



Rapport d'activités



Projet de rénovation majeure, 2025-2026

171, rue Prince

Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024

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	7
LA GOUVERNANCE.....	8
SERVICE D'AIDE À LA RECHERCHE DE LOGEMENT	10
VOLET LOCATAIRES.....	14
VOLET SOUTIEN COMMUNAUTAIRE	16
VOLET SERVICE DES IMMEUBLES	18
REMPLACEMENT - AMÉLIORATION – MODERNISATION (RAM)	20
VOLET RESSOURCES HUMAINES	22
CONCLUSION ET NOS PRIORITÉS POUR 2025	26

MOT DU PRÉSIDENT



Je suis fier de faire partie d'un CA riche en expérience qui me soutient dans ce premier mandat. Je découvre les facettes d'un organisme très important pour les citoyens et citoyennes de la MRC, un organisme de première ligne, qui doit travailler en cohésion et en étroite collaboration avec les autres structures du communautaire toutes aussi importantes les unes que les autres.

Venant tout juste d'arriver comme administrateur et président du conseil d'administration, je prends connaissance des dossiers, un à un. Je dois dire qu'il y en a plus d'un et il est important pour moi de prendre le temps de bien les comprendre afin de bien diriger les autres administrateurs et administratrices dans les choix que nous devons faire pour le mieux-être des locataires.

Un OH est en contact direct avec les gens, qui sont moins bien nantis, moins chanceux dans la vie. Ce ne sont pas de mauvaises personnes, bien au contraire, mais nous devons les connaître afin de bien les supporter et les accompagner. Soyez sans crainte, toutes les interventions sont faites confidentiellement par les employé(e)s et non pas par les membres du CA.

Malheureusement, comme plusieurs autres régions du Québec, nous vivons actuellement un pic de manque de logements. Nous sommes tous et chacun confrontés et témoins de cette misère. Personne ne vient dans ce monde pour la vivre. Voilà pourquoi, vous, vous et oui, vous aussi, vous faites partie de la solution à long terme.

Vous verrez dans la présentation, les chiffres sont alarmants. Nous devons, comme société, s'arrêter, penser et agir. Et ce, maintenant, car demain il sera trop tard.

Heureusement, l'Office d'habitation Pierre-De Saurel existe, une bonne équipe est en place, un CA qui ne veut qu'aider à ce que tous, sans exception, puissent avoir droit au privilège d'avoir un toit, car oui, en 2025, c'est un privilège, malheureusement.

Nous avons de belles installations et la rénovation de nos bâtiments fait aussi partie d'une bonne gestion afin d'offrir le mieux aux personnes qui y vivent.

Alors voici le mandat que je me lance pour les trois prochaines années en tant que président du CA, soit de veiller à la bonne gestion de l'organisme, et que les décisions financières soient prises en connaissance de cause et bien réfléchies afin qu'elles répondent au mieux, aux besoins grandissants d'hommes, femmes et enfants de chez nous.

Richard Gauthier
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 2024, 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 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. 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. Heureusement, nous avons pu compter sur une équipe complète avec peu de changement en 2024.

Le taux d'occupation des logements sur le territoire de la MRC Pierre-De Sorel se situe à 1,9 % depuis octobre 2024, 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 au quotidien sur les demandes de logement accrues, faut-il rappeler que nous sommes les premiers concernés par la crise du logement.

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.

C'est aussi avec grand plaisir que nous avons obtenu un financement récurrent du réseau de la santé qui a permis l'embauche de deux intervenantes Marie-Pierre et Mélanie afin d'offrir du soutien communautaire auprès de notre clientèle.

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. Merci à tous pour votre implication et votre dévouement à rendre un service d'excellence !

Bonne Lecture !

