Habitations de l'Outaouais métropolitain



RAPPORT ANNUEL

2022



Le rapport annuel 2022 peut être consulté sur le site Web de Habitations de l'Outaouais métropolitain au www.homgatineau.com.

Ce document a été préparé et publié par Habitations de l'Outaouais métropolitain en mai 2023.

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

Collaborateurs : Eliane Dubois
Yves Durand
Anne-Marie Finlay
Marie-Pier Lacroix
Jean-François Groulx Lanthier
Corina Iacob
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
INSCRIPTION DES PROJETS 9
PROJET EN DÉVELOPPEMENT 10
INAUGURATION 11
NOUVEAUX PROJETS 13
PATRIMOINE BÂTI 14
INNOVATION 18
BOURSE SÉKOIA 18
TOURNÉE DES BÂTIMENTS VERTS 19
PROGRAMMES GOUVERNEMENTAUX 20
SUPPORT AUX ORGANISMES 21
RÉSULTATS FINANCIERS 23

REMERCIEMENTS

Aux principaux partenaires
de Habitations de l'Outaouais métropolitain :

Office d'habitation de l'Outaouais

Société d'habitation Québec

Ville de Gatineau

MOT DU PRÉSIDENT ET DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE

L'adaptation, la régionalité et l'innovation sont les trois termes qui ont marqué l'année 2022. Malgré l'annonce de la fin du programme AccèsLogis Québec, Habitations de l'Outaouais métropolitain (HOM) a réussi à confirmer le début de trois projets d'habitation qui mettraient en place plus de 400 nouvelles unités de logement dans les prochaines années. De plus, l'organisme a poursuivi le développement des 90 logements du Square Urbania et a livré le projet Habitations Morin offrant 40 logements abordables et subventionnés dans le secteur du Vieux-Hull, à Gatineau.

À travers cette période de développement, l'organisme a dû réfléchir afin de se mettre à jour et se réaligner dans le contexte des changements des programmes de financement et du besoin criant au niveau des logements disponibles en Outaouais. Dans le but de soutenir HOM dans sa mission d'augmenter l'offre de logements abordables, une équipe de développement immobilier a été mise en place à l'Office d'habitation de l'Outaouais (OH de l'Outaouais), un organisme apparenté à HOM. Avec son nouveau statut régional, l'OH de l'Outaouais travaille de plus en plus avec les municipalités de la région. C'est ainsi que HOM a entamé des discussions sur le développement immobilier avec différents maires et mairesses de l'Outaouais. En 2022, l'organisme a notamment incorporé la Corporation de développement La Pêche, ajoutant ainsi deux édifices à son parc immobilier.

L'innovation est un autre aspect qui tient à cœur HOM. En collaboration avec les services techniques de l'OH de l'Outaouais, l'organisme a développé un prototype d'évier à trop-plein qui aidera à réduire le nombre de dégâts d'eau dans les immeubles. Cette invention a permis à HOM de remporter une Bourse de prévention Sékoia d'une valeur totale de 4 000 $ ayant pour but d'encourager le développement d'initiatives de prévention.

Nous vous invitons à découvrir d'autres faits saillants de l'année 2022 en parcourant les pages de ce rapport annuel.

Bonne lecture!



Yves Durand
Président



Anne Robinson
Directrice générale

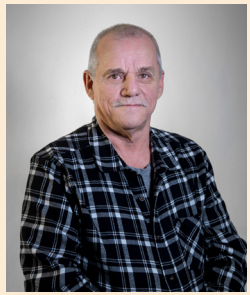
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2022



PRÉSIDENT
Yves Durand



VICE-PRÉSIDENT
Jean Pigeon



SECRÉTAIRE
Yves Dubé



ADMINISTRATEUR
Daniel Pelletier



ADMINISTRATRICE
Anita Toutloff

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.

