

*Habitations de
l'Outaouais
métropolitain*



Rapport annuel 2016

Ce document a été préparé et publié par HOM

Juin 2017

Rédaction : Annie Brassard, agente de communication

Collaborateurs :

Alain Boucher

Mario Courchesne

Danielle Gagnon

Anne Robinson

Marie-Ève Tassé

Remerciements

Les Habitations de l'Outaouais métropolitain sont soutenues 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. 8
Les inaugurations	p. 8
Les mises en chantier	p. 9
Les projets en développement	p. 10
Le patrimoine bâti	p. 10
Les programmes de logement	p. 11
Le profil des ménages	p. 12
Le bilan financier 2016	p. 13



Le mot du président

La fierté m'anime alors que j'entreprends ce mandat à titre de président du conseil d'administration des Habitations de l'Outaouais métropolitain (HOM).

D'emblée, je désire saluer et féliciter mon prédécesseur à la présidence, Monsieur Denis Bergeron. Pendant les quinze années de votre participation au conseil d'administration, ce sont 264 unités de logements qui ont été ajoutées à l'offre de logement social de la Ville de Gatineau. Grâce à vos années de bénévolats, plus de 1 000 ménages gatinois se sont logés dans un milieu de vie de qualité tout en bénéficiant d'un loyer à moindre coût. Un grand merci pour votre dévouement à la cause du logement social.

Le bilan de l'année 2016 est réjouissant. HOM a ajouté 34 unités de logement sur le territoire de la Ville, dont les deux premiers logements pour grande famille de 5 chambres à coucher. De plus, les mises en chantier totaliseront à terme 80 nouvelles unités de logement incluant 40 unités destinées aux ménages à faible revenu de Gatineau et 9 unités adaptées aux besoins des personnes vivant avec un handicap physique.

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.

Ainsi, 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 sécuritaires et de qualité, et ce, à un coût abordable pour les Gatinoises et les Gatinois.

En conclusion, je souhaite remercier tous les membres du conseil d'administration pour leur implication et leur ouverture d'esprit, ainsi que toutes les autres collaboratrices et tous les autres collaborateurs pour le soutien qu'ils nous ont apporté tant dans les aspects techniques que pour les services à la clientèle et la gestion courante.

Bonne lecture !

Alain Boucher, président

Le conseil d'administration



Sur la photo, dans l'ordre habituel, Monsieur Alain Boucher, président, Madame Suzette Pilon, administratrice, Madame Danielle Gagnon, directrice générale, Monsieur Pierre Trépanier, administrateur et Monsieur Yves Durand, administrateur. Absent sur la photo : Monsieur Daniel Pelletier, vice-président.

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

		1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	4 c.c.	5 c.c.	Studio	TOTAL
137 de la Savane	1986	8		2				10
167 Leduc	1998		6				1	7
15 Victor-Lacelle	2000	9	5					14
111 Carillon	2000						21	21
Duhamel/Hélène-Duval	2000	5	6					11
Ste-Bernadette et cie	2000	46	20					66
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	12	32	11				55
Square Wilfrid	2012	56	20					76
Square HOM (PAP)	2012	14	11					25
Viger-Gréber	2012	3	32	13				48
De la Colline	2013	41	9					50
9 Le Breton	1971	1	11					12
Le Conservatoire	2013	10	21	16				47
P.A. Lalonde		25						25
Lévesque	2016		2			2		4
Du Marais I	2016	6	15	9				30
TOTAL		278	233	68	0	2	22	603

Le profil du parc immobilier

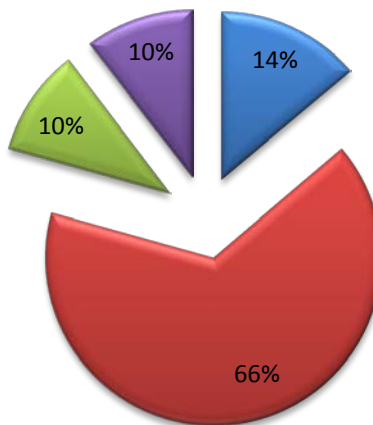
Le parc immobilier de HOM compte 20 projets immobiliers offrant un total de 603 unités de logements sociaux. L'âge moyen des bâtiments de HOM est de 20 ans.

Le projet Viger-Gréber est le projet dont les immeubles sont les plus âgés, avec 54 années d'existence. Depuis son acquisition par HOM en 2013, ce projet a cumulé des investissements de près de 350 000 dollars, principalement pour la réfection de la toiture, la protection incendie et les rénovations dans les logements.



Répartition des immeubles en fonction du nombre d'étages

■ 2 étages ■ 3 étages ■ 4 étages ■ 5 étages



Le développement immobilier

Les inaugurations

En 2016, HOM a ajouté 34 unités de logements sur le territoire de la ville de Gatineau en inaugurant deux nouveaux projets.

