



Prévisions budgétaires 2017



Office municipal
d'habitation
de Montréal



TABLE des MATIÈRES

Message de la direction	4	BUDGET 2017	25
Réalisations 2016	6	Budget des programmes - consolidé OMHM	26
Priorités 2017	10	Consolidé OMHM 2017	27
OMHM	13	Contributions et subventions	28
Mission, vision, valeurs et engagements	14	Avoir multiprogramme	29
Parc immobilier	15	Budget HLM public et privé et analyse	30
Programmes et services	16	Budget PSL et analyse	35
Organigramme	18	Budget LAQ et analyse	37
GOUVERNANCE	19	Budget AccèsLogis et analyse	43
Conseil d'administration	20	Budget Les Immeubles Benny Farm et analyse	47
Comités	21	RÉMUNÉRATION	51
PROCESSUS BUDGÉTAIRE	23	Rémunération	52
Processus budgétaire	24	Effectifs	55



MESSAGE DE LA DIRECTION

Le budget 2017 comporte plusieurs initiatives inspirées d'une des orientations prioritaires du plan stratégique de l'OMHM, à savoir d'assurer la qualité des milieux de vie de nos résidants.

Par exemple, l'OMHM entend intensifier les efforts et optimiser les pratiques dans des domaines jugés prioritaires, à la fois par les locataires et par l'organisation :

- ressources additionnelles pour l'entretien courant, la peinture et la propreté des espaces communs de nos habitations;
- mise en œuvre du plan d'action en sécurité et prévention;
- révision des pratiques en matière de communication avec nos clientèles;
- bonification du soutien à la vie associative et communautaire;
- accompagnement accru des personnes en situation de vulnérabilité;
- intensification de la lutte antiparasitaire;
- verdissement des espaces extérieurs et adaptation des installations et des pratiques de gestion des matières résiduelles.

Assurer la qualité des milieux de vie, c'est aussi poursuivre activement la rénovation de notre parc de 20 810 HLM. Le plan de rattrapage amorcé en 2008 a permis, à ce jour, des investissements de près de trois quarts de milliard de dollars. Il reste toutefois encore beaucoup à faire au cours de la prochaine décennie pour préparer ce que nous désignons fièrement comme étant les *HLM de demain*.

Pour 2017, à l'instar des dernières années, l'OMHM demande à ses bailleurs de fonds une somme de 125 M\$, prévisible sur une base pluriannuelle. Cette demande est documentée par un bilan de nos habitations, régulièrement mis à jour par l'équipe de notre Service des immeubles.

En outre, nous préparons activement une série de projets de régénération de HLM, nécessitant des investissements de plus de 40 M\$ (étalés jusqu'au 31 mars 2019), que nous pourrions réaliser grâce à une enveloppe spéciale annoncée par le gouvernement fédéral dans son budget 2016-2017. Dans ce cadre, l'Office plaide pour une plus grande souplesse dans l'application des critères d'approbation des projets pour permettre le remodelage de certaines habitations dont la configuration ne répond plus aux besoins des ménages ou aux critères architecturaux et urbanistiques contemporains.

Une autre préoccupation immédiate de l'OMHM concerne la fin progressive de la participation financière fédérale, alors que les ententes initiales, dont la plupart s'étalent sur une période de 35 ans, arrivent à terme. En 2017, ce sera le cas pour plus de 1 500 logements HLM, soit 7,5 % de notre parc. L'engagement du nouveau gouvernement de maintenir, voire accroître, sa participation financière dans le domaine du logement social et abordable, nous donne espoir que des solutions seront trouvées. Il importe toutefois que les pourparlers entre la Société d'habitation du Québec (SHQ) et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aboutissent rapidement afin que les travaux de rénovation nécessaires ne soient pas retardés et qu'ils soient financés adéquatement au cours des prochaines années.

Une autre orientation prioritaire de l'OMHM inscrite à son plan stratégique est d'augmenter l'offre de logements sociaux pour répondre à la diversité des besoins. Rappelons, à cet égard, que nos listes d'attente ont franchi, en 2016, le nombre record de 25 000 ménages. L'ampleur des besoins et notre historique de bâtisseur social justifient l'ambition de notre organisation de poursuivre sans relâche la mise en chantier de nouveaux projets. Nous devons d'ailleurs être à l'affût de nouvelles occasions de consolider notre portefeuille de projets, et ce, en étroite collaboration avec nos principaux partenaires municipaux et communautaires.

Enfin, l'équipe de l'OMHM s'emploiera à augmenter le nombre de logements subventionnés pour des ménages montréalais à faible revenu, grâce aux différents programmes de Supplément au loyer (PSL), notamment ceux qui sont associés à la construction de nouveaux logements communautaires dans le cadre du programme AccèsLogis. Après avoir franchi le cap des 10 000 unités PSL à l'automne 2016, l'Office prévoit atteindre 11 400 unités à la fin de 2017.

Le présent budget trace un parcours ambitieux pour notre organisation, mais notre confiance de réussir repose sur toute notre équipe, que nous voulons saluer et remercier pour son engagement soutenu envers la mission et les clientèles de l'OMHM, une équipe qui met quotidiennement ses compétences, ses talents et ses valeurs au service de la collectivité montréalaise.

Le président du conseil d'administration



Robert Labelle

Le directeur général



Denis Quirion

ORIENTATIONS	PRINCIPALES RÉALISATIONS
<p data-bbox="342 298 861 326">1. ASSURER LA QUALITÉ DES MILIEUX DE VIE</p> <p data-bbox="342 402 814 505">1.1 En poursuivant les rénovations majeures nécessitées par l'état du parc de logements</p>	<ul data-bbox="940 407 1864 1101" style="list-style-type: none">• Poursuite des démarches auprès des instances gouvernementales afin de faire valoir les défis particuliers du parc immobilier HLM montréalais, notamment le besoin d'une plus grande souplesse dans l'application des critères de conception des travaux pour la régénération de certains immeubles;• Réalisation de travaux de rénovation, d'amélioration et de modernisation de plus de 100 M\$;• Parachèvement des travaux majeurs aux habitations Plamondon, Dandurand et Montmorency ainsi que poursuite des travaux, entre autres, aux habitations Nicolet, Dollier-de-Casson, Plaza Laurier II, Delorimier, Workman-Notre-Dame, ces travaux touchant quelque 520 logements;• Développement d'un projet de remodelage pour les habitations Saint-Michel Nord: mise sur pied de l'équipe-projet, consultation des parties prenantes, préparation des scénarios d'aménagement;• Conclusion d'un cycle complet d'inspection des façades ayant touché 122 tours de 5 étages ou plus, selon les dispositions de la Loi 122 qui visent à améliorer la sécurité des occupants et des personnes circulant à proximité;• Augmentation du rayonnement des travaux majeurs : affiches, visites, élaboration d'outils d'information, diffusion de plus de 100 bulletins « Infochantier ».

ORIENTATIONS

1.2 En optimisant son offre de services

PRINCIPALES RÉALISATIONS

- Amélioration des services d'entretien et de réparations par :
 - le déploiement de la nouvelle structure d'encadrement de l'entretien et des réparations favorisant une gestion de proximité;
 - la mise en place du plan de formation et d'intégration des nouveaux gestionnaires;
 - la mise en place de normes et fréquences des activités d'entretien;
 - l'implantation de procédures révisées pour la préparation des logements vacants;
- À la suite d'un nouvel appel d'offres, mise en place de nouvelles façons de travailler avec les fournisseurs en matière de gestion parasitaire afin d'améliorer les services rendus et les mesures de contrôle et de suivi;
- Réalisation d'un projet-pilote avec la Ville de Montréal afin d'accompagner les ménages en situation de vulnérabilité dans la préparation de leur logement avant un traitement d'extermination;
- Tenue de quatre sondages de satisfaction de la clientèle auprès des :
 - Locataires des HLM,
 - Locataires des logements abordables,
 - Locataires des résidences ENHARMONIE,
 - Locataires des programmes Supplément au loyer (PSL);
- Atteinte d'un taux de réponse de plus de 90 % pour les quelque 180 000 appels reçus au Centre d'appels et de sécurité;
- Refonte du site Web du réseau des résidences ENHARMONIE et réalisation d'une campagne de publicité qui a permis de doubler les mentions « J'aime » de la page Facebook;
- Mise en œuvre d'un plan de lutte à l'agrile du frêne incluant un inventaire et la vaccination ou l'abattage de plus de 300 arbres.

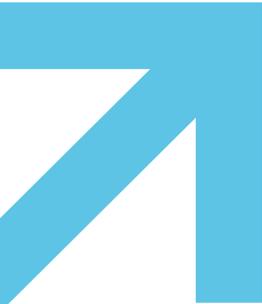
ORIENTATIONS

1.3 En favorisant la vie communautaire et la cohabitation harmonieuse

2. Augmenter l'offre de logements et mieux répondre à la diversité des besoins, et ce, en proposant des solutions créatives

PRINCIPALES RÉALISATIONS

- Adoption d'un plan d'action intégré en sécurité et en prévention 2016-2019;
- Réalisation du bilan du Comité consultatif provisoire des résidents ENHARMONIE;
- Accentuation des activités visant à favoriser la participation des jeunes résidant en HLM :
 - Mise en ligne d'un site Web en soutien aux actions de promotion de la participation des jeunes résidant en HLM, incluant un blogue créé pour et par les jeunes;
 - Embauche, pour l'été, de 50 étudiants pour les brigades de propreté et d'embellissement;
 - Accueil de 15 stagiaires pendant la relâche scolaire;
 - Soutien financier à une dizaine d'initiatives de jeunes;
- Soutien à 36 projets d'intervention de milieu se déroulant dans 95 habitations et à 45 organismes communautaires installés dans les HLM.
- Lancement du chantier des habitations Paul-Buissonneau (24 logements familiaux dans Rosemont-La Petite-Patrie);
- Poursuite du développement du projet Saint-Denis-Rosemont (résidence pour aînés de 193 logements et centre administratif) : approbation de l'architecture du projet par le conseil d'arrondissement, prolongation de la réserve du terrain par la Ville, parachèvement des plans et devis, travaux d'infrastructures municipales;
- Offre supplémentaire de logements subventionnés à des ménages montréalais, grâce au nouveau programme Supplément au loyer (PSL) annoncé dans le cadre du budget 2015-2016 du gouvernement du Québec; attribution de 355 unités pour la première année du programme et démarrage de la deuxième programmation de 359 unités;
- Échanges avec les gestionnaires de logements communautaires et sociaux et avec les propriétaires privés afin d'optimiser les effets du nouveau PSL à Montréal;
- Consolidation du portefeuille de projets : à la fin de septembre 2016, on compte huit projets, totalisant quelque 600 logements, en phase d'étude préliminaire afin de déterminer leur faisabilité;
- À la demande de la Ville de Montréal, offre d'un service d'aide à la recherche de logements aux organismes d'accueil des réfugiés syriens.



