



Habitations
de l'Outaouais
métropolitain



RAPPORT ANNUEL

2023



Le rapport annuel 2023 peut être consulté sur le site Web de Habitations de l'Outaouais métropolitain au www.hongatineau.com.

Ce document a été préparé et publié par Habitations de l'Outaouais métropolitain en novembre 2024.

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

Collaborateurs :

Eliane Dubois
Marie-Pier Lacroix
Corina Jacob
Jean Pigeon
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
SÉMINAIRE STRATÉGIQUE	6
PARC IMMOBILIER	8
PROFIL DU PARC IMMOBILIER	9
DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER	11
PROJET EN DÉVELOPPEMENT	11
MISE EN CHANTIER	14
LIVRAISON	15
INAUGURATION	17
PATRIMOINE BÂTI	18
INNOVATION	20
POUTINE FEST	20
PROGRAMMES GOUVERNEMENTAUX	22
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

L'année qui s'achève représente un tournant clé pour notre organisme. En effet, elle a été marquée par des défis multiples, mais également par des opportunités significatives de réflexion et de transformation stratégiques. En amorçant une réflexion stratégique en 2023, nous avons pris un temps nécessaire pour repenser nos actions, redéfinir nos priorités et établir des fondations solides pour l'avenir de notre mission.

Le contexte dans lequel nous évoluons, avec des enjeux sociaux, économiques et environnementaux croissants, nous a amenés à vouloir adopter une vision plus audacieuse et à réévaluer nos processus afin de répondre au mieux aux besoins des communautés que nous servons. Entreprendre une réflexion stratégique a été l'occasion de renforcer notre agilité organisationnelle, d'identifier de nouvelles avenues et de réorienter nos actions pour assurer une plus grande pérennité.

Au-delà des considérations stratégiques, c'est avant tout une vision collective qui nous anime. L'humain reste au cœur de toutes nos décisions. Chaque projet que nous menons, chaque partenariat que nous développons, est guidé par notre engagement à bâtir des communautés

inclusives, diversifiées et durables pour toutes et tous.

Nous sommes fiers des progrès accomplis et des transformations entreprises, tout en restant conscients des défis à venir. L'année à venir sera celle de la poursuite de la réflexion et de la mise en œuvre concrète de cette nouvelle stratégie, afin de continuer à répondre aux besoins croissants de la population et à jouer notre rôle dans le secteur de l'habitation abordable.

Nous tenons à remercier chaleureusement chaque membre de notre équipe, de notre conseil d'administration et nos partenaires pour leur engagement indéfectible. C'est grâce à votre collaboration que nous pourrons, ensemble, donner vie à cette vision ambitieuse pour l'avenir.

Nous vous invitons à découvrir des faits saillants de l'année 2023 en parcourant les pages de ce rapport annuel.

Bonne lecture



Jean Pigeon
Président



Anne Robison
Directrice générale

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au 31 décembre 2023



De gauche à droite : David Leclerc, secrétaire; Yves Dubé, vice-président; Jean Pigeon, président.
Est absente sur la photo : Anita Touteloff, administratrice.

Mission

Habitations de l'Outaouais métropolitain (HOM) est un organisme à but non lucratif (OBNL) autonome. Sa mission 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 à qui il confie la gestion de ses immeubles, le soutien communautaire et la sélection de ses locataires, moyennant une rémunération selon les règlements en vigueur.

En 2023, HOM a débuté un long travail de réflexion visant à définir sa mission, sa vision, ses valeurs, ses priorités et ses actions futures pour mieux répondre aux enjeux actuels du logement social et abordable.

Cet événement a rassemblé les membres du conseil d'administration de HOM, des représentants du conseil d'administration de l'OH de l'Outaouais, la direction de l'OH de l'Outaouais, ainsi qu'une consultante spécialisée, dans un cadre propice à l'échange et à la réflexion collective.

Au cœur de ce séminaire, les membres ont d'abord posé un diagnostic sur l'état actuel de l'organisme, identifié les défis spécifiques auxquels HOM fait actuellement face, et enfin, élaboré des stratégies innovantes pour l'avenir.

Les discussions ont porté sur des thématiques cruciales telles que les besoins des populations vulnérables, la situation du logement en Outaouais, ainsi que l'importance de l'intégration des préoccupations environnementales dans nos projets de construction.

Cette première rencontre a également permis de poser les bases d'une collaboration renforcée entre HOM et l'OH de l'Outaouais. Les idées et les propositions qui en ont émergé serviront à alimenter un plan stratégique ambitieux pour les années à venir, en plaçant l'humain et la durabilité au cœur de toutes nos initiatives.

