

Louis Bériau

Préparer une deuxième phase de développement...
Et d'autres encore!

COMMANDITAIRE :

CAISSE.
D'ÉCONOMIE.
SOLIDAIRE.



GAZOUILLET LE MOT-CLIC
#untoitundroit

rqoh.com



**BÂTISSEUR
D'AVENIR**



PRÉPARER UNE DEUXIÈME PHASE DE DÉVELOPPEMENT... ET D'AUTRES ENCORE !

Présentation de Louis Bériau,
Directeur du développement et des communications



**BÂTISSEUR
D'AVENIR**

Plan de présentation

1. Le Centre-Sud des années '70
2. L'approche et la mise en place d'Inter-Loge
3. Les phases d'évolution
4. L'organisation en 2018
5. Questions pour les développeurs



**BÂTISSEUR
D'AVENIR**



Première acquisition, été 2018
Prix d'achat: 48 000\$
10 logements + 1 commerce
Construction en 1900
Rénovation en 1990

1. Le Centre-Sud des années '70

Milieu fortement dégradé (dépopulation, pauvreté, chômage, criminalité, nombreuses maisons barricadées, commerces en difficulté, environnement physique très délabré)

Investissements publics pour promouvoir la relance économique (subventions à la rénovation, construction intensive de HLM, *Programme d'intervention dans les quartiers anciens (PIQA)* qui vise à rendre le secteur plus attrayant pour « *une nouvelle population très différente de l'ancienne* » !)

Secteur propice à la spéculation : très faible valeur des propriétés, demande de logements à la hausse,

Conséquence : *Ceux-là que ni la détérioration des bâtiments, ni les incendies n'avaient réussi à chasser du Centre-Sud à ce jour, sont menacés désormais d'être délogés par la remise à neuf de leur logement* » Claude Lefebvre, Fils de la Charité, organisateur communautaire et initiateur d'Inter-Loge.



**BÂTISSEUR
D'AVENIR**



*Maison 43,
6 logements familiaux
Construction en 1910,
Achat en 1985
Rénovation en 1990*

2. L'approche et la mise en place d'Inter-Loge

Création d'un OBNL/organisme de bienfaisance
INTER-LOGE CENTRE-SUD (intervention logement Centre-Sud) Discrétion et efficacité.

- Achat de multiplex dans le but de les soustraire à la spéculation
- Gestion transitoire le temps que les résidents s'organisent (en coop ou en obnl)
- Sensibilisation des locataires et soutien à la démarche des groupes
- Cession des propriétés aux groupes pour rénovation et gestion à long terme;
- Répétition du processus aussi souvent que nécessaire pour influencer à la baisse sur le marché (!).

Principaux défis

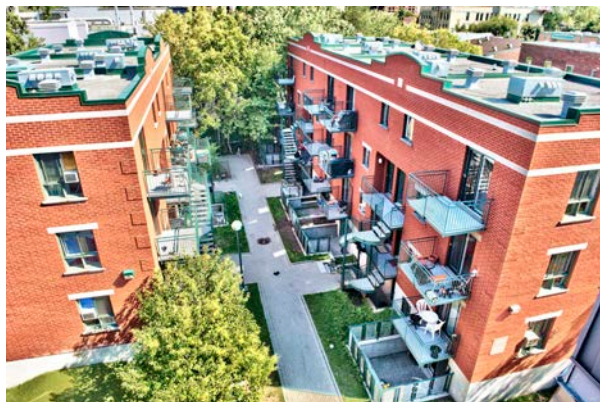
- Instituer un Obnl dans le secteur de l'immobilier locatif sans modèle ni outils;
- Disposer des fonds nécessaires aux acquisitions;
- Faire accepter notre approche par le milieu communautaire;
- Convaincre nos locataires et les soutenir.



**BÂTISSEUR
D'AVENIR**



*Rue Ontario Est, Montréal
12 logements et locaux pour intervention
Construction en 1885, rénovation en 1989*



*Mères avec pouvoir (partie)
30 logements et locaux pour intervention
Construction en 2000*

3. Phases de l'évolution depuis 40 ans

1978-1987 Acquisitions (423 unités) et cessions (264 unités) aux coopératives (25) et obnl (2);

Fin de l'aide aux coops/obnl + Programme d'aide à la rénovation

1988-1993 Rénovation par dégarnissage complet de 159 logements (coût 8M\$)

Difficultés financières

1994-1999 Mandats de gestion + consolidation financière et organisationnelle.

Rétablissement financier + Programme AccèsLogis

2000- Développement du parc de logements locatifs abordables.



**BÂTISSEUR
D'AVENIR**

4. Inter-Loge aujourd'hui

SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE

Le « Groupe » est constitué de

- Inter-Loge, 590 logements et 19 locaux;
- Habitation Marcel-Roy, 133 logements et 8 locaux;
- Habitation communautaire Vie Urbaine, 6 unités;
- Gestion Habitat Plus, OBNL de gestion.



