires.

Une fois la construction terminée, la SGQ assurera la gestion du nouvel immeuble et le ROMEL mettra sur pied un volet d'intervention communautaire.

Le GRT accompagnera la SGQ dans l'élaboration et la coordination du projet jusqu'à la fin du chantier ainsi que lors de la recherche de locataires.

LE MORPHO BLEU

Groupe porteur : Sentier du Nouveau Jour

Type de projet : AccèsLogis - Volet III - 28 unités

Clientèle : Personnes ayant des problèmes de dépendance (toxicomanie/alcoolisme)

Localisation : Lantier (Laurentides)

Étape : EL

Coût de réalisation : À confirmer

Début des travaux : À confirmer

Sentier du Nouveau Jour. Le projet Le Morpho Bleu sera connexe à ce site. Source : sentierdunouveaujour.ca

Le projet du Morpho Bleu est une initiative du Sentier du Nouveau Jour, un centre de thérapie et une ressource d'hébergement thérapeutique pour adultes vivant des problèmes reliés à la consommation de drogues et/ou d'alcool. Cet OBNL a pour mission de favoriser la réinsertion sociale des personnes souffrant de dépendances. L'OBNL aimerait pouvoir offrir une ressource additionnelle à cette clientèle vulnérable, par le biais d'un hébergement permanent ou de transition, menant à une totale autonomie.

Le projet vise la construction d'une première phase comprenant 28 unités de logement de type maison individuelle ayant une chambre à coucher.

Bien qu'il s'agit d'un concept inhabituel pour le programme AccèsLogis, un premier échange avec la SHQ laisse supposer qu'il pourra être accepté. Un dossier est prêt à être présenté pour AP à la SHQ, il ne manque qu'une confirmation du financement du milieu.

LCSG

Client: Logements Communautaires et Solidaires Grand

Type de projet : Contrat d'accompagnement supplémentaire, recherche de subventions.

Localisation : Notre-Dame de Grâce

Ce projet n'en est pas un en développement. Le contrat liant le ROMEL à ce groupe se terminait lors de l'exercice précédent.

Toutefois, afin de financer les services de soutien de ce projet Volet III, le groupe a fait appel au ROMEL pour la recherche de subventions auprès du ministère de la Santé et des Services sociaux et auprès de la Fondation de l'hôpital Jewish General. Cette collaboration additionnelle a justifié des honoraires supplémentaires pour le GRT.

« ENTRE 2013 ET 2018, LES AUGMENTATIONS DE PRIX DANS LA MÉTROPOLE ONT VARIÉ ENTRE +14 % POUR LES DUPLEX ET +31 % POUR LES PROPRIÉTÉS DE 12 LOGEMENTS ET PLUS. PAR RAPPORT À L'ANNÉE DERNIÈRE, LES HAUSSES SE SITUAIENT ENTRE +3 % POUR LES DUPLEX ET 15 % POUR LES 12 LOGEMENTS ET PLUS DANS LA RÉGION DE MONTRÉAL. »

Source: JLR Solutions financières, *Le marché des propriétés multirésidentielles: Portrait des 10 premiers mois de 2018* (rapport)

Les projets présentés précédemment sont en voie de réalisation. En parallèle, l'équipe du GRT s'est afférée à dépister de nouveaux projets potentiels.

En effet, que ce soit par réseautage, par recherches conventionnelles via les agences immobilières ou en explorant physiquement sur le terrain, le GRT doit rester à l'affût des opportunités foncières, que ce soit pour rénover un immeuble à logements ou pour en construire un nouveau. Après le repérage, il faut ensuite visiter, qualifier, puis faire une étude de faisabilité.

Dans un contexte où les opportunités foncières se font extrêmement rares, le défi était de taille. En effet, la forte demande sur le marché immobilier a permis au prix de croître rapidement. Conséquemment, la plupart des terrains ou bâtiments identifiés ne passent pas l'étape de l'analyse la plus élémentaire, qui consiste à s'assurer que le projet peut être un tant soit peu viable.

