

# BUDGET 2024



Office municipal  
d'habitation  
de Montréal

# TABLE des MATIÈRES

3	MISSION, VISION ET CONVICTIONS
4	MESSAGE DE LA DIRECTION
5	LE BUDGET 2024 EN UN COUP D'OEIL
6	LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
12	RÉALISATIONS 2023
13	OBJECTIFS 2024
14	BUDGETS
24	AVOIR DES PROGRAMMES
25	ÉTAT DU PARC IMMOBILIER



## 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





## MESSAGE de la DIRECTION

Avec ses prévisions budgétaires pour 2024, l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) se donne les moyens d'agir dans le sens de sa mission et de sa vision, en garantissant la cohérence dans ses actions.

Plus que jamais, l'environnement dans lequel l'OMHM évolue se complexifie et exerce une pression sur l'organisation, qui doit s'adapter aux nouvelles réalités économique, politique et sociale.

Ainsi, le budget reflète notre engagement à mieux nous arrimer aux besoins de nos locataires et à mieux accompagner notre personnel, tout en maximisant nos ressources financières.

Le budget répond à la nécessité de se donner les moyens de rénover notre parc immobilier et de

poursuivre nos efforts pour obtenir le financement requis pour réhabiliter les bâtiments en fin de convention, actuellement vacants. Enfin, il nous permettra d'optimiser nos façons de travailler pour améliorer notre performance organisationnelle et pour appuyer nos actions dans l'accomplissement de notre mission.

Merci aux locataires, au personnel de l'OMHM et à nos partenaires pour votre engagement et votre dévouement constant!

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

Christian Champagne  
Président du conseil d'administration

Isabelle Pépin  
Directrice générale

# LE BUDGET 2024 EN UN COUP D'ŒIL

Le budget 2024 vise à assurer le financement nécessaire à la réalisation des objectifs établis dans la planification stratégique 2020-2025.

- Premier budget d'exploitation de la Résidence des Ateliers, un projet de 193 logements à l'îlot Rosemont, et du nouveau centre administratif de l'OMHM;
- Implantation du nouveau système financier (Logic.net);
- Accélération importante des mises en chantier de travaux majeurs dédiées aux immeubles du programme Habitations à loyer modique (HLM) rendu possible par la combinaison des sources de financement gouvernementales, soit l'Entente Canada-Québec sur le logement, le Programme de rénovation des habitations à loyer modique (PRHLM) en ajout au budget Remplacement, Amélioration et Modernisation (RAM);
- Poursuite de l'essor du programme Supplément au loyer (PSL) avec l'ajout de 1 500 unités totalisant 17 000 logements;
- Utilisation de plus de 3,4 M\$ des réserves des 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 l'optimisation de la structure organisationnelle et de ses processus.

# CONSEIL D'ADMINISTRATION



**Christian Champagne,**  
président



**Danielle Fournier,**  
vice-présidente



**Lise Guillemette,**  
secrétaire-  
trésorière



**M'Baye Diagne,**  
administrateur



**Sandrine Jannas,**  
administratrice,  
nommée par  
le conseil  
d'agglomération  
de Montréal



**Suzanne Payant,**  
administratrice



**Raymond Saulnier,**  
administrateur



**Sylvie Crispo,**  
administratrice



**Marie-France Raynault,**  
administratrice



# RÉALISATIONS 2023

## ÉTAT DES IMMEUBLES ET DES LOGEMENTS

- Obtention d'un budget record de 136,7 millions de dollars pour la réalisation de travaux majeurs dans le parc HLM;
- Achèvement de la location des 193 logements abordables pour personnes âgées à revenus faible ou modeste de la 11<sup>e</sup> Résidence ENHARMONIE achevée à la fin de 2022;
- Réhabilitation de 660 logements du parc HLM en fin de convention;
- Adoption et mise en œuvre du plan intégré de lutte à la vermine 2023-2025.

## EFFICACITÉ ET INTELLIGENCE D'AFFAIRES

- Préparation du déploiement du système LOGIC.NET, une solution de gestion financière harmonisée adaptée au programme de gestion des habitations à loyer modique;
- Modernisation des outils technologiques pour surveiller en temps réel le parc immobilier;
- Révision stratégique des processus de location et de renouvellement des baux et mise en œuvre des recommandations.

