

RAPPORT ANNUEL

2021



Habitations
de l'Outaouais
métropolitain

Le rapport annuel 2021 peut être consulté sur le site Web
de Habitations de l'Outaouais métropolitain au www.homgateau.com

Ce document a été préparé et publié par Habitations de l'Outaouais
métropolitain en octobre 2022.

Rédaction : Karina Osiecka, conseillère en communication et porte-parole

Collaborateurs :
Eliane Dubois
Anne-Marie Finlay
Marie-Pier Lacroix
Jean-François Groulx Lanthier
Corina Iacob
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	5
MISSION	5
PARC IMMOBILIER	6
Profil du parc immobilier	8
DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER	9
Mises en chantier	9
Inauguration	11
Nouveaux projets immobiliers	17
Patrimoine bâti	18
PROGRAMMES GOUVERNEMENTAUX	21
SUPPORT AUX ORGANISMES	22
RÉSULTATS FINANCIERS	23

Remerciements

Aux principaux partenaires
de Habitations de l'Outaouais métropolitain :



MOT DU PRÉSIDENT ET DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE

C'est avec fierté que nous vous soumettons le rapport annuel de Habitations de l'Outaouais métropolitain (HOM) pour l'année 2021. Ce dernier démontre la persévérance d'une équipe motivée et l'engagement d'un conseil d'administration dévoué au logement abordable dans la région. Après une année remplie de défis, 2021 s'est placée sous le signe de l'effervescence et des changements positifs. Malgré la continuité de la pandémie de la COVID-19 et un marché de construction très actif, HOM a vécu sa plus grande année de mise en chantier avec 130 unités de logement en construction.

En effet, une première pelletée de terre a eu lieu au printemps, débutant ainsi un chantier de construction du plus grand immeuble jamais acquis par l'organisme. Composé de 90 logements abordables et subventionnés pour des personnes de 55 ans et plus, le projet Square Urbania sera doté d'une salle communautaire et d'un stationnement souterrain.

Regroupant 40 logements abordables et subventionnés, Habitations Morin est le deuxième ensemble immobilier mis en chantier en 2021. Situé dans le secteur du vieux Hull, le projet s'inscrit dans le cadre d'un grand projet municipal déployé à proximité du ruisseau de la Brasserie.

En plus de la construction des deux ensembles immobiliers totalisant 130 unités de logement, HOM a célébré la livraison du siège social de l'Office d'habitation de l'Outaouais, un organisme apparenté à HOM. Située au 649, boulevard de la Gappe, l'installation permet à l'OH de l'Outaouais d'avoir pignon sur rue et de regrouper toutes les équipes sous un même toit. Le bâtiment se démarque par une construction responsable et durable. En investissant dans un bâtiment patrimonial à l'avance, HOM a bénéficié de la reconnaissance de la Ville de Gatineau et divers partenaires pour sa volonté à réduire son empreinte sur l'environnement. Ce rayonnement témoigne de la capacité de HOM à être un acteur influent au niveau des pratiques de construction saines, notamment en ce qui a trait à l'économie d'énergie.

Tous ces succès nous encouragent à poursuivre nos efforts dans le développement des projets immobiliers avec l'appui inestimable des nombreux partenaires. C'est grâce à leur engagement remarquable que HOM continue de bonifier l'offre en logement abordable en Outaouais.

Nous vous souhaitons bonne lecture!



Daniel Pelletier
Président



Anne Robinson
Directrice générale

CONSEIL D'ADMINISTRATION



PRÉSIDENT
Daniel Pelletier



VICE-PRÉSIDENT
Alain L. Mercier



SECRETAIRES
Yves Dubé



ADMINISTRATEUR
Jean Pigeon



ADMINISTRATRICE
Anita Toutloff

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.