Bien que l'équipe du GRT se soit penchée sur un grand nombre de projets cette année, seulement quelques-uns ont pu être identifiés comme méritant une attention particulière. Certains de ces projets sont toujours en cours d'évaluation et pourraient s'inscrire dans le cadre du programme AccèsLogis sous peu.

PROJETS EN ÉVALUATION ENTRE LE 1er AVRIL 2018 ET LE 31 MARS 2019

NOM / ADRESSE	GROUPE PORTEUR	TYPE DE PROJET	NB UNITÉS
1 536, boul. Curé-Labelle, Laval	Carrefour interculturel	Indéterminé	S/O
15 777, Sherbrooke E., Pointe-aux-Trembles	Indéterminé	ACL-Volet I	≈ 380
Sainte-Anne de Bellevue	Fondation Québécoise des vétérans	ACL-Volet III	≈ 70
Île-des-Soeurs	Société de gestion Querbes	ACL-Volet I	≈ 70
Lantier (MRC des Laurentides)	Mini-Maisons pour vétérans	ACL-Volet III	≈ 70
Saint-Jean-sur-le-Richelieu	L'Ancre (droit à l'emploi)	ACL-Volet I	8 - 12
Rue Ranger, Ahuntsic-Cartierville	Société de gestion Querbes	ACL-Volet I	155

IMPLICATION

CETTE SECTION DRESSE UN PORTRAIT DES DIFFÉRENTES COLLABORATIONS DU ROMEL.

Afin d'être au fait des besoins et demandes des différentes communautés, le ROMEL participe activement à plusieurs instances de concertation partout à Montréal, avec lesquelles il collabore à divers projets.

TABLES DE QUARTIER

- Comité des organismes sociaux de Saint-Laurent
- Comité habitation de Bordeaux-Cartierville
- Conseil local des intervenants communautaires de Bordeaux-Cartierville (CLIC)
- Regroupement en aménagement de Parc-Extension (RAMPE)
- Table de concertation sur le logement social de Côte-des-Neiges
- Solidarité Ahuntsic
- Table de logement de Villeray
- Table de logement Notre-Dame-de-Grâce
- Table de quartier Montréal-Nord en Santé
- Table de réflexion sur l'itinérance à CDN
- Vivre Saint-Michel en Santé

PRINCIPALES COLLABORATIONS

- Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)
- Carrefour d'aide aux nouveaux arrivants (CANA)
- CJE Côte-des-Neiges, Ville-Mont-Royal, Outremont
- Carrefour le Moutier
- CARI St-Laurent
- Casa C.A.F.I.
- CDC Côte-des-Neiges
- Centre de bénévolat SARPAD
- CIUSSS de l'Ouest-de-l'Île-de-Montréal
- Collectif des femmes immigrantes du Québec
- Comité des organismes sociaux de St-Laurent (COSSL)
- Conseil communautaire Notre-Dame-de-Grâce
- Conseil local des intervenants communautaires (CLIC)
- Femmes du monde à Côte-des-Neiges
- Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)
- Habitations populaires de Parc-Extension (HAPOPEX)
- Héberjeunes
- La Maisonnée — Service d'aide et de liaison
- Regroupement en aménagement de Parc-Extension (RAMPE)
- Regroupement des organismes au service des nouveaux arrivants
- SPVM - Poste de quartier 26
- Table de concertation des aînés de l'île de Montréal
- Table de concertation des organismes au service des personnes réfugiées et immigrantes (TCRI)

STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

DIRECTION GÉNÉRALE

RECHERCHE DE LOGEMENT

- Banque de logements
- Projet Harmonie
- Soutien aux nouveaux arrivants
- Service d'information et références

INFORMATION ET INTÉGRATION

- Sessions d'information pour nouveaux arrivants (logement, bail, droits et responsabilités)
- Élaboration d'outils de communication

GRT

- Développement de logements communautaires
- Formation et accompagnement des groupes porteurs
- Coordination entre professionnels, groupe porteur et instances gouvernementales
- Recherche d'opportunités foncières
- Recherche de financement
- Réseautage
- Élaboration d'études de marché
- Montage financier

