

# Rapport annuel 2024



**Les Habitations du Réseau  
de l'Académie**

# Table des matières

<b>Mot du conseil d'administration et de la direction</b>	<b>3</b>
<b>L'histoire de la RESAC</b>	<b>5</b>
<b>Valeurs, mission et vision</b>	<b>6</b>
<b>Notre parc immobilier</b>	<b>7</b>
<b>Le conseil d'administration</b>	<b>8</b>
<b>L'équipe de travail</b>	<b>9</b>
<b>Les comités</b>	<b>10</b>
<b>Les locataires</b>	<b>11</b>
<b>Rapport financier</b>	<b>12</b>
<b>Bilan de la gestion immobilière</b>	<b>18</b>
<b>Bilan de la gestion locative</b>	<b>19</b>
<b>Bilan de la gestion sociale et communautaire</b>	<b>20</b>
<b>Formations</b>	<b>28</b>
<b>Représentation / concertation</b>	<b>30</b>
<b>Partenaires et bailleurs de fonds</b>	<b>31</b>

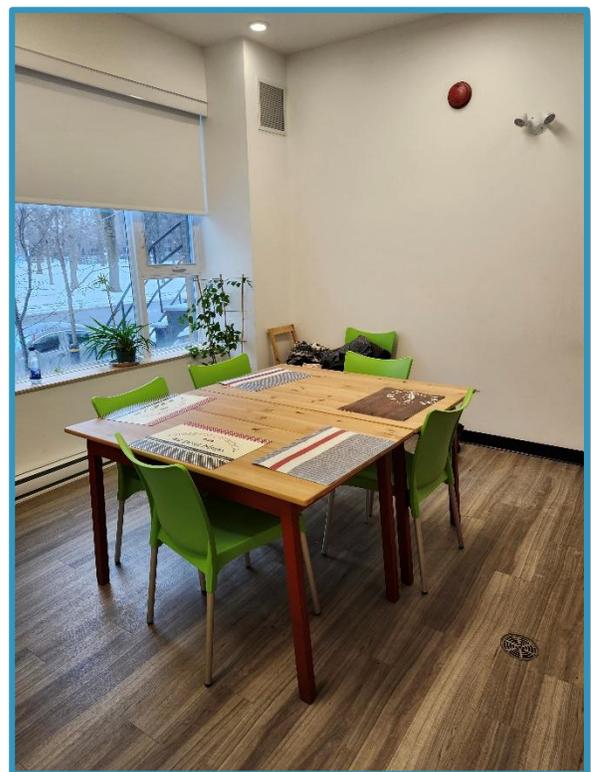
# Mot du conseil d'administration et de la direction

## **2024 : L'aboutissement de chantiers d'envergure !**

C'est avec fierté que nous présentons le rapport annuel de l'année 2024. En continuité avec l'année précédente, l'ensemble de l'équipe et du conseil d'administration a mis la main à la pâte pour donner suite aux deux chantiers principaux de l'année.

En commençant par l'ouverture des Habitations Jean-Brien, notre phase VIII nommée ainsi en l'honneur d'un membre fondateur et grand ami de la RÉ SAC. À notre immense bonheur, les premiers locataires étaient accueillis le 1er avril, non sans maintes péripéties. Comme prévu, vingt hommes et femmes trouvaient une nouvelle demeure avec nous en 2024. Dernières réunions de chantiers, suivi des déficiences, inspections, habillage des fenêtres, achat du mobilier, le travail du premier semestre de l'année fut des plus laborieux. Nous tenons d'ailleurs à remercier énormément les membres du comité de sélection, du comité de chantier et l'équipe qui se sont réunis à plus de 20 reprises pour atteindre les objectifs convenus.

En 2024, ce fut aussi la mise en œuvre de l'an 1 de notre planification opérationnelle faisant suite à notre grande démarche de planification stratégique qui devenait essentielle considérant l'évolution de l'organisme depuis les dernières années. Accompagnée de Madame France Leblanc, des plans de travail ont été établis selon les divers objectifs individuels. La directrice avait le mandat d'adapter et d'en faire le suivi auprès de chacun et chacune, employé-es et CA. Ce nouvel exercice dans une année aussi chargée a demandé quelques adaptations, nous remercions tous et toutes pour leur collaboration.



Le dernier chantier auquel s'est attardé la RÉSAC en 2024 concerne les ressources humaines. Le défi majeur des dernières années face à la dotation et la rétention du personnel a entraîné le désir d'adopter de nouvelles politiques en matière de ressources humaines et salariale. Les travaux entamés en 2024, particulièrement par la directrice et le comité exécutif se poursuivront en 2025.

## L'engagement sans demi-mesure

Tout ceci ne pourrait se réaliser sans l'apport de toutes les personnes œuvrant bénévolement à la RÉSAC. Nous tenons à remercier chaleureusement les membres œuvrant au sein du conseil d'administration qui se sont dédiés à la RÉSAC encore en 2024 dans le souci du bien-être des locataires et de l'équipe de travail. Les membres ont tenu neuf (9) rencontres en personne ou en virtuel. À ces rencontres se sont ajoutées sept (7) consultations électroniques par courriel. De nombreux moments pour voir au bon fonctionnement et pour prendre les décisions les plus judicieuses pour l'organisme. Et dans un souci de transmission des savoirs, M. Robert Mackrous s'est joint au CA à titre de conseiller.

Dans l'optique de toujours parfaire et partager les connaissances en habitation sociale et communautaire, notre directrice générale et notre coordonnatrice ont poursuivi leur mandat respectif de secrétaire au conseil d'administration de la FOHM et de secrétaire-trésorière au CA d'Atelier Habitation Montréal. Enfin, nous tenons à souligner la poursuite des actions bénévoles de nombreux et nombreuses locataires au sein de leur milieu de vie : activités physiques, jardinage, ruche d'art, entretien. Sans vous tous et toutes, la RÉSAC ne serait pas ce qu'elle est !

Merci pour votre contribution et bonne lecture !



# L'histoire de la RÉSAC

La corporation La Résidence de l'Académie (RÉSAC) est mise sur pied en 1986 à l'initiative de M. Yves Girard, organisateur communautaire du CLSC du Plateau Mont-Royal. M. Girard est impliqué dans le réseau des intervenants des quartiers centraux de Montréal qui sont préoccupés par la situation des chambreurs. Ces intervenants, regroupés autour de la Table de concertation des maisons de chambres, tentent depuis plusieurs années d'alerter les pouvoirs publics sur la dégradation du parc de maisons de chambres à Montréal et sur la situation des personnes qui y vivent.

À l'approche de l'Année internationale du logement des sans-abri, de nouvelles ouvertures dans les programmes de logements sociaux permettent aux intervenants impliqués d'initier des projets subventionnés de rénovation et de construction de maisons de chambres et d'immeubles à petits appartements. C'est dans ce contexte que la Résidence de l'Académie développe son premier projet, la réhabilitation d'une ancienne résidence de la communauté religieuse de l'Académie des sœurs des Saints-Anges, en dix-huit studios et accueille les premiers locataires en 1988, sur la rue Garnier.

La clientèle de la première maison est assez représentative des chambreurs. Il s'agit très majoritairement d'hommes, dont la moyenne d'âge est d'environ 50 ans. Tous sont prestataires de la Sécurité du revenu, de la Régie des rentes du Québec ou sont pensionnés. Certains ont de sérieux problèmes de consommation d'alcool. On retrouve aussi quelques personnes plus jeunes et quelques femmes qui se distinguent des autres locataires par le fait qu'elles présentent des troubles de santé mentale sévères. Ces personnes qui apparaissent plus vulnérables à la culture et aux conditions du marché locatif privé, semblent profiter particulièrement des avantages que leur procure un logement à la Résidence de l'Académie. Elles stabilisent leurs fragiles acquis et développent des projets de vie. Bref, ces citoyennes et citoyens acquièrent du pouvoir sur leur vie.

Confiants et témoins des bienfaits d'un logement adéquat, les membres du conseil d'administration choisissent de poursuivre le développement de l'organisme en acquérant, rénovant et en construisant d'autres immeubles. En 2003, la Résidence de l'Académie est propriétaire de quatre maisons où logent maintenant 75 personnes. Ainsi, l'organisme confirme et solidifie sa mission.

Entre 2007 et 2010, les avenues Laval et Mont-Royal accueillent les nouveaux locataires de l'organisme. Dès lors, ce sont 156 personnes qui trouvent un chez-soi aux Résidences de l'Académie. La maison de l'avenue Laval par sa structure et sa typologie devient rapidement

la porte d'entrée de la RÉSAC. La maison de l'avenue Mont-Royal, s'adressant aux personnes à risque d'itinérance et âgées de 60 ans et plus est sollicitée et atteint rapidement un taux de vacance qui frôle le 0%.

