

RAPPORT ANNUEL 2018



Le rapport annuel 2018 peut être consulté sur le site Web d'Habitations de l'Outaouais métropolitain à www.homgatineau.com

Ce document a été préparé et publié par HOM, septembre 2019
Rédaction : Karina Osiecka, conseillère en communication et porte-parole

Collaborateurs : Anne Robinson
Claudine Campeau
Mario Courchesne
Danielle Gagnon
Karine Parker

Conception graphique et impression : Imprimerie Grégoire



TABLE DES MATIÈRES

MOT DU PRÉSIDENT	4
CONSEIL D'ADMINISTRATION	5
MISSION	5
PARC IMMOBILIER	6
Profil du parc immobilier	7
DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER	8
Inauguration	8
Mise en chantier	8
Projet en développement	9
Autres projets	9
PROGRAMMES GOUVERNEMENTAUX	10
SUPPORT AUX ORGANISMES	10
VISIBILITÉ	10
RÉSULTATS FINANCIERS	11

Remerciements

aux partenaires d'Habitations de l'Outaouais métropolitain



MOT DU PRÉSIDENT

À bien des égards, l'année 2018 a été remplie d'obstacles. Comme en témoigne le présent rapport annuel, l'engagement d'Habitations de l'Outaouais métropolitain (HOM) envers le logement social et abordable n'a pas diminué pour autant.

HOM a vécu des défis importants au cours de cette année, notamment en raison de l'attente de l'indexation des montants de subventions dédiées à la construction. Bien que l'organisme recevait des offres, les projets proposés n'étaient pas viables financièrement. Certains projets ont même été annulés.

« Ce projet nous a donné le vent dans les voiles et le travail acharné a porté fruit. »

En revanche, à la demande de l'Office d'habitation de l'Outaouais (OH Outaouais), beaucoup d'efforts ont été déployés sur le projet de construction de nouveaux bureaux de cet organisme apparenté. Ce projet nous a donné le vent dans les voiles et le travail

acharné a porté fruit. Nous sommes parvenus à trouver un terrain et, après plusieurs mois de négociation, nous avons fini par l'acquérir. Nous sommes très excités de réaliser cette construction responsable du point de vue environnemental. Grâce à ce projet, tous les employés de l'OH Outaouais se réuniront sous un même toit et leurs bureaux actuels seront réutilisés à d'autres fins. Outre les bureaux de l'OH Outaouais, l'équipe d'Habitations de l'Outaouais métropolitain a misé sur le projet Oak qui a permis d'ajouter sept unités de logement abordable sur le territoire de la Ville de Gatineau, un projet qui a été accompli avec de précieux partenaires.

C'est grâce au travail remarquable d'une équipe énergique et au dévouement du conseil d'administration que l'organisme a réussi à poursuivre ses projets malgré les nombreux obstacles rencontrés. L'engagement et l'expertise de mes pairs sont incontestables. Je souhaite remercier également nos collaborateurs qui ont contribué à nos réalisations tout au long de l'année. C'est avec la participation de tous que HOM continue de développer des logements abordables.


Alain Boucher
Président

CONSEIL D'ADMINISTRATION



PRÉSIDENT
Alain Boucher



VICE-PRÉSIDENT
Daniel Pelletier



SECRETARE
Nicole Girard



ADMINISTRATRICE
Suzette Pilon



ADMINISTRATEUR
Alain Mercier

MISSION

Habitations de l'Outaouais métropolitain (HOM) est un organisme à but non lucratif (OBNL) autonome. La mission de HOM est : Intervenir dans le domaine de l'habitation afin d'aider une clientèle socio-économiquement faible à se loger convenablement.

HOM est un organisme apparenté à l'Office d'habitation de l'Outaouais (OH Outaouais) 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.

PARC IMMOBILIER

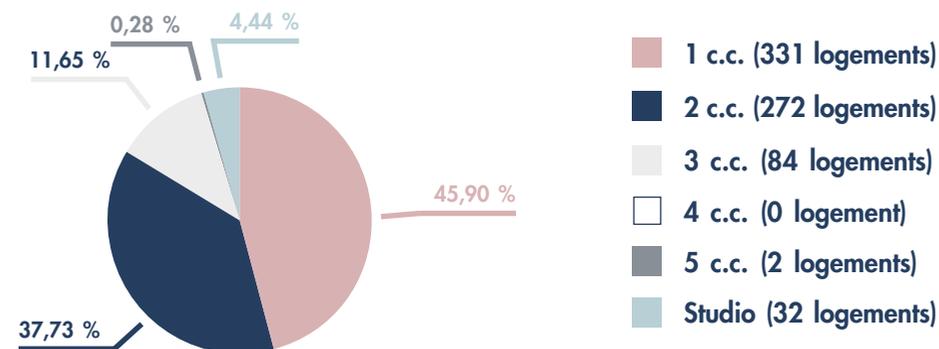
Le parc immobilier de HOM compte **23 projets immobiliers** offrant un total de **721 unités de logements abordables**. L'âge moyen des bâtiments de HOM est de 21 ans.