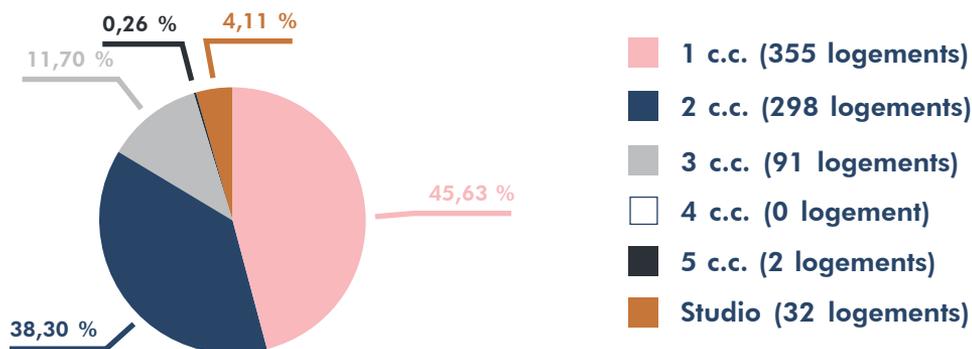
PARC IMMOBILIER

Nom du projet	Année de construction	Adresses	Ville
Sainte-Bernadette	1939 1943 2000	10, rue Sainte-Bernadette 117, rue de Carillon 123, rue Kent	Gatineau
111 Carillon	1952	111, rue de 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, chemin 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
Résidence Sully	2010	37, chemin Sully	Wakefield
Villa des Collines	2010	40, chemin Raphaël	Sainte-Cécile-de-Masham
Square Wilfrid	2012	345, boulevard Wilfrid-Lavigne	Gatineau
De la Colline	2013	301, boulevard Saint-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					
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
7	5					12
7	5					12
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
355	298	91	0	2	32	778

Profil du parc immobilier

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



Le parc immobilier de HOM compte **25 projets immobiliers offrant un total de 778 unités de logements abordables**. Afin de répondre aux besoins des clientèles variées, que ce soit des familles, personnes âgées ou personnes vivant avec des besoins particuliers, l'organisme possède différents types d'habitation tels que des immeubles en hauteur, petits bâtiments et condominiums.

Une des préoccupations de HOM est de s'assurer de la viabilité de ses projets en raison de l'augmentation de certains coûts. À cet effet, un effort a été apporté dans le but de réduire les dépenses d'exploitation, notamment au niveau des postes budgétaires concernant l'assurance et le déneigement. Dans le cadre de cet exercice, HOM a changé de compagnie d'assurances et a revu certains contrats de déneigement.

DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

En 2021, HOM a poursuivi ses efforts d'augmenter l'offre de logements abordables en prenant en main la gestion de 24 nouveaux logements et en mettant en chantier deux projets de construction totalisant 130 unités de logement. De plus, l'organisme a continué à entretenir et rénover ses immeubles pour pérenniser les actifs.

Mises en chantier

SQUARE URBANIA



En juin 2021, HOM a fait la première pelletée de terre en vue de commencer la construction du plus grand immeuble jamais acquis par l'organisme. Il s'agit de l'immeuble avec le plus grand nombre de logements parmi les ensembles immobiliers gérés par l'OH de l'Outaouais depuis les années 70.

Square Urbania est un projet clé en main offrant 90 logements sociaux et abordables pour des personnes de 55 ans et plus. Situé au 807, boulevard du Carrefour et à proximité de différents services à Gatineau, l'immeuble

sera doté d'une salle communautaire et un stationnement souterrain.

Composé de six étages, l'ensemble immobilier contiendra 42 logements d'une chambre à coucher, 39 logements de deux chambres à coucher, un logement adapté d'une chambre à coucher et un logement adapté de deux chambres à coucher, tous les deux destinés aux personnes à mobilité réduite, ainsi que sept logements accessibles d'une chambre à coucher qui seront attribués à la clientèle en perte d'autonomie.

80 % du projet, c'est-à-dire 72 des 90 logements seront offerts aux ménages à faible revenu qui bénéficieront d'une subvention pour payer leur loyer, ce qui leur permettra de dépenser seulement 25 % de leur revenu pour se loger. Plusieurs financements permettent de viabiliser le projet. L'investissement fédéral provient de l'enveloppe du volet des villes de l'Entente Canada-Québec concernant l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL), version 2. Cette subvention s'ajoute au programme AccèsLogis Québec et au soutien financier de la Ville de Gatineau.

