

BUDGET 2018



Office municipal
d'habitation
de Montréal

970

Habitations
Sainte
Catherine
d'Alexandre





TABLE des MATIÈRES

Message de la direction4

Réalisations 20176

Actions prioritaires 201810

OMHM

Mission, vision, valeurs et engagements14

Parc immobilier15

Programmes et services16

Organigramme.....18

GOUVERNANCE

Conseil d'administration20

Comités21

PROCESSUS BUDGÉTAIRE

Processus budgétaire24

BUDGET 2018

Budget des programmes - consolidé OMHM sur trois ans26

Consolidé OMHM 201827

Contributions et subventions.....28

Avoir multiprogramme29

Budget HLM public et privé et analyse30

Budget PSL et analyse35

Budget LAQ et analyse.....37

Budget AccèsLogis et analyse43

Budget Immeubles Benny Farm et analyse.....47

RÉMUNÉRATION

Rémunération52

Effectifs54



MESSAGE de la DIRECTION


L'année 2018 constituera une année charnière dans l'histoire de l'OMHM, tant sur le plan de l'exploitation, du développement que de la vie communautaire et sociale. À l'aube du 50^e anniversaire de l'OMHM, nous désirons plus que jamais ouvrir l'organisation sur l'île, ses villes et ses quartiers. En collaboration avec nos partenaires, nous souhaitons notamment contribuer au développement social et urbain de l'île de Montréal ainsi qu'à la qualité de vie, au mieux-être et à la saine cohabitation de nos clientèles.

Malgré une légère diminution de nos listes d'attente, qui comptent cette année un peu plus de 24 000 ménages, l'objectif de répondre aux besoins de logement social des Montréalaises et des Montréalais demeure un défi de tous les instants. C'est pourquoi nous entendons poursuivre sans relâche le dépistage de nouveaux projets, mais aussi et surtout faire en sorte d'accélérer la mise en chantier de projets déjà très avancés dans la planification. C'est d'ailleurs le mandat qui a été confié au comité de développement du parc immobilier récemment mis sur pied par le conseil d'administration de l'Office.

Par ailleurs, à la suite de l'adoption, en septembre, du projet de loi 121 conférant à Montréal le statut de métropole du Québec, la Ville a obtenu des pouvoirs additionnels et une autonomie accrue, notamment en matière d'habitation. Ce projet de loi inclut un cadre de gestion spécifique pour le développement et la pérennité du logement social dans la métropole, qui devrait porter ses fruits en 2018.

Nous poursuivrons également nos démarches auprès du gouvernement provincial afin d'obtenir une part des subventions du programme Supplément au loyer correspondant aux besoins montréalais. L'année 2018 marquera, par ailleurs, une étape importante dans nos relations avec les propriétaires privés du PSL alors que nous mettrons en place diverses activités de proximité dans le but de consolider nos relations avec ces partenaires essentiels à notre mission.

Après une planification minutieuse au cours des derniers mois, 2018 sera marquée par la réalisation de quatre grands chantiers de régénération, dont le plus complexe et le plus important est celui des habitations Saint-Michel Nord qui aura nécessité le relogement de 165 ménages. Tous ces travaux d'envergure, d'un budget global de 41,8 M\$, doivent être terminés d'ici la fin de mars 2019.



L'analyse des communications avec l'ensemble des résidants, de laquelle aura émergé un diagnostic des problèmes rencontrés à l'hiver 2018, passera en phase 2 à l'été alors que tout l'Office sera mis à contribution afin de trouver des solutions qui permettront d'améliorer, voire de moderniser, les communications avec nos clientèles.

Bien sûr, diverses activités essentielles se poursuivront, en particulier la remise en état du parc immobilier HLM, l'amélioration de l'entretien et des réparations des HLM, l'intensification de la lutte antiparasitaire et la modernisation d'outils informatiques, notamment les travaux de fusion des systèmes de facturation et d'approvisionnement avec le projet Logic.net.

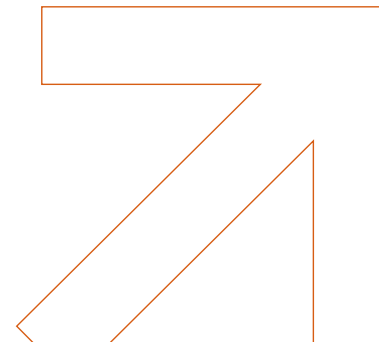
Enfin, nous désirons exprimer toute notre reconnaissance aux quelque 900 employés et bénévoles de l'organisation qui, sept jours sur sept, se dévouent avec un seul objectif en tête, soit le mieux-être de nos clientèles. Bien que vous évoluiez dans un contexte fort gratifiant, nous reconnaissons qu'il peut comporter, à l'occasion, son lot de problèmes et de défis. Pour votre engagement et votre capacité à évoluer au rythme des besoins des locataires, nous souhaitons simplement vous dire MERCI!



