



Habitations
de l'Outaouais
métropolitain

RAPPORT ANNUEL 2020

Le rapport annuel 2020 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, juin 2020
Rédaction : Karina Osiecka, conseillère en communication et porte-parole

Collaborateurs :

Anne-Marie Finlay
Danielle Gagnon
Karine Parker
Daniel Pelletier
Anne Robinson

Conception graphique et impression : Imprimerie Grégoire

TABLE DES MATIÈRES

MOT DU PRÉSIDENT ET DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE.....	4
CONSEIL D'ADMINISTRATION	6
MISSION	6
20 ^E ANNIVERSAIRE	7
PROGRAMMES GOUVERNEMENTAUX	11
SUPPORT AUX ORGANISMES	11
PARC IMMOBILIER	12
Profil du parc immobilier	14
DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER	15
Inauguration	15
Projets en développement	17
Autres projets	18
RÉSULTATS FINANCIERS	19

REMERCIEMENTS

Aux principaux partenaires
d'Habitations de l'Outaouais métropolitain :



MOT DU PRÉSIDENT ET DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE

Nous avons le plaisir de vous soumettre le rapport annuel d’Habitations de l’Outaouais métropolitain (HOM) pour l’année 2020 témoignant de l’engagement et de la persévérance d’une équipe motivée et d’un conseil d’administration valorisant et dévoué au logement abordable dans la région.

À bien des égards, l’année 2020 a été remplie de défis. La pandémie de la COVID-19 a chamboulé bien d’organisations et HOM n’y fait pas exception. L’arrêt complet pendant un mois et un ralentissement à long terme des chantiers de construction, la pénurie des divers matériaux ainsi que l’augmentation des coûts en sont des exemples.

Malgré ces obstacles, HOM a poursuivi ses chantiers de construction dont celui du projet Des Rapides et du nouveau siège social de l’Office d’habitation de l’Outaouais, un organisme apparenté à HOM. De plus, HOM a livré le projet Liverpool offrant 45 logements abordables dans un secteur prisé de la Ville de Gatineau. Composé de sept immeubles, l’ensemble immobilier est situé dans le Plateau, un secteur en plein essor et très familial grâce à l’emplacement des parcs et écoles à proximité. En plus de répondre aux besoins des familles, le projet Liverpool comprend cinq logements adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Sur une autre note positive, l’année 2020 s’est déroulée sous le signe du 20^e anniversaire de HOM. Afin de souligner cette occasion, l’organisme a envoyé au printemps une carte de souhaits accompagnée de semences de fleurs calendulas aux ménages résidant dans ses immeubles, ainsi qu’à ses employés et membres du conseil d’administration. Les gens étaient invités à participer à un concours en envoyant les photos de leurs calendulas. Dans le cadre de ces festivités, HOM a également offert une bourse d’épanouissement scolaire à l’automne 2020, à 20 de ses locataires. Par ce geste, HOM a souhaité souligner l’importance de l’engagement et de la persévérance scolaire et encourager financièrement les étudiants qui se démarquent par leurs qualités personnelles. L’initiative a été bien accueillie par les locataires qui ont participé en grand nombre.

Nous souhaitons remercier tous ceux qui ont participé aux activités du 20^e anniversaire et tous les collaborateurs de HOM qui ont permis au fil des années la création de l'organisme, la construction des logements, ainsi que le développement de projets et des partenariats. C'est grâce à votre appui et votre engagement inestimables que HOM continue à accomplir sa mission en bonifiant l'offre en logement abordable à Gatineau.

Nous vous souhaitons bonne lecture!



Daniel Pelletier

Président



Anne Robinson

Directrice générale

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN 2020



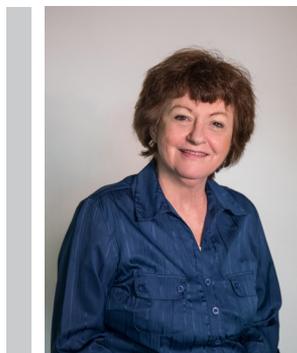
Daniel Pelletier
Président



Alain L. Mercier
Vice-président



Jean Pigeon
Secrétaire



Jocelyne Bélisle
Administratrice



Robert Guénette
Administrateur

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'immobilier pour augmenter l'offre de logement abordable. »

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

20^E ANNIVERSAIRE

À la suite du retrait du gouvernement fédéral dans le financement de nouveaux projets de construction de logement social dans les années 90, l'OH de l'Outaouais a eu l'idée de créer un organisme voué à la construction de logement abordable à Gatineau. C'est ainsi que HOM a vu le jour en 2000.