Nom du projet	Année de construction	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	4 c.c.	5 c.c.	Studio	TOTAL
Ste-Bernadette et cie	1939*	47	17					64
111 Carillon	1952						21	21
Fortin	1957	4	10					14
9 Le Breton	1971	1	11					12
Viger-Gréber	1972*	3	32	13				48
Sanscartier	1984	37	16					53
137 de la Savane	1986	6		2			2	10
Duhamel/Hélène-Duval	1998	5	6					11
15 Victor-Lacelle	2000	9	5					14
F.X. Bouvier	2003	30	11	9				50
P.Labine	2006		16					16
Wright	2008	8	6	8				22
P.A. Lalonde	2009	25						25
Broad	2010	14	32	9				55
Square Wilfrid	2012	56	20					76
Square HOM (PAP)	2012	7	5					12
De la Colline	2013	38	12					50
Le Conservatoire	2013	10	21	16				47
Lévesque	2015		2			2		4
Du Marais I	2015	6	15	9				30
Du Marais II	2017	9	13	6			2	30
Square Maclaren	2017	16	22	12				50
Oak	2017						7	7
TOTAL		331	272	84	0	2	32	721

*L'année de construction du bâtiment le plus ancien de l'ensemble immobilier.

Profil du parc immobilier

Répartition des chambres à coucher (c.c.) des immeubles HOM



HOM possède différents types d'habitation tels que de petits bâtiments, des immeubles en hauteur et même des condominiums. Ainsi, l'organisme répond aux besoins des clientèles variées, que ce soit des familles, des personnes âgées ou des personnes vivant avec des besoins particuliers.

D'ailleurs, pour certains de ses édifices, HOM a signé des ententes avec des organismes qui y hébergent leur clientèle. Dans un de ses immeubles, HOM loge des résidents identifiés par le CISSS de l'Outaouais alors que trois autres immeubles de HOM accueillent la clientèle des Habitations Nouveau Départ. Enfin, dans un des édifices HOM, Vallée Jeunesse a créé un lieu de résidence volontaire qui permet aux jeunes de s'impliquer activement dans le cheminement progressif de l'organisation de leur vie. Tous ces organismes sélectionnent les locataires alors que HOM s'occupe de la gestion des immeubles.

Enfin, HOM accorde de l'importance à l'adaptation de ses logements pour les personnes ayant un handicap physique. L'organisme inclut un minimum de 10% de ce type de logement dans les projets qu'il construit. Afin de répondre aux besoins des personnes handicapées, HOM s'assure que les logements soient accessibles et investit dans des matériaux de qualité supérieure. Par exemple, l'organisme peut fournir des plaques de cuisson et des fours encastrés, des ouvre-portes automatiques et des douches sans seuil, selon les projets et les besoins.

DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

Inauguration

En 2018, sept unités de logement ont été inaugurées par HOM sur le territoire de la ville de Gatineau. Le projet Oak est composé de sept studios et d'une petite salle commune qui offre aux résidents une cuisine communautaire et une buanderie.

L'organisme Habitations Nouveau Départ y loge sa clientèle, c'est-à-dire des personnes vivant avec un trouble de santé mentale sévère et persistant, une déficience intellectuelle ou un trouble envahissant du développement.

En plus d'une architecture charmante, le projet Oak est une belle réussite au niveau de l'abordabilité des loyers. Ce projet particulier n'est pas issu d'un programme gouvernemental.

Il s'agit d'une initiative de HOM qui a été rendu possible grâce à la participation financière de plusieurs partenaires dont la Fondation Santé Gatineau, la Ville de Gatineau et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Mise en chantier

En 2018, HOM a vécu un ralentissement de mises en chantier, principalement en raison du manque d'augmentation des subventions de la part du gouvernement. Non seulement les montants de subventions dédiés à la construction n'ont pas été indexés depuis de nombreuses années, mais en plus, les coûts de construction ont augmenté de façon considérable, suite aux inondations et aux tornades qui ont touché la région de l'Outaouais.

Projet en développement

Bureaux de l'OH Outaouais

L'OH Outaouais a demandé à HOM de construire ses nouveaux bureaux et de lui louer ces espaces. En prévision de cette construction, HOM a acheté un terrain en 2018.

En plus d'acquérir le terrain situé au 649, boulevard de la Gappe, HOM a développé des plans et des devis.

Le déménagement des bureaux de l'OH Outaouais permettra d'améliorer ses services à la clientèle en rapatriant toutes les équipes dont l'une est située au 117, rue Carillon et l'autre au 227, chemin de la Savane.



