

Rapport annuel 2015



*Habitations de
l'Outaouais
métropolitain*



Le Conservatoire, 55 à 107, rue Conservatoire, Gatineau

Table des matières

Mot du président.....	3
Membres du conseil d'administration	4
Mission	4
Historique.....	4
<i>Programmes de logement</i>	<i>5</i>
<i>Le programme Achat-Rénovation</i>	<i>5</i>
<i>Le programme AccèsLogis Québec</i>	<i>5</i>
<i>Le programme Logement abordable Québec.....</i>	<i>6</i>
<i>Le programme Accès à la propriété.....</i>	<i>6</i>
<i>Les programmes de supplément au loyer (PSL).....</i>	<i>6</i>
Développement.....	7
Patrimoine bâti.....	7
Profil du parc immobilier.....	8
Profil des locataires	9
Composition des ménages	9
Rapport financier.....	10
Les immeubles de HOM.....	11

Remerciements

Les Habitations de l'Outaouais métropolitain sont soutenues par :





Mot du président

C'est avec enthousiasme, à titre de président d'Habitations de l'Outaouais métropolitain (HOM), que je vous sou mets le rapport annuel 2015.

HOM est un organisme à but non lucratif (OBNL) créé selon le chapitre III de la loi sur les compagnies. Depuis sa création en 2000, HOM poursuit ses objectifs, qui sont de construire, d'acquérir et d'améliorer des logements, dans le but de les offrir à des ménages à revenu faible ou modeste sur le territoire de la ville de Gatineau.

HOM confie à l'Office municipal d'habitation de Gatineau (OMHG) la gestion de ses immeubles, la sélection de ses locataires ainsi que le soutien communautaire. À ces fins, HOM a rémunéré OMHG selon les règlements en vigueur.

Au début de l'année 2015, HOM possédait 17 ensembles immobiliers comptant 570 logis répartis dans les différents secteurs de la ville de Gatineau; au 31 décembre 2015, le nombre d'ensembles immobiliers avait grimpé à 24.

Au cours de l'année, HOM a entrepris plusieurs projets immobiliers, dont la phase 1 de l'ensemble du Marais, qui offrira bientôt 30 nouveaux logements sociaux dans le secteur de Gatineau. De plus, depuis 2015, Les habitations Sanscartier sont maintenant sous la responsabilité des Habitations de l'Outaouais métropolitain.

Nous sommes fiers de participer avec la Ville de Gatineau, mandataire de la Société d'habitation du Québec (SHQ), à l'amélioration de l'accès à des logements de qualité, qui sont sécuritaires, et ce, à un coût abordable pour les Gatinoises et les Gatinois. Pour les prochaines années, HOM travaillera activement à développer de façon diligente toutes les unités d'habitation abordables que lui confiera la Ville de Gatineau et collaborera avec l'ensemble des organismes voués au bien-être de notre clientèle commune, afin de bâtir des milieux de vie durables, s'intégrant dans leur environnement et, surtout, où il est agréable d'y vivre.

En conclusion, je souhaite manifester aux membres du conseil d'administration, aux collaboratrices et aux collaborateurs, toute ma reconnaissance pour la confiance et le soutien que vous nous accordez.

Denis Bergeron, président

Conseil d'administration

Membres du conseil d'administration

Monsieur Denis Bergeron	Président
Monsieur Alain Boucher	Vice-président
Monsieur Daniel Pelletier	Secrétaire
Monsieur Gilles-Yvon Langlois	Administrateur
Madame Suzette Pilon	Administratrice

Mission

Habitations de l'Outaouais métropolitain (HOM) est un organisme à but non lucratif (OBNL) autonome. Sa mission est de développer des logements abordables et de qualité sur le territoire de la ville de Gatineau. HOM (organisme apparenté à l'OMHG) a créé une alliance avec l'Office municipal d'habitation de Gatineau (OMHG) à qui il confie la gestion de ses immeubles, le soutien communautaire et la sélection de ses locataires.