Le projet de l'**Habitation Lévesque** augmente l'offre de logement de quatre unités avec l'ajout de deux unités de logement de deux chambres à coucher (2c.c.) et de deux unités de logement de 5 chambres à coucher (5 c.c.).



L'Habitation Lévesque

« Nous avons super hâte d'être tous ensemble sous le même toit, mais la qualité de vie était importante aussi pour que les enfants se sentent bien. On a beau être une famille reconstituée, on est une famille quand même et le bien-être de nos enfants c'est notre priorité. Mais maintenant que nous avons un grand logement de 5 chambres à coucher, chacun a sa petite place. On est bien ! »

— La chef d'une famille de 8 occupants.

Le projet **Du Marais I** ajoute 30 unités de logement à l'offre de logements sociaux de Gatineau, dont 3 sont adaptés pour les personnes vivant avec un handicap physique. Un tiers des unités de logement est destiné aux familles puisqu'ils peuvent accueillir jusqu'à 6 occupants.



Du Marais I

Les mises en chantier

En 2016, HOM a mis en chantier de deux projets immobiliers qui viendront ajouter sous peu 80 nouvelles unités de logements sur le territoire de la ville de Gatineau.



Le Square Maclaren en construction

Le premier, le **Square Maclaren**, augmentera l'offre de logement dans le secteur Buckingham grâce à l'ajout de 50 unités de logements, 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. La construction de ce projet a été entreprise en juin 2016. Les premiers locataires sont attendus à l'été 2017.

Le deuxième, le projet **Du Marais II**, est développé selon une formule clés en main. Ce projet de 30 unités de logement comprendra 9 unités d'une chambre, 13 unités de 2 chambres et 6 unités de 3 chambres. Parmi ces unités, trois seront adaptées pour accueillir une clientèle circulant en fauteuil roulant. Les travaux de construction ont débuté en septembre 2016. Les premiers locataires sont aussi attendus à l'été 2017.



Du Marais II en construction

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.

D'ailleurs, HOM s'est vu octroyé cette année 16 unités de logements par sa Ville mandataire dans le cadre du projet **Schingh**. De plus, les projets **Des rapides**, **Ruisseau Blanchette I**, **Ruisseau Blanchette II** et **Oak** ont été poursuivis. À terme ce sont près de 125 nouvelles unités de logements qui viendront s'ajouter à l'offre de logements sociaux sur le territoire de la ville de Gatineau.

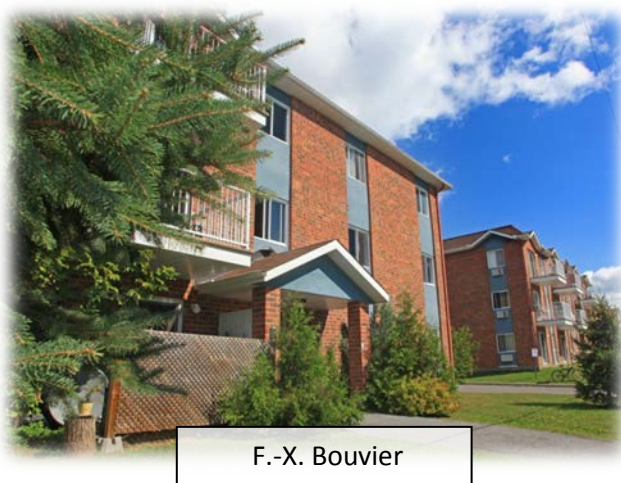
Le patrimoine bâti

La préservation et l'amélioration de ses bâtiments est une priorité pour HOM. En 2016, près de 765 000 \$ ont été investis à ces fins.



Le bon état des bâtiments passe d'abord par un revêtement extérieur en bon état afin d'assurer aux occupants une protection contre les intempéries, du confort et une bonne qualité générale du logement. En 2016, des travaux ont été

effectués sur la façade du projet **Ste-Bernadette et cie** afin de la rendre conforme à la loi 122. De plus, les projets **18 rue Viger**, **452 blvd Gréber**, **Carillon** ainsi que la **Résidence Masson-Anger** ont bénéficié de la réfection de leurs toitures.



Certains bâtiments ayant déjà plusieurs années, l'amélioration est également une priorité. En 2016, les couvres-planchers des projets **F.-X. Bouvier** et **75 rue Lesage** qui ont été remplacés. De plus, les portes et fenêtres du projet **167 rue Leduc** ont été remplacées.

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.

Le programme *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 et l'Office de Gatineau, organisme apparenté à HOM, est reconnu comme tel par la SHQ.