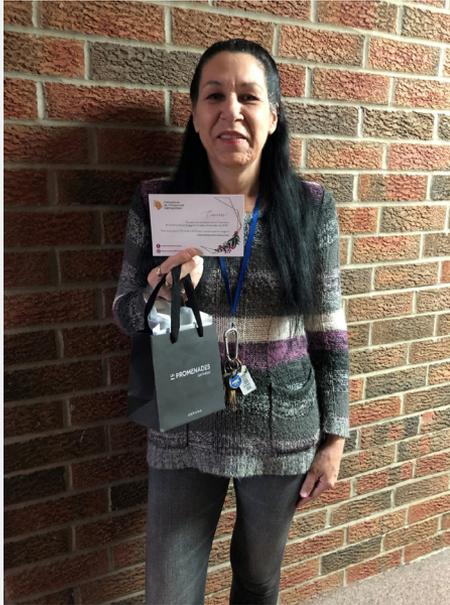


En 2020, l'organisme a donc fêté son 20^e anniversaire. Afin de souligner cet important événement, HOM a organisé des activités tout en respectant des restrictions sanitaires mises en place par le gouvernement dans le contexte de la pandémie.

Au printemps, HOM a envoyé à ses locataires, employés et membres du conseil d'administration une carte de souhaits et un sachet de semences de Calendula, une fleur aux couleurs de HOM. Ainsi, l'organisme souhaitait remercier tous ces acteurs qui participent activement à sa mission. De plus, ils ont tous été invités à prendre part à un concours en envoyant tout simplement les photos de leurs fleurs.



Les locataires et employés ont été nombreux à participer au concours.



Suite au tirage parmi les locataires de HOM qui ont participé au concours des fleurs Calendula, c'est madame Danielle Ouellette qui a emporté une carte-cadeau des Promenades de Gatineau d'une valeur de 100 \$.

SAVIEZ-VOUS QUE...

- HOM permet à **754 ménages** gatinois de se loger.
- **1259 personnes** dont **316 enfants** occupent des logements de HOM.
- **69% des ménages** sont des personnes seules ou des familles sans enfant.

Dans le cadre de son 20^e anniversaire, HOM a offert aussi des bourses d'épanouissement scolaire à 20 de ses locataires, à l'automne 2020. Par ce geste, l'organisme tenait à souligner l'importance de l'engagement et de la persévérance scolaire et encourager financièrement les étudiants qui se démarquent par leurs qualités personnelles. Le programme de bourses a été nommé en mémoire de monsieur Alain Boucher, président du conseil d'administration de HOM de 2016 à 2019. Monsieur Boucher, que l'on qualifiait facilement d'érudit, a toujours été passionné par l'éducation. Il aurait donc été très fier de mettre en place un programme de bourses afin d'encourager les locataires de HOM à s'épanouir au niveau scolaire.



Le comité de sélection a choisi les 20 récipiendaires qui ont reçu un chèque de 500 \$ chacun.

De nombreux locataires ont déposé leur candidature dans une des quatre catégories suivantes :

- **6 à 12 ans** – Bourse de la curiosité et de la passion
- **13 à 17 ans** – Bourse de la persévérance et de l'implication scolaires
- **18 à 24 ans** – Bourse de poursuite scolaire et d'esprit entrepreneurial
- **25 ans et plus** – Bourse de retour aux études

Enfin, HOM a préparé et diffusé des capsules d'information sur sa page Facebook tout au long de l'année afin de faire rayonner l'organisme auprès du plus grand nombre d'abonnés.

01

SAVEZ-VOUS QUE...

HOM
c'est 23 projets
immobiliers
et 721 logements
abordables

 Habitations
de l'Outaouais
métropolitain

souligne ses

20
ANS

Exemple de capsules d'information

En ce qui concerne la visibilité, l'organisme a publié aussi un communiqué de presse pour annoncer la livraison du projet Liverpool offrant 45 logements abordables. À l'occasion, il a donné plusieurs entrevues, ce qui lui a garanti une excellente visibilité dans les médias.

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 de l'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.

