

BUDGET 2022



Office municipal
d'habitation
de Montréal

TABLE des MATIÈRES

4 MESSAGE DE LA DIRECTION

5 LE BUDGET 2022 EN UN COUP D'OEIL

7 L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL (OMHM)
Mission, vision et convictions
Conseil d'administration
Organigramme
Programmes de financement
Les logements offerts par l'OMHM

12 PLANIFICATION STRATÉGIQUE 2020-2025

14 RÉALISATIONS 2021

16 PRIORITÉS 2022

19 BUDGET
Budget Habitations à loyer modique (HLM) et Programmes de Supplément au loyer (PSL)
Budget Logement abordable du Québec (LAQ)
Budget ACCÈSLOGIS
Budget HORS PROGRAMME (Les immeubles Benny Farm)

28 AVOIR MULTIPROGRAMME

29 PARC IMMOBILIER
État du parc immobilier et indice de vétusté
Enjeux

33 SERVICE DE RÉFÉRENCE

34 TERRITOIRES



MESSAGE de la DIRECTION

L'année 2022 sera cruciale pour la réalisation du Plan stratégique 2020-2025 de l'Office municipal d'habitation de Montréal, « Oser faire autrement ». La fin éventuelle de la pandémie permettrait de mobiliser les ressources disponibles pour les autres grands enjeux auxquels fait face l'OMHM.

En mai dernier, les locataires, le personnel et le conseil d'administration de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) accueillaient avec satisfaction l'octroi, par les gouvernements du Québec et du Canada, de 100 M\$ pour la réalisation de travaux majeurs dans les HLM montréalais. Cette annonce intervenue dans le cadre de l'Entente Canada-Québec sur le logement donnait enfin à l'OMHM la possibilité de rénover des centaines de logements vacants ou sur le point de l'être.

Il ne s'agit toutefois que d'un premier pas dans la bonne direction. En effet, le parc de logements de l'OMHM est en très mauvais état et exige des investissements costauds – de l'ordre de 150 M\$ par année – pour les 20 prochaines années. L'OMHM entend donc mettre les bouchées doubles en 2022 pour confirmer le financement d'un vaste programme de remise en état de ce parc.

Par ailleurs, les gestionnaires et les intervenants sociaux de l'OMHM ont observé ces dernières années une détérioration des situations individuelles et du climat social dans certains milieux de vie. Ce constat est corroboré par l'ensemble des partenaires de l'OMHM, qu'il s'agisse des services de police, des réseaux communautaires ou des arrondissements. La

pandémie a aggravé la situation en isolant les locataires et en mettant à mal les réseaux d'entraide. L'Office souhaite renforcer ses liens avec ses partenaires des réseaux communautaires et de la santé pour consolider et accroître les activités d'accompagnement et de soutien de nos locataires les plus vulnérables que la pandémie a davantage fragilisés.

En outre, en raison de la diversité de ses milieux de vie et de sa main-d'œuvre, l'OMHM continuera de déployer tous les efforts requis pour soutenir la mise en œuvre du plan d'action sur le racisme et la discrimination systémiques adopté par le conseil d'administration en septembre 2020.

Enfin, 2022 sera l'année de transition vers le nouveau centre administratif de l'OMHM à l'Îlot Rosemont. La livraison de l'immeuble est prévue pour l'automne 2022. L'emménagement de quelque 300 employés de l'Office, suivi par l'arrivée des locataires de la Résidence Des Ateliers, sera l'aboutissement d'une démarche amorcée il y a plus de 10 ans. Plus encore, le parachèvement du projet de l'Îlot Rosemont apportera la note finale au grand projet municipal de réaménagement du site des ateliers municipaux entrepris il y a plus de 30 ans! Nous sommes fiers de contribuer à la réalisation de la vision exprimée par les citoyennes et les citoyens!

Nous ne saurions passer sous silence le dynamisme de notre personnel, la participation de nos locataires et le soutien de nos partenaires, sans lesquels aucun de ces défis ne saurait être relevé! Nous les en remercions!

Christian Champagne
Président du conseil d'administration

Danielle Cécile
Directrice générale

LE BUDGET 2022 EN UN COUP D'ŒIL

Le budget 2022 vise à assurer le financement nécessaire à la réalisation des objectifs établis dans la planification stratégique 2020-2025 et à maintenir l'intégrité des opérations.

- Déploiement des stratégies visant à obtenir des bailleurs de fonds des confirmations de financement substantiel pour la réalisation de travaux majeurs dans les habitations HLM et de logements abordables;
- Préparation et mise en chantier de travaux majeurs de 100 M\$, somme provenant de l'Entente Canada-Québec pour la période 2022-2025;
- Utilisation de plus de 3,6 M\$ des réserves dédiées aux travaux immobiliers et mobiliers pour les ensembles immobiliers des programmes LAQ et ACL et des Immeubles Benny Farm, permettant la réalisation de travaux majeurs requis pour le maintien du parc de logements;
- Poursuite de la gestion du chantier et des défis relatifs à la réalisation de la Résidence Des Ateliers du réseau ENHARMONIE sur le site de la station de métro Rosemont, comprenant 193 logements pour personnes âgées, et du nouveau centre administratif de l'OMHM;
- Utilisation de la réserve d'autogestion de 500 K\$ afin de financer la transformation numérique de l'OMHM dans le but, notamment, d'assurer une transition harmonieuse vers le nouveau centre administratif de l'îlot Rosemont;
- Investissement dans les outils technologiques afin d'améliorer l'efficacité de l'organisation et poursuite du développement et de l'implantation d'un nouveau système financier (Logic.net);
- Augmentation budgétaire de 1,6 M\$ dans le service aux locataires, notamment pour l'ajout de postes pour l'entretien des HLM le week-end et pour l'entretien des terrains ainsi que d'un poste de préposé au centre d'appels, et pour des budgets additionnels pour la collecte des matières résiduelles et de peinture extérieure des bâtiments;
- Poursuite de l'essor du programme Supplément au loyer (PSL) avec l'ajout de 1 200 unités.



MISSION

Améliorer les conditions de vie de familles et personnes à faible revenu en offrant des logements et des services de qualité, tout en favorisant leur pouvoir d'influence et d'action.

VISION

L'OMHM est un bâtisseur social connu et reconnu. Il mise sur la force de la participation de ses locataires et sur le dynamisme de ses employés pour renouveler son offre de solutions diversifiées et créatives aux ménages qu'il dessert. Acteur du développement social et urbain, l'OMHM construit, avec ses partenaires de l'habitation, une vision concertée de logement social sur l'île de Montréal.

CONVICTIONS

- Le respect
- La recherche de l'excellence
- L'amélioration continue
- La satisfaction du client
- La collaboration et les partenariats
- L'intégrité
- Le développement durable

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président



Christian Champagne,
nommé par le Conseil
d'agglomération
de Montréal

Vice-présidente



Danielle Fournier,
nommée par le ministre des
Affaires municipales et de
l'Habitation

Secrétaire-trésorière



Lise Guillemette,
nommée par le Conseil
d'agglomération
de Montréal



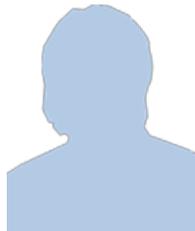
Sylvie Crispo,
nommée par le Conseil
d'agglomération
de Montréal