## ADMINISTRATION

- Inauguration officielle et finalisation du financement à long terme de la 11<sup>e</sup> Résidence ENHARMONIE et du centre administratif et de services de l'OMHM; première année d'exploitation;
- Renouvellement de l'entente du Service de référence avec la Ville de Montréal pour trois années, accompagnée d'une majoration budgétaire;
- Mise en place des règles encadrant la gouvernance à l'égard des renseignements personnels, conformément à l'article 63.3 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels;
- Mise en œuvre des obligations de la Loi 14, modifiant la Charte de la langue française, la Charte des droits et libertés de la personne, et d'autres dispositions législatives.

# OBJECTIFS 2024

## ÉTATS DES IMMEUBLES ET DES LOGEMENTS

Dans un contexte de rareté des logements abordables à Montréal, contribuer à :

- finaliser la rénovation des logements vacants dans les immeubles occupés et en accélérer la location;
- poursuivre les travaux de rénovations majeures de nos immeubles;
- poursuivre les efforts pour obtenir le financement requis pour réhabiliter les bâtiments en fin de convention, actuellement vacants.

## SOUTIEN DES MILIEUX DE VIE

En collaboration avec toutes les instances participatives ainsi que les partenaires institutionnels et communautaires :

- améliorer l'expérience-locataire, notamment par un accès simplifié aux services de l'OMHM;
- mieux répondre aux priorités et aux préoccupations actuelles des locataires, notamment par des services de proximité et des milieux sécuritaires.

## ACCOMPAGNEMENT DE NOTRE PERSONNEL

Optimiser nos façons de faire pour augmenter notre efficacité et notre efficacie, afin de renforcer notre performance organisationnelle notamment, par le développement et l'acquisition d'outils technologiques, l'actualisation de nos processus d'affaires et la mise en œuvre des recommandations issues des diverses consultations avec le personnel.

Améliorer l'expérience-employé en soutenant mieux le personnel dans sa réalité, que ce soit par de la formation, de l'accompagnement et des communications nécessaires à l'atteinte de leurs objectifs.

# BUDGET OMHM

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 budget «Hors programme» est la consolidation des budgets de l'ensemble immobilier «Les immeubles Benny Farm» et du centre administratif qui doivent s'autofinancer ainsi que des activités de développement du parc immobilier et de la gestion de l'offre alimentaire des HLM avec services.

**55 000**

Locataires

**40 000**

Logements sociaux

**566 M\$**

Budget annuel

**3,8 milliards**

Actif immobilisé

**32,2 M\$**

Taxes municipales et scolaires

# BUDGET OMHM

<b>PROVENANCE DES REVENUS</b> (En milliers de dollars)	<b>2023</b> (\$)	<b>2024</b> (\$)	<b>ÉCART</b> (\$)
HLM	346 801	461 004	114 203
PSL	65 000	65 000	-
LAQ	23 020	24 403	1 383
ACCÈSLOGIS	10 302	10 890	588
AUTRES PROGRAMMES	3 873	4 231	358
<b>OMHM</b>	<b>448 996</b>	<b>565 528</b>	<b>116 532</b>



## BUDGETS

# HLM et PSL

### 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 2023, la convention de financement du gouvernement fédéral sera échue pour 47,8 % des bâtiments du parc HLM de l'OMHM. Le Gouvernement du Québec et la CMM continuent d'assumer le financement du déficit d'exploitation de ces logements.

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 à des locataires admissibles de payer 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 2023, l'OMHM gérera quelque 15 500 subventions dans le cadre des programmes Supplément au loyer.

# 20 810

Logements HLM

# 4,4 M\$

Soutien à la clientèle

# 250 M\$

Budget en travaux majeurs

# 17 000

Unités PSL pour les locataires

# 65 M\$ (PSL)

Versements aux propriétaires

## BUDGETS

# HLM et PSL

<b>PROVENANCE DES REVENUS</b> (En milliers de dollars)	<b>2023</b> (\$)	<b>2024</b> (\$)	<b>ÉCART</b> (\$)
Revenus	101 609	110 296	8 687
Contribution SHQ (part du fédéral)	78 153	93 196	15 043
Contribution SHQ (part du provincial)	111 033	120 052	9 019
Contribution municipale	21 259	23 995	2 736
Travaux majeurs capitalisés	99 062	178 300	79 238
Réserve d'autogestion	685	165	(520)
<b>TOTAL</b>	<b>411 801</b>	<b>526 004</b>	<b>114 203</b>