Les autres ménages de HOM profitent de **logements abordables** qui sont destinés à une clientèle à revenu modeste. Bien qu'aucune subvention ne soit allouée 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 à but non lucratif, locataires de ses locaux ou qui desservent directement ses locataires. Le but de cet appui est de contribuer à leur viabilité financière.

En 2020, HOM a participé à une soirée bénéfice au profit de Vallée Jeunesse qui a comme mission de favoriser la persévérance scolaire, de prévenir le décrochage social et scolaire en offrant des services adaptés aux jeunes de l'Outaouais ainsi qu'à leurs familles. À l'occasion, HOM a fait un don de 5 000 \$ à cet organisme partenaire et locataire de ses locaux.

En fin de l'année, HOM a fait également un don de 1 000 \$ à Moisson Outaouais, une banque alimentaire régionale qui approvisionne en nourriture 41 organismes communautaires faisant la redistribution directement auprès des personnes en besoin, dont les locataires de HOM.



Soirée bénéfice au profit de Vallée Jeunesse



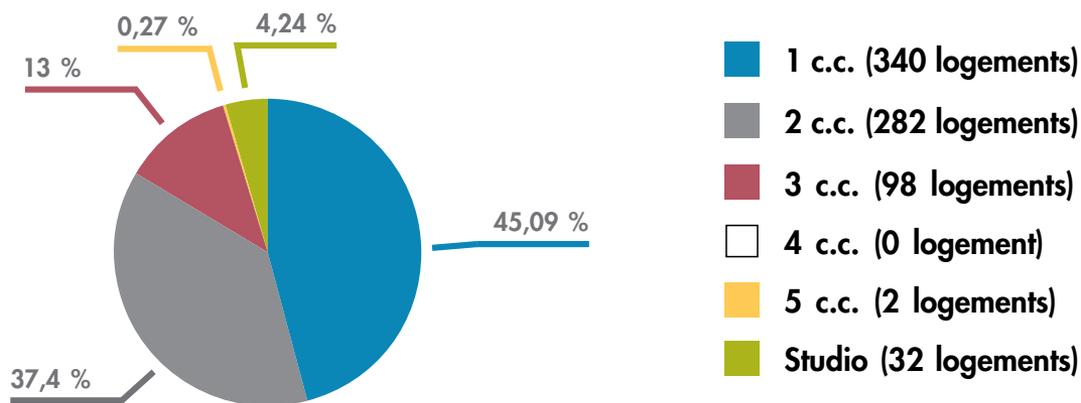
Sur la photo, de gauche à droite : monsieur Daniel Pelletier, président de HOM; madame Anne Robinson, directrice générale de HOM et monsieur Armand Kayolo, directeur général de Moisson Outaouais.

PARC IMMOBILIER

Nom du projet	Année de construction	Adresses	Ville
Ste-Bernadette	1939 1943 2000	10, rue Sainte-Bernadette 117, rue Carillon 123, rue Kent	Gatineau
111 Carillon	1952	111, rue Carillon	Gatineau
Fortin	1957	60, rue Fortin	Gatineau
Viger-Gréber	1963 1966 1970 1971 1974	18, rue Viger 610, 614, rue Williams 27, rue Le Breton 75, rue Lesage 452, boulevard Gréber	Gatineau
Le Breton	1971	9, rue Le Breton	Gatineau
Sanscartier	1984	94, rue Saint-Denis	Gatineau
137 de la Savane	1986	137, chemin de La Savane	Gatineau
Duhamel/Hélène-Duval	1998	33, rue Duhamel 35, 49, rue Hélène-Duval	Gatineau
Résidence Masson-Angers	2000	15, rue Victor-Lacelle	Gatineau
F.-X.-Bouvier	2003	46, 56, 66, rue F.-X.-Bouvier	Gatineau
P.Labine	2006	193, 197, 201, 205, rue P.Labine	Gatineau
Wright	2008	20, 30, 40, rue Robert-Wright	Gatineau
P.A. Lalonde	2009	229, boulevard Labrosse	Gatineau
Broad	2010	135, 145, 155, 165, rue Broad	Gatineau
Square Wilfrid	2012	345, boulevard Wilfrid-Lavigne	Gatineau
De la Colline	2013	301, boulevard St-René Est	Gatineau
Le Conservatoire	2013	55 à 107, rue du Conservatoire	Gatineau
Lévesque	2015	2, 4, rue Lévesque	Gatineau
Du Marais I	2015	1298, 1300, 1302, 1304, boulevard Maloney Est 1240, rue Notre Dame 167, 171, 183, 187, rue Jeannine-Grégoire-Ross	Gatineau
Du Marais II	2017	131, 135, 147, 151 et 155, rue Jeannine-Grégoire-Ross 1236 et 1238, rue Notre Dame	Gatineau
Square Maclaren	2017	830, 832, 834, 836, rue Maclaren Est	Gatineau
Oak	2017	228, rue Oak	Gatineau
Liverpool	2020	151, 155, 159, 163, 167, 171, 175, 179, 183, 187, 191, 195, 199, 203, 207, rue de Liverpool	Gatineau
TOTAL			