M'Baye Diagne,
nommé par le Conseil
d'agglomération
de Montréal



Raymond Saulnier,
élu par et parmi
les locataires



Vacant,
élu par et parmi
les locataires

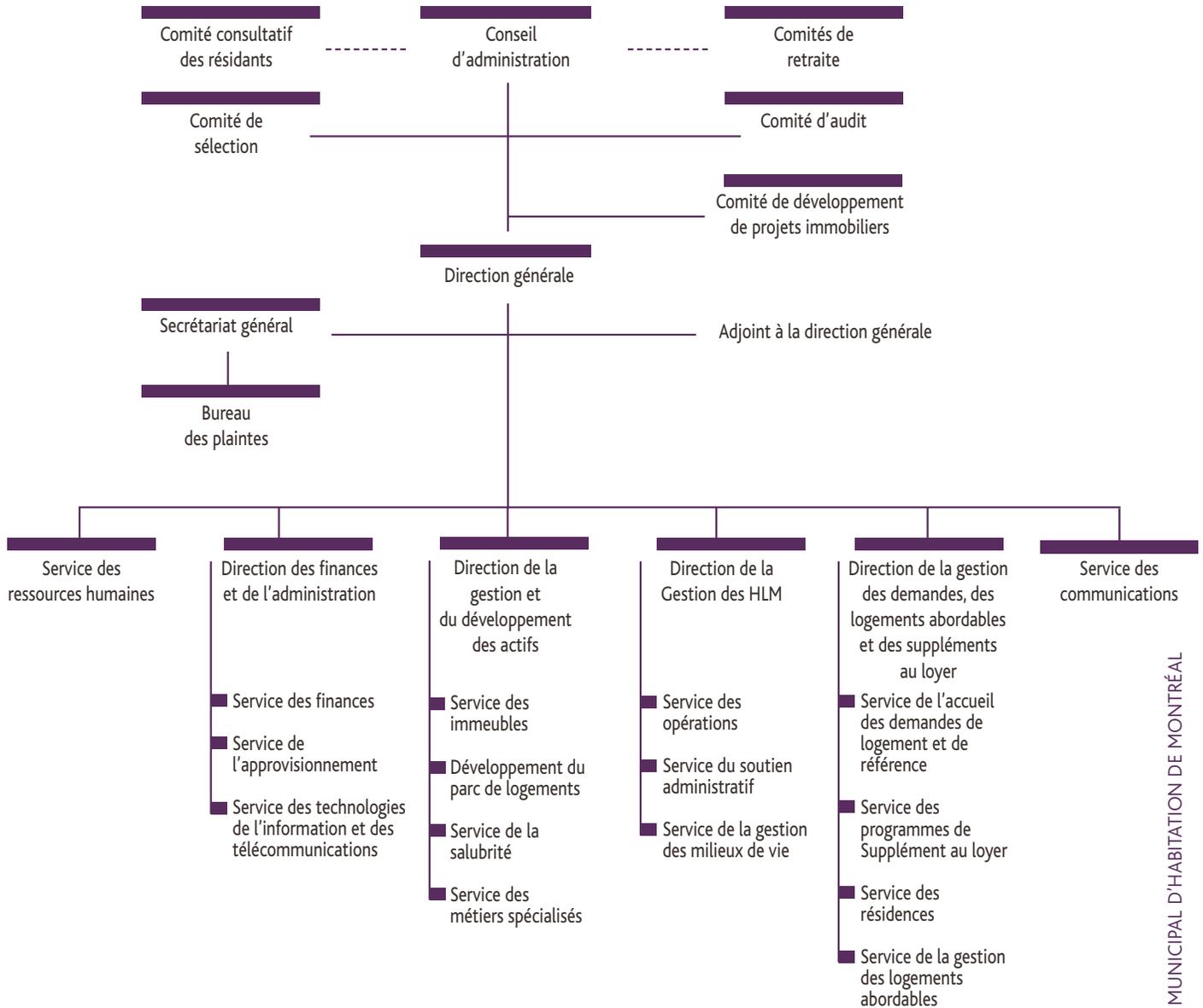


Hubert M. Makwanda,
nommé par le Conseil
d'agglomération
de Montréal



Marie-France Raynault,
nommée par le ministre
des Affaires municipales
et de l'Habitation

ORGANIGRAMME



PROGRAMMES DE FINANCEMENT

LE PROGRAMME HABITATIONS À LOYER MODIQUE (HLM)

Le programme Habitations à loyer modique, communément appelé « programme HLM », s'adresse à des ménages à faible revenu qui sont sélectionnés en fonction de leur condition socio-économique. Il permet aux locataires de payer un loyer correspondant à 25 % de leur revenu. Typiquement, le déficit d'exploitation de ces logements est financé par les gouvernements fédéral (55 %) et provincial (35 %), de même que par la Communauté métropolitaine de Montréal (10 %). On notera toutefois qu'en janvier 2022, la convention de financement du gouvernement fédéral sera échuë pour 30 % des bâtiments du parc HLM de l'OMHM.

Le parc HLM de l'OMHM comprend 20 810 logements. Environ 11 000 logements sont destinés à des personnes de 60 ans et plus, les autres sont réservés à des familles et à des personnes seules de moins de 60 ans.

LES PROGRAMMES SUPPLÉMENT AU LOYER (PSL)

Les programmes Supplément au loyer permettent à des ménages à faible revenu d'habiter dans des logements qui font partie du marché locatif privé ou qui appartiennent à des coopératives d'habitation (COOP) ou à des organismes sans but lucratif (OSBL), à la Société d'habitation et de développement de Montréal et à l'OMHM. Ces programmes permettent de réserver des logements sur l'île de Montréal pour des locataires qui paieront également un loyer correspondant à 25 % de leur revenu. La Société d'habitation du Québec (SHQ) verse les subventions pour combler la différence entre le coût réel du loyer au bail et le montant payé par le locataire.

En 2021, l'OMHM gère plus de 14 300 subventions dans le cadre des programmes Supplément au loyer.

LE PROGRAMME LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC (LAQ)

Le programme LAQ vise à augmenter l'offre de logements abordables dans les municipalités où le taux d'inoccupation est faible. Les subventions étaient reçues lors de la construction. Elles représentaient environ 70 % des coûts de construction. Une fois construite, l'habitation devait s'autofinancer.

Le programme a pris fin en 2010. À terme, l'OMHM avait construit 1 699 logements, dont 1 259 logements pour aînés regroupés dans les 10 résidences du réseau ENHARMONIE et 440 logements pour familles.

LE PROGRAMME ACCÈSLOGIS (ACL)

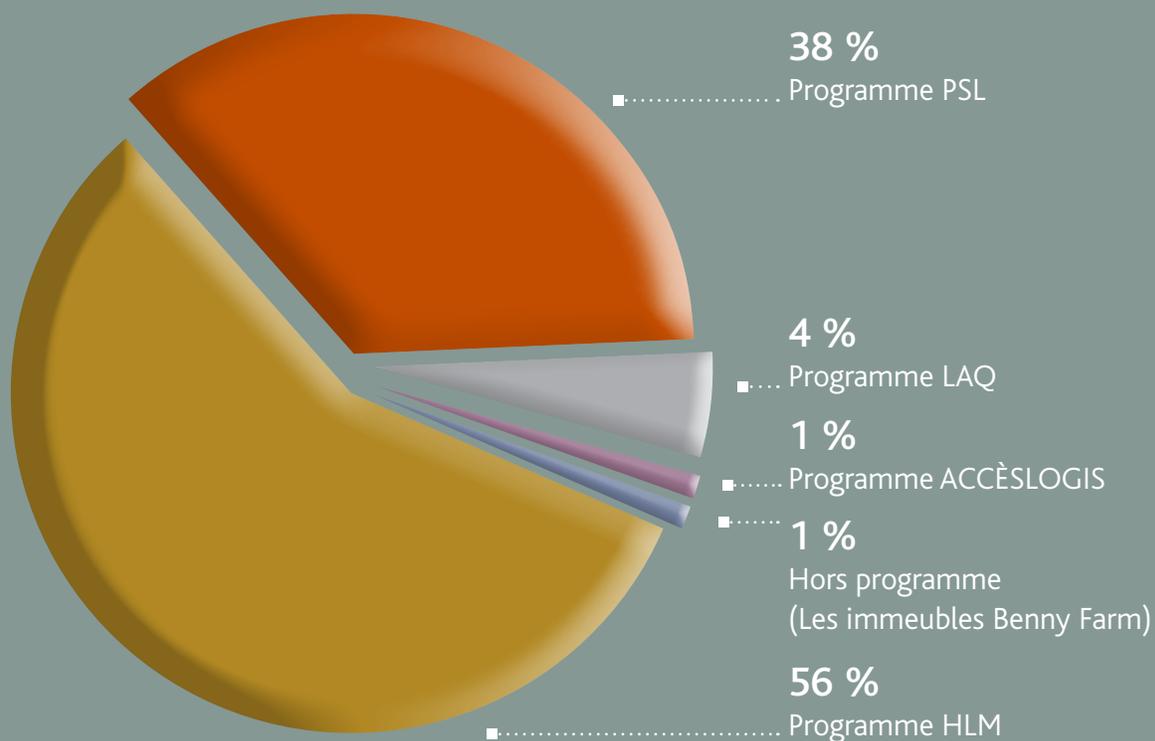
Créé en 2011, ce programme permet à l'OMHM de continuer à développer son parc immobilier. Les projets sont subventionnés à la construction et doivent s'autofinancer lorsqu'ils sont réalisés. La moitié des locataires de ces habitations est admissible à une réduction de loyer grâce aux subventions du programme Supplément au loyer. À ce jour, 295 logements ont été construits.

