

Rapport Annuel
2007 – 2008 - 2009



Office municipal d'habitation
de la ville de Thetford Mines



TABLE DE MATIÈRES

MESSAGE DU PRÉSIDENT ET DU DIRECTEUR GÉNÉRAL	3
L'OFFICE EN BREF	5
LA MISSION	5
L'ORGANIGRAMME	6
LE CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	7
LE COMITÉ DE SÉLECTION.....	7
LE COMITÉ CONSULTATIF DES RÉSIDANTS.....	8
LES EMPLOYÉS DE L'OFFICE MUNICIPAL.....	9
LE PARC IMMOBILIER.....	10
ADMINISTRATION.....	11
LES REQUÉRANTS	11
LES LOCATAIRES.....	15
BAUX / AMENDEMENTS / DÉPARTS	20
COMPTABILITÉ.....	24
CONCIERGERIE / ENTRETIEN / RÉNOVATIONS	25
ENTRETIEN PRÉVENTIF	25
ENTRETIEN CORRECTIF.....	26
STATISTIQUES	27
CONCLUSION	29
ANNEXE A	30
ANNEXE B	32
ANNEXE C	33



Message du président et du directeur général

Il nous fait plaisir de vous présenter le 4^e rapport annuel de l'Office municipal d'habitation de Thetford Mines. Ce rapport fera état des différentes activités mises en marche et réalisées par l'Office au cours des années 2007, 2008 et 2009. Il est toujours intéressant de mettre en perspective les événements qui nous ont mobilisés au cours des dernières années. Cet exercice nous permet de faire le point sur l'ensemble des activités conduites par notre organisation dans l'accomplissement de ces mandats.

En 2007, nous avons connu quelques changements au conseil d'administration de l'OMH. En effet Madame Ginette Carette, représentante des personnes âgées, nous quitte en juin 2007 après 5 ans de présence aux réunions du conseil d'administration et Madame Nicole Giguère, représentante des familles, nous quitte en avril 2007 car elle ne vit plus dans nos logements. À l'assemblée générale de l'association des locataires en mai 2007, deux nouvelles représentantes pour le conseil d'administration sont élues : Madame Aurore Evers pour les personnes âgées et Madame Nancy Dubreuil pour les familles.

Il y a aussi l'élection en avril 2008 de Monsieur François Chauvette, représentant socio-économique au conseil d'administration de l'OMH, comme représentant de la région Chaudière-Appalaches au Regroupement des Offices d'habitation du Québec (ROHQ).

En 2007 et 2008, le projet AccèsLogis (Place Centre-Ville) chemine toujours. Les différents partenaires signent l'entente préliminaire en mars 2008 et la convention le 18 décembre 2008. Pour augmenter la rentabilité du projet, nous avons dû ajouter 5 logements et ainsi passer à 45 logements pour un nouveau coût de projet de 4 625 676 \$. En juin 2008, la ville de Thetford Mines a débuté la décontamination, à ses frais, de l'immeuble qui servira au projet. Une conférence de presse a lieu le 18 décembre afin de confirmer la construction de ces nouveaux logements pour personnes âgées en légère perte d'autonomie.

Le conseil d'administration a également travaillé sur un document qui s'intitule « Politiques de gestion et manuel des employés », car au fil des ans, des habitudes et pratiques de travail se développent pour répondre aux diverses situations auxquelles nous sommes confrontés. Malheureusement, ces pratiques ne sont généralement pas répertoriées. Également, lors de l'embauche d'un nouvel employé, bon nombre de ces pratiques sont souvent oubliées ou non transmises au nouvel arrivant. Il en résulte une iniquité quant aux méthodes de travail qui n'a pas sa raison d'être et qui peut engendrer frustration et insatisfaction d'un employé. C'est dans ces perspectives qu'un manuel d'employé expliquant en détail les politiques de gestion de l'organisation s'avère opportun et essentiel.

En septembre 2007, tous les administrateurs ont pris connaissance du « Code d'éthique des administrateurs » et le tout a bien été accepté.

Les administrateurs se sont également interrogés sur les règlements d'immeubles et nous en avons fait la refonte avec le Comité consultatif des résidents (CCR) et les employés de l'OMH. Tous sont d'accord à dire qu'ils sont maintenant mieux adaptés à notre réalité. Pour se conformer aux directives de la Société d'habitation du Québec (SHQ) les administrateurs ont voté pour accepter l'augmentation de l'allocation fixe à 400 \$ payée à un ménage qui doit être relocalisé. De plus, en collaboration avec le CCR ils ont retravaillé le « Guide du locataire » qui dicte certaines règles de vie et règlements qui permettent à tous de profiter paisiblement d'un logement.



L'OMH a débuté le « bilan de santé » de son parc immobilier qui permettra d'alimenter une base de données pour tracer un portrait de notre parc immobilier et le tout devra être complété pour le 31 décembre 2010.

Comme vous le savez déjà, le gouvernement a annoncé des investissements majeurs dans ces infrastructures et le parc HLM bénéficiera de 1,2 milliard étalé de 2008 à 2013. Il faut donc bien évaluer les travaux à faire afin de maximiser les sommes disponibles. L'OMH de Thetford Mines a donc injecté dans ses travaux majeurs de 2007, 2008 et 2009 une somme de 730 000 \$ dont la très grande part est distribuée à des entrepreneurs de la région.

L'OMH en 2009 a procédé à l'acquisition d'un nouveau bâtiment afin de relocaliser ses bureaux. L'ouverture a eu lieu officiellement le 1er juin 2009.

En terminant, la SHQ a mis sur pied un concept de « Centre de services (CS) ». Les CS sont des organismes locaux qui offrent des services à d'autres organismes locaux sur un territoire donné. Il ne s'agit pas de nouvelles structures. La mise en place des CS respecte l'autonomie décisionnelle des conseils d'administration des organismes qui conservent leur pouvoir et leur responsabilité. La reconnaissance des CS par la SHQ encourage la mise en commun du savoir-faire et des ressources essentielles pour réaliser les projets en rapport avec le programme québécois des infrastructures (PQI). Elle permet de réunir les forces du milieu afin de réaliser les tâches qui font appel à une expertise pointue dans un contexte où bon nombre d'organismes ne disposent ni des ressources ni de l'expertise nécessaire pour réaliser ces tâches.

L'OMH de Thetford Mines a été reconnu comme un CS en 2009 et les activités ont commencé en juin. Le CS de Thetford Mines compte 35 organismes ce qui représente 719 logements répartis dans 4 MRC : Nouvelle-Beauce, Lotbinière, Granit et des Appalaches.

Ce ne sont pas les projets qui manquent et si nous sommes rendus là c'est grâce à une équipe formidable qui y met son cœur pour faire en sorte que le logement social à Thetford Mines présente pleinement le rôle qu'il doit jouer.

Merci à toute l'équipe.



Gilles Rémillard
Président



Claude Turcot
Directeur général



L'Office en bref

En 2009, l'Office municipal d'habitation de Thetford Mines c'est :

- La gestion de :
 - a) 192 logements de type HLM (habitations à loyer modique)
 - b) 48 logements de type PSL (programme de supplément au loyer)
 - c) 19 logements avec l'organisme Résidence Arc-en-Ciel
- Des ententes avec 8 propriétaires
- Plus de 303 locataires :
 - a) 42 % sont des personnes âgées
 - b) 58 % sont des familles et il y a 58 enfants
- Le revenu moyen des ménages personnes âgées est 12 144 \$ et le coût moyen du logement est de 282 \$ par mois
- Le revenu moyen des ménages familles est 11 389 \$ et le coût moyen du logement est de 258 \$ par mois
- 53 ménages sont en attente d'un HLM
- Cinq (5) employés à temps plein, une (1) coordonnatrice à la vie communautaire et sociale trois (3) jours par semaine et deux (2) conseillers techniques en bilan de santé pour le CS

La mission

L'Office municipal d'habitation de Thetford Mines est un organisme à but non lucratif créé à la demande de la ville de Thetford Mines en vertu de la loi sur la Société d'habitation du Québec (SHQ).

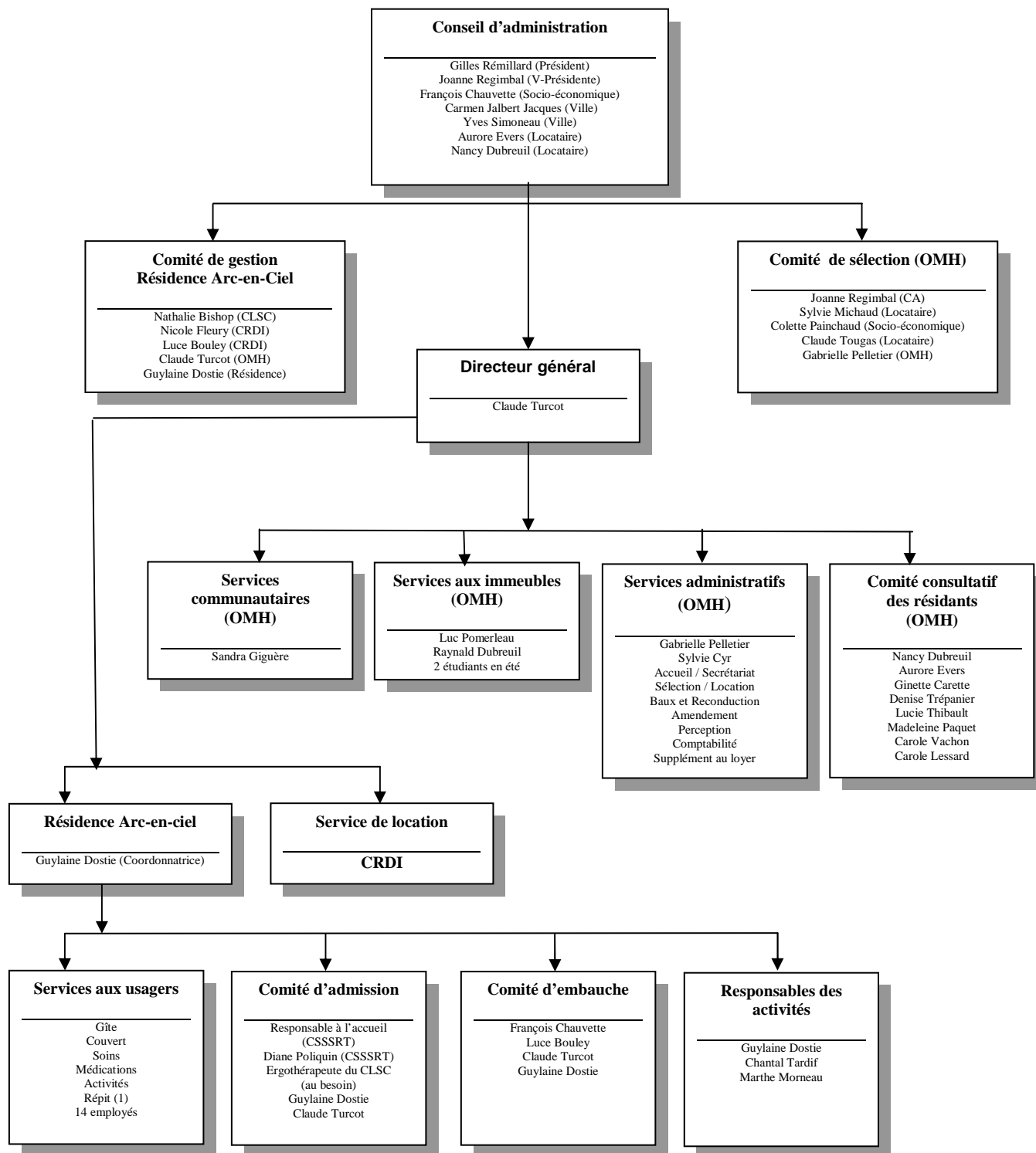
L'Office est donc à la fois, mandataire de la SHQ et agent de la municipalité. La mission de l'Office est de procurer aux personnes âgées, seules et aux familles les plus défavorisées du territoire, et ce sans discrimination, des logements de qualité à prix modique.