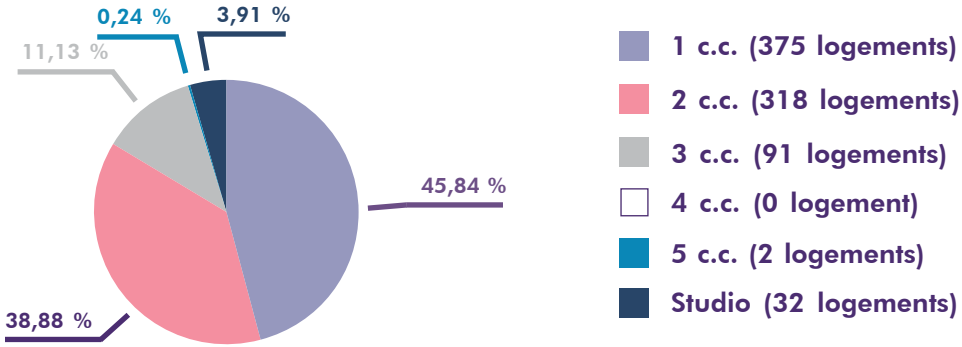
PARC IMMOBILIER

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 et 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 et 49, rue Hélène-Duval	Gatineau
Résidence Masson-Angers	2000	15, rue Victor-Lacelle	Gatineau
F.-X.-Bouvier	2003	46, 56 et 66, rue F.-X.-Bouvier	Gatineau
P.Labine	2006	193, 197, 201 et 205, rue P.-Labine	Gatineau
Wright	2008	20, 30 et 40, rue Robert-Wright	Gatineau
P.A.-Lalonde	2009	229, boulevard Labrosse	Gatineau
Broad	2010	135, 145, 155 et 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 et 4, rue Lévesque	Gatineau
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
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 et 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 et 207, rue de Liverpool	Gatineau
Habitations Morin	2022	16, rue Morin	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 1 1	7 6 15 11	6				8 6 6 16 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
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
20	20					40
375	**318**	**91**	**0**	**2**	**32**	**818**

Profil du parc immobilier

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



Le parc immobilier de HOM compte **26 projets immobiliers** offrant un total de **818 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.



DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

En 2022, HOM a poursuivi les 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. Enfin, il a travaillé à développer de nouveaux projets.

Inscription des projets

En 2022, un nouveau programme de financement des projets de logements abordables a vu le jour : le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ). Ainsi, la fin du programme AccèsLogis Québec a été annoncée. HOM a réussi à inscrire deux projets dans le cadre de ce dernier.

Le premier projet consiste à démolir l'ensemble immobilier situé aux 111 et 117, rue de Carillon et bâtir un immeuble allant jusqu'aux 200 logements. Actuellement, 26 logements et 16 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. Le deuxième projet serait situé sur le boulevard Lorrain. Il s'agit d'un projet clé en main de 96 logements nommé Les Habitations de la rivière Blanche.

Dans le contexte des changements des programmes, HOM a tenté de diversifier le financement de nouveaux logements abordables en travaillant avec différents partenaires institutionnels, dont le Fonds de solidarité FTQ. Ainsi, l'organisme souhaite réaliser un projet clé en main nommé Habiter chez soi offrant environ 150 logements sur le boulevard Saint-René Est.

En amorçant ces trois nouveaux projets de développement, HOM prévoit mettre en place plus de 400 unités de logement dans les prochaines années.

Projet en développement

SQUARE URBANIA

En 2022, les travaux du projet Square Urbania se sont poursuivis. Situé au 807, boulevard du Carrefour, ce projet clé en main offrira 90 logements sociaux et abordables pour des personnes de 55 ans et plus. L'immeuble sera doté d'une salle communautaire et d'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 une clientèle en perte d'autonomie.

Ce projet représente un investissement de plus de 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 accorde près de 3,5 M$ à ce projet.

De plus, 72 ménages sur 90 pourront bénéficier du Programme de supplément au loyer, ce qui leur permettra de débourser 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.





Inauguration

HABITATIONS MORIN



En 2022, le projet nommé Habitations Morin a été livré. Situé au 16, rue Morin dans le secteur du vieux Hull, à Gatineau, et constitué de six étages, l'immeuble est composé de 40 logements, dont 20 logements de deux chambres à coucher et 20 logements d'une chambre à coucher. Un des logements est adapté aux personnes à mobilité réduite. 50 % des logements sont abordables et 50 % sont subventionnés et offerts aux ménages à faible revenu. Le projet bénéficie du programme AccèsLogis Québec et d'autres subventions.

Ce projet clé en main de l'entrepreneur général Boless inc. 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, des finitions modernes et des balcons spacieux, une fenestration généreuse offre une belle luminosité.

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 sécheuse. Finalement, l'immeuble possède un stationnement souterrain.













L'ensemble immobilier est placé dans un secteur de choix, à proximité du centre-ville, des édifices gouvernementaux et de l'autoroute 50.

HOM a célébré la livraison de ce projet avec ses employés et membres de son conseil d'administration.



Nouveaux projets

VILLA DES COLLINES ET RÉSIDENCE SULLY

HOM travaille en partenariat avec différentes municipalités, dont La Pêche. Après avoir assumé la gestion des immeubles de la Corporation de développement La Pêche pendant une année, HOM a incorporé ses deux immeubles à son parc immobilier. Il s'agit de 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.