HORS PROGRAMME (Les immeubles Benny Farm)

En 2007, l'OMHM s'est porté acquéreur de quatre immeubles sur le site Benny Farm. Cette propriété, acquise hors programme, regroupe 237 logements. L'OMHM bénéficie de subventions du programme Supplément au loyer pour une partie des logements.

LES LOGEMENTS OFFERTS PAR L'OMHM

L'OMHM a sous gestion 37 341 logements financés en grande partie dans le cadre de quatre programmes.



■ HLM	20 810 logements
■ PSL	14 300 logements
■ LAQ	1 699 logements
■ ACCÈSLOGIS	295 logements
■ Les immeubles Benny Farm	237 logements

PLANIFICATION STRATÉGIQUE 2020-2025

AXE 1

ÉTAT DES IMMEUBLES ET DES LOGEMENTS

Les locataires de l'OMHM ont droit à des logements en bon état, salubres et adaptés à leurs besoins, tout en tenant compte des ressources financières limitées.

L'axe 1 s'articule autour de trois piliers stratégiques : poursuivre les rénovations majeures requises par l'état du parc immobilier, améliorer la qualité de l'entretien et des réparations dans les immeubles et offrir à nos locataires des logements sains et salubres.

AXE 2

OFFRE DE LOGEMENTS

Selon les statistiques du dernier recensement (2016), 21 % des montréalais vivent sous le seuil de faible revenu et 30 % des ménages de la métropole consacrent plus de 30 % de leur revenu aux dépenses de logement. Par ailleurs, le nombre de ménages en attente d'un logement HLM ou subventionné dépasse les 23 000 demandeurs sur la liste d'attente de l'OMHM. Dans ce contexte, l'augmentation de l'offre de logements est une priorité pour l'OMHM.

Trois piliers stratégiques composent l'axe 2 : le développement de l'offre de logements de l'OMHM, la diversification de l'offre de logements en vue de répondre aux besoins de divers types de ménages en matière de logement et la location rapide des logements du parc immobilier.

AXE
3

DÉVELOPPEMENT SOCIAL

L'amélioration de la qualité et des conditions de vie des individus passe d'abord et avant tout par le contrôle de leur propre destinée. L'OMHM met ainsi en place des conditions nécessaires pour appuyer les résidants afin qu'ils puissent accroître et exercer leur pouvoir d'agir. Cependant, certaines personnes ont, pour diverses raisons, besoin d'un accompagnement et d'un soutien plus importants. L'OMHM compte sur des partenariats, notamment avec le milieu communautaire et celui de la santé, pour répondre aux besoins de certains de ses résidants.

Les trois piliers stratégiques de l'axe 3 sont de favoriser le pouvoir d'influence et d'action des ménages résidants, de contribuer à combler certains besoins d'accompagnement et de soutien et de développer le personnel en matière de développement social.

AXE
4

FONDEMENTS ORGANISATIONNELS

Le quatrième axe du plan stratégique constitue les bases sans lesquelles l'organisation ne peut accomplir sa mission adéquatement. Plusieurs aspects sont ainsi considérés : la main-d'œuvre, les processus administratifs, les technologies de l'information et les télécommunications, les ressources financières, les services pour répondre adéquatement aux besoins des locataires, la communication et les partenariats.

Les six piliers stratégiques de l'axe 4 sont : l'offre de service, la main-d'œuvre, l'efficacité et l'intelligence d'affaires, les communications, le financement et le développement durable.

RÉALISATIONS 2021

En 2021, pour une deuxième année consécutive, l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) aura été fortement affecté par la COVID-19. Des opérations régulières et planifiées de l'organisation ont dû céder la place aux activités liées à la gestion de la pandémie (désinfection, gestion des foyers d'éclosions, etc.), mais l'OMHM a néanmoins progressé dans la réalisation des quatre axes de son Plan stratégique 2020-2025.

AXE
1

ÉTAT DES IMMEUBLES ET DES LOGEMENTS – OFFRIR DES IMMEUBLES ET DES LOGEMENTS EN BON ÉTAT

- Poursuite des travaux de rénovation et de maintien d'actifs de plusieurs immeubles HLM grâce à un investissement de 76,8 M\$ provenant du budget Remplacement, amélioration, modernisation (RAM). En dépit de la pandémie, les équipes ont pu consulter et accompagner les ménages afin de prendre en compte leurs besoins et leurs préoccupations;
- Dans le cadre de l'Entente Canada-Québec sur le logement, obtention de 100 M\$ sur trois ans pour la réalisation de 10 projets de rénovation dans les HLM. À terme, cette somme aura permis la remise sur le marché de centaines de logements jusque-là barricadés faute de budget pour réaliser les travaux nécessaires;
- Amorce d'une démarche visant l'amélioration du contrôle de la qualité par l'ajout de personnel en surveillance de travaux d'entretien et de réparations des immeubles et des logements;
- Effort concerté, encadré par le plan intégré de lutte à la vermine, ayant permis d'améliorer les résultats des interventions. L'extermination de la vermine demeure un grand défi. Toutefois, un financement supplémentaire obtenu de la Société d'habitation du Québec permettra d'approfondir l'expérimentation de nouvelles méthodes.

AXE
2

OFFRE DE LOGEMENTS – AUGMENTER ET DIVERSIFIER NOTRE OFFRE DE LOGEMENTS

- Cinq projets en développement, totalisant 267 unités, qui ont reçu une approbation préliminaire ou un engagement conditionnel de financement par les bailleurs de fonds et une dizaine d'autres projets comptant plus de 1 000 logements en développement en attente d'une nouvelle programmation du programme AccèsLogis ou en recherche de financement alternatif;
- Construction en cours de la 11e résidence (Résidence DesAteliers) du réseau ENHARMONIE abritant 193 logements sur le site du métro Rosemont. La prise de possession est prévue à l'automne 2022;
- Gestion de l'Opération 1^{er} juillet facilitée par le renforcement du partenariat avec les différentes parties prenantes, notamment le réseau de la santé et les organismes communautaires. En septembre, plus de 800 ménages avaient requis des services d'aide, 356 ménages avaient été accompagnés activement dans leur recherche de logement et 45 unités du programme de Supplément au loyer d'urgence avaient été accordées.

AXE
3

DÉVELOPPEMENT SOCIAL – CONTRIBUER À AMÉLIORER LES CONDITIONS DE VIE DE NOS LOCATAIRES EN FAVORISANT DAVANTAGE LEUR POUVOIR D’AGIR

- Soutien apporté en continu aux milieux de vie dans le contexte des mesures sanitaires liées à la pandémie de COVID-19, particulièrement dans les habitations HLM et les résidences certifiées pour aînés;
- Renforcement des liens entre le Comité consultatif des résidants en HLM et l’Office et réalisation d’un projet conjoint sur la fracture numérique visant l’informatisation des associations de locataires et l’installation d’un accès Internet dans les salles communautaires;
- Adoption d’un nouveau mode de fonctionnement des comités de secteur qui tient compte de la réorganisation de la gestion des HLM;
- Renouvellement des engagements pour la sécurité des milieux de vie par l’adoption d’un nouveau plan d’action sur la prévention;
- Poursuite du soutien aux ménages les plus vulnérables en partenariat avec des organismes communautaires : aide aux devoirs pour les jeunes, soutien psychosocial et sécurité alimentaire pour les familles et soutien personnalisé pour les aînés.

AXE
4

FONDEMENTS ORGANISATIONNELS - ASSURER UNE SAINTE GOUVERNANCE ET UNE GESTION EFFICACE DE L’ORGANISATION

- Collaboration avec la Direction régionale de santé publique pour la gestion des éclosions de COVID-9 dans les habitations de l’OMHM;
- Mobilisation de plusieurs équipes dans les préparatifs en vue de la relocalisation des opérations de l’OMHM vers le nouveau centre administratif : transformation numérique, planification de l’accueil et des activités de soutien, aménagement des bureaux, etc.;
- Mise en valeur des réalisations de l’OMHM en matière de développement durable notamment dans le but de traduire les efforts de l’organisation pour contribuer aux objectifs de ses partenaires, dont la Ville de Montréal et la Société d’habitation du Québec, dans l’atteinte de leur objectif de carboneutralité.

PRIORITÉS 2022

AXE 1

ÉTAT DES IMMEUBLES ET DES LOGEMENTS – OFFRIR DES IMMEUBLES ET DES LOGEMENTS EN BON ÉTAT

- Obtenir des bailleurs de fonds des confirmations de financement substantiel pour la réalisation de travaux majeurs dans les habitations HLM et de logements abordables et, le cas échéant, progresser significativement dans la mise en œuvre des chantiers;
- Réduire le taux de prévalence de la vermine de 10 à 20 % dans les immeubles de l'OMHM, selon le type de vermine, d'ici décembre 2025.