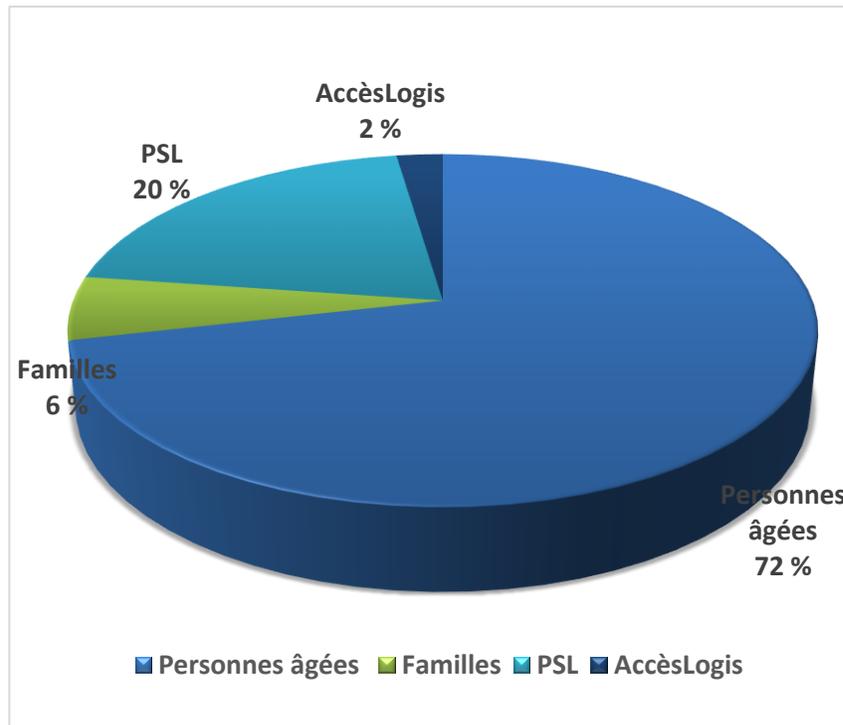
Debbie Savoie
Directrice générale

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. Nous avons aussi un immeuble AccèsLogis de 14 logements et sous notre gestion, 114 logements bénéficiant du Programme supplément au loyer chez des propriétaires privés sur le territoire de Sorel-Tracy et depuis cette année une entente signée avec la ville de Saint-Joseph-de-Sorel.

19	Effectif total
1 216 145 \$	Budget fonctionnement
712	Locataires adultes
99	Locataires enfants
134	Dossiers requérants
122	Programme de supplément au loyer
299	Dossiers traités au SARL
1 571	Requêtes en bons de travail
2 225 937 \$	Revenus loyer
2 326 842 \$	Budget Rénovation Amélioration Modernisation

HABITATIONS



Nos HLM sont répartis en deux catégories, nos immeubles personnes âgées pour 427 logements et nos immeubles familles pour 35 logements. Un projet AccèsLogis de 14 logements et 122 Programme de supplément au loyer.

Nos PSL ont augmenté de façon importante en 2024, en effet une augmentation de 47 % générant un surplus de travail pour l'équipe du SARL, le secteur location, le requérant et le service des immeubles. Pour chaque PSL, plusieurs rencontres avec le requérant, des démarches avec le propriétaire ainsi qu'une visite du logement, afin de s'assurer de la conformité des normes de qualités et signature d'une entente. Chaque unité doit être autorisée par la Société d'Habitation du Québec. 42 unités PSL de plus, pour 22 dossiers d'urgences et 20 dossiers pour des personnes victimes de violence conjugale.

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 revenu faible ou modeste 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 2024, nous avons tenu 6 rencontres régulières. Nous avons accueilli trois nouveaux administrateurs. Nous désirons remercier M. Jocelyn Sévigny pour son engagement de plusieurs années à titre de président du conseil d'administration, ainsi que M. Denis Dugas, représentant de St-Joseph-de-Sorel et St-Anne-de-Sorel ainsi que Mme Louise Pelletier, représentante des locataires.

