Rapport annuel 2018

Immeuble Le Marjolaine - 10460

10460 Place de l'Acadie, bureau 100, Montréal, H4N 0B2

Table des matières

Mot du président 3

UN PEU D'HISTOIRE 5

DESCRIPTION DE L'ORGANISME 5

SA MISSION 6

Le parc immobilier 6

Un peu de statistiques 6

Programmes de supplément au loyer et accès logis 7

Le conseil d'administration 7

Le mandat du conseil d'administration 8

Le Comité exécutif 10

Comité de sélection 10

Comité de résidents de RHO 11

Gestion matérielle et entretien de l'immeuble 12

Conclusion 15

Remerciement 16

Mot du président

Encore une fois, 2018 a été une bonne année en termes de gestion des immeubles. Après un gel des loyers au 30 juin 2018, c'est un faible taux de logements vacants et un contrôle serré des dépenses qui nous ont permis de décréter une faible augmentation des loyers de seulement 1,4% pour le 30 juin 2019.

Conformément à la nouvelle loi, nous avons aussi mis en place un règlement interdisant aux locataires de fumer et de cultiver du cannabis à l'intérieur des locaux, et à une distance d'au moins de 9 mètres de nos édifices.
Concernant la construction du stationnement extérieur, suite au désistement de la maison CACI, nous pensions aller en appel d'offres à l'automne 2018, malheureusement le projet sera à nouveau retardé de quelques mois. Tout comme vous, nous sommes exaspérés par tous les délais qui nous sont imposés. Cette fois, nous espérons que la construction sera terminée à l'automne 2019. Il devrait y avoir 14 nouveaux emplacements. De plus, nous allons aménager quelques emplacements supplémentaires au 10250 en plus d'une barrière pour empêcher les étrangers de s'y stationner.

Depuis décembre 2018, nous avons mis fin à notre entente avec Communauto car ce service était trop peu utilisé par nos résidents. Nous avons ainsi attribué les deux places de stationnement à des locataires.

En décembre 2018, nous avons décidé de mettre fin à notre contrat avec Mon Toit Mon Cartier. Par contre nous allons honorer nos engagements avec eux jusqu'en septembre 2019.

Concernant le problème des pigeons. Nous poursuivons les efforts entrepris avec les services d'une entreprise spécialisée dans ce domaine. Les premiers résultats ont été encourageants. Malheureusement, ces volatiles ont tôt fait de trouver de nouveaux endroits où s'installer. Nous les suivons à la trace et intervenons dans leurs nouveaux lieux de prédilection lorsque c'est nécessaire.

Notre lutte contre les cafards se poursuit. Avec l'aide de la Direction de la Santé Publique, nous avons modifié notre approche et cela donne de bons résultats. De plus, après en avoir validé la légalité avec la Régie du Logement, au besoin nous exigeons de tout nouveau locataire un traitement contre les cafards de leurs biens et effets personnels avant leur arrivée à RHO.

Contrairement aux années précédentes, le dossier de la poursuite nous a peu occupé et n'a pas généré de coûts importants en 2018. Il devrait en être de même en 2019. Cela se comprend, les expertises sont maintenant terminées et nous sommes en attente d'une date de procès, ce qui pourrait encore être très long.

Depuis janvier 2018, Victor a mis en place une rencontre hebdomadaire (le Café rencontre) ouvert à tous les locataires. Cette rencontre permet d'être à l'écoute des préoccupations des locataires. Le résultat à date est positif et permet de

répondre à plusieurs questions des locataires. De plus, un feuillet d'information est maintenant produit sur une base plus ou moins régulière pour vous tenir informés des nouveautés et événements importants concernant RHO.

La fête d'été 2018 a été un succès avec une grande participation et les participants ont beaucoup apprécié. Le seul point négatif fut que Victor a dû s'impliquer beaucoup trop dans l'organisation, il a eu très peu d'aide et a dû assumer l'essentiel des travaux alors que la fête est une fête de quartier au bénéfice de l'ensemble des résidents de Place L'Acadie.

Au chapitre des bons coups, il faut souligner le projet conjoint avec LMDP-MTMC, d'offrir de l'aide au devoir chaque mercredi et jeudi pour les enfants âgés de 6 à 12 ans.

Comme à chaque année, j'insiste sur la belle efficacité de notre équipe d'employés ainsi que sur l'engagement de tous les membres du Conseil d'Administration.