AXE 2

OFFRE DE LOGEMENTS – AUGMENTER ET DIVERSIFIER NOTRE OFFRE DE LOGEMENTS

- Obtenir l'appui financier et administratif des bailleurs de fonds afin d'augmenter et de diversifier l'offre de logements abordables de l'OMHM pour répondre aux besoins des quelque 23 000 ménages sur sa liste d'attente et des ménages sans logis;
- Déployer annuellement les activités du Service de référence, en collaboration avec la Ville de Montréal et les autres partenaires, dans le but d'aider les ménages dans le besoin dans le cadre de l'Opération 1er juillet.

AXE
3

DÉVELOPPEMENT SOCIAL– CONTRIBUER À AMÉLIORER LES CONDITIONS DE VIE DE NOS LOCATAIRES EN FAVORISANT DAVANTAGE LEUR POUVOIR D’AGIR

- Obtenir le financement et mettre en place les partenariats, notamment avec le réseau de la santé et des services sociaux, permettant de répondre à certains besoins d’accompagnement des ménages résidants en matière de salubrité, de cohabitation, de sécurité et de prévention des évictions et, si requis, de soutien des milieux de vie dans le contexte de la pandémie de COVID 19;
- Compléter l’essentiel de l’analyse de la présence des groupes racisés et des minorités ethniques au sein de l’OMHM, tant parmi ses employés que sa clientèle, et mettre en place les mesures pour assurer la formation des employés et des locataires sur la diversité.

AXE
4

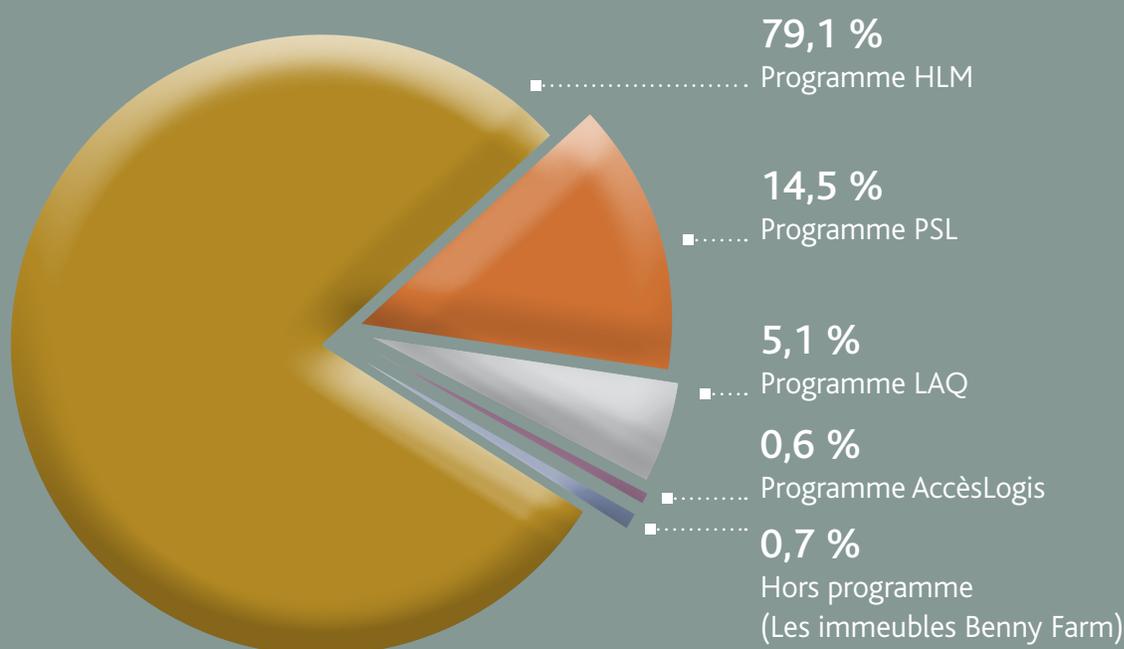
FONDEMENTS ORGANISATIONNELS - ASSURER UNE SAINTE GOUVERNANCE ET UNE GESTION EFFICACE DE L’ORGANISATION

- Poursuivre activement les travaux en vue d’assurer, en fin d’année, une transition harmonieuse des opérations de l’OMHM vers le nouveau centre administratif de l’îlot Rosemont.



BUDGET

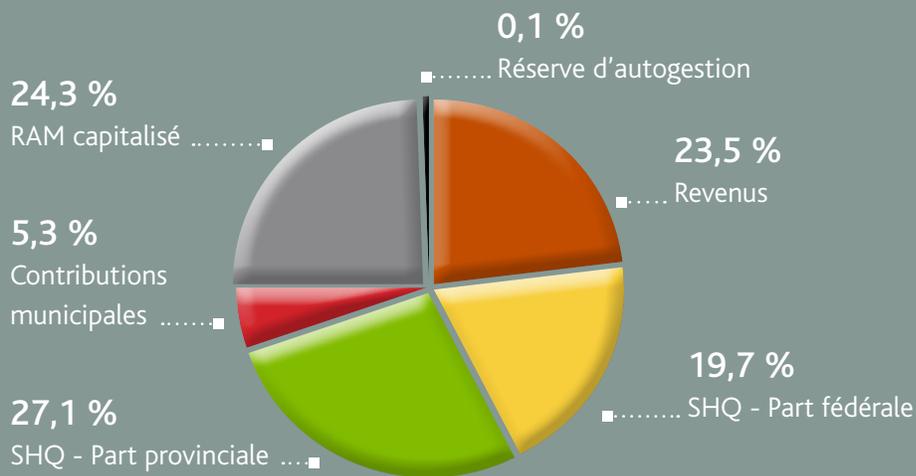
Le budget de l'Office municipal d'habitation de Montréal est la somme des budgets distincts de chacune des parties du parc immobilier selon son régime de financement spécifique. Ainsi, les déficits des parcs HLM et PSL sont entièrement subventionnés par les gouvernements fédéral et provincial ainsi que par la Communauté métropolitaine de Montréal. Les unités financées dans le cadre des programmes LAQ et AccèsLogis doivent s'autofinancer. Le projet immobilier « Les immeubles Benny Farm », réalisé hors programme, doit également s'autofinancer.



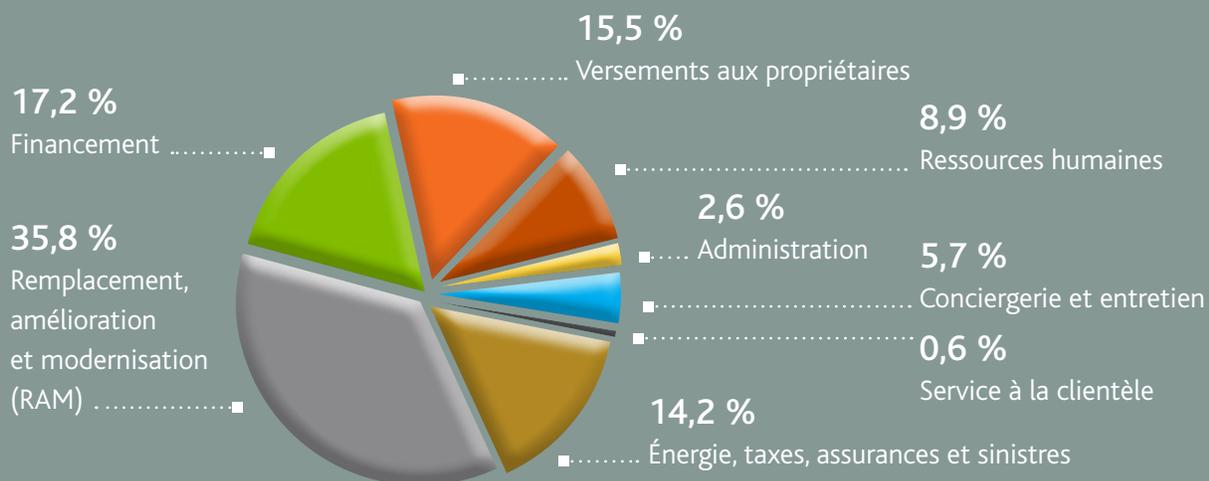
	2021	2022	ÉCART %
HLM*	277,7M\$	354,6M\$	27,7 %
PSL	65,0 M\$	65,0 M\$	0,0 %
LAQ	22,6 M\$	22,9 M\$	0,9 %
AccèsLogis	2,6 M\$	2,7 M\$	2,1 %
Les immeubles Benny Farm	3,0 M\$	3,4 M\$	11,3 %
OMHM	370,9 M\$	448,6 M\$	20,9 %

*Le budget HLM 2022 inclut un budget RAM demandé de 150 M\$ en comparaison au budget RAM octroyé en 2021 de 76,8 M\$.