Ce travail de réflexion est loin d'être terminé. En effet, le séminaire n'était qu'une première étape dans un processus continu de consultation et de planification. Dans les prochains mois, des ateliers de suivi et des réunions seront organisés afin de concrétiser les premières actions découlant de ce séminaire, tout en assurant une évaluation constante des résultats obtenus.

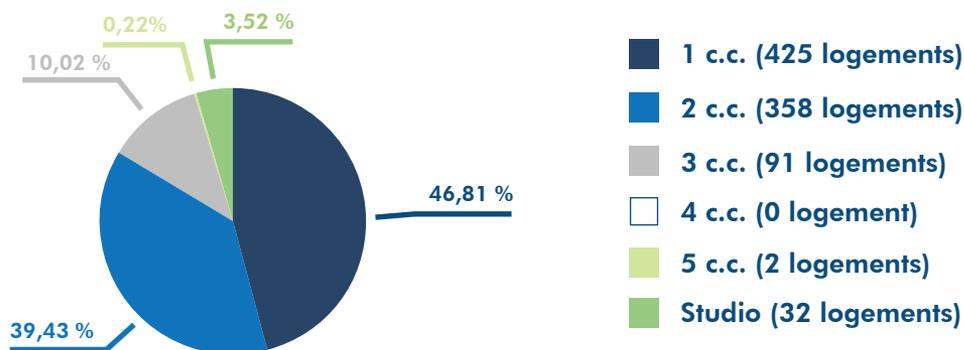




PARC IMMOBILIER

Nom du projet	Année de construction	Adresses	Ville	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	4 c.c.	5 c.c.	Studios	TOTAL
Sainte-Bernadette	1939	10, rue Sainte-Bernadette	Gatineau	23	13					36
	1943	117, rue de Carillon		25	1					26
	2000	123, rue Kent			2					2
111 Carillon	1952	111, rue de Carillon	Gatineau						21	21
Fortin	1957	60, rue Fortin	Gatineau	4	10					14
Viger-Gréber	1963	18, rue Viger	Gatineau	1	7					8
	1966	610 et 614, rue Williams				6				6
	1970	27, rue Le Breton			6					6
	1971	75, rue Lesage			1	15				16
	1974	452, boulevard Gréber			1	11				12
Le Breton	1971	9, rue Le Breton	Gatineau	1	11					12
Sanscartier	1984	94, rue Saint-Denis	Gatineau	37	16					53
137 de la Savane	1986	137, chemin de La Savane	Gatineau	6		2			2	10
Duhamel/Hélène-Duval	1998	33, rue Duhamel	Gatineau	5						5
		35 et 49, rue Hélène-Duval			6					6
Résidence Masson-Angers	2000	15, rue Victor-Lacelle	Gatineau	9	5					14
F.-X.-Bouvier	2003	46, 56 et 66, rue F.-X.-Bouvier	Gatineau	30	11	9				50
P.Labine	2006	193, 197, 201 et 205, rue P.Labine	Gatineau		16					16
Wright	2008	20, 30 et 40, rue Robert-Wright	Gatineau	8	6	8				22
P.A.-Lalonde	2009	229, boulevard Labrosse	Gatineau	25						25
Broad	2010	135, 145, 155 et 165, rue Broad	Gatineau	14	32	9				55
Résidence Sully	2010	37, chemin Sully	Wakefield	7	5					12
Villa des Collines	2010	40, chemin Raphaël	Sainte-Cécile-de-Masham	7	5					12
Square Wilfrid	2012	345, boulevard Wilfrid-Lavigne	Gatineau	56	20					76
De la Colline	2013	301, boulevard Saint-René Est	Gatineau	38	12					50
Le Conservatoire	2013	55 à 107, rue du Conservatoire	Gatineau	10	21	16				47
Lévesque	2015	2 et 4, rue Lévesque	Gatineau		2			2		4
Du Marais I	2015	1298, 1300, 1302 et 1304, boulevard Maloney Est 1240, rue Notre Dame 167, 171, 183 et 187, rue Jeannine-Grégoire-Ross	Gatineau	6	15	9				30
Du Marais II	2017	131, 135, 147, 151 et 155, rue Jeannine-Grégoire-Ross 1236 et 1238, rue Notre Dame	Gatineau	9	13	6			2	30
Square Maclaren	2017	830, 832, 834 et 836, rue Maclaren Est	Gatineau	16	22	12				50
Oak	2017	228, rue Oak	Gatineau						7	7
Liverpool	2020	151, 155, 159, 163, 167, 171, 175, 179, 183, 187, 191, 195, 199, 203 et 207, rue de Liverpool	Gatineau	16	15	14				45
Habitations Morin	2022	16, rue Morin	Gatineau	20	20					40
Square Urbana	2023	807, boulevard du Carrefour	Gatineau	50	40					90
TOTAL				425	358	91	0	2	32	908