M. Richard Gauthier	Président - représentant Yamaska, St-David et Massueville
M. Jocelyn Mondou	Secrétaire - représentant Sorel-Tracy
Mme Dominique Ouellet	Administratrice - représentante Sorel-Tracy
M. Martin Émond	Représentant socio-économique en attente de confirmation
M. Vincent Deguise	Administrateur - représentant St-Joseph-de-Sorel, St-Roch-de Richelieu et St-Anne-de-Sorel
Mme Lise Couture	Administratrice - représentante St-Ours, Ste-Victoire-de-Sorel et St-Robert
M. Marcel Archambault	Administrateur - représentant locataires ruraux
Mme Guylaine Lajoie	Administratrice - représentante locataires Sorel-Tracy
Mme Lyse R. Lemyre	Trésorière - représentante socioéconomique

Nous avons au conseil d'administration adopté une déclaration service à la clientèle distribuée dans tous les immeubles HLM. De plus, nous avons procédé à un sondage afin d'évaluer le fonctionnement et la performance du conseil d'administration, avec des résultats très positifs.

Notre comité de sélection se compose de trois participants : un représentant des locataires, M. Archambault et deux représentants socioéconomiques : Mme Bergeron et M. Epassy. M. Émond poursuit son mandat jusqu'à la confirmation de sa nomination sur le conseil d'administration à titre de représentant socioéconomique.

Le rôle-conseil du comité de sélection 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 2024, celui-ci est chapeauté par notre technicienne en sélection.

Deux administrateurs du conseil d'administration ont participé au Congrès annuel du Regroupement des offices du Québec (ROHQ) tenu à Québec. Les membres du conseil ont pu bénéficier d'un atelier sur la gouvernance offert par le Regroupement des offices d'habitation du Québec.

SERVICE D'AIDE À LA RECHERCHE DE 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'admissibilité 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 et Saint-Joseph-de-Sorel 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 pour un total de 21933 \$ pour 2024. La gestion de ce volet a été confiée à l'Office d'habitation Pierre-De Saurel par le conseil de Ville de Sorel-Tracy.

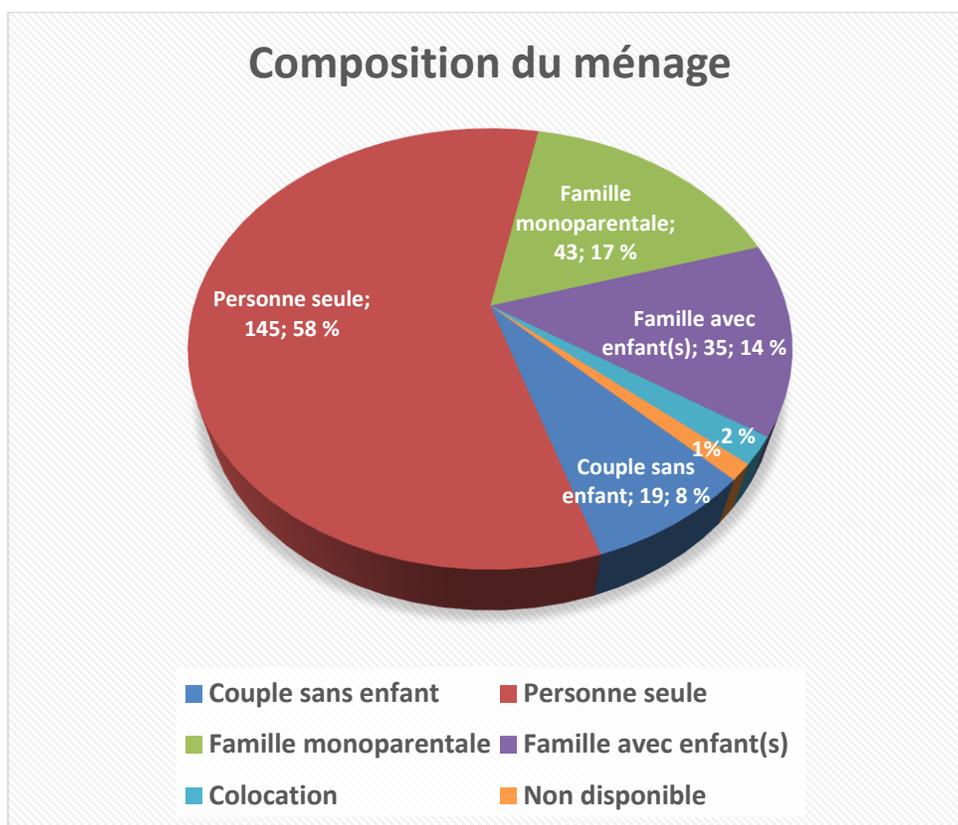
Pour ce qui est du Service d'Aide à la Recherche de Logement