IMPLICATION

- Participation aux tables de concertation locales et métropolitaines
- Mise sur pied et accompagnement de groupes porteurs
- Contribution à des projets spéciaux en lien avec notre mission sociale
- Actions de représentation
- Réseautage

CONSEIL D'ADMINISTRATION

CHRISTINE LALONDE, Présidente
Développement - Forum

HASSAN HASSANI, Vice-président
Directeur général - La Maisonnée

JEAN ISSERI, Secrétaire
Directeur général - CJE de Côte-des-Neiges, Ville Mont-Royal et Outremont

MARC AUDET, Trésorier
Président et chef de la direction - AURAY Capital Canada

MAZEN HOUDEIB, Administrateur
Directeur général - ROMEL

VANESSA HERGETT, Administratrice
Avocate - Beauregard avocats|

MEMBRES DU ROMEL

1. ACEF du nord de Montréal
2. ACEM — Association communautaire d'emprunt de Montréal
3. ALAC — Alliance pour l'accueil et l'intégration des immigrants
4. ALPA — Accueil liaison pour arrivants
5. AMEIPHQ — Association multiethnique pour l'intégration des personnes handicapées
6. Auberge Transition
7. Bureau Consultation Jeunesse
8. CACI — Centre d'appui aux communautés immigrantes
9. CANA — Carrefour d'aide aux nouveaux arrivants
10. CARI — Centre d'accueil et de référence sociale et économique pour immigrants de Saint-Laurent
11. Carrefour le Moutier
12. Carrefour Solidarité Anjou
13. Casa C.A.F.I.
14. Centre Afrika
15. Centre communautaire des femmes sud-asiatiques
16. Centre d'action bénévole de Montréal-Nord
17. Centre d'écoute et de références — Face-à-face
18. Centre des aînés de Côte-des-Neiges
19. Centre des femmes de Montréal
20. Centre génération emploi
21. CITIM — Clef pour l'intégration au travail des immigrants
22. CJE CDN — Carrefour jeunesse emploi de Côte-des-Neiges/Ville Mont-Royal/Outremont
23. CLAM — Carrefour de liaison et d'aide multiethnique
24. CLSC Côte-des-Neiges
25. Collectif des femmes immigrantes du Québec
26. Comité logement Centre-Sud
27. Communauté laotienne du Québec
28. Conseil communautaire Notre-Dame-de-Grâce
29. Coopérative de développement régional de Montréal-Laval
30. CSAI — Centre social d'aide aux immigrants
31. Femmes du Monde à Côte-des-Neiges
32. FRAPRU — Front d'action populaire en réaménagement urbain
33. Héberjeune de Parc-Extension
34. La Maisonnée — Service d'aide et de liaison
35. L'Hirondelle
36. Ligue des Noirs du Québec
37. L'OEIL — L'organisme d'éducation et d'information logement
38. Maison d'Afrique
39. Maison d'Haïti Inc.
40. MIRS — Maison internationale de la Rive-Sud
41. PRISME
42. PROMIS
43. Famille Point Québec
44. Service d'accompagnement aux nouveaux arrivants
45. SFCGM — Service à la famille chinoise du Grand Montréal
46. TCRI — Table de concertation des organismes au service des personnes réfugiées et immigrantes
47. YMCA du Parc
48. Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges

ÉQUIPE DU ROMEL

MAZEN HOUDEIB
Directeur général

ALFREDO LOMBISI
Service à la clientèle et gestionnaire de la banque de logements

NADIM SALIBA
Chargé de projets et de développement, GRT

JEAN BOIVIN
Soutien au développement, GRT

ZAHIA EL-MASRI
Chargé de formation et de communications

AKKAD CHERGUI
Directeur adjoint, responsable des ressources humaines et matérielles

ROSA ARRIOLA
Responsable des séances d'information

GENEVIÈVE CHARBONNEAU
Chargée de projets, GRT

GEORGES HADDAD
Responsable Projet Harmonie et soutien au développement, GRT
Gestionnaire entretien-réparation, SGQ

CATHERINA VITALE
Gestionnaire d'immeuble, SGQ

MARIE PHILOMENE PIERRE
Gestionnaire d'immeuble, SGQ

REMERCIEMENTS

LE ROMEL SOUHAITE PROFITER DE CE RAPPORT D'ACTIVITÉ POUR REMERCIER SES PARTENAIRES PUBLICS QUI, PAR LEUR ÉTROITE COLLABORATION ET LA GESTION DES PROGRAMMES D'AIDE, SOUTIENNENT QUOTIDIENNEMENT SA MISSION.