En 2013, afin de satisfaire des exigences gouvernementales, l'organisme devient à la suite d'une consultation, *Les Habitations du Réseau de l'Académie*. Fiers de leurs réalisations, les administrateurs et administratrices ont développé d'autres projets, dont la phase VII, un immeuble de 14 logements qui a accueilli ses premiers résidents en 2017. L'année 2020 a vu poindre le projet Jean-Brien, notre phase VIII de 20 logements qui est devenu en 2024, Les Habitations Jean-Brien pour un total de 190 unités de logement. Devant les défis de plus en plus grands, l'équipe de travail s'est solidifiée, passant de 5 à 10 employé-e-s au fil des ans et des sources de financement disponibles.

## Valeurs, mission et vision

La RÉSAC poursuit des valeurs communautaires soient l'égalité, l'entraide, la solidarité et la justice sociale. Les moyens pour promouvoir ces valeurs reposent essentiellement sur l'implication des locataires et des membres extérieurs, une pratique citoyenne dans la collectivité et l'instauration d'une vie démocratique et associative dynamique.

La mission des Habitations du Réseau de l'Académie est d'offrir des logements permanents à prix modique à des ménages autonomes à faible revenu ayant des problèmes de santé mentale ou à risque d'itinérance. Son défi est de favoriser la stabilité résidentielle de ses locataires dans un milieu sécuritaire avec soutien communautaire. La RÉSAC contribue à la fois à améliorer la qualité de vie des locataires et leur permet de se réappropriier une place dans la société comme citoyen et citoyenne à part entière.

La RÉSAC, soucieuse du bien-être de ses locataires, maintiendra une bonne gouvernance, aura un parc immobilier en santé, une solide expertise en soutien communautaire et une participation active des locataires à leur milieu de vie.



**Rentrée communautaire  
de la CDC du Plateau  
Crédit : Catherine  
Dubois-photographe**

# Notre parc immobilier



5006, RUE GARNIER  
18 LOGEMENTS



4318, RUE DE LA ROCHE  
15 LOGEMENTS



4525, RUE CHAMBORD  
18 LOGEMENTS



4815 AU 4827, AVENUE PAPINEAU  
24 LOGEMENTS



3732 AU 3748, AVENUE LAVAL  
57 LOGEMENTS



2432, AVENUE DU MONT-ROYAL E.  
24 LOGEMENTS



1959, AVENUE PAPINEAU  
14 LOGEMENTS



4055, AVENUE PAPINEAU  
20 LOGEMENTS

# Le conseil d'administration

Le conseil d'administration est composé de neuf membres. Six sont issus de la communauté et trois sont des membres locataires. Les membres du CA sont des personnes engagées dans la communauté depuis de nombreuses années, particulièrement dans le merveilleux monde du logement social et de la santé mentale. Depuis, 2023, un conseiller se joint au CA.

**Jacques Boivin**  
Membre de la communauté  
Administrateur



**Lyne Bisson**  
Membre de la communauté  
Présidente



**Céline Mathieu**  
Membre de la communauté  
Vice-présidente



**Pierre Pineau**  
Membre de la communauté  
Secrétaire



**Anik Gagnon**  
Membre de la communauté  
Administratrice



**Louise Boulay**  
Membre locataire  
Administratrice



**Robert Mackrous**  
Membre de la communauté  
Conseiller

**Line Moreau**  
Membre locataire  
Administratrice



**Gabriel Bissonnette**  
Membre locataire  
Administrateur

**Francis Lemyre**  
Membre de la communauté  
Trésorier



# L'équipe de travail

Le personnel des Habitations du Réseau de l'Académie est composé de personnes dédiées à diverses fonctions. Toutefois, une particularité les distingue, le souci d'établir des relations humaines de qualité et d'offrir des services avec bienveillance. On trouve ci-dessous, l'équipe lors du pique-nique de septembre organisé par le nouveau comité social qui a vu le jour en 2024.



Encore cette année, on n'aurait pas pu se passer de **Frandy Audate** et **Carmina Perez**, fidèles préposé-es à l'entretien ménager. **Marc-Aurèle Jocelyn** et **Comeau Vilsaint**, agents d'entretien et réparation, ont apporté le plus grand soin à nos immeubles et logements, et ce, sous la supervision de **Marine Hermelin**, coordonnatrice de la gestion immobilière.

De plus, les locataires ont pu compter sur les dynamiques intervenant-es en soutien communautaire, **Shiva Firouzi**, **Frédéric Arène**, **Isabelle Laliberté Jarry**, **Ugo Fiorito** et pour quelque mois, **Alexandre LeBlanc** et **Dominique Blouin**. **Andréanne Larivée**, stagiaire du CÉGEP Marie-Victorin s'est jointe à eux. Enfin, les services ont été complétés par **Jeanne Marion**, attentive agente à la location et **Manon Blanchard**, directrice générale qui prenait la photo ! 😊

# Les comités

## **Comité exécutif**

Lyne Bisson, Céline Mathieu, Pierre Pineau, Francis Lemyre, Manon Blanchard et Marine Hermelin

## **Comité de sélection et d'entrevues**

Céline Mathieu, Lyne Lambert, Anik Gagnon, Adrien Sansregret et Pierre Pineau

## **Comité d'analyse biopsychosociale**

Céline Mathieu, Lyne Lambert, Anik Gagnon, Adrien Sansregret, Pierre Pineau

## **Comité des finances et de l'évaluation de l'organisation**

Lyne Bisson, Francis Lemyre, Manon Blanchard et Marine Hermelin

## **Comité de suivi de chantier de la phase VIII**

Jacques Boivin, Robert Mackrous, Lyne Bisson, Manon Blanchard et Marine Hermelin

## **Comité social**

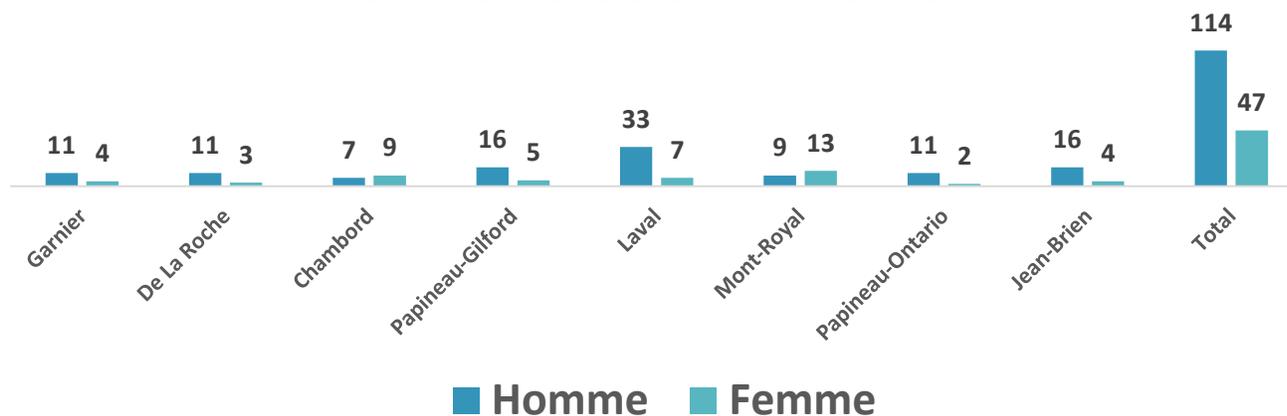
Marine Hermelin, Shiva Firouzi et Frédéric Arène



**L'assemblée générale  
annuelle le 16 juillet 2024**

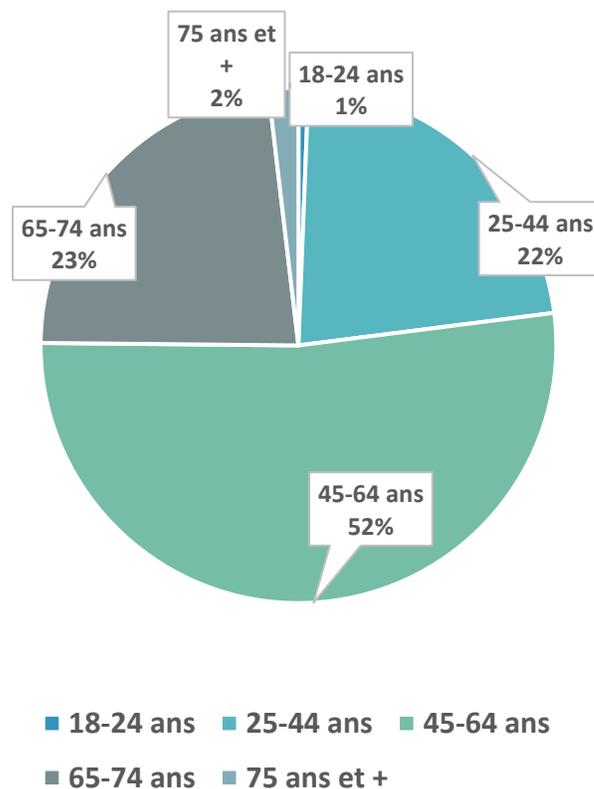
# Les locataires

## Les locataires de la RÉSAC en 2024



Nous reconnaissons les locataires des Habitations du Réseau de l'Académie tout d'abord comme des citoyens et citoyennes. Ce sont des personnes autonomes en qui nous percevons divers potentiels. 100 % de nos locataires sont à faible revenu et à risque d'itinérance. Pour les phases I, II, III, IV, VI et VII, s'ajoute un critère de problématique de santé mentale. La phase VI s'adresse exclusivement aux personnes de 60 ans et plus et les phases V et VIII, quant à elles, rejoignent tout particulièrement des gens connaissant de multi-problématiques (santé mentale, dépendances et itinérance). **Les données suivantes décrivent nos locataires selon le genre et l'âge en 2024.**