Il vient en aide aux gens à la recherche de logement et offre un soutien d'urgence aux gens faisant face à des difficultés à la suite d'une perte de logement involontaire. À l'aide du service LogeMoi et des sites tels que Kijiji, LesPAC et Marketplace nous offrons une assistance à tous ceux qui se cherchent un logement. Plusieurs outils sont présentement en développement entre autres un travail sur le site Internet a été fait en collaboration avec l'intervenante du service SARL, il y aura ajout de lien pour faciliter la recherche de logement, le tout devrait être mis en ligne au courant de l'année 2025.

La compilation des statistiques a débuté en avril 2024, avec l'embauche de personnel au service. Deux employées répondent aux demandes de la population : Mme France Laliberté comme responsable du service et Mme Marie-Claude Mercier Gilbert à titre d'intervenante.

Pour l'année :

- 299 demandes ont été faites;
- 242 ménages ont été accompagnés;
- 296 personnes ont eu des suivis actifs;
- 897 appels.



Il y a un 3% autre : colocation et non disponible

Programme PSL d'urgence et Violence conjugale :

Nous avons répondu :

- PSL urgence: 22 demandes ont été déposées et acceptées
- PDL violence conjugale: 20 demandes déposées et acceptées

Le service a eu à composer avec des demandes de personnes dans des situations d'urgence majeures. Comme un couple avec deux enfants qui ont dû vivre dans une tente à la suite de la perte de leur logement en lien avec une éviction non légale, malgré plusieurs tentatives de leur part pour essayer de trouver des solutions, rien ne fut possible avec le propriétaire.

Programme d'hébergement temporaire

- 9 dossiers ont été traités en hébergement temporaire. Ces personnes ont été logées en hébergement temporaire, les meubles ont été entreposés en attente du PSL d'urgence. Nous avons une belle collaboration avec plusieurs motels, ce sont des partenaires précieux.

Développement du partenariat et participation aux tables de concertations

Une belle collaboration s'est installée avec plusieurs organismes communautaires de la région, pour permettre de toujours mieux répondre aux besoins des personnes qui nous interpellent.

La responsable du service s'est jointe à la direction de l'Office pour participer aux réunions des tables de concertation itinérance ainsi que celle de l'habitation de la CDC.

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.

Faire un rapport sur l'état du traitement des plaintes permet d'obtenir un portrait des actions mises en place à la suite de l'expression des insatisfactions des locataires à l'égard des services. Il permet également de mettre en évidence les différents motifs de plaintes à l'égard des services reçus ou qu'ils auraient dû recevoir. Au surplus, cet exercice permet d'aider le personnel de l'Office à mieux cerner les actions qu'il pourrait entreprendre afin d'améliorer la qualité de vie de ses locataires.

Bien que la majorité des plaintes reçues soient en lien avec le non-respect des règlements d'immeubles, certaines d'entre elles pourraient être qualifiées de plaintes de bienveillance. Ces plaintes bienveillantes nous ont fourni, entre autres, les éléments nécessaires à la mise en place de soins et de services autour de certains locataires plus vulnérables. Elles ont également contribué au développement d'une collaboration entre les différents acteurs du milieu afin d'éviter, par exemple, des évictions et des mesures de placement dans le cas de famille suivie par la DPJ, etc.

