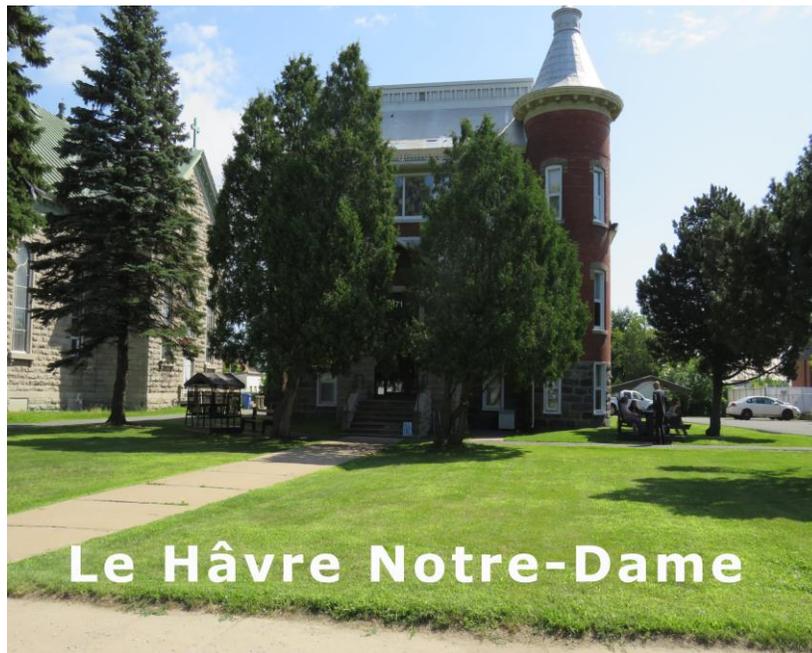




Rapport d'activités



171, rue Prince

Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023

Tél. : (450) 743-0033 Courriel info@ohpierredesaurel.com Site web www.ohpierredesaurel.com

Table des matières

MOT DU PRÉSIDENT	3
MOT DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE	4
L'OFFICE EN BREF	5
NOTRE MISSION, NOTRE VISION, NOS VALEURS, NOS ENGAGEMENTS	6
LA GOUVERNANCE	7
MESURES MISES EN PLACE CRISE DU LOGEMENT	8
VOLET LOCATAIRES	12
VOLET SERVICE DES IMMEUBLES	15
REMPLACEMENT - AMÉLIORATION – MODERNISATION (RAM)	16
VOLET RESSOURCES HUMAINES	18
CONCLUSION ET NOS PRIORITÉS POUR 2024	20

MOT DU PRÉSIDENT

L'année 2023 s'est caractérisée par une pénurie de personnel dans les différents secteurs des services publics et de notre vie économique; elle s'est aussi fait remarquer par une inflation galopante et une rareté de logements de plus en plus tragique pour plusieurs personnes.

Il en résulte une augmentation marquée de requérants voulant obtenir un logement selon leurs revenus qui, eux, n'ont pas augmenté au même rythme que l'inflation.

À l'Office d'habitation Pierre-De Saurel, après 45 ans d'existence des offices et après cinq (5) ans d'existence du regroupement de ceux-ci de la région, un sondage de satisfaction a été effectué auprès de nos 637 locataires. Les résultats révèlent un taux de satisfaction remarquable de la part de ceux-ci.

Constatant que les personnes ayant des revenus moyens trouvaient de plus en plus de difficultés à se loger convenablement, nous avons entrepris auprès de la Ville de Sorel-Tracy des démarches afin de créer un organisme à but non lucratif qui aurait comme objectif d'acquérir des immeubles locatifs, de les rénover, s'il y a lieu, de conserver les locataires actuels qui le désirent et de les louer à des prix abordables. Cet organisme devrait être opérationnel en 2024.

Enfin, dès que la Société d'habitation du Québec a lancé son appel de candidatures, l'Office a déposé sa demande de construction d'un immeuble locatif de 40 logements. Nous attendons les résultats de la SHQ.

Enfin, au nom du Conseil d'administration, je souligne le travail consciencieux et apprécié de nos employés, tant au niveau administratif que de l'entretien. Je remercie aussi Mme Debbie Savoie pour son engagement, sa disponibilité et ses efforts constants pour dispenser les meilleurs services à nos locataires.