Terrain de futurs bureaux de l'OH Outaouais

Autres projets

Programme PAP

Il y a quelques années, HOM a mis en place un programme d'accession à la propriété (PAP) qui permet à ses locataires de certains condominiums de Square Wilfrid de devenir propriétaire. Après cinq ans de location, les locataires peuvent acquérir le condominium à 85 % de sa valeur marchande, sous certaines conditions. La réduction de 15%, leur servant de mise de fond, est très appréciée par les acquéreurs qui, souvent, ont des défis importants à devenir propriétaires.

En 2018, dans le cadre du programme d'accession à la propriété, HOM a vendu cinq de ces condominiums dont trois unités d'une chambre et deux unités de deux chambres.

Annulation des projets

HOM a vu aussi certains de ses projets annuler en raison du manque de financement dont le projet Ruisseau II et le projet Schingh I.



Première pelletée de terre



Projet Oak

PROGRAMMES GOUVERNEMENTAUX

HOM développe des logements abordables sur le territoire de l'Outaouais principalement par le biais de programmes de subvention gouvernementaux qui supportent le développement immobilier ainsi que les locataires.

AccèsLogis Québec est un programme d'aide financière qui favorise 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. Pour développer des projets d'habitation dans le programme AccèsLogis, HOM est accompagné par l'OH Outaouais qui est reconnu comme un organisme de soutien au développement (OSD) par la Société d'habitation du Québec.

HOM participe au **programme de supplément au loyer (PSL)** qui permet à des familles à faible revenu de se loger adéquatement tout en ne déboursant que 25 % de leur revenu annuel familial en loyer. Ce programme supporte **364 ménages** locataires des immeubles de HOM en 2018.

De plus, **357 autres ménages** profitent du **programme Logement abordable** qui est destiné à une clientèle à revenu modeste. Bien qu'aucune subvention ne soit allouée mensuellement aux locataires, ceux-ci bénéficient d'un coût de loyer près du médian du marché.

SUPPORT AUX ORGANISMES

Depuis de nombreuses années, HOM offre un soutien financier à quelques organismes dont La Manne de l'Île, Vallée Jeunesse et la Maison d'accueil Mutchmore.

Le but de cet appui est d'assurer leur viabilité financière et de les aider à desservir leur clientèle. En plus d'offrir une aide financière, HOM loue ses locaux à ces organismes à but non lucratif.

VISIBILITÉ

HOM travaille sur sa visibilité auprès de différents publics. En 2018, l'organisme a notamment développé un dépliant d'information qu'il a présenté à quelques municipalités environnantes de Gatineau dans l'objectif d'y développer des projets de logement abordable.

De plus, HOM a été plus actif sur sa page Facebook afin de faire rayonner l'organisme auprès du plus grand nombre d'abonnés.

SAVIEZ-VOUS QUE...

HOM permet à 721 MÉNAGES gatinois de se loger.

1207 PERSONNES dont 297 ENFANTS occupent des logements de HOM.

RÉSULTATS FINANCIERS

HABITATIONS DE L'OUTAOUAIS MÉTROPOLITAIN

RÉSULTATS FINANCIERS
pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2018

BILAN	2018	2017
Actifs à court terme	399 223 \$	859 811 \$
Réserves hypothécaires	313 989 \$	1 091 338 \$
Encaisse et placements réservés	1 579 308 \$	1 348 687 \$
Autres placements	- \$	- \$
Subventions à recevoir	2 761 911 \$	3 204 188 \$
Immobilisations	70 782 310 \$	70 803 013 \$
	75 836 741 \$	77 307 037 \$
Passifs à court terme	10 038 719 \$	8 073 501 \$
Apports reportés	33 608 480 \$	34 468 312 \$
Dettes à long terme	25 035 427 \$	28 163 792 \$
Actif net	7 154 115 \$	6 601 432 \$
	75 836 741 \$	77 307 037 \$
RÉSULTATS	2018	2017
Revenus	7 211 960 \$	6 824 473 \$
Dépenses		
Administration	494 661 \$	467 512 \$
Conciergerie et entretien	837 648 \$	663 631 \$
Énergie, taxes, assurances et sinistres	2 153 558 \$	2 010 135 \$
Financement	1 371 971 \$	1 231 603 \$
Amortissement	1 743 308 \$	1 541 656 \$
Services à la clientèle	58 131 \$	57 921 \$
Total des dépenses	6 659 277 \$	5 972 458 \$
(Déficit) Surplus	552 683 \$	852 015 \$
Réserves statutaires	230 621 \$	107 294 \$
Investi en immobilisation	345 513 \$	1 343 925 \$
Réserves à l'exploitation	(23 451) \$	(599 204) \$

Sources: États financiers vérifiés au 31 décembre 2018

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



**Habitations
de l'Outaouais
métropolitain**



HabitationsOutaouais

227, chemin de la Savane, Gatineau (Québec) J8T 1R5
Téléphone: 819 568-3909 • Télécopieur: 819 568-7356
info@homgatineau.com • www.homgatineau.com



Fait de papier 100% recyclé