Voici quelques chiffres donnant une vision d'ensemble des plaintes reçues ;

Catégorie de plaintes	Nombre de plaintes
État du logement	13
Règlements d'immeubles	60
Stationnement	1
Mésentente	29
Sécurité publique	6
Tranquillité	23
Total	132

*Prendre note que le nombre de plaintes ci-dessus n'est pas le reflet exact de la réalité, puisque le poste d'intervenante est demeuré vacant durant quelques mois et qu'un certain nombre de plaintes, bien que traitées, n'ont pu être comptabilisées.

France Laliberté
Responsable SARL

Marie-Claude Mercier-Gilbert
Intervenante SARL

VOLET LOCATAIRES

La gestion des locataires comprend l'attribution des logements, l'émission et la résiliation des baux, le renouvellement de ceux-ci, les amendements et la gestion des transferts.

Au 31 décembre 2024, nous desservions 549 ménages en location représentant 704 occupants, dont 95 enfants. Le revenu moyen de nos locataires était de 1 736 \$ par mois et leur coût moyen de loyer était de 449 \$ par mois. Nous avons 496 ménages sans enfant et 53 ménages avec enfants.

En 2024, nous avons obtenu un nombre record de 42 nouvelles unités dans le cadre du Programme de supplément au loyer (volets: urgence, violence conjugale, itinérance, jeunesse) et 6 unités ont été réattribuées portant à 122 le nombre d'unités PSL désignées en fin d'année. Pour ce qui est des HLM, il y a eu 48 attributions de logements incluant les transferts. Enfin, 2 logements non subventionnés du 250 Robidoux ont également été réattribués à la suite de départs.

La perception des loyers pour 2024 totalise 2 225 937 \$. Un suivi rapide des retards de loyer nous permet de performer de façon exceptionnelle. En effet, nous avons radié un total de 5 771 \$ en mauvaises créances cette année représentant moins de 0,002 % de la facturation. Sur le total des loyers perçus, il y a eu 81 paiements sans provision. La grande majorité des locataires (93 %) paient leurs loyers par prélèvement automatique.

Au 31 décembre 2024, un total de 136 ménages étaient en attente d'un logement à loyer modique ou abordable, représentant 178 personnes, dont 26 enfants. 60 % de ces ménages étaient représentés par des femmes et 40 % par des hommes. Les demandeurs sont majoritairement (79 %) des personnes seules.

Comme nous nous inscrivons dans une démarche d'amélioration constante de nos services, nous poursuivons nos sondages auprès des requérants. Nous sommes fiers des résultats de cette consultation qui sont très positifs et au-delà de nos attentes. Nous avons compilé 21 sondages complétés révélant que 71 % des requérants ont été référés à l'Office par des amis, de la famille ou des proches. 100% 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,
Technicienne sélection/ location

Chantal Labrèche
Technicienne comptable

Nous avons inscrit 11 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. Le tribunal administratif du logement a rendu plusieurs décisions d'éviction. Mais nous avons procédé à (3) trois seules évictions dans des dossiers présentant des enjeux sérieux de sécurité pour les autres locataires.

Nous avons produit notre deuxième édition du Journal des locataires de l'Office d'habitation Pierre-De Saurel, 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 !

VOLET SOUTIEN COMMUNAUTAIRE

Le mandat du soutien communautaire est de :

- Soutien d'activités de relation d'aide;
- Soutien à la vie collective associative et communautaire;
- Soutien pour les besoins d'information et de référencement;
- Soutien dans l'exercice des droits individuels et collectifs.

Le service débute à la fin d'octobre avec l'embauche des intervenantes en soutien communautaire. Celles-ci se sont réparties les 23 immeubles de manière équitable pour un total de près de 250 logements chacun. Une tournée des immeubles a permis la création d'une vie associative dans les habitations à prix modique afin de briser l'isolement des locataires. Pour faciliter le contact, nous avons produit un aimant pour le réfrigérateur décrivant notre rôle et nos coordonnées à chaque locataire.

	Nombre d'immeubles	Participations
Rencontre d'immeubles	14	126
Comité loisirs	13	39
Activité organisée	5	162

Les suivis individuels permettent aux locataires de trouver des pistes de solution à leur problématique. Pour notre part, l'objectif est de rester à l'affût des formations pour outiller davantage. Développons le réseautage auprès de nos partenaires pour faciliter le référencement dans divers organismes de la région.