Jocelyn Sévigny
Président du conseil d'administration

MOT DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE

Je suis fière de vous présenter notre rapport d'activités pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023 faisant état de nos réalisations, nos activités et nos projets. La dernière année s'est également révélée déterminante pour l'Office sur le plan du développement et de la promotion de notre organisation sur le territoire de la MRC Pierre-De Saurel par une participation accrue à la concertation. Étant proactifs envers la population de la MRC, nous demeurons un acteur incontournable dans le développement de services reliés à l'habitation sur notre territoire. De plus, nous soulignons cette année le 45^e anniversaire d'existence et 5 ans depuis la fusion des HLM sur notre territoire. Heureusement nous aimons les défis !

Nous sommes confrontés à des enjeux importants concernant la pénurie de logements, la pénurie de main-d'œuvre et le coût élevé des travaux. Nous avons dû malheureusement faire face à un roulement de personnel important qui a monopolisé toutes les parties impliquées dans le recrutement, la formation et l'intégration des nouveaux.

Le taux d'occupation des logements sur le territoire de la MRC Pierre-De Sorel se situe à 0,4 % globalement, mais pour les logements de grandeur 3 ½ et 5 ½, il se situe à 0 %, résultant en une augmentation des demandes pour notre service d'aide à la recherche de logement (SARL). Face à cette réalité sur notre territoire et confrontant l'Office à agir, nous avons mis sur pied un nouvel Organisme à but non lucratif (OBNL) nommé Accès Habitation Sorel-Tracy. De plus, nous avons déposé un projet de construction de 40 logements. Nous demeurons proactifs pour trouver des solutions à une crise du logement sans précédent.

C'est avec un souci constant de la qualité de nos immeubles que nous avons effectué des travaux majeurs dans plusieurs de nos immeubles en respect de nos budgets octroyés et de nos échéanciers afin de mettre nos énergies à diminuer les taux de vétusté de nos immeubles. Nous avons à cœur l'état de nos immeubles et des logements.

Dans un tout autre ordre d'idée et dans un souci constant d'amélioration, nous avons effectué un sondage auprès de tous nos locataires HLM afin de connaître leur degré de satisfaction envers les services de l'Office d'Habitation Pierre-De Saurel. Nous sommes heureux de vous annoncer que le taux de participation a été de 56%. Nous attirons votre attention sur le fait que 85 % des répondants se disent heureux d'habiter un HLM.

Il demeure primordial de mentionner que tout ceci est possible grâce à l'implication de notre conseil d'administration et la contribution de tous les employés ainsi que le dévouement de notre président, M. Jocelyn Sévigny. Merci à tous pour votre implication et votre dévouement à rendre un service d'excellence !

Bonne Lecture !

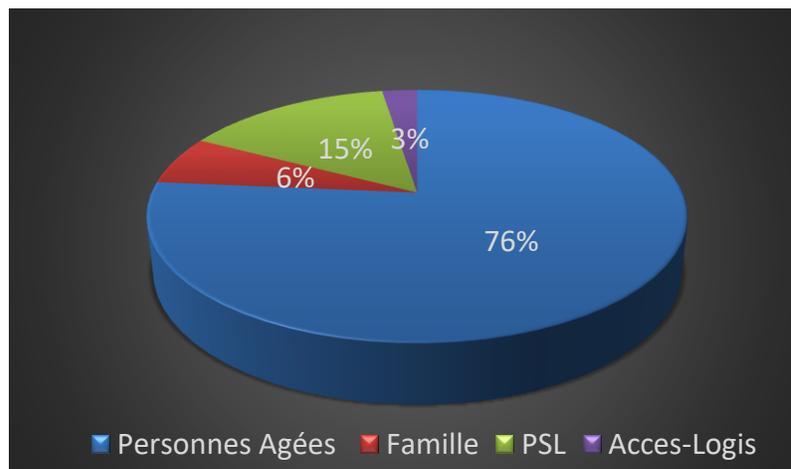
Debbie Savoie
Directrice générale

L'OFFICE EN BREF

L'Office d'habitation Pierre-De Saurel a ouvert ses portes en 1978. Après la fusion de 2018, l'Office a regroupé 23 immeubles habitations à loyer modique (HLM) situé sur le territoire de la MRC Pierre-De Saurel.

19	Effectif total
1 101 523\$	Budget fonctionnement OH et SARL
666	Locataires
108	Requérants
83	Programme de supplément au loyer
1 999	Requêtes bons de travail
2 123 610\$	Revenus loyer
2 320 377\$	Budget Rénovation Amélioration Modernisation

Habitations



Nos HLM sont répartis en deux catégories, nos immeubles personnes âgées et nos immeubles familles.