*Résidence pour personnes âgées
2930 Ontario Est, Montréal
Construction 2013*



*40 logements familiaux
Sainte-Adèle
Construction 2014*



*6 logements familiaux
Rue Beaudry, Montréal
Achat 2012*



**BÂTISSEUR
D'AVENIR**

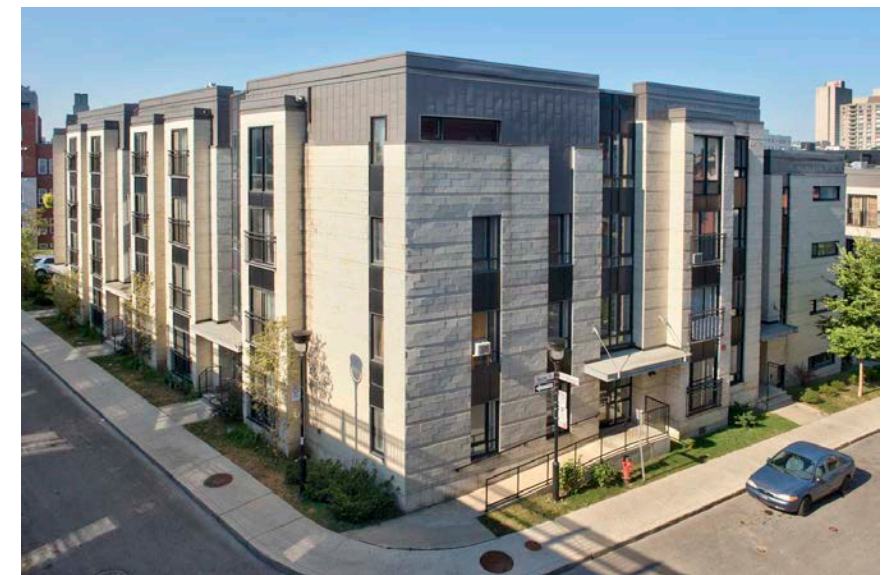
Notre parc immobilier 2018

729 logements et 28 locaux répartis dans 53 édifices sis dans 5 arrondissements de Montréal et à Ste-Adèle:

- 306 logements et 10 locaux réalisés hors programmes;
- 290 logements et 9 locaux exécutés dans le cadre d'AccèsLogis;
- 133 logements et 8 locaux concrétisés dans le cadre de l'Article 56.1 de la SCHL.



*Rue Prince-Arthur
Logements pour étudiants et personnes seules
Construction 1910, rénovation 2006*



*Rue Amherst et du Glacis
Logements familiaux
Construction 2005*



**BÂTISSEUR
D'AVENIR**

**Loyers -
30%**

**Impact
3 000\$**

**Total
2.25M\$**

Nos programmes

➤ Logements abordables

Loyers de 30.4% inférieurs aux prix du marché

Économie moyenne de plus de 3 000\$

rabais total de plus de 2.25M\$ pour 2016-2017

➤ Soutien communautaire en logement

52 de nos locataires du Centre-Sud

services gratuits d'encadrement et de support pour

leur maintien en logement, leur intégration sociale et l'atteinte de leur autonomie.

➤ Engagement dans la communauté

Engagements visant le développement social, économique et culturel du Centre-Sud et divers soutiens à des initiatives et organismes locaux.



inter-loge

**BÂTISSEUR
D'AVENIR**

5. Questions pour les développeurs

➤ Orientations claires

Développer pour quelles raisons ? Pour répondre à quel(s) problème(s), à quelle(s) préoccupation(s) ? Pour accueillir quelle(s) « clientèle(s) » ?

Quels résultats sont attendus ?

Quelles seront les incidences sur l'organisation ?

Sur la vie dans la communauté ?

Quelles seront les adaptations nécessaires au niveau organisationnel,

➤ Ressources appropriées

Ressources nécessaires : humaines ? organisationnelles ? financières ?
à court, moyen et long terme ?

Partenaires potentiels ?:

Groupe de ressources techniques, Organismes du milieu,

Professionnels (architectes, ingénieurs, notaires, évaluateurs).

Prêteurs, bailleurs de fonds

Arrondissement, municipalité et autres instances locales,

Autres collaborateurs.

Questions pour les développeurs (suite)

➤ Accès à un financement adéquat

Programmes gouvernementaux, contributions diverses, ressources de l'organisation, autres.

Relations avec le banquier, avec les bailleurs de fonds, etc.

Relations avec les instances municipales.

➤ Ouverture au changement, à l'évolution et aux ajustements.

➤ Importance de réfléchir à la pérennité,

La relève

Fusion/regroupement ?



inter-loge

**BÂTISSEUR
D'AVENIR**

Merci de votre attention...
et bonne chance
dans vos projets !!!