Il gère avec rigueur et courtoisie la location, l'administration et l'entretien de son parc immobilier. Également, l'Office travaille en concertation, en complémentarité et en continuité avec les autres ressources disponibles sur le territoire afin d'améliorer le milieu de vie des résidents.

Il ne s'agit pas simplement d'offrir un service mais de se demander si le service que nous offrons répond aux besoins de notre clientèle et aux normes prescrites par la Société d'habitation du Québec, lesquelles veulent assurer l'équité de nos services et l'utilisation juste des fonds publics.



L'organigramme





Le conseil d'administration

L'Office municipal d'habitation est dirigé par un conseil d'administration composé de sept (7) bénévoles, dont trois (3) sont nommés par la municipalité, deux (2) par le Ministre des affaires municipales et qui représentent les groupes socio-économiques du milieu et enfin deux (2) sont élus parmi nos locataires, soit un représentant des locataires personnes âgées et un représentant des locataires familles.

Le conseil a tenu du 1^{er} janvier 2007 au 31 décembre 2009 vingt-cinq (25) assemblées régulières.

Voici les personnes qui sont membres du conseil d'administration au 31 décembre 2009

Nom	Fonction	Représentation
Gilles Rémillard	Président	Municipalité
Joanne Regimbal	Vice-présidente	Socio-économique
Carmen Jalbert Jacques	Administrateur	Municipalité
Yves Simoneau	Administrateur	Municipalité
François Chauvette	Administrateur	Socio-économique
Aurore Evers	Administrateur	Locataire
Nancy Dubreuil	Administrateur	Locataire

Le comité de sélection

Voici la liste des membres du comité de sélection au 31 décembre 2009

Nom	Représentation
Joanne Regimbal	Conseil d'administration
Colette Painchaud	C.L.S.C.
Sylvie Michaud	Locataire - famille
Claude Tougas	Locataire – personne âgée
Gabrielle Pelletier	OMH

Le rôle du comité de sélection est d'aviser le conseil d'administration sur l'ensemble du processus de sélection, de procéder à la vérification de l'ensemble des dossiers, d'analyser les demandes, d'attribuer les logements disponibles, d'approuver les listes d'admissibilité et de soumettre leur rapport au conseil d'administration.



Le comité consultatif des résidents

Le comité consultatif des résidents (CCR) doit adopter des règles de fonctionnement qui lui permettront de réaliser son rôle, qui est de :

- promouvoir la participation des personnes qui habitent ces logements aux activités à caractère social et communautaire mises en œuvre ou reconnues par l'Office;
- favoriser la vie associative;
- faire les représentations qu'il juge utiles à l'Office sur toute question d'intérêt commun concernant l'entretien des immeubles, la qualité des services, leur accessibilité, etc.;
- organiser l'assemblée d'élection de deux représentants des locataires siégeant au conseil d'administration;
- faire des représentations sur toute matière relative au développement social et communautaire.

Voici la liste des membres du comité consultatif des résidents au 31 décembre 2009

Nom	Fonction
Sandra Giguère	Intervenante communautaire à l'OMH
Aurore Evers	Conseillère – personnes âgées – 128 Ste-Marguerite Nord
Nancy Dubreuil	Conseillère – familles – rue Lamothe
Lucie Thibault	Conseillère – familles - maison
Denise Trépanier	Conseillère – personnes âgées – 499 Gingras
Carole Lessard	Conseillère – personnes seules – 303 Notre-Dame Ouest
Madeleine Paquet	Conseillère – personnes âgées – 627 Martin
Ginette Carette	Conseillère – personnes âgées – 66 St-Alphonse Nord
Carole Vachon	Conseillère - familles – 807 Marquette



Les employés de l'Office municipal

Voici la liste des employés de l'Office

Nom	Poste
Claude Turcot	Directeur général
Gabrielle Pelletier	Responsable sélection / location
Sylvie Cyr	Secrétariat
Luc Pomerleau	Responsable des immeubles
Raynald Dubreuil	Préposé à l'entretien
Sandra Giguère	Coordonnatrice à la vie communautaire et sociale
Raynald Gosselin	Conseiller technique pour le Centre de services
Fernand Gagné	Conseiller technique pour le Centre de services

Messieurs Luc Pomerleau et Raynald Dubreuil voient à l'entretien du parc immobilier de l'Office. De plus, l'Office exécute également des contrats d'entretien pour des organismes comme l'Intervalle qui possède 16 logements répartis dans 3 bâtiments et pour la Résidence Arc-en-ciel qui compte 31 logements. Comme à tous les étés, pour différents travaux extérieurs, se joignent à notre équipe, des étudiants selon les disponibilités budgétaires et le travail à faire.

À partir de 2007 nous n'avons plus reçu de subvention du programme « PAICS » qui nous aidait à payer le salaire de notre intervenante communautaire. Cependant, des subventions de la SHQ et du CSSSRT, pour les années 2007, 2008 et 2009, nous ont permis de continuer d'utiliser les services de l'intervenante pour le mieux-être de tous nos locataires. Madame Sandra Giguère travaille à raison de 3 jours/semaine.



Le parc immobilier

Le parc immobilier de l'Office municipal est composé de 9 ensembles immobiliers regroupant 27 bâtiments répartis sur le territoire de la ville de Thetford Mines. On y compte 192 logements HLM dont plus de la moitié est réservée aux personnes âgées.

À ceux-ci s'ajoutent 48 unités de logement administrées par l'Office dans le cadre du programme de supplément au loyer (PSL). Ces logements, pour personnes seules, sont disponibles grâce à des ententes conclues avec des propriétaires privés, avec la Résidence Arc-en-ciel de Thetford Mines et avec la Maisonnée.

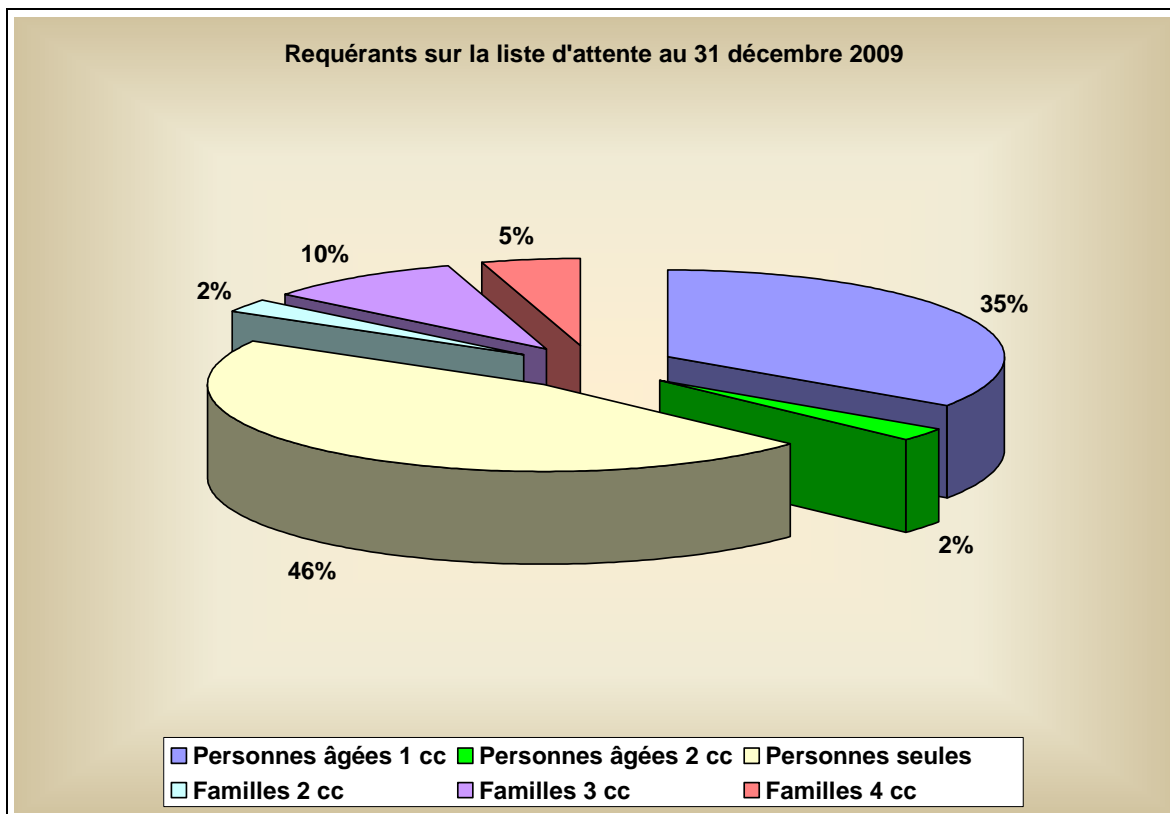
Description des projets à l'Office municipal d'habitation

Adresses HLM	Total	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	4 c.c.	Handicapé	Studio	Date achat ou construction
807 Marquette (Famille)	16		16					1967
10 Maisons (Famille)	10			6	4			1970
Habitations St-Maurice (Famille)	12		12					1975
499 Gingras (Pers. âgées)	22	19	3					1980
Lamothe-Turcotte O. (Famille)	20		16	4				1980
190 Bédard O. (Famille)	12		4	6	2			1983
215 St-François (Pers. âgées)	15	13	2					1983
66 St-Alphonse N. (Pers. âgées)	30	27	3					1985
303 Notre Dame O. (Famille)	15	12	1			2		1990
627 Martin (Pers. âgées)	20	18	2					1981
128 Ste-Marguerite N. (Pers. âgées)	20	18	2					1975
Total HLM	192	107	61	16	6	2	0	
Organisme sous gestion								
Résidence Arc-en-ciel	19	2				17		1988
Achat/réno (Pers. seule 18 à 60 ans)	9	9						
Supp. loyer (Pers. seule 18 à 60 ans)	3	3						
Total organisme sous gestion	31	14	0	0	0	17	0	
Autres suppléments au loyer								
Supp. loyer (Pers. seule 18 à 60 ans)	8	8						
AccèsLogis Volet 1 (Famille)	5		5					
AccèsLogis Volet 2 (Pers. âgées)	17						17	
AccèsLogis Volet 3 (Jeunes 16 à 25 ans)	6	4					2	
Total des autres suppléments au loyer	36	12	5	0	0	0	19	
GRAND TOTAL	259	133	66	16	6	19	19	

Le parc immobilier (HLM) de l'Office vieillit : **100 % des habitations ont plus de 20 ans.**

Les requérants

A) Liste d'attente (voir Annexe A page 30 - Tableau 1)



Au 31 décembre 2009, les listes d'attente de l'Office municipal comptaient 84 ménages en attente d'un logement HLM. Nous avons 53 ménages familles en attente sur notre liste. Un fait intéressant, de ces 53 ménages familles, il y a 39 personnes seules de moins de 60 ans et cela représente 63 % de notre liste d'attente pour les ménages familles et seulement 3 couples sont inscrits sur cette liste.