PROVENANCE DES REVENUS



RÉPARTITION DES DÉPENSES



Le budget des programmes HLM et PSL est élaboré conformément aux directives budgétaires de la SHQ. Après avoir reçu pour les deux dernières années des indexations en dessous du taux de l'inflation pour l'enveloppe Administration, conciergerie et entretien (ACE), l'Office bénéficiera d'une indexation de 2,1 % en 2022 ainsi qu'un montant forfaitaire récurrent de 1,9 M\$. Ce rehaussement budgétaire a été distribué principalement dans les postes de la conciergerie et entretien, expliquant ainsi la hausse de 17,2 % dans cette rubrique. Un budget spécial de 2 M\$ a été demandé pour la transition de certaines opérations vers le nouveau centre administratif « l'Îlot Rosemont ».

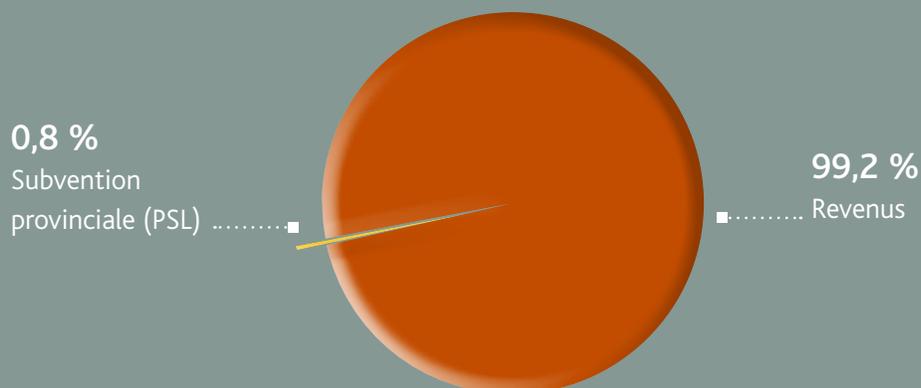
BUDGET LAQ

PROVENANCE DES REVENUS	2021	2022	ÉCART %
■ Revenus	22 207 100 \$	22 334 800 \$	0,6 %
■ Subvention provinciale (PSL)	181 000 \$	185 100 \$	2,3 %
TOTAL	22 388 100 \$	22 519 900 \$	0,6 %

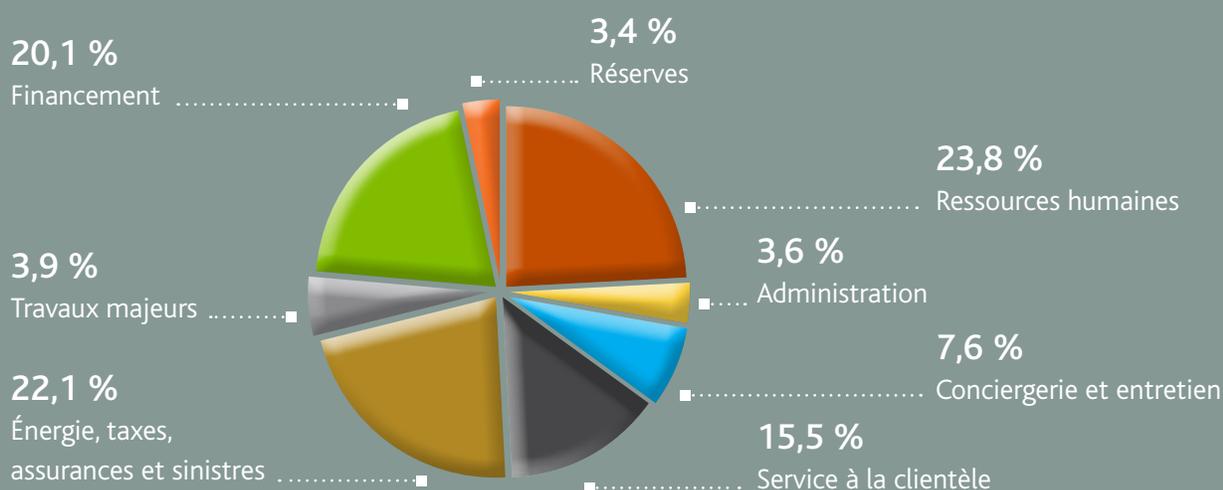
RÉPARTITION DES DÉPENSES	2021	2022	ÉCART %
■ Ressources humaines	5 616 200 \$	5 431 600 \$	- 3,3 %
■ Administration	804 900 \$	821 000 \$	2,0 %
■ Conciergerie et entretien	1 674 600 \$	1 734 600 \$	3,6 %
■ Service à la clientèle	3 261 200 \$	3 544 300 \$	8,7 %
■ Énergie, taxes, assurances et sinistres	5 033 000 \$	5 050 900 \$	0,4 %
■ Travaux majeurs	848 300 \$	899 300 \$	6,0 %
■ Financement	4 692 400 \$	4 588 600 \$	- 2,2 %
■ Réserves	716 200 \$	783 600 \$	9,4 %
TOTAL	22 646 800 \$	22 853 900 \$	0,9 %

SURPLUS (DÉFICIT)	(258 700) \$	(334 000) \$
--------------------------	---------------------	---------------------

PROVENANCE DES REVENUS



RÉPARTITION DES DÉPENSES



Le budget du programme LAQ comprend deux volets, soit celui des 10 résidences gérées par le Service des résidences et des 14 habitations destinées aux familles et personnes seules gérées par le Service de la gestion des logements abordables. Les immeubles sous ce programme doivent s'autofinancer. Le budget est élaboré en respect des conventions d'exploitation des projets et des conventions collectives de l'OMHM. En 2022, le volet « Résidences » présente un budget équilibré. Le déficit de 334 K\$ résulte du volet « Familles ». Il est attribuable à la réalisation des travaux de remplacement, d'amélioration et de modernisation requis, qui ne sont que partiellement financés par les réserves. Le volet de ce programme ne disposant plus de surplus financier.

BUDGET ACCÈSLOGIS

PROVENANCE DES REVENUS	2021	2022	ÉCART %
■ Revenus	1 696 700 \$	1 761 700 \$	3,8 %
■ Subvention provinciale (PSL)	930 200 \$	878 300 \$	-5,6 %
TOTAL	2 626 900 \$	2 640 000 \$	0,5 %

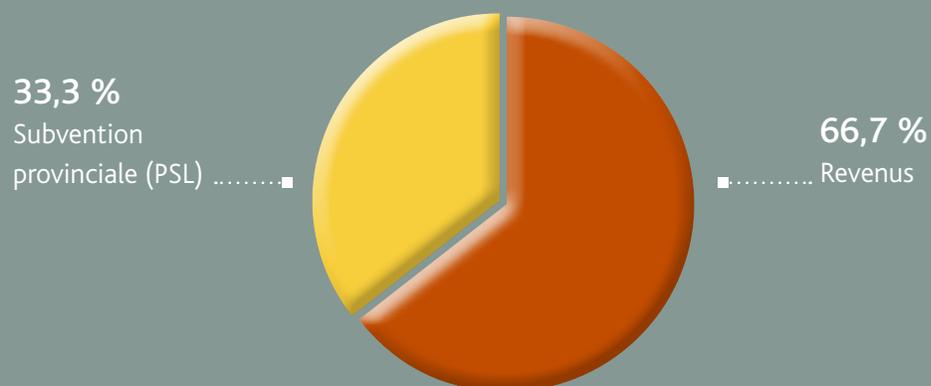
RÉPARTITION DES DÉPENSES	2021	2022	ÉCART %
■ Ressources humaines	399 100 \$	409 900 \$	2,7 %
■ Administration	66 800 \$	77 100 \$	15,4 %
■ Conciergerie et entretien	212 000 \$	212 100 \$	0,0 %
■ Service à la clientèle	500 \$	1 500 \$	200,0 %
■ Énergie, taxes, assurances et sinistres	638 700 \$	657 300 \$	2,9 %
■ Travaux majeurs	47 500 \$	32 000 \$	- 32,6 %
■ Financement	1 119 300 \$	1 118 200 \$	- 0,1 %
■ Réserves	143 000 \$	146 900 \$	2,7 %
TOTAL	2 626 900 \$	2 655 000 \$	1,1 %