## Âge des locataires-portrait global

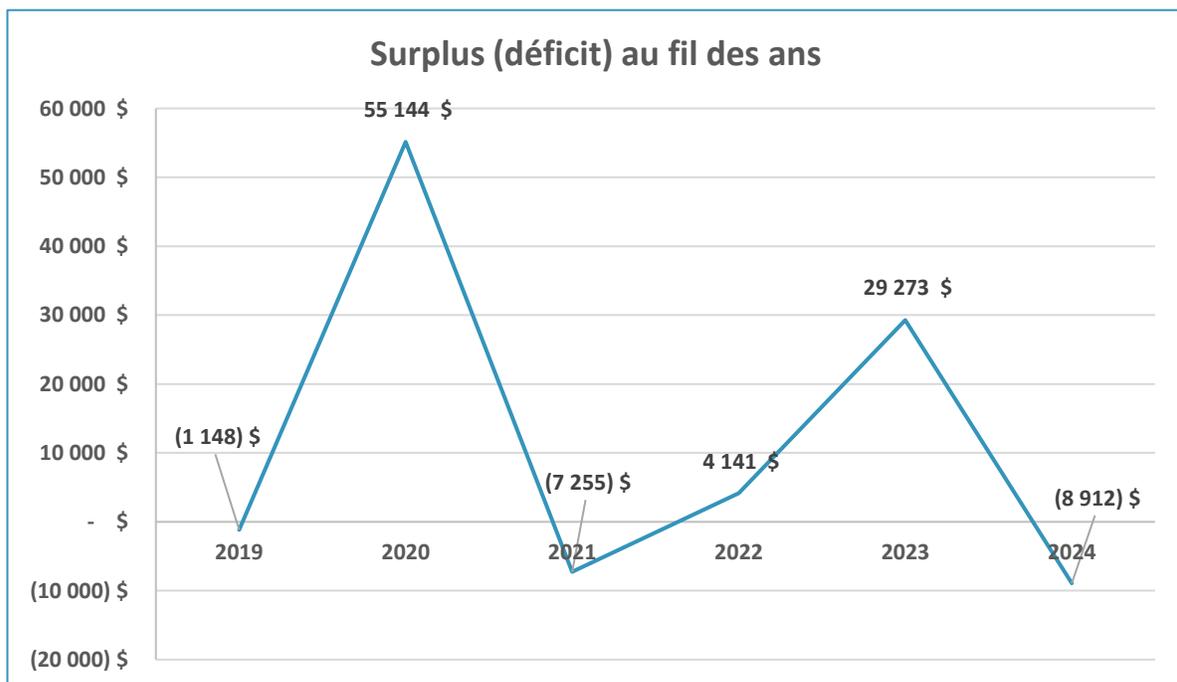


# Rapport financier

Dans le respect de ses obligations, la RÉSAC a mandaté la firme de comptables professionnels agréés *JOSÉE LAFLEUR CPA Inc.* pour la vérification de nos états financiers pour l'exercice 2024. Le conseil d'administration de la RÉSAC a adopté les rapports financiers préparés par la firme. Nous déposons, lors de l'assemblée générale, les rapports financiers audités pour chacun de nos ensembles immobiliers et pour la composante Soutien-Milieus de vie.

Dans le présent rapport d'activités, nous communiquons une partie seulement des informations financières. Un exemplaire complet des rapports financiers annuels audités signés par Madame Josée Lafleur, comptable professionnelle agréée, est disponible pour consultation lors de notre assemblée générale.

L'exercice 2024 se solde par un déficit de (- 8 912 \$) comparativement à un surplus de 29 273 \$ en 2023. L'an dernier, un seul ensemble immobilier sur les 7 se retrouvaient en situation déficitaire : la phase VI avec un déficit de 7 208 \$. Cette année c'est la phase V qui est déficitaire de manière importante, soit 51 550 \$. En 2024, un surplus est observé au Soutien-Milieus de vie de 11 323 \$ tandis qu'en 2023, on constatait un surplus de 30 245 \$. Cette année, les phases IV et VII présentent aussi un déficit.



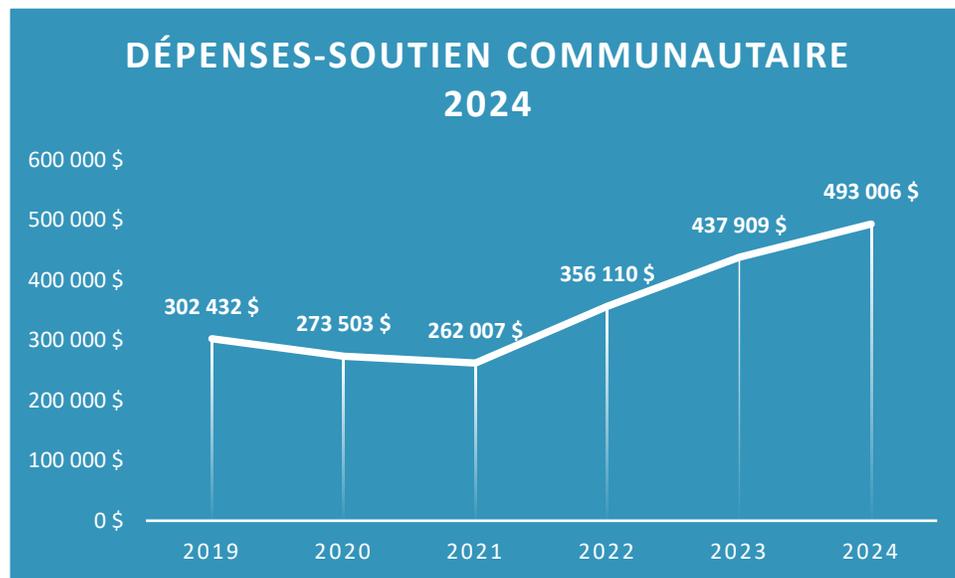
Le tableau suivant permet de suivre l'évolution du surplus (ou déficit) par composante :

	Réelles auditées	Réelles auditées	Réelles auditées	Réelles auditées	Réelles auditées	Réelles auditées
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Phase I-II-I	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Phase IV	6 143 \$	24 583 \$	3 653 \$	3 163,00 \$	3 131 \$	(1 284) \$
Phase V	(538) \$	(26 394) \$	(41 385) \$	(35 512,00) \$	2 412 \$	(51 550) \$
Phase VI	14 500 \$	4 137 \$	15 829 \$	8 941,00 \$	(7 208) \$	27 023 \$
Phase VII	4 096 \$	5 479 \$	7 875 \$	2 187,00 \$	693 \$	(12 354) \$
Phase VIII				- \$	- \$	17 930 \$
Soutien-mil	(25 348) \$	47 339 \$	6 773 \$	17 080,00 \$	30 245 \$	11 323 \$
<b>Total</b>	<b>(1 148) \$</b>	<b>55 144 \$</b>	<b>(7 255) \$</b>	<b>4 141,00 \$</b>	<b>29 273 \$</b>	<b>(8 912) \$</b>

## Quelques chiffres intéressants

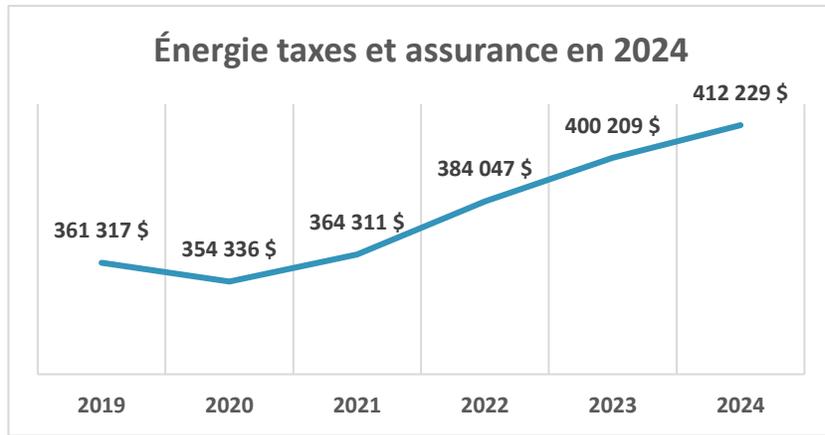
### 1. Soutien communautaire, administration et activités sociales

Voici un graphique démontrant le total des dépenses imputées à la composante Soutien-milieux de vie depuis quelques années. En 2024, le total des dépenses liées au soutien communautaire est de 493 006 \$, ce qui comprend les salaires, les charges sociales, les frais d'administration et les dépenses pour les activités communautaires.