Canada

CMHC SCHL

Ville de Montréal

Office municipal d'habitation de Montréal

Société d'habitation Québec

Immigration, Diversité et Inclusion Québec

CAISSE. D'ÉCONOMIE. SOLIDAIRE.

Ce document dresse le bilan des activités des différents services du ROMEL au cours de l'exercice allant du 1er avril 2018 jusqu'au 31 mars 2019. Les données financières du même exercice font l'objet d'un rapport distinct présenté aux membres et disponible sur demande pour les bailleurs de fonds et administrations publiques.

PHOTOS

Couverture : Les Habitations Armstrong, projet en développement, GRT. Source : Campanella & Associés

Intérieur de couverture : 2520 Bates, projet en développement, GRT. Source : Atelier Chaloub Architectes

Page 06 : « Intégration des nouveaux arrivants ». Source : Benoît Chapdelaine @B_Chapdelaine, 5 déc. 2018

Page 07 : Bail — Régie du logement. Source : economieetcie.com

Page 23 : Projet Première Porte, rue Ranger. Source : Atelier Chaloub Artchitectes

Quatrième de couverture : Chemin de la Côte-des-Neiges. Source : Wikimedias Commons

REGROUPEMENT DES ORGANISMES
DU MONTRÉAL ETHNIQUE POUR LE LOGEMENT
400-6555 Chemin de la Côte-des-Neiges
Montréal, Québec, Canada, H3S 2A6
© 2019

514-341-1057
514-341-8404

www.romel-montreal.ca

information@romel-montreal.ca

@romelmtl

ROMEL Montréal

Société de Gestion Querbes

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2018

Ce document dresse le bilan des activités des différents services de la Société de gestion Querbes au cours de l'exercice allant du 1er janvier 2018 jusqu'au 31 décembre 2018. Les données financières du même exercice font l'objet d'un rapport distinct présenté aux membres et disponible sur demande pour les bailleurs de fonds et administrations publiques.