Avant de terminer, je ne peux passer sous silence le décès de Mme Suzanne Asselin, membre du CA de RHO de 2015 à 2018 et participante à de nombreux comités de locataires. On n'oubliera jamais son bel esprit communautaire ainsi que son excellent jugement tout au long de son implication au sein du CA de RHO.
Merci pour votre soutien et pour votre collaboration dans l'atteinte de nos objectifs.

Pierre Bastien
Président du Conseil d'administration de RHO

UN PEU D'HISTOIRE

En 1992, suite à des besoins exprimés en logements sociaux et suite à une offre de la SHDM concernant la gestion d'immeubles dans le secteur de Cartierville, une demande était formulée au Conseil Local des Intervenants Communautaires (CLIC) pour développer un organisme sans but lucratif visant la gestion de logements sociaux. En septembre de la même année, Lise Malboeuf, présidente du CLIC demandait la constitution de RESSOURCES-HABITATION DE L'OUEST. La requête était signée par les 6 membres d'un conseil d'administration provisoire. La corporation, sans capital-actions était constituée en vertu de la partie III de la Loi sur les Compagnies du Québec.

En avril 1993, RESSOURCES-HABITATION DE L'OUEST signait une convention de gérance avec la SHDM pour les propriétés situées aux 11555,11585 et 11710 Saint-Évariste et ce jusqu'au 13 juin 1996.

En 1998 RESSOURCES-HABITATION DE L'OUEST sort de son état de dormance pour soutenir un comité du quartier souhaitant développer une ressource en habitation pour les aînés mais le projet échoue.

Depuis avril 2000, le comité logement Bordeaux-Cartierville et le groupe de ressources techniques Bâtir son quartier déploient leurs énergies pour développer un projet d'habitation situé dans un secteur très détérioré du quartier : LA PLACE HENRI-BOURASSA. Une offre d'achat a donc été conclue sur un premier immeuble de 27 logements, le 2020 place Henri-Bourassa. Les locataires ont été rencontrés lors d'une première porte à porte qui avait pour but d'évaluer quelle serait la formule d'habitation la mieux adaptée aux problématiques du secteur. Les premiers résultats ont permis d'évaluer que la formule OBSL serait adéquate.

Ainsi, depuis du mois de juin, quatre (4) intervenants locaux travaillent en collaboration avec Bâtir son quartier afin de mieux définir le projet d'habitation et ainsi présenter leur dossier de demande d'engagement conditionnel à la ville de Montréal. Ce projet avait obtenu une réserve d'unité de la Ville de Montréal dans le cadre de l'enveloppe stratégique Accès Logis 1999.Un nouvel OBSL ne sera pas créé mais c'est bien RESSOURCES-HABITATION DE L'OUEST formé en 1992 pour les mêmes fins, qui assurera la gestion du 2020 place Henri-Bourassa.

En septembre 2000, le Conseil d'administration provisoire souhaite consolider leur organisme par la participation des locataires et d'un nombre plus grand d'intervenants

.

DESCRIPTION DE L'ORGANISME

Ressources-Habitation de l'Ouest est un organisme à but non lucratif, propriétaire d'immeubles, et a la responsabilité de voir à la bonne gestion de ses immeubles tout en assurant une qualité de vie de ses résidents.

SA MISSION

À des fins purement sociales, et sans intention pécuniaire pour ses membres, fournir en location et/ou gérer des logements décents à prix abordable aux personnes résidant en priorité dans le quartier montréalais de Bordeaux-Cartierville:
Acquérir, construire, améliorer ou rénover des immeubles, les administrer ou les revendre tels quels ou améliorés ou rénovés à des corporations sans but lucratifs;
Favoriser le développement de tout service permettant l'amélioration des conditions de vie de cette population et son intégration dans le milieu;
Recevoir des legs et autres contributions de même nature en argent, en valeurs mobilières ou immobilières, administrer de tels legs et contributions : organiser des campagnes de souscription dans le but de recueillir des fonds pour des fins charitables;
Le tout ne pouvant constituer un établissement au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux;
Maintenir de façon stable et permanente à l'organisme, un statut non équivoque d'organisme à but non lucratif à des fins exclusivement charitables et maintenir un régime d'occupation des logements par des familles à des revenus moyens ou modestes et/ou par des personnes âgées dont les revenus sont modestes, au sens de la Loi nationale sur l'habitation.