LA SOUPE POPULAIRE DE HULL

Un autre exemple d'un beau partenariat est la relation qui s'est développée entre HOM et La Soupe populaire de Hull. En 2022, HOM est devenu gestionnaire de l'immeuble situé aux 295 et 297, boulevard des Allumettières. L'édifice compte 27 logements sociaux et une salle communautaire.



Patrimoine bâti

Les services techniques ont réalisé plusieurs travaux majeurs pour un budget annuel total de 345 000 $ en travaux de préservation, amélioration et modernisation.

Principaux travaux réalisés en 2022
Ajout des dispositifs anti-refoulement (plusieurs adresses)
Ajout d'éclairage d'urgence (27, rue Le Breton et 610 et 614, rue Williams)
Adaptations mineures (plusieurs adresses)
Remplacement de toitures en pente (39 et 45, rue Hélène-Duval et 46, 56 et 66, rue F.-X.-Bouvier)
Remplacement de climatiseur désuet (10, rue Sainte-Bernadette)
Remplacement de chauffe-eaux (plusieurs adresses)
Remplacement de la céramique (94, rue Saint-Denis)
Réfection de l'auvent de la porte d'entrée (75, rue Lesage)
Remise en état des mains courantes extérieures (15, rue Victor-Lacelle)
Travaux d'amélioration intérieurs des logements (plusieurs adresses)
Travaux correctifs des gouttières (193 et 201, rue P.-Labine)
Travaux de réfection du trottoir (18, rue Viger)
Travaux d'installation du drain de surface (75, rue Lesage)

Les travaux effectués en 2022 avaient pour but d'améliorer l'état des bâtiments et offrir aux locataires plus de confort et de sécurité. Les projets représentant les plus gros investissements sont l'ajout des dispositifs anti-refoulement et le remplacement de toitures en pente dans plusieurs ensembles immobiliers.

AJOUT DES DISPOSITIFS ANTI-REFOULEMENT

Des dispositifs anti-refoulement (DAR) ont été ajoutés sur les entrées d'eau domestique afin de se conformer à la réglementation de la Régie du bâtiment du Québec. L'installation des DAR permet de protéger le réseau municipal d'eau potable contre la contamination. Les travaux ont été effectués aux adresses suivantes : 46, 56 et 66, rue F.X.-Bouvier, 137, chemin de la Savane et 75, rue Lesage.



F.X.-Bouvier avant



F.X.-Bouvier après

REMPLACEMENT DE TOITURES EN PENTE

HOM a effectué le remplacement de plusieurs toitures en pente, notamment des bâtiments situés aux 35 et 49, rue Hélène-Duval et 46, 56 et 66, rue F.X.-Bouvier. Pour ce dernier ensemble immobilier, les toitures étaient d'origine de la construction, soit en 2003. Il y avait plusieurs signes de vieillissement des bardeaux. Ainsi, l'entièreté a été remplacée par de nouveaux bardeaux d'asphalte.

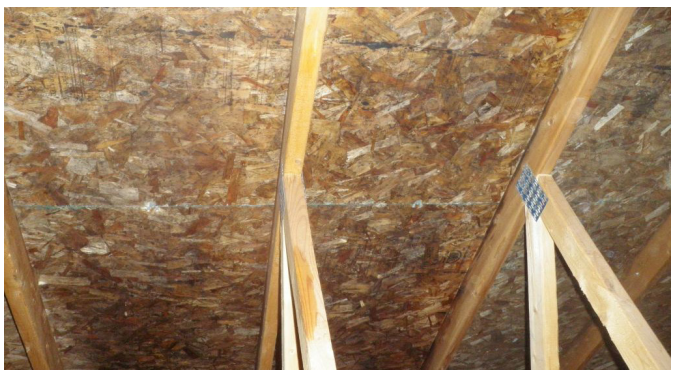


F.X.-Bouvier avant



F.X.-Bouvier après

Pour les deux bâtiments de la rue Hélène-Duval, des enjeux d'infiltration d'eau dans les entretoits étaient problématiques et ont fait noircir plusieurs panneaux de contreplaqué d'origine. Ils ont été retirés et remplacés par de nouveaux. De plus, HOM a effectué le remplacement complet des bardeaux d'asphalte des bâtiments.