ORIENTATIONS	PRINCIPALES RÉALISATIONS
<p>3. Relever les défis à venir en saisissant les occasions d'amélioration et de développement et en s'appuyant sur une équipe compétente, outillée et engagée</p>	<ul style="list-style-type: none">• Promotion du concept de « contrat de performance » entre l'OMHM et la SHQ dans le contexte de la réorganisation du réseau des offices et de la démarche d'obtention du statut de métropole pour Montréal; publication d'un document de travail, en concertation avec la Ville et le Regroupement des offices d'habitation du Québec;• Implantation d'Atrium (intranet), poursuite de son développement et promotion de son utilisation auprès des employés;• Tenue de plusieurs rencontres de négociation en vue du renouvellement de deux conventions collectives échues depuis le 31 décembre 2015 : calendrier convenu, négociations sur les clauses normatives, etc.;• Réalisation d'un audit de diligence en santé et sécurité au travail, suivi de l'établissement d'un plan d'action 2016;• Obtention de la certification « Conciliation travail-famille » accordée par le Bureau de normalisation du Québec et publication d'un guide à l'intention des employés;• Poursuite du programme de développement des compétences, notamment par l'ajout d'un projet-pilote pour les employés syndiqués ayant des responsabilités de coordination;• Dans le cadre de l'application de la Loi 15 sur la pérennité et la santé financière des régimes de retraite, finalisation des ententes avec l'Association des cadres et le syndicat des employés cols blancs; pour les employés cols bleus, la Loi prévoit un délai jusqu'au 1^{er} août 2017;• Production des analyses requises afin de préparer la transition vers un nouveau système informatique de gestion financière;• Bonification du plan des mesures d'urgence (PMU) avec la révision de plans particuliers d'intervention portant sur :<ul style="list-style-type: none">- la chaleur accablante,- les pannes électriques,- les incendies,- les pannes du réseau de télécommunication.

ORIENTATIONS	ACTIONS PRIORITAIRES
<p>1. Assurer la qualité des milieux de vie</p> <p>1.1 En poursuivant les rénovations majeures nécessitées par l'état du parc de logements</p> <p>1.2 En optimisant son offre de services</p>	<ul style="list-style-type: none">• Poursuivre, avec les partenaires, les démarches auprès des instances gouvernementales afin de faire valoir les défis particuliers et les besoins du parc immobilier HLM montréalais, notamment les besoins budgétaires pour les ensembles immobiliers en fin de convention;• Planifier la programmation des travaux majeurs afin d'être en mesure de dépenser la totalité du budget disponible;• Commencer des projets de régénération, notamment le projet Saint-Michel Nord, sous réserve des autorisations requises et de la confirmation d'un budget de l'ordre 40 M\$ pour une période allant jusqu'au 31 mars 2019;• Poursuivre, entre autres, les chantiers des habitations Nicolet, Drolet, Workman–Notre-Dame, Dollier-de-Casson, Delorimier et Terrasse Ontario; les travaux touchent quelque 500 logements;• Réaliser le bilan de santé des immeubles du parc de logements abordables et des 10 résidences du réseau ENHARMONIE. <ul style="list-style-type: none">• Poursuivre l'amélioration des services d'entretien et de réparations par, entre autres,<ul style="list-style-type: none">- la mise en place d'un plan quinquennal de peinture des cages d'escaliers des immeubles réservés aux familles;- la poursuite de l'implantation de normes et de fréquences d'entretien révisées ainsi que de leur suivi;- le développement d'un projet-pilote sur les méthodes de conciergerie;• Revoir les pratiques en matière de communication avec les clientèles;• Accentuer la lutte antiparasitaire par différents moyens, notamment l'amélioration des processus de communication avec les locataires aux prises avec ce problème, l'accentuation des actions en prévention, l'ajout de ressources, la poursuite des collaborations avec les partenaires sociocommunautaires, la réduction des délais;

ORIENTATIONS	ACTIONS PRIORITAIRES
<p>1.3 En favorisant la vie communautaire et la cohabitation harmonieuse</p> <p>2. Augmenter l'offre de logements et mieux répondre à la diversité des besoins, et ce, en proposant des solutions créatives</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Renouveler, pour trois ans, l'entente Ville de Montréal-OMHM afin de poursuivre l'offre des services suivants à la communauté montréalaise : <ul style="list-style-type: none"> - soutien au relogement pour les personnes sinistrées; - hébergement et référence pour les familles qui se retrouvent sans logement; - accompagnement des ménages montréalais dans le cadre de l'Opération 1^{er} juillet; - accompagnement des ménages en situation de vulnérabilité à la préparation de leur logement avant un traitement d'extermination; • Dans le but de générer de nouveaux revenus pour améliorer les services aux locataires, réaliser une évaluation du potentiel de développement des revenus commerciaux pour les locaux non résidentiels; • Développer, avec les partenaires sociaux et communautaires, de nouvelles approches dans la gestion des tensions et des conflits entre locataires. • Revoir, en collaboration avec les représentants des locataires, la structure de participation et les modes de concertation entre l'OMHM et ses locataires des différents programmes. • Exercer un leadership en habitation sociale dans le contexte de changements aux programmes, au modèle de financement et à la gouvernance dans ce domaine; contribuer au développement d'une vision partagée sur le maintien et le développement du logement social sur l'île de Montréal; • Poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux, notamment : <ul style="list-style-type: none"> - en continuant le développement du projet mixte Saint-Denis–Rosemont (résidence pour aînés de 193 logements et centre administratif) (obtention de l'engagement définitif dans le cadre du programme AccèsLogis et mise en chantier en 2017); - en mettant en exploitation l'habitation Paul-Buissonneau (24 logements pour familles); - en captant les occasions de consolider et d'augmenter le portefeuille de projets immobiliers développés en collaboration avec des partenaires (8 projets à l'étude visant quelque 600 logements); - en accentuant les activités de concertation et de référence avec les autres gestionnaires de logements sociaux.

PRIORITÉS 2017

ORIENTATIONS	ACTIONS PRIORITAIRES
<p>3. Relever les défis à venir en saisissant les occasions d'amélioration et de développement et en s'appuyant sur une équipe compétente, outillée et engagée</p>	<ul style="list-style-type: none">• S'assurer de la réalisation du plan stratégique 2015-2019 et proposer, le cas échéant, les ajustements nécessaires reliés à l'évolution des environnements interne et externe de l'organisation;• Poursuivre les démarches en vue de conclure un contrat de performance entre l'OMHM et la SHQ;• Élaborer un programme de visibilité comprenant un positionnement quant à la présence et à l'utilisation des médias sociaux;• Concrétiser les engagements du plan stratégique en matière de développement social et de développement durable 2017-2019, notamment par l'adoption de plans d'action;• Poursuivre les négociations en vue du renouvellement des conventions collectives;• Adopter un nouveau plan quinquennal en matière de santé et sécurité au travail;• Renouveler un parcours d'apprentissage pour le personnel de bureau syndiqué;• Poursuivre les travaux en prévision du déploiement d'un nouveau système informatique de gestion financière.

OMHM



- Mission, vision, valeurs et engagements
- Parc immobilier
- Programmes et services
- Organigramme

MISSION, VISION, VALEURS ET ENGAGEMENTS

MISSION

Améliorer les conditions de vie de familles et de 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.

Acteur du développement social et urbain, il mise sur le dynamisme de ses collectivités et saisit les occasions afin d'offrir des solutions diversifiées et créatives à ses locataires et aux Montréalaises et Montréalais.

L'OMHM construit, avec ses partenaires de l'habitation, une vision concertée du logement social sur l'île de Montréal.

VALEURS

Le Code d'éthique de l'OMHM est fondé sur les valeurs suivantes : la *satisfaction du client*, la *transparence*, la *recherche de l'excellence*, le *respect*, l'*intégrité* et la *loyauté*.

ENGAGEMENTS

- être une organisation responsable et imputable;
- agir selon les principes du développement social et du développement durable;
- favoriser le recours à l'économie sociale;
- valoriser et favoriser l'établissement de partenariats.



PARC IMMOBILIER

LES LOGEMENTS DES PROGRAMMES HLM (publics et privés)

Dans les programmes HLM, nous comptons 20 810 logements répartis dans 2 415 adresses municipales. Ces logements font l'objet de différents types de propriétés.

Propriété OMHM : 8 288
Baux emphytéotiques SHQ : 5 329
Propriété superficière SHQ : 3 417
Propriété SHQ : 3 776

LES LOGEMENTS DES PROGRAMMES SUPPLÉMENT AU LOYER (PSL)

Les logements retenus dans le cadre de ces programmes appartiennent soit à des propriétaires privés soit, à des coopératives ou à des organismes à but non lucratif. En 2017, l'OMHM aura sous son administration un parc d'environ 11 400 unités réparties en 17 programmes.

LES LOGEMENTS DU PROGRAMME LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC (LAQ)

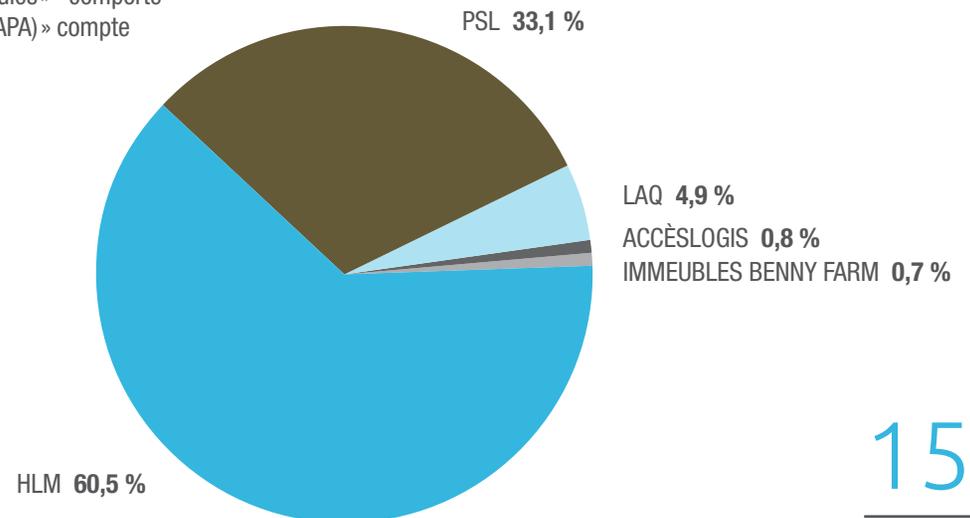
L'OMHM est propriétaire des 1 699 logements construits avec les contributions du programme Logement abordable Québec. Le volet 1 «Familles et personnes seules» comporte 440 logements et le volet 2 «Personnes âgées en légère perte d'autonomie (PAPA)» compte 1 259 logements.

LES LOGEMENTS DU PROGRAMME ACCÈSLOGIS

En 2017, par ce programme, 271 logements appartenant à l'OMHM seront disponibles pour notre clientèle. De ces logements, 214 sont issus du volet 1 «Familles et personnes seules» et 57 chambres proviennent du volet 3 «Clientèle spéciale».

LES IMMEUBLES BENNY FARM

L'OMHM est propriétaire des Immeubles Benny Farm, qui comportent 237 logements. Cet ensemble immobilier n'est rattaché à aucun programme.



LE PROGRAMME HABITATIONS À LOYER MODIQUE (HLM)

Ce programme permet aux locataires de payer un loyer de base correspondant à 25 % du revenu familial, auquel s'ajoutent des frais pour la consommation d'électricité et, s'il y a lieu, l'utilisation d'une place de stationnement ou d'un climatiseur. 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 (CMM) (10 %), pour la durée des conventions d'exploitation établie lors de la construction des immeubles. Lorsque ces conventions arrivent à échéance, le gouvernement fédéral cesse son financement. La Société d'habitation du Québec s'est engagée à ce que les locataires ne subissent pas d'impact à la suite du retrait progressif du financement fédéral.

Le parc HLM de l'OMHM comprend 20 810 logements. Un peu plus de la moitié (11 002 logements) est destinée à des personnes de 60 ans et plus. L'autre partie est réservée à des familles ou à des personnes seules de moins de 60 ans.

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. Il n'y a plus de construction de HLM au Québec depuis le 1^{er} janvier 1994, date à laquelle le gouvernement fédéral a mis fin à leur développement.

En 2013, l'OMHM a fait l'acquisition de deux coopératives qui bénéficient de subventions du programme HLM privé. Ainsi, 43 logements se sont ajoutés au parc HLM de l'OMHM sur l'île de Montréal.