Le parc immobilier

Le parc immobilier est situé au coin des boul. de l'Acadie et Henri-Bourrassa. RHO possède 161 appartements répartis dans deux édifices, le premier situés au 10460 de 134 unités et un second situé au 10250 de 27 unités de logements.

Un peu de statistiques

Typologie	Nombres d'unités
Studio	1
3 ½	87
4 ½	49
5 ½	18
6 ½	6
Total :	161

En décembre 2017 et 2018

Estimation du nombre de Personnes vivantes à RHO à 400!

Programmes de supplément au loyer et accès logis

Notre organisme a droit au programme de supplément au loyer pour 50 % de nos unités locatives soit 67/134 pour **Le Marjolaine** et 13/27 pour **Le Henri**.

Ce qui représente 80 familles qui ont un loyer représentant 25 % de leur revenu. Les autres unités ont un tarif régi par la SHQ qui nous oblige à un taux équivalent à un maximum de 95 % du prix médian des logements à Montréal et nous avons actuellement un maximum de 80 % d'appliquer en 2018.

Nombre de logements vacants en 2018

Au 31 décembre 2018, il y avait un seul logement (#4 au 10250) vacant à RHO.

Le conseil d'administration

Le conseil d'administration est composé de neuf (9) administrateurs.

Nom	Poste	Représentant
Pierre Bastien	Président *	Citoyen
Rashida Ghafoor	Vice-président*	Membre locataire
Gilles Brisebois	Secrétaire*	Citoyen

Daniel Vézina	Trésorier*	Citoyen
Mireille Foisy-Hotte	Administratrice	Citoyen
Édith Hitt	Administratrice – fin sept. 2018	Citoyen
Pierre Tellier	Administrateur	Membre locataire
BAKAREKE, Sylvestre	Administrateur	Citoyen
Baldé, Youssouf	Vice-président – fin nov. 2018	Membre locataire
Asselin, Suzanne	Administratrice – fin juin 2018	Membre locataire
Thadal, Guettena	Administratrice – fin juin 2018	Membre locataire
Inamahoro, Evelyne	Administratrice	Membre locataire

* *Membre du comité exécutif*

Le mandat du conseil d'administration

Le mandat du conseil d'administration est de travailler principalement les dossiers de gestion interne, tels que le suivi financier, la gestion des ressources matérielles, financières et humaines.

Liste non exhaustive des sujets traités et activités réalisées durant l'année 2018

Au niveau de la gestion financière

- Suivi régulier de la situation financière
- Suivi des rapports du directeur
- Démarche pour la construction du parc de stationnement RHO
- Suivi du mur anti-bruit
- Révision des prévisions budgétaires
- Acceptation de différents contrats d'entretien de l'immeuble avec des fournisseurs
- Acceptation des baux
- Suivi des contrats d'assurance

Au niveau de la gestion de l'immeuble

- ✓ Suivi de la poursuite reliée à la construction du 10450-10480 (Le Marjolaine)
- ✓ Suivi des travaux reliés aux déficiences
- ✓ Négociation avec les représentants de la SHQ
- ✓ Suivi des traitements de cafards avec la DSP
- ✓ Suivi des communications internes

Au niveau de la gestion des ressources humaines

- Suivi de la politique de Gestion des ressources humaines
- Évaluation du directeur général
- Suivi des activités de gestion MTMC

Au niveau de la régie interne

- Formation rôle du conseil d'administration
- Assurer le respect des règlements
- Formation de comité

Activités communautaires

- Fête de fin d'année / Noël des enfants
- Activités parent/enfant - semaine de relâche
- Cinémas POP CORN
- Café rencontre du vendredi
- Journal Info-RHO
- Jardin communautaire
- Fête d'été
- Aide aux devoirs (La Maison des parents/RHO)
- 2 bibliothèques mobiles (boîte à livres)

Nombre de membres : 9 **Nombre de rencontres** : 8

Représentation :

Le conseil d'administration et la direction sont invités à participer à des événements organisés par la communauté ou encore d'établir des liens avec nos partenaires.

- Lien avec Maison CACI – différentes communications avec la coordination de l'immeuble
- Lien avec les avocats (dossier poursuite)
- Liens avec les Loisirs l'Acadie
- Rencontres avec les Élus et autres représentants de l'Arrondissement

Nous remercions tous nos partenaires dont :

TANDEM a fourni et servi plus de 200 Hots dog, a emmené deux BBQ et a mobilisé 3 bénévoles pour préparer les hots dog (**dont la présence de M. Leo Fiore et Mme Danielle Hébert**).