NOTRE MISSION, NOTRE VISION, NOS VALEURS, NOS ENGAGEMENTS

Mission

La mission de l'Office d'habitation Pierre-De Saurel est d'offrir, de gérer et de développer des logements sociaux pour les personnes à revenus faibles ou modestes sur le territoire de la MRC Pierre-De Saurel. L'Office a comme rôle d'améliorer les conditions de vie des personnes en offrant des logements sécuritaires et de qualité.

Vision

L'Office d'habitation Pierre-De Saurel veut être reconnu pour son leadership en habitation sociale sur le territoire de la MRC Pierre-De Saurel. Il vise une approche de partenariat et de concertation. Il accorde une importance à la qualité de son parc immobilier et des logements livrés aux locataires.

Valeurs

L'Office d'habitation Pierre-De Saurel met de l'avant des valeurs communes pour guider la prise de décision dans sa gestion ainsi que les comportements de ses représentants et représentantes. Nous avons (8) huit valeurs communes qui sont: le respect, l'esprit d'équipe, la qualité du service, l'intégrité, l'ouverture à la différence, l'équité, la transparence et un milieu de vie agréable.

Nos engagements

Nos engagements reflètent les mesures que nous prenons envers notre clientèle, elles traduisent notre promesse d'offrir un accompagnement et des services dans le respect de nos valeurs.

- Assurer le respect du règlement sur l'attribution des logements à loyer modique et le règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique de la Société d'habitation du Québec;
- S'assurer que les personnes à revenus faibles ou modestes aient accès à des logements de qualité, sécuritaires et répondant à leurs besoins;
- Fournir en toutes circonstances des services accessibles, courtois et confidentiels;
- Faire preuve d'écoute en recevant leurs demandes;
- Assurer un accompagnement en fonction de leurs besoins;
- Assurer la confidentialité et la protection des renseignements personnels;
- S'assurer que les locataires se respectent, acceptent les différences et vivent dans un milieu exempt de menaces et d'intimidation.

La qualité des services est une priorité à l'Office d'habitation Pierre-De Saurel. Dans un souci d'amélioration continue, nous vous invitons à nous faire part de vos commentaires et/ou suggestions en communiquant avec un membre de notre personnel administratif.

LA GOUVERNANCE

Notre conseil d'administration est composé de 9 membres, dont deux représentants socioéconomiques, deux représentants des locataires et cinq élus municipaux. En 2023, nous avons tenu 6 rencontres régulières.

M. Jocelyn Sévigny	Président-représentant socioéconomique.
M. Jocelyn Mondou	Secrétaire-représentant Sorel-Tracy.
Mme Dominique Ouellet	Administratrice-représentante Sorel-Tracy.
Mme Diane De Tonnancourt	Vice-présidente – représentante Yamaska, St-David et Massueville.
M. Vincent Deguise	Administrateur- représentant St-Joseph, St-Roch et St-Anne.
Mme Lise Couture	Administratrice – représentante Saint-Ours, Ste-Victoire et St-Robert.
M. Marcel Archambault	Administrateur-représentant locataire ruraux
Poste vacant	Administrateur-représentant locataire Sorel-Tracy
Mme Lyse R. Lemyre	Trésorière-représentante socioéconomique

Notre comité de sélection se compose de trois participants : un représentant des locataires, M. Marcel Archambault et deux représentants socioéconomiques Mme Line Latour et M. Martin Émond. Son rôle-conseil permet le contrôle et la surveillance de l'ensemble du processus de sélection tel que mis en application par l'Office et s'assure du respect de la réglementation. Il recommande l'acceptation des listes d'admissibilité. Il procède à la vérification de la conformité de l'analyse des demandes et de la légitimité des attributions des logements. Le comité s'est réuni à 6 reprises en 2023. Il est chapeauté par notre technicienne en sélection.

Un administrateur du conseil d'administration a participé au Congrès annuel du Regroupement des offices du Québec (ROHQ) tenu à Québec.

MESURES MISES EN PLACE CRISE DU LOGEMENT

La Société d'Habitation du Québec a mis sur pied au fil des ans trois volets à l'intérieur du Cadre normatif pour soutenir les enjeux reliés autour des difficultés pour les ménages qui se retrouvent sans logement. Il s'agit :

Programme de supplément au loyer d'urgence

Ce volet est constitué d'unité programme supplément au loyer d'urgence qui permet l'accès à un logement bénéficiant d'une subvention à des ménages à faible revenu qui se retrouvent sans logis. Bien que le logement appartienne à un propriétaire privé, une coopérative ou un organisme sans but lucratif, la part assumée par le ménage pour le paiement du loyer correspond à 25 % de son revenu pour se loger.

