



Office municipal
d'habitation
de Montréal

BUDGET 2010

adopté au conseil d'administration
le 11 novembre 2009

TABLE DES MATIÈRES

I.	Mission	2
II.	Parc immobilier	2
III.	Organisation	3
IV.	Produits et services	6
V.	Réalisations 2009	8
VI.	Les défis 2010	10
VII.	Faits saillants	11
VIII.	Processus budgétaire	12
IX.	Budget 2010 des programmes	14
X.	HLM et analyse des prévisions	16
XI.	LAQ et analyse des prévisions	22
XII.	PSL et analyse des prévisions	27
XIII.	Benny Farm et analyse des prévisions ..	29
XIV.	Sommaire des contributions	32

I. MISSION

L'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) est un organisme à but non lucratif créé par lettres patentes émises le 8 mai 2001, à la requête de la Société d'habitation du Québec (SHQ) au nom de la Ville de Montréal.

Sa mission est d'améliorer les conditions de vie de personnes et de familles à faible revenu ou à revenu modéré en leur procurant des logements subventionnés de qualité et en favorisant leur pouvoir d'influence et d'action dans leur milieu.

II. PARC IMMOBILIER

L'Office municipal d'habitation de Montréal est gestionnaire d'un parc immobilier comprenant 29 253 logements liés à trois programmes distincts auxquels s'ajoutent les 237 logements des immeubles Benny Farm. Au total, cela représente 29 490 logements.

Voici la répartition des logements du parc immobilier :

En ce qui a trait au programme LAQ, un projet de 24 logements s'ajoutera à notre portefeuille en 2010.

La diminution du nombre de logements du programme PSL s'explique par la diminution des logements dans les programmes d'urgence occasionnée par la volonté de la SHQ de les transférer vers le programme régulier HLM.

Programmes	2009	2010	Prorata
HLM et maisons de chambres	20 382	20 382	69,2 %
Logement abordable Québec (LAQ)	1 608	1 632	5,5 %
Supplément au loyer (PSL)	7 638	7 239	24,5 %
Benny Farm	237	237	0,8 %
Total	29 865	29 490	100 %

III. ORGANISATION

CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'OMHM est administré par un conseil d'administration composé de neuf (9) membres, dont cinq (5) sont nommés par le conseil de l'agglomération de Montréal, deux (2) sont élus par les locataires de HLM et deux (2) sont nommés par le ministre des Affaires municipales et des Régions du gouvernement du Québec. Les membres du conseil d'administration sont nommés pour trois (3) ans.

Le conseil d'administration

NOM	FONCTION	NOMINATION
Robert LABELLE	Président	Conseil de l'agglomération de Montréal
Jacqueline MOISAN	Vice-présidente	Élection locataires
Alain TASSÉ	Secrétaire Trésorier	Conseil de l'agglomération de Montréal
Serge DUROCHER	Membre	Élection locataires
Denis QUIRION	Membre	Conseil de l'agglomération de Montréal
Chantale LAPOINTE	Membre	Min. des Affaires munic. et des régions
Patricia ROSSI	Membre	Min. des Affaires munic. et des régions
Myrlande MYRAND	Membre	Conseil de l'agglomération de Montréal
Louiselle PAQUIN	Membre	Conseil de l'agglomération de Montréal

COMITÉ DE VÉRIFICATION

Un comité de vérification, composé de trois (3) membres, a été formé par le conseil d'administration. Son mandat est d'assister le conseil dans la gestion financière de l'Office.

Réal Lavallée	Président
Claude Papineau	Membre
Alain Tassé	Membre

COMITÉ CONSULTATIF DES RÉSIDANTS

Le comité consultatif des résidents (CCR) étudie les politiques touchant l'ensemble des locataires qui résident en HLM. Il est composé des deux locataires membres du conseil d'administration et de représentants élus des comités de secteurs. Les comités de secteurs regroupent les représentants des associations de locataires HLM de chaque secteur. À l'OMHM, les services à la clientèle HLM sont offerts à partir de trois bureaux de secteur et huit points de service.

EFFECTIFS

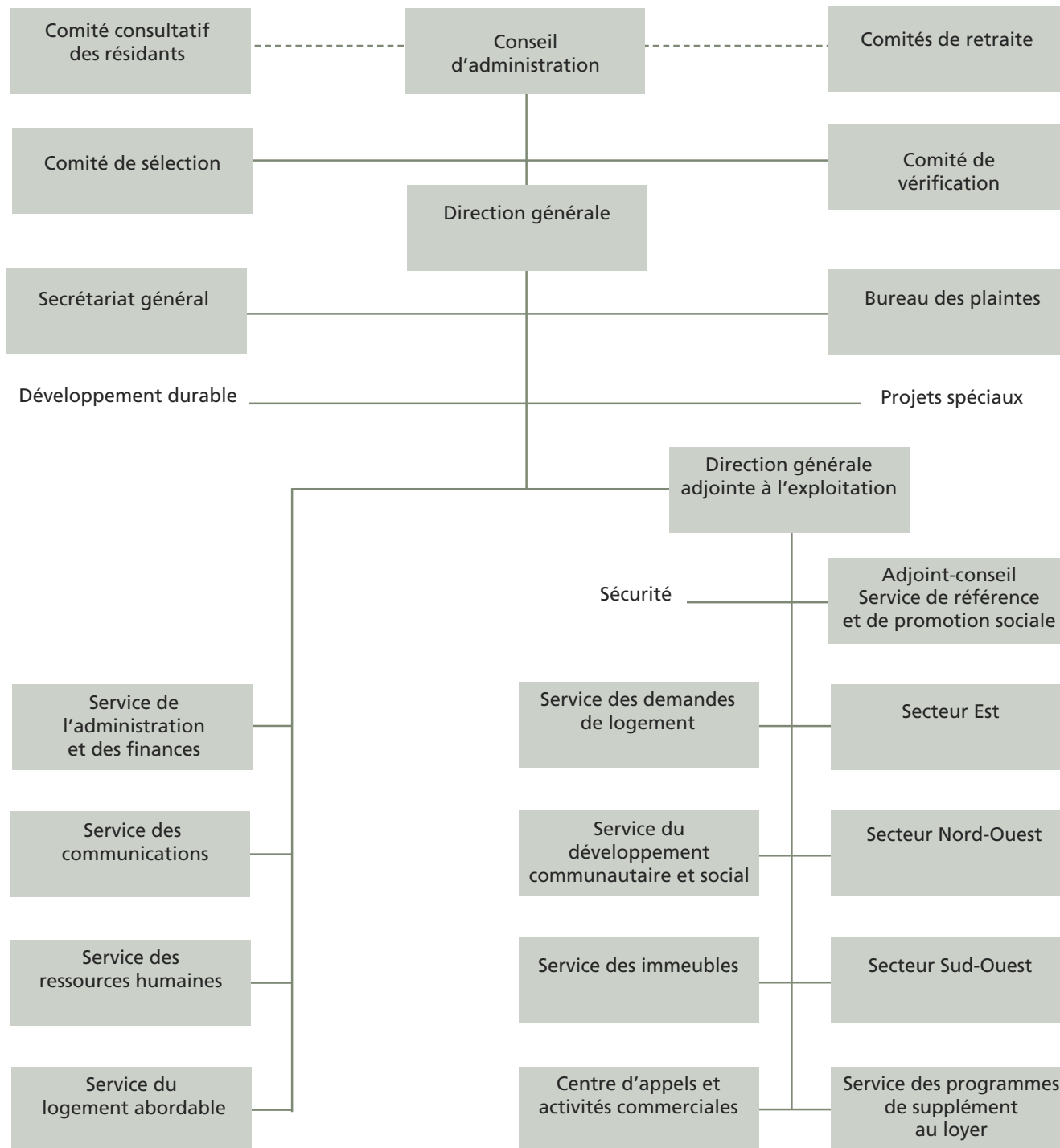
TABLEAU DES POSTES PERMANENTS				
	2008	2009	2010	ÉCART
Cadres et non-syndiqués	64	74	74	0
Cols blancs	170	184	192	8
Cols bleus	189	189	189	0
Préposés à la sécurité des locataires	136	136	136	0
Surveillants résidants	20	20	20	0
Total des employés	579	603	611	8