LES PROGRAMMES SUPPLÉMENT AU LOYER (PSL)

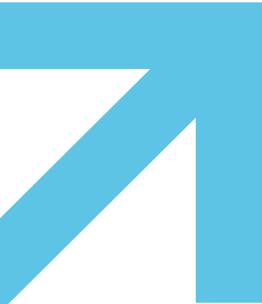
La gestion des logements dans le cadre de programmes Supplément au loyer (PSL) a débuté à la fin des années 1970. Toutefois, c'est à partir du milieu des années 1980 que ce type d'intervention est utilisé plus systématiquement par les gouvernements pour répondre à des besoins d'aide au logement sur le territoire de l'île de Montréal. Ces programmes permettent à l'OMHM de réserver des logements sur le marché à un coût égal ou inférieur à leur loyer médian. En 2017, l'OMHM réservera quelque 11 400 logements dans le cadre de ces programmes.

Divers types de programmes Supplément au loyer ont été mis en place. La première version du programme permet de réserver principalement des logements sur le marché privé. Vient ensuite un programme Supplément au loyer qui s'adresse aux coopératives et aux organismes à but non lucratif bénéficiant de subventions provenant des programmes gouvernementaux. Enfin, un troisième programme a été mis en place pour répondre aux situations d'urgence créées par la pénurie de logements dans certaines villes québécoises.

Dans le contexte de la fin des conventions et du non-renouvellement des ententes avec le gouvernement fédéral, le gouvernement du Québec avait autorisé la mise en œuvre du Programme spécial de supplément au loyer (PSS). Celui-ci prévoit l'octroi de subventions aux ménages à faible revenu bénéficiant déjà d'un supplément au loyer et dont le versement de la subvention du gouvernement fédéral a pris ou prendra fin entre janvier 2013 et mars 2018.

Plus récemment, le gouvernement du Québec a permis la mise en œuvre du programme Supplément au loyer – Marché privé (SL1). Ce programme prévoit l'ajout de 5 800 unités de supplément au loyer d'ici l'exercice 2019-2020 sur l'ensemble du territoire québécois. Ces logements sont octroyés à des ménages à faible revenu. À Montréal, 355 ménages ont bénéficié de ce programme en 2015-2016 et 359 autres en bénéficieront au cours de l'exercice financier 2016-2017. La durée maximale de cette subvention de supplément au loyer est de cinq ans.

Pour tous ces programmes, le loyer correspond à 25 % des revenus du ménage. L'OMHM, par ces programmes, comble la différence entre ce montant et le coût du loyer qu'il reconnaît.



LE PROGRAMME LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC (LAQ)

Entre 2003 et 2011, l'Office municipal d'habitation de Montréal a construit 1 699 logements dans le cadre du programme Logement abordable Québec — volet social et communautaire (LAQ). Ces immeubles sont la propriété de l'OMHM. Parmi ces logements, 1 259 sont regroupés dans dix résidences avec services pour personnes âgées. Elles forment le réseau ENHARMONIE. Les gouvernements fédéral et provincial ainsi que la Ville de Montréal et la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) ont subventionné environ 70 % de la construction de ces immeubles. Une fois les logements construits, l'ensemble d'habitation doit s'autofinancer.

LE PROGRAMME ACCÈSLOGIS

Le programme LAQ ayant pris fin, l'OMHM continue de développer son parc immobilier dans le cadre du programme AccèsLogis Québec. La moitié des locataires des immeubles gérés par le programme AccèsLogis peut obtenir une réduction de loyer grâce aux subventions du programme Supplément au loyer. En 2016, grâce à ce programme, 24 logements des habitations Monty se sont ajoutés au parc de l'OMHM.

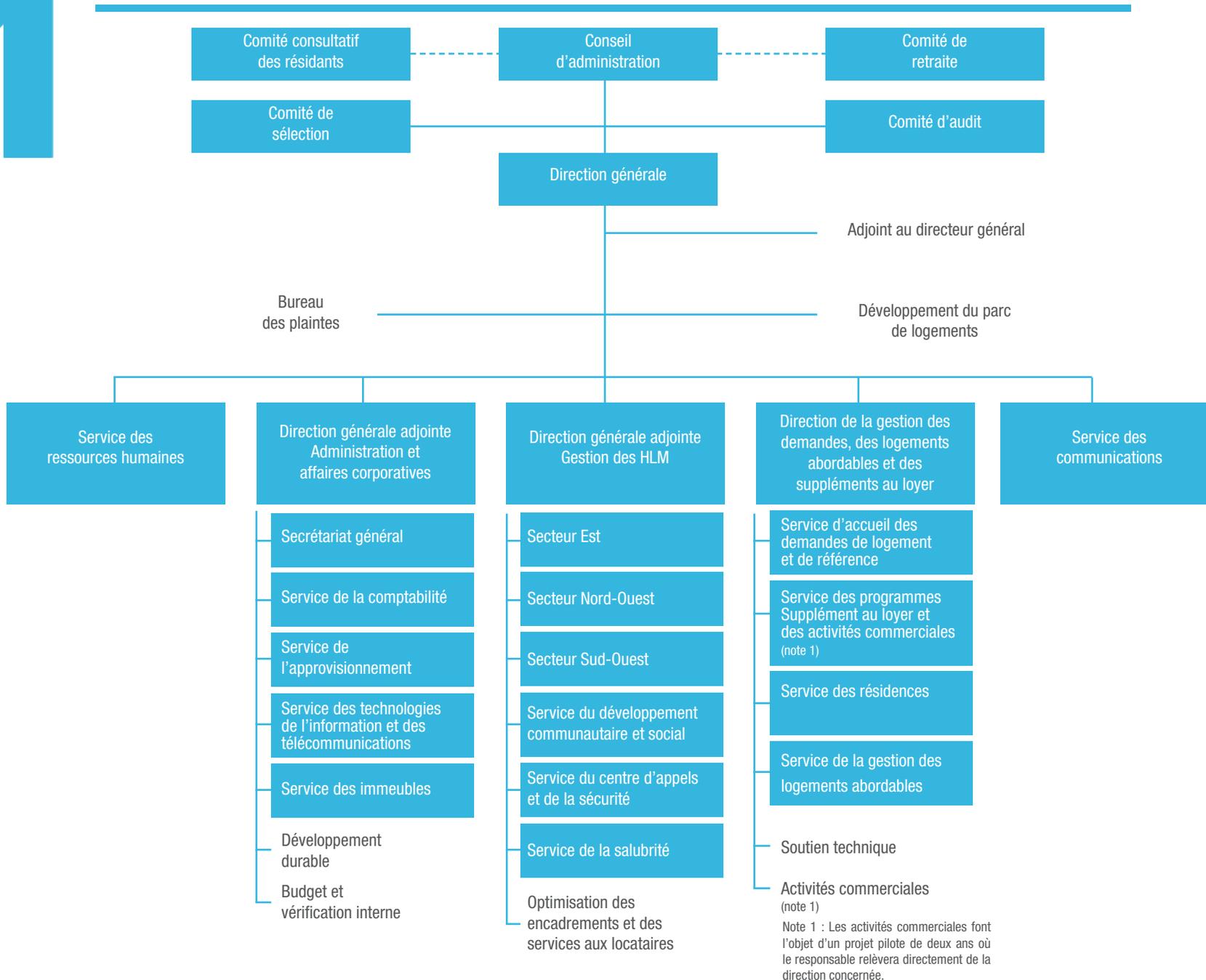
LES IMMEUBLES BENNY FARM

L'OMHM s'est porté acquéreur de quatre immeubles regroupant 237 logements sur le site des Immeubles Benny Farm. Ces bâtiments ont été construits par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et par la Société immobilière du Canada (SIC) en 1997 et en 2000 pour offrir des logements modernes accessibles aux anciens combattants et aux autres locataires des immeubles qui dataient de l'après-guerre. L'OMHM bénéficie de subventions du programme Supplément au loyer pour réserver une partie des logements de ces immeubles à des personnes à faible revenu.

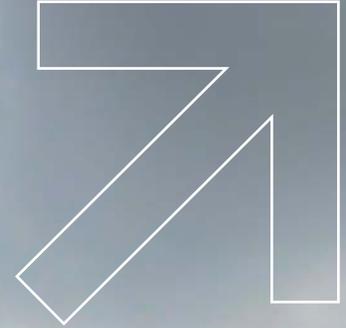
LE SERVICE DE RÉFÉRENCE

Depuis le 1^{er} janvier 2005, l'OMHM gère le Service de référence pour les ménages locataires qui se retrouvent à la rue à cause de la pénurie de logements à coût modéré à Montréal, notamment de grands logements familiaux. Le personnel du service accompagne les ménages sans logis ou en voie de le devenir dans leurs recherches de logement et s'assure de les diriger vers les ressources appropriées. Ce service a été mis sur pied à la demande de la Ville de Montréal et est entièrement financé par la Ville. Il assure aussi l'accompagnement et l'hébergement temporaire des personnes sinistrées, en complément à l'intervention de la Croix-Rouge. Un nouveau volet s'ajoute au Service de référence, soit l'accompagnement des ménages montréalais vulnérables pour la préparation du logement en vue d'un traitement d'extermination. Le volet 3 permet de coordonner les interventions avec les partenaires impliqués et d'accompagner le ménage pour la planification et l'organisation des activités préalables au traitement.

ORGANIGRAMME



GOUVERNANCE



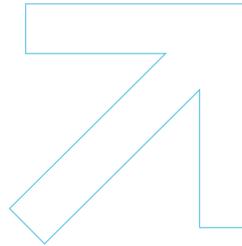
↗ Conseil d'administration

↗ Comités

CONSEIL D'ADMINISTRATION



Robert Labelle,
président, nommé par le
conseil d'agglomération de Montréal



Le conseil d'administration adopte les grandes orientations qui animent l'OMHM. De plus, il fixe les objectifs, détermine les priorités et évalue les résultats.



Danielle Fournier,
vice-présidente, nommée par le
ministre des Affaires municipales et de
l'Occupation du territoire du Québec

Il est formé de neuf membres : cinq personnes nommées par le conseil de l'agglomération de Montréal, deux personnes désignées par le ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire issues des groupes socio-économiques et deux personnes élues par les représentants des associations de locataires.



Denis Blanchard,
nommé par le ministre des Affaires
municipales et de l'Occupation du
territoire du Québec



Sylvain Labrecque,
élu par les locataires



Johanne Goulet,
nommée par le conseil
d'agglomération de Montréal



Sylvie Crispo,
secrétaire-trésorière,
nommée par le conseil
d'agglomération de Montréal



Ghislaine Laramée,
élu par les locataires



Cheikh Diop,
nommé par le conseil
d'agglomération de Montréal



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



COMITÉS

INSTANCES RELEVANT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

LE COMITÉ D'AUDIT

Le comité d'audit s'assure de la saine gestion des activités financières et de la gestion des risques de l'Office. Il adopte, entre autres, un plan annuel de vérification et veille à son suivi. Il examine périodiquement la gestion des risques de l'Office. Il est formé du secrétaire-trésorier du conseil d'administration et de deux membres provenant de l'extérieur de l'organisation. Les membres du comité sont assistés par le directeur général adjoint à l'administration et aux affaires corporatives.

LES INSTANCES PARTICIPATIVES DES RÉSIDANTS

Le comité consultatif des résidants (CCR) étudie les politiques touchant l'ensemble des locataires HLM. Il est composé des deux locataires membres du conseil d'administration et de représentants des comités de secteur provenant des associations des locataires. Les représentants sont élus par les comités de secteur.

Chacun des trois secteurs a son comité de secteur qui travaille à l'amélioration de la qualité de vie dans les HLM. Les comités de secteur sont composés de membres du personnel de l'OMHM travaillant dans le secteur et de représentants des associations de locataires.

Par ailleurs, à la suite de consultations conduites en 2013, une instance participative des locataires des habitations gérées par le Service des résidences a également été mise en place. C'est ainsi que fut provisoirement créé le CCR ENHARMONIE, qui a démarré ses activités en juillet 2014.

