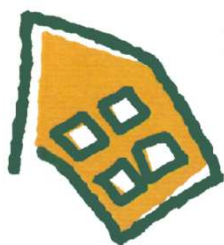


Rapport annuel 2014



*Habitations de
l'Outaouais
métropolitain*



De la Colline – 301, boulevard St-René Est

Table des matières

Mot du président	4
Mission.....	5
Historique.....	5
Développement.....	6
Les résultats financiers des HOM	7

Remerciements

Les Habitations de l'Outaouais métropolitain sont soutenues par:



Mot du président

C'est avec enthousiasme, à titre de président des Habitations de l'Outaouais métropolitain (HOM), que je vous sou mets le rapport annuel 2014 pour diffusion auprès des élus, de nos partenaires et bailleurs de fonds ainsi que sur notre site Web.

Au début de l'année 2014, HOM possédait 14 ensembles immobiliers comptant 483 logis. En cours d'année, il y a eu ajout de trois ensembles immobiliers pour atteindre un parc de 17 ensembles immobiliers et 570 logis répartis dans les différents secteurs de la Ville de Gatineau. Au total, c'est plus de 900 personnes de tous âges qui sont logées chez nous.

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

Au cours de la dernière année, HOM a reçu quelques critiques concernant son mode de gouvernance. La SHQ a d'ailleurs procédé à une vérification des activités administratives et financières de notre organisme.

Les conclusions démontrent que la structure et la gestion des opérations de HOM sont conformes à tous égards aux lois et règlements en vigueur. Cependant, certaines recommandations ont été émises à HOM afin d'améliorer son image et certaines pratiques. Le conseil d'administration a procédé aux modifications nécessaires afin de s'assurer que l'organisme soit plus transparent, efficient et respectueux des attentes de ses partenaires. Parmi les améliorations suggérées, HOM publiera dorénavant son rapport annuel et ses états financiers sur son site Web.

HOM est un organisme sans but lucratif créé selon le chapitre III de la loi sur les compagnies. Depuis sa création, en 2000, HOM a confié presque toutes ses opérations à l'Office municipal d'habitation de Gatineau (OMHG) et a rémunéré ce dernier selon les règlements en vigueur. C'est pourquoi, cette année, HOM a formalisé son entente de services avec l'OMHG en signant un contrat formel pour la gestion de son parc immobilier.

Pour les prochaines années, HOM travaillera activement à développer de façon diligente toutes les unités d'habitation abordables que lui confiera la ville mandataire de Gatineau et collaborera avec tout organisme voué au bien-être de sa clientèle commune afin de bâtir des milieux de vie s'intégrant aux environnements, durables et agréables à y vivre.

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



Denis Bergeron, président
Conseil d'administration

Mission

Habitations de l'Outaouais métropolitain (HOM) est un organisme à but non lucratif (OBNL) autonome. Il a comme mission 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 a confié la gestion de ses immeubles et la sélection de ses locataires.

Historique

À la fin des années 90, la Société d'hypothèque et de logement se retirait de la construction de nouveaux logements sociaux. La demande de logements sociaux et abordables continuait de grimper et le gouvernement du Québec décidait de lancer son propre programme de construction de nouveaux logements. Dans les débuts du programme, les offices municipaux d'habitation (OMH) ne pouvaient y participer. Pour résoudre ce problème, plusieurs offices ont créé des OBNL d'habitation. HOM obtient ses lettres patentes le 17 août 2000.

Au début des années 2000, les paramètres du programme sont modifiés pour permettre aux OMH de développer eux-mêmes de nouveaux logements. Ces changements ont permis à plusieurs OMH de se lancer dans la construction de nouveaux logements, mais pour ceux qui s'y étaient déjà lancés, ils ont poursuivi leur développement via leur OBNL.

À la suite des fusions municipales et des OMH dans la région de l'Outaouais, les immeubles de la Société Asticou et de la Résidence Masson-Angers ont tous été regroupés sous les Habitations de l'Outaouais métropolitain.

Le choix de ne pas tout regrouper directement sous l'Office municipal d'habitation de Gatineau a été dicté par un souci de saine gouvernance et d'efficacité. Regrouper des logements sociaux financés selon le déficit d'exploitation avec des logements abordables où l'édifice doit faire ses frais aurait rendu très difficile la séparation des dépenses pour chacun des programmes. De plus, en étant sous l'égide de l'OMHG, HOM serait soumis aux règles administratives de la SHQ, ce qui alourdirait les démarches et rendrait difficile les décisions à prendre rapidement. Aussi, tous bénéfices réalisés par HOM retourneraient au gouvernement.