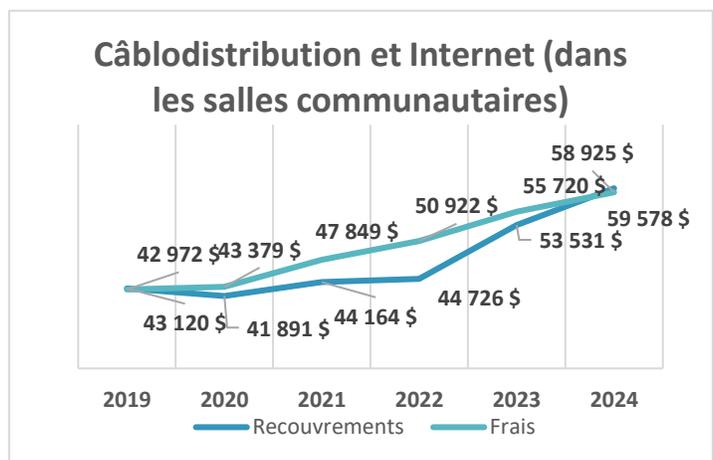
## 2. Énergie, taxes et assurances

Nous attirons maintenant votre attention sur trois postes de dépenses significatifs pour la RÉ SAC : les coûts de l'énergie, des taxes et des assurances. **Énergie/taxes/assurances** : En 2024, lorsqu'on cumule les coûts de l'énergie (chauffage et climatisation), les comptes de taxes et les frais d'assurances, nous obtenons une dépense totale de 412 229 \$ \$ pour l'ensemble de nos immeubles, un coût plus élevé que l'année précédente qui était de 400 209 \$.



## 3. Câblodistribution et Internet

En 2024, notre entente de 5 ans avec Vidéotron pour la câblodistribution va bon train. Le souhait du conseil d'administration de la RÉ SAC est d'en arriver à ce que les frais encourus par la disponibilité de la câblodistribution dans les logements et du réseau internet dans les salles communautaires soient entièrement couverts par les recouvrements perçus auprès des locataires. Il convient de rappeler que le temps consacré à la gestion de ce dossier par le personnel de la RÉ SAC n'est pas considéré dans le calcul des coûts. La politique mise en place par la RÉ SAC lui a permis de progresser dans l'atteinte de cet objectif. Cette année, nous constatons un équilibre entre les coûts et les recouvrements.



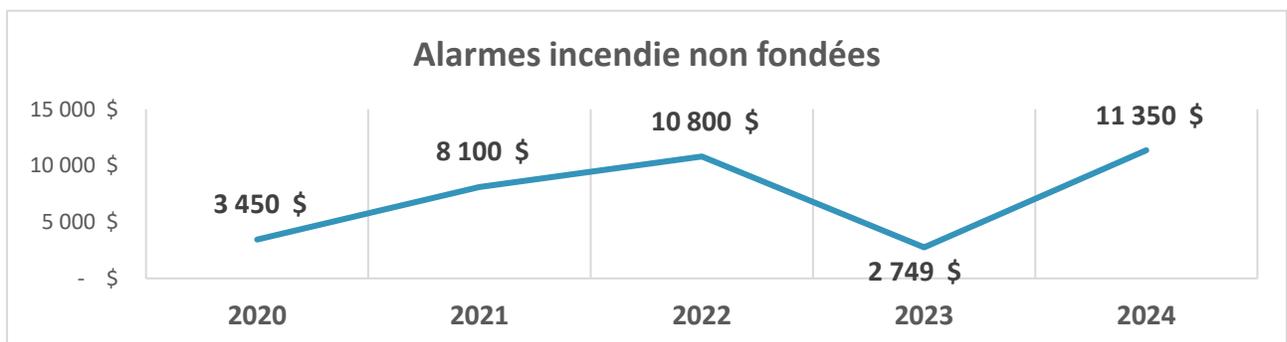
#### 4. La lutte contre les punaises et la vermine

L'extermination de la vermine n'est jamais une lutte de tout repos, année après année. Ce tableau démontre les frais qu'elle encoure annuellement. En 2024, les coûts occasionnés sont de 28 994 \$, une hausse substantielle comparativement à l'année précédente. La moyenne des 4 dernières années reste autour de 17 930 \$. Des réflexions quant aux approches à préconiser sont toutefois en cours.



#### 5. La hausse des frais pour les alarmes-incendie non fondées

Les frais occasionnés par des alarmes-incendie qui sont non fondées prennent de plus en plus d'ampleur dans nos dépenses. Une alarme non fondée entraîne un déplacement des pompiers ou des services de sécurité incendie et représente un coût opérationnel et une perte de temps. Des frais administratifs sont automatiquement chargés à la RÉSAAC par la Ville. Ces pertes financières inutiles nécessitent la collaboration de tous.



<b>États des résultats</b>		<b>Données réelles 2024</b>	<b>Données réelles 2023</b>
<b>1</b>	<b>REVENUS</b>		
<b>2</b>	Loyers perçus - part des locataires	688 568 \$	638 782 \$
<b>3</b>	Supplément aux loyers (PSL) (subventions SHQ et OMH)	514 156 \$	486 833 \$
<b>4</b>	Intérêts attribuables aux réserves	(-19 441) \$	(-14 199) \$
<b>5</b>	Location d'espaces non résidentiels	14 035 \$	15 039 \$
<b>6</b>	Contribution des usagers - buanderie - climatiseurs	15 319 \$	14 105 \$
<b>7</b>	Contribution des usagers - câblodistribution	59 578 \$	53 531 \$
<b>8</b>	Compensation de la réalisation-vacant	9 084 \$	- \$
<b>9</b>	Revenus d'intérêts + ristournes	21 995 \$	16 422 \$
<b>10</b>	Revenus divers	1 094 \$	3 165 \$
<b>11</b>	Subventions du CIUSSS – SCLS et ICRL	359 879 \$	328 978 \$
<b>12</b>	Subventions du CIUSSS – Vers-un-chez-soi	85 425 \$	69 855 \$
<b>13</b>	Subvention SHQ - Subventionné au déficit	241 402 \$	222 759 \$
<b>14</b>	Subvention SHQ pour la construction (capital et intérêt)	115 839 \$	115 839 \$
<b>15</b>	Aide additionnelle SHQ	30 200 \$	- \$
<b>16</b>	Emploi-Québec – Concertation pour l'emploi	- \$	4 800 \$
<b>17</b>	Ville de Montréal – Ruche d'Art	19 800 \$	16 200 \$
<b>18</b>	Recouvrement de mauvaises créances	- \$	- \$
<b>19</b>	<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>2 156 933 \$</b>	<b>1 972 109 \$</b>
<b>20</b>	<b>DÉPENSES / CHARGES</b>		
<b>21</b>	<b>Administration</b>		
<b>22</b>	Honoraires de gestion - Volet administratif	51 110 \$	43 711 \$
<b>23</b>	Honoraires de gestion - Volet immobilier	- \$	- \$
<b>24</b>	Déplacements et séjours	3 568 \$	2 101 \$
<b>25</b>	<b>Total Administration</b>	<b>54 678 \$</b>	<b>45 812 \$</b>
<b>26</b>	<b>Frais généraux d'administration</b>		
<b>27</b>	Frais d'audit	23 622 \$	22 494 \$
<b>28</b>	Frais de réunion et location de bureau	5 546 \$	4 410 \$
<b>29</b>	Télécommunications	6 279 \$	8 295 \$
<b>30</b>	Papeterie et frais de bureau	23 548 \$	18 525 \$
<b>31</b>	Intérêts et frais bancaires + services de paies	2 307 \$	1 554 \$
<b>32</b>	Frais informatiques	5 454 \$	3 939 \$
<b>33</b>	Créances irrécouvrables - net	17 021 \$	- \$
<b>34</b>	Association et cotisation	1 920 \$	1 497 \$
<b>35</b>	Honoraires professionnels et de services	11 941 \$	45 707 \$
<b>36</b>	Formation et perfectionnement	4 180 \$	2 180 \$
<b>37</b>	Autres (Réaménagement de local, rentes emphytéotiques)	2 \$	2 \$
<b>38</b>	<b>Total Frais généraux d'administration</b>	<b>101 820 \$</b>	<b>108 603 \$</b>
<b>39</b>	<b>Services à la clientèle</b>		
<b>40</b>	Personnel - Soutien communautaire et administration	389 752 \$	378 484 \$