SOMMAIRE

02 À PROPOS DE LA SGQ

03 MOT DE BIENVENUE

04 GESTION IMMOBILIÈRE

06 ENTRETIEN ET RÉPARATION

07 NOUVELLES ORIENTATIONS

08 CONSEIL D'ADMINISTRATION

09 REMERCIEMENTS

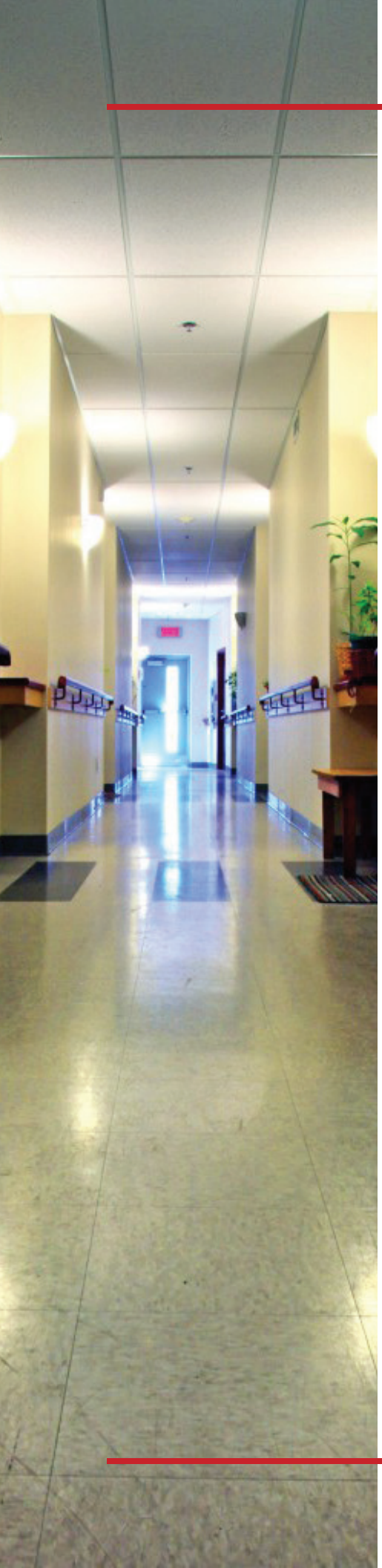
À PROPOS DE LA SGQ

LA GESTION IMMOBILIÈRE, UN MOYEN D'AMÉLIORER LES CONDITIONS DE VIE DES LOCATAIRES

La Société de gestion Querbes (SGQ) est un OBNL fondé en 1983 et soutenu depuis 1995 par le ROMEL. Les deux OBNL partagent un objectif commun, soit d'améliorer les conditions de logement des personnes plus vulnérables. Par ses activités, la SGQ est en mesure d'alimenter la banque de logement du ROMEL, en y référant des logements de qualité et des propriétaires dignes de confiance.

La SGQ peut prendre en charge la gestion complète d'un immeuble ou offrir des services à la carte. Son offre de services est axée sur la responsabilisation et l'éducation des locataires. Conséquemment, elle travaille en étroite collaboration avec les conseils d'administration (immeubles publics) et les propriétaires (immeubles privés).

Dans le cas où une coopérative ou un OBNL d'habitation connaîtrait des difficultés financières, administratives ou organisationnelles, la SGQ est en mesure d'élaborer un plan de redressement.



MOT DE BIENVENUE

Par **Christine Lalonde**, présidente du CA
et **Mazen Houdeib**, directeur général

Chers membres, chers partenaires,

Depuis plusieurs années, le bilan des activités de la SGQ est joint au rapport d'activité du ROMEL. Ce choix découlait de la parenté d'actions et de mission des OBNL.

Pour l'exercice financier 2018, la Société de gestion Querbes a toutefois pris la décision de produire son propre rapport d'activité.

Deux éléments nous ont motivés à prendre cette initiative :

Le premier étant le plan de développement de la SGQ, qui prévoit un accroissement de ses activités principales, soit la gestion immobilière et la gestion des projets d'entretien.

Le deuxième étant l'acquisition d'un projet de construction de 78 unités de logement sur la rue Ranger, prévu pour l'année 2019.

Ce nouvel investissement immobilier renforcera le profil sociocommunautaire de la SGQ, puisqu'il offrira plusieurs logements abordables et inclura un volet d'intervention communautaire pris en charge par le ROMEL.

Dans cette optique de renouveau, il paraissait nécessaire de prendre le temps et l'espace pour décrire les activités de la SGQ. De plus, ce rapport assurera une meilleure communication avec les partenaires et les organismes à qui nos services sont destinés.

Une initiative modeste certes, mais significative pour le futur.

Bonne lecture !

GESTION IMMOBILIÈRE

UNITÉS EN GESTION

Au cours de l'exercice complété, la SGQ a maintenu dans son portefeuille sensiblement le même nombre d'unités en gestion qu'au cours de l'exercice précédent.

Le mandat de gestion temporaire d'un projet développé au cours des trois dernières années a pris fin (coopérative Fleur de l'Île, 45 unités) alors qu'un autre projet livré l'année précédente a choisi de maintenir, sur une base régulière, les services de la SGQ pour le présent exercice (Logements communautaires et solidaires Grand, 44 unités). Finalement, une entente a été conclue à la fin de cet exercice avec la coopérative La Revanche des Plumeaux, pour la gestion de leurs 18 unités de logements à partir de janvier 2019.

La SGQ gérait 569 unités de logement au 31 décembre 2018.