Historique

À la fin des années 90, la Société canadienne d'hypothèques et de logement se retirait de la construction de nouveaux logements sociaux et abordables. Le gouvernement du Québec a donc lancé son propre programme de construction de nouveaux logements abordables. Dans les premières années du programme, les offices municipaux d'habitation (OMH) ne pouvaient y participer. Pour pallier cette restriction, plusieurs offices ont créé des OBNL d'habitation, dont l'OMHG. HOM a été créé dans cette optique et détient ses lettres patentes depuis le 17 août 2000.

Au début des années 2000, certaines modifications aux paramètres du programme permirent aux OMH de développer eux-mêmes de nouveaux logements. Cependant, l'OMHG décida de poursuivre son développement via son OBNL, Habitations de l'Outaouais métropolitain. Le choix de ne pas tout regrouper directement sous l'OMHG a été dicté par un souci de saine gouvernance et d'efficacité. L'indépendance des deux organisations permet une plus grande latitude dans l'utilisation des bénéfices réalisés par HOM.

Programmes de logement

Cinq programmes gouvernementaux soutiennent les démarches de HOM : le programme Achat-Rénovation, le programme AccèsLogis Québec, le programme Logement abordable Québec, le programme Accès à la propriété et le programme de supplément au loyer (PSL).

Le programme Achat-Rénovation

En 1998, la Société d'habitation du Québec lançait le programme « Achat-Rénovation » pour suppléer au retrait du gouvernement fédéral du logement social. Le programme visait la rénovation d'immeubles à logements, mais aussi la construction de nouveaux logements. Ce programme était jumelé avec le programme de supplément au loyer et permettait ainsi à 40% des ménages de bénéficier d'une subvention.

HOM possède 29 unités de logement dans ce programme.

Le programme AccèsLogis Québec

En 2000, la Société d'habitation du Québec lançait le programme AccèsLogis pour succéder au programme Achat-Rénovation. AccèsLogis est un programme d'aide financière qui encourage le regroupement des ressources publiques, communautaires et privées. Son objectif est de favoriser la réalisation de logements sociaux et communautaires pour des ménages à revenu faible ou modeste, ou encore, pour des clientèles en difficulté ayant des besoins particuliers. Bien que le programme compte trois volets, HOM se concentre principalement sur le Volet 1. Celui-ci est destiné à des projets de logements permanents pour ménages à revenu faible ou modeste (familles, personnes seules, personnes âgées autonomes, personnes handicapées autonomes). Pour développer un projet d'habitation dans le programme AccèsLogis du gouvernement du Québec, il faut être accompagné par un Groupe de Ressources Techniques. L'OMHG est reconnu comme tel par la SHQ.

HOM possède 494 unités de logement dans ce programme.

Le programme Logement abordable Québec

En 2002 la SCHL, en collaboration avec la SHQ, mettait en place le programme Logement abordable Québec (LAQ). Ce programme est destiné à une clientèle à revenu modéré. Bien qu'aucune subvention ne soit allouée aux locataires, ceux-ci bénéficient d'un coût de loyer ne dépassant pas 95% du coût médian des loyers de la région. Les immeubles construits sont la propriété de HOM.

HOM possède 22 unités de logement dans ce programme.

Le programme Accès à la propriété

Habitations de l'Outaouais métropolitain a mis en place, en 2011, un programme d'accession à la propriété exclusivement pour certains logements du Square Wilfrid. Ce programme s'adresse aux ménages qui sont actuellement en logement et qui ont un revenu familial annuel inférieur à 75 000 \$ au moment de la location. Les participants au programme doivent habiter leur logement, après quoi ils pourront en devenir acquéreurs, s'ils le désirent. Le logement, de type condominium, leur sera offert au coût de 85% du coût du marché, avec un prix plancher en fonction de la grandeur du logement.

En 2015, deux locataires du Square Wilfrid se sont prévalus des avantages de ce programme et sont devenus propriétaires de leur unité de logement.

Le programme de supplément au loyer (PSL)

Plusieurs locataires d'Habitations de l'Outaouais métropolitain bénéficient du programme de supplément au loyer administré par l'Office municipal d'habitation de Gatineau. Ce programme permet à ces locataires d'avoir un logement subventionné.

Ainsi, en 2015, c'est 253 locataires de HOM qui ont été subventionnés dans le cadre de ce programme.