<b>PROVENANCE DES DÉPENSES</b>	<b>2023</b> (\$)	<b>2024</b> (\$)	<b>ÉCART</b> (\$)
Ressources humaines	35 707	36 380	673
Administration	11 780	11 002	(778)
Conciergerie et entretien	22 268	22 344	76
Service à la clientèle	2 902	2 846	(56)
Énergie, taxes, assurances et sinistres	66 504	67 469	965
Travaux majeurs	136 677	250 000	113 323
Financement	70 963	70 963	-
Versements aux propriétaires	65 000	65 000	-
<b>TOTAL</b>	<b>411 801</b>	<b>526 004</b>	<b>114 203</b>

---

<b>SURPLUS (DÉFICIT)</b>	-	-	-
--------------------------	---	---	---

---

## BUDGET

# LAQ

### LE PROGRAMME LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC (LAQ)

Le programme LAQ visait 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.

**1 699**

Logements à loyer abordable

**24,5 M\$**

budget de fonctionnement

**3,4 M\$**

Dépense en immobilisations

# BUDGET LAQ

<b>PROVENANCE DES REVENUS</b> (En milliers de dollars)	<b>2023</b> (\$)	<b>2024</b> (\$)	<b>ÉCART</b> (\$)
Revenus	22 897	23 743	846
Subvention provinciale	123	660	537
<b>TOTAL</b>	<b>23 020</b>	<b>24 403</b>	<b>1 383</b>

<b>PROVENANCE DES DÉPENSES</b>	<b>2023</b> (\$)	<b>2024</b> (\$)	<b>ÉCART</b> (\$)
Ressources humaines	5 393	5 680	287
Administration	857	971	114
Conciergerie et entretien	1 837	1 784	(53)
Service à la clientèle	3 755	4 119	364
Énergie, taxes, assurances et sinistres	5 460	5 766	306
Travaux majeurs	937	240	(697)
Financement	4 566	4 532	(34)
Réserves	1 091	1 198	107
<b>TOTAL</b>	<b>23 896</b>	<b>24 290</b>	<b>394</b>

---

<b>SURPLUS (DÉFICIT)</b>	<b>(876)</b>	<b>113</b>	<b>989</b>
--------------------------	--------------	------------	------------

---

BUDGET

# BUDGET ACCÈSLOGIS

**488**

Logements à loyer abordable

**413 K\$**

Surplus d'exploitation

## LE PROGRAMME ACCÈSLOGIS (ACL)

Depuis 2011, ce programme a permis à l'OMHM de 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, 488 logements ont été construits.

**1,6 M\$**

Subvention PSL

**100 %**

autofinancé

## BUDGET

# BUDGET ACCÈSLOGIS

<b>PROVENANCE DES REVENUS</b> (En milliers de dollars)	<b>2023</b> (\$)	<b>2024</b> (\$)	<b>ÉCART</b> (\$)
Revenus	9 466	9 333	(133)
Subvention provinciale	836	1 557	721
<b>TOTAL</b>	<b>10 302</b>	<b>10 890</b>	<b>588</b>

<b>PROVENANCE DES DÉPENSES</b>	<b>2023</b> (\$)	<b>2024</b> (\$)	<b>ÉCART</b> (\$)
Ressources humaines	1 175	1 095	(80)
Administration	268	309	41
Conciergerie et entretien	1 058	919	(139)
Service à la clientèle	475	599	124
Énergie, taxes, assurances et sinistres	2 530	2 547	17
Travaux majeurs	43	19	(24)
Financement	4 512	4 632	120
Réserves	319	357	38
<b>TOTAL</b>	<b>10 380</b>	<b>10 477</b>	<b>97</b>

---

<b>SURPLUS (DÉFICIT)</b>	<b>(78)</b>	<b>413</b>	<b>491</b>
--------------------------	-------------	------------	------------

---

BUDGET

# HORS PROGRAMME

**635 K\$**

En travaux majeurs pour les  
Immeubles Benny Farm

## HORS PROGRAMME

En 2007, l'OMHM s'est porté acquéreur de quatre immeubles sur le site de Benny Farm sans bénéficié de subvention. Cette propriété acquise hors programme, regroupe 237 logements.

Les budgets des activités de développement du parc immobilier et de la gestion de l'offre alimentaire des habitations avec services du programme HLM, sont consolidés avec le budget des immeubles Benny Farm.