DÉFICIT AVANT UTILISATION DES SURPLUS	- \$	(15 000) \$
--	------	--------------------

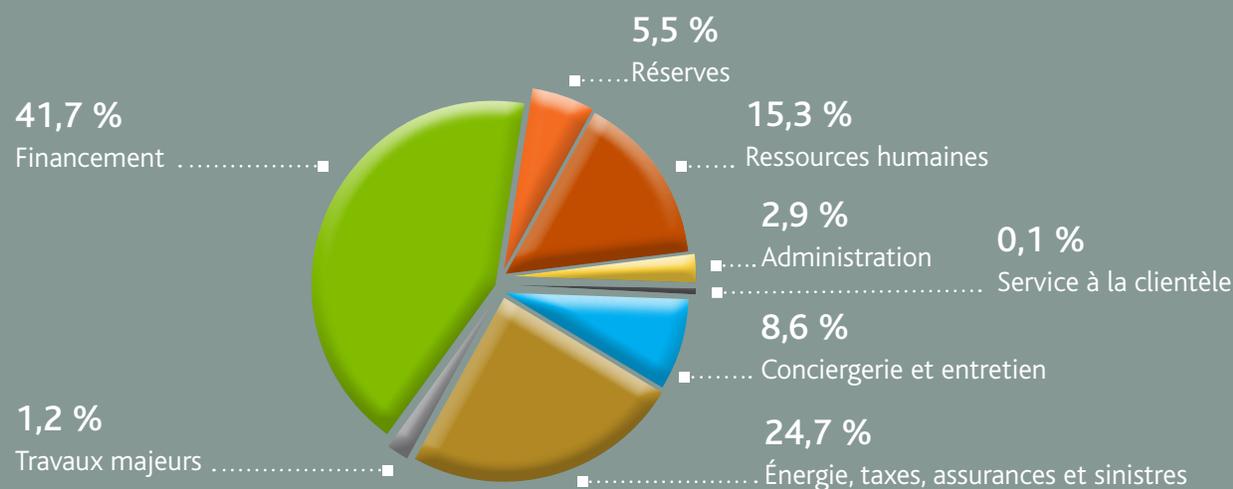
UTILISATION DES SURPLUS	- \$	15 000 \$
--------------------------------	------	------------------

SURPLUS (DÉFICIT)	- \$	- \$
--------------------------	------	-------------

PROVENANCE DES REVENUS



RÉPARTITION DES DÉPENSES



Ce programme est géré par le Service de gestion des logements abordables (SGLA) qui gère également le volet « Familles » du programme LAQ ainsi que la propriété Les immeubles Benny Farm. Les projets réalisés dans le cadre du programme AccèsLogis doivent s'autofinancer. Le budget est élaboré en respect des conventions d'exploitation des projets et des conventions collectives de l'OMHM. Des travaux de réfection de plancher à la Maison Wolfe de 15 K\$, ne pouvant pas être financés par les réserves du projet en raison de l'obligation du programme, d'une contribution de cinq ans avant toute utilisation, explique le déficit de 15 K\$ présenté.

BUDGET HORS PROGRAMME (Les immeubles Benny Farm)

PROVENANCE DES REVENUS	2021	2022	ÉCART %
■ Revenus	2 238 700 \$	2 296 400 \$	2,6 %
■ Subventions gouvernementales	792 400 \$	755 700 \$	-4,6 %
TOTAL	3 031 100 \$	3 052 100 \$	0,7 %

RÉPARTITION DES DÉPENSES	2021	2022	ÉCART %
■ Ressources humaines	517 600 \$	621 000 \$	20,0 %
■ Administration	78 200 \$	65 300 \$	- 16,5 %
■ Conciergerie et entretien	310 200 \$	362 300 \$	16,8 %
■ Service à la clientèle	3 500 \$	2 500 \$	- 28,6 %
■ Énergie, taxes, assurances et sinistres	819 700 \$	831 500 \$	1,4 %
■ Travaux majeurs	244 100 \$	435 000 \$	78,2 %
■ Financement	997 300 \$	997 300 \$	0,0 %
■ Réserves	60 500 \$	60 500 \$	0,0 %
TOTAL	3 031 100 \$	3 375 400 \$	11,4 %

DÉFICIT AVANT UTILISATION DES SURPLUS

- \$ (323 300) \$

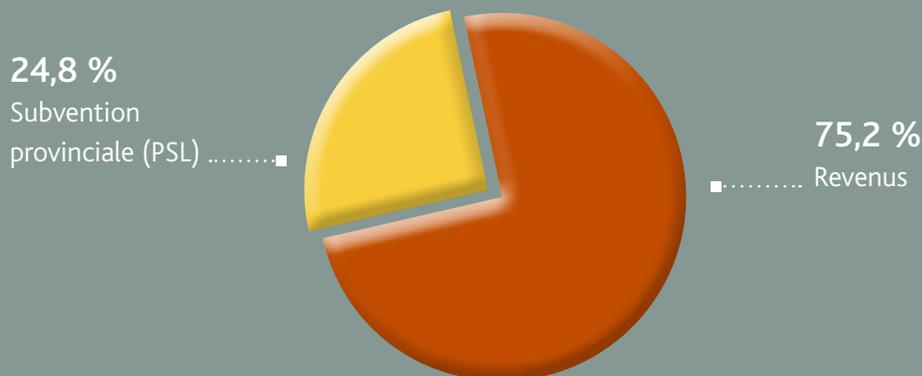
UTILISATION DES SURPLUS

- \$ 323 300 \$

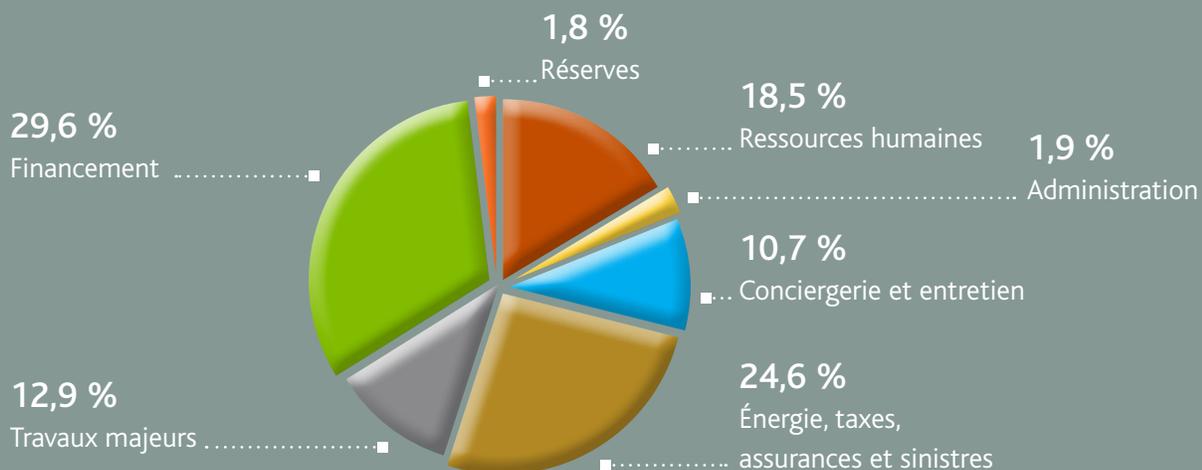
SURPLUS (DÉFICIT)

- \$ - \$

PROVENANCE DES REVENUS



RÉPARTITION DES DÉPENSES



Les immeubles Benny Farm sont un ensemble immobilier, acquis hors programme. L'augmentation de 20 % dans la rubrique « Ressources humaines » provient du poste de conseiller en développement qui sera assumé entièrement par ce projet. Des travaux exceptionnels pour la mise à niveau des panneaux d'alarme incendie de 350 K\$, explique la hausse dans la rubrique « Travaux majeurs ». L'utilisation des surplus cumulés permettra d'obtenir un équilibre budgétaire.