Développement

Au cours de l'année, HOM a ajouté à son parc sous gestion un nouvel immeuble, « Les habitations Sanscartier ». Il s'agit d'un immeuble de 53 logements, dont 37 logements d'une chambre à coucher (1 c.c.) et 16 logements de deux chambres à coucher (2 c.c.). Cet édifice offre des logements pour personnes âgées autonomes, dont le revenu est faible ou moyen. Une salle à manger est actuellement disponible pour les résidents.

Aussi, en 2015, HOM a entrepris la mise en chantier de deux projets. Le premier, le projet du Marais I, est développé selon une formule clés en main. Les 30 unités sont construites sur un lot situé entre le boulevard Maloney et la rue Jeannine-Grégoire-Ross, à l'est de la rue Notre-Dame (dans le secteur Gatineau). Parmi ces unités, trois d'entre elles sont adaptées pour accueillir une clientèle circulant en fauteuil roulant. Les logements sont destinés aux personnes seules ainsi qu'à des familles. Pour le deuxième projet, les Habitations Lévesque, la mise en chantier a débuté à la fin de l'été 2015. Il s'agit d'un immeuble de quatre logements situé sur la rue Lévesque, dans le secteur Hull. Ce nouveau projet est composé de deux logements de cinq chambres à coucher (5 c.c.) et de deux logements de deux chambres à coucher (2 c.c.). Ceux-ci permettent maintenant de loger des familles nombreuses et de combler, en partie, la demande importante de logements sociaux à Gatineau.

Pour les années à venir, HOM continuera de travailler à développer des unités d'habitation abordables et de bâtir des milieux de vie durables et agréables à y vivre.

Patrimoine bâti

La préservation et l'amélioration des bâtiments est au cœur des priorités de HOM. Le bon état des bâtiments passe d'abord par un revêtement extérieur en bonne état afin d'assurer aux occupants une protection contre les intempéries, du confort et une bonne qualité générale du logement. En 2015, ce sont les toitures des deux édifices de la rue William, ainsi que la toiture d'un des édifices sur la rue Le Breton, qui ont été refaites.

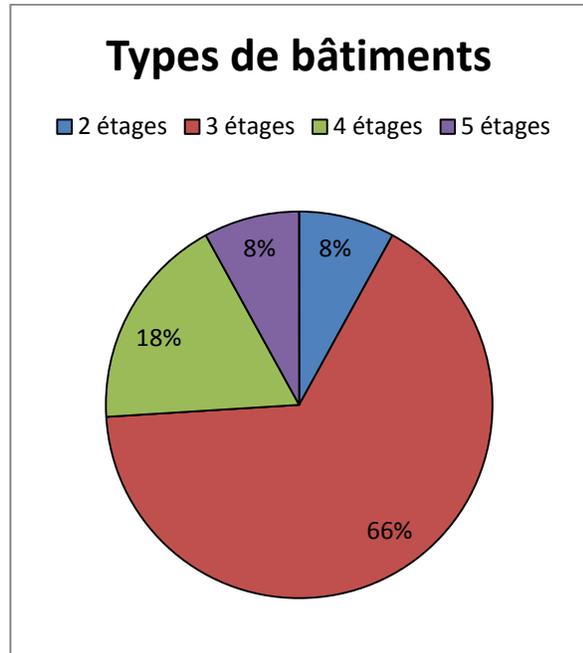
Les bâtiments ayant plusieurs années, l'amélioration est également une priorité. Cette année, c'est le dossier concernant le perfectionnement du système de ventilation

du 75, rue Lesage, qui a retenu l'attention de HOM. Ainsi, des ventilateurs ont été ajoutés dans les salles de bain afin de diminuer la quantité d'humidité. Ceci a grandement contribué à améliorer le confort des locataires.