TABLEAU DES EFFECTIFS PERSONNEL SURCROÎT				
	2008	2009	2010	ÉCART
Cadres et non-syndiqués	4	5	3	-2
Cols blancs	14	46	42	-4
Cols bleus	12	3	3	0
Contractuels	3	7	8	1
Étudiants	9	12	13	1
Total	42	73	69	-4

À l'intérieur des directives budgétaires 2010 aux gestionnaires, il était spécifié qu'il n'y aurait pas de nouveau poste permanent créé en 2010. Les 8 nouveaux postes qui apparaissent en 2010 ont été créés au cours de l'année 2009 et ce sont des postes qui étaient budgétisés surcroîts en 2009 et qui ont été transformés en postes permanents en cours d'année.

La majorité des postes surcroîts budgétisés, à l'exception des étudiants, sont reliés aux activités des travaux majeurs, du soutien à la clientèle, ainsi qu'au programme PSL et ils sont tributaires d'allocations budgétaires spécifiques.

Organigramme OMHM - 1^{er} janvier 2010



IV. PRODUITS ET SERVICES

LE PROGRAMME HABITATIONS À LOYER MODIQUE (HLM)

L'OMHM gère 20 382 logements dans le cadre du programme HLM. Ce programme permet à des locataires de payer un loyer correspondant à 25 % de leur revenu. Le déficit d'exploitation de ces logements est financé par les institutions suivantes :

Gouvernement du Canada	55 % du déficit
Gouvernement du Québec	35 % du déficit
Communauté métropolitaine de Montréal	10 % du déficit

Près de la moitié de ces logements sont habités par des personnes de 60 ans et plus; l'autre partie du parc immobilier HLM est réservée aux familles et aux personnes seules.

Ces logements ont été construits ou achetés et rénovés à partir de 1969, alors que le gouvernement du Québec mettait en place le Programme Habitations à loyer modique et que 15 villes de l'île de Montréal acceptaient d'y participer. En moyenne, les HLM de Montréal ont 30 ans. Devant l'augmentation des besoins en réparations majeures, l'OMHM a entrepris un bilan de santé de l'état du parc immobilier HLM. Ce bilan permet de connaître l'état des bâtiments, d'établir un indice de vétusté et de prévoir les besoins en investissement à court, à moyen et à long terme.

LES PROGRAMMES DE SUPPLÉMENT AU LOYER (PSL)

L'OMHM retient 7239 logements sur le marché grâce aux subventions de ces programmes. Au fil des ans, trois types de programmes de supplément au loyer ont été mis en place :

- un premier permet de réserver des logements essentiellement sur le marché privé;
- un second s'adresse aux coopératives et aux organismes sans but lucratif;
- un troisième a répondu aux situations d'urgence créées par la pénurie de logement des dernières années.

Les logements bénéficiant de subventions de supplément au loyer sont destinés à une clientèle répondant aux mêmes critères d'admissibilité que ceux des logements HLM. Les locataires assument également une charge de loyer correspondant à 25 % du revenu du ménage. L'OMHM verse directement au propriétaire la subvention qui représente la différence entre le montant payé par le locataire et le coût du logement.

LE SERVICE DE RÉFÉRENCE

Depuis le 1^{er} janvier 2005, l'OMHM gère le Service de référence pour les ménages qui se retrouvent à la rue. Le personnel y travaillant accompagne les ménages en difficulté dans leur recherche de logement.

Ce service demandé par la Ville de Montréal en 2003 était financé conjointement par cette dernière et le gouvernement du Québec jusqu'au 31 décembre 2006. Depuis 2007, avec la fin du programme conjoint, la Ville de Montréal assume entièrement le financement de ce service.

LE PROGRAMME LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC (LAQ)

En 2002, l'Office municipal d'habitation de Montréal a débuté la construction de 1200 logements dans la phase I de l'Opération *Solidarité 5 000 logements* de la Ville de Montréal et il a continué dans le cadre de l'Opération 15 000 logements. La construction de ces logements bénéficie de subventions du programme Logement abordable Québec – volet social et communautaire (LAQ), créé par le gouvernement du Québec à la suite d'une entente avec le gouvernement fédéral. Les immeubles construits sont la propriété de l'OMHM. Le nombre de logements abordables gérés par l'OMHM atteint 1632 logements en 2010.

L'OMHM construit deux catégories de logements dans le cadre du programme Logement abordable Québec. Une partie, environ 22 % des logements, est destinée à des familles ou personnes seules autonomes. Les autres répondent aux besoins des personnes âgées en légère perte d'autonomie. Le loyer de ces logements est fixé de façon à ce qu'il soit plus bas que le loyer du marché. Les gouvernements fédéral et provincial de même que la Ville et la CMM subventionnent environ 70 % de la construction des projets d'habitation. Une fois les logements construits, l'ensemble d'habitations doit s'autofinancer.

BENNY FARM

La SHQ a permis à la fin de 2007 à l'OMHM d'acquérir un ensemble immobilier de 237 logements en dehors des programmes reconnus. Ces immeubles avaient été construits par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et la Société immobilière du Canada (SIC) en 1997 et 2000. Il s'agissait alors d'offrir des logements modernes et accessibles aux vétérans et autres locataires habitant déjà sur ce site dans des logements construits à la fin de la Deuxième Guerre mondiale.