Enfin, côté jeunesse, les dirigeants de l'Office rencontrent, une ou deux fois par année, le MOUV pour parler des préoccupations et projets des jeunes résidants des HLM. Le MOUV est un regroupement de jeunes, formé au printemps 2013, pour s'engager dans la vie communautaire de leur HLM, s'initier au fonctionnement des instances de consultation de l'OMHM et se faire entendre de façon concertée.

LES COMITÉS DE SÉLECTION

Les demandes de logements HLM sont évaluées par un comité de sélection. Le comité a pour mandat de soumettre à l'OMHM son avis sur l'admissibilité des demandeurs et le classement des personnes admissibles. Il est formé d'au moins trois membres, soit un représentant de l'OMHM, une personne élue par les locataires et un membre issu des groupes socio-économiques.

Les demandes de changement de logement pour des motifs de santé ou de sécurité sont évaluées par le Comité d'étude des demandes de changements de logement pour motifs biopsychosociaux, un sous-comité du Comité de sélection. Les membres de ce sous-comité étudient les demandes ainsi que les pièces justificatives avant de rendre une décision conforme à la Politique de changement de logement de l'OMHM et au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique.



COMITÉS

COMITÉS ADMINISTRATIFS

LE COMITÉ DES PRIORITÉS RAM

Le comité des priorités RAM a pour mandat de mettre à jour les orientations générales, d'assurer le déploiement efficace des travaux du budget RAM, d'établir les stratégies pour les projets de remises à neuf de bâtiments, de valider la planification quinquennale, d'établir les scénarios budgétaires annuels avec le pourcentage minimal requis de travaux capitalisables, d'ajouter, d'abolir ou de suspendre les différents programmes et d'assurer le suivi des investissements. Il est composé du directeur général, du directeur général adjoint - Administration et affaires corporatives, du directeur général adjoint - Gestion des HLM, du directeur du Service des immeubles et son adjoint ainsi que des trois directeurs de secteur.

LES COMITÉS EN SANTÉ ET SÉCURITÉ AU TRAVAIL

Les deux comités en santé et sécurité au travail, cols blancs et cols bleus, ont pour mandat de participer à l'identification et à l'évaluation des risques reliés aux différents postes de travail à l'Office et de faire des recommandations quant au contenu du programme de prévention. Ils sont composés de représentants patronaux et de représentants syndicaux. Un conseiller en ressources humaines attitré à la santé et à la sécurité au travail agit à titre de coordonnateur des comités.

LE COMITÉ DU BUDGET

Le comité du budget est formé des cinq membres de l'équipe de direction, assistés par la directrice de l'unité du Budget et de la vérification interne. Le comité évalue l'impact des balises budgétaires de ses bailleurs de fonds et détermine les enjeux de la prochaine année budgétaire, qui seront communiqués aux différents gestionnaires et traduits comme directives budgétaires.

LES COMITÉS DE RETRAITE

Trois comités de retraite administrent les biens des régimes de retraite des trois groupes d'employés : les employés non syndiqués, les cols blancs et les cols bleus. Chacun des comités de retraite est formé de deux représentants de l'employeur, un membre indépendant nommé par l'employeur, un membre nommé par le syndicat ou l'association du personnel concerné et deux membres élus par leur assemblée générale annuelle.

PROCESSUS BUDGÉTAIRE

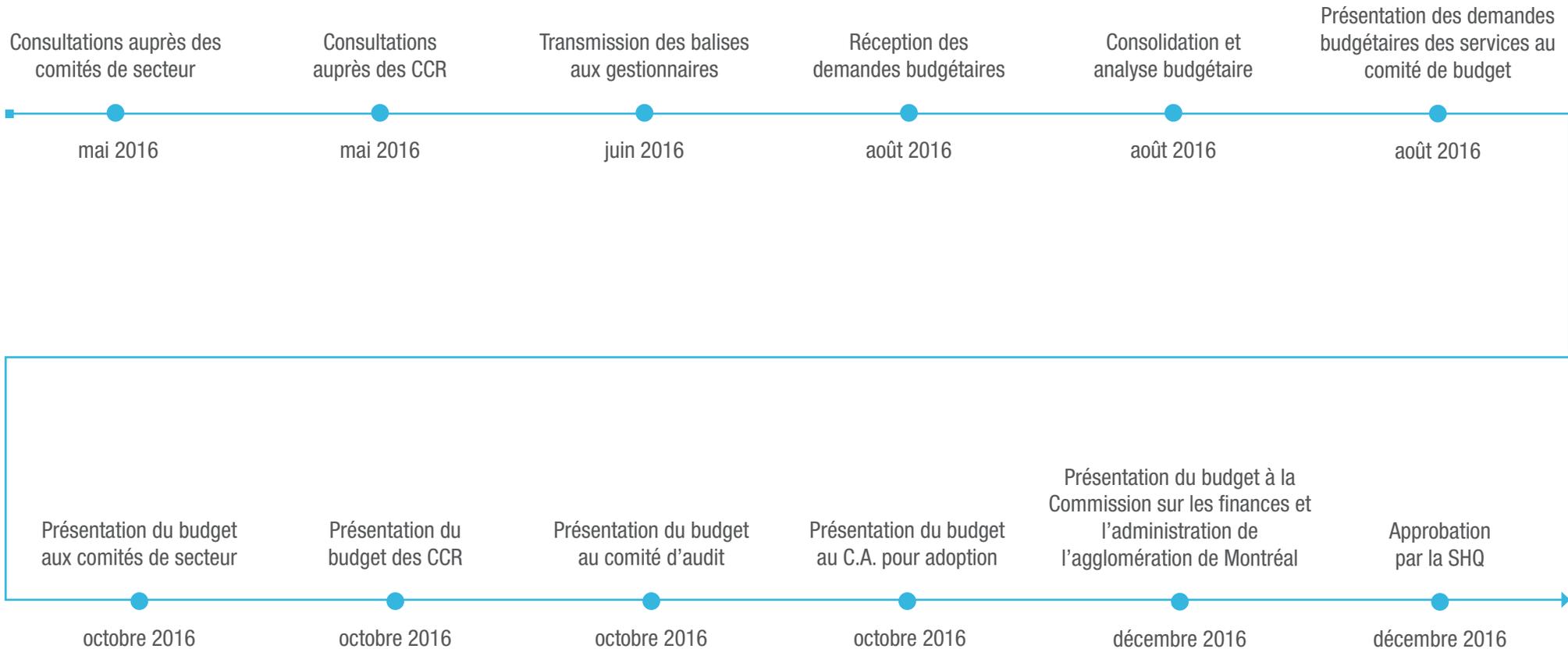


➤ Processus budgétaire

PROCESSUS BUDGÉTAIRE

CALENDRIER DU PROCESSUS BUDGÉTAIRE

Le processus budgétaire 2017 s'échelonne de mai à décembre 2016. Il débute par la fixation des orientations et des paramètres budgétaires. Ces orientations et paramètres sont présentés aux directeurs de service, pour être ensuite analysés par le comité du budget et le comité d'audit, puis approuvés par le conseil d'administration.



BUDGETS 2017

- Budget des programmes - consolidé OMHM
- Consolidé OMHM 2017
- Contributions et subventions
- Avoir des Programmes et réserves
- Budget HLM public et privé et analyse
- Budget PSL et analyse
- Budget LAQ et analyse
- Budget AccèsLogis et analyse
- Budget Les Immeubles Benny Farm et analyse

BUDGET DES PROGRAMMES

CONSOLIDÉ OMHM

DESCRIPTION	RÉSULTATS 2015	BUDGET APPROUVÉ 2016	BUDGET SOU MIS 2017	%
REVENUS				
REVENUS D'OPÉRATION	108 822 869 \$	111 978 211 \$	112 403 909 \$	0,4 %
SUBVENTIONS	45 868 419 \$	47 046 253 \$	54 317 719 \$	15,5 %
TOTAL DES REVENUS	154 691 288 \$	159 024 464 \$	166 721 628 \$	4,8 %

DÉPENSES				
RESSOURCES HUMAINES	36 841 044 \$	34 857 607 \$	36 564 512 \$	4,9 %
ADMINISTRATION	8 945 258 \$	11 921 191 \$	12 098 375 \$	1,5 %
CONCIERGERIE ET ENTRETIEN	17 061 797 \$	18 754 174 \$	20 005 144 \$	6,7 %
SERVICE À LA CLIENTÈLE	4 068 884 \$	5 131 700 \$	5 280 452 \$	2,9 %
ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES	61 038 080 \$	66 504 609 \$	68 656 172 \$	3,2 %
REMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)	99 469 103 \$	102 103 229 \$	125 984 140 \$	23,4 %
FINANCEMENT	72 012 947 \$	70 154 908 \$	70 384 476 \$	0,3 %
RÉSERVES	1 504 250 \$	875 753 \$	859 032 \$	-1,9 %
VERSEMENTS AUX PROPRIÉTAIRES	42 759 657 \$	43 560 000 \$	50 856 000 \$	16,7 %
TOTAL DES DÉPENSES	343 701 020 \$	353 863 171 \$	390 688 303 \$	10,4 %
EXCÉDENT (INSUFFISANCE)	(189 022 130 \$)	(194 838 707 \$)	(223 966 675 \$)	14,9 %
(-) CONTRIBUTION	(123 817 430 \$)	(129 698 638 \$)	(135 216 675 \$)	4,3 %
(-) RAM CAPITALISÉ	(65 322 608 \$)	(65 230 740 \$)	(88 750 000 \$)	36,1 %
SURPLUS (DÉFICIT)	117 908 \$	90 671 \$	0 \$	

CONSOLIDÉ OMHM 2017

DESCRIPTION	BUDGET HLM 2017	BUDGET PSL 2017	BUDGET LAQ 2017	BUDGET ACCÈSLOGIS 2017	BUDGET IMMEUBLES BENNY FARM 2017	BUDGET CONSOLIDÉ 2017
REVENUS						
REVENUS D'OPÉRATION	88 431 286 \$	- \$	20 292 468 \$	1 521 150 \$	2 159 005 \$	112 403 909 \$
SUBVENTIONS	- \$	52 563 094 \$	244 725 \$	772 900 \$	737 000 \$	54 317 719 \$
TOTAL DES REVENUS	88 431 286 \$	52 563 094 \$	20 537 193 \$	2 294 050 \$	2 896 005 \$	166 721 628 \$

DÉPENSES						
RESSOURCES HUMAINES	29 055 025 \$	1 597 586 \$	5 105 334 \$	274 268 \$	532 299 \$	36 564 512 \$
ADMINISTRATION	10 710 862 \$	109 508 \$	1 140 305 \$	71 750 \$	65 950 \$	12 098 375 \$
CONCIERGERIE ET ENTRETIEN	18 408 922 \$	- \$	1 195 332 \$	174 681 \$	226 209 \$	20 005 144 \$
SERVICE À LA CLIENTÈLE	2 921 291 \$	- \$	2 356 161 \$	- \$	3 000 \$	5 280 452 \$
ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES	62 543 230 \$	- \$	4 637 588 \$	664 734 \$	810 620 \$	68 656 172 \$
REMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)	125 158 903 \$	- \$	697 937 \$	- \$	127 300 \$	125 984 140 \$
FINANCEMENT	63 599 728 \$	- \$	4 662 570 \$	991 551 \$	1 130 627 \$	70 384 476 \$
RÉSERVES	- \$	- \$	741 966 \$	117 066 \$	- \$	859 032 \$
VERSEMENTS AUX PROPRIÉTAIRES	- \$	50 856 000 \$	- \$	- \$	- \$	50 856 000 \$
TOTAL DES DÉPENSES	312 397 961 \$	52 563 094 \$	20 537 193 \$	2 294 050 \$	2 896 005 \$	390 688 303 \$
EXCÉDENT (INSUFFISANCE)	(223 966 675) \$	- \$	- \$	- \$	- \$	(223 966 675) \$
(-) CONTRIBUTION	(135 216 675) \$					(135 216 675) \$
(-) RAM CAPITALISÉ	(88 750 000) \$	- \$	- \$	- \$	- \$	(88 750 000) \$
SURPLUS (DÉFICIT)	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	