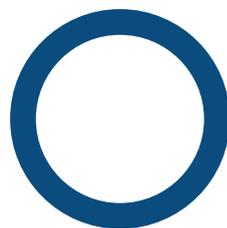
Répartition des chambres à coucher (c.c.) des immeubles HOM



Le parc immobilier de HOM compte **27 projets immobiliers** offrant un total de **908 unités de logements abordables**. Il est composé des différents types d'habitation tels que des immeubles en hauteur, petits bâtiments et condominiums. Ainsi, l'organisme répond aux besoins d'une clientèle variée, que ce soit des familles, personnes âgées ou personnes vivant avec des besoins particuliers.

Saviez-vous que...

- HOM permet à **908 ménages** de se loger dans l'Outaouais.
- **1 487 personnes**, dont **345 enfants**, occupent des logements de HOM.
- **73 % des ménages** sont des personnes seules ou des familles sans enfant.



En 2023, HOM a poursuivi les efforts d'augmenter l'offre de logements abordables en travaillant sur le développement d'un projet de 150 unités, en mettant en chantier un projet de 60 unités et en livrant un projet de 90 unités de logement.

Projet en développement

Carillon

En 2023, HOM a amorcé une grande étape, celle de concevoir le bâtiment, d'un nouveau projet de 150 logements sociaux et abordables, qui sera réalisé après la démolition de l'ensemble immobilier situé aux 111 et 117, rue de Carillon, à Gatineau. Actuellement, 26 logements et 21 chambres se trouvent à cet endroit. Construit dans les années 1940, l'ensemble immobilier est désuet et la valeur des travaux qui seraient requis à sa restauration dépasserait la valeur de l'immeuble.

Impliquant plusieurs professionnels et organismes du milieu, une charrette de conception a eu lieu à deux reprises en février 2023 afin de discuter des nombreux aspects de ce projet d'envergure qui se prépare dans le secteur du Vieux-Hull. Les architectes de la firme l'CEUF, qui réalisera la conception du bâtiment, ont brillamment animé cette rencontre. Les ingénieurs des firmes conceptrices, soit Vinci Consultants, Pageau Morel, L2C et A4 Architecture, ont également participé à cette charrette. De plus, de nombreux invités étaient présents, notamment des membres du conseil d'administration de HOM et de l'équipe des services techniques de l'OH de l'Outaouais, Steven Moran, conseiller municipal du district Wright-Hull, la Ville de Gatineau, le Gîte Ami, la Soupe populaire de Hull, le Conseil Régional de l'Environnement et du Développement Durable de l'Outaouais (CREDDO), La Coopérative de Développement Régional (CDR) Outaouais-Laurentides, Demain Montréal et Ressources Naturelles Canada.

Le but de cette consultation était d'échanger sur les besoins des citoyens du secteur et de faire émerger des idées innovatrices ayant trait à la qualité de vie des futurs locataires, à la résilience du bâtiment face aux changements climatiques, l'accessibilité, ainsi qu'à la dynamisation de la vie communautaire du quartier.





Mise en chantier

Estoril

En octobre 2023, HOM a débuté les travaux de construction d'un immeuble de six étages qui comprendra 60 logements abordables et subventionnés dans le Vieux-Hull, à Gatineau. Nommé Estoril et situé au 95, rue Eddy, ce projet clé en main de l'entrepreneur général Boless sera composé de 50 logements d'une chambre à coucher et de 10 logements de deux chambres à coucher. Un stationnement sous-terrain offrant une trentaine de places est aussi prévu à l'endroit. Le projet est destiné à une clientèle mixte, que ce soient des familles, des personnes âgées autonomes ou des personnes seules. Sa livraison est prévue pour l'automne 2024.

L'immeuble sera construit dans le cadre de l'Initiative Logement abordable Desjardins, un partenariat novateur entre le gouvernement du Québec et Desjardins, ainsi que grâce au Fonds d'innovation pour le logement abordable du gouvernement du Québec. De plus, le projet bénéficie de plusieurs contributions financières. La Fédération des caisses Desjardins du Québec et la Ville de Gatineau y participent chacun à la hauteur de 1,5 M\$ pour un total de 3 M\$. De plus, la Caisse Desjardins de Hull-Aylmer et la Caisse Desjardins de Gatineau ont fait un don total de 244 000 \$.



