



*Habitations de
l'Outaouais
métropolitain*



Rapport annuel 2017

Ce document a été préparé et publié par HOM
Mai 2018
Rédaction : Claudine Campeau, adjointe administratrice
Collaborateurs :
 Claudine Campeau
 Mario Courchesne
 Danielle Gagnon
 Annabelle Larocque
 Anne Robinson
 Marie-Ève Tassé

Remerciements

Habitations de l'Outaouais métropolitain est soutenu par :



Table des matières

Le mot du président	p. 4
Le conseil d'administration	p. 5
La mission	p. 5
Le parc immobilier	p. 6
Le profil du parc immobilier	p. 7
Le développement immobilier	p. 7
Les inaugurations	p. 7
Les mises en chantier	p. 8
Les projets en développement	p. 8
Le patrimoine bâti	p. 9
Les programmes gouvernementaux	p. 9
Le bilan financier 2017	p. 11



Le mot du président

C'est avec une grande fierté que nous vous présentons le rapport annuel 2017 des Habitations de l'Outaouais métropolitain (HOM). Ce rapport témoigne du travail acharné d'une équipe énergique et d'un conseil d'administration dévoué au logement social à Gatineau.

Pour l'année 2017, HOM a ajouté 80 unités de logement au territoire de la Ville de Gatineau.

La perspective est tout aussi excitante: HOM annoncera bientôt la mise en chantier de plusieurs nouveaux projets immobiliers qui viendront encore bonifier l'offre en logement social à Gatineau.

Nous sommes fiers de collaborer avec la Ville de Gatineau, mandataire de la Société d'habitation du Québec (SHQ), afin de donner l'accès à des logements sécuritaires et de qualité, et ce, à un coût abordable.

Enfin, je veux remercier les membres du conseil d'administration, ces gens de cœur qui donnent de leur temps et partagent leur expertise. Merci à nos collaborateurs qui ont grandement contribué à nos réalisations tout au long de l'année. Vous avez tous contribué à rendre ma tâche de président très agréable et productive.

Nous vous souhaitons bonne lecture!

Alain Boucher, président

Le conseil d'administration



Monsieur Alain Boucher, président, Monsieur Daniel Pelletier, vice-président, Monsieur Yves Durand, secrétaire, Madame Nicole Girard, administratrice et Madame Suzette Pilon, administratrice.

La mission

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 est un organisme apparenté à l'Office municipal d'habitation de Gatineau à qui il confie la gestion de ses immeubles, le soutien communautaire et la sélection de ses locataires, moyennant rémunération selon les règlements en vigueur.

Le parc immobilier

Nom du projet		1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	4 c.c.	5 c.c.	Studio	TOTAL
137 de la Savane	1986	6		2			2	10
167 Leduc	1998		6				2	8
15 Victor-Lacelle	2000	9	5					14
111 Carillon	2000*						21	21
Duhamel/Hélène-Duval	2000	5	6					11
Ste-Bernadette et cie	2000*	47	17					64
F.X. Bouvier	2003	30	11	9				50
P.Labine	2006		16					16
Wright	2008	8	6	8				22
Fortin	2009	4	10					14
Broad	2010	14	32	9				55
Square Wilfrid	2012	56	20					76
Square HOM (PAP)	2012	9	8					17
Viger-Gréber	2012	3	32	13				48
De la Colline	2013	38	12					50
9 Le Breton	1971	1	11					12
Le Conservatoire	2013	10	21	16				47
P.A. Lalonde	2009	25						25
Lévesque	2016		2			2		4
Du Marais I	2016	6	15	9				30
Du Marais II	2017	9	13	6			2	30
Square MacLaren	2017	16	22	12				50
TOTAL		296	265	84	0	2	27	674