La venue de Benny Farm dans notre parc immobilier nous permet d'accroître, grâce au programme PSL, notre offre de logements aux personnes sur nos listes d'attente et préserve dans le domaine public des logements de qualité.

V. RÉALISATIONS 2009

■ Poursuite de l'amélioration des services à la clientèle :

- Amélioration des délais de réparation (79 % des réparations réalisées dans les sept jours);
- Taux de réponse au 514 872-OMHM de 86 %;
- Administration du sondage CROP sur la satisfaction des locataires PSL et préparation d'un sondage auprès des propriétaires;
- 83 % des travaux d'entretien préventifs sont réalisés dans les 90 jours;
- Poursuite des activités de l'équipe de salubrité des logements;
- Mise en oeuvre d'un plan de sécurité;
 - patrouilles pédestres dans certains grands ensembles;
 - visites des locataires de 80 ans et plus, cette clientèle représentant 28 % de la population vivant dans les habitations pour personnes âgées du parc HLM;
 - mise en oeuvre du plan de communication sur la sécurité;
 - poursuite de l'installation des équipements de télégestion en chauffage.
- Note moyenne des audits sur la qualité de l'entretien à 85,6 %;
- Participation de 470 locataires au concours « Les pouces verts des HLM »;
- 964 changements de logement obligatoires effectués pour arrimer la taille des ménages et la typologie des logements;
- Intégration de 66 ménages des PSL d'urgence dans les HLM et les logements des autres programmes de supplément au loyer;
- Aide aux Montréalais autour du 1^{er} juillet : 536 appels reçus, 70 ménages accompagnés dans leur recherche d'un logement dont 31 hébergés;
- Prise de possession de 23 logements abordables aux habitations Victoire-Du Sault dans Hochelaga-Maisonneuve;
- Mise en chantier des habitations Léa-Roback, 24 logements dans le programme LAQ;
- Bilan des 10 ans d'*Habiter la mixité* et poursuite des activités;
- 7 formations pour les associations de locataires en collaboration avec le Centre Saint-Pierre.

■ Gestion du parc immobilier :

- Réalisation de l'an 2 du plan quinquennal de travaux majeurs ce qui a représenté des investissements de 83 M\$;
- Consultation des locataires sur les travaux majeurs tout au long de l'année;
- Début des travaux de décontamination et de réhabilitation des 4 petits bâtiments des habitations Séguin, composés de 72 logements familles;
- Inspection de 299 bâtiments permettant ainsi de mettre à jour le bilan de santé de l'ensemble du parc immobilier HLM;
- Inspection préventive de près de 8 000 logements HLM, de 745 logements LAQ et de tous les immeubles LAQ;
- Réduction de près de 1 % de la consommation énergétique dans les HLM en 2009, ce qui représente une réduction de près de 10 % pour les 5 dernières années;
- Réalisation du bilan de santé pour les bâtiments d'autres offices municipaux d'habitation et organismes en périphérie de Montréal.

■ Gestion des ressources humaines :

- Identification des compétences clés pour les cadres et révision du système d'évaluation des postes cadres;
- Diffusion du code d'éthique et publication d'un guide d'interprétation;

- Implantation d'un parcours d'apprentissage triennal pour le personnel cadre;
- Négociations en cours avec les représentants syndicaux des employés d'entretien et de bureau pour le renouvellement des conventions collectives;
- Actualisation du plan d'action en matière de santé et sécurité au travail.

■ Gestion de l'organisation :

- Adoption du nouveau plan stratégique 2010-2014;
- Élaboration et mise en œuvre d'un plan de mesures d'urgence et de continuité des affaires en cas de pandémie;
- Révision des politiques et procédures quant aux appels d'offres et élaboration d'un guide pour les employés;
- Mise en place d'une équipe de vérification interne;
- Élaboration d'un plan quinquennal de développement durable;
- Obtention de la certification de toutes les résidences du réseau ENHARMONIE;
- Mise en ligne du site Internet des résidences ENHARMONIE : www.residencesenharmone.qc.ca.

VI. LES DÉFIS 2010

■ Gestion des ressources humaines

- Implanter une gestion intégrée du talent du personnel;
- Se doter d'une planification formelle en matière de développement des compétences;
- Finaliser l'analyse des communications internes et mettre en œuvre les recommandations;
- Poursuivre la promotion du programme de reconnaissance;
- Implanter les protocoles de sécurité pour les employés et organiser la formation autour de ces protocoles;
- Continuer la formation des gestionnaires dans le cadre du programme des compétences clés.

■ Amélioration des services à la clientèle

- Poursuivre la visite des 80 ans et plus;
- Appliquer des mesures de contrôle parasitaire en vue de poursuivre l'amélioration de la salubrité des logements;
- Continuer les visites d'entretien préventif de 8 000 logements;
- Mettre en chantier le projet d'habitation sur le site des Ateliers municipaux;
- Implanter le programme *Un vigilant veille sur vous* dans dix résidences;
- Révision de l'offre de services alimentaires dans les résidences ENHARMONIE;
- Maintenir le taux de vacance en deçà de 6 % dans un contexte où les taux de vacance des résidences de la région de Montréal sont en hausse;
- Favoriser l'autonomie et le maintien dans leur logement des personnes âgées en amenant l'offre de service de santé, de services sociaux, de services communautaires et de loisirs dans les résidences.

■ Rénovations majeures

- Poursuivre l'amélioration de la qualité du parc HLM montréalais grâce au programme de rénovations majeures financé par le Plan québécois des infrastructures;
- Intégrer des pratiques innovantes de consultation dans les milieux où des travaux majeurs seront exécutés et accompagner la clientèle durant ces rénovations;
- Poursuivre les investissements dans la gestion à distance de nos habitations (contrôle des ascenseurs, systèmes alarme-incendie, etc.).

■ Développement social et communautaire

- Faire connaître les enjeux des besoins et du financement nécessaire au développement social et communautaire dans les HLM;
- Poursuivre le programme *Habiter la mixité*;
- Faire le bilan du plan d'action sur la sécurité;
- Renforcer les partenariats communautaires et institutionnels.

■ Gestion de l'organisation

- Implanter le nouveau logiciel de gestion intégré concernant des activités de la location et de l'entretien (SIGLS);
- Assurer la formation et le soutien aux employés;
- Obtenir la certification budgétaire reconnue par la Government Finance Officers Association (GFOA);
- Développer des partenariats internes sous formes d'ententes de services.