Profil du parc immobilier

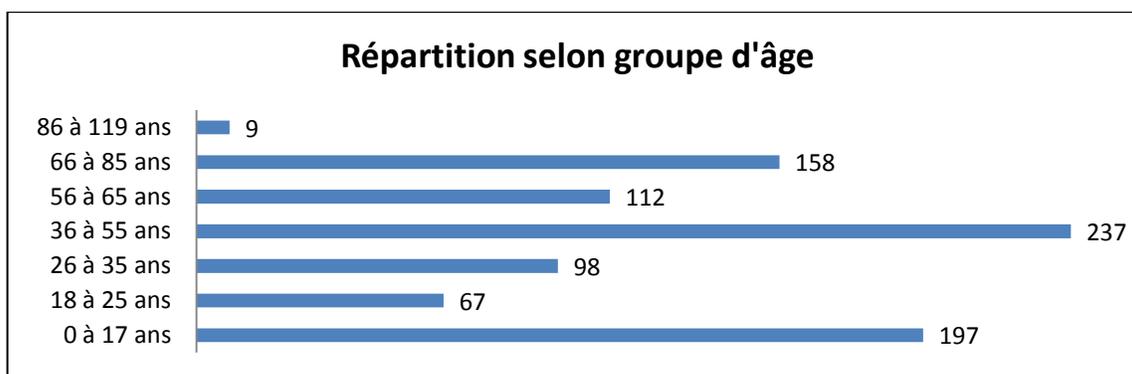
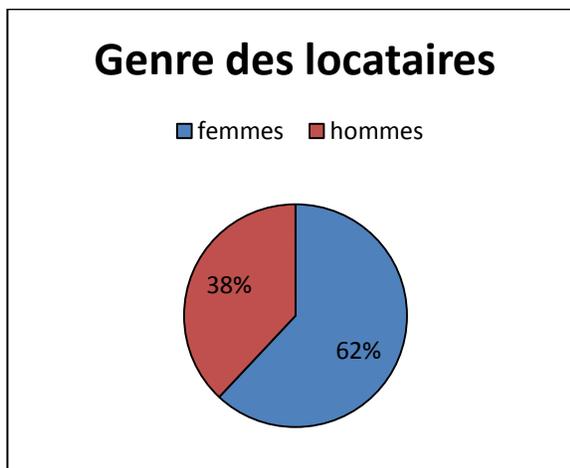
HOM cumulait, en date du 31 décembre 2015, 50 édifices à logements répartis dans 24 ensembles immobiliers sur le territoire de la ville de Gatineau.

Ces ensembles immobiliers sont constitués de bâtiments de 2, 3, 4 et 5 étages; 82 % des bâtiments de HOM sont des édifices de 3 étages et plus. Les bâtiments de HOM ont une structure en bois dans plus de 80 % des cas. La moyenne d'âge des bâtisses est de 20 ans, mais 30 % ont de moins de 10 ans.



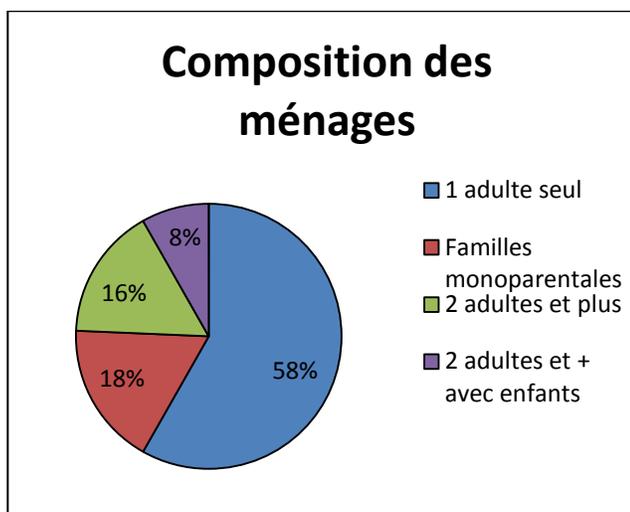
Profil des locataires

En 2015, HOM logeait 878 locataires : 62 % sont des femmes et 38 % sont des hommes; 22% sont mineurs et plus du quart sont âgés de 36 à 55 ans. Près du tiers des locataires sont des personnes âgées de plus de 55 ans.



Composition des ménages

Les locataires des logements de HOM étaient répartis dans 522 ménages : 304 de ces ménages étaient composés d'une personne vivant seule, 91 étaient des familles monoparentales et 127 étaient des familles comptant au moins deux adultes.