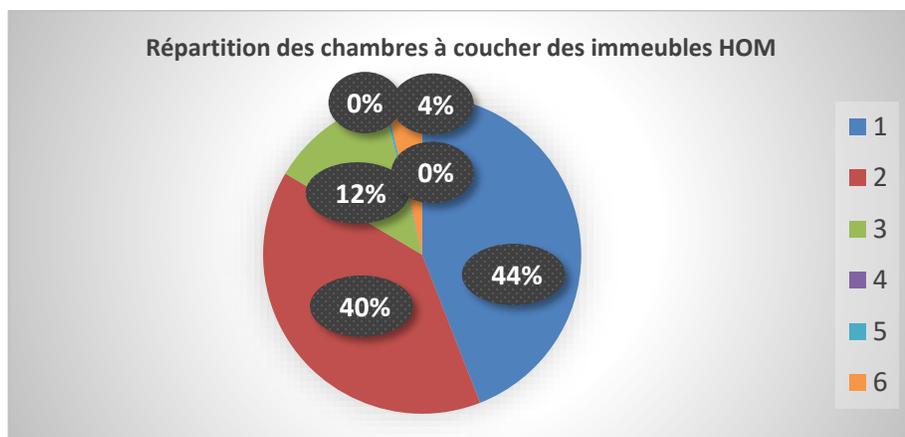
Le profil du parc immobilier

Le parc immobilier de HOM compte 22 projets immobiliers offrant un total de 674 unités de logements sociaux. L'âge moyen des bâtiments de HOM est de 20 ans.



Le Square Wilfrid

Le Square Wilfrid est un projet dont l'immeuble comporte 76 unités du programme AccèsLogis dans cet ensemble immobilier de 120 logis. Cet immeuble a été construit en 2012.



1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	4 c.c.	5 c.c.	Studio
296	265	84	0	2	27

Le développement immobilier

Les inaugurations

En 2017, HOM a ajouté 80 unités de logement sur le territoire de la ville de Gatineau en inaugurant deux nouveaux projets.



Le projet de Du Marais phase II a été développé selon une formule clés en main. Ce projet de 30 unités de logement comprend 9 unités d'une chambre, 13 unités de 2 chambres et 6 unités de 3 chambres. Parmi ces unités, trois sont adaptées pour accueillir une clientèle circulant en fauteuil roulant.

Le Square **MacLaren** a fait augmenter les logements dans le secteur Buckingham grâce à l'ajout de 50 unités de logement, soit 16 unités d'une chambre, 22 unités de deux chambres et 12 unités de trois chambres. Parmi ces unités, six seront adaptées pour les personnes vivant avec un handicap.



Les mises en chantier

PROJET OAK



En 2017, HOM a mis en chantier le projet Oak. Cet immeuble situé au 228, rue Oak (à Gatineau) est composé de 7 studios et d'une petite salle commune. L'organisme *Habitations Nouveau Départ* y loge sa clientèle, des personnes vivant avec un trouble de santé mentale sévère et persistant, une déficience intellectuelle ou un trouble envahissant du développement. Ce projet, une initiative de HOM, a été rendu possible grâce à la participation

financière de partenaires dont la Fondation Santé Gatineau, la Ville de Gatineau et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Les projets en développement

Ayant plusieurs projets en progression, HOM travaille en continu au développement d'unités d'habitation abordables et à la mise en place de milieux de vie durables et où il fait bon vivre.



Cette année, HOM a acheté l'immeuble de la Maison Mutchmore afin de lui permettre de poursuivre ses activités. Ce projet a été possible grâce à la participation financière de la Ville de Gatineau.

L'Office municipal d'habitation de Gatineau a demandé à Habitations de l'Outaouais métropolitain de développer un projet afin de déménager ses bureaux. Ceci permettra d'améliorer les services à la clientèle en permettant le rapatriement de toutes les équipes dont l'une d'elles est située au 117 Carillon.



L'école du 55 Marengère a servi à dépanner une garderie touchée par les inondations en mai dernier. Par la suite, elle a été louée à l'association des femmes immigrantes de l'Outaouais (*AFIO) et à l'Académie DesRochers jusqu'en juin 2018.