Pendant cette courte période, nous avons également :

Bénéficié de 6 formations :

- Assisté à 6 réunions avec la direction;
- Travaillé en collaboration avec 11 partenaires;
- Participé à une table de concertation des aînés Pierre-De Saurel « Agir pour mieux vieillir »;
- Répondu à 61 interventions individuelles.

Le soutien communautaire est une pratique visant à favoriser la stabilité résidentielle et la responsabilisation des locataires. Nous constatons que notre présence a des retombées positives des locataires. Notre rôle est d'encourager des ménages conduisant à l'affirmation ainsi que l'autonomie.

Marie-Pierre Dubé
Intervenante

Mélanie Bouvier
Intervenante

VOLET SERVICE DES IMMEUBLES

En 2024, le service des immeubles a reçu **1459** bons de travail avec **1571** requêtes (certains bons de travail ont plusieurs requêtes).

Les requêtes sont réparties de la façon suivante :

	2023	2024
Plomberie: Toilette, robinet, buanderie, évier, douche, bain	490	422
Électricité: Ventilation, chauffage, hotte de cuisinière, éclairage, climatiseur	404	311
Extérieur: Arbre, gazon, insectes, remises, trottoir, balançoire, balcon	182	103
Logement vacant	98	95
Détecteur de fumée/alarme incendie/interphone	216	104
Portes et fenêtres Serrure, vitres, porte, poignée, moustiquaire, clé	379	322
Ébénisterie Comptoir, tiroir, plancher, armoire, meuble, etc.	230	206
Ascenseurs		8
Travaux facturés aux locataires	5 200 \$	8 497 \$

Nous avons reçu environ 550 requêtes de moins que l'année précédente.

Cette diminution est due au fait que nous avons effectué beaucoup de travaux majeurs, par exemple : la réfection complète de plusieurs cuisines dont la plomberie. Plusieurs chauffe-eaux ont également été remplacés, ainsi que la modernisation de l'éclairage vers la DEL.

Les visites préventives ont du même fait, contribué à cette diminution considérable, ce qui permettait d'effectuer plusieurs réparations au même moment, ce qui a pour effet une meilleure productivité. Nous profitons de ces inspections pour constater l'état général de propreté ou d'encombrement des logements.

Lorsqu'une problématique était détectée, le préposé en informait le responsable du service des immeubles dans son rapport et le dossier était immédiatement transféré au département des plaintes et aux intervenantes pour qu'une intervention soit faite le plus rapidement possible.

Le département du service des immeubles s'occupe également des inspections prélocactions des logements subventionnés (PSL) où une visite est effectuée avec le propriétaire pour chaque logement pour évaluer la conformité et la sécurité des lieux.

De plus cette année, étant donné que notre équipe est grandissante, nous sommes maintenant dans une mutuelle de prévention et nous avons formé un comité de santé et de sécurité au travail, composé du responsable des immeubles, d'un représentant des employés d'entretien et d'une représentante des employés de bureau. Des mesures de prévention ont été prises, dont l'achat de matériel de sécurité, l'identification de produits corrosifs, des séances d'information au Congrès annuel de la CNESST, un registre d'accidents d'incidents est également tenu pour une meilleure analyse des problématiques.

Nous avons en 2024 effectué plusieurs pratiques d'alarme incendie avec les pompiers et les locataires dans nos immeubles situés en région rurale, nous comptons poursuivre cette initiative à l'été 2025 pour nos immeubles à Sorel-Tracy. La collaboration des locataires est bonne.

Un sondage intitulé « Mot de bienvenue » a été complété par 14 nouveaux locataires. 100 % ont donné une cote excellente en regard de la préparation de leur logement. 93 % ont trouvé la propreté de leurs logements excellente et 7 % acceptable.

Chaque année nous adaptons nos procédures dans un souci d'innovation et d'amélioration constante !

Merci à mon équipe !