41	Activités communautaires et sociales	29 231 \$	18 846 \$
42	Câblodistribution et internet	58 925 \$	55 720 \$
43	<b>Total Services à la clientèle</b>	<b>521 666 \$</b>	<b>453 050 \$</b>
44	<b>Conciergerie et entretien</b>		
45	Salaires et charges sociales - Conciergerie	211 516 \$	155 234 \$
46	Déplacements	7 010 \$	3 745 \$
47	Fourniture et matériaux	15 884 \$	23 282 \$
48	Achat de mobilier	25 490 \$	17 845 \$
49	Réaménagement de local	- \$	3 965 \$
50	Entretien des systèmes, appareils, ascenseur et chauffe-eau	71 897 \$	84 279 \$
51	Entretien des logements et bâtisses	54 232 \$	37 247 \$
52	Frais contrats extermination	28 994 \$	8 134 \$
53	Honoraires - Service d'urgence	6 131 \$	5 266 \$
54	Honoraires - Centre de services - Travaux majeurs	13 172 \$	12 314 \$
55	Déneigement	11 948 \$	8 073 \$
56	Alarmes incendie non fondées	11 350 \$	2 749 \$
57	Sous-traitance conciergerie	12 534 \$	3 857 \$
58	<b>Total Conciergerie et entretien</b>	<b>470 158 \$</b>	<b>365 990 \$</b>
59	<b>Énergie, taxes, assurances et sinistres</b>		
60	Électricité et combustible	160 692 \$	151 019 \$
61	Impôt foncier municipal et scolaire	178 435 \$	173 536 \$
62	Assurances	73 102 \$	75 654 \$
63	<b>Total Énergie, taxes, assurances et sinistres</b>	<b>412 229 \$</b>	<b>400 209 \$</b>
64	<b>Remplacement, amélioration et modernisation</b>		
65	Immeubles + Bâtiments	100 513 \$	38 756 \$
66	<b>Total Remplacement, amélioration et modernisation</b>	<b>100 513 \$</b>	<b>38 756 \$</b>
67	<b>Financement - Dettes à long terme</b>		
68	Capital et intérêt sur la dette à long terme - Organisme	366 661 \$	372 253 \$
69	Capital et intérêt sur la dette à long terme - SHQ	115 658 \$	115 662 \$
70	<b>Total Financement - Dettes à long terme</b>	<b>482 319 \$</b>	<b>487 915 \$</b>
71	<b>Réserves</b>		
72	Utilisation des réserves	- \$	- \$
73	Contributions - Réserves immobilière		
74	Contributions - Réserve mobilière		
75	Contributions - Réserve hypothécaire	66 220 \$	42 501 \$
76	Contributions - Réserve de développement et consolidation		
77	Contributions - Réserve autogestion		
78	Autres-Meubles		
79	<b>Total Réserves</b>	<b>66 220 \$</b>	<b>42 501 \$</b>
80	<b>TOTAL DES DÉPENSES</b>	<b>2 165 845 \$</b>	<b>1 942 836 \$</b>
81	<b>SURPLUS (DÉFICIT)</b>	<b>(-8 912) \$</b>	<b>29 273 \$</b>

# Bilan de la gestion immobilière

Le travail du personnel d'entretien des Habitations du Réseau de l'Académie a été encore cette année, supervisé par Marine Hermelin, coordonnatrice de la gestion immobilière. Cette dynamique équipe composée de nos préposé-e-s à l'entretien ménager Carmina et Frandy et nos agents d'entretien et réparations Marc-Aurèle et Comeau a poursuivi son excellent travail. Toute l'équipe a vu au fil des mois à l'entretien ménager des immeubles et des espaces communs, et effectué les nombreuses réparations d'entretien courant sur l'ensemble des logements et bâtiments des Habitations du Réseau de l'Académie tels que :

- Travaux de plomberie : réparation de fuite, changement de robinet, réfection de joints de lavabos et de douches, réparations après dégâts d'eau ;
- Travaux électriques : remplacement de thermostats, de calorifères, changement d'éléments de poêle de cuisine ;
- Travaux de serrurerie : ouverture de portes à la suite nombreuses pertes de clés, et changement de serrures ;
- Rénovation et amélioration des logements occupés : réfection de plancher, changement de vitres ;
- Traitements contre les punaises, les coquerelles et les rats ;
- Remplacement de meubles et d'électroménagers ;
- Entretien régulier et changement de filtres pour le système de ventilation ;
- Déneigement par un entrepreneur et des locataires ;
- Entretien régulier de l'ascenseur de la phase VI.

Et ce, en plus de procéder à la rénovation des logements vacants des phases IV, V, VI et VII.

Quoi que notre huitième phase ait été dans sa première année d'exploitation, notre équipe d'entretien a bien sûr été interpellée. C'est connu, les nouveaux projets demandent une attention particulière.



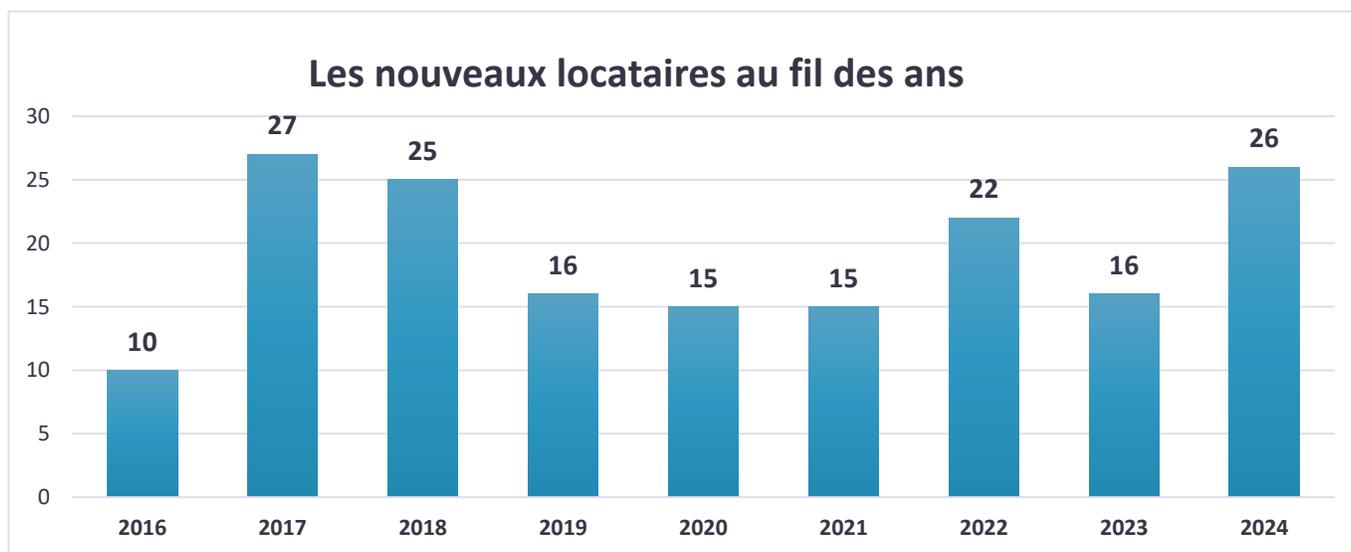
# Bilan de la gestion locative

La location est un travail d'équipe à la RÉSAC. Comme il s'agit de la raison d'être de l'organisme, tout le monde est mis à contribution. Les demandes en ligne via notre site internet ont été de plus en plus exclusives en 2024. L'agente à la location, nouveau poste pilote, a joué un rôle pivot dans la réception et le suivi de demandes de logements ainsi que dans l'organisation des comités de sélection qui ont particulièrement été nombreux cette année. En effet, retenons que notre phase VIII, a accueilli ses 20 nouveaux locataires, tous sélectionnés dès le début de l'année 2024.

Nous avons reçu **156 demandes** de logements cette année comparativement à 137 en 2023. Toutes intégrées à la liste d'attente de la RÉSAC qui est elle-même formée de trois listes. L'équipe a vu à la réalisation des nombreuses visites de logements et des **21 séances d'entrevues avec le comité de sélection**. Enfin, nous avons traité **4 demandes de relocalisation qui ont été acceptées** par le comité d'analyse biopsychosociale puisqu'elles correspondaient aux critères.

Enfin, nous avons accueilli **26 nouveaux locataires**, soit :

- 20 personnes à la phase VIII (Jean-Brien);
- 1 personne à la phase I (rue Garnier);
- 2 personnes à la phase II (rue de La Roche);
- 3 personnes à la phase III (rue Chambord).



# Bilan de la gestion sociale et communautaire

Nous vous présentons ici le bilan des activités du soutien communautaire de l'une des années les plus chargées de notre histoire récente. Il faut tout d'abord mentionner qu'à partir du 1er avril, nous avons accueilli avec emballement 20 nouveaux et nouvelles locataires dans notre phase VIII, les Habitations Jean-Brien. De plus, notre organisme a procédé tout au long de l'année à une démarche sérieuse de planification stratégique mobilisant l'ensemble de notre équipe et de notre conseil d'administration. Enfin, quatre nouvelles personnes se sont ajoutées à l'équipe de travail à la suite du départ de collègues. Les activités de soutien communautaire ont donc été colorées de ces nombreux changements. Notre équipe a été là pour accueillir, référer, accompagner, aider certains locataires dans leur gestion budgétaire ou l'entretien de leur chez-soi, gérer les dynamiques des milieux, les conflits entre locataires, intervenir en situation de crise, coordonner les activités collectives et enfin faire la gestion des baux et de la location.

Dans ce contexte, nous vous présentons ce bilan avec fierté en commençant par les activités collectives en 2024.