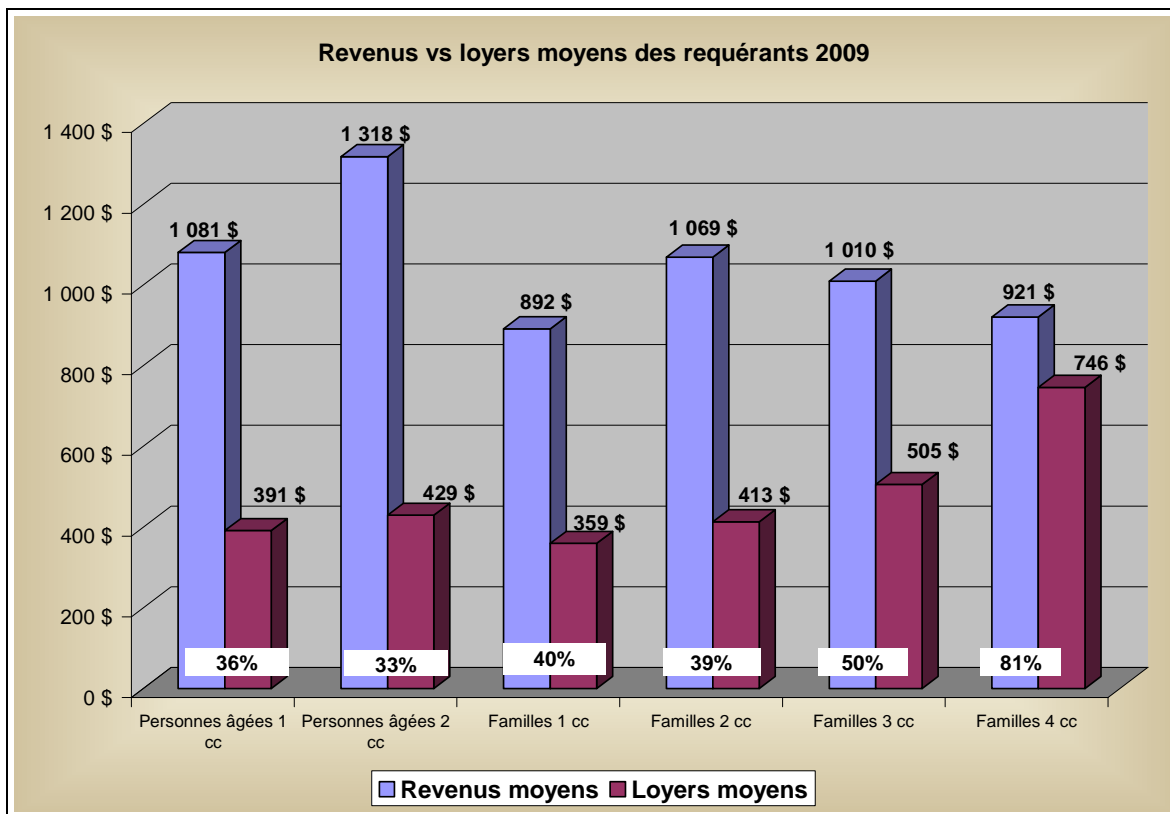
B) Âge moyen des ménages (voir Annexe A page 30 – Tableau 2)

En 2009, pour les ménages familles, 69 % des demandes de logements ont été faites par des femmes seules, avec ou sans enfant, 31 % par des hommes seuls. L'âge moyen des requérants familles s'établit à 38 ans.

Chez les ménages de personnes âgées, 74 % des demandeurs sont des femmes et 26 % des hommes dont l'âge moyen à travers les années s'établit à 64 ans.



C) Revenus mensuels moyens vs loyers moyens (voir Annexe A pages 30 et 31 – Tableaux 3 - 4 et 5)



Les ménages qui sont actuellement en attente d'un logement consacrent tous plus de 33 % de leurs revenus pour se loger. La moyenne de revenus pour les familles (1 c.c.) est de 892 \$ par mois, alors que le loyer moyen est de 359 \$ par mois, ce qui représente 40 % du revenu pour se loger.

La clientèle famille représente 63 % des requérants inscrits sur notre liste d'attente. Mais généralement, on s'aperçoit que les ménages de type famille (3 c.c.) consacrent plus de 50 % de leurs revenus pour se loger et pas toujours convenablement.

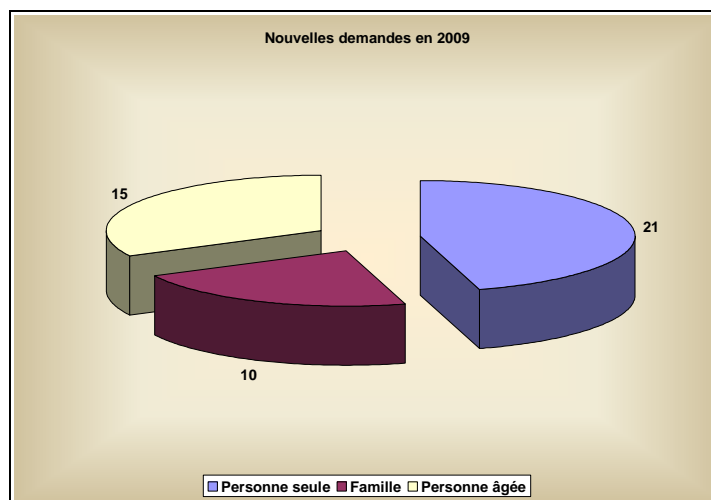
On peut supposer que dans la municipalité, même s'il n'y a pas de pénurie de logements, ceux qui sont disponibles ne sont pas nécessairement en bon état de réparation de toute espèce. Donc, les besoins en logements sociaux existent toujours et la construction de nouveaux logements s'avérerait une excellente initiative pour les résidents moins bien nantis de la région.



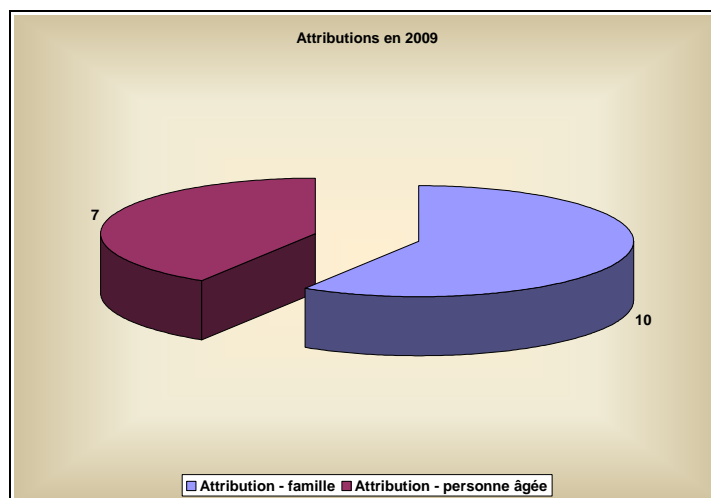
D) Le comité de sélection

En 2007, 2008 et 2009 le comité de sélection s'est réuni à vingt (20) reprises afin de donner son avis au conseil d'administration sur l'admissibilité et le classement des ménages demandeurs.

En 2009, le comité a analysé 84 dossiers dont 46 sont de nouvelles demandes de logement (**voir Annexe A page 31 – Tableau 6**).



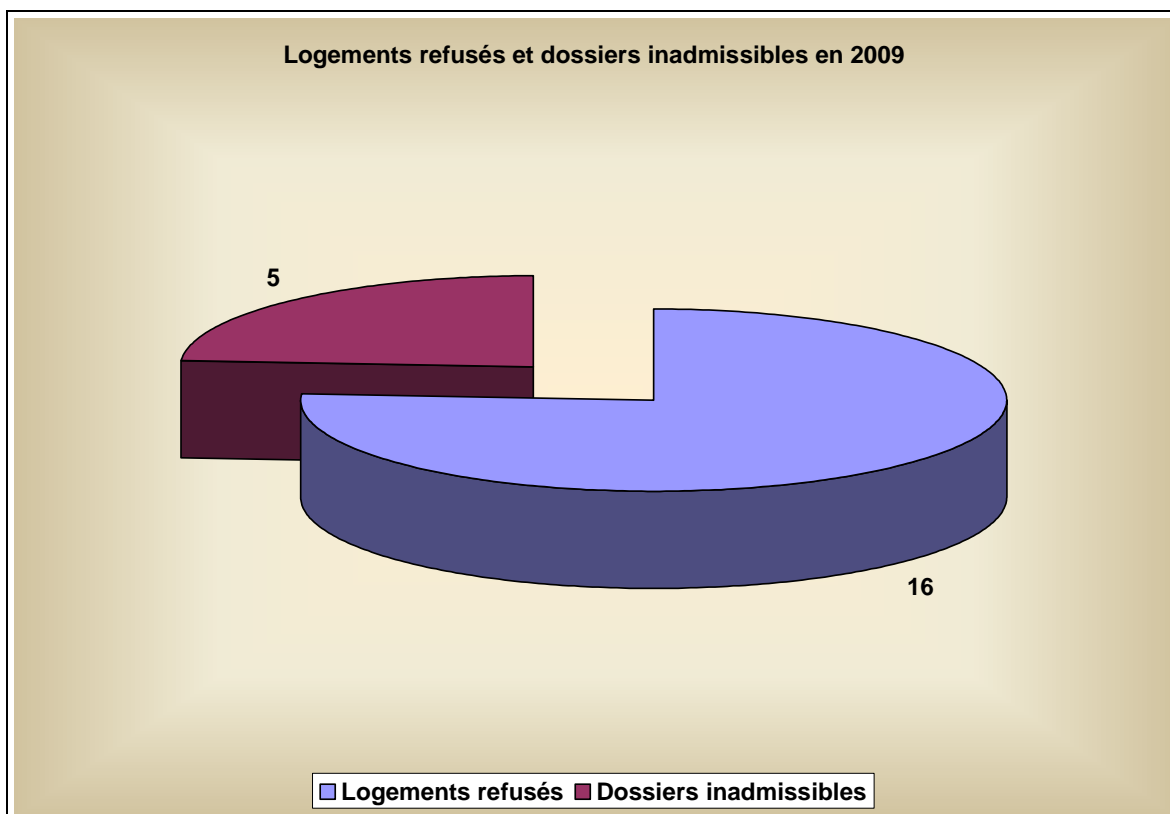
E) Attribution des logements – logements refusés – dossiers inadmissibles (voir Annexe A page 31 – Tableau 7)



Le comité de sélection a conseillé au conseil d'administration d'attribuer 17 logements au cours de l'année 2009. La répartition s'est faite comme suit : 10 logements pour des ménages familles et 7 logements pour personnes âgées. Parmi les logements (3½) familles, i.e. personnes seules de moins de 60 ans, où notre liste d'attente est la plus longue, nous avons attribué seulement 2 logements en 1 an.