Arrondissement a fournis les abris, les tables, les chaises et les barricades selon le cahier des charges - un grand merci à **Mme Annie Goutier.**

Uniprix et Desjardins marché central pour leur participation

Mme St-Arnaud du Quartier 10 qui nous a accompagné, dans la façon dont nous devons faire la communication des affiches, depuis le mois d'avril pour assurer la sécurité des piétons le jour de la fête. Sa présence était très remarquée le 8 septembre 2018.

Les Cadets qui étaient présents aux abords des barricades.

Mme Margarette Pierre qui a mis sa machine à Popcorn à la disposition de la fête et qui a mobilisé son temps pour aller acheter les ingrédients nécessaires et pour servir le popcorn.

Le Comité exécutif

Les rencontres du comité exécutif permettent de faire l'évaluation de certaines demandes internes de gestion courantes afin d'alléger les rencontres du conseil d'administration en proposant des recommandations. Cette façon d'organiser le temps de travail facilite la flexibilité de la prise de décision et de répondre plus rapidement aux questions du directeur.

Le directeur alimente l'exécutif sur différentes questions qui demandent une certaine réflexion ou des démarches devant être faites que par un membre de l'exécutif. Par exemple, avec les institutions légales comme les ministères ou autres.

Nombre de membres : 4
Nombre de rencontres : 8

Comité de sélection

Le mandat du comité de sélection est de voir à la location des unités selon les critères choisis par le conseil d'administration, le tout dans le cadre du programme AccèsLogis et des règlements de la Société d'Habitation du Québec (SHQ).

Membres bénévoles du comité de sélection :

- Suzanne Asselin (décédée)
- Guettena Thadal, résidente bénévole
- Rashida Ghafoor, résidente bénévole - administratrice
- Alain Dubé, résident bénévole
- Victor Aurélien, Directeur

Nombre de membres : 5
Nombre de rencontres du comité : 12

Comité de résidents de RHO

Les tâches du comité de résidents sont de s'impliquer dans les activités du milieu; d'élire des membres locataires pour les représenter au CA; organiser des rencontres, échanger des idées entre eux et proposer des suggestions et des projets pour le bienêtre de la communauté et poser des questions sur les projets à venir.

Membres bénévoles du comité de résidents :

Raouf	Najm
Balde	Youssouf
Pierre	Tellier
Mohammad Azim	Wafa
Castaneda	Beatriz
Blanchet	Marième

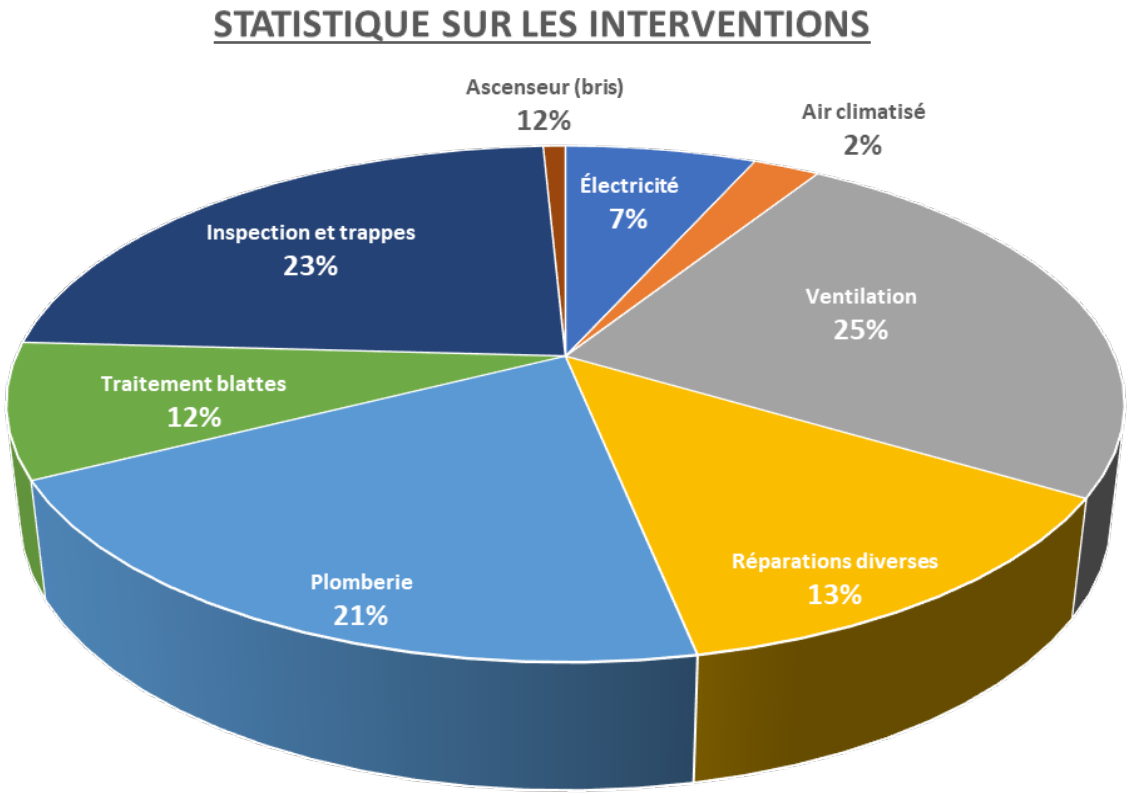
Ennasri	Hisham
Ghafoor	Rashida
Rana	Asifa
Adja	Ndiaye
Taing	Sou