VII. FAITS SAILLANTS

Le budget 2010 a été préparé en fonction des balises de la SHQ et également en réponse aux priorités qui ont été exprimées par les différents comités de secteurs et le Comité consultatif des résidants. Tout en étant conscients de la nécessité de protéger les immeubles, ces derniers ont exprimé l'importance de réaliser des travaux de rénovation à l'intérieur des logements afin d'avoir un impact direct sur la qualité de vie des locataires. De fait, le budget 2010 prévoit des investissements d'environ 23 M\$ à ce chapitre.

Dans le programme HLM, la SHQ a fixé les balises 2010 d'indexation de l'enveloppe « Administration, conciergerie et entretien (ACE) » à 1,4 %. Cette directive budgétaire nous demandait également de ne prévoir aucune indexation des échelles salariales pour 2010.

L'Office a respecté ces consignes budgétaires au niveau des dépenses contrôlables. Toutefois, des dépenses non contrôlables de l'enveloppe telles que le déneigement en hausse de 1 370 000 \$ et la sécurité en hausse de 538 000 \$ expliquent le taux d'indexation demandé.

Tel que réclamé au budget 2009, l'OMHM réitère sa demande budgétaire de plus de 1,5 M\$ pour le soutien à sa clientèle et le développement social et communautaire alors que la SHQ ne reconnaît qu'une somme de 754 100 \$ à ce chapitre. En fait, l'Office revendique 90 \$ par logement, soit une allocation de 1 834 380 \$ pour le soutien à sa clientèle et son développement social et communautaire conformément à une étude des besoins réalisée par le Regroupement des OMH du Québec.

En 2010, la SHQ a apporté des modifications majeures à la gestion de l'enveloppe « Remplacement, amélioration et modernisation (RAM) ». Elle a maintenant intégré le concept de la capitalisation pour certaines natures de travaux alors qu'auparavant tous les travaux étaient traités comme des dépenses. Pour maintenir le rythme de rénovation et de modernisation de son parc immobilier, l'Office inscrit une demande budgétaire de l'ordre de 88 894 050 \$.

Du côté du programme PSL, la demande budgétaire de 31 062 888 \$ constitue une légère augmentation par rapport au budget 2009.

Le programme LAQ continuera de consolider ses acquis en 2010 tout en livrant un bâtiment de 24 logements comprenant huit logements de quatre chambres à coucher.

VIII. PROCESSUS BUDGÉTAIRE

Le budget de l'Office municipal d'habitation de Montréal doit être soumis et accepté par le Conseil de l'agglomération de Montréal et par le Conseil d'administration de la Société d'habitation du Québec.

IDENTIFICATION DES ENJEUX ANNUELS

Suivant l'approbation de ses états financiers annuels en avril, le conseil d'administration de l'Office municipal de Montréal instruit la direction générale de ses préoccupations et de ses attentes pour la prochaine année.

Dès lors, le comité du budget, formé des membres du comité de direction et de la directrice du budget et de la vérification interne, se réunit afin de déterminer les enjeux de la prochaine année et évaluer l'impact qu'aura la masse salariale sur le futur budget.

L'Office débute ses consultations auprès de ses différents partenaires et de sa clientèle afin d'évaluer les conséquences des balises budgétaires de la SHQ, son principal pourvoyeur de fonds, et de connaître les priorités de sa clientèle, représentée par des comités de locataires.

Muni de ces informations, le comité du budget communique à tous les gestionnaires concernés les directives à suivre pour la préparation de leur budget, chaque directeur a alors un mois pour préparer le budget de son unité administrative et le transmettre au Module du budget et de la vérification interne pour la compilation de toutes les données.

À la fin d'août, l'OMHM s'assure de connaître, auprès de la SHQ, les directives budgétaires officielles à l'intérieur desquelles il doit présenter ses demandes budgétaires pour l'année suivante.

ANALYSE DU BUDGET

En septembre, la direction générale adjointe aux opérations et les directeurs de chaque service font une présentation au comité du budget afin de justifier leurs demandes budgétaires. À la fin de ces présentations, le comité du budget statue sur les demandes reçues afin de répondre aux exigences de la SHQ et prépare le cahier de présentation du budget.

APPROBATION DU BUDGET

Un projet de budget est alors présenté aux comités de locataires pour recevoir leur appréciation et il est ensuite soumis au comité de vérification pour recommandation au Conseil d'administration. Une fois approuvé par le Conseil d'administration, l'OMHM présente son budget au Conseil de l'agglomération de Montréal pour recevoir également son approbation et il sera transmis à la SHQ pour l'approbation finale.

En cours d'année, il est possible que l'Office demande des budgets supplémentaires à la SHQ pour répondre à des situations spécifiques, ces demandes doivent être autorisées par le conseil d'administration avant d'être acheminées à la SHQ pour approbation.

CALENDRIER
Préparation budgétaire 2010

Enjeux et masse salariale	19 mai 2009
Consultations auprès des comités de secteur	21 mai 2009
Consultations auprès du CCR	26 mai 2009
Transmission des balises aux gestionnaires	29 mai 2009
Réception des demandes budgétaires	23 juin 2009
Consolidation et analyse budgétaire	du 29 juin au 28 août 2009
Présentation des demandes budgétaires des services au comité du budget	du 3 au 4 septembre 2009
Préparation du document budgétaire	du 8 septembre au 20 octobre 2009
Présentation du budget aux comités de secteur	du 5 au 9 octobre 2009
Présentation du budget au CCR	20 octobre 2009
Présentation du document budgétaire au comité de vérification	28 octobre 2009
Présentation du document budgétaire au Conseil d'administration	11 novembre 2009
Transmission du budget à la direction du greffe de la Ville de Montréal	23 novembre 2009
Transmission électronique du budget à la SHQ	25 novembre 2009

IX. BUDGET 2010 DES PROGRAMMES

CONSOLIDÉS OMHM

DESCRIPTION	BUDGET HLM	BUDGET LAQ	BUDGET PSL	BUDGET AUTRES	BUDGET CONSOLIDÉ
REVENUS					
Revenus d'opération	76 970 081	16 909 011	-	1 971 773	95 850 865
Subventions et contributions	165 880 889	2 792 554	31 062 888	644 964	200 381 295
Surplus accumulé et réserves	-	1 379 887	-	49 523	1 429 410
TOTAL DES REVENUS	242 850 970	21 081 452	31 062 888	2 666 260	297 661 570
DÉPENSES					
Ressources humaines	22 651 545	3 550 033	1 018 456	409 112	27 629 146
Administration	9 464 246	1 294 867	103 700	37 458	10 900 271
Conciergerie et entretien	16 295 438	857 758	-	235 535	17 388 731
Service à la clientèle	1 024 991	1 996 990	-	3 555	3 025 536
Énergie, taxes, assurances et sinistres	53 384 596	4 163 700	-	807 000	58 355 296
Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)	85 495 950	843 000	-	28 000	86 366 950
Financement	54 534 204	7 643 373	-	1 130 600	63 308 177
Réserves		731 731	-	15 000	746 731
Versements aux propriétaires			29 940 732		29 940 732
TOTAL DES DÉPENSES	242 850 970	21 081 452	31 062 888	2 666 260	297 661 570
Surplus (contribution)	-	-	-	-	-