AVOIR MULTIPROGRAMME

RÉSERVES	RÉSERVE AUTOGESTION	RÉSERVE REMPLACEMENT IMMEUBLE	RÉSERVE REMPLACEMENT MEUBLE	RÉSERVE DE GESTION HYPOTHÉCAIRE	RÉSERVE GÉNÉRALE	TOTAL
Solde aux états financiers du 31 décembre 2020	3 976 000 \$	5 437 400 \$	1 952 100 \$	1 436 500 \$	199 800 \$	13 001 800 \$
Contributions anticipées 2021	- \$	723 300	161 600 \$	34 800 \$	- \$	919 700 \$
Affectations anticipées 2021	- \$	(919 400) \$	(939 600) \$	- \$	- \$	(1 859 000) \$
Contributions budgétisées 2022	- \$	788 600 \$	165 400 \$	36 500 \$	60 500 \$	1 051 000 \$
Affectations budgétisées 2022	(486 000) \$	(3 619 100) \$	(30 000) \$	- \$	- \$	(4 135 100) \$
Solde anticipé du 31 décembre 2022	3 490 000 \$	2 410 800 \$	1 309 500 \$	1 507 800 \$	260 300 \$	8 978 400 \$

SURPLUS	PROGRAMME HLM	PROGRAMME PSL	PROGRAMME LAQ	PROGRAMME ACCÈSLOGIS	IMMEUBLES BENNY FARM	TOTAL
Surplus (déficit) aux états financiers au 31 décembre 2020	- \$	- \$	(4 274 600) \$	674 400 \$	1 156 500 \$	(2 443 700) \$
Résultats anticipés 2021	- \$	- \$	(699 500) \$	3 400 \$	(30 500) \$	(726 600) \$
Résultats budgétisés 2022	- \$	- \$	(334 000) \$	(15 000) \$	(323 300) \$	(672 300) \$
Surplus (déficit) projeté au 31 décembre 2022	- \$	- \$	(5 308 100) \$	662 800 \$	802 700 \$	(3 842 600) \$

PARC IMMOBILIER



ÉTAT DU PARC IMMOBILIER ET INDICE DE VÉTUSTÉ

Le parc immobilier de l'OMHM est composé des ensembles immobiliers du programme Habitations à loyer modique (HLM) mis en place en 1969 ainsi que du parc de logements abordables, comprenant les résidences pour personnes âgées ENHARMONIE et des ensembles immobiliers pour familles et petits ménages. L'évaluation de l'état des immeubles est représentée par deux indices :

- l'indice d'état, qui représente son niveau de dégradation ou de défektivité et qui est exprimé par une cote de A à E ou de « Très bon état » à « Très mauvais état »;
- l'indice de vétusté physique des immeubles (IVP), qui indique le rapport entre le déficit d'entretien et la valeur actuelle de remplacement d'un immeuble et qui est exprimé en pourcentage.

HABITATIONS À LOYER MODIQUE (HLM)

Le parc immobilier HLM comprend 329 habitations intégrant 838 bâtiments, pour un total de 20 810 logements. L'âge moyen du parc est de 44 ans. Toutefois, 7 % de ce parc a été acquis en achat rénovation, avec un âge moyen de 80 ans.

INDICE D'ÉTAT	NOMBRE DE BÂTIMENTS	INVESTISSEMENTS REQUIS 5 ANS	IVP MOYEN
Très bon à satisfaisant A, B et C	282	123 M\$	9,1 %
Mauvais état D	309	288 M\$	21,5 %
Très mauvais état E	247	354 M\$	49,2 %
TOTAL	838	765 M\$	25,7 %

RÉSIDENCES DU RÉSEAU ENHARMONIE

Le parc immobilier du Réseau ENHARMONIE comprend 10 résidences intégrant 11 bâtiments, pour un total de 1 259 logements. L'âge moyen de ce parc est de 14 ans.

INDICE D'ÉTAT	NOMBRE DE BÂTIMENTS	INVESTISSEMENTS REQUIS 5 ANS	IVP MOYEN
Très bon à satisfaisant A, B et C	9	13 M\$	19,9 %
Mauvais état D	2	6 M\$	20,4 %
Très mauvais état E	0	0 M\$	s.o.
TOTAL	11	19 M\$	9,0 %

LOGEMENT ABORDABLE POUR FAMILLES ET PETITS MÉNAGES

Le parc immobilier abordable pour familles et petits ménages comprend 32 bâtiments totalisant 972 logements. L'âge moyen est de 17 ans.

INDICE D'ÉTAT	NOMBRE DE BÂTIMENTS	INVESTISSEMENTS REQUIS 5 ANS	IVP MOYEN
Très bon à satisfaisant A, B et C	26	5 M\$	19,3 %
Mauvais état D	4	3 M\$	15,8 %
Très mauvais état E	2	1 M\$	36,9 %
TOTAL	32	9 M\$	5,7 %

ENJEUX

HABITATIONS À LOYER MODIQUE (HLM)

NIVEAU DU BUDGET DE REMPLACEMENT, D'AMÉLIORATION, DE MODERNISATION (RAM)

Le budget RAM octroyé par le gouvernement du Québec à l'OMHM est en baisse. Il est passé de 102 M\$ en 2017 à 76,8 M\$ en 2021, soit une diminution de 24,7 %, alors que l'état actuel du parc cumule un déficit d'entretien estimé à un minimum de 765 M\$ sur les 5 prochaines années.

ENTENTES DE FINANCEMENT FÉDÉRALES ÉCHUES

Aux enjeux de vétusté du parc s'ajoutent les contraintes financières liées à la fin des conventions de financement du gouvernement fédéral, qui affectera jusqu'à 30 % des logements du parc HLM au 1^{er} janvier 2022. Lors de la fin de la convention d'un ensemble immobilier, le gouvernement fédéral ne participe plus au financement du déficit d'exploitation et de la réalisation de travaux majeurs par le biais du programme RAM. Ce financement est par la suite assumé principalement par le gouvernement du Québec, mais les sommes octroyées pour la réalisation des travaux majeurs sont nettement en baisse. D'ici le 31 décembre 2026, près de 63 % du parc verra les ententes de financement avec le gouvernement fédéral venir à échéance.

BUDGET DE L'ENTENTE CANADA-QUÉBEC SUR LE LOGEMENT (ECQ)

L'Entente Canada-Québec sur le logement, conclue en octobre 2020, permet notamment aux deux gouvernements d'injecter une somme combinée de 2,2 milliards de dollars, principalement pour rénover quelque 60 000 logements sociaux du Québec dont la convention de financement fédéral est échue. La nouvelle entente a ainsi permis l'octroi à l'Office municipal d'habitation de Montréal d'un nouveau budget de 100 M\$ pour réaliser, d'ici 2025, des travaux dans une dizaine d'habitations HLM, dont plusieurs bâtiments barricadés.

LOGEMENT ABORDABLE

PLAN DE MAINTIEN DES ACTIFS (PDMA)

Un plan de maintien des actifs du parc de logements abordables a été récemment adopté par le conseil d'administration à la suite de l'établissement du bilan de santé des immeubles. L'évaluation des besoins en investissements pour la réalisation de travaux majeurs est de 151,2 M\$ sur la période s'étendant de 2021 à 2046, soit une moyenne d'environ 6,1 M\$ par année. Les besoins d'investissements futurs dans le parc de logements abordables sont un peu plus de 2,5 fois plus élevés que la moyenne des investissements des trois dernières années, qui s'élevait à 2,4 M\$.

FINANCEMENT DES TRAVAUX MAJEURS DU PDMA

Le financement du plan de maintien des actifs du parc de logements abordables passe essentiellement par les revenus et les réserves des immeubles visés. Les loyers et les réserves étant limités par des contraintes de programme, le financement des travaux majeurs du PDMA est un réel défi. Des travaux sont en cours afin d'établir un plan de financement du PDMA à long terme, notamment par le recours à un éventuel programme pour la remise en état des ensembles immobiliers du parc de logements abordables ayant versé une contribution au Fonds québécois d'habitation communautaire.