Rapport financier

HABITATIONS DE L'OUTAOUAIS MÉTROPOLITAIN

RÉSULTATS FINANCIERS

Pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2015¹

BILAN	2015 (\$)	2014 (\$) Redressé
Actifs à court terme	679 567 \$	1 496 316 \$
Réserves hypothécaires	795 050 \$	919 792 \$
Encaisse et placements réservés	967 621 \$	1 183 770 \$
Autres placements	- \$	- \$
Subventions à recevoir	4 099 794 \$	4 657 578 \$
Immobilisations	54 097 566 \$	53 398 243 \$
	60 639 598 \$	61 655 699 \$
Passifs à court terme	6 534 400 \$	2 488 880 \$
Apports reportés	27 657 426 \$	28 463 268 \$
Dettes à long terme	21 334 136 \$	26 143 863 \$
Actif net	5 113 636 \$	4 559 688 \$
	60 639 598 \$	61 655 699 \$
RÉSULTATS	2015 (\$)	2014 (\$)
Revenus	5 748 601 \$	5 411 673 \$
Dépenses		
Administration	323 731 \$	370 740 \$
Conciergerie et Entretien	895 270 \$	747 418 \$
Énergie, taxes, assurances et sinistres	1 661 833 \$	1 373 292 \$
Financement	1 017 943 \$	980 066 \$
Amortissement	1 234 260 \$	1 120 735 \$
Services à la clientèle	61 615 \$	58 857 \$
Total des dépenses	5 194 652 \$	4 651 108 \$
(Déficit) Surplus	553 949 \$	760 565 \$
Réserves Statutaires	(216 149) \$	187 744 \$
Investi en Immobilisation	2 180 101 \$	1 170 353 \$
Réserves à l'exploitation ²	(1 410 003) \$	(597 532) \$

¹ Sources: États financiers vérifiés au 31 décembre 2015

² Les réserves à l'exploitation sont utilisées pour le maintien des projets existants et le développement de nouveaux projets.

Les immeubles de HOM

Nom	Adresse	Nbr de Logis
Fortin	60 rue Fortin, Gatineau	16
Vallée Jeunesse	111 rue de Carillon, Gatineau	21
Carillon	117 rue Carillon, Gatineau	26
Résidence Masson-Angers	15 rue Victor Lacelle, Gatineau	14
F. X. Bouvier	46, 56, 66 rue F. X. Bouvier, Gatineau	50
Broad	135, 145, 155, 165 rue Broad, Gatineau	55
P. Labine	193, 197, 201, 205 rue P. Labine	16
Robert Wright	20, 30, 40 rue Robert Wright, Gatineau	22
Ste-Bernadette	10 rue Sainte Bernadette, Gatineau	36
123 Kent	123 rue Kent, Gatineau	2
167 Leduc	167 rue Leduc, Gatineau	8
Duhamel	33 rue Duhamel, Gatineau	5
35 Hélène Duval	35 rue Hélène Duval, Gatineau	3
49 Hélène Duval	49 rue Hélène Duval, Gatineau	3
HND	137 chemin de la Savane, Gatineau	10
Le Square Wilfrid	345 boul. Wilfrid-Lavigne, Gatineau	99
452 boul. Gréber	452 boul. Gréber, Gatineau	12
75 rue Lesage	75 rue Lesage, Gatineau	16
18 rue Viger	18 rue Viger, Gatineau	8
27 rue le Breton	27 rue le Breton, Gatineau	6

614 rue Williams	614 rue Williams, Gatineau	3
610 rue Williams	610 rue Williams, Gatineau	3
Le Breton	9 rue le Breton, Gatineau,	12
De la Colline	301 rue St-René est, Gatineau	50
Le Conservatoire	55 à 107 rue Conservatoire, Gatineau	47
Habitations P.A. Lalonde	229 boul. Labrosse, Gatineau	25
Lévesque	2,4, Lévesque, Gatineau	4
Habitations Sanscartier	94 rue Saint-Denis, Gatineau	53



*Habitations de
l'Outaouais
métropolitain*