Robert Labelle
Président du conseil d'administration



Danielle Cécile
Directrice générale



RÉALISATIONS 2017

| ORIENTATIONS | PRINCIPALES RÉALISATIONS |
|---|--|
| <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">• Poursuite des démarches auprès de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) afin d'obtenir les autorisations nécessaires pour des projets spéciaux dans le parc HLM (budget RAM) et des projets de régénération (Programme H3). Ces démarches auront permis d'obtenir et de réaliser des projets de rénovations majeures pour plus de 1 M\$ et des travaux de régénération de 41,8 M\$ (ces derniers devant être réalisés avant le 31 mars 2019).• Mise en œuvre du projet de remodelage aux habitations Saint-Michel Nord à la suite des approbations obtenues des bailleurs de fonds :<ul style="list-style-type: none">- Obtention des engagements nécessaires de la Ville de Montréal pour l'ajout d'une rue;- Relogement des locataires (165 relogements);- Lancement, en septembre 2017, de l'appel d'offres;- Début des travaux prévu en novembre 2017.• Poursuite de la remise à neuf des bâtiments des habitations Workman-Notre-Dame, Delorimier, D'Iberville A, B et C, Terrasse-Ontario et Dollier-de-Casson; début des travaux aux habitations Du Fort et de la phase II aux habitations Nicolet.• Amorçe d'un chantier de 24 mois avec les locataires, les employés et le Conseil d'administration (CA) sur les communications avec les résidants, notamment le traitement de leurs demandes et de leurs plaintes :<ul style="list-style-type: none">- Dépôt d'un document présentant les problèmes et les objectifs de la démarche au CA;- Amorçe de réflexion sur les communications avec les locataires lors de rencontres du CCR et du CCR ENHARMONIE provisoire;- Dépôt, d'ici le 31 décembre 2017, du diagnostic et des pistes d'action. |



| ORIENTATIONS | PRINCIPALES RÉALISATIONS |
|---|--|
| <p>1.3 En favorisant la vie communautaire et la cohabitation harmonieuse</p> | <ul style="list-style-type: none">• Amélioration de l'entretien et des réparations des HLM par :<ul style="list-style-type: none">- la consolidation de la réorganisation des encadrements;- la réalisation du projet « Hygiène du bâtiment » (guide, outils de travail, méthodes de travail, produits);- la poursuite de l'implantation des modifications aux standards d'entretien et aux délais de réparation;- la conception et l'implantation du projet de rehaussement de la qualité des cages d'escalier des bâtiments pour familles et personnes seules selon un plan quinquennal (1541 cages d'escalier sur 5 ans).• Refonte du site Web des résidences ENHARMONIE et développement d'une stratégie de mise en marché et de placement média.• Formation en service à la clientèle pour le personnel en lien direct avec la clientèle et pour les gestionnaires de terrain.• Réalisation d'outils d'information et de sensibilisation pour la prévention en matière de salubrité.• Mise en œuvre d'un plan de salubrité dans le Secteur Sud-Ouest afin d'y intensifier les interventions et de mieux documenter la situation.• Réflexion et consultation réalisées en vue de proposer, au début de 2018, une nouvelle structure pour les instances de consultation des locataires favorisant une représentation des locataires de l'ensemble des programmes immobiliers.• Amorce d'une réflexion sur les difficultés constatées dans les milieux de vie pour les aînés (telles que la perte d'autonomie liée au vieillissement, les situations de maltraitance, l'isolement), et mise en place d'un groupe de travail dont le mandat sera de mener une réflexion visant à identifier et à mettre en œuvre des moyens de favoriser leur maintien dans la communauté.• Tenue d'une journée d'échanges rassemblant plus de 150 intervenants de milieu œuvrant en HLM pour discuter des défis liés à l'accompagnement des personnes en situation de vulnérabilité et cibler des pratiques exemplaires. |