En 2009, le comité de sélection a classifié 5 dossiers comme étant inadmissibles. Dans le cas des personnes âgées, les principales raisons sont que les revenus sont trop élevés et que la valeur des biens dépasse 40 000 \$, ce qui est le maximum permis par le conseil d'administration.



Pour ce qui est des ménages familles, il y a deux (2) raisons principales pour lesquelles les dossiers sont inadmissibles soit que : le critère de résidence est non respecté et/ou les revenus sont trop élevés.

Dans le cas des refus, en 2009, nous avons eu 16 refus et la principale raison, et ce dans 75 % des cas, les causes sont l'emplacement du logement attribué. C'est à se demander si les gens en ont vraiment besoin. Dans 12 % des cas ce sont des causes de maladie et/ou le délai de réponse de 7 jours qui n'est pas respecté.



Les locataires

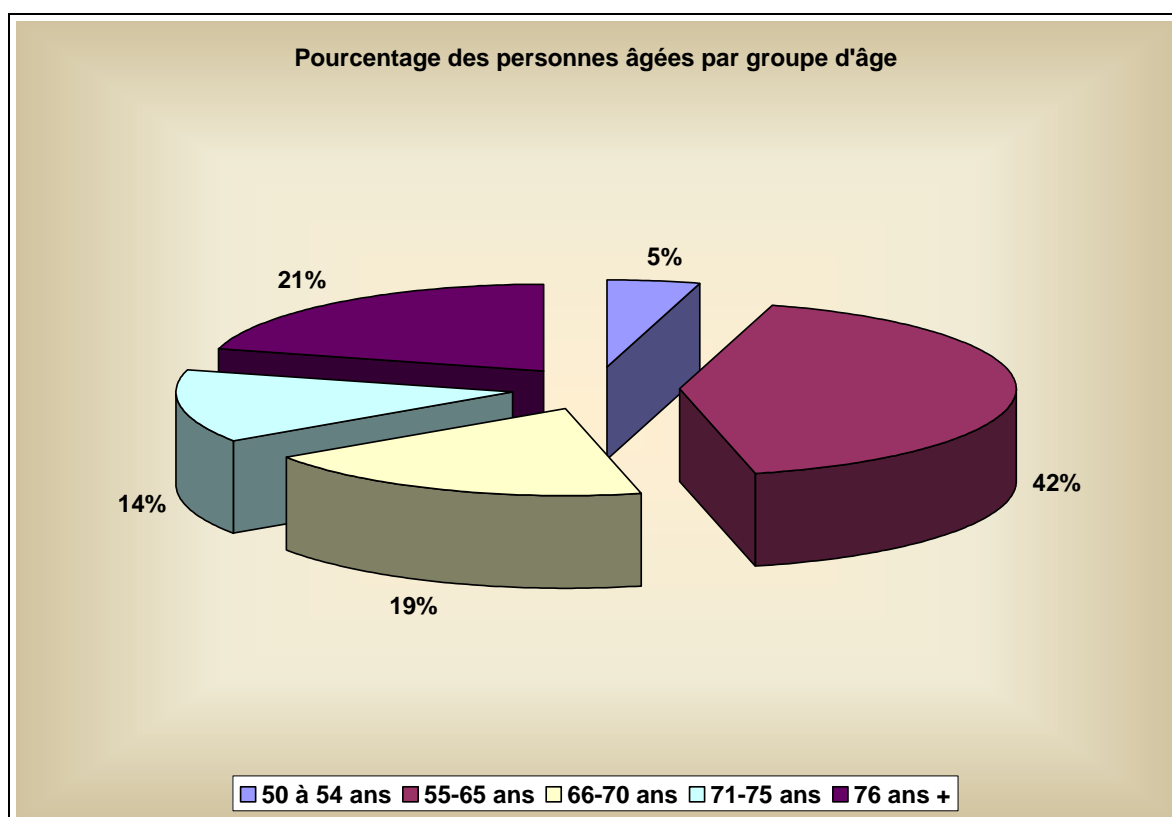
A) Les personnes âgées

À la fin de l'année 2009, l'Office municipal d'habitation compte 107 logements pour personnes âgées, en très grande majorité des 3½ pièces dans lesquels 110 locataires y vivent.

Il y a 42 % de nos locataires personnes âgées dont l'âge se situe entre 55 et 65 ans, ce qui représente le plus grand nombre de personnes (49) qui vivent dans nos logements. On peut remarquer que 5 personnes n'ont pas 55 ans, car avant les fusions, pour habiter au 128 rue Ste-Marguerite, l'âge requis était de 40 ans et plus.

Il y a 35 % des résidants qui ont plus de 71 ans. Ces personnes sont généralement en légère perte d'autonomie, cependant plusieurs d'entre elles reçoivent des services des organismes communautaires de la région.

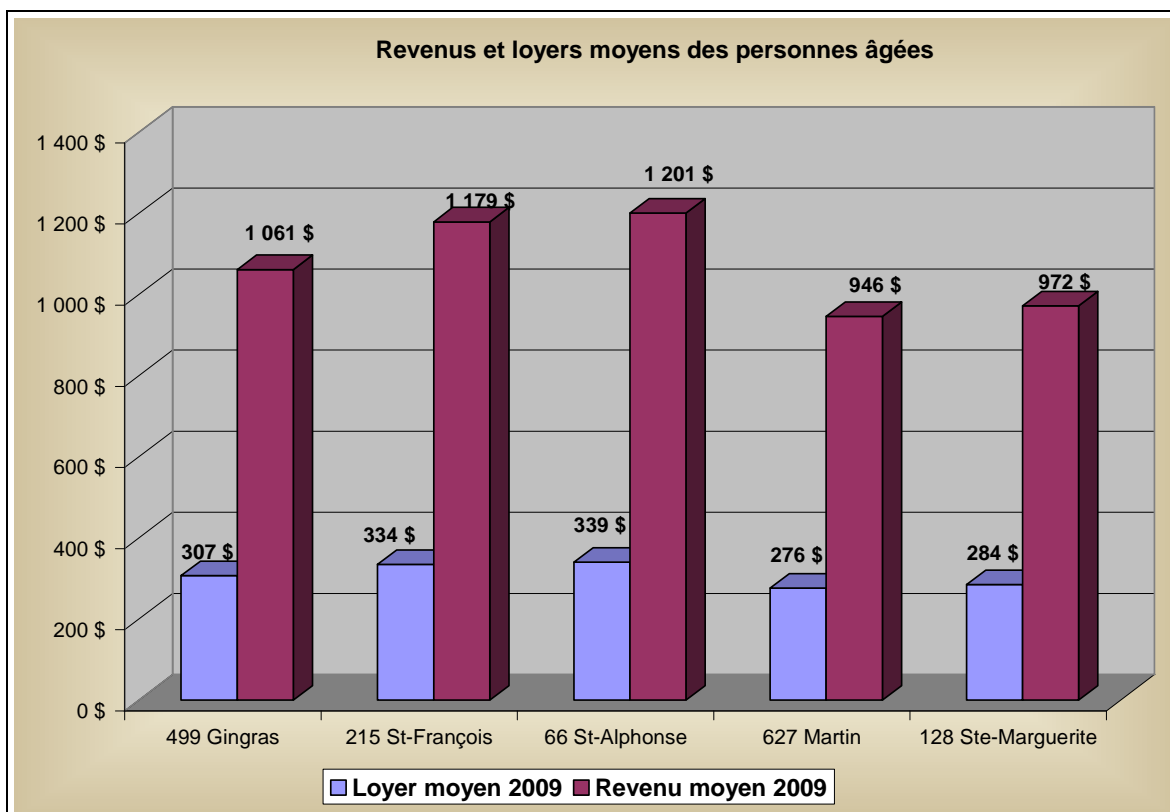
Pourcentage des personnes âgées par groupe d'âge (voir Annexe B page 32 – Tableau 1)





Revenus et loyers moyens des personnes âgées (voir Annexe B page 32 – Tableau 2)

Dans le graphique suivant, on se rend compte que les gens demeurant dans les bâtiments de la rue Martin et de la rue Ste-Marguerite ont un revenu moyen moins élevé, car la moyenne d'âge est plus basse et il y a donc plus de locataires qui reçoivent une allocation d'aide sociale comme seul revenu. Les principales sources de revenus pour les personnes âgées sont la pension de la sécurité de vieillesse et le supplément de revenu garanti, la régie des rentes, la rente du conjoint survivant, les revenus d'intérêts et de placements.



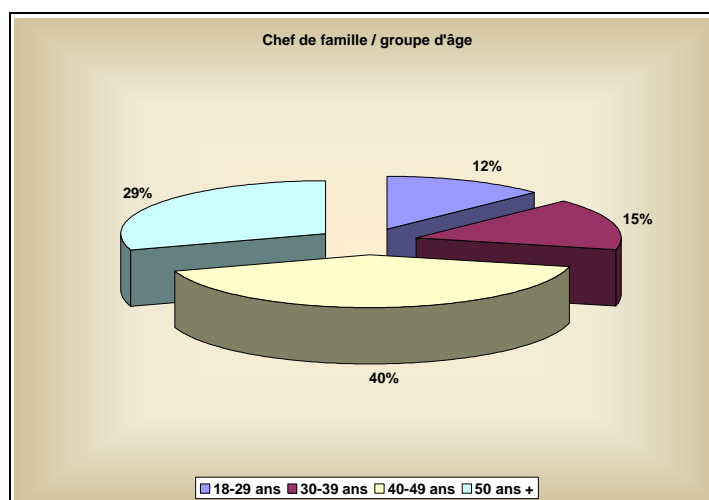
Les personnes âgées vivant en HLM ont des revenus moyens mensuels de 1 071 \$ par mois et paient en moyenne un loyer de 308 \$ par mois incluant le chauffage et les frais divers (stationnement, climatiseur, etc.).



B) Les familles

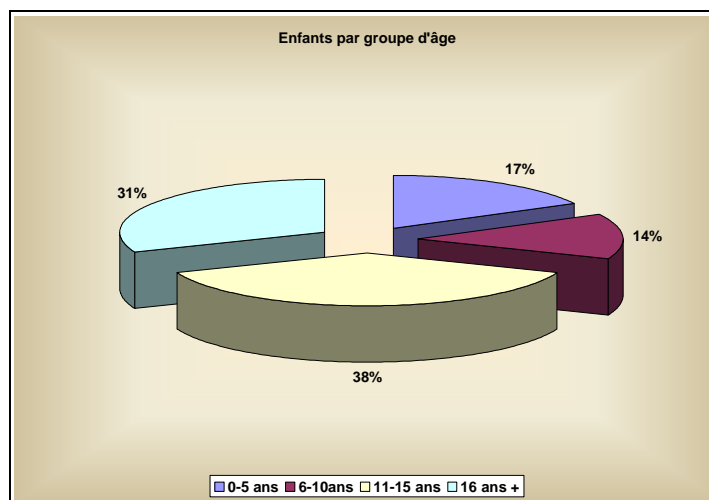
L'Office municipal compte actuellement 70 logements (HLM) dans son parc immobilier pour accommoder les familles et 15 logements (HLM) pour les personnes seules. Dans le graphique ci-dessous, on voit que les chefs de famille dans une proportion de 69 % ont plus de 40 ans.