Les unités sont autorisées au fur et à mesure qu'une demande est adressée à l'Office et la demande doit répondre aux critères d'admissibilités d'un HLM avec l'ajout de critères spécifiques au programme. Ce programme inclut des demandes pour victimes de violence conjugale ainsi que celles pour les sinistrés. Une entente est signée avec la Ville de Sorel-Tracy, qui assume 10 % des coûts reliés à l'unité.

Programme d'hébergement temporaire et d'aide à la recherche de logement (PHTARL)

Ce volet consiste en des subventions aux municipalités pour couvrir une partie des coûts des services d'aide d'urgence dispensés aux citoyens sans logis.

Les dépenses admissibles sont les frais liés au déménagement et à l'entreposage sécuritaire des biens et des meubles, à l'hébergement temporaire et à toute autre dépense en lien avec la sécurité des ménages. La gestion de ce volet a été confiée à l'Office d'habitation Pierre-De Saurel en juillet dernier et entérinée par la résolution no. 2022-12-802 adoptée à l'unanimité le 5 décembre 2022 par le conseil de Ville de Sorel-Tracy.

Service d'aide à la recherche de logement

Le mandat du SARL est de :

- Offrir un soutien aux ménages ayant perdu leur logement ou à risque de le perdre et qui sont à la recherche d'un logement;
- Informer les ménages des différentes offres de logement sur le marché privé;
- Diriger les ménages admissibles à des logements sociaux vers les divers programmes (HLM, PSL Accès-Logis);
- Diriger les ménages en situation de vulnérabilité vers les ressources communautaires pouvant leur venir en aide.

L'aide financière est accordée par la SHQ (90 %) et la Ville (10 %) jusqu'à concurrence de 200 000 \$ annuellement.

Programme PSL d'urgence

Nous avons déposé 11 demandes d'unités PSL d'urgence.

Programme d'hébergement temporaire et d'aide à la recherche de logement

Nous avons 14 dossiers dans le cadre de ce volet pour la période de janvier à décembre 2023. La dépense totale pour la même période représente un montant de 29 422 \$ réclamé à la Ville de Sorel-Tracy. La dépense concerne des frais d'hébergement, de déménagement et d'entreposage.

Service d'aide à la recherche de logement

Le service vient en aide aux gens à la recherche de logement et offre un soutien d'urgence aux gens faisant face à l'itinérance à la suite d'une perte de logement involontaire. À l'aide du service Loge-moi et des sites tels que Kijiji, Les Pacs et Marketplace nous offrons une assistance à tous ceux qui se cherchent un logement. Plusieurs outils sont présentement en développement.

Tableau des demandes reçues par le SARL

	Nb de ménages	Nb de personnes
Demandes reçues	179	234
PSL d'urgence	11	32

Plaintes:

Le volet plainte a été chapeauté par l'intervenante SARL. Une partie de son mandat consiste à traiter les plaintes de locataires reliées à la réglementation de l'Office et à l'occasion des situations reliées au bon voisinage et surtout de faire les suivis nécessaires.

Statistiques du volet plainte du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023

- 120 nouvelles plaintes

Accès Habitation Sorel-Tracy

Afin de trouver des solutions à la crise du logement sur le territoire de la Ville de Sorel-Tracy, nous avons créé un nouvel organisme incorporé selon la Partie 3 de la Loi sur les Compagnies à titre d'organisme à but non lucratif (OBNL) et ayant obtenu ces lettres patentes le 25 août 2023, il se nomme : Accès logement Sorel-Tracy.

Ces objectifs sont :

- Acquérir, exploiter, construire des immeubles dans le but d'offrir des unités à des coûts abordables à des personnes à faible revenu ou modeste;
- Favoriser l'accessibilité à des logements abordables et le maintien à domicile des citoyens du territoire de Sorel-Tracy;
- Protéger le parc immobilier de Sorel-Tracy des spéculations immobilières et maintenir l'habitation abordable.

L'Office d'habitation Pierre-De Saurel existe depuis 46 ans, il jouit d'une expertise en gestion de parc immobilier. Donc nous visons par notre savoir-faire à :

- Protéger les locataires des augmentations de loyer abusives;
- Revitaliser le parc immobilier de Sorel-Tracy;
- Maintenir localement les investissements;
- Protéger le marché locatif de la spéculation foncière;
- Garantir l'offre de logement abordable et de qualité;
- Maintenir des logements abordables par la règle du 95% du loyer médian sur notre territoire.