CONTRIBUTIONS ET SUBVENTIONS

	SHQ		CMM		AGGLOMÉRATION		SCHL		TOTAL	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
PROGRAMME HLM										
Contribution conjointe (1)	114 076 924 \$	119 205 158 \$	12 675 214 \$	13 245 017 \$					126 752 168 \$	132 450 175 \$
Contribution exclusive	2 396 500 \$	2 216 500 \$			550 000 \$	550 000 \$			2 946 500 \$	2 766 500 \$
TOTAL HLM	116 473 424 \$	121 421 658 \$	12 675 214 \$	13 245 017 \$	550 000 \$	550 000 \$	- \$	- \$	129 698 638 \$	135 216 675 \$
PROGRAMME PSL										
Subvention conjointe (1)	40 677 528 \$	47 306 785 \$	4 519 725 \$	5 256 309 \$					45 197 253 \$	52 563 094 \$
TOTAL PSL	40 677 528 \$	47 306 785 \$	4 519 725 \$	5 256 309 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	45 197 253 \$	52 563 094 \$
PROGRAMME LAQ										
Subvention conjointe (1)	256 450 \$	220 252 \$	28 550 \$	24 473 \$					285 000 \$	244 725 \$
TOTAL LAQ	256 450 \$	220 252 \$	28 550 \$	24 473 \$					285 000 \$	244 725 \$
PROGRAMME ACCÈSLOGIS										
Subvention conjointe (1)	701 100 \$	695 610 \$	77 900 \$	77 290 \$					779 000 \$	772 900 \$
TOTAL ACCÈSLOGIS	701 100 \$	695 610 \$	77 900 \$	77 290 \$					779 000 \$	772 900 \$
IMMEUBLES BENNY FARM										
Subvention conjointe (1)	274 500 \$	274 500 \$	33 500 \$	30 500 \$					308 000 \$	305 000 \$
Subvention exclusive							450 000 \$	432 000 \$	450 000 \$	432 000 \$
TOTAL AUTRES	274 500 \$	274 500 \$	33 500 \$	30 500 \$	- \$	- \$	450 000 \$	432 000 \$	758 000 \$	737 000 \$
GRAND TOTAL	158 383 002 \$	169 918 805 \$	17 334 889 \$	18 633 589 \$	550 000 \$	550 000 \$	450 000 \$	432 000 \$	176 717 891 \$	189 534 394 \$

Note 1: Contribution ou subvention conjointe : 90 % SHQ, 10 % CMM

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 2015	2 028 567 \$	6 023 503 \$	1 484 097 \$	976 321 \$	130 757 \$	10 643 245 \$
COTISATIONS ANTICIPÉES 2016	192 165 \$	691 707 \$	175 597 \$	167 889 \$		1 227 358 \$
COTISATIONS BUDGÉTISÉES 2017	- \$	573 771 \$	164 309 \$	120 952 \$		859 032 \$
AFFECTATIONS ANTICIPÉES 2016		(467 309) \$				(467 309) \$
AFFECTATIONS BUDGÉTISÉES 2017		(1 290 410) \$				(1 290 410) \$
SOLDE ANTICIPÉ AU 31 DÉCEMBRE 2017	2 220 732 \$	5 431 262 \$	1 824 003 \$	1 265 162 \$	130 757 \$	10 871 916 \$

SURPLUS	Programme HLM	Programme PSL	Programme LAQ	Programme AccèsLogis	Immeubles Benny Farm	TOTAL
SURPLUS AUX ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2015			1 929 027 \$	179 716 \$	334 636 \$	2 443 379 \$
Résultats anticipés 2016			187 948 \$	28 753 \$	127 638 \$	344 339 \$
Résultats budgétisés 2017						- \$
SURPLUS PROJETÉ AU 31 DÉCEMBRE 2017	- \$	- \$	2 116 975 \$	208 469 \$	462 274 \$	2 787 718 \$

BUDGET HLM PUBLIC ET PRIVÉ ET ANALYSE

PROGRAMME HLM

DESCRIPTION	RÉSULTATS 2015	BUDGET APPROUVÉ 2016	BUDGET SOU MIS 2017	%
REVENUS				
REVENUS D'OPÉRATION	86 182 789 \$	88 716 244 \$	88 431 286 \$	-0,3 %
SUBVENTIONS	0 \$	0 \$	0 \$	0,0 %
TOTAL DES REVENUS	86 182 789 \$	88 716 244 \$	88 431 286 \$	-0,3 %
DÉPENSES				
RESSOURCES HUMAINES	30 091 776 \$	27 968 148 \$	29 055 025 \$	3,9 %
ADMINISTRATION	7 804 102 \$	10 592 099 \$	10 710 862 \$	1,1 %
CONCIERGERIE ET ENTRETIEN	15 627 637 \$	17 276 205 \$	18 408 922 \$	6,6 %
SERVICE À LA CLIENTÈLE	1 741 403 \$	2 860 803 \$	2 921 291 \$	2,1 %
ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES	55 418 445 \$	60 666 714 \$	62 543 230 \$	3,1 %
REMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)	98 855 266 \$	100 809 429 \$	125 158 903 \$	24,2 %
FINANCEMENT	65 326 823 \$	63 472 224 \$	63 599 728 \$	0,2 %
RÉSERVES	457 375 \$	0 \$	0 \$	0,0 %
VERSEMENTS AUX PROPRIÉTAIRES				
TOTAL DES DÉPENSES	275 322 827 \$	283 645 622 \$	312 397 961 \$	10,1 %
EXCÉDENT (INSUFFISANCE)	(189 140 038 \$)	(194 929 348 \$)	(223 966 675 \$)	14,9 %
(-) CONTRIBUTION	(123 817 430 \$)	(129 698 638 \$)	(135 216 675 \$)	4,3 %
(-) RAM CAPITALISÉ	(65 322 608 \$)	(65 230 740 \$)	(88 750 000 \$)	36,1 %
SURPLUS (DÉFICIT)	0 \$	0 \$	0 \$	

REVENUS

DESCRIPTION	BUDGET 2016	BUDGET 2017	ÉCART %
REVENUS DE LOCATION	87 790 644 \$	87 508 386 \$	-0,3 %
AUTRES REVENUS	925 600 \$	922 900 \$	-0,3 %
TOTAL	88 716 244 \$	88 431 286 \$	-0,3%

Nous présentons le budget « Revenus de location » tel qu'il a été établi par la SHQ car il est sensiblement le même que celui de nos prévisions. Les budgets déterminés en 2016 avaient été surévalués par la SHQ. Les résultats anticipés au 31 décembre 2016 démontrent également qu'il y a eu une surévaluation des revenus de location.

Pour « Autres revenus », la diminution concerne principalement la baisse des revenus d'intérêts.

DÉPENSES - Ressources humaines

DESCRIPTION	BUDGET 2016	BUDGET 2017	ÉCART %
ADMINISTRATION	18 048 187 \$	18 902 940 \$	4,7 %
ALLOCATION PSL	(1 529 892) \$	(1 597 586) \$	4,4 %
ENTRETIEN	11 449 853 \$	11 749 671 \$	2,6 %
TOTAL	27 968 148 \$	29 055 025 \$	3,9 %

L'indexation de la masse salariale prévue au budget 2017 tient compte du fait qu'en 2016, aucune indexation n'avait été budgétisée en raison des négociations dans le secteur public provincial. L'effet combiné des deux années représente une augmentation de 3 %.

Les autres facteurs qui font fluctuer l'enveloppe salariale sont analysés à la section « Rémunération » du présent document.

DÉPENSES - Administration

DESCRIPTION	BUDGET 2016	BUDGET 2017	ÉCART %
FRAIS GÉNÉRAUX	4 549 425 \$	4 540 526 \$	-0,2 %
ALLOCATION - PSL	(107 361) \$	(109 508) \$	2,0 %
FRAIS INFORMATIQUES	6 026 969 \$	6 165 000 \$	2,3 %
AUTRES FRAIS NON RÉCURRENTS	123 066 \$	114 844 \$	-6,7 %
TOTAL	10 592 099 \$	10 710 862 \$	1,1%

L'Office maintient toujours le cap sur le contrôle de ses frais administratifs. L'augmentation accordée aux « Frais informatiques » provient majoritairement de la contribution qui doit être versée à la COGIWEB, un montant qui est déterminé par la SHQ.

DÉPENSES - Conciergerie et entretien

DESCRIPTION	BUDGET 2016	BUDGET 2017	ÉCART %
CONTRATS ET RESSOURCES MATÉRIELLES	12 570 842 \$	12 826 522 \$	2,0 %
ENTRETIEN DES SYSTÈMES SPÉCIALISÉS	4 455 363 \$	5 232 400 \$	17,4 %
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	250 000 \$	350 000 \$	40,0 %
TOTAL	17 276 205 \$	18 408 922 \$	6,6 %

La hausse de 17,4 % sous la rubrique « Entretien des systèmes spécialisés » représentant une somme d'environ 777 000 \$ s'explique par un budget complémentaire de 550 000 \$ accordé pour la gestion parasitaire, ainsi que par l'augmentation du coût des contrats d'entretien des systèmes spécialisés de près de 250 000 \$.

En début d'année, l'Office a eu recours à un expert en matière parasitaire pour l'aider à préparer le devis du nouvel appel d'offres public pour la gestion parasitaire. Ce devis clarifiait de nouvelles attentes envers les fournisseurs, stipulant que ceux-ci intègrent maintenant une garantie de résultat ainsi qu'une obligation de traiter les logements adjacents dans un délai préétabli. Cette nouvelle façon de procéder a généré une hausse de près de 60 % des coûts.

Au cours de l'année 2016, la SHQ a accordé à l'OMHM un budget spécial dédié au traitement de l'agrile du frêne à la suite d'une présentation de la problématique engendrée par ce fléau. Ce nouveau budget apparaissant sous la rubrique « Autres charges d'exploitation » sera récurrent tant que l'abattage et le remplacement des arbres atteints ne seront pas complétés. Il pourrait, à la demande de l'Office, s'élever jusqu'à 500 000 \$ annuellement.

DÉPENSES - Service à la clientèle

DESCRIPTION	BUDGET 2016	BUDGET 2017	ÉCART %
SOUTIEN À LA CLIENTÈLE	1 603 675 \$	1 660 280 \$	3,5 %
SUBVENTION AUX ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES	353 668 \$	351 551 \$	-0,6 %
ACTIVITÉS COMMUNAUTAIRES ET SOCIALES	312 060 \$	312 060 \$	0,0 %
FRAIS DE DÉMÉNAGEMENT	591 400 \$	597 400 \$	1,0 %
TOTAL	2 860 803 \$	2 921 291 \$	2,1 %

Initialement, le budget « Soutien à la clientèle » est déterminé par la SHQ en fonction du nombre de logements et s'élève à 22 \$ par unité, soit un montant de 456 742 \$. L'Office a fait une demande à la SHQ afin d'utiliser les revenus générés par la location des toits pour antennes jusqu'à la hauteur d'un million de dollars pour financer cette activité. À cela, s'ajoute le fait qu'il compte utiliser sa réserve de gestion pour compléter le financement nécessaire.

Les budgets des « Subvention aux associations de locataires » et des « Activités communautaires et sociales » sont également déterminés par la SHQ en fonction du nombre de logements. Le montant demandé à « Frais de déménagement » correspond à notre prévision de près de 900 changements de logement.