Nombre de membres : 0
Nombre de rencontres du comité : 11

Gestion matérielle et entretien de l'immeuble

Nous avons effectué 296 interventions de réparations de toutes sortes (plomberie, ventilation, intercom, extermination, peinture, électricité, pose de trappes) au cours de l'année afin de répondre aux demandes continues des locataires et nous avons réparé 6

logements pour la relocation. Notre rapide intervention nous a permis de gérer efficacement le dégât d'eau au garage en avril 2017. Quatre (4) pompes submersibles ont été remplacées.



UNE CURE DE RAJEUNISSEMENT DE

LES LOGEMENTS

3,4.10,11,15,25,26 et 36

De l'immeuble 10250

ont été fraichement RÉNOVÉS

- Réfection des étages:

Planchers – Éclairage – Système

Barrière de parking automatique

La réalisation du projet d'automatisation des stationnements du côté ouest de l'immeuble Le Henri (10250) a permis à RHO de créer 3 places additionnelles pour répondre à la demande de ses locataires.

Cette réalisation a mis fin à l'occupation illégale de certains résidents de la cité de l'entrée du stationnement du 10250.

CommunAuto

RHO a mis fin – selon propositions des locataires lors des CAFÉ RENCONTRES – au contrat de Communauto au mois de décembre dernier. Deux nouvelles places ont été attribuées aux locataires.

Conclusion

Nos principales priorités pour les prochains mois :

- Poursuivre les travaux d'entretien et aménagement aux deux immeubles;
- Ramener à un niveau négligeable la présence des cafards dans l'immeuble
- Projet à l'étude pour l'acquisition génératrice
- Installation d'un vestibule à l'entrée Le Henri
- Murale à Le Henri
- Réparer les patios et les allèges fissurées à Le Henri
- Créer un comité organisateur d'activités
- Réaliser la construction des nouvelles places de stationnement de RHO
- Faire le suivi de la 2e étape du Mur antibruit
- Projet d'aménagement espace commun pour BBQ en été

Comme vous voyez il y a encore beaucoup de pain sur la planche, et nous avons besoin de vous pour :

- Garder nos immeubles en bon état!
- Favoriser le respect de nos espaces communs;
- Signaler tous problème dans votre logement;
- Maintenir un climat de bon voisinage;
- Montrer aux voisins combien nous sommes choyés de demeurer à RHO;
- Organiser des rencontres de formation sur l'utilisation des bacs à recyclage;
- Faire de nos immeubles un endroit qu'il faut bon vivre.

Nous sommes motivés à toujours travailler dans le meilleur intérêt de RHO et de ses résidents. Notre objectif étant de faire de ce projet un beau rêve réalisé.

Adresse courrier
10460 Place de l'Acadie, bureau 100

Courriel : rho@videotron.ca

Téléphone : 438-888-7223

Urgence : 514-647-7223

Remerciement

Nous remercions Madame Édith Hitt et Youssouf Baldé, qui nous ont quitté l'année passée, pour leur engagement au sein du conseil d'administration.

Nos pensées à Madame Suzanne Asselin, ancienne administratrice, qui est décédée en novembre 2018.

Merci à l'avance à tous ceux et celles qui choisiront de s'investir dans ce beau projet.