L'AFIO est un organisme communautaire régional sans but lucratif fondée en 1984. Sa mission est de favoriser l'intégration sociale, culturelle et économique des femmes immigrantes et de leur famille dans la société d'accueil.



Le patrimoine bâti

La préservation, la rénovation et la modernisation de ses bâtiments reste une priorité pour HOM. Le coût des travaux réalisés en 2017 s'élève à près de 510 000 \$.

Le bon état des bâtiments passe d'abord par une enveloppe extérieure en santé, le contenant, l'immeuble, assure aux familles une protection contre les intempéries, leur offre un confort et une bonne qualité de logement.



27 Le Breton

En 2017, plusieurs travaux ont été réalisés afin d'améliorer l'enveloppe extérieure de certains bâtiments. Les Habitations Broad ont bénéficié de travaux au drainage extérieur et à sa fondation afin d'augmenter l'étanchéité et l'écoulement adéquat des gouttières. Au 27 Le Breton, les résidents ont été témoins de l'arrivée des nouveaux balcons, du remplacement des portes et du remplacement du parement extérieur. Au 75 Lesage, les résidents ont aussi vu leurs balcons remplacés.

Cette année encore, nous avons investi des sommes importantes dans les travaux de remise aux normes de protection incendie afin d'assurer la sécurité de tous.

Les programmes gouvernementaux

Par le biais de programmes de logements gouvernementaux, HOM développe des logements abordables sur le territoire de la ville de Gatineau. Ces programmes supportent le développement immobilier ainsi que les locataires.

AccèsLogis Québec 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 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 (GRT) et l'Office de Gatineau, organisme apparenté à HOM, est reconnu comme tel par la SHQ.

Le programme *Logement abordable* est destiné à une clientèle à revenu modeste. En 2017, 353 ménages locataires des immeubles de HOM profitent de ce programme. 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 similaires de la région.

Le *Programme de supplément au loyer* supporte 321 ménages locataires des immeubles de HOM. Ce programme permet à des familles à faible revenu de se loger adéquatement tout en ne déboursant que 25 % de leur revenu annuel familial en loyer.

Le bilan financier 2017

HABITATIONS DE L'OUTAOUAIS MÉTROPOLITAIN

RÉSULTATS FINANCIERS

pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2017

BILAN	2017	2016
Actifs à court terme	859 811 \$	1 004 008 \$
Réserves hypothécaires	1 091 338 \$	847 922 \$
Encaisse et placements réservés	1 348 687 \$	1 241 393 \$
Autres placements	- \$	- \$
Subventions à recevoir	3 204 188 \$	3 642 635 \$
Immobilisations	70 803 013 \$	58 863 215 \$
	77 307 037 \$	65 599 173 \$
Passifs à court terme	8 073 501 \$	9 065 835 \$
Apports reportés	34 468 312 \$	29 370 530 \$
Dettes à long terme	28 163 792 \$	21 413 391 \$
Actif net	6 601 432 \$	5 749 417 \$
	77 307 037 \$	65 599 173 \$
RÉSULTATS	2017	2016
Revenus	6 824 473 \$	5 861 898 \$
Dépenses		
Administration	467 512 \$	326 369 \$
Conciergerie et Entretien	663 631 \$	604 023 \$
Énergie, taxes, assurances et sinistres	2 010 135 \$	1 772 667 \$
Financement	1 231 603 \$	1 156 579 \$
Amortissement	1 541 656 \$	1 309 398 \$
Services à la clientèle	57 921 \$	57 081 \$
Total des dépenses	5 972 458 \$	5 226 117 \$
(Déficit) Surplus	852 015 \$	635 781 \$
Réserves Statutaires	107 294 \$	273 772 \$
Investi en Immobilisation	1 343 925 \$	10 851 \$
Réserves à l'exploitation	(599 204) \$	351 158 \$

Sources: Etats Financiers vérifiés au 31 décembre 2017

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



*Habitations de
l'Outaouais
métropolitain*