UNITÉS EN GESTION ENTRE LE 1er JANVIER 2018 ET LE 31 DÉCEMBRE 2018

ARRODISSEMENT	NOM	TYPE DE PROJET	NB UNITÉS
Ahuntsic - Cartierville	Maison Poincaré	Hébergement temporaire	28
Ahuntsic - Cartierville	Maison CACI 1 et 2	OBNL pour familles	119
Ahuntsic - Cartierville	Porte d'Or Des Îles	Résidences pers. âgées	67
Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce	Maison Prud'homme	Hébergement temporaire	15
Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce	Coopérative Atlas	Coop pour familles	71
Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce	Les Ormes de Goyer	Coop pour familles	15
Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce	Coopérative Goyer	Coop pour familles	26
Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce	Légaré-Barclay	OBNL pour familles	28
Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce	Les Fondations du Quartier	OBNL pour familles	98
Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce	LCS Grand	OBNL pers, seules	44
Montréal-Nord	La Maison de Sienne	Coop pour familles	8
Plateau-Mont-Royal	Les Loges du Mile-End	OBNL pour familles	37
Villeray Saint-Michel-Parc-Extension	Coopérative les Amis Ball	Coop pour familles	13
TOTAL			**569**

LES LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES ET SOLIDAIRES GRAND

Le mandat de gestion immobilière de ce projet du quartier Saint-Raymond à Notre-Dame-de-Grâce est très diversifié. Des 44 studios qui ont été mis en location en janvier 2018, 32 relèvent du volet I du programme AccèsLogis et sont destinés à des personnes seules. 16 d'entre elles bénéficient du programme de supplément au loyer (PSL). 12 unités relèvent du volet III du programme et sont destinées à des personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale. Tous les occupants du volet III ont droit au PSL.

Pour assurer le service de soutien et d'accompagnement des locataires du volet III, une entente a été conclue avec la Mission Old Brewery, une ressource renommée pour les personnes itinérantes ou à risque de le devenir.

De plus, d'autres locataires, référés par le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, logent dans certaines unités du volet I. On comprendra dès lors que la gestion immobilière de ce projet comporte de nombreux défis.

PRINCIPAUX SERVICES OFFERTS EN GESTION IMMOBILIÈRE

VOLET FINANCES	VOLET ENTRETIEN	VOLET ADMINISTRATIF
• Gestion des loyers • Tenue de livres • Comptes payables • Préparation pour audit • Rapports gouvernementaux	• Gestion de l'entretien • Gestion des réparations mineures • Gestion des fournisseurs • Conciergerie	• Déclaration annuelle • Rencontre avec les administrateurs • Encadrement des ressources • Gestion des taxes foncières • Représentations à la Régie du logement

ENTRETIEN ET RÉPARATION

Outre la gestion immobilière, la SGQ offre aussi des services d'entretien d'immeuble. Les mandats vont de réparations mineures, telles que déglaçage ou peinture, jusqu'aux rénovations majeures, telles que travaux de maçonnerie ou réparation de fondations, nécessitant une plus grande coordination des sous-traitants et une surveillance accrue des travaux.

La SGQ est aussi habilitée à émettre des bilans de santé, incluant l'estimation des coûts des travaux.

Les travaux entrepris au courant de l'année 2018 relèvent essentiellement de l'entretien général : changement de balustres, colmatage de fuites d'eau, réparation de plaques de drain, peinture, etc. 22 adresses différentes ont été desservies, dont certaines ont mandaté la SGQ pour différentes situations.

Les bénéfices reliés à ces contrats varient entre 15 % et 30 % selon les travaux effectués.

Au cours de l'exercice 2018, la SGQ a travaillé sur 28 projets d'entretien et de réparation.

PROJETS PARTICULIERS

Certaines coopératives d'habitation présentent des difficultés organisationnelles ou sont aux prises avec des bâtiments qui ont vieilli prématurément à cause d'un entretien déficient. Il s'agit souvent de projets de la première génération d'AccèsLogis, datant de la fin des années 90.