Chef de famille HLM par groupe d'âge (voir Annexe C page 33 – Tableau 1)



Au 31 décembre 2009, à l'intérieur de nos 70 logements familles, nous avons 73 adultes et 58 enfants et nous avons 15 locataires adultes dans nos logements pour personnes seules pour un grand total de 146 personnes.

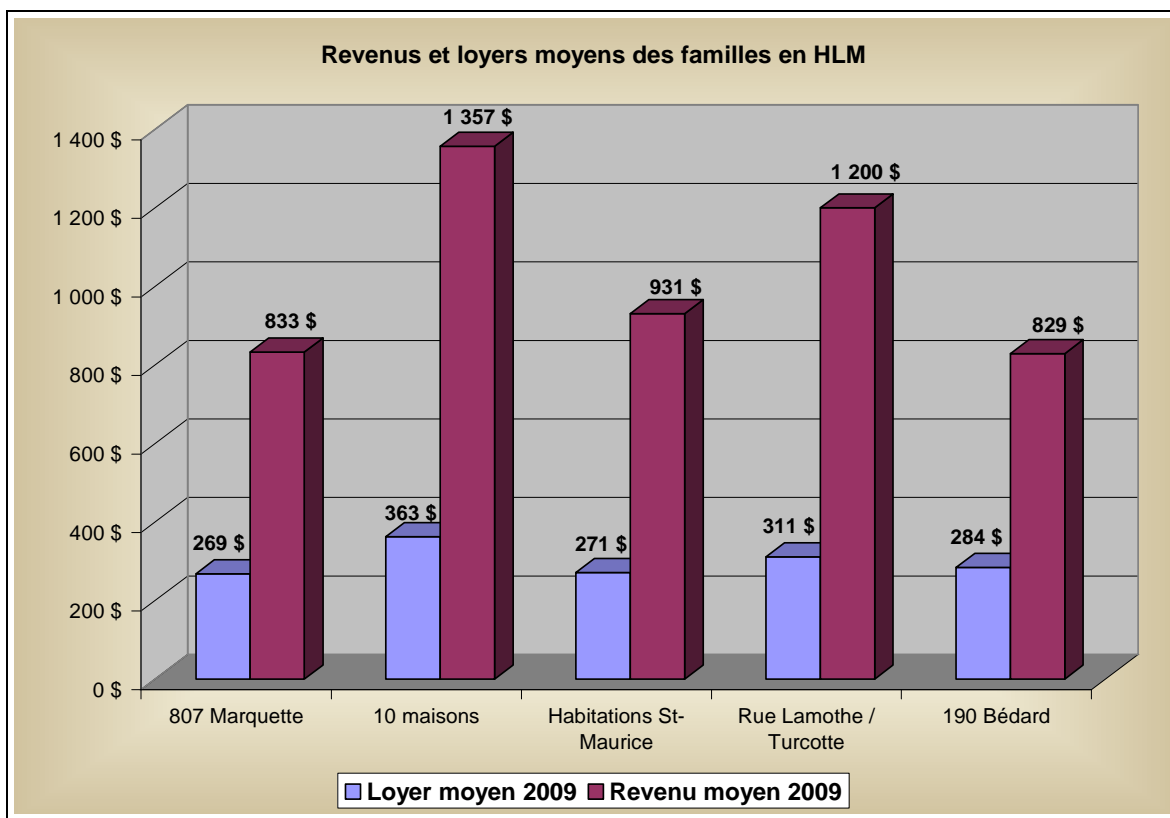
Enfants par groupe d'âge (voir Annexe C page 33 – Tableau no 2)



Dans le tableau suivant, on constate que 69 % des enfants ont moins de 15 ans. C'est dans les maisons unifamiliales où nous retrouvons le plus d'enfants (24) car ce sont principalement des 5½ ou 6½ pièces. Ces maisons sont très en demande auprès de nos locataires.



Revenus et loyers moyens des familles en HLM (voir Annexe C page 33 – Tableau 3)



Les principales sources de revenu des ménages familles sont : l'aide sociale, l'assurance emploi, les revenus de travail et quelques uns reçoivent des bourses d'études. On constate que le revenu moyen pour 2009 est de 776 \$ par ménage et que le coût moyen du logement est de 232 \$.

Cependant, depuis le 1^{er} septembre 2001, plusieurs familles qui ont des revenus de travail peuvent bénéficier d'un abattement sur le loyer, d'un loyer protégé et/ou d'une réduction jusqu'à 1 560 \$ pour ceux qui reçoivent des allocations d'aide à l'emploi.

L'abattement sur le loyer est une réduction qui correspond à 2 % des revenus de travail annuels jusqu'à un maximum mensuel de 30,00 \$.

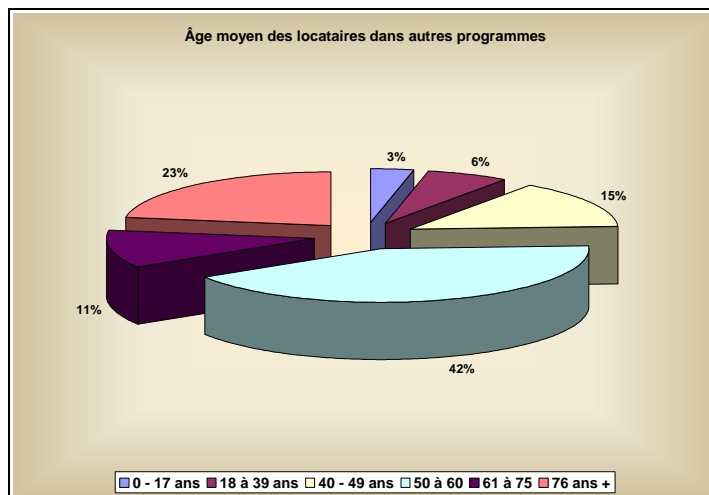
Le loyer protégé s'adresse aux travailleurs dont les revenus de travail entraînent une augmentation importante du coût de leur loyer. Cette mesure doit être demandée par le locataire et elle est valide pour une période maximale de 3 ans. Après cette période, si le locataire demeure toujours dans nos logements, il paiera 25 % de ses revenus totaux, ce qui peut constituer un loyer assez important.

En 2009, 6 familles ont pu bénéficier de cette mesure de protection.

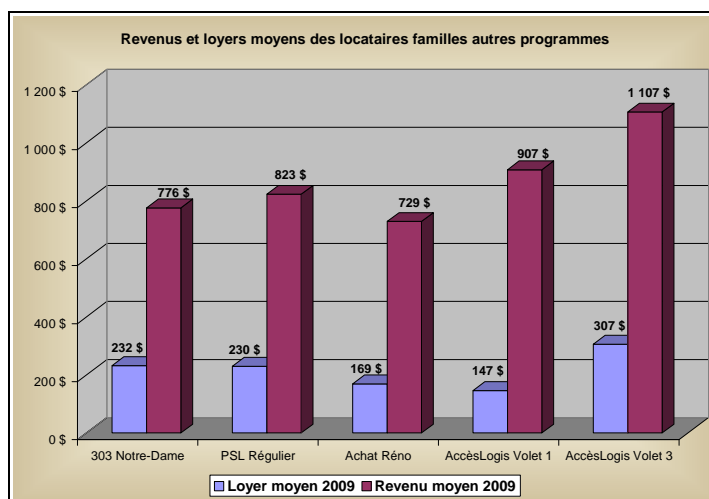


On remarque dans le programme de supplément au loyer que 91 % de ces gens ont plus de 40 ans et ce sont des femmes à 74 % qui y habitent, c'est le reflet qui se dégage sur les listes d'attente de l'Office.

Âge moyen des locataires dans autres programmes (voir Annexe C page 33 – Tableau 4)



Revenus et loyers moyens des locataires familles dans autres programmes (voir Annexe C page 34 – Tableau 5)

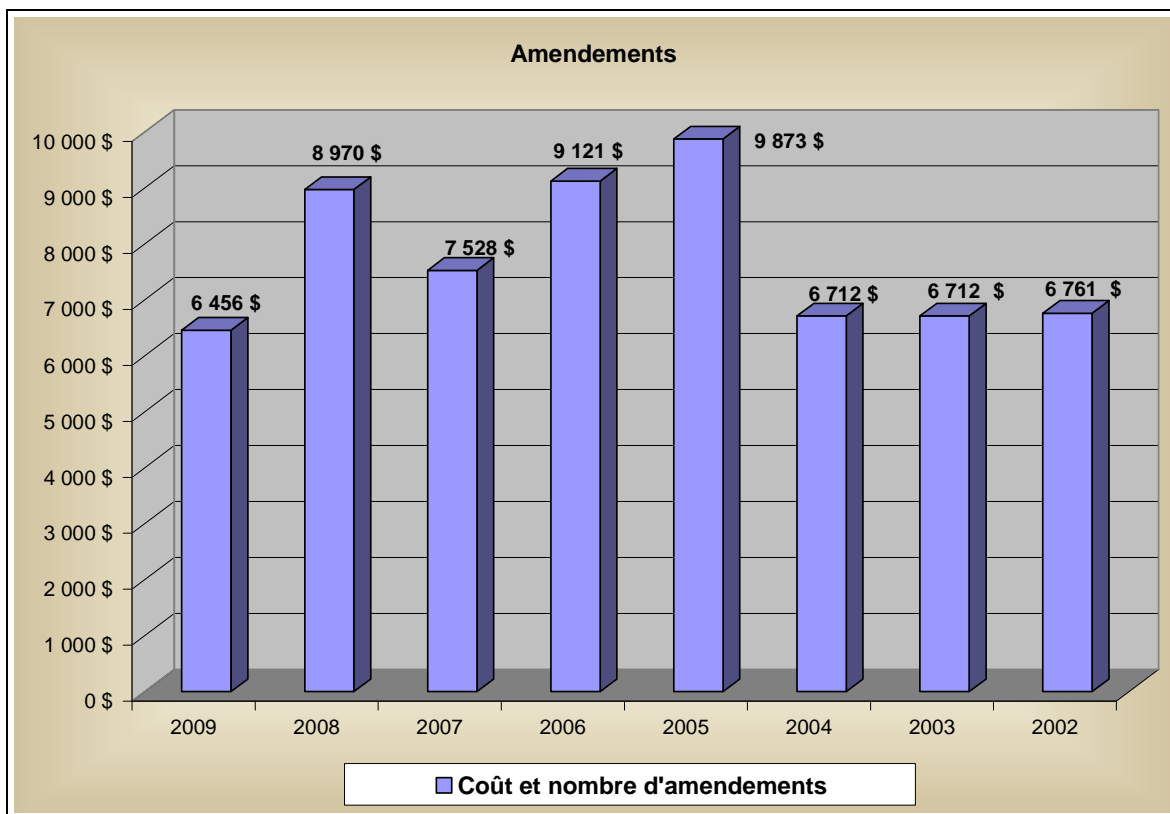


Note : Le 303 rue Notre-Dame Ouest est du logement type HLM pour personne seule.