**5**

Projets en élaboration

## BUDGET

# HORS PROGRAMME

<b>PROVENANCE DES REVENUS</b> (En milliers de dollars)	<b>2023</b> (\$)	<b>2024</b> (\$)	<b>ÉCART</b> (\$)
Revenus	3 288	3 576	288
Subvention provinciale	585	655	70
<b>TOTAL</b>	<b>3 873</b>	<b>4 231</b>	<b>358</b>

<b>PROVENANCE DES DÉPENSES</b>	<b>2023</b> (\$)	<b>2024</b> (\$)	<b>ÉCART</b> (\$)
Ressources humaines	866	992	126
Administration	68	72	4
Conciergerie et entretien	417	441	24
Service à la clientèle	478	539	61
Énergie, taxes, assurances et sinistres	828	974	146
Travaux majeurs	680	635	(45)
Financement	997	997	-
Réserves	64	66	2
<b>TOTAL</b>	<b>4 398</b>	<b>4 716</b>	<b>318</b>

---

<b>SURPLUS (DÉFICIT)</b>	<b>(525)</b>	<b>(485)</b>	<b>40</b>
--------------------------	--------------	--------------	-----------

---

# AVOIR DES PROGRAMMES

RÉSERVES	RÉSERVE AUTOGESTION	RÉSERVE REMPLACEMENT IMMEUBLE	RÉSERVE REMPLACEMENT MEUBLE	RÉSERVE DE GESTION HYPOTHÉCAIRE	RÉSERVE GÉNÉRALE	TOTAL
Solde aux états financiers du 31 décembre 2022	3 967	5 576	2 042	1 861	330	13 776
Contributions anticipées 2023	-	1 051	271	53	64	1 439
Affectations anticipées 2023	(685)	(2 809)	(80)	-	-	(3 574)
Contributions budgétisées 2024	-	1 155	301	99	66	1 621
Affectations budgétisées 2024	(165)	(3 586)	(90)	(219)	-	(4 060)
<b>Solde anticipé du 31 décembre 2024</b>	<b>3 117</b>	<b>1 387</b>	<b>2 444</b>	<b>1 794</b>	<b>460</b>	<b>9 202</b>

SURPLUS	PROGRAMME HLM	PROGRAMME PSL	PROGRAMME LAQ	PROGRAMME ACCÈSLOGIS	IMMEUBLES BENNY FARM	TOTAL
Surplus (déficit) aux états financiers au 31 décembre 2022	-	-	(5671)	728	1307	(3636)
Résultats anticipés 2023	-	-	(47)	134	(472)	(385)
Résultats budgétisés 2024	-	-	113	366	(35)	444
<b>Surplus (déficit) projeté au 31 décembre 2024</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(5 605)</b>	<b>1 228</b>	<b>800</b>	<b>(3 577)</b>

# ÉTAT DU PARC IMMOBILIER

Le parc immobilier de l'OMHM est composé des ensembles immobiliers des programmes Habitation 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 personnes seules.

L'évaluation de l'état des immeubles est représentée par l'indice d'état gouvernemental, qui indique le niveau de dégradation et qui est exprimé par une cote de «A à E», signifiant pour «A» Très bon état et «E» Très mauvais état. Ces indices sont calculés par l'indice de vétusté physique (IVP) des immeubles, soit le rapport entre le déficit d'entretien et la valeur actuelle de remplacement d'un immeuble exprimé en pourcentage. La Société d'habitation du Québec demande qu'une inspection visuelle des bâtiments soit effectuée tous les 5 ans.