Un conseil d'administration sera mis sur pied, en 2024 avec deux représentants de la Ville de Sorel-Tracy, deux représentants de l'Office d'habitation Pierre-De Saurel et un représentant de la Table de concertation en habitation. Nous souhaitons prendre notre envol dans la prochaine année et remercions la Ville de Sorel-Tracy pour leur soutien, sans qui ce projet n'aurait pu voir le jour.

Projet Construction

Nous avons actuellement 108 requérants sur notre liste d'attente. Nous prévoyons la construction d'un 40 logement, 30 logements pour des personnes de 65 ans et plus et 10 logements pour les 65 ans et moins. Des entrées distinctes sont prévues pour les deux catégories de logements.

La répartition des logements sera de 35 logements 1cc et de 5 logements 2cc pour nos aînées. Concernant la catégorie famille, nous prévoyons 6 logements 1cc, 1 logement 2cc, 2 logements 3cc et 1 logement 4cc. Cette répartition est en fonction du parc immobilier actuel à l'Office et selon les besoins de notre liste d'attente.

Nous avons actuellement un engagement de la Ville de Sorel-Tracy pour l'octroi d'un terrain à Sorel avec une superficie suffisante pour la construction de notre nouvel immeuble.



Nous souhaitons ardemment la réalisation de notre projet de construction afin de répondre aux nombreux besoins des citoyens de Sorel-Tracy. La crise de logement est bien réelle sur notre territoire et apporte son lot de situations dramatiques. Des abus de la part des propriétaires, des familles à risque d'être à la rue, ou demeurant dans des logements inhabitables.

Nous avons déposé notre projet de construction auprès du Programme d'habitation Abordable Québec, pour un montant de plus de 13 820 000\$. Au moment d'écrire ces lignes, nous avons été informés du refus de notre projet. Nous sommes actuellement en attente des raisons de ce refus et nous explorons les autres avenues pour la réalisation de ce projet si important pour nos concitoyens de Sorel-Tracy.

VOLET LOCATAIRES

La gestion des 532 logements comprend le renouvellement des baux, les amendements au bail, l'attribution d'un logement, la gestion des transferts. En raison de la répartition de notre parc immobilier, nous avons modifié l'âge à 50 ans dans certains immeubles de personnes âgées.

Nous avons obtenu 11 nouvelles unités dans le cadre du Programme de subvention au loyer (volets: urgence, violence conjugale, itinérance) pour un total de 83 PSL.

La perception des loyers pour 2023 totalise 2 123 610 \$. Un suivi rapide des retards de loyer nous permet de performer de façon exceptionnelle et nous avons radié un total de 10 773 \$ en mauvaises créances représentant moins de 0,5 %. Sur le total des loyers perçus, seulement 51 paiements sans provision et la majorité à 96 % paient leurs loyers par prélèvement automatique.

Au 31 décembre 2023, nous avons un total de 108 demandeurs de logements modiques représentant 147 personnes dont 22 enfants. Le profil de nos demandeurs est 56 % sont des femmes et 44 % sont des hommes. 78 % des requérants sont des personnes seules, 15 % sont deux personnes et 7 % sont trois personnes.

Au 31 décembre, nous desservions 532 ménages en location, représentant 666 occupants, dont 80 enfants. Le revenu moyen de nos locataires est de 1 639 \$ par mois et le coût moyen du loyer est de 426\$ par mois. Nous avons 494 ménages sans enfant et 38 ménages avec enfants.

Les résultats de nos sondages qualité pour notre clientèle, dans un souci d'évaluation et dans la perspective d'amélioration constante de nos services, nous poursuivons nos sondages. Nous sommes fiers des résultats de cette consultation qui sont très positifs et au-delà de nos attentes. Nous avons compilé 38 sondages complétés révélant que 78 % des requérants ont été référés à l'Office par des amis, famille ou proches. 94 % mentionnent que l'accueil à nos bureaux, au téléphone et la rencontre de dépôt de la demande offre un contact chaleureux et respectueux, l'employé fait preuve d'écoute et d'empathie. Bravo à notre réceptionniste et à notre technicienne en location et sélection

Josée Handfield,
Technicien en sélection location

Chantal Labrèche
Technicienne comptable

Nous avons inscrit 25 dossiers au Tribunal administratif du logement pour diverses raisons telles que, non-paiement, insalubrité, trouble de comportement. L'objectif premier des interventions de l'Office est axé sur la résolution de problèmes et de recherche de solutions lorsque nous traitons les dossiers du Tribunal administratif du logement.