Baux / amendements / départs

Coût et nombre d'amendements (voir Annexe C page 34 – Tableau 6)



Le loyer d'un logement est déterminé en fonction du nombre de personnes qui composent le ménage, de leurs revenus respectifs ainsi que des services et équipements offerts.

L'ensemble des baux signés par l'Office pour 192 logements HLM représente des revenus de l'ordre de 669 538 \$ par année, il est à noter que les logements dans le programme de supplément au loyer (48) ne sont pas facturés par l'Office. Par contre, ce programme coûte environ 84 000 \$ par année à l'Office et 10 % de ce montant est payé par la municipalité.

Les amendements sont une possibilité pour le locataire de réduire son loyer en cours de bail, ces amendements sont principalement la conséquence d'une modification dans la composition du ménage ou d'une diminution des revenus du ménage.

Depuis 1998, l'Office fait en moyenne 52 amendements par année à ses locataires, qui réduisent en moyenne de 7 607 \$ les revenus de location annuels de l'Office, ce qui représente 1.17 % de ses revenus totaux.

On peut se rendre compte que les amendements faits au bail dans 46 % des cas le sont pour les ménages familles.



Les transferts

En février 2002, pour faire suite à l'ajout de l'Office de Robertsonville, le conseil d'administration a revu en entier sa politique de transfert de logements.

Cette politique vise à préciser l'orientation de l'Office concernant les transferts de logement, définir les rôles de chacun i.e. locataire et Office et améliorer la qualité de vie des résidents.

L'Office a deux types de transferts de logements :

- les transferts obligatoires : requis par l'Office;
- les transferts d'accommodation : ceux demandés par le locataire.

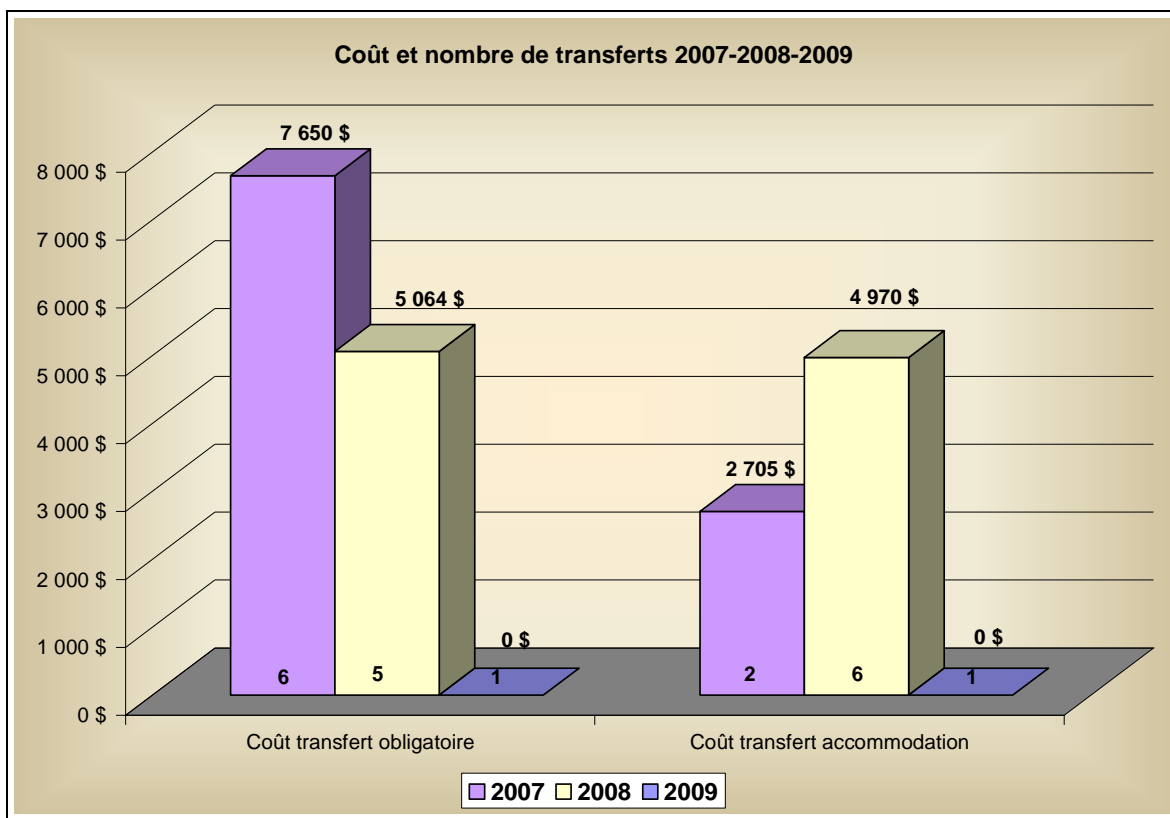
Les **transferts obligatoires** sont accordés dans les cas suivants :

- si le logement devient inhabitable par suite d'un bris majeur ou d'un incendie;
- dans les cas de surpeuplement ou de sous-peuplement;
- lorsque la personne devient éligible à un logement pour personne âgée.

Les **transferts d'accommodation** sont accordés dans les cas suivants :

- si la situation familiale l'exige (violence);
- si la relation entre l'état de santé du demandeur et le logement qu'il occupe est clairement établie par un certificat médical;
- si l'environnement et/ou le voisinage représente une menace sérieuse et grave, articulé et dirigé directement et personnellement sur un membre du ménage;
- si un membre du ménage rencontre des problèmes sérieux de mobilité ou d'accessibilité au logement ou à l'intérieur du logement;
- si les transferts se font de gré à gré entre locataires et qu'ils n'entraînent pas de frais pour l'Office.

Coût et nombre de transferts (voir Annexe C page 34 – Tableau 7)



Si nous avons la disponibilité de logements requise, 17 locataires seraient à transférer selon les normes d'occupation et 14 de ces locataires nécessiteraient un logement 3½ pièces pour famille. L'Office dispose seulement de 35 logements de ce type (15 HLM et 20 PSL) et la rotation des locataires est très faible.

Au 31 décembre 2009, nous avons 22 demandes de transfert actives. Le comité de sélection a accordé seulement 2 transferts en 2009, ce qui est une conséquence de l'application plus stricte de la politique de transfert établie en 2002.

Pour les personnes âgées, les principales raisons d'une demande de transfert sont l'état de santé, le problème de mobilité et le voisinage tandis que pour les ménages familles, elles veulent une maison unifamiliale ou un logement dans les maisons en rangée plutôt que de demeurer dans un immeuble de plusieurs étages.

Lors de ces transferts, l'Office, dans la mesure du possible, fait des changements au niveau du remplacement des tapis et fournit la peinture au locataire afin de rafraîchir et de maintenir en bon état le logement



Les départs des locataires

Comme nous pouvons le constater dans le tableau suivant, 15 ménages nous ont quittés en 2009, répartis à 50 % pour les ménages familles et pour les personnes âgées.

Les départs sont pour des raisons de travail ou pour faire suite à un changement dans la composition de leur ménage.

	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Locataires partis						
Locataires partis - familles	8	17	25	17	18	24
Locataires partis - personnes âgées	7	17	12	13	13	5
Nombre de locataires partis	15	34	37	30	31	29
Locataires partis avec solde	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Locataires avec un solde	17	17	20	16	15	22
Locataires partis avec solde	4	6	3	4	2	2
Comptes recevables 31 déc.	6 922 \$	7 002 \$	6 434 \$	6 927 \$	5 243 \$	6 562 \$
Mauvaises créances	557 \$	2 743 \$	1 462 \$	582 \$	3 905 \$	5 465 \$

Avec les années, on note une augmentation des locataires avec un solde au 31 décembre, mais un nombre à peu près constant de ceux qui partent avec un solde. L'Office fait tout en son pouvoir pour éviter ces pertes de revenus, mais c'est parfois difficile de récupérer ces montants.

Tous les locataires qui partent avec un solde sont quand même amenés devant la Régie du logement et dans 100 % des cas l'Office obtient un jugement en sa faveur et exécutable sur une période de 10 ans.

La perception

Notre objectif étant d'éviter les comptes en souffrance, l'Office exige des locataires une discipline quant au paiement du loyer et ces derniers en sont conscients. Notre procédure actuelle permet à tous les locataires, qui en ont la volonté, d'éviter une éviction de logement. Cependant, à quelques occasions, nous nous devons d'en arriver à cette éventualité.

Depuis les 2 dernières années, parmi les locataires personnes âgées nous n'en avons aucun avec un solde. Dans tous les autres cas, ce sont des locataires familles qui sont en dette vis-à-vis l'Office car ce sont eux dont le type de revenus change le plus souvent et ils se retrouvent ou en perte d'emploi ou en changement de leur composition de ménage, ce qui a un effet direct sur le montant du loyer.

En 2009, nous avons déposé 3 demandes de résiliation de bail à la Régie du logement. Nous avons obtenu 1 jugement qui met fin à ce bail, et nous attendons les jugements qui mettraient fin aux 2 autres baux.

Les mauvaises créances, à la fin de l'année, représentent 0.42 % de nos revenus de loyers. Donc, les revenus qui fluctuent le plus souvent sont ceux de notre clientèle famille et il faut y porter une attention particulière.



Comptabilité

États financiers 2009

États financiers 2009	Réel 2009	Budget 2009	Coût unitaire / mois	% des dépenses
Revenus (192 logements)	669 538 \$	663 247 \$	291 \$	
Dépenses				
Administration	206 923 \$	196 098 \$	90 \$	9%
Conciergerie & entretien	190 305 \$	205 443 \$	83 \$	11%
Énergie, taxes & assurances	414 953 \$	414 754 \$	180 \$	27%
Remplacement & modernisation	471 886 \$	453 601 \$	205 \$	11%
financement	480 158 \$	480 158 \$	208 \$	37%
Service à la clientèle	76 009 \$	77 614 \$	33 \$	5%
Total des dépenses	1 840 234 \$	1 827 668 \$	799 \$	100%
Déficit	(1 170 696 \$)	(1 164 421 \$)	(508 \$)	
Contributions				
Société d'habitation du Québec	(1 053 626 \$)	(1 047 979 \$)	(457 \$)	90%
Municipalité	(117 070 \$)	(116 442 \$)	(51 \$)	10%

Le financement, les taxes et l'énergie **représentent 64 % du budget de dépenses** de l'Office, ce sont des dépenses majeures et sur lesquelles nous n'avons aucun contrôle.