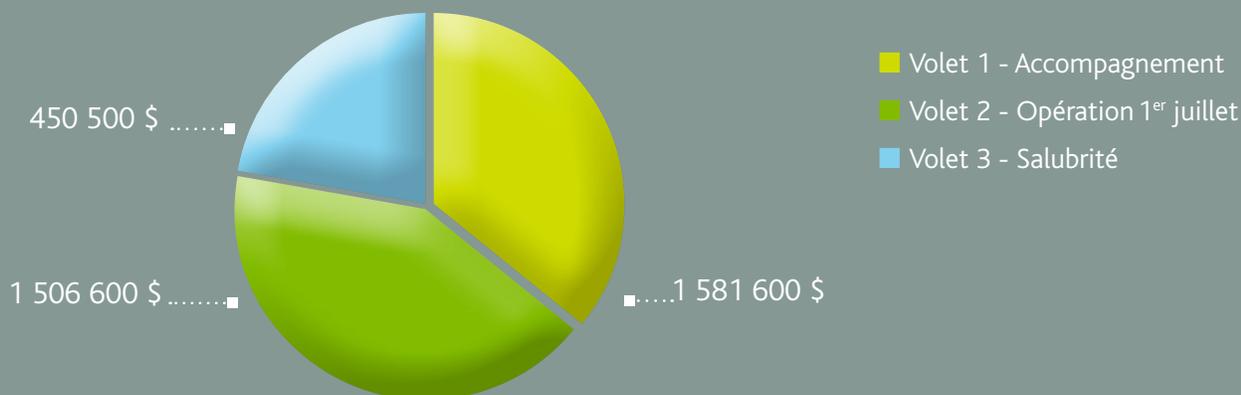
SERVICE DE RÉFÉRENCE

Le Service de référence de l'OMHM est mandaté et financé par la Ville de Montréal. Il offre un soutien à la recherche de logements aux ménages locataires montréalais qui se retrouvent sans logis ou sont sur le point de le devenir. C'est le cas, par exemple, à la suite d'un incendie, d'une évacuation ou encore d'une éviction (Volet 1). De plus, à l'approche du 1er juillet, le Service de référence accompagne les ménages en difficulté dans leur recherche de logement et peut même aller jusqu'à offrir un hébergement temporaire (Volet 2).

Depuis 2017, le contrat de service avec la Ville de Montréal comprend un volet d'accompagnement des ménages en situation de vulnérabilité pour la préparation de leur logement infesté de punaises de lit ou de coquerelles (Volet 3).

Chaque année, le Service répond à près de 3 000 appels et donne en moyenne 2 000 références vers des ressources d'aide et de soutien. En 2022 pour la seule Opération 1er juillet, le Service de référence a répondu à plus de 800 appels, accompagné près de 370 ménages dans leur recherche de logements et hébergé près d'une centaine de personnes. Compte tenu du marché locatif, il est à prévoir que l'Opération 1er juillet 2022 sera de même envergure et que les coûts seront similaires à ceux de 2021. Une bonification du budget d'hébergement a été accordée par la ville de Montréal pour 2021 et 2022 pour répondre à l'augmentation des coûts d'hébergement.

RÉPARTITION PAR VOLET



RÉPARTITION DES DÉPENSES

	2021	2022	ÉCART %
Ressources humaines	922 400 \$	1 006 700 \$	9,1 %
Administration	75 800 \$	64 700 \$	- 14,6 %
Honoraires de gestion	142 700 \$	156 300 \$	9,5 %
Extermination	102 000 \$	61 000 \$	- 40,2 %
Hébergement	2 225 000 \$	2 250 000 \$	1,1 %
TOTAL DES DÉPENSES	3 467 900 \$	3 538 700 \$	2,0 %



Siège social

- Direction générale** 514 872-6442
415, rue Saint-Antoine Ouest
bureau 202
Montréal Qc H2Z 1H8
- Service d'accueil des demandes de logement et de référence** 514 868-5588
- Bureau des plaintes** 514 868-5999
- Secrétariat général** 514 868-5232
- Direction des finances et de l'administration** 514 872-3050
- Service des finances** 514 872-2434
- Service des communications** 514 872-2016
- Service des ressources humaines** 514 872-2017



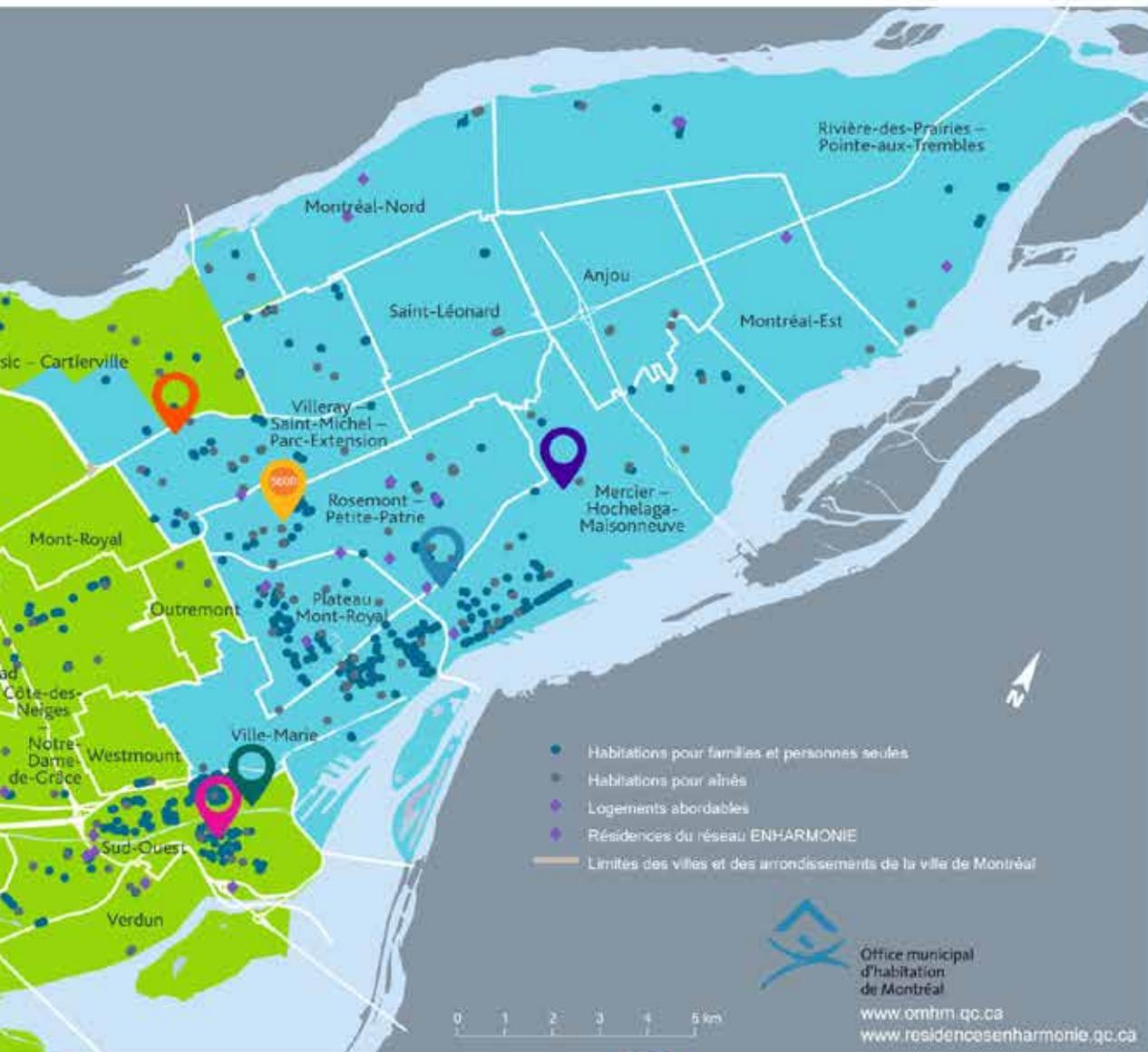
Bureaux administratifs

- 5800, rue Saint-Denis
bureau 104
Montréal Qc H2S 3L5
- Service des immeubles** 514 872-4722
- Service de l'approvisionnement** 514 872-3845
- Service du développement communautaire et social (5^e étage)** 514 872-2104



Service des programmes Supplément au loyer et des activités commerciales

- 1695, rue Grand Trunk 514 868-3113
Montréal Qc H3K 3H1



Direction de la gestion des demandes, des logements abordables et des suppléments au loyer

12260, boulevard Laurentien 438 387-5216
 Montréal Qc H4K 2Z4

Service des résidences 438 387-5216

● Direction des logements abordables 514 483-4118

Les immeubles Benny Farm
 3800, avenue Benny, bureau 101
 Montréal Qc H4B 3A4

Bureaux administratifs

255, boulevard Crémazie Est
 bureau 150,
 Montréal Qc H2M 1L5
 514 872-OMHM (6646)
Direction de la gestion des HLM

Territoire OUEST

2247, rue Delisle
 3^e étage
 Montréal Qc H3J 1K4
 514 872-OMHM (6646)

Territoire EST

3330, boulevard de l'Assomption
 Montréal Qc H1N 3S4
 514 872-OMHM (6646)



ENSEMBLE,

OSONS

FAIRE

AUTREMENT



Office municipal
d'habitation
de Montréal
www.ohm.qc.ca