Nous tentons de mettre en place les services nécessaires afin de supporter le locataire dans les difficultés vécues et prévenir les démarches d'éviction. Par conséquent, les démarches entreprises auprès du TAL pour éviction sont celles de dernier recours. Nous avons procédé à (1) une seule éviction sur nos 25 inscriptions, ainsi que quelques ententes de départ.

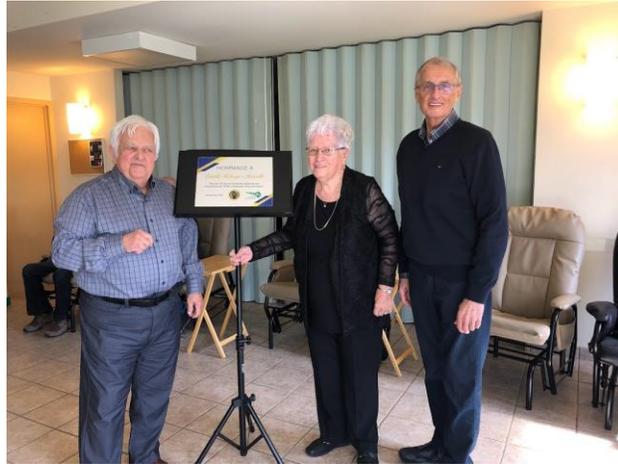
Nous avons poursuivi nos réflexions concernant les services offerts par l'Association des locataires (ADL) en ce qui a trait aux mandats offerts par eux afin d'améliorer les services communautaires et de soutien auprès de notre clientèle, les locataires. Nous avons participé à une étude par une firme professionnelle ayant comme mandat d'évaluer le fonctionnement de l'ADL.

Nous avons effectué une vaste consultation par la distribution d'un sondage auprès de nos locataires en HLM. Le taux de participation a été 56 %. Vous trouverez dans le tableau les résultats détaillés par thèmes.

- Avec le personnel de l'Office d'habitation 70 % des répondants affirment que le personnel de l'office est poli, respectueux et courtois;
- Qualité des bâtiments et des logements : 50 % sont satisfaits d'où ils vivent;
- Service Association des locataires : 35 % des répondants connaissent les services de l'ADL.

Nous avons produit notre première édition du Journal des locataires de l'Office d'habitation Pierre-De Saurel, le 21 décembre dernier qui a été distribué à tous nos locataires. Nous nous sommes engagés à publier ce journal à raison de deux fois par année. Un merci tout spécial à l'équipe pour la rédaction d'articles. Un beau succès !

Un événement fut organisé pour souligner l'implication bénévole de Madame Camille Roberge-Marcotte. Mme Roberge-Marcotte a consacré 23 ans de son séjour au service des personnes vivant dans nos HLM. Elle laisse une empreinte positive comme locataire bénévole en organisant diverses activités sociales et communautaires. Nous avons dévoilé une plaque hommage.



De gauche à droite, M. Sévigny, président de l'OHPDS, Mme Camille Roberge-Marcotte et Monsieur Jocelyn Mondou, secrétaire l'OHPDS.

De plus deux rencontres ont été organisés avec l'équipe de la MRC Pierre-De Saurel, sur la gestion des matières résiduelles pour nos immeubles situés au 4200, rue Maisonneuve et 264, rue Robidoux. L'objectif était d'éduquer et sensibiliser les locataires aux bienfaits du recyclage et du compostage. Un beau succès avec une participation importante des locataires.

L'Office a aussi soutenu le comité des loisirs du 264, rue Robidoux, composé de Mme Lynda Lahaie, Mme Louise Young et Mme Louise Allard afin de permettre une belle soirée de Noël avec un repas chaud traditionnel et musique dansante.

VOLET SERVICE DES IMMEUBLES

Notre équipe a subi plusieurs changements demandant beaucoup d'adaptation du côté des immeubles. L'appel à une entreprise d'entretien ménager à aider à pallier aux mouvements de personnel qui est depuis peu stabilisé.

En 2023, le service des immeubles a reçu **1764** bons de travail avec **1999** requêtes (certains bons de travail ont plusieurs requêtes), ce qui représente 356 bons de travail de plus qu'en 2022 et une moyenne de 35 bons de travail par semaine. Moins de 50 bons de travail en cours, une diminution d'environ 60 % par rapport à l'année précédente.