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. L'alliance entre l'OMHG et HOM va plus loin que la construction de logements. HOM a signé un contrat de gestion avec l'OMHG pour la gestion de son parc immobilier.

Développement

En 2014, c'est le projet d'habitation « De la Colline » qui a vu le jour. Ce bâtiment de cinq étages situé aux coins des boulevards Labrosse et Saint-René est composé de cinquante logements d'une et deux chambres à coucher. HOM faisait également l'acquisition de deux nouveaux immeubles, le 9 Le breton et l'édifice Pierre Lalonde, ce dernier vient en aide à des personnes en santé mentale.

Le nouvel édifice « De la Colline » répond à un besoin bien présent dans la communauté. Tous les logements du rez-de-chaussée ont été aménagés afin d'accueillir des locataires ayant des limitations fonctionnelles et circulant en fauteuil roulant. C'est donc un total de dix personnes, ayant des besoins particuliers en termes d'habitation, qui ont pu s'installer dans un logement adapté à leur situation.

Outre l'accessibilité du bâtiment, HOM a aussi intégré certaines pratiques « vertes » dans l'édifice « De la Colline ». En effet, un système de récupération des eaux grises (eaux de pluie) permettant d'alimenter les cabinets d'aisance a été installé afin de réduire la quantité d'eau potable utilisée. Une toiture blanche ainsi que des peintures sans les composés organiques volatils (COV) font également parties des éléments qui ont été intégrés à la construction. Des pratiques qui ne manqueront pas de se perpétuer dans les futurs projets d'habitation.

La préservation et l'amélioration de nos bâtiments sont également au cœur de nos priorités. Le bon état des bâtiments passe d'abord par une enveloppe en bonne santé. L'enveloppe d'un bâtiment est composée du revêtement extérieur, des portes et fenêtres, des fondations, des toitures, etc. Une saine enveloppe assure aux occupants une protection contre les intempéries, du confort et une bonne qualité générale du logement. En 2014, ce sont les toitures de deux édifices sur la rue William ainsi que la toiture d'un édifice sur la rue Le Breton qui auront été refaites.

Outre les travaux d'enveloppe, l'amélioration des bâtiments ayant plusieurs années 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. En effet, des ventilateurs dans les salles de bain ont été ajoutés afin de diminuer la quantité d'humidité dans des logements. Ceci a contribué à augmenter le confort des locataires.

Pour les prochaines années, HOM continuera de travailler à développer des unités d'habitation abordables et de bâtir des milieux de vie durables et agréables à y vivre. Plusieurs projets sont d'ailleurs présentement en élaboration. En 2014, la Société d'habitation du Québec (SHQ) a réservé pour HOM les 30 unités demandées pour l'éventuelle construction du projet Du Marais phase I.

Ce projet sera développé selon la formule clés en main. Les trente unités projetées seront 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 seront adaptées pour accueillir une clientèle circulant en fauteuil roulant. Les logements seront destinés aux personnes seules ainsi qu'à des familles.

HABITATIONS DE L'OUTAOUAIS MÉTROPOLITAIN

RÉSULTATS FINANCIERS

pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2014

BILAN	2014 (\$)	2013 (\$)
Actifs à court terme	1 139 275 \$	1 240 513 \$
Réserves hypothécaires	1 276 833 \$	1 052 733 \$
Encaisse et placements réservés	1 183 770 \$	947 060 \$
Autres placements	- \$	137 363 \$
Subventions à recevoir	4 657 578 \$	7 382 001 \$
Immobilisations	53 185 827 \$	50 458 602 \$
	61 443 283 \$	61 218 272 \$
Passifs à court terme	2 488 880 \$	10 453 097 \$
Apports reportés	28 463 268 \$	24 169 899 \$
Dettes à long terme	26 143 863 \$	22 939 017 \$
Actif net	4 347 272 \$	3 656 259 \$
	61 443 283 \$	61 218 272 \$
RÉSULTATS	2014 (\$)	2013 (\$)
Revenus	5 380 958 \$	4 330 989 \$
Dépenses		
Administration	379 478 \$	358 576 \$
Conciergerie et Entretien	759 008 \$	517 567 \$
Énergie, taxes, assurances et sinistres	1 442 716 \$	1 254 974 \$
Financement	980 065 \$	694 362 \$
Amortissement	1 118 787 \$	795 143 \$
Services à la clientèle	58 857 \$	45 693 \$
Total des dépenses	4 738 911 \$	3 666 315 \$
(Déficit) Surplus	642 047 \$	664 674 \$
Réserves Statutaires	187 744 \$	117 382 \$
Investi en Immobilisation	1 025 723 \$	291 236 \$
Réserves à l'exploitation	(571 420) \$	256 056 \$

Sources: États Financiers vérifiés au 31 décembre 2014

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