L'ensemble immobilier sera situé au centre-ville de Gatineau, dans un quartier en développement et à distance de marche de tous les services essentiels tels que les épiceries, les pharmacies et l'hôpital. Grâce à la prolongation du boulevard du Carrefour, les résidents pourront se rendre directement au Centre sportif de Gatineau, à la bibliothèque Guy-Sanche et la Maison de la culture de Gatineau. Également, plusieurs restaurants et cafés se trouvent à proximité, en plus du siège social de l'OH de l'Outaouais.

Square Urbania sera entouré des ensembles immobiliers pour personnes âgées avec plusieurs accommodations pour cette clientèle. Issu d'une consultation citoyenne, un parc municipal a été conçu dans le secteur avec des

balançoires suspendues et des initiatives ont été mises en place afin d'encourager les citoyens à faire des marches. Par exemple, des bornes indiquant aux piétons le nombre des mètres parcourus ont été installées dans le quartier dans le but de calculer la distance du parcours.

HABITATIONS MORIN

En 2021, un autre projet a été mis en chantier. Nommé Habitations Morin et situé au 16, rue Morin dans le secteur du vieux Hull, l'immeuble sera composé de 40 logements répartis sur six étages. L'ensemble immobilier sera constitué de 20 logements de deux chambres à coucher et 20 logements d'une chambre à coucher, dont un logement adapté aux personnes à mobilité réduite.



50 % des logements seront abordables et 50 % seront subventionnés et offerts aux ménages à faible revenu. Le projet bénéficie du programme AccèsLogis Québec et d'autres subventions.

S'inscrivant dans le cadre d'un grand projet municipal, Habitations Morin est un projet clé en main de l'entrepreneur général Boless. Dans l'optique de redévelopper le secteur proche du ruisseau de la Brasserie, la Ville de Gatineau a démolé les immeubles existants de la rue Morin, a décontaminé les terrains et a refait les services. Boless a remporté l'appel d'offres afin de construire les immeubles sur les terrains vacants. HOM a réussi à mettre la main sur le dernier terrain à construire, situé au coin de la rue Braves-du-Coin et de la rue Morin. Ainsi, l'ensemble immobilier sera bien positionné par

rapport aux différents services. À proximité du ruisseau, des édifices gouvernementaux, des transports en commun, de l'autoroute 50 et du centre-ville, les logements répondront aux besoins des futurs locataires. La livraison du projet est prévue en 2022.



Inauguration

BUREAUX DE L'OH DE L'OUTAOUAIS



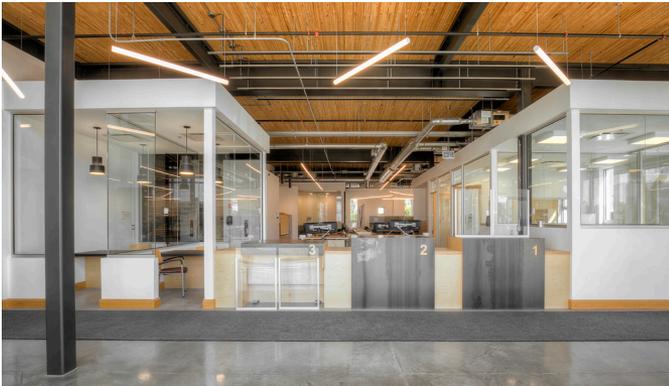
En 2021, HOM a terminé la construction du nouveau siège social de l'OH de l'Outaouais, situé au 649, boulevard de la Gappe, à Gatineau. HOM est propriétaire de l'immeuble tandis que l'OH de l'Outaouais est locataire.

Grâce à ces nouveaux espaces de travail, l'équipe de l'OH de l'Outaouais a pu intégrer les bureaux dans le contexte où une partie des employés faisait du télétravail depuis le début de la pandémie de la COVID-19, en mars 2020. Avant cet événement, les employés de

bureau travaillaient à deux adresses différentes, soit au 227, chemin de la Savane et au 117, rue de Carillon. Le nouveau siège social permet de réunir tous les services et équipes de bureau sous un même toit.