Alain Lefebvre
Responsable service des immeubles

REPLACEMENT-AMÉLIORATION-MODERNISATION (RAM)

Le budget de remplacement, amélioration et modernisation (RAM) de l'année 2024 a été de 2 326 842 \$.

Répartition du budget RAM 2024 :

Honoraires professionnels	104 607 \$
RAM capitalisables	1 359 910 \$
RAM dépenses logements	540 872 \$
Dépenses logements	215 266 \$
Cotisation Centre services	106 867 \$

Par immeuble :

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

144 Augusta	Remplacement de l'intercom Peinture des corridors Expertise professionnelle en vue d'un remplacement d'ascenseur Rénovation de cuisines
134 Augusta	Remplacement de l'intercom Ajout d'un salon communautaire
124 Augusta	Remplacement de l'intercom Travaux sur la maçonnerie Rénovation de cuisines
42-44 de la Reine	Remplacement de l'intercom Ajout de module de jeux et réparation de la balançoire Pontage des balcons Remplacement garde-corps Rénovation dans les corridors
264 Robidoux	Remplacement de l'intercom Remplacement des chauffe-eaux

4200 Maisonneuve	Remplacement de l'intercom Remplacement du cabanon Réparation du mur de l'entrée arrière Réfection complète de 10 cuisines
4000 Maisonneuve	Remplacement de l'intercom Remplacement du cabanon
1505 Cadieux	Remplacement de l'intercom Rénovation des cuisines Plans et devis pour refaire le stationnement

Principaux travaux effectués dans les immeubles des secteurs ruraux :

St-Joseph	Remplacement de l'intercom Paysagement (taille de la haie et émondage) Changement des luminaires intérieurs et extérieurs Peinture des corridors et des portes intérieures Changement des mains-courantes, céramique d'entrée, plinthes chauffantes Rénovation de 8 cuisines Installation d'un espace cuisinette dans la salle communautaire Rénovations des terrasses
Yamaska	Remplacement de l'intercom
St-Roch	Remplacement de l'intercom
Ste-Victoire	Remplacement de l'intercom
Massueville	Remplacement de l'intercom Rénovation de la salle d'eau commune Changement des luminaires intérieurs et extérieurs

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

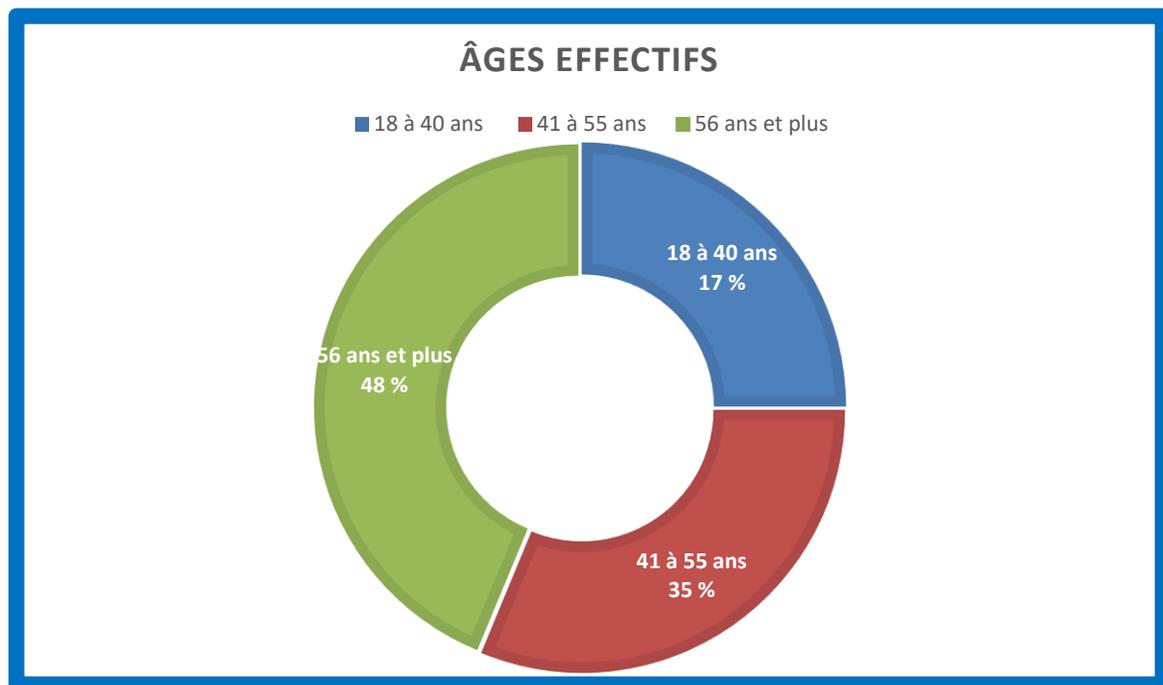
Anik Dionne
Consultante/chargée de projet