RÉALISATIONS 2017

| ORIENTATIONS | PRINCIPALES RÉALISATIONS |
|---|--|
| <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">• Début des travaux pour un plan d'intervention en développement social pour le parc de logements abordables pour familles et personnes seules (échéancier : décembre 2018).• Tenue d'une activité de reconnaissance pour l'action bénévole.• Embauche de 50 jeunes étudiants vivant en HLM et accueil d'une dizaine de stagiaires.• Proposition de solutions innovantes afin de permettre à l'OMHM d'augmenter son parc de logements abordables en tenant compte, notamment, des attentes de la Ville de Montréal, du contexte de l'entente Réflexe Montréal et des annonces du gouvernement fédéral.• Adoption, avec le comité de développement du parc immobilier mis sur pied par le CA, d'objectifs de développement pour les cinq prochaines années.• Mise en exploitation de 24 logements abordables pour familles et personnes seules à Rosemont (habitations Paul-Buissonneau).• Poursuite de la mise en œuvre du programme Supplément au loyer (SL1) selon les orientations adoptées par le conseil d'administration :<ul style="list-style-type: none">- démarches auprès de la SHQ afin d'adapter les modalités d'application du programme à la réalité montréalaise et d'augmenter le nombre d'unités pour la région (de 30 % en 2016 à 36 % à 2017);- orientations pour l'utilisation des unités résiduelles;- ajout de 43 unités de subvention pour personnes à risque d'itinérance;• Au 31 décembre 2017, 1 171 unités de subvention auront été attribuées à Montréal à partir de ce programme.• Déploiement de la nouvelle entente triennale entre la Ville de Montréal et l'OMHM relativement au Service de référence : constitution et maintien de listes de logements disponibles, accompagnement de locataires en situation de vulnérabilité avant des traitements d'extermination dans des logements du marché locatif privé, etc. |



| 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, engagée</p> | <ul style="list-style-type: none">• Signature de deux conventions collectives avec les employés de bureau (cols blancs), les employés d'entretien et de réparations (cols bleus) pour une durée de huit ans.• Mise en place d'un nouveau parcours d'apprentissage destiné à l'ensemble des gestionnaires.• Développement d'indicateurs permettant aux administrateurs de mesurer la performance de l'organisation sur certains éléments stratégiques, notamment la gestion des risques et la performance.• Adoption et implantation d'un plan quinquennal (2017-2022) en matière de santé et sécurité du travail (SST) accompagné d'un programme de prévention en SST.• Amorçe, à l'automne 2017, d'une réflexion sur les rôles et responsabilités des préposés à la sécurité ainsi que sur les demandes des représentants des locataires quant à l'embauche de concierges-résidents.• Poursuite du projet de centre administratif sur le site Îlot Rosemont (discussions avec les parties prenantes sur les paramètres des différentes transactions, servitudes et ententes, réalisation d'une analyse des risques financiers avec la Société québécoise des immobilisations et recherches d'approches complémentaires pour le financement du projet).• Poursuite de la modernisation et de l'amélioration des outils de gestion informatiques : projet Logic.net (volets comptabilité et approvisionnement), développement du Portail employé et déploiement du module de gestion de l'apprentissage dans le progiciel VIP, déploiement d'un nouveau progiciel pour la gestion documentaire. |

ACTIONS PRIORITAIRES 2018

| 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">• Planifier la programmation des travaux majeurs afin d'être en mesure de dépenser la totalité du budget de remplacement, amélioration et modernisation (RAM) disponible.• Poursuivre les projets de régénération, selon les budgets obtenus de 41,8 M \$ pour une période allant jusqu'au 31 mars 2019, notamment le projet Saint-Michel Nord.• Terminer, entre autres, la remise à neuf de bâtiments aux habitations Du Fort, Delorimier, Nicolet, Terrasse-Ontario A et C, Dollier-de-Casson et commencer les travaux de régénération aux habitations Saint-Michel Nord, Cuvillier, Petite-Bourgogne et Chester. Ces grands chantiers touchent 550 logements.• Réaliser le bilan de santé des immeubles du parc de logements abordables et des habitations du réseau des 10 résidences ENHARMONIE. <ul style="list-style-type: none">• Finaliser la réorganisation des activités d'entretien et de réparation dans les HLM, notamment par :<ul style="list-style-type: none">- la poursuite du plan quinquennal de peinture des cages d'escalier et de rehaussement des espaces communs des immeubles réservés aux familles;- la mise en place du projet de développement des compétences à l'interne en utilisation du placoplâtre;- la mise en œuvre du projet en hygiène du bâtiment.• Poursuivre les investissements relatifs à la gestion des matières résiduelles.• Revoir les procédures encadrant les exercices annuels d'évacuation en cas d'incendie. |

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

ACTIONS PRIORITAIRES

- Adopter et mettre en œuvre un plan d'action organisationnel de lutte à la vermine prévoyant en particulier l'accentuation de la prévention, la mise en œuvre de nouvelles façons de faire et le développement de nouveaux partenariats, notamment avec la Ville et ses arrondissements ainsi qu'avec le réseau de la santé et des services sociaux.
- Poursuivre le chantier sur l'amélioration des communications avec les locataires et déposer des recommandations.
- Élaborer un plan de maintien des actifs (PDMA) pour les logements abordables.
- Procéder à la refonte du site Web afin d'en faciliter l'utilisation et d'améliorer l'offre de service en ligne.