Livraison

Square Urbania

En 2023, le projet nommé Square Urbania a été livré. Situé au 807, boulevard du Carrefour, ce projet clé en main offre 90 logements sociaux et abordables pour des personnes de 55 ans et plus. L'immeuble est doté d'une salle communautaire et d'un stationnement souterrain.

Composé de six étages, l'ensemble immobilier contient 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, attribués à une clientèle en perte d'autonomie.

Ce projet se démarque par une construction de qualité supérieure avec une signature au goût du jour. Grâce à la construction en béton, les locataires bénéficient d'une bonne insonorisation. En plus des plafonds en béton, des colonnes et des finitions sont modernes. Les logements sont d'une grande taille et contiennent beaucoup de rangements, que ce soit dans les chambres à coucher, la cuisine ou la pièce destinée à la laveuse et la sècheuse. Finalement, le projet offre des balcons spacieux.

L'ensemble immobilier est 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 est 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.





Inauguration

Square Urbania

Le 13 octobre 2023, HOM a inauguré le projet Square Urbania en présence des dignitaires et de ses locataires qui ont mis en place une association des locataires.



Rappelons que plusieurs subventions ont rendu possible ce projet s'élevant à 20,4 M\$. La Société d'habitation du Québec (SHQ), par son programme AccèsLogis Québec, y contribue pour plus de 7,8 M\$, somme à laquelle s'ajoutent 1,4 M\$ provenant du gouvernement fédéral, par l'entremise de l'Entente Canada-Québec concernant l'Initiative pour la création rapide de logements. Pour sa part, la Ville de Gatineau a accordé près de 3,5 M\$ à ce projet.

De plus, 72 ménages sur 90 peuvent bénéficier du Programme de supplément au loyer, ce qui leur permettra de déboursier seulement 25 % de leur revenu pour se loger. Cette aide additionnelle est assumée à 90 % par la SHQ et à 10 % par la Ville de Gatineau.

Les services techniques ont réalisé plusieurs travaux majeurs pour un budget annuel total de 231 000 \$ en travaux de préservation, amélioration et modernisation.

Principaux travaux réalisés en 2023

Inspection des façades (10, rue Sainte-Bernadette)

Travaux correctifs de l'entretroit (20, 30 et 40, rue Robert-Wright)

Mise aux normes du dispositif anti-refoulement existant (229, boulevard Labrosse)

Adaptations mineures (Plusieurs adresses)

Remplacement de quelques planchers de balcons en fibre de verre
(46 et 56, rue F.-X.-Bouvier)

Réparation de garde-corps (301, rue Saint-René Est)

Remplacement de toiture en pente (33, rue Duhamel)

Remise à neuf de quelques cuisines, salles de bain et planchers (94, rue Saint-Denis)

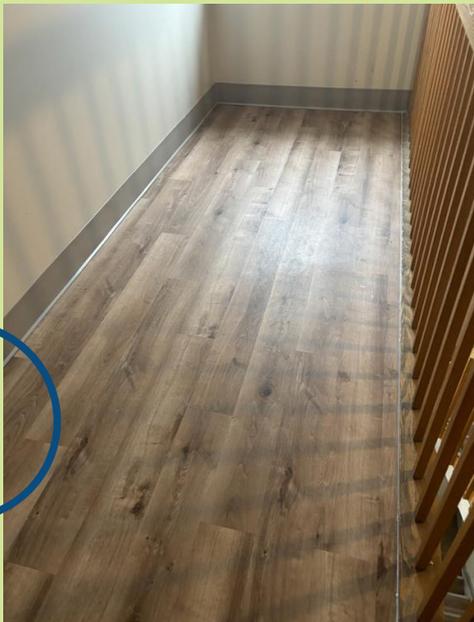
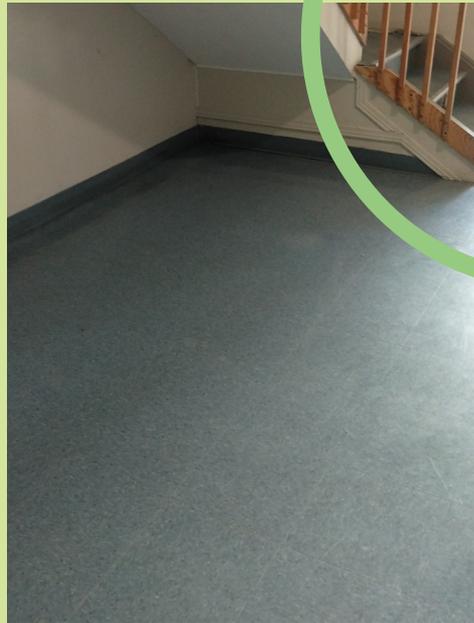
Remplacement des couvre-planchers dans les aires communes (46, rue F.-X.-Bouvier)