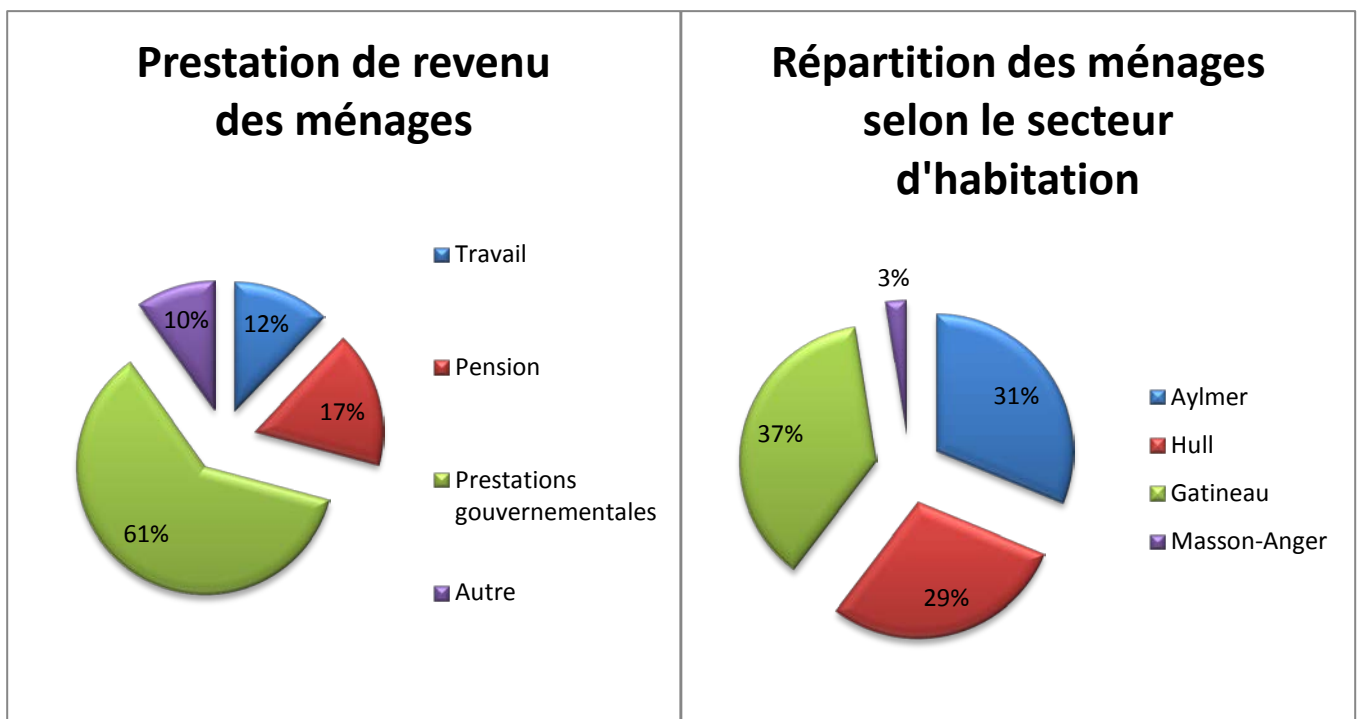
Le programme *Logement abordable* est destiné à une clientèle à revenu

modeste. En 2016, 283 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 274 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 profil des ménages

En 2016, HOM a permis à 557 ménages gatinois comptant au total 981 occupants, dont 232 enfants, de se loger. De ces ménages, 283 étaient logés via le programme *Logement abordable* et 274 via le *Programme de supplément au loyer*.



Le bilan financier 2016

HABITATIONS DE L'OUTAOUAIS MÉTROPOLITAIN RÉSULTATS FINANCIERS pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2016

BILAN	2016	2015
Actifs à court terme	1 004 008 \$	679 567 \$
Réserves hypothécaires	847 922 \$	795 050 \$
Encaisse et placements réservés	1 241 393 \$	967 621 \$
Autres placements	- \$	- \$
Subventions à recevoir	3 642 635 \$	4 099 794 \$
Immobilisations	58 863 215 \$	54 097 566 \$
	65 599 173 \$	60 639 598 \$
Passifs à court terme	9 065 835 \$	6 534 400 \$
Apports reportés	29 370 530 \$	27 657 426 \$
Dettes à long terme	21 413 391 \$	21 334 136 \$
Actif net	5 749 417 \$	5 113 636 \$
	65 599 173 \$	60 639 598 \$
RÉSULTATS	2016	2015
Revenus	5 861 898 \$	5 748 601 \$
Dépenses		
Administration	326 369 \$	323 731 \$
Conciergerie et Entretien	798 606 \$	895 270 \$
Énergie, taxes, assurances et sinistres	1 772 667 \$	1 661 833 \$
Financement	961 996 \$	1 017 943 \$
Amortissement	1 309 398 \$	1 234 260 \$
Services à la clientèle	57 081 \$	61 615 \$
Total des dépenses	5 226 117 \$	5 194 652 \$
(Déficit) Surplus	635 781 \$	553 949 \$
Réserves Statutaires	273 772 \$	(216 149) \$
Investi en Immobilisation	10 851 \$	2 180 101 \$
Réserves à l'exploitation	351 158 \$	(1 410 003) \$

Sources: Etats Financiers vérifiés au 31 décembre 2016

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