COMPARATIFS OMHM

DESCRIPTION	RÉSULTATS 2008	BUDGET APPROUVÉ 2009	BUDGET SOUMIS 2010	ÉCART %
REVENUS				
Revenus d'opération	91 096 840	94 654 414	95 850 865	1,3 %
Subventions	181 486 344	192 712 011	200 381 295	4,0 %
Surplus accumulé et réserves		1 062 300	1 429 410	34,6 %
TOTAL DES REVENUS	272 583 184	288 428 725	297 661 570	3,2 %
DÉPENSES				
Ressources humaines	26 047 232	26 684 434	27 629 146	3,5 %
Administration	8 903 856	9 233 027	10 900 271	18,1 %
Conciergerie et entretien	13 577 063	14 942 557	17 388 731	16,4 %
Service à la clientèle	2 148 931	2 704 274	3 025 536	11,9 %
Énergie, taxes, assurances et sinistres	54 010 871	57 778 406	58 355 296	1,0 %
Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)	73 818 700	83 545 300	86 366 950	3,4 %
Financement	62 690 329	63 455 884	63 308 177	-0,2 %
Réserves	799 491	726 783	746 731	2,7 %
Versements aux propriétaires	30 022 900	29 358 060	29 940 732	2,0 %
TOTAL DES DÉPENSES	272 019 373	288 428 725	297 661 570	3,2 %
Surplus (contribution)	563 811	-	-	-

X. HLM ET ANALYSE DES PRÉVISIONS

DESCRIPTION	RÉSULTATS 2008	BUDGET APPROUVÉ 2009	BUDGET SOUMIS 2010	ÉCART %
REVENUS				
Revenus d'opération	76 636 900	76 028 079	76 970 081	1,2 %
Subventions et contributions	147 724 300	158 770 109	165 880 889	4,5 %
Surplus accumulé et réserves				
TOTAL DES REVENUS	224 361 200	234 798 188	242 850 970	3,4 %
DÉPENSES				
Ressources humaines	22 309 700	22 169 909	22 651 545	2,2 %
Administration	7 841 200	8 026 796	9 464 246	17,9 %
Conciergerie et entretien	13 023 200	13 775 771	16 295 438	18,3 %
Service à la clientèle	654 200	924 005	1 024 991	10,9 %
Énergie, taxes, assurances et sinistres	50 921 100	52 724 584	53 384 596	1,3 %
Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)	73 818 700	82 483 000	85 495 950	3,7 %
Financement	55 793 100	54 694 123	54 534 204	-0,3 %
Réserves	-	-	-	-
Versements aux propriétaires	-	-	-	-
TOTAL DES DÉPENSES	224 361 200	234 798 188	242 850 970	3,4 %
Surplus (contribution)	-	-	-	-

REVENUS

	Budget 2009	Budget 2010	Écart %
Revenus de location	75 230 851	76 439 172	1,6
Autres revenus	797 228	530 909	-33,4
Contributions	158 770 109	165 880 889	4,5
Total	234 798 188	242 850 970	3,4

Le budget 2010 des « Revenus de location » est établi par la SHQ.

En 2010, la diminution dans les « Autres revenus » est directement attribuable à une diminution du taux d'intérêt.

Les contributions représentent le montant nécessaire de subventions pour assurer

l'équilibre budgétaire. La hausse dans les « Contributions » est attribuable principalement à l'augmentation des dépenses non contrôlables et des dépenses de travaux majeurs; les explications de ces hausses seront données aux pages suivantes du présent document.

DÉPENSES

RESSOURCES HUMAINES

	Budget 2009	Budget 2010	Écart %
Administration	12 559 535	12 968 050	3,3
Entretien	9 610 374	9 683 495	0,8
Total	22 169 909	22 651 545	2,2

Aucune indexation des échelles salariales n'a été budgétisée en 2010 conformément aux directives de la SHQ puisque les instances gouvernementales du Québec sont présentement en processus de négociations avec leurs différents groupes d'employés. La SHQ ajustera les budgets alloués à la masse salariale selon les ententes convenues, s'il y a lieu.

L'écart dans « Administration » provient de l'ajout de quelques postes surcroûts au développement communautaire et au centre d'appels ainsi qu'à l'incidence de la progression dans les échelles salariales telle qu'elle est prévue dans les conditions de travail des employés.

ADMINISTRATION

	Budget 2009	Budget 2010	Écart %
Frais généraux	4 137 539	4 473 792	8,1
Frais informatiques	4 411 141	4 419 960	0,2
Allocation - PSL	- 1 122 156	- 1 122 156	0,0
Autres frais non récurrents	152 000	64 000	-57,9
Soutien à la clientèle	448 272	1 628 650	263,3
Total	8 026 796	9 464 246	17,9

La hausse budgétaire dans les « Frais généraux » est principalement reliée aux frais de formation de 134 000 \$ du programme d'acquisition des compétences clés du personnel cadre, à une augmentation de 25 000 \$ dans les honoraires professionnels pour de la formation au personnel dédié au service à la clientèle, ainsi qu'à une hausse de 86 000 \$ dans les coûts des loyers et de 75 000 \$ dans les frais de communications.

La diminution dans les « Frais non récurrents » s'explique par une réduction des honoraires professionnels rattachés à la clarification des titres de certaines copropriétés.

Pour ce qui a trait à l'augmentation substantielle dans les demandes budgétaires du « Soutien à la clientèle », elle

découle de la volonté de l'OMHM de faire reconnaître ses réels besoins de financement pour les activités de développement social et communautaire, le tout en relation avec les grandes lignes de son plan stratégique et d'une étude réalisée par le Regroupement des OMH du Québec qui stipulait qu'il en coûterait 90 \$ par logement à un office pour offrir les services de soutien et du développement social et communautaire à sa clientèle.

Le montant déterminé par la SHQ est de 37 \$ par logement, soit une allocation de 22 \$ par logement pour le « Soutien à la clientèle » et une allocation de 15 \$ par logement pour les « Activités sociales et communautaires ». Notre demande budgétaire est donc plus élevée de près de 1 100 000 \$ par rapport au budget alloué par la SHQ à cet effet.