## **Description des activités collectives ayant eu lieu en 2024**

Activités	Nombre	Nombre de participant-es
Café-rencontres	47	335
Ruches d'Art	11	85
Repas communautaires	4	51
Fête de la Saint-Valentin	1	27
Bingo de la Saint-Valentin	1	13
Atelier sur l'éclipse	1	11
Journée internationale des droits des femmes	1	16
Bingo de Pâques	1	17

<b>Ateliers d'accueil aux nouveaux locataires</b>	2	9
<b>Hommage à un voisin décédé</b>	1	7
<b>Corvée de ménage - Ruelle verte</b>	1	4
<b>Rencontre sur les fraudes avec la FADOQ</b>	1	13
<b>Jardinage</b>	5	30
<b>Ateliers artistiques</b>	4	24
<b>Rencontres avec les policiers</b>	3	29
<b>Fête de la Saint-Jean</b>	2	41
<b>Pique-nique au parc Lafontaine</b>	1	5
<b>Clinique de vaccination</b>	2	39
<b>Ateliers sur le vieillissement et l'oubli</b>	2	27
<b>Spaghetti party</b>	1	6
<b>Pâté chinois party</b>	1	13
<b>Rencontre de poésie - À l'écoute des mots</b>	1	12
<b>Tournée des milieux avec la direction</b>	3	13
<b>Sortie aux pommes</b>	1	11
<b>Fête de l'Halloween</b>	2	20
<b>Bingo de l'Halloween</b>	1	12
<b>Soirées cinéma</b>	2	12
<b>Atelier drogues et naloxone</b>	1	3
<b>Atelier sur la nutrition</b>	1	6
<b>Décorations de Noël</b>	1	15

<b>Pizza de Noël</b>	1	22
<b>Fête de Noël</b>	2	68
<b>Assemblée générale annuelle</b>	1	20
<b>Total</b>	<b>110</b>	<b>1016</b>

## Description des activités de soutien individuel en 2024

Le soutien communautaire à la RÉSAC a pour raison d'être ultime le maintien de la stabilité résidentielle des locataires, en tout respect des règlements d'immeuble, des droits des voisins et des obligations de locataire et ce, dans une approche de développement du pouvoir d'agir des personnes.

Tout au long de l'année, en plus des différentes activités réalisées avec, par et pour les locataires, le soutien communautaire c'est aussi beaucoup de visites, de rencontres et de discussions avec les locataires. Les motifs habituels d'intervention, que ce soit lors de l'arrivée d'un nouveau locataire (accueil, intégration, suivi selon notre processus d'accueil), d'une période difficile, d'un conflit entre voisins, d'un besoin d'information, d'un problème de salubrité ou d'encombrement, d'une perte d'autonomie, d'une désorganisation, d'un problème de climat dans l'immeuble lié au non-respect des règlements d'immeuble, d'un problème de paiement de loyer ou du suivi avec l'OMHM pour les documents nécessaires à la subvention se sont poursuivis en 2024. Les intervenant-es en soutien communautaire de la RÉSAC ont été là pour transmettre des informations, des conseils, des références vers des ressources, des accompagnements, des médiations dans certains cas, etc. Elles et ils ont reçu

les plaintes et demandes d'aide et évalué les interventions à poser.

L'équipe a aussi été chargée de la réception des demandeurs de logements et des demandes internes de changement de logements. Elles et ils ont répondu aux diverses demandes d'informations sur la RÉSAC, sur les critères d'admissibilité, sur les différents logements disponibles, sur le processus de sélection et sur les délais d'attente. Elles et ils ont accompagné et guidé les demandeurs



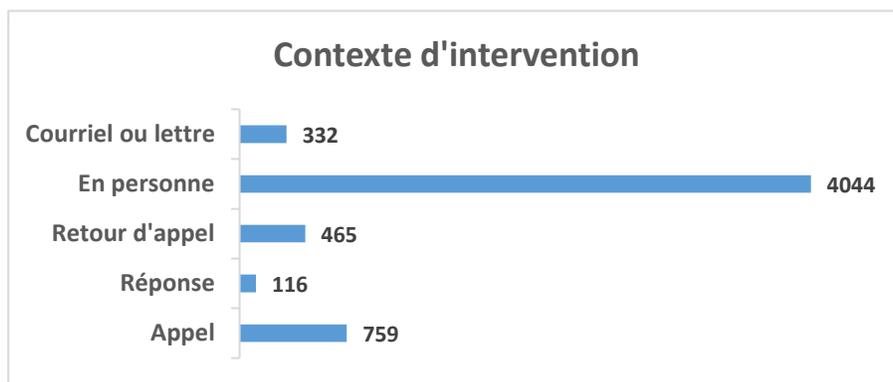
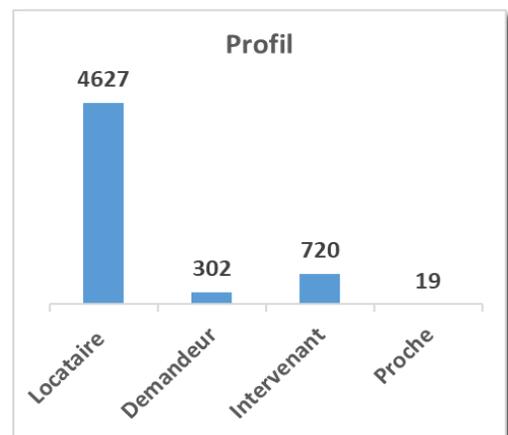
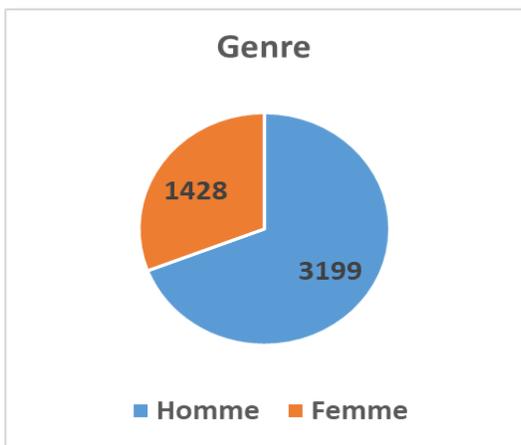
**Une fête d'Halloween réussie à la phase V**