Les requêtes sont réparties de la façon suivante :

Plomberie : Toilette, robinet, buanderie, évier, douche, bain	490 / 25 %
Électricité : Ventilation, chauffage, hotte de cuisinière, éclairage, climatiseur	404 / 20 %
Extérieur : Arbre, gazon, insectes, remises, trottoir, balançoire, balcon	182 / 9 %
Logement vacant	98 / 5 %
Détecteur de fumée/alarme incendie/intercom	216 / 11 %
Portes et fenêtres Serrure, vitres, porte, poignée, moustiquaire, clé	379 / 19 %
Ébénisterie Comptoir, tiroir, plancher, armoire, meuble, etc.	230 / 11 %

Nous avons adopté en 2022 à l'intérieur du règlement d'immeuble une annexe concernant la politique de facturation des travaux qui mentionne que le locataire est responsable de l'usage du logement et des lieux mis à sa disposition. Il devra payer les frais de réparations ou de remplacement occasionnés pour les dommages causés par sa négligence. En 2023, il y a eu 102 bons de travail qui ont été facturés aux locataires pour un montant d'environ 5 200 \$.

Alain Lefebvre
Responsable service des immeubles

REMPLACEMENT-AMÉLIORATION-MODERNISATION (RAM)

Le budget de remplacement, amélioration et modernisation (RAM) de l'année 2023 a été de 2 320 377\$.

Répartition du budget RAM 2023:

Honoraires professionnels		375 145 \$
RAM capitalisables		1 492 796 \$
RAM dépenses logements		184 101 \$
Dépenses logements		188 146 \$
Cotisation Centre de services		80 189 \$

Par immeuble :

Les principaux travaux effectués dans le secteur Sorel-Tracy sont les suivants :

144 Augusta	Remplacement des ventilateurs au toit Expertise professionnelle en vue d'un remplacement d'ascenseur Ajout d'un salon communautaire au 3 ^e étage
134 Augusta	Expertise professionnelle en vue d'un remplacement d'ascenseur
124 Augusta	Remplacement des pontages de balcons et colonnes Remplacement des ventilateurs au toit Remplacer 8 chauffe-eaux
42-44 de la Reine	Réparation de la clôture de la cour Changement de l'éclairage extérieur Réfection de la surface du stationnement Remplacement des chauffe-eaux Peinture des corridors Nettoyage du bâtiment/gouttières

264 Robidoux	Expertise professionnelle en vue d'un remplacement d'ascenseur Remplacement des ventilateurs au toit Remplacement des portes de l'entrée principale Changement de la céramique du hall d'entrée principale Remplacement de tous les luminaires intérieurs
4200, Maisonneuve	Expertise professionnelle en vue d'un remplacement d'ascenseur Remplacement des ventilateurs au toit Remplacement de tous les luminaires intérieurs Peinture des corridors et de l'entrée principale Réfection complète de 11 cuisines et de la cuisine de la salle communautaire Ajout d'un salon communautaire Ajout d'un boîtier de ventilation à l'entrée
4000 Maisonneuve	Remplacement des chauffe-eaux Remplacement de tous les luminaires extérieurs
1505 Cadieux	Remplacement de la toiture Remplacement de tous les luminaires extérieurs Nettoyage extérieur du bâtiment

Principaux travaux effectués dans les immeubles des secteurs ruraux

St-Joseph	Remplacement des chauffe-eaux Paysagement
Yamaska	Remplacement des chauffe-eaux Réfection des terrasses
St-Roch	Remplacement des balises de stationnement
Ste-Victoire	Remplacement des chauffe-eaux Paysagement
Massueville	Remplacement des chauffe-eaux

Ces travaux ont été réalisés avec la collaboration de la direction générale, le service des immeubles et le centre de services.