CONCIERGERIE ET ENTRETIEN

	Budget 2009	Budget 2010	Écart %
Contrats	2 267 925	2 340 538	3,2
Sécurité	1 906 196	2 444 100	28,2
Ressources matérielles	7 084 650	8 112 700	14,5
Charges non récurrentes	2 517 000	3 398 100	35,0
Total	13 775 771	16 295 438	18,3

L'augmentation dans la « Sécurité » s'explique par les trois facteurs suivants :

1. Hausse du taux horaire minimum des préposés à la sécurité des locataires de 0,50 \$ tel que décrété en 2009 par le Gouvernement du Québec occasionnant des coûts supplémentaires de 75 000 \$;
2. Hausse combinée du taux horaire des agents de sécurité des locataires en 2009 et 2010 tel que décrété par le Gouvernement du Québec occasionnant des coûts supplémentaires de 39 000 \$;
3. Ajout d'équipes de patrouilles à pied, occasionnant des frais supplémentaires d'environ 400 000 \$ dans les grands ensembles immobiliers afin de contrer l'émergence de la criminalité et ainsi établir un sentiment préventif de quiétude de la clientèle.

La hausse prévue aux « Ressources matérielles » de 1 028 050 \$ est liée principalement à l'augmentation substantielle de 1 370 000 \$ des coûts de déneigement à la suite des récents appels d'offres et à une diminution de près de 343 000 \$ dans l'entretien des systèmes et appareils.

Plusieurs facteurs expliquent la hausse substantielle des coûts de déneigement, en l'occurrence :

- Le renouvellement de plusieurs contrats en vigueur datant des années 2002 et 2003;
- Une hausse marquée des coûts d'essence, du diesel et du sel depuis ces années;
- Une hausse des précipitations moyennes au cours des trois dernières années;
- L'ajout de nouvelles superficies à déneiger compte tenu des activités de recyclage et des sorties de secours additionnelles à déblayer.

La hausse dans les « Charges non récurrentes » est reliée principalement à une nouvelle imputation comptable demandée par la SHQ. Certaines dépenses qui étaient comptabilisées dans les postes du « RAM » sont maintenant imputées aux « Charges non récurrentes » créant ainsi cette hausse budgétaire.

ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES

	Budget 2009	Budget 2010	Écart %
Énergie	30 771 012	32 342 419	5,1
Taxes	17 105 207	17 105 207	0,0
Assurances et sinistres	4 848 365	3 936 970	-18,8
Total	52 724 584	53 384 596	1,3

Le budget « Énergie » est établi en tenant compte d'une augmentation des tarifs d'Hydro Québec de 0,2 % applicable au 1^{er} avril 2010 et d'une augmentation des tarifs de Gaz Métro de 5 %.

Les budgets Taxes et Assurances sont des montants préinscrits de la SHQ.

REPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)

	Budget 2009	Budget 2010	Écart %
Immeuble		30 521 699	
Terrain		4 821 000	
Bâtiment		19 691 434	
Logement		23 389 529	
Honoraires professionnels		6 833 688	
Frais de relocalisation		238 600	
Total	82 483 000	85 495 950	3,7

En début d'année 2009, la SHQ informait les offices municipaux d'habitation (OMH) qu'elle instaurait un « Plan pluriannuel d'intervention » (PPI) qui amène de nouvelles normes de comptabilisation pour les dépenses reliées au RAM. Ainsi, rétroactivement à 2008, la SHQ capitalise une partie des travaux réalisés avec le RAM. Maintenant, pour chaque rubrique budgétaire, les offices doivent spécifier si la dépense est de nature « capitalisable » ou de nature « dépense ».

Pour 2010, la partie dite « Capitalisable » représente 62 % du RAM, soit 53 253 928 \$ alors que la partie dite « Dépense » est de 38 %, soit 32 242 022 \$. Toutefois ces pourcentages pourraient varier en fonction des budgets autorisés.

Également, une nouvelle charte comptable a été rédigée par la SHQ pour la comptabilisation des comptes liés au RAM en 2010. Comme la nature de ces postes est différente de celle des années antérieures, nous ne pouvons présenter de prévisions comparatives détaillées.

FINANCEMENT

	Budget 2009	Budget 2010	Écart %
Intérêts	31 931 369	30 094 469	-8,9
Amortissement	22 300 745	23 942 653	7,4
Rentes emphytéotiques et autres frais	462 009	497 082	7,6
Total	54 694 123	54 534 204	-0,3

Les budgets de ces comptes proviennent de données déterminées par la SHQ.

SERVICE À LA CLIENTÈLE

	Budget 2009	Budget 2010	Écart %
Subventions aux associations de locataires	305 865	346 851	13,2
Activités communautaires et sociales	305 640	305 640	0,0
Frais de déménagement	312 500	372 500	19,2
Total	924 005	1 024 991	10,9

Le budget des « Subventions aux associations de locataires » est déterminé par la SHQ, et il passera de 15 \$ à 17 \$ par logement en 2010.

Le budget des « Activités communautaires et sociales » est déterminé par la SHQ, soit 15 \$ par logement.

L'augmentation des « Frais de déménagement » est liée à la nouvelle politique de changement de logements, dans laquelle l'Office s'est engagé à réaliser, dans l'année, 900 changements de logement afin de s'assurer qu'un plus grand nombre de locataires obtiennent un logement correspondant à leurs besoins.

XI. LAQ ET ANALYSE DES PRÉVISIONS

DESCRIPTION	RÉSULTATS 2008	BUDGET APPROUVÉ 2009	BUDGET SOUMIS 2010	ÉCART %
REVENUS				
Revenus d'opération	14 459 940	16 866 853	16 909 011	0,2 %
Subventions	2 697 144	2 637 934	2 792 554	5,9 %
Surplus accumulé et réserves	-	1 062 300	1 379 887	29,9 %
TOTAL DES REVENUS	17 157 084	20 567 087	21 081 452	2,5 %
DÉPENSES				
Ressources humaines	2 799 232	3 129 312	3 550 033	13,4 %
Administration	958 956	1 067 884	1 294 867	21,3 %
Conciergerie et entretien	553 863	932 811	857 758	-8,0 %
Service à la clientèle	1 494 731	1 776 714	1 996 990	12,4 %
Énergie, taxes, assurances et sinistres	3 089 771	4 255 122	4 163 700	-2,1 %
Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)	-	1 062 300	843 000	-20,6 %
Financement	6 897 229	7 631 161	7 643 373	0,2 %
Réserves	799 491	711 783	731 731	2,8 %
Versements aux propriétaires	-	-	-	-
TOTAL DES DÉPENSES	16 593 273	20 567 087	21 081 452	2,5 %
Surplus (contribution)	563 811	-	-	-

REVENUS

	Budget 2009	Budget 2010	Écart %
Revenus de location	16 619 769	16 743 648	0,7
Autres revenus	247 084	165 363	-33,1
Subventions	2 637 934	2 792 554	5,9
Surplus accumulé	1 062 300	1 379 887	29,9
Total	20 567 087	21 081 452	2,5

En 2010, nous prévoyons une indexation moyenne de 2 % du taux des loyers des « Revenus de location ». Toutefois, une révision à la hausse du taux de vacance réduit l'augmentation nette à 0,7 %.