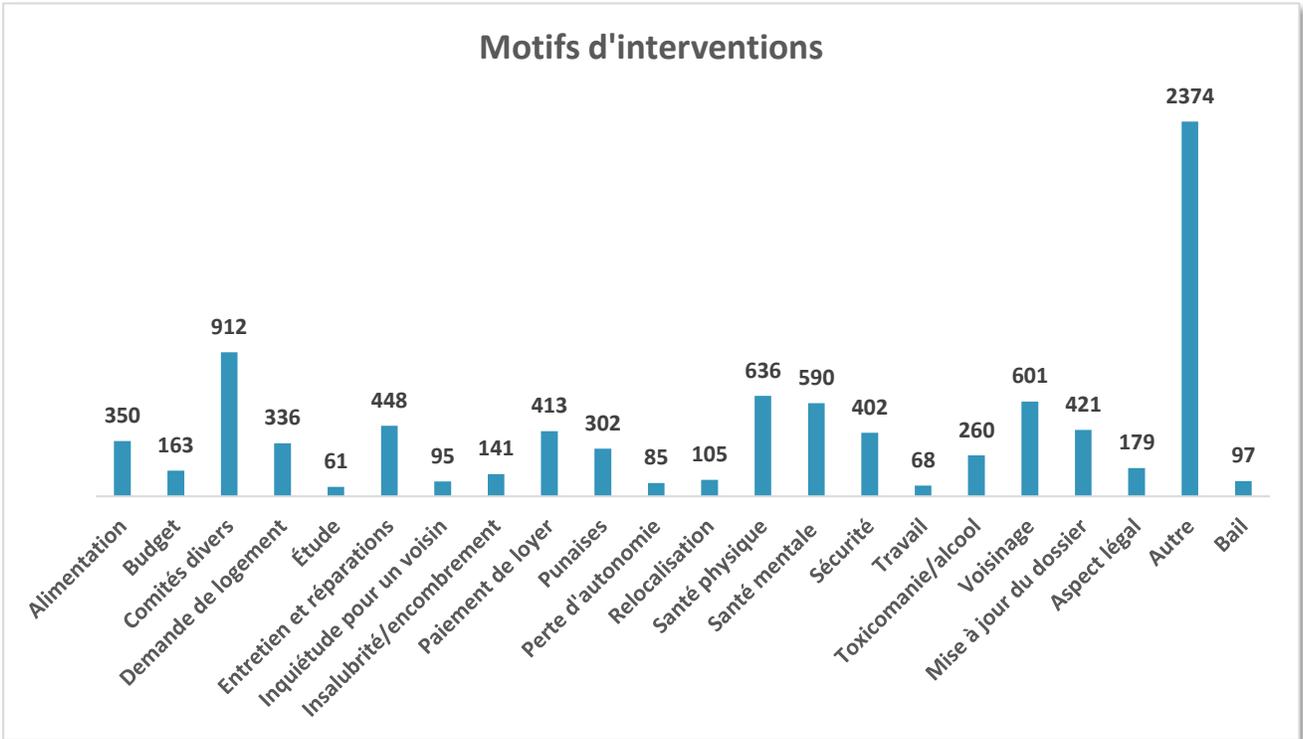
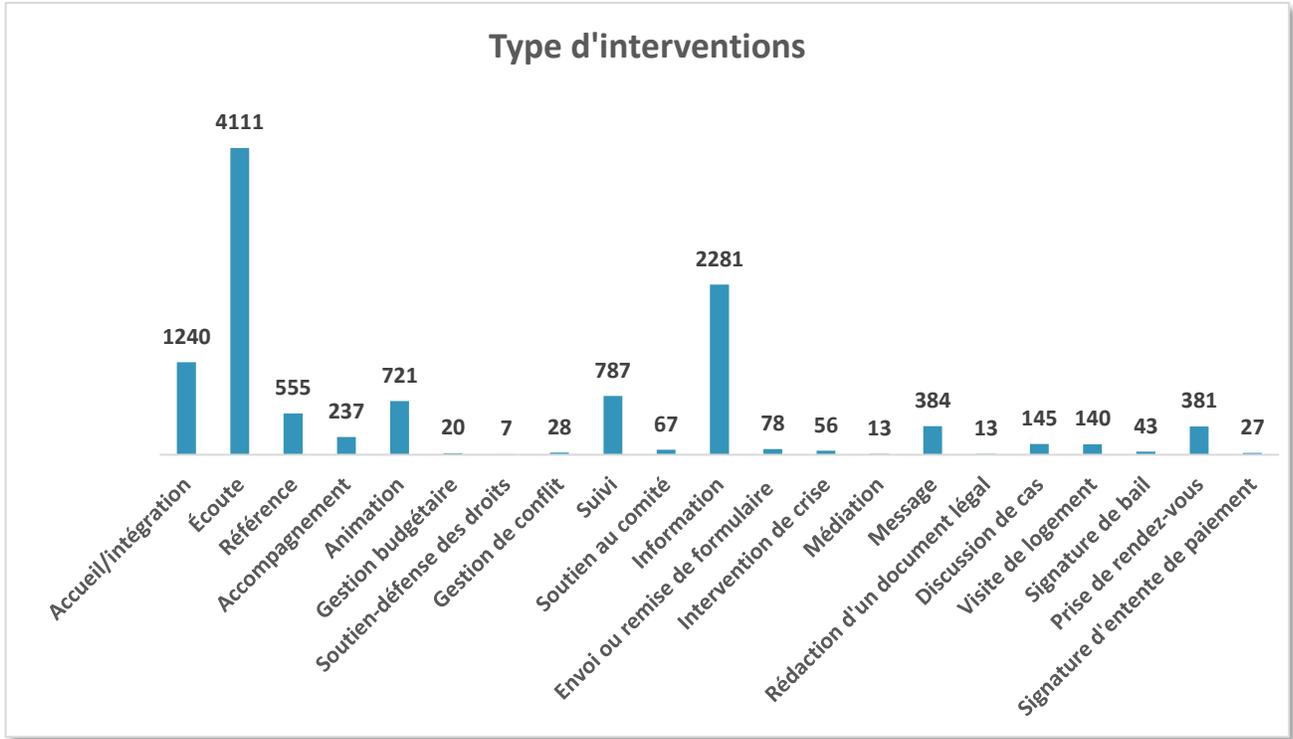
dans leurs démarches auprès de l'organisme. Elles et ils se sont aussi occupés de la mise à jour de nos listes d'attente. Et non le moindre, elles et ils ont permis à 20 nouvelles personnes d'habiter et de se maintenir dans notre nouvelle phase : Les Habitations Jean-Brien.

Les intervenant-es en soutien communautaire ont maintenu leur apport aux activités de gestion immobilière lors d'interventions d'exterminations ou d'accumulation afin d'informer et d'accompagner les locataires sur les démarches à réaliser et, au besoin, les ont encadrés dans la préparation de leur logement.

Enfin, et le plus important, les intervenant-es ont continué à créer des liens significatifs avec les locataires afin de pouvoir identifier les situations présentant un risque éventuel pour leur stabilité résidentielle. Les rapports avec les intervenant-es externes se sont avérés toujours aussi importants.

Les tableaux suivants présentent les interventions ayant eu cours en 2024 auprès de nos locataires, à 3199 reprises pour les hommes et à 1428 reprises pour les femmes, sans compter leurs intervenants, leurs proches et les demandeurs-euses.





## Références et suivis

Notre organisme est fier de compter un nombre important de partenaires dans les réseaux communautaire et public. La collaboration entre nos intervenants est d'une importance capitale et permet le succès de la stabilité résidentielle des locataires.

Hôpital Notre-Dame (psychiatrie et clinique externe)	Hôpital L.-H.-Lafontaine (psychiatrie et clinique externe)
Institut universitaire en santé mentale de Montréal	Hôpital Maisonneuve-Rosemont (psychiatrie et clinique externe)
Atelier des lettres	Maison L'Échelon
Mission Old Brewery	Maison Les Étapes / Forward House
Institut Philippe Pinel	Cactus
Hôpital St-Luc	PRISE II
Institut Douglas	Groupe intervention Travail
Hôpital Juif	Plein Milieu
Équipes Santé mentale adulte-SIV du CIUSSS Centre-sud	Maison des amis du Plateau Mont-Royal
Centre Dollard-Cormier (CRDM)	Groupe L'itinéraire
Équipe EMRII	Mission Bon Accueil
Clinique JAP	Maison Chez Doris
Équipe mobile Résolution	Maison du Père
Équipe mobile urgence-logement	Le Pas de la Rue
CLSC du Plateau Mont-Royal, des Faubourgs, Hochelaga-Maisonneuve, Ahuntsic, Saint-Louis-du-Parc	Curateur public PRISM-CHUM
Clinique externe de santé mentale de Pierre-Janet	PRISM Accueil Bonneau
Diogène	La Dauphinelle
Suivi communautaire Le FIL	Maison Plein-Cœur
Projet Logement Montréal	La Rue des femmes
Le Chaînon	Armée du salut
Cliniques privées	Abri de la Rive-sud

## Les ruches d'art dans nos milieux de vie

Facilités par une artiste communautaire, de concert avec l'équipe d'intervenant-e-s et le nouveau partenaire culturel de la RÉSAC, la Maison des Arts Participatifs (MAP), les ateliers d'art communautaire se déroulent dans les salles communautaires des habitations, et adoptent l'approche de studio ouvert qui offre un contexte de création libre, convivial et inclusif. Durant l'année d'activité 2024-2025 il y a eu un total de 521 participations, par 65 personnes différentes qui ont participé aux ruches d'art organisées dans 4 des 8 habitations de l'Académie. La participation régulière de nombreuses personnes à la Ruche d'art sur Mont-Royal depuis 2022 a permis de créer une habitude de participation et une communauté d'appartenance et l'engagement de ses membres à poursuivre les rencontres même durant l'été, en co-facilitant elles-mêmes l'espace d'un après-midi, ces ateliers de création libre et de partage.

L'ajout des ruches d'art mobiles avait pour but de faire découvrir cette proposition de pratique artistique communautaire et à élargir l'accès des locataires de la RÉSAC à une ruche d'art de proximité, parce que les ruches d'art favorisent les rencontres et le développement de relations de studio entre les personnes qui participent, de connexions sociales et contribuent à briser l'isolement des locataires. Plusieurs locataires ont participé régulièrement, bien que la participation ait été inégale selon les habitations, et la présence ou non, d'intervenant.es. Développer un réseau de ruches d'art au soutien de tous les locataires de la RÉSAC est un processus qui se développe dans la lenteur et sur le long terme.

Finalement, et pour une deuxième année consécutive, les participant-e-s de ces ruches d'art communautaires ont pu exposer des œuvres choisies lors de l'exposition collective organisée en partenariat avec la MAP. Ce sont 124 œuvres créées par 48 artistes amateurs qui ont été exposées durant 3 semaines au cœur du parc La Fontaine.

Nous nous réjouissons d'avoir demandé et obtenu du financement de la Ville de Montréal pour les 3 prochaines années (2025-2028), dans le cadre de l'Entente de développement culturel avec le gouvernement du Québec. Notre projet pourra donc espérer à un avenir pérenne.



## Programmes spécifiques de financement du soutien communautaire

En plus du financement général de SCLSC, en 2024, le financement du soutien communautaire a été lié à diverses ententes spécifiques qui ont permis d'apporter un soutien communautaire encore plus adéquat à nos locataires, assurant une meilleure stabilité résidentielle et une intégration citoyenne.

### Financement pour le soutien communautaire en logement social dans le cadre du Plan régional NSA santé mentale

Ce financement provient d'une entente de collaboration avec les services en santé mentale du CIUSSS Centre-sud-de-l'Île-de-Montréal. Grâce à ce financement récurrent, nous avons développé un poste de 35 h/semaine pour du soutien communautaire auprès particulièrement des locataires des phases 1, 2, 3, et 4. Les premières références officielles ont été faites en 2020 et nous avons jusqu'à maintenant octroyé 10 logements sur 14 (convenus dans l'entente) à des personnes répondant aux critères NSA référées par les services en santé mentale du CCSMTL. Sept personnes habitent toujours chez-nous. En 2024, la collaboration s'est poursuivie de façon positive. Une rencontre de suivi a eu lieu le 30 août 2024 avec la responsable du programme du CCSMTL.