## HABITATIONS À LOYER MODIQUE (HLM)

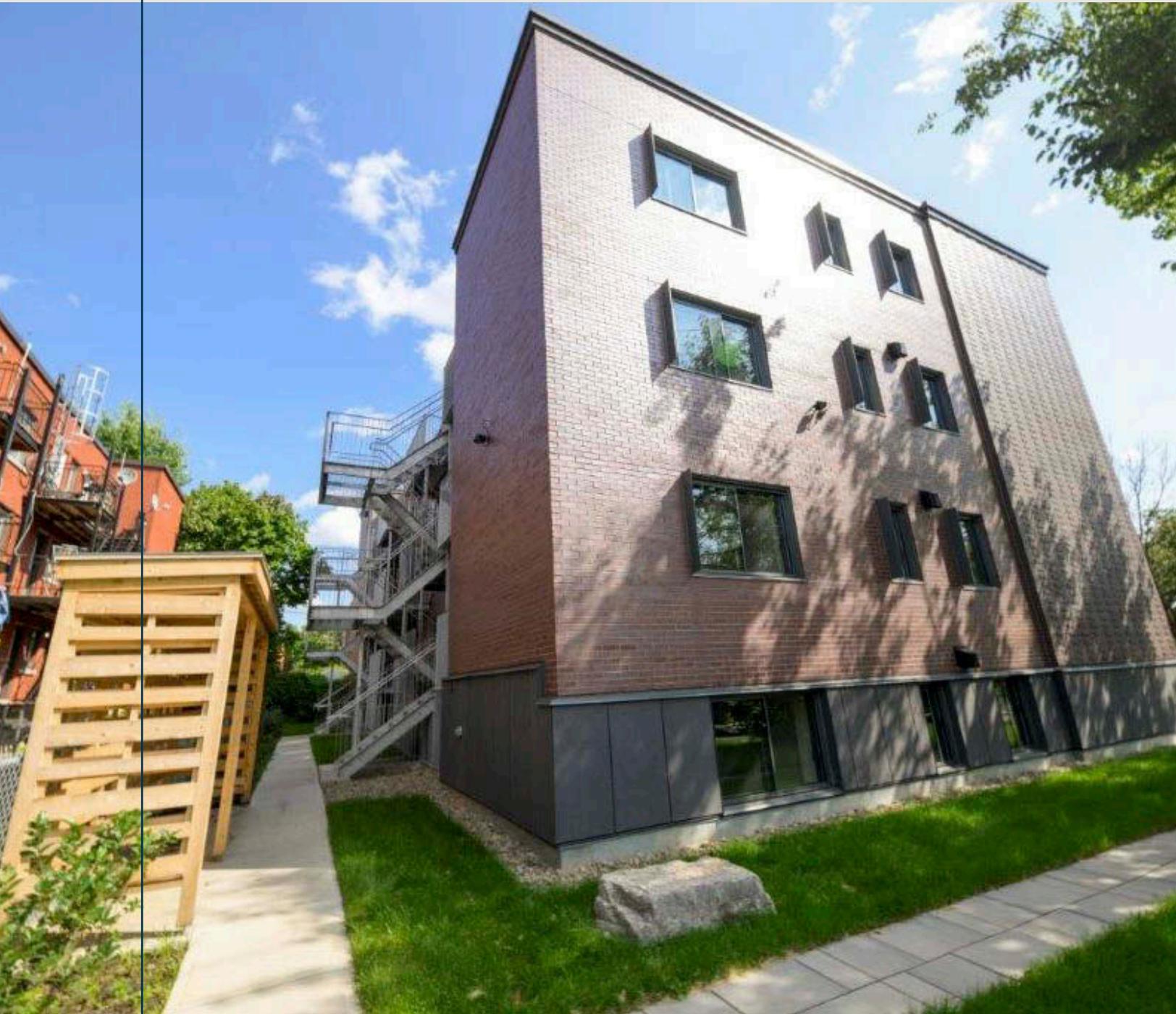
Le parc immobilier HLM comprend 329 habitations intégrant 838 bâtiments, pour un total de 20 810 logements. L'âge moyen du parc est de 46 ans. Les indices d'état gouvernemental du parc HLM sont de 174 bâtiments de cote «A à C», 258 bâtiments de cote «D» et 406 bâtiments en très mauvais état de cote «E». Les investissements requis sont de 1,1 milliard de dollars.

## RÉSIDENCES DU RÉSEAU ENHARMONIE

Le parc immobilier du Réseau ENHARMONIE comprend 11 résidences, pour un total de 1 452 logements. L'âge moyen de ce parc est de 16 ans. L'indice d'état gouvernemental de ce parc est globalement de «A» Très bon état à «C» Satisfaisant, toutefois deux bâtiments ont une cote «D». L'IVP global de ce parc est bon avec 9 % et leur besoin en investissement est de 20 M\$.

## LOGEMENT POUR FAMILLES ET PERSONNES SEULES

Le parc immobilier pour familles et personnes seules comprend 32 bâtiments totalisant 972 logements. Son âge moyen est de 18 ans. L'indice d'état gouvernemental de ce parc pour 28 bâtiments est de «A» Très bon état à «C» Satisfaisant. Cependant, quatre bâtiments sont cotés «D» ainsi que deux bâtiments en très mauvais état ont une cote «E». L'IVP global de ce parc est bon avec 5,7 % et leur besoin en investissement est près de 10 M\$.



Office municipal  
d'habitation  
de Montréal  
[www.ohm.qc.ca](http://www.ohm.qc.ca)