La diminution dans les « Autres revenus » provient de la baisse du taux d'intérêt combinée à une diminution de l'encaisse.

L'augmentation dans les « Subventions » s'explique par l'admissibilité au programme PSL des résidences Le Mile-End et Côte-

Saint-Paul. En 2010, nous prévoyons que 60 résidents en bénéficieront.

L'utilisation du « Surplus accumulé » en 2010 est nécessaire pour la réalisation de travaux majeurs de l'ordre de 843 000 \$, pour l'injection de 300 000 \$ dans le marketing afin de stimuler la location ainsi que pour contrer la hausse substantielle de 200 000 \$ dans les coûts des services alimentaires à la suite des récents appels d'offres.

DÉPENSES

RESSOURCES HUMAINES

	Budget 2009	Budget 2010	Écart %
Administration	2 177 566	2 441 370	12,1
Entretien	952 346	1 108 663	16,4
Total	3 129 912	3 550 033	13,4

Comme dans le programme HLM, aucune indexation salariale n'a été budgétisée en 2010. L'augmentation dans les salaires administratifs est liée à une révision des charges administratives assumées par le programme HLM qui devront être imputées au programme LAQ.

Concernant la hausse des salaires liés à l'entretien, elle s'explique par le désir de diminuer certains travaux donnés à l'externe afin de les réaliser en régie interne.

ADMINISTRATION

	Budget 2009	Budget 2010	Écart %
Frais généraux	1 028 357	1 253 229	21,9
Frais informatiques	10 827	6 152	- 43,2
Autres frais non récurrents	28 700	35 486	23,6
Total	1 067 884	1 294 867	21,3

La hausse dans les « Frais généraux » provient essentiellement de la hausse dans les frais de marketing tel que précédemment expliqué.

CONCIERGERIE ET ENTRETIEN

	Budget 2009	Budget 2010	Écart %
Contrats	101 630	101 987	0,4
Sécurité	321 881	164 374	-48,8
Ressources matérielles	509 300	591 397	16,1
Total	932 811	857 758	-8,0

En 2009, le budget « Sécurité » avait été indûment calculé en doublant les heures travaillées du personnel résidant surveillant.

La hausse dans les « Ressources matérielles » s'explique par l'augmentation des travaux en régie interne et par la fin de certaines garanties dans les contrats d'entretien des bâtiments.

SERVICE À LA CLIENTÈLE

	Budget 2009	Budget 2010	Écart %
Activités communautaires et sociales	18 885	18 885	0,0
Services alimentaires	1 748 175	1 948 105	11,4
Achat et entretien d'équipements de cuisine	9 654	30 000	228,2
Total	1 776 714	1 996 990	12,4

Les coûts des « Services alimentaires » ont été réajustés à la hausse conformément aux résultats des derniers appels d'offre.

ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES

	Budget 2009	Budget 2010	Écart %
Énergie	1 648 991	1 739 400	5,5
Taxes	2 424 231	2 220 800	-8,4
Assurances et sinistres	181 900	203 500	11,9
Total	4 255 122	4 163 700	-2,1

Les coûts en « Énergie » ont été estimés en indexant de 2 % les coûts réels projetés de 2009.

En 2009, l'évaluation des taxes foncières et scolaires des nouvelles résidences Le Mile-End et Côte-Saint-Paul avait été estimée pour la première année d'opération. Les taxes foncières ont été réévaluées selon les données actualisées anticipées pour 2010.

L'augmentation dans les postes « Assurances et sinistres » provient de la hausse des primes d'assurances civiles d'environ 12 000 \$ ainsi qu'une hausse prévue de près de 10 000 \$ dans les budgets attribués au poste sinistre.

REPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)

	Budget 2009	Budget 2010	Écart %
Remplacement d'équipements et de biens meubles	5 800	10 000	
Réaménagement du terrain	1 000	4 000	
Réaménagement des logements	14 100		
Réfection des bâtiments	946 000	351 500	
Remplacement et amélioration des systèmes et appareils	29 400	377 500	
Honoraires professionnels	66 000	100 000	
Total	1 062 300	843 000	-20,6

En 2010, plusieurs travaux de « Réfection des bâtiments » auront lieu sur l'ensemble du parc immobilier LAQ dont 150 000 \$ seront alloués principalement pour la phase trois des habitations Anne Greenup.

L'installation de boutons de vigilance dans les résidences occasionnera des investisse-

ments de près de 150 000 \$ en « Remplacement et amélioration des systèmes et appareils ». De plus, afin d'accroître les économies d'énergie, certains appareils de chauffage et de ventilation seront modernisés. Ils seront plus performants.

FINANCEMENT

	Budget 2009	Budget 2010	Écart %
Intérêts	3 422 902	3 465 441	1,2
Amortissement	4 208 259	4 177 932	-0,7
Total	7 631 161	7 643 373	0,2

Ces postes sont déterminés selon les contrats hypothécaires en vigueur.

RÉSERVES

	Budget 2009	Budget 2010	Écart %
Immobilière	481 325	500 285	3,9
Mobilière	142 401	142 401	0,0
Hypothécaire	88 057	89 045	1,1
Total	711 783	731 731	2,8

Les diverses réserves sont budgétisées conformément aux obligations du programme LAQ établies par la SHQ.

XII. PSL ET ANALYSE DES PRÉVISIONS

DESCRIPTION	RÉSULTATS 2008	BUDGET APPROUVÉ 2009	BUDGET SOUMIS 2010	ÉCART %
REVENUS				
Revenus d'opération	-	-	-	-
Subventions	31 064 900	30 480 216	31 062 888	1,9 %
Surplus accumulé et réserves	-	-	-	-
TOTAL DES REVENUS	31 064 900	30 480 216	31 062 888	1,9 %
DÉPENSES				
Ressources humaines	938 300	1 018 456	1 018 456	0,0 %
Administration	103 700	103 700	103 700	0,0 %
Conciergerie et entretien	-	-	-	-
Service à la clientèle	-	-	-	-
Énergie, taxes, assurances et sinistres	-	-	-	-
Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)	-	-	-	-
Financement	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Versements aux propriétaires	30 022 900	29 358 060	29 940 732	2,0 %
TOTAL DES DÉPENSES	31 064 900	30 480 216	31 062 888	1,9 %
Surplus (contribution)	-	-	-	-

REVENUS

	Budget 2009	Budget 2010	Écart %
Subvention	30 480 216	31 062 888	1,9
Total	30 480 216	31 062 888	1,9

DÉPENSES

RESSOURCES HUMAINES

	Budget 2009	Budget 2010	Écart %
Logements		7 239	
Ressources humaines	1 018 456	1 018 456	0,0
Administration	103 700	103 700	0,0
Versements aux propriétaires	29 358 060	29 940 732	2,0
Total	30 480 216	31 062 888	1,9

C'est la SHQ qui détermine les budgets alloués à la gestion du programme PSL.