Le revenu moyen par logement est de 291 \$ alors que le coût par logement est de 799 \$ pour un déficit de 508 \$ par logement par mois, réparti entre la Société d'habitation du Québec (SHQ) et la municipalité de Thetford Mines.



Conciergerie / entretien / rénovations

En 2007, 2008 et 2009 les dépenses réelles consacrées aux réparations majeures étaient de l'ordre de 1 064 504,00 \$ dollars.

Les principales améliorations que nous avons effectuées sont :

- Changer des fenêtres au 807 Marquette (2007), remplacer les 16 boîtes électriques des logements et l'éclairage des aires communes (2008);
- Changer les fenêtres de 16 logements sur les rues Lamothe et Turcotte ainsi que les portes sur la rue Turcotte O. (2007 et 2008);
- Refaire la salle de bains au 630 Tanguay (2007) et changer les fenêtres (2008);
- Refaire et agrandir le stationnement au 499 Gingras (2007);
- Changer les réservoirs à l'huile dans les 10 maisons (2008);
- Peinturer les aires communes au 190 Bédard O. (2008);
- Peinturer les aires communes au 215 St-François (2008);
- Remplacer l'éclairage dans les aires communes de tous les immeubles (2008);
- Refaire et agrandir le stationnement au 66 St-Alphonse N. et remplacer l'éclairage des aires communes (2008);
- Changer les fenêtres et portes coulissantes au 215 St-François (2008);
- Changer les fenêtres et installer des portes coulissantes ainsi que le revêtement extérieur au 128 Ste-Marguerite N. (2008);
- Construire 12 remises au 190 Bédard Ouest (2008);
- Peinturer les aires communes au 229 Turcotte O., 321 et 345 St-Maurice (2008);
- Remplacer la toiture et refaire la salle de bains au 682 Tanguay (2008);
- Ajouter une chambre à coucher au sous-sol de la maison au 880 Fradette (2007);
- Changer les fenêtres au 190 Bédard Ouest (2009);
- Changer les fenêtres et portes coulissantes 499 Gingras (2009);
- Changer les fenêtres et portes coulissantes 627 Martin (2009);
- Changer les portes de l'entrée extérieure de chaque logement 303 Notre-Dame Ouest (2009).

Entretien préventif

Le vieillissement de notre parc de logements sociaux, ses frais élevés d'entretien et leur augmentation continue nous contraignent, les gestionnaires d'immeubles, à un suivi serré des frais d'exploitation. À cette fin, l'Office possède un système d'entretien préventif permettant une vérification et un suivi structuré de tous les éléments constituant un immeuble.

Ces vérifications actualisent la connaissance de l'état des équipements et permettent au directeur général ainsi qu'au personnel d'entretien de suivre et de planifier les interventions selon leur priorité de correction en fonction des ressources financières disponibles.



Dans le tableau suivant, on remarque que l'Office a procédé à 271 interventions préventives dans ses immeubles et ses logements, cela a nécessité 196 heures pour un coût total de 3 314 \$. Le matériel n'est pas comptabilisé sur les bons de travail car il fait partie déjà de l'inventaire de l'Office. En 2006, nous avons regroupé certaines interventions préventives afin de faciliter le travail de nos employés et nous avons répété l'exercice en 2009 avec le nouveau logiciel SIGLS.NET.

Le nombre d'interventions préventives par projet

Année 2009	Logements	Interventions	M.O.D.	Coût M.O.D.
	N ^{bre}	N ^{bre} BT	N ^{bre} heures	Heures * Taux
Rue Marquette	16	23	6	113 \$
10 maisons	10	16	18	328 \$
Habitations St-Maurice	12	42	24	441 \$
Rues Lamothe & Turcotte O. & Gingras	42	42	45	717 \$
Rues Bédard O. & St-François	27	48	30	478 \$
Rue St-Alphonse N.	30	27	25	386 \$
Rue Notre-Dame O.	15	24	8	136 \$
Rue Martin	20	25	15	285 \$
Rue Ste-Marguerite N.	20	24	26	430 \$
Total	192	271	196	3 314 \$

Entretien correctif

Pour un nombre de logements à peu près égal de 107 personnes âgées et 85 familles, le nombre d'appels de locataires pour des réparations dans les logements diffèrent beaucoup. Le nombre d'appels provenant des personnes âgées se chiffrent à 260 appels ce qui représente 57 % du total des appels, le temps pour effectuer les réparations est de 208 heures donc 45 % des heures totales, c'est la même chose pour le coût de la main-d'œuvre mais le coût du matériel 3 204 \$ représente 46 % des achats.

Tableau du nombre d'appels /locataires/projet

Familles	N ^{bre} de logements	Interventions	Heures	Coût M.O.D.	Coût Matériel	Total \$
Rue Marquette	16	32	33	632 \$	631 \$	1 262 \$
10 maisons	10	25	28	535 \$	554 \$	1 089 \$
Habitations St-Maurice	12	31	65	1 246 \$	781 \$	2 028 \$
Rue Lamothe & Turcotte O.	20	55	62	1 192 \$	1 391 \$	2 583 \$
Rue Bédard O.	12	27	25	478 \$	103 \$	581 \$
Rue Notre-Dame O.	15	31	44	837 \$	281 \$	1 118 \$
Total	85	201	257	4 920 \$	3 742 \$	8 662 \$

Personnes âgées	N ^{bre} de logements	Interventions	Heures	Coût M.O.D.	Coût Matériel	Total \$
Rue Gingras	22	76	38	734 \$	841 \$	1 576 \$
Rue St-François	15	42	26	497 \$	446 \$	942 \$
Rue St-Alphonse N.	30	65	60	1 163 \$	954 \$	2 117 \$
Rue Martin	20	41	30	566 \$	253 \$	819 \$
Rue Ste-Marguerite N.	20	36	55	1 008 \$	710 \$	1 718 \$
Total	107	260	208	3 967 \$	3 204 \$	7 172 \$



Le tableau suivant résume l'année 2009 en considérant les différents types d'intervention et de demandes que nous recevons en termes de nombre, d'heures, du coût de la main-d'œuvre et du coût du matériel requis pour effectuer les travaux.

Type d'appels Année 2009	Interventions	Heures	Coût M.o.d.	Coût Matériel	Total
Appels locataires	461	465	8 887 \$	6 946 \$	15 834 \$
Entretien préventif	271	196	3 314 \$	1 758 \$	5 072 \$
Demandes internes	67	433	8 181 \$	16 492 \$	24 673 \$
Logements vacants	14	224	3 975 \$	4 805 \$	8 780 \$
Travaux majeur/remise à neuf	2	71	1 334 \$	7 367 \$	8 701 \$
Total	815	1390	25 691 \$	37 368 \$	63 060 \$

En 2009, nous avons reçu 461 appels de locataires, ce qui représente 57 % des interventions effectuées dans nos bâtiments et 26 % du coût total.

Statistiques

Les 4 tableaux suivants illustrent sur une période de 5 ans les 5 types d'intervention que l'Office réalise dans ses logements comme les interventions en nombre, en heures, en main-d'œuvre et en coût des matériaux utilisés. Ces données sont utilisées dans le but de mieux planifier, avec les préposés, la gestion de l'entretien en termes d'heures et de coût.

Type d'intervention en nombres

Type d'intervention En nombre	2005	2006	2007	2008	2009	Total	Moy./année
Appels des locataires	493	465	504	496	461	2 419	484
Entretien préventif	498	465	426	457	271	2 117	423
Logements vacants	24	31	29	33	14	131	26
Demandes internes	42	74	39	98	67	320	64
Autres interventions	4	-	-	3	2	9	2
Total	1 061	1 035	998	1 087	815	4 996	999

Type d'intervention en heures

Type d'intervention En heures	2005	2006	2007	2008	2009	Total	Moy./année
Appels des locataires	346	476	452	544	465	2 283	457
Entretien préventif	215	476	285	247	196	1 419	284
Logements vacants	199	374	475	806	224	2 078	416
Demandes internes	94	281	215	283	433	1 306	261
Autres interventions	198	-	-	87	71	356	71
Total	1 052	1 607	1 427	1 967	1 390	7 443	1 489

Dans les 5 dernières années l'Office a fait en moyenne 999 interventions dans ses bâtisses pour un nombre moyen de 1 489 heures par année. Le coût moyen de toutes ces interventions est de 25 980 \$ par année et les matériaux requis afin de faire l'ouvrage coûtent 36 684 \$ en moyenne par année.



Type d'intervention en coût de main-d'œuvre

Type d'intervention En m.o.d.	2005	2006	2007	2008	2009	Total	Moy./ année
Appels des locataires	6 822 \$	9 202 \$	8 792 \$	9 553 \$	8 887 \$	43 257 \$	8 651 \$
Entretien préventif	4 554 \$	1 165 \$	5 058 \$	4 237 \$	3 314 \$	18 328 \$	3 666 \$
Logements vacants	3 803 \$	7 509 \$	9 442 \$	13 979 \$	3 975 \$	38 708 \$	7 742 \$
Demandes internes	1 810 \$	5 458 \$	4 274 \$	2 972 \$	8 181 \$	22 695 \$	4 539 \$
Autres interventions	3 939 \$	- \$	- \$	1 639 \$	1 334 \$	6 912 \$	1 382 \$
Total	20 928 \$	23 334 \$	27 566 \$	32 380 \$	25 691 \$	129 899 \$	25 980 \$

Type d'intervention en coût de matériel

Type d'intervention En matériel	2 005	2 006	2 007	2 008	2 009	Total	Moy./ année
Appels des locataires	6 734 \$	7 325 \$	5 136 \$	9 415 \$	6 946 \$	35 557 \$	7 111 \$
Entretien préventif	- \$	1 614 \$	5 175 \$	15 773 \$	1 758 \$	24 320 \$	4 864 \$
Logements vacants	11 010 \$	8 433 \$	16 752 \$	22 637 \$	4 805 \$	63 637 \$	12 727 \$
Demandes internes	3 066 \$	2 310 \$	6 091 \$	8 783 \$	16 492 \$	36 743 \$	7 349 \$
Autres interventions	13 858 \$	- \$	- \$	1 937 \$	7 367 \$	23 162 \$	4 632 \$
Total	34 668 \$	19 682 \$	33 154 \$	58 546 \$	37 368 \$	183 418 \$	36 684 \$

Nous croyons qu'il est très important de maintenir un système d'entretien efficace de notre parc immobilier car c'est la durée de vie de nos bâtiments et la qualité de vie de nos locataires qui en seront affectés le plus durement, et ce, même si nous avons des moyens limités pour le faire.



Conclusion

C'est avec beaucoup de plaisir et de fierté que nous vous avons présenté le bilan des activités de l'OMH de Thetford Mines.

Ce bilan est possible grâce à l'engagement, la persévérance et le professionnalisme de tous les employés et de tous les administrateurs de notre organisation.

L'année 2009 est une dans laquelle plusieurs projets ont vu le jour comme le début de la construction de 45 logements pour personnes âgées en légère perte d'autonomie, la relocalisation des bureaux de l'Office et la mise sur pied des centres de services (CS).