DÉPENSES - Énergie, taxes, assurances et sinistres

DESCRIPTION	BUDGET 2016	BUDGET 2017	ÉCART %
ÉNERGIE	33 230 323 \$	34 196 577 \$	2,9 %
TAXES	21 620 865 \$	22 531 127 \$	4,2 %
ASSURANCES ET SINISTRES	5 815 526 \$	5 815 526 \$	0,0 %
TOTAL	60 666 714 \$	62 543 230 \$	3,1 %

Les budgets des postes « Énergie », « Taxes » et « Assurances et sinistres » sont des montants déterminés par la SHQ. Toutefois, selon notre évaluation, les budgets octroyés pour les postes « Énergie » et « Taxes » sont inférieurs à nos évaluations. Nous présentons dans ce document les demandes budgétaires qui ont été acheminées à la SHQ. Dans le cas de ces postes, la SHQ, reconnaît la totalité de la dépense aux états financiers.

BUDGET HLM PUBLIC ET PRIVÉ ET ANALYSE

DÉPENSES - Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)

DESCRIPTION	BUDGET 2016	BUDGET 2017	ÉCART %
IMMEUBLE	36 785 781 \$	48 258 903 \$	31,2 %
TERRAIN	3 469 952 \$	3 800 000 \$	9,5 %
BÂTIMENT	25 043 459 \$	28 800 000 \$	15,0 %
LOGEMENT	22 844 119 \$	31 500 000 \$	37,9 %
HONORAIRES PROFESSIONNELS	12 636 118 \$	12 675 000 \$	0,3 %
FRAIS DE RELOCALISATION	30 000 \$	125 000 \$	100,0 %
TOTAL	100 809 429 \$	125 158 903 \$	24,2 %

En 2016, notre demande budgétaire était de l'ordre de 125 M\$ et la SHQ a consenti 100 600 518 \$ pour les HLM publics et 208 911 \$ pour les HLM privés. En 2017, l'OMHM persiste à revendiquer toujours ses besoins réels pour la gestion responsable de son parc immobilier et sa demande budgétaire demeure 125 M\$, tel qu'indiqué dans sa planification triennale.

DÉPENSES - Financement

DESCRIPTION	BUDGET 2016	BUDGET 2017	ÉCART %
INTÉRÊTS	22 053 437 \$	22 180 941 \$	0,6 %
AMORTISSEMENT	40 956 383 \$	40 956 383 \$	0,0 %
RENTES EMPHYTÉOTIQUES ET AUTRES FRAIS	462 404 \$	462 404 \$	0,0 %
TOTAL	63 472 224 \$	63 599 728 \$	0,2 %

Les budgets de ces postes proviennent de données déterminées par la SHQ. En ce moment, nous n'avons pas reçu les budgets octroyés en 2017, nous présentons donc les mêmes budgets qu'en 2016.

BUDGET PSL ET ANALYSE

PROGRAMME PSL

DESCRIPTION	RÉSULTATS 2015	BUDGET APPROUVÉ 2016	BUDGET SOUMIS 2017	ÉCART %
REVENUS				
REVENUS D'OPÉRATION				
SUBVENTIONS	44 240 364 \$	45 197 253 \$	52 563 094 \$	16,3 %
TOTAL DES REVENUS	44 240 364 \$	45 197 253 \$	52 563 094 \$	16,3%

DÉPENSES				
RESSOURCES HUMAINES	1 375 451 \$	1 529 892 \$	1 597 586 \$	4,4 %
ADMINISTRATION	105 256 \$	107 361 \$	109 508 \$	2,0 %
CONCIERGERIE ET ENTRETIEN				
SERVICE À LA CLIENTÈLE				
ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES				
REMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)				
FINANCEMENT				
RÉSERVES				
VERSEMENTS AUX PROPRIÉTAIRES	42 759 657 \$	43 560 000 \$	50 856 000 \$	16,7 %
TOTAL DES DÉPENSES	44 240 364 \$	45 197 253 \$	52 563 094 \$	16,3 %
SURPLUS (DÉFICIT)	- \$	- \$	- \$	

BUDGET PSL ET ANALYSE

PROGRAMME PSL

REVENUS

DESCRIPTION	BUDGET 2016	BUDGET 2017	ÉCART %
SUBVENTION	45 197 253 \$	52 563 094 \$	16,3 %
TOTAL	45 197 253 \$	52 563 094 \$	16,3 %

Le poste « Subvention » représente les sommes nécessaires pour combler la différence entre le loyer inscrit au bail et le loyer versé par le locataire, soit 25 % de son revenu. En 2017, près de 11 400 ménages bénéficieront de ces programmes comparativement à 10 500 en 2016.

DÉPENSES

DESCRIPTION	BUDGET 2016	BUDGET 2017	ÉCART %
RESSOURCES HUMAINES	1 529 892 \$	1 597 586 \$	4,4 %
ADMINISTRATION	107 361 \$	109 508 \$	2,0 %
VERSEMENTS AUX PROPRIÉTAIRES	43 560 000 \$	50 856 000 \$	16,7 %
TOTAL	45 197 253 \$	52 563 094 \$	16,3 %

La SHQ détermine les budgets alloués à la gestion des programmes Supplément au loyer. Toutefois, les sommes attribuées au poste « Versements aux propriétaires » sont révisées mensuellement par la SHQ afin de refléter la situation réelle.

BUDGET LAQ ET ANALYSE

DESCRIPTION	RÉSULTATS 2015	BUDGET APPROUVÉ 2016	BUDGET SOU MIS 2017	ÉCART %
REVENUS				
REVENUS D'OPÉRATION	19 514 882 \$	20 063 715 \$	20 292 468 \$	1,1 %
SUBVENTIONS	269 463 \$	285 000 \$	244 725 \$	-14,1 %
TOTAL DES REVENUS	19 784 345 \$	20 348 715 \$	20 537 193 \$	0,9 %

DÉPENSES				
RESSOURCES HUMAINES	4 739 098 \$	4 683 706 \$	5 105 334 \$	9,0 %
ADMINISTRATION	961 046 \$	1 141 720 \$	1 140 305 \$	-0,1 %
CONCIERGERIE ET ENTRETIEN	1 141 731 \$	1 168 318 \$	1 195 332 \$	2,3 %
SERVICE À LA CLIENTÈLE	2 327 106 \$	2 266 147 \$	2 356 161 \$	4,0 %
ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRÉS	4 401 106 \$	4 528 624 \$	4 637 588 \$	2,4 %
REMPACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)	536 008 \$	1 198 500 \$	697 937 \$	-41,8 %
FINANCEMENT	4 761 118 \$	4 609 789 \$	4 662 570 \$	1,1 %
RÉSERVES	967 889 \$	730 502 \$	741 966 \$	1,6 %
VERSEMENTS AUX PROPRIÉTAIRES				
TOTAL DES DÉPENSES	19 835 102 \$	20 327 306 \$	20 537 193 \$	1,0 %
SURPLUS (DÉFICIT)	(50 757 \$)	21 409 \$	0 \$	

REVENUS

DESCRIPTION	BUDGET 2016	BUDGET 2017	ÉCART %
REVENUS DE LOCATION	19 839 815 \$	20 016 798 \$	0,9 %
AUTRES REVENUS	223 900 \$	275 670 \$	23,1 %
SUBVENTIONS	285 000 \$	244 725 \$	-14,1 %
TOTAL	20 348 715 \$	20 537 193 \$	0,9 %

L'indexation prévue dans « Revenus de location » est de 1,5 % pour le volet « Résidence » et de 1 % pour le volet « Famille » en 2017. Le taux de vacance a été révisé à la hausse dans le volet « Résidence » compte tenu de l'expérience de la dernière année.

L'augmentation dans « Autres revenus » est principalement liée à la hausse dans les revenus d'intérêts.

La diminution dans « Subventions » s'explique par le non renouvellement des unités PSL lorsque le locataire quitte le logement. Cette subvention avait été octroyée lors des premières locations.

DÉPENSES - Ressources humaines

DESCRIPTION	BUDGET 2016	BUDGET 2017	ÉCART %
ADMINISTRATION	3 239 363 \$	3 582 180 \$	10,6 %
ENTRETIEN	1 444 343 \$	1 523 154 \$	5,5 %
TOTAL	4 683 706 \$	5 105 334 \$	9,0 %

Outre les indexations de 2016 et de 2017, l'augmentation dans « Administration » résulte de l'intégration dans ce programme des salaires de ressources reliées au développement de projets et à la surveillance des travaux. Les salaires de ces ressources sont maintenant répartis à l'intérieur des différents programmes de logement abordable.

Concernant le volet « Résidence », une ressource dédiée à l'organisation des loisirs a été engagée en 2016.

DÉPENSES - Administration

DESCRIPTION	BUDGET 2016	BUDGET 2017	ÉCART %
FRAIS GÉNÉRAUX	917 420 \$	1 007 355 \$	9,8 %
FRAIS INFORMATIQUES	120 800 \$	27 000 \$	-77,6 %
AUTRES FRAIS NON RÉCURRENTS	103 500 \$	105 950 \$	2,4 %
TOTAL	1 141 720 \$	1 140 305 \$	-0,1 %

L'augmentation dans « Frais généraux » provient surtout d'une sous-évaluation des coûts des nouveaux contrats en câblodistribution en 2016.

Du côté « Frais informatiques », un investissement non récurrent de 100 000 \$ avait été prévu en 2016 pour la refonte du site internet afin de l'adapter aux nouvelles technologies.

DÉPENSES - Conciergerie et entretien

DESCRIPTION	BUDGET 2016	BUDGET 2017	ÉCART %
CONTRATS ET RESSOURCES MATÉRIELLES	1 168 318 \$	1 195 332 \$	2,3 %
TOTAL	1 168 318 \$	1 195 332 \$	2,3 %

Les budgets des différents postes de la rubrique « Conciergerie et entretien » subissent de légères hausses en 2017.

DÉPENSES - Service à la clientèle

DESCRIPTION	BUDGET 2016	BUDGET 2017	ÉCART %
ACTIVITÉS COMMUNAUTAIRES ET SOCIALES	84 840 \$	85 625 \$	0,9 %
FRAIS DE DÉMÉNAGEMENT	2 500 \$	- \$	-100,0 %
SERVICES ALIMENTAIRES	2 094 170 \$	2 180 036 \$	4,1 %
ACHAT ET ENTRETIEN D'ÉQUIPEMENTS DE CUISINE	84 637 \$	90 500 \$	6,9 %
TOTAL	2 266 147 \$	2 356 161 \$	4,0 %

L'augmentation dans « Services alimentaires » est occasionnée par le désir de la direction du Service des résidences de hausser la qualité des repas préparés dans les résidences.

DÉPENSES - Énergie, taxes, assurances et sinistres

DESCRIPTION	BUDGET 2016	BUDGET 2017	ÉCART %
ÉNERGIE	1 650 424 \$	1 664 679 \$	0,9 %
TAXES	2 619 700 \$	2 676 356 \$	2,2 %
ASSURANCES ET SINISTRES	258 500 \$	296 553 \$	14,7 %
TOTAL	4 528 624 \$	4 637 588 \$	2,4 %

Les budgets « Énergie » et « Taxes » ont été faits selon une analyse du réel anticipé en 2016.

L'augmentation dans « Assurances et sinistres » est liée à une hausse significative des dépenses en matière de sinistres au cours de la dernière année.