Toutefois, les sommes attribuées aux versements aux propriétaires sont révisées mensuellement par la SHQ afin de refléter la situation réelle du marché locatif.

XIII. BENNY FARM ET ANALYSE DES PRÉVISIONS

DESCRIPTION	N/A 2008	BUDGET APPROUVÉ 2009	BUDGET SOUMIS 2010	ÉCART %
REVENUS				
Revenus d'opération	-	1 759 482	1 971 773	12,1 %
Subventions	-	823 752	644 964	-21,7 %
Surplus accumulé et réserves	-		49 523	100,0 %
TOTAL DES REVENUS	-	2 583 234	2 666 260	3,2 %
DÉPENSES				
Ressources humaines	-	366 757	409 112	11,5 %
Administration	-	34 647	37 458	8,1 %
Conciergerie et entretien	-	233 975	235 535	0,7 %
Service à la clientèle	-	3 555	3 555	0,0 %
Énergie, taxes, assurances et sinistres	-	798 700	807 000	1,0 %
Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)	-		28 000	100,0 %
Financement	-	1 130 600	1 130 600	0,0 %
Réserves	-	15 000	15 000	0,0 %
Versements aux propriétaires	-			
TOTAL DES DÉPENSES	-	2 583 234	2 666 260	3,2 %
Surplus (contribution)	-	-	-	-

REVENUS

	Budget 2009	Budget 2010	Écart %
Revenus de location	1 717 764	1 953 823	13,4
Autres revenus	41 718	17 950	-57,0
Subventions	823 752	644 964	-21,7
Surplus accumulé		49 523	100,0
Total	2 583 234	2 666 260	3,2

En 2010, nous prévoyons une indexation moyenne de 2 % du taux des loyers. La hausse de 13,4 % dans les « Revenus de location » est attribuable à la décroissance des subventions accordées aux anciens combattants par la SCHL occasionnée par leurs départs. Le logement n'étant plus subventionné, il est loué au coût du marché.

La diminution dans les « Autres revenus » provient de la baisse du taux d'intérêt combinée à une diminution de l'encaisse.

L'utilisation du « Surplus accumulé » en 2010 servira à la réalisation de travaux majeurs de l'ordre de 28 000 \$ et à répondre à la hausse prévue dans les frais non contrôlables.

DÉPENSES

RESSOURCES HUMAINES

	Budget 2009	Budget 2010	Écart %
Administration	218 425	245 542	12,4
Entretien	148 332	163 570	10,3
Total	366 757	409 112	11,5

Comme dans le programme HLM, aucune indexation des échelles salariales n'a été budgétisée en 2010. L'augmentation des salaires administratifs est liée à une révision des charges administratives assumées par le programme HLM.

Concernant la hausse des salaires liés à l'entretien, elle s'explique par le désir de diminuer certains travaux donnés à l'externe afin de les réaliser en régie interne.

ADMINISTRATION, ENTRETIEN ET SERVICE À LA CLIENTÈLE

	Budget 2009	Budget 2010	Écart %
Administration	34 647	37 458	8,1
Entretien	233 975	235 535	0,7
Service à la clientèle	3 555	3 555	0,0
Total	272 177	276 548	1,6

Les budgets reliés aux opérations n'ont pratiquement pas été modifiés en 2010.

ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES

	Budget 2009	Budget 2010	Écart %
Énergie	390 000	420 000	7,7
Taxes	378 700	350 000	-7,6
Assurances et sinistres	30 000	37 000	23,3
Total	798 700	807 000	1,0

Les coûts en « Énergie » et en « Taxes » ont été estimés en indexant de 2 % les coûts réels projetés de 2009.

La prime des assurances civiles a augmenté de près de 5 000 \$ lors du renouvellement à la suite d'une réévaluation des bâtiments.

RAM, FINANCEMENT ET RÉSERVES

	Budget 2009	Budget 2010	Écart %
RAM	0	28 000	100,0
Financement	1 130 600	1 130 600	0,0
Réserve	15 000	15 000	0,0
Total	1 145 600	1 173 600	2,4

Près de 25 000 \$ de travaux majeurs en électricité seront réalisés en 2010 ainsi que des travaux en aménagement paysager d'environ 3 000 \$.

Les remboursements et intérêts de l'emprunt hypothécaire de 18 855 490 \$ sont de 1 130 600 \$ pour les quatre prochaines années.

XIV. SOMMAIRE DES CONTRIBUTIONS

CONTRIBUTIONS	SHQ		CMM		AGGLOMÉRATION		SCHL		TOTAL	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
PROGRAMME HLM										
Contribution conjointe ⁽¹⁾	140 889 698	147 214 700	15 654 411	16 357 189					156 544 109	163 571 889
Contribution exclusive	1 829 000	1 929 000			397 000	380 000			2 226 000	2 309 000
TOTAL HLM	142 718 698	149 143 700	15 654 411	16 357 189	397 000	380 000			158 770 109	165 880 889
PROGRAMME PSL										
Contribution conjointe ⁽¹⁾	27 432 194	27 956 599	3 048 022	3 106 289					30 480 216	31 062 888
TOTAL PSL	27 432 194	27 956 599	3 048 022	3 106 289					30 480 216	31 062 888
PROGRAMME LAQ										
Contribution conjointe ⁽¹⁾		191 700		21 300						213 000
Contribution exclusive	1 932 883	1 889 876	705 051	689 678					2 637 934	2 579 554
TOTAL LAQ	1 932 883	2 081 576	705 051	710 978					2 637 934	2 792 554
AUTRES										
Benny Farm										
Contribution exclusive								823 752	823 752	644 964
TOTAL AUTRES								823 752	823 752	644 964
GRAND TOTAL	172 083 775	179 181 875	19 407 484	20 174 456	397 000	380 000	823 752	644 964	192 712 011	200 381 295

Note (1) Contribution conjointe : 90 % SHQ ; 10 % CMM



Office municipal
d'habitation
de Montréal

www.omhm.qc.ca