Le contreplaqué avant



Le contreplaqué après



Hélène-Duval avant



Hélène-Duval après



Hélène-Duval avant



Hélène-Duval après

INNOVATION

Bourse Sékoia

En collaboration avec l'équipe des services techniques de l'OH de l'Outaouais, HOM a développé un prototype d'évier à trop-plein qui aidera à réduire le nombre de dégâts d'eau dans les immeubles. Dans les dernières années, l'équipe a observé plusieurs sinistres causés par des débordements accidentels. C'est ainsi que l'idée est venue d'installer des éviers à trop-plein, sensiblement comme dans les salles de bain. Toutefois, l'équipe a constaté l'inexistence de ce modèle au Canada. Elle a donc travaillé avec une entreprise québécoise pour créer un prototype. Ce projet innovateur a permis à HOM de remporter une Bourse de prévention Sékoia d'une valeur totale de 4 000 $, ayant pour but d'encourager le développement d'initiatives de prévention.



Tournée des bâtiments verts

HOM est fier d'être un acteur influent au niveau des pratiques de construction saines. En 2022, le toit vert du 649, boulevard de la Gappe a été présenté aux participants de « La Grande Tournée des bâtiments verts! », organisée par le Conseil régional de l'environnement et du développement durable de l'Outaouais. Lors de l'atelier à l'intention des propriétaires et gestionnaires de bâtiments de l'Outaouais, les avantages et les défis de ce projet ont été expliqués. HOM espère ainsi inspirer d'autres organismes à intégrer des surfaces végétalisées sur leurs bâtiments.



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.

Pour développer des projets d'habitation, HOM est accompagné par l'OH de l'Outaouais qui est reconnu comme un organisme de soutien au développement par la Société d'habitation du Québec.

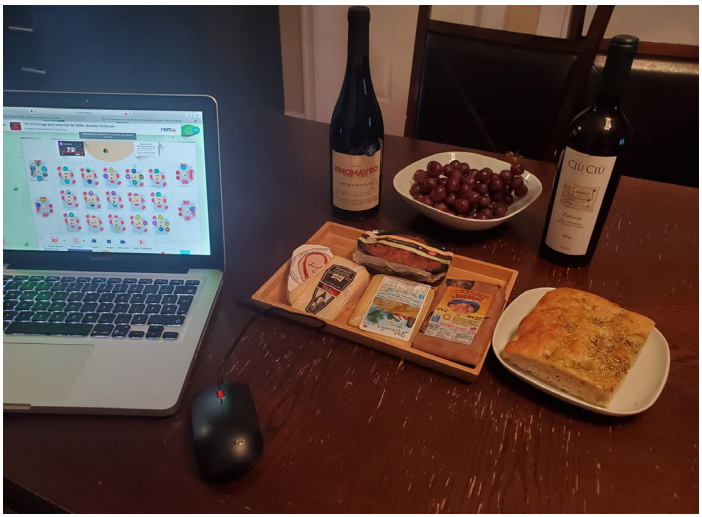
HOM participe au Programme de supplément au loyer (PSL) qui permet à des ménages à faible revenu de se loger adéquatement tout en déboursant seulement 25 % de leur revenu en loyer.

Les autres ménages de HOM profitent 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 2022, HOM a participé traditionnellement à la soirée-bénéfice au profit de Vallée Jeunesse Outaouais qui s'est tenue sous forme d'un 5 à 7 virtuel pour une deuxième année consécutive. 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 **818 ménages** de se loger dans l'Outaouais.
- **1 308 personnes,** dont **337 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 2022

BILAN	2022	2021
Actifs à court terme	6 605 009 $	4 840 592 $
Réserves hypothécaires	185 677 $	295 617 $
Encaisse et placements réservés	2 373 789 $	2 248 899 $
Autres placements	- $	- $
Subventions à recevoir	1 076 013 $	1 571 740 $
Immobilisations	96 435 073 $	88 234 662 $
	106 675 561 $	97 191 510 $
Passifs à court terme	30 597 132 $	23 228 754 $
Apports reportés	36 961 876 $	38 971 548 $
Dettes à long terme	29 468 892 $	25 389 182 $
Actif net	9 647 661 $	9 602 026 $
	106 675 561 $	97 191 510 $

RÉSULTATS	2022	2021
Revenus	9 047 995 $	8 908 960 $
Dépenses		
Administration	623 809 $	569 682 $
Conciergerie et entretien	1 235 775 $	1 119 595 $
Énergie, taxes, assurances et sinistres	3 297 643 $	2 849 176 $
Financement	1 615 285 $	1 418 485 $
Amortissement	2 210 077 $	2 071 199 $
Services à la clientèle	19 771 $	26 273 $
Total des dépenses	9 002 360 $	8 054 410 $
(Déficit) Surplus	45 635 $	854 550 $

Sources : États financiers vérifiés au 31 décembre 2022

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