DÉPENSES - Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)

DESCRIPTION	BUDGET 2016	BUDGET 2017	ÉCART %
IMMEUBLE	725 000 \$	1 035 500 \$	42,8 %
TERRAIN	351 000 \$	76 500 \$	-78,2 %
BÂTIMENT	66 500 \$	483 165 \$	626,6 %
LOGEMENT	28 500 \$	45 000 \$	100,0 %
HONORAIRES PROFESSIONNELS	27 500 \$	214 292 \$	679,2 %
(-) UTILISATION DES RÉSERVES DÉDIÉES	- \$	(1 156 520) \$	-100,0 %
TOTAL	1 198 500 \$	697 937 \$	-41,8 %

En 2015, l'OMHM a élaboré et mis en œuvre un cadre budgétaire pluriannuel pour les portefeuilles de logements abordables. Avec cette nouvelle approche de gestion financière, plusieurs travaux de rénovations majeurs seront assumés par les réserves dédiées à cet effet.

DÉPENSES - Financement

DESCRIPTION	BUDGET 2016	BUDGET 2017	ÉCART %
INTÉRÊTS	2 275 716 \$	2 075 188 \$	-8,8 %
AMORTISSEMENT	2 334 073 \$	2 587 382 \$	10,9 %
TOTAL	4 609 789 \$	4 662 570 \$	1,1 %

Les montants ont été évalués selon les conditions rattachées aux prêts hypothécaires en vigueur.

DÉPENSES - Réserve

DESCRIPTION	BUDGET 2016	BUDGET 2017	ÉCART %
IMMOBILIÈRE	494 150 \$	501 396 \$	1,5 %
MOBILIÈRE	142 401 \$	145 249 \$	2,0 %
HYPOTHÉCAIRE	93 951 \$	95 321 \$	1,5 %
TOTAL	730 502 \$	741 966 \$	1,6 %

Les réserves « Immobilière », « Mobilière » et « Hypothécaire » sont budgétisées conformément aux obligations du programmes LAQ, tel qu'exigé par la SHQ.

BUDGET ACCÈSLOGIS ET ANALYSE

DESCRIPTION	RÉSULTATS 2015	BUDGET APPROUVÉ 2016	BUDGET SOU MIS 2017	ÉCART %
REVENUS				
REVENUS D'OPÉRATION	1 081 658 \$	1 172 462 \$	1 521 150 \$	29,7 %
SUBVENTIONS	567 555 \$	779 000 \$	772 900 \$	-0,8 %
TOTAL DES REVENUS	1 649 213 \$	1 951 462 \$	2 294 050 \$	17,6 %
DÉPENSES				
RESSOURCES HUMAINES	112 014 \$	208 137 \$	274 268 \$	31,8 %
ADMINISTRATION	19 372 \$	19 656 \$	71 750 \$	265,0 %
CONCIERGERIE ET ENTRETIEN	66 275 \$	91 976 \$	174 681 \$	89,9 %
SERVICE À LA CLIENTÈLE	0 \$	1 750 \$	0 \$	-100,0 %
ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES	459 805 \$	513 671 \$	664 734 \$	29,4 %
REMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)	0 \$	0 \$	0 \$	0,0 %
FINANCEMENT	795 605 \$	942 268 \$	991 551 \$	5,2 %
RÉSERVES	78 986 \$	145 251 \$	117 066 \$	-19,4 %
VERSEMENTS AUX PROPRIÉTAIRES				
TOTAL DES DÉPENSES	1 532 057 \$	1 922 709 \$	2 294 050 \$	19,3 %
SURPLUS (DÉFICIT)	117 156 \$	28 753 \$	- \$	

BUDGET ACCÈSLOGIS ET ANALYSE

REVENUS

DESCRIPTION	BUDGET 2016	BUDGET 2017	ÉCART %
REVENUS DE LOCATION	1 162 562 \$	1 480 350 \$	27,3 %
AUTRES REVENUS	9 900 \$	40 800 \$	312,1 %
SUBVENTIONS	779 000 \$	772 900 \$	-0,8 %
TOTAL	1 951 462 \$	2 294 050 \$	17,6 %

L'augmentation de près de 310 000 \$ dans « Revenus de location » est reliée à l'exploitation des habitations Monty, un projet récent de 24 logements pour les familles.

L'augmentation dans « Autres revenus » provient principalement des revenus de 15 500 \$ de câblodistribution facturés aux locataires de la Maison Wolfe, ces revenus n'ayant pas été budgétisés l'an dernier et d'un revenu exceptionnel de remboursement de taxes de 11 280 \$ aux habitations Victoria-Barclay.

DÉPENSES - Ressources humaines

DESCRIPTION	BUDGET 2016	BUDGET 2017	ÉCART %
ADMINISTRATION	80 070 \$	142 656 \$	78,2 %
ENTRETIEN	128 067 \$	131 612 \$	2,8 %
TOTAL	208 137 \$	274 268 \$	31,8 %

Outre les indexations de 2016 et de 2017, l'augmentation dans « Administration » résulte de l'intégration dans ce programme des salaires de ressources reliées au développement de projets et à la surveillance des travaux. Les salaires de ces ressources sont maintenant répartis à l'intérieur des programmes gérés par le Service de la gestion des logements abordables.

DÉPENSES - Administration, entretien et service à la clientèle

DESCRIPTION	BUDGET 2016	BUDGET 2017	ÉCART %
ADMINISTRATION	19 656 \$	71 750 \$	265,0 %
ENTRETIEN	91 976 \$	174 681 \$	89,9 %
SERVICE À LA CLIENTÈLE	1 750 \$	- \$	-100,0 %
TOTAL	113 382 \$	246 431 \$	117,3 %

Les augmentations dans les rubriques « Administration » et « Entretien » s'expliquent par les coûts attribués au projet des habitations Monty ainsi qu'à la prise en charge budgétaire de la Maison Wolfe. En effet, les frais d'exploitation de la maison de chambres étaient auparavant payés par la Maison du Père, le gestionnaire du projet, et n'apparaissaient pas dans le budget 2016 de l'Office.

DÉPENSES - Énergie, taxes, assurances et sinistres

DESCRIPTION	BUDGET 2016	BUDGET 2017	ÉCART %
ÉNERGIE	185 899 \$	256 350 \$	37,9 %
TAXES	280 332 \$	373 271 \$	33,2 %
ASSURANCES ET SINISTRES	47 440 \$	35 113 \$	-26,0 %
TOTAL	513 671 \$	664 734 \$	29,4 %

Les hausses de ces rubriques sont reliées à l'exploitation des projets des habitations Monty et de la Maison Wolfe.

BUDGET ACCÈSLOGIS ET ANALYSE

DÉPENSES - RAM, financement et réserves

DESCRIPTION	BUDGET 2016	BUDGET 2017	ÉCART %
FINANCEMENT	942 268 \$	991 551 \$	5,2 %
RÉSERVES	145 251 \$	117 066 \$	-19,4 %
TOTAL	1 087 519 \$	1 108 617 \$	1,9 %

En 2016, les réserves du programme AccèsLogis avaient été surévaluées.

BUDGET LES IMMEUBLES BENNY FARM ET ANALYSE

DESCRIPTION	RÉSULTATS 2015	BUDGET APPROUVÉ 2016	BUDGET SOU MIS 2017	ÉCART %
REVENUS				
REVENUS D'OPÉRATION	2 043 540 \$	2 025 790 \$	2 159 005 \$	6,6 %
SUBVENTIONS	778 639 \$	785 000 \$	737 000 \$	-6,1 %
TOTAL DES REVENUS	2 822 179 \$	2 810 790 \$	2 896 005 \$	3,0 %
DÉPENSES				
RESSOURCES HUMAINES	522 705 \$	467 724 \$	532 299 \$	13,8 %
ADMINISTRATION	55 482 \$	60 355 \$	65 950 \$	9,3 %
CONCIERGERIE ET ENTRETIEN	226 154 \$	217 675 \$	226 209 \$	3,9 %
SERVICE À LA CLIENTÈLE	375 \$	3 000 \$	3 000 \$	0,0 %
ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES	758 724 \$	795 600 \$	810 620 \$	1,9 %
REMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)	77 829 \$	95 300 \$	127 300 \$	33,6 %
FINANCEMENT	1 129 401 \$	1 130 627 \$	1 130 627 \$	0,0 %
RÉSERVES		0 \$	0 \$	0,0 %
VERSEMENTS AUX PROPRIÉTAIRES		0 \$	0 \$	0,0 %
TOTAL DES DÉPENSES	2 770 670 \$	2 770 281 \$	2 896 005 \$	4,5 %
SURPLUS (DÉFICIT)	51 509 \$	40 509 \$	0 \$	

BUDGET LES IMMEUBLES BENNY FARM ET ANALYSE

REVENUS

DESCRIPTION	BUDGET 2016	BUDGET 2017	ÉCART %
REVENUS DE LOCATION	1 992 790 \$	2 123 575 \$	6,6 %
AUTRES REVENUS	33 000 \$	35 430 \$	7,4 %
SUBVENTIONS	785 000 \$	737 000 \$	-6,1 %
TOTAL	2 810 790 \$	2 896 005 \$	3,0 %

Le budget « Revenus de location » a été déterminé en prévoyant une indexation de 1 % pour les locataires actuels et en tenant compte qu'en 2016, les revenus de location seront plus élevés que ceux qui avaient été budgétisés l'an dernier, expliquant ainsi la hausse supplémentaire.

La diminution dans « Subventions » n'est pas liée à une baisse dans les unités subventionnées mais à un revenu moyen plus élevé des nouveaux locataires.

DÉPENSES - Ressources humaines

DESCRIPTION	BUDGET 2016	BUDGET 2017	ÉCART %
ADMINISTRATION	246 729 \$	280 707 \$	13,8 %
ENTRETIEN	220 995 \$	251 592 \$	13,8 %
TOTAL	467 724 \$	532 299 \$	13,8 %

Outre les indexations de 2016 et de 2017, l'augmentation dans « Administration » résulte de l'intégration dans ce programme des salaires de ressources reliées au développement de projets et à la surveillance des travaux. Les salaires de ces ressources sont maintenant répartis à l'intérieur des différents programmes gérés par le Service de la gestion des logements abordables.

REVENUS - Administration, entretien et service à la clientèle

DESCRIPTION	BUDGET 2016	BUDGET 2017	ÉCART %
ADMINISTRATION	60 355 \$	65 950 \$	9,3 %
ENTRETIEN	217 675 \$	226 209 \$	3,9 %
SERVICE À LA CLIENTÈLE	3 000 \$	3 000 \$	0,0 %
TOTAL	281 030 \$	295 159 \$	5,0 %

Au-delà de l'augmentation reliée à l'indexation du coût de la vie, les dépenses prévues en 2017 pour la gestion et l'exploitation des immeubles Benny Farm demeureront sensiblement les mêmes que celles de 2016 .

DÉPENSES - Énergie, taxes, assurances et sinistres

DESCRIPTION	BUDGET 2016	BUDGET 2017	ÉCART %
ÉNERGIE	388 000 \$	392 180 \$	1,1 %
TAXES	361 600 \$	367 940 \$	1,8 %
ASSURANCES ET SINISTRES	46 000 \$	50 500 \$	9,8 %
TOTAL	795 600 \$	810 620 \$	1,9 %

Les budgets 2017 ont été faits selon une évaluation du réel projeté 2016.

BUDGET LES IMMEUBLES BENNY FARM ET ANALYSE

DÉPENSES - Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)

DESCRIPTION	BUDGET 2016	BUDGET 2017	ÉCART %
IMMEUBLE	52 000 \$	100 000 \$	92,3 %
TERRAIN	- \$	25 000 \$	-100,0 %
BÂTIMENT	43 300 \$	22 810 \$	-47,9 %
HONORAIRES PROFESSIONNELS	- \$	113 380 \$	-100,0 %
(-) UTILISATION DES RÉSERVES DÉDIÉES	- \$	(133 890) \$	-100,0 %
TOTAL	95 300 \$	127 300 \$	32,9 %

En 2017, le remplacement des linteaux de fenêtres et, tel qu'exigé par la Régie du bâtiment du Québec, l'inspection et l'entretien des façades des bâtiments, expliquent en majeure partie l'augmentation prévue dans l'enveloppe RAM.