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, car c'est 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 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 55 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 106 heures de formation, entre autres la formation de secouriste et formations diverses auprès de la Cogiweb. Nous avons de plus délégué deux employés 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 huit 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, cabane à sucre, etc.

Nous avons eu le plaisir de souligner les 5 ans d'ancienneté de Mme Chantal Labrèche à titre de technicienne comptable et de Mme Julie Cournoyer à titre de réceptionniste. Nous désirons les remercier pour leur dévouement et engagement à offrir un service de qualité dans la jovialité et le respect de la clientèle. Une attitude positive et de bonne humeur contribuent au bon climat de travail qui règne au sein de notre équipe.

Merci !



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 Habitation 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.

Un conseil d'administration a été mis sur pied, en avril 2024 avec la tenue de notre assemblée de fondation. Deux représentants de la Ville de Sorel-Tracy qui assistent l'organisation à titre de conseiller, trois représentants administrateurs avec des expertises en développement de logement et un représentant de la Table de concertation en habitation.

Nous avons tenu 4 réunions du conseil d'administration :

- Recherche d'immeubles;
- Démarche auprès de la SCHL concernant une coopérative;
- Construction modulaire.

Le marché immobilier sur le territoire de Sorel-Tracy rend difficile la réalisation de notre mandat. En effet, la rapidité dans laquelle les immeubles se vendent freine les possibilités pour notre organisation d'acquérir des immeubles. C'est pourquoi nous regardons actuellement la possibilité de construire.

Nous devons réfléchir à la survie d'Accès Habitation Sorel-Tracy.

Projet Construction

Nous avons actuellement 134 requérants sur notre liste d'attente.

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 \$. Nous avons été informés du refus de notre projet. Les raisons de ce refus sont la garantie d'un terrain prêt à construire et la production de plan plus détaillé. Sans la collaboration de nos partenaires, nous ne serons malheureusement pas en mesure de réaliser cette construction.

Conclusion

Ce rapport a fait un bref survol des activités, projets et réalisations en 2024. 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 2025 !

NOS PRIORITÉS POUR 2025

- ✓ Entreprendre une réflexion sur le mandat d'Accès habitation Sorel-Tracy;
- ✓ Réaliser nos travaux rénovation, améliorations et modernisation;
- ✓ Réaliser nos projets Programme rénovation en HLM;
- ✓ Réaliser notre projet de construction;
- ✓ Relocalisation des bureaux administratifs;
- ✓ Procéder à la création de comités sur le conseil d'administration tels que :
 - Comité finances;
 - Comité ressources humaines;
 - Comité éthique et gouvernance.

Nous devons prendre le temps de réfléchir aux limites de notre organisation pour 2025, en raison des travaux prévus pour la revitalisation de nos immeubles HLM qui sont des constructions de près de 40 ans. Des travaux dépassant les 12 millions devront être réalisés à court terme et nos énergies seront concentrées sur cette réalisation.

Nous sommes également confrontés au quotidien à la crise du logement sur notre territoire, ajoutant de la pression sur nos équipes de travail. Nous demeurons un petit office et nous devons respecter les capacités de nos équipes de travail.