Remplacement des couvre-planchers

HOM a procédé à des travaux de remplacement des couvre-planchers dans les aires communes du 46, rue F.-X.-Bouvier. Les anciennes tuiles étaient désuètes. Elles ont été retirées et remplacées par des languettes de vinyle collées qui sont beaucoup plus durables, faciles d'entretien et au goût du jour. Ces travaux totalisent un investissement de 40 000 \$.



Couvre-planchers avant



Couvre-planchers après

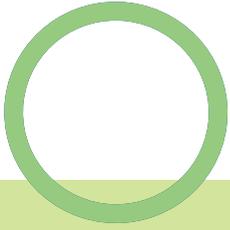


Poutine Fest

En décembre 2022, HOM qui a remporté la Bourse de prévention Sékoia de 3000 \$ offerte par Lussier à l'issue d'un vote effectué au sein du réseau des OSBL d'habitation membres du Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH). Cette bourse vise à améliorer la prévention des risques au sein des organismes soumissionnaires. Le système d'évier à trop-plein de HOM s'est distingué parmi les trois projets finalistes.

Le prototype d'évier à trop-plein qui aidera à réduire le nombre de dégâts d'eau dans les immeubles a été développé en collaboration avec l'équipe des services techniques de l'OH de l'Outaouais. HOM a donc décidé de célébrer ce projet d'innovation en organisant le Poutine Fest de l'Innovation pour tous les employés de l'OH de l'Outaouais. Organisé le 16 juin 2023, l'événement a permis de réunir près de 100 personnes. Jeux, concours, camion du BBQ Shop étaient de la partie et ont permis de promouvoir l'importance de l'innovation pour les deux organisations.





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. En 2023, le programme AccèsLogis Québec a fait place au Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ).

Pour développer des projets d'habitation, HOM est accompagné par les services de l'OH de l'Outaouais.

HOM participe au Programme de supplément au loyer (PSL) qui permet à des ménages à faible revenu de se loger adéquatement tout en déboursant seulement 25 % de leur revenu en loyer. Les autres ménages de HOM profitent des 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

En 2023, HOM a participé traditionnellement à la soirée-bénéfice au profit de Vallée Jeunesse Outaouais qui a repris l'organisation de l'événement en présentiel, après deux éditions virtuelles. 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.

HOM soutient également le Belvédère Jeunesse Outaouais, locataire de ses locaux. Il s'agit d'une ressource d'hébergement transitoire pour des jeunes de 16 à 20 ans en cheminement vers une autonomie citoyenne.



HABITATIONS DE L'OUTAOUAIS MÉTROPOLITAIN

RÉSULTATS FINANCIERS

pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2023

BILAN	2023	2022
Actifs à court terme	2 104 050 \$	6 605 009 \$
Réserves hypothécaires	11 097 \$	185 677 \$
Encaisse et placements réservés	2 590 206 \$	2 373 789 \$
Autres placements	-	-
Subventions à recevoir	630 804 \$	1 076 013 \$
Immobilisations	118 800 342 \$	96 435 073 \$
	124 136 499 \$	106 675 561 \$
Passifs à court terme	18 647 915 \$	30 597 132 \$
Apports reportés	54 590 427 \$	36 961 876 \$
Dettes à long terme	41 538 905 \$	29 468 892 \$
Actif net	9 359 252 \$	9 647 661 \$
	124 136 499 \$	106 675 561 \$
RÉSULTATS	2023	2022
Revenus	11 194 471 \$	9 047 995 \$
Dépenses		
Administration	716 479 \$	623 809 \$
Conciergerie et entretien	1 447 157 \$	1 235 775 \$
Énergie, taxes, assurances et sinistres	3 771 962 \$	3 297 643 \$
Financement	2 676 896 \$	1 615 285 \$
Amortissement	2 834 903 \$	2 210 077 \$
Services à la clientèle	35 483 \$	19 771 \$
Total des dépenses	11 482 880 \$	9 002 360 \$
(Déficit) Surplus	(288 409) \$	45 635 \$

Sources: États financiers vérifiés au 31 décembre 2023



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