L'utilisation des réserves permettra d'atteindre l'équilibre budgétaire.

DÉPENSES - Financement

DESCRIPTION	BUDGET 2016	BUDGET 2017	ÉCART %
INTÉRÊTS	819 859 \$	802 152 \$	-2,2 %
AMORTISSEMENT	310 768 \$	328 475 \$	5,7 %
TOTAL	1 130 627 \$	1 130 627 \$	0,0 %

Les montants ont été évalués selon les conditions rattachées aux prêts hypothécaires en vigueur.

RÉMUNÉRATION



↗ Rémunération

↗ Effectifs

RÉMUNÉRATION

LA RÉMUNÉRATION

La rémunération globale est le poste de dépenses le plus important de l'enveloppe Administration, conciergerie et entretien (ACE) de l'OMHM. Le tableau ci-dessous présente les principaux éléments de la masse salariale, soit la rémunération et les avantages sociaux, notamment les régimes de retraite et les assurances collectives, ainsi que les charges sociales gouvernementales comme :

- le Régime de rentes du Québec,
- le Régime québécois d'assurance parentale,
- l'assurance-emploi,
- le Fonds des services de santé,
- la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail.

Au poste « Ressources humaines » apparaissant au Budget, il faut ajouter la rémunération des préposés à la sécurité des locataires, celle des surveillants-résidants ainsi que celle des chefs cuisiniers. Les dépenses allouées à la rémunération de ces employés sont respectivement sous les postes « Sécurité » et « Service à la clientèle », comme le requiert la Société d'habitation du Québec.

	2017	RELATIVE
RÉMUNÉRATION	28 600 414 \$	74 %
CHARGES SOCIALES	3 827 442 \$	10 %
AVANTAGES SOCIAUX	4 136 656 \$	11 %
TOTAL RESSOURCES HUMAINES	36 564 512 \$	95 %
SÉCURITÉ	1 436 066 \$	4 %
CUISINE	437 054 \$	1 %
RÉMUNÉRATION GLOBALE	38 437 632 \$	100 %

RÉMUNÉRATION GLOBALE PAR GROUPE D'EMPLOYÉS

	RÉMUNÉRATION	CHARGES SOCIALES	AVANTAGES SOCIAUX	RÉMUNÉRATION GLOBALE
Cadres et non-syndiqués	7 137 911 \$	963 619 \$	1 060 699 \$	9 162 229 \$
Cols blancs	10 787 561 \$	1 448 356 \$	1 555 641 \$	13 791 558 \$
Cols bleus	10 674 942 \$	1 415 467 \$	1 520 316 \$	13 610 725 \$
Préposés à la sécurité des locataires ⁽¹⁾	1 062 506 \$	148 751 \$		1 211 257 \$
Surveillants-résidants ⁽¹⁾	224 809 \$			224 809 \$
Chefs cuisiniers ⁽²⁾	437 054 \$			437 054 \$
Total	30 324 783 \$	3 976 193 \$	4 136 656 \$	38 437 632 \$

(1) La rémunération de ces groupes d'employés n'apparaît pas dans les comptes de la masse salariale, mais dans le poste « Sécurité », à la demande de la SHQ. Le poste « Sécurité » est sous la rubrique « Conciergerie et entretien ».

(2) La rémunération de ce groupe d'employés n'apparaît pas dans les comptes de la masse salariale, mais dans le poste « Service à la clientèle », à la demande de la SHQ.

TABLEAU DES EFFECTIFS

	2015	2016	2017	ÉCART
Personnel permanent	717	730	732	2
Personnel surcroît	93	96	127	31
Total	810	826	859	33

RÉMUNÉRATION

TABLEAU DES EFFECTIFS - personnel permanent

	2015	2016	2017	ÉCART
Cadres et non-syndiqués	92	107	107	0
Cols blancs	243	254	256	2
Cols bleus	219	206	206	0
Préposés à la sécurité des locataires ⁽¹⁾	137	137	137	0
Surveillants-résidants ⁽¹⁾	26	26	26	0
Total	717	730	732	2

⁽¹⁾ Les préposés à la sécurité des locataires ainsi que les surveillants-résidants sont des postes permanents à temps partiel.

TABLEAU DES EFFECTIFS – personnel surcroît

	2015	2016	2017	ÉCART
Cadres et non-syndiqués	9	9	10	1
Cols blancs	40	38	53	15
Cols bleus	36	40	52	12
Contractuels	8	8	11	3
Total	93	95	126	31

Le budget 2017 affiche une croissance des effectifs par l'ajout de 33 postes, essentiellement des postes pour du personnel de surcroît, ce qui découle d'une croissance et d'une diversification des activités de l'OMHM dans plusieurs domaines. Au chapitre des travaux de rénovation des HLM, nous anticipons un budget RAM d'au moins 100 M\$, à l'instar des deux dernières années, et nous préparons activement une série de projets de régénération de HLM nécessitant des investissements de plus de 40 M\$, étalés jusqu'au 31 mars 2019, dont le financement proviendrait d'une enveloppe spéciale dans le budget du gouvernement fédéral.

Ces efforts nécessitent l'ajout de personnel, non seulement pour appuyer le Service des immeubles, mais aussi pour consolider les fonctions d'approvisionnement, de consultation et d'accompagnement des locataires lors des travaux.

Le Service des programmes Supplément au loyer est consolidé en raison de la mise en place d'un nouveau programme (SL1) au programme Supplément au loyer (PSL) qui engendrera une croissance des PSL au cours des cinq prochaines années. Les PSL associés à la construction de nouveaux logements communautaires (AccèsLogis) sur le territoire montréalais augmenteront aussi au cours des prochaines années.

Il y a quelques années, l'Office a entrepris d'effectuer certains travaux d'entretien et de réparation en régie interne. Les premiers projets étaient reliés à des travaux de plomberie et de menuiserie. Compte tenu des retombées fort positives de ces projets de compétence avec les cols bleus, ont suivi les projets en serrurerie et en peinture. En 2017, le projet de compétence en peinture comprendra 24 préposés à la peinture, une augmentation de 12 employés par rapport à l'exercice précédent.

Ce projet permettra de lancer un plan quinquennal de peinture dans les parties communes de nos habitations.

EFFECTIFS

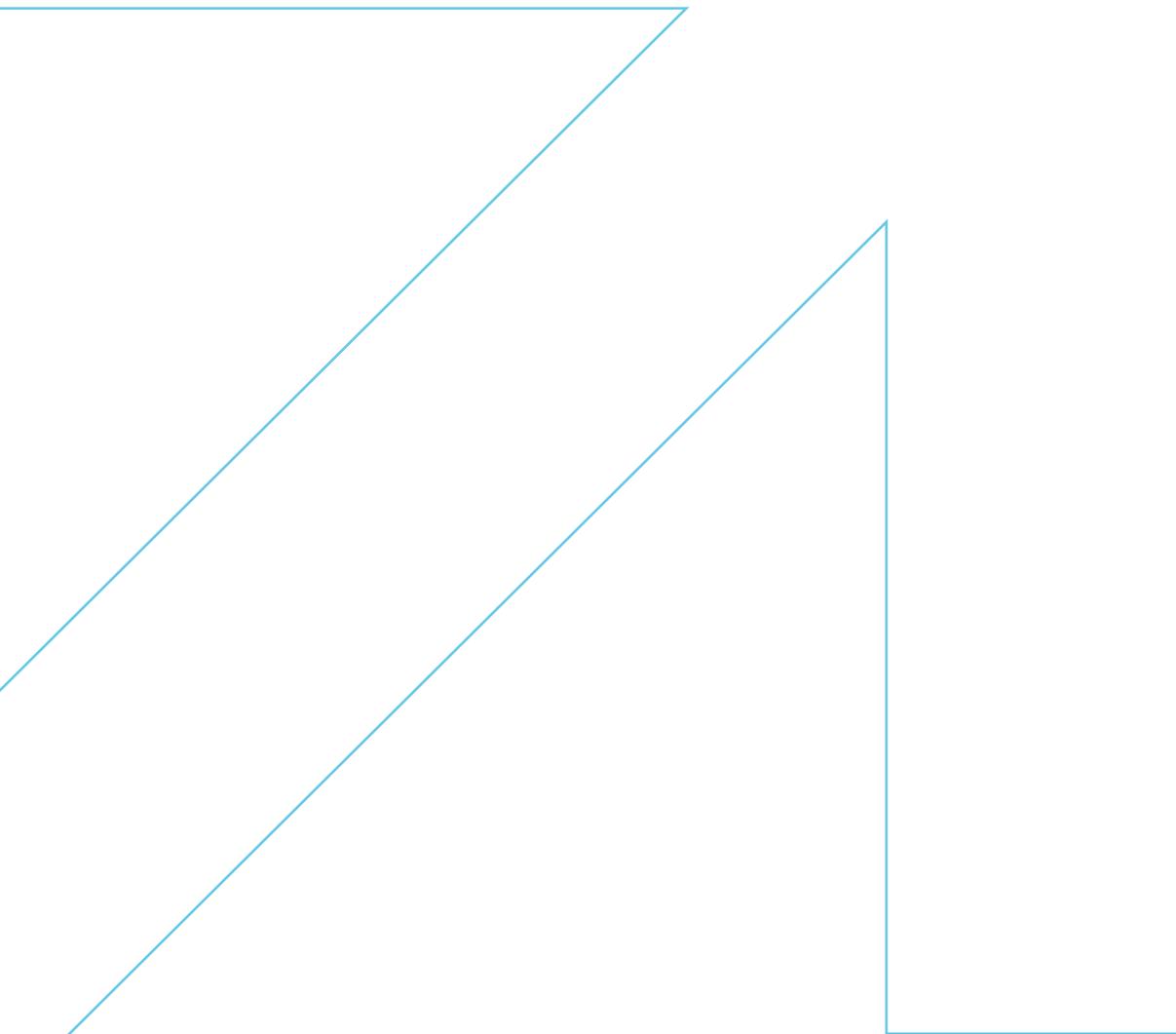
EFFECTIFS 2017 RÉPARTIS SELON LA STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

Unité administrative	Cadres et non syndiqués <i>note 1</i>	Cols blancs	Cols bleus	Préposés et surveillants	Total 2017	Total 2016	Écart
Direction générale	6	2			8	8	0
Service des communications	1	9			10	9	1
Service des ressources humaines	10	5			15	14	1
Direction générale adjointe de l'administration et des affaires corporatives	5	4			9	9	0
Secrétariat général	1	4			5	5	0
Service de la comptabilité	2	14			16	15	1
Service de l'approvisionnement	1	19			20	19	1
Service des technologies de l'information et des télécommunications	1	16			17	21	-4
Service des immeubles	25	25	38		88	83	5
Direction de la gestion des demandes, des logements abordables et des suppléments au loyer	2	3			5	5	0
Service des résidences	17	26	18	22	83	83	0
Service de la gestion des logements abordables	3	6	12	4	25	24	1
Service des programmes Supplément au loyer et des activités commerciales	3	26			29	21	8
Service d'accueil des demandes de logement et de référence	2	13			15	14	1
Direction générale adjointe de la gestion des HLM	4	10			14	12	2
Secteur Sud-Ouest	12	26	62	43	143	140	3
Secteur Nord-Ouest	11	24	59	51	145	142	3
Secteur Est	13	25	60	43	141	134	7
Service du développement communautaire et social	4	25			29	26	3
Service du centre d'appels et de la sécurité	5	14	9		28	29	-1
Service de la salubrité	1	12			13	12	1
TOTAL	129	308	258	163	858	825	33

Note 1

Répartition de la catégorie:

Gestionnaires	88
Cadres-conseil	37
Non syndiqués	4
	<hr/> 129



Office municipal
d'habitation
de Montréal