Situé au coeur de Gatineau, le projet se démarque par une fenestration généreuse et une grande luminosité. Parmi les choix de matériaux, l'utilisation de bois a été privilégiée. La réception est spacieuse et peut accueillir plusieurs clients.

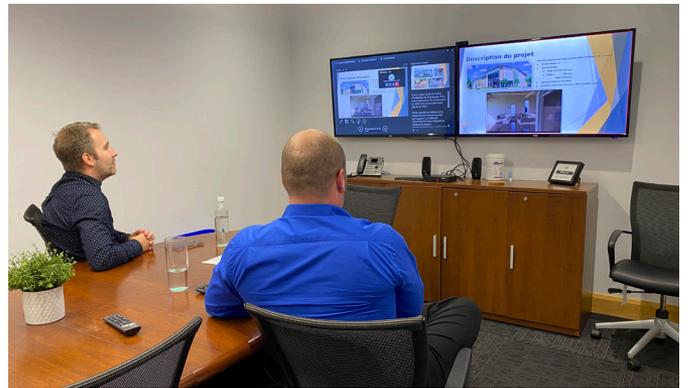




De nombreuses salles de réunion permettent d'organiser plusieurs rencontres à la fois, recevoir des invités, faire des activités et des soupers.







Les employés et invités peuvent profiter d'une cuisine spacieuse et une belle terrasse pour prendre des dîners et organiser des barbecues. Enfin, un grand stationnement offre plusieurs bornes de recharge pour les voitures électriques.



Souhaitant réduire son empreinte sur l'environnement par rapport à un bâtiment conventionnel, le nouveau siège social de l'OH de l'Outaouais est doté du premier toit vert sur un bâtiment commercial dans la Ville de Gatineau. Ce dernier est composé de plantes vivantes, très résistantes au climat québécois. L'installation contribue à réduire l'îlot de chaleur à cet endroit.



Nouveaux projets immobiliers

VILLA DES COLLINES ET RÉSIDENCE SULLY

Après avoir vu au développement du projet et pris en charge la gestion de ses immeubles au cours des 12 années, la Corporation de développement La Pêche a décidé de terminer ses activités. Ainsi, l'organisme a demandé à HOM de reprendre la gestion de deux de ses immeubles en vue de lui les céder. Il s'agit de l'ensemble immobilier Villa des Collines qui regroupe 12 logements pour personnes âgées à Sainte-Cécile-de-Masham et la Résidence Sully comportant 12 logements pour personnes âgées à Wakefield.

C'est avec fierté que HOM a élargi ses activités et services à une plus grande population de l'Outaouais. Afin de bien accueillir ses nouveaux locataires, l'organisme les a rencontrés dans leur milieu de vie et a découvert de petites communautés bien ancrées dans leur environnement. Les résidents se connaissent entre eux, s'entendent bien et s'entraident. Une vie communautaire est très présente grâce à l'utilisation régulière des salles communautaires. De plus, chaque immeuble peut compter sur un concierge résident afin d'assurer la sécurité.



Villa des Collines située au 40, chemin Raphaël, à Sainte-Cécile-de-Masham



Résidence Sully située au 37, chemin Sully, à Wakefield

Patrimoine bâti

Les services techniques ont réalisé plusieurs travaux majeurs pour un budget annuel total de 225 000 \$ en travaux de préservation, amélioration et modernisation.

Travaux principaux réalisés en 2021

Aménagement extérieur au 142, rue Mutchmore

Adaptations mineures

Remplacement des chauffe-eaux

Signalisation et plans d'évacuation

Travaux d'amélioration intérieurs des logements

TRAVAUX D'AMÉLIORATION INTÉRIEURS DES LOGEMENTS

Les travaux effectués en 2021 avaient pour but d'améliorer l'état des bâtiments et d'offrir aux locataires plus de confort et sécurité. Parmi les projets de grande envergure, nommons les travaux intérieurs réalisés dans quelques logements.

L'investissement majeur dans un logement représente sans aucun doute la cuisine et la salle de bain. En faisant la réfection d'une cuisine et d'une salle de bain complète, HOM opte pour des armoires de haute qualité, telles que des armoires et des vanités en bois d'érable. De plus, l'organisme remplace les carreaux de céramiques au sol et dans l'alcôve de bain, ainsi que les équipements sanitaires, les luminaires, la ventilation et les accessoires. Pour finaliser, une peinture fraîche est appliquée sur les murs.