Il faudra consolider le travail de notre intervenante communautaire et peut-être élargir son champ d'action aux OH qui seront desservis par le centre de services. Il ne faut pas oublier que les travaux majeurs constitueront des investissements importants pour les prochaines années dans le but d'améliorer la qualité de vie de nos locataires.

Comme vous pouvez le constater beaucoup de pain sur la planche pour la prochaine année mais avec une équipe formidable et des administrateurs qui s'impliquent nous saurons relever les défis qui nous attendent dans un avenir rapproché.



ANNEXE A

Les requérants

Tableau 1 - Nombre de ménages sur la liste d'attente au 31 décembre

	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	Moyenne
Personnes âgées 1 cc	29	34	22	33	22	22	16	25
Personnes âgées 2 cc	2	0	1	0	0	4	5	2
Personnes seules	39	40	35	40	30	27	25	34
Familles 2 cc	2	3	9	9	0	0	5	4
Familles 3 cc	8	9	7	3	6	11	10	8
Familles 4 cc	4	5	4	1	1	6	5	4
Total	84	91	78	86	59	70	66	76

Tableau 2- Âge moyen des chefs de famille

	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	Moyenne
Personnes âgées 1 cc	62	65	66	67	68	71	69	67
Personnes âgées 2 cc	66	0	62	0	0	75	67	39
Familles 1 cc	44	45	48	46	46	46	48	46
Familles 2 cc	34	21	33	36	0	0	33	22
Familles 3 cc	39	40	38	36	41	44	38	39
Familles 4 cc	34	30	34	32	34	33	36	33

Tableau 3 - Loyers moyens payés par les ménages

	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	Moyenne
Personnes âgées 1 cc	391 \$	392 \$	368 \$	334 \$	302 \$	354 \$	367 \$	358 \$
Personnes âgées 2 cc	429 \$	0 \$	413 \$	- \$	- \$	386 \$	530 \$	251 \$
Familles 1 cc	359 \$	359 \$	342 \$	311 \$	304 \$	302 \$	355 \$	333 \$
Familles 2 cc	413 \$	342 \$	333 \$	291 \$	- \$	- \$	369 \$	250 \$
Familles 3 cc	505 \$	480 \$	459 \$	348 \$	374 \$	379 \$	340 \$	412 \$
Familles 4 cc	746 \$	565 \$	614 \$	350 \$	370 \$	476 \$	437 \$	508 \$

Tableau 4 - Revenus mensuels moyens des ménages

	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	Moyenne
Personnes âgées 1 cc	1 081 \$	1 142 \$	1 021 \$	1 167 \$	1 040 \$	1 070 \$	988 \$	1 073 \$
Personnes âgées 2 cc	1 318 \$	- \$	1 452 \$	- \$	- \$	1 680 \$	1 016 \$	781 \$
Familles 1 cc	892 \$	847 \$	833 \$	809 \$	875 \$	813 \$	732 \$	829 \$
Familles 2 cc	1 069 \$	856 \$	787 \$	1 105 \$	- \$	- \$	739 \$	651 \$
Familles 3 cc	1 010 \$	961 \$	1 123 \$	651 \$	1 031 \$	819 \$	739 \$	905 \$
Familles 4 cc	921 \$	1 407 \$	962 \$	826 \$	153 \$	1 186 \$	546 \$	857 \$



Tableau 5 - Pourcentages (%) du revenu consacré au paiement du loyer

	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	Moyenne
Personnes âgées 1 cc	36%	34%	36%	29%	29%	33%	41%	34%
Personnes âgées 2 cc	33%	0%	28%	0%	0%	23%	56%	20%
Familles 1 cc	40%	42%	41%	38%	35%	37%	56%	41%
Familles 2 cc	39%	40%	42%	26%	0%	0%	52%	28%
Familles 3 cc	50%	50%	41%	54%	36%	46%	52%	47%
Familles 4 cc	81%	40%	64%	42%	0%	40%	76%	49%

Tableau 6 - Nouvelles demandes au 31 décembre

	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	Moyenne
Personne seule	21	14	17	40	30	27	25	25
Famille	10	8	16	13	6	18	20	13
Personne âgée	15	12	13	33	22	26	21	20
Total	46	34	46	86	58	71	66	58

Tableau 7- Attributions, logements refusés et dossiers inadmissibles

	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	Moyenne
Attribution - famille – p. seule	10	13	21	18	19	15	14	16
Attribution - personne âgée	7	12	4	7	12	7	10	8
Total	17	25	25	25	31	22	24	24
Logements refusés	16	19	14	9	23	21	21	18
Dossiers inadmissibles	5	5	3	4	5	5	2	4



ANNEXE B

Les locataires - Personnes âgées

Tableau 1 - Nombre de personnes âgées par ensemble immobilier et par groupe d'âge

	N ^{bre}					
	logements	50 à 54 ans	55-65 ans	66-70 ans	71-75 ans	76 ans +
499 Gingras	22	0	10	2	4	6
215 St-François	15	0	6	6	4	0
66 St-Alphonse N.	30	0	9	10	2	11
627 Martin	20	3	12	1	3	1
128 Ste-Marguerite N.	20	2	9	2	2	5
Total	107	5	46	21	15	23
Pourcentage		5%	42%	19%	14%	21%

Tableau 2 - Revenus et loyers moyens des personnes âgées par ensemble immobilier

	Revenu	Loyer	Revenu	Loyer	Revenu	Loyer
	moyen 2009	moyen 2009	moyen 2008	moyen 2008	moyen 2007	moyen 2007
499 Gingras	1 061 \$	307 \$	1 022 \$	297 \$	1 013 \$	290 \$
215 St-François	1 179 \$	334 \$	1 204 \$	338 \$	1 235 \$	344 \$
66 St-Alphonse N.	1 201 \$	339 \$	1 132 \$	320 \$	1 097 \$	311 \$
627 Martin	946 \$	276 \$	917 \$	268 \$	947 \$	268 \$
128 Ste-Marguerite N.	972 \$	284 \$	916 \$	268 \$	951 \$	270 \$
Moyenne	1 071 \$	308 \$	1 038 \$	298 \$	1 049 \$	297 \$



ANNEXE C

Les locataires - Familles

Tableau 1 - Nombre de chefs de famille par ensemble immobilier et par groupe d'âge programme HLM

	N ^{bre} logements	18-29 ans	30-39 ans	40-49 ans	50 ans +
807 Marquette	16	4	3	5	4
10 maisons	10	0	0	8	2
Habitations St-Maurice	12	0	0	4	8
Rue Lamothe / Turcotte O.	20	2	5	8	5
190 Bédard O.	12	3	3	4	2
Total	70	9	11	29	21
Pourcentage		12%	15%	40%	29%

Tableau 2 - Nombre d'enfants par groupe d'âge programme HLM

Enfants par groupe d'âge	N ^{bre} logements					N ^{bre} d'enfants
	0-5 ans	6-10ans	11-15 ans	16 ans +		
807 Marquette	6	1	3	2	12	
10 maisons	1	2	13	8	24	
Habitations St-Maurice	0	1	1	2	4	
Rues Lamothe / Turcotte O.	1	3	4	4	12	
190 Bédard O.	2	1	1	2	6	
Total	10	8	22	18	58	
Pourcentage	17%	14%	38%	31%		

Tableau 3 - Revenus et loyers moyens des locataires familles programme HLM

	Revenu	Loyer	Revenu	Loyer	Revenu	Loyer
	moyen 2009	moyen 2009	moyen 2008	moyen 2008	moyen 2007	moyen 2007
807 Marquette	833 \$	269 \$	666 \$	260 \$	827 \$	281 \$
10 maisons	1 357 \$	363 \$	1 228 \$	346 \$	1 200 \$	361 \$
Habitations St-Maurice	931 \$	271 \$	937 \$	288 \$	896 \$	283 \$
Rues Lamothe / Turcotte O.	1 200 \$	311 \$	913 \$	288 \$	1 162 \$	319 \$
190 Bédard O.	829 \$	284 \$	846 \$	283 \$	761 \$	272 \$
Moyenne	776 \$	232 \$	748 \$	226 \$	754 \$	225 \$

Tableau 4 - Âge moyen des locataires des autres programmes

Autres programmes	N ^{bre} logements							N ^{bre} locataires
	0 - 17 ans	18 à 39 ans	40 - 49 ans	50 à 60 ans	61 à 75 ans	76 ans +		
AccèsLogis volet 1	1	1	2	2	0		6	
AccèsLogis volet 2	0	0	0	0	3	14	17	
AccèsLogis volet 3	1	3	0	0	0	-	4	
PSL régulier - OMH	0	0	3	4	4	-	11	
303 Notre-Dame O.	0	0	3	12	0		15	
Achat/rénovation	0	0	1	8	0		9	
Total	2	4	9	26	7	14	62	
Pourcentage	3%	6%	15%	42%	11%	23%		



Tableau 5 - Revenus et loyers moyens des locataires familles autres programmes

Autres programmes	Revenu moyen 2009	Loyer moyen 2009	Revenu moyen 2008	Loyer moyen 2008	Revenu moyen 2007	Loyer moyen 2007
303 Notre-Dame O.	776 \$	232 \$	748 \$	226 \$	754 \$	225 \$
PSL Régulier	823 \$	230 \$	741 \$	205 \$	771 \$	213 \$
Achat Réno	729 \$	169 \$	688 \$	170 \$	735 \$	169 \$
AccèsLogis Volet 1	907 \$	147 \$	886 \$	159 \$	912 \$	161 \$
AccèsLogis Volet 3	1 107 \$	307 \$	792 \$	158 \$	575 \$	112 \$
Moyenne	868 \$	217 \$	771 \$	183 \$	749 \$	176 \$

Tableau 6– Les amendements

	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	Moyenne
Nombre	35	53	47	37	58	50	45	46
Dollars	6 456 \$	8 970 \$	7 528 \$	9 121 \$	9 873 \$	6 712 \$	6 712 \$	7 910 \$
Coût moyen /amendement	184 \$	169 \$	160 \$	247 \$	170 \$	134 \$	149 \$	173 \$

Tableau 7 - Les transferts

	2009	2008	2007	2006	2005	2004	Moyenne
Demandes de transfert au 31 décembre	22	18	20	14	23	24	20
Nouvelles demandes année courante	8	6	7	1	14	11	8
Transfert obligatoire	1	5	6	3	2	5	4
Transfert d'accommodation	1	6	2	5	4	2	3
Total des transferts	2	11	8	8	6	7	7
Coût transfert obligatoire	- \$	5 064 \$	7 650 \$	1 717 \$	1 853 \$	2 069 \$	3 059 \$
Coût transfert accommodation	- \$	4 970 \$	2 705 \$	5 061 \$	639 \$	1 087 \$	2 410 \$
Total des coûts de transfert	- \$	10 034 \$	10 355 \$	6 778 \$	2 491 \$	3 156 \$	5 469 \$



*Office municipal d'habitation
de la ville de Thetford Mines*

615, rue Monfette Est
Thetford Mines (Québec)
G6G 7H4
Téléphone : (418) 338-3556
Télécopieur : (418) 338-6304
Courriel : omhtm@qc.aira.com
Internet : www.ville.thetfordmines.qc.ca/omhtm