### Financement pour le soutien communautaire en logement social dans le cadre du Plan d'action interministériel en itinérance-SRA

Signée en mai 2018 et se poursuivant depuis ce temps, une entente avec Projet Logement



Montréal pour l'accueil de 5 participants. Cette entente permet l'embauche d'une intervenante travaillant 35 h/semaine dans notre milieu de vie accueillant le plus de personnes en situation d'itinérance ou à risque, soit notre maison de chambres, la phase 5. Quatre (4) locataires référés dans le cadre de cette entente habitent ce milieu de vie en 2024.

### Financement pour le soutien communautaire en logement social subventionné par le programme ICRL

Dans le cadre du développement et de l'ouverture de notre 8e phase, les Habitations Jean-Brien, le programme ICRL nous octroie une subvention pour l'intervention en soutien

communautaire auprès de nos 20 nouveaux locataires. En 2024, deux intervenants se sont relayés à ce poste de 35 h/semaine au courant de l'année. En collaboration avec l'équipe, ces intervenants ont vu à la réception des demandes et la complétion des dossiers pour les suppléments au loyer (PSL), la sélection, les visites de logements, la signature des baux et l'accueil des 20 locataires. L'accompagnement de personnes en situation ou à risque d'itinérance dans un nouveau milieu de vie a nécessité un déploiement de ressources humaines qui aurait été impossible sans ce financement attribué à notre nouveau milieu. Grâce à celui-ci, les 20 locataires se maintiennent dans leur logement depuis l'ouverture, le 1er avril 2024. La vie communautaire y est bel et bien installée.

### Programme fédéral Vers un chez-soi

Depuis le mois d'avril 2021, l'organisme s'est vu octroyé une nouvelle source de financement, via le programme fédéral pour la lutte à l'itinérance *Vers un chez-soi*. Toujours avec l'objectif principal de permettre à ses locataires d'atteindre la stabilité résidentielle par un logement social et du soutien communautaire, le projet présenté et accepté concerne les locataires qui, malgré le soutien accordé ne réussissent pas à se maintenir dans un chez-soi pour des raisons bien définies : le non-paiement du loyer et la difficulté à respecter le bien-vivre ensemble. Nous avons donc créé un poste d'intervenant-e de soir avec une expertise d'intervention en toxicomanie et dépendances pour la phase V qui permet une meilleure stabilité en logement à nos nouveaux locataires.



## Formations

Date	Formation	Offerte par	Qui
2024-01-16	Stratégies innovantes pour la réduction des symptômes comportementaux et des mesures de contrôle	Centre Multidisciplinaire IUSSM	Isabelle
2024-01-16	Vivre la détresse psychologique chez les aînés	VIEsÂGE	Shiva
2024-01-18	La satisfaction de compassion, aimer aider!	AIDQ	Shiva
2024-01-22	Gestion de crise et d'intervention auprès des aînés	Ligne Intervenant.e Aîné.e Montréal	Shiva

2024-01-24	Panel santé mentale numérique sur la gestion du changement et sciences de l'implantation	Centre Multidisciplinaire IUSSM	Isabelle
2024-01-31 2024-02-07	Traumas complexes et populations vulnérabilisées - Partie 1 et 2	CREMIS	Isabelle
2024-02-01	Table ronde Hébergement et habitation sociale	RACOR	Shiva
2024-02-07	Midi à savoirs « Prévenir le suicide le plus tôt possible »	Centre Multidisciplinaire IUSSM	Isabelle
2024-02-07	Séance d'information sur l'itinérance cachée chez les personnes âgées	Table de concert. des aînés de l'île de Montréal - TCAÎM	Isabelle
2024-02-22	Webinaire d'information sur les services de la Ligne Aide Maltraitance Adultes Aînés	CIUSSS Centre-sud	Isabelle
2024-03-05	Présentation virtuelle sur les troubles obsessionnels compulsifs	Phobie Zéro	Isabelle et Shiva
2024-03-06	Séance d'information sur le service ÉMAA - Espace Intervenants	FOHM	Isabelle et Shiva
2024-04-04	Les programmes d'activité physique dans les interventions en santé mentale : un outil favorable au rétablissement	Centre Multidisciplinaire IUSSM	Isabelle
2024-05-15	Point de rencontre sur les troubles concomitants	AIDQ	Isabelle
2024-05-16	Point de rencontre sur L'intervention auprès des personnes vivant avec le trouble de personnalité limite	AIDQ	Isabelle et Shiva
2024-06-13	Les traumas psychologiques : pratiques, perspectives et défis	IUSMM	Isabelle
2024-09-25	La création de contenus numériques d'éducation psychologique sur le web : une modalité efficace en santé mentale	CIUSSS de l'Est-de - l'Île-de-Montréal	Isabelle
2024-10-09	Favoriser le deuil résilient à la suite d'un suicide	Centre de prévention du suicide de Montréal	Shiva
2024-10-08/10-21/11-01	Formation OMÉGA	MMFIM	Isabelle et Shiva
2024-10-10	Les auto-soins numériques : pour qui, pourquoi et comment s'y prendre pour bien les utiliser	CETI-SMDI	Isabelle
2024-11-13	Nouvelles substances-vieux problèmes	AIDQ	Frédéric
2024-11-20	Les bases des troubles concomitants	AIDQ	Shiva
2024-11-21	Espace intervenants - Comment présenter une demande au TAL	FOHM	Isabelle
2025-11-25	Le trouble d'accumulation compulsive	Phobies-Zéro et Maison Grise	Isabelle et Shiva

2024-12-05	Explorer l'itinérance au prisme du genre	CREMIS	Isabelle
2024-12-09	Activité physique et santé mentale	Phobies-Zéro	Isabelle
2024-12-12	Instabilité et précarité résidentielles chez les personnes âgées -	CREMIS	Isabelle
2024-12-18	Webinaire : le numérique et la prévention du suicide	CETI-SMDI	Isabelle
2024-12-02-03	L'évaluation du risque de violence interpersonnelle	Institut Philippe-Pinel	Shiva

## Représentation et concertation

Date	Représentations	Organisations	Qui
2024-02-08	Colloque - Prévention Suicide	Centre de prévention du suicide de Montréal	Isabelle, Shiva et Andréanne
2024-02-22	La grande concertation pour la promotion-prévention en santé mentale,	RACOR	Shiva
2024-03-07	Tournée de la ministre Duranceau et visite à la phase V	FOHM	Manon et Marine
2024-04-25	Assemblée générale annuelle	FOHM	Manon et Marine
2024-05-09	37e Rencontre québécoise sur la réduction des méfaits (RQRDM), "Réduction des méfaits et nos milieux de vie"	AIDQ	Isabelle
2024-05-29-30	Journées d'études - Perspectives internationales sur le logement social et communautaire - S'inspirer de solutions pour le Québec	FOHM, RQOH, AGRTQ, CQCH, FRAPRU, Caisse d'économie solidaire	Manon
2024-10-16	Rentrée communautaire du Plateau	CDC du Grand Plateau	Isabelle et Shiva
2024-11-14	Foire des kiosques en santé mentale	Table des partenaires du réseau local de services-Jeanne Mance	Shiva
2024-11-05-06	Colloque 2024 Parce que l'avenir nous habite	RQOH	Manon, Shiva et Anik
2024-11-13	17 <sup>e</sup> Rendez-vous de l'habitation et Carrefour technique	RQOH et SHQ	Jeanne, Marine et Marc-Aurèle

# Partenaires et bailleurs de fonds

## Regroupements desquels nous sommes membres

Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)

Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH)

Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM)

CDC Action Solidarité Grand Plateau

Table des partenaires du réseau local de services en santé mentale Jeanne-Mance

Table Alliances 3<sup>e</sup> Âge Grand Plateau

## Nos partenaires

Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)

Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)

Atelier Habitation Montréal (AHM)

2Architectures

Groupe communautaire L'Itinéraire

Ville de Montréal

Cégep Marie-Victorin

Projet Logement Montréal

CIUSSS du Centre-sud-de-l'Île-de-Montréal



Marine et Manon avec notre partenaire Émilie de 2Architectures sur le chantier des Habitations Jean-Brien.

## Nos bailleurs de fonds et donateurs

CIUSSS du Centre-sud-de-l'Île-de-Montréal

Société d'Habitation du Québec (SHQ)

Emploi et Développement Social Canada

Services Québec

Députée de Mercier Ruba Ghazal

Ville de Montréal

**À tous nos membres, partenaires et bailleurs de fonds, nous vous remercions du grand intérêt que vous portez aux Habitations du Réseau de l'Académie.**

RESAC

.....  
LES HABITATIONS DU RÉSEAU DE L'ACADÉMIE