La satisfaction des locataires est toujours présente à la suite de ces beaux changements tant attendus et désirés. Ces travaux ont un impact majeur non seulement sur l'esthétique, mais aussi sur la fonctionnalité et la durabilité.



La cuisine avant



La cuisine après



La cuisine avant



La cuisine après



La salle de bain avant



La salle de bain après



La salle de bain avant



La salle de bain après

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.

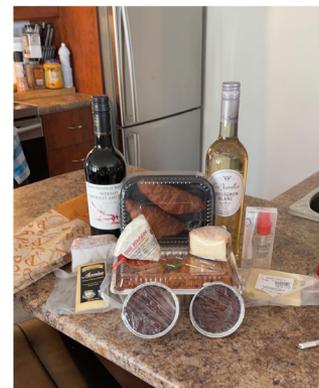
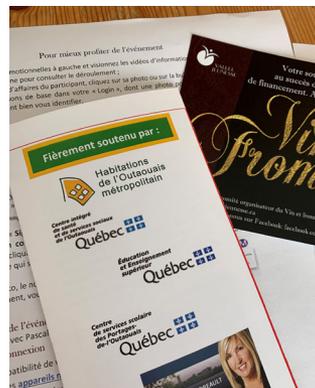
HOM participe au programme de supplément au loyer (PSL) qui permet à des familles à faible revenu de se loger adéquatement tout en déboursant seulement 25 % de leur revenu annuel familial en loyer.

Les autres ménages de HOM profitent du programme Logement abordable qui est destiné 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 des 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 2021, HOM a participé à la soirée-bénéfice sous forme d'un 5 à 7 virtuel au profit de Vallée Jeunesse. La mission de l'organisme est de favoriser la persévérance scolaire et 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.



SAVIEZ-VOUS QUE...

- HOM permet à 778 ménages de se loger dans l'Outaouais.
- 1 286 personnes dont 320 enfants occupent des logements de HOM.
- 70 % des ménages sont des personnes seules ou des familles sans enfant.

HABITATIONS DE L'OUTAOUAIS MÉTROPOLITAIN

RÉSULTATS FINANCIERS

pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2021

BILAN	2021	2020
Actifs à court terme	4 840 592 \$	1 412 073 \$
Réserves hypothécaires	295 617 \$	295 617 \$
Encaisse et placements réservés	2 248 899 \$	1 958 993 \$
Autres placements	-	-
Subventions à recevoir	1 571 740 \$	1 851 190 \$
Immobilisations	88 234 662 \$	83 823 918 \$
	97 191 510 \$	89 341 791 \$
Passifs à court terme	23 228 754 \$	15 651 296 \$
Apports reportés	38 971 548 \$	35 065 812 \$
Dettes à long terme	25 389 182 \$	29 981 188 \$
Actif net	9 602 026 \$	8 643 495 \$
	97 191 510 \$	89 341 791 \$
RÉSULTATS	2021	2020
Revenus	8 908 960 \$	8 141 604 \$
Dépenses		
Administration	569 682 \$	473 338 \$
Conciergerie et entretien	1 119 595 \$	984 299 \$
Énergie, taxes, assurances et sinistres	2 849 176 \$	2 595 956 \$
Financement	1 418 485 \$	1 394 880 \$
Amortissement	2 071 199 \$	1 888 236 \$
Services à la clientèle	26 273 \$	56 124 \$
Total des dépenses	8 054 410 \$	7 392 833 \$
(Déficit) Surplus	854 550 \$	748 771 \$

Sources : États financiers vérifiés au 31 décembre 2021



**Habitations
de l'Outaouais
métropolitain**



HabitationsOutaouais

649, boulevard de la Gappe, Gatineau (Québec) J8T 8G1
Téléphone : 819 568-3909 • Télécopieur : 819 568-7356
info@homgatineau.com • www.homgatineau.com



Fait de papier 100% recyclé