1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	4 c.c.	5 c.c.	Studio	TOTAL
23 25	13 1 2					36 26 2
					21	21
4	10					14
1	7	6				8 6 6 16 12
1 1	6 15 11					12
1	11					12
37	16					53
6		2			2	10
5	6					5 6
9	5					14
30	11	9				50
	16					16
8	6	8				22
25						25
14	32	9				55
56	20					76
38	12					50
10	21	16				47
	2			2		4
6	15	9				30
9	13	6			2	30
16	22	12				50
					7	7
16	15	14				45
340	282	98	0	2	32	754

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



Le parc immobilier de HOM compte **23 projets immobiliers** offrant un total de **754 unités de logements abordables**. L'organisme 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.

Une des préoccupations de HOM est de s'assurer de la viabilité financière de ses projets en raison de l'augmentation de certains

coûts. Effectivement, les frais d'entretien ont explosé dans les dernières années, notamment ceux du déneigement des stationnements et de la tonte des gazons. De plus, les montants des assurances ont monté de façon significative.

« UNE DES PRÉOCCUPATIONS DE HOM EST DE S'ASSURER DE LA VIABILITÉ FINANCIÈRE DE SES PROJETS EN RAISON DE L'AUGMENTATION DE CERTAINS COÛTS. ».

DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

La pandémie de la COVID-19 a chamboulé le marché de construction. Les chantiers ont premièrement été arrêtés pendant un mois puis ont été ralentis à long terme en Outaouais. Cela a eu pour effet de créer des retards dans la construction. De plus, une pénurie importante des divers matériaux, tels que le bois, le gypse, l'isolant, la brique, les portes et les fenêtres, s'est installée et a causé une augmentation importante des coûts de construction. Malgré ces défis importants, HOM a poursuivi ses chantiers de construction et a livré un des projets de logement abordable.

INAUGURATION

LIVERPOOL

Le 1^{er} juillet 2020, HOM a livré le projet Liverpool situé dans le Plateau, un secteur en plein essor et prisé par les familles compte tenu de la proximité des parcs et des écoles. L'ensemble immobilier est constitué de sept immeubles regroupant 45 logements, dont 15 logements d'une chambre, 11 logements de deux chambres et 14 logements de trois chambres. Sur les 45 logements, 23 sont abordables et 22 subventionnés.



Le projet comporte cinq logements complètement adaptés à une clientèle avec des besoins d'accessibilité. Un de ces logements possède une chambre à coucher alors que quatre autres ont deux chambres à coucher. Les logements adaptés se distinguent par rapport aux autres logements grâce aux ouvre-portes automatiques, des aires de circulation ajustées ainsi que les prises électriques et interrupteurs accessibles. Enfin, les pôles et les tablettes sont ajustés à la bonne hauteur.

Les cuisines des logements adaptés sont constituées d'un four encastré, des armoires et comptoirs placés à des hauteurs fonctionnelles et des prises électriques installés dans les devantures des comptoirs. De plus, sous le levier et la plaque de cuisson, un espace supplémentaire est ajouté afin d'offrir la possibilité de s'approcher en chaise roulante et pouvoir faire la vaisselle et la cuisine de manière autonome.

Les salles de bain sont dotées d'une douche sans seuil et de la vanité qui permet une utilisation autonome. Encore une fois, l'espace supplémentaire permet des déplacements et manœuvres aisés.

Les rez-de-chaussée des sept immeubles du projet Liverpool sont également accessibles. En effet, au lieu d'offrir de grosses rampes d'accès aux locataires des premiers niveaux, l'ensemble immobilier n'a pas de semi-sous-sol, mais est construit de plain-pied.