Anik Dionne
Consultante/chargée de projet

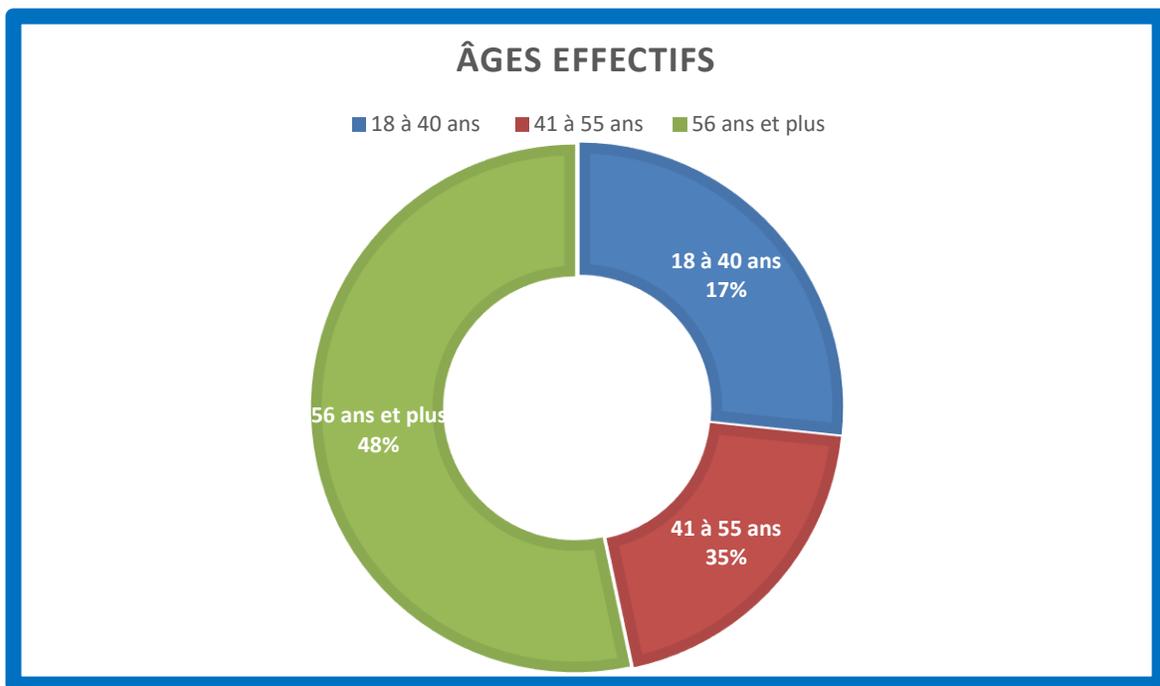
VOLET RESSOURCES HUMAINES

Notre approche en gestion des ressources humaines repose sur le fait que nos employés sont une ressource primordiale et essentielle. Nous souhaitons un milieu de travail sain et stimulant. Nos employés ont une relation directe avec nos clients, les locataires, notre raison d'être et nous visons que cette relation soit des plus positive.

Cette année et pour les années à venir, le défi de recrutement et de rétention de la main-d'œuvre est un enjeu important. Dans la dernière année, nous avons connu du mouvement en termes de personnels au sein de l'équipe de l'Office, au niveau du service des immeubles, des congés de santé et des départs pour relever des défis ailleurs.

Nous avons d'ailleurs adopté une politique sur le harcèlement et nous avons adhéré à une Mutuelle de prévention en santé-sécurité au travail.

Nous serons confrontés rapidement à un enjeu supplémentaire concernant nos effectifs. En effet, 48 % de nos employés sont âgés de plus de 55 ans. La moyenne d'âge est de 54 ans. Nous devons prévoir à court terme une relève apte à bénéficier de l'expertise de nos équipes afin de transmettre le savoir de nos plus anciens.



L'équipe a bénéficié de près de 129 heures de formation, entre autres la formation de secouriste, formation pour clientèle difficile et formations diverses auprès de la Cogiweb. Nous avons de plus délégué un employé pour participer au Congrès de la CNESST.

Nous avons eu le plaisir d'accueillir une employée supplémentaire en période estivale dans le cadre du Programme Carrière Été pour une période de sept semaines, à titre d'agente de bureau afin de poursuivre la numérisation de nos dossiers locataires et effectuer le remplacement des vacances à la réception.

Notre comité social a été actif en organisant des activités récréatives pour notre équipe, telles que la soirée de Noël, activités 4 à 6 etc.

Nous avons eu le plaisir de souligner les 10 ans d'ancienneté de Mme Josée Handfield à titre de technicienne sélection, location. Nous désirons la remercier pour son dévouement et sa rigueur à faire respecter la réglementation et sa préoccupation constante envers notre clientèle.



Conclusion

Ce rapport a fait un bref survol des activités, projets et réalisations en 2023. Nous pouvons souligner avec fierté que nous aimons les défis et que les employés, les bénévoles et les administrateurs sont des gens de cœur avec comme objectifs le mieux-être de nos locataires.

Un grand merci !

Nous poursuivrons notre excellent travail avec des objectifs et priorités ambitieux pour 2024 !

NOS PRIORITÉS POUR 2024

- ✓ Tournée des locataires par la direction;
- ✓ Actualiser le mandat de notre OBNL Accès logement Sorel-Tracy;
- ✓ Réaliser nos travaux rénovation, améliorations et modernisation;
- ✓ Réaliser nos projets Programme rénovation en HLM;
- ✓ Réaliser notre projet de construction;
- ✓ Poursuivre la réflexion sur les enjeux rencontrés à l'Association des locataires;
- ✓ Produire une politique contre l'intimidation, les menaces et la violence;
- ✓ Déclaration service à la clientèle.