La SGQ collabore avec quelques-unes de ces coopératives, afin de trouver des solutions techniques leur permettant d'éviter une plus grande détérioration de leur immeuble.

Pour certains de ces projets, il peut être préférable d'envisager une transition vers la formule OBNL d'habitation, plus appropriée lorsque le taux de participation des membres ne permet plus de remplir les tâches traditionnelles d'une coopérative. La SGQ, impliquée dans la gestion de ces projets, est en mesure de conseiller les membres et les appuyer dans leurs démarches. Des demandes de conversion ont été déposées à la Société d'habitation du Québec (SHQ) et les négociations suivent leur cours.

D'autre part, pour certains projets, des demandes de refinancement ont été déposées auprès de la SHQ. Cette opération a pour effet d'augmenter l'hypothèque de la coopérative, tout en allongeant la période d'amortissement, afin d'injecter les importantes sommes permettant de procéder aux réparations majeures qui sont devenues nécessaires. La SGQ est une fois de plus sollicitée dans ce processus.

NOUVELLES ORIENTATIONS

Depuis sa fondation, la SGQ contribue à alimenter la banque de logements du ROMEL. Au courant de l'exercice 2018, les équipes des deux OBNL en sont arrivées à un constat, à savoir que le meilleur moyen de répondre au besoin criant de logements décents et abordables pour les personnes à plus faible revenu fréquentant le ROMEL est d'augmenter le nombre d'unités gérées par la SGQ.

Cette opération d'expansion des activités de la SGQ est en cours, avec pour objectif de doubler le nombre d'unités en gestion au courant du prochain exercice.

Parmi les stratégies déployées, il y a l'acquisition de coopératives en difficulté et prêtes à être converties en OBNL, puis l'acquisition de projets de construction neuve.

À ce sujet, la SGQ envisage acquérir un projet de construction neuve de 78 unités au courant de l'exercice 2019. Ce projet, situé à Ahuntsic-Cartierville, sera élaboré dans le cadre du programme de Co-Investissement de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (Stratégie nationale sur le logement) en collaboration avec la Caisse d'économie solidaire Desjardins.

Si ce projet d'acquisition s'avère concluant, il représentera le point de départ de la SGQ en tant que société acheteuse.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

CHRISTINE LALONDE, Présidente
Développement - Forum

HASSAN HASSANI, Vice-président
Directeur général - La Maisonnée

JEAN ISSERI, Secrétaire
Directeur général - CJE de Côte-des-Neiges, Ville Mont-Royal et Outremont

MARC AUDET, Trésorier
Président et chef de la direction - AURAY Capital Canada

MAZEN HOUDEIB, Administrateur
Directeur général - ROMEL

VANESSA HERGETT, Administratrice
Avocate - Beauregard avocats|

REMERCIEMENTS

LA SOCIÉTÉ DE GESTION QUERBES SOUHAITE PROFITER DE CE RAPPORT D'ACTIVITÉ POUR REMERCIER SES PARTENAIRES.

SHDM
SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

Société d'habitation Québec

Office municipal d'habitation de Montréal

CMHC SCHL

CAISSE. D'ÉCONOMIE. SOLIDAIRE.

PHOTOS

Couverture : La Porte d'Or des Îles. Source : lavacon.com

Intérieur de couverture : Les Fondations du Quartier. Source : ROMEL

Page 02 : Logements communautaires et solidaires Grand. Source : ROMEL

Page 03 : La Porte d'Or des Îles. Source : lavacon.com

Page 05 : Logements communautaires et solidaires Grand. Source : ROMEL

Page 07 : Projet Première Porte, rue Ranger. Source : Atelier Chaloub Artchitectes

Quatrième de couverture : Chemin de la Côte-des-Neiges. Source: Wikimedias Commons

SOCIÉTÉ DE GESTION QUERBES
400-6555 Chemin de la Côte-des-Neiges
Montréal, Québec, Canada, H3S 2A6
© 2018

T: 514-341-1057
F: 514-341-8404
www.romel-montreal.ca
information@romel-montreal.ca