De surcroît, le projet offre beaucoup de luminosité avec de grandes fenêtres et certains logements possèdent même un loft, ce qui est énormément apprécié par les locataires qui en bénéficient.

Enfin, le projet se démarque de l'extérieur par rapport à d'autres immeubles du quartier. Il se distingue au niveau architectural en apportant un brin sans trop s'éloigner du style du secteur.

PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

DES RAPIDES

En développement depuis plus de 10 ans, le projet Des Rapides est très attendu par la communauté, car il s'agit du premier projet de logements communautaires dans le quartier Deschênes du secteur Aylmer. Situé au 34, rue Deschênes et totalisant 30 logements répartis dans six immeubles, le projet est composé de 20 logements de deux chambres à coucher, quatre logements de trois chambres à coucher, quatre logements de quatre chambres à coucher et deux logements de cinq chambres à coucher. L'ensemble immobilier offrira trois logements accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Malheureusement, la pandémie a eu des conséquences sur le chantier de construction et la livraison du projet a été repoussée en 2021. HOM est impatient de finaliser ce projet si attendu par les familles, d'autant plus que le secteur est en manque d'offres de logements abordables.



BUREAUX DE L'OH DE L'OUTAOUAIS

Durant l'année 2020, HOM a poursuivi la construction du nouveau siège social de l'OH de l'Outaouais qui sera situé au 649, boulevard de la Gappe, à Gatineau. Le projet se démarque par sa volonté de réduire son empreinte sur l'environnement par rapport à un bâtiment conventionnel.



Les nouveaux bureaux de l'OH de l'Outaouais seront notamment dotés du premier toit vert sur un bâtiment commercial dans la Ville de Gatineau. Un mélange de succulents résistants au climat québécois a été installé sur la toiture de l'édifice, ce qui permettra un confort accru aux occupants et contribuera à réduire l'îlot de chaleur à cet endroit.

AUTRES PROJETS

PROGRAMME PAP

Dans les dernières années, HOM a travaillé à vendre des logements qu'il avait achetés dans le cadre de son programme d'accession à la propriété (PAP), programme permettant à ses locataires de certains condominiums de Square Wilfrid de devenir propriétaire. Après cinq ans de location, les locataires pouvaient acquérir le condominium à 85 % de sa valeur marchande, sous certaines conditions. La réduction de 15%, leur servant de mise de fonds, a été très appréciée par les acquéreurs qui, souvent, ont des défis importants à devenir propriétaires. En 2020, HOM a vendu les trois derniers condominiums faisant partie du PAP et comportant tous une chambre à coucher.

RÉSULTATS FINANCIERS

HABITATIONS DE L'OUTAOUAIS MÉTROPOLITAIN

RÉSULTATS FINANCIERS

pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2020

BILAN	2020	2019
Actifs à court terme	1 412 073 \$	2 852 971 \$
Réserves hypothécaires	295 617 \$	200 163 \$
Encaisse et placements réservés	1 958 993 \$	1 727 425 \$
Autres placements	- \$	- \$
Subventions à recevoir	1 851 190 \$	2 305 743 \$
Immobilisations	83 823 918 \$	73 110 158 \$
	89 341 791 \$	80 196 460 \$
Passifs à court terme	15 651 296 \$	7 708 720 \$
Apports reportés	35 065 812 \$	32 971 719 \$
Dettes à long terme	29 981 188 \$	31 636 541 \$
Actif net	8 643 495 \$	8 729 248 \$
	89 341 791 \$	81 046 228 \$
RÉSULTATS	2020	2019
Revenus	8 141 604 \$	7 893 888 \$
Dépenses		
Administration	473 338 \$	535 890 \$
Conciergerie et entretien	984 299 \$	895 356 \$
Énergie, taxes, assurances et sinistres	2 595 956 \$	2 251 874 \$
Financement	1 394 880 \$	1 358 538 \$
Amortissement	1 888 236 \$	1 806 750 \$
Services à la clientèle	56 124 \$	55 900 \$
Total des dépenses	7 392 833 \$	6 904 308 \$
(Déficit) Surplus	748 771 \$	989 580 \$
Réserves statutaires	231 568 \$	148 117 \$
Investi en immobilisation	2 007 949 \$	413 189 \$
Réserves à l'exploitation	(1 490 746) \$	428 274 \$

Sources: États financiers vérifiés au 31 décembre 2020

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