- Mettre en place les recommandations issues de la révision des structures de participation des locataires; cette révision vise à favoriser la participation des locataires des divers programmes d'habitation.
- Poursuivre la réflexion sur le maintien des aînés dans leur communauté et déposer des recommandations.

- Poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux, notamment :
 - en continuant le développement du projet mixte Saint-Denis-Rosemont (résidence pour aînés de 193 logements et centre administratif) (obtention de l'engagement ferme dans le cadre du programme AccèsLogis et mise en chantier en 2018);
 - en captant les occasions de consolider et d'augmenter le portefeuille de projets immobiliers développés en collaboration avec des partenaires;
 - en accentuant les activités de concertation et de référence avec les autres gestionnaires de logements sociaux;
 - en assurant la mise en œuvre des engagements du gouvernement en matière de programmes Supplément au loyer (PSL).

ACTIONS PRIORITAIRES 2018

| 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, engagée</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 :<ul style="list-style-type: none">- les besoins budgétaires pour les ensembles immobiliers en fin de convention;- l'importance d'établir de nouvelles conditions de partenariat favorables à l'autonomie de l'OMHM en matière de gestion et de développement du parc de logements.• Participer activement aux démarches entamées conjointement avec le Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ) en vue de mettre en œuvre un projet pilote de nouvelle gouvernance entre l'OMHM et la SHQ.• Poursuivre la mise en œuvre du plan stratégique 2015-2019 en intégrant les ajustements nécessaires relativement à l'évolution de l'environnement interne et externe de l'organisation.• Terminer l'implantation du projet de tableau de bord sur la performance de l'organisation à l'usage des administrateurs.• Adopter de nouvelles orientations en matière de développement durable et de développement social, accompagnées de plans d'action.• Élaborer un programme de visibilité comprenant un positionnement quant à la présence et à l'utilisation des médias sociaux.• Mettre en place un parcours d'apprentissage pour les employés de bureau.• Poursuivre le développement du nouveau logiciel financier Logic.net.• Produire une analyse de potentiel et de développement des activités commerciales. |

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.

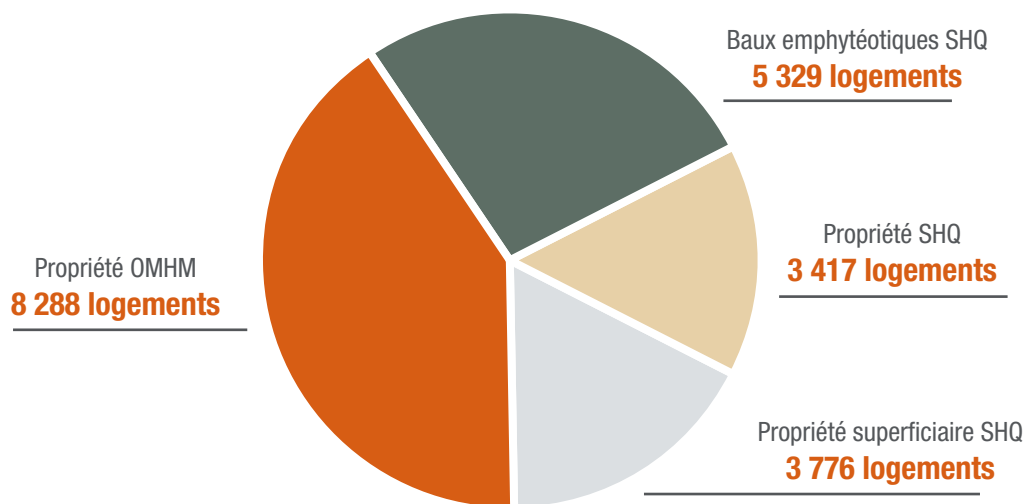


PARC IMMOBILIER

Le parc de logements offerts par l'OMHM compte 34 441 logements issus des programmes et immeubles suivants :

Les programmes HLM

Par ces programmes, l'Office gère 20 810 logements selon quatre types de propriété :



Les 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. L'OMHM signe une entente, dont la durée varie selon le type de programme PSL utilisé. En 2017, environ 11 400 logements seront issus de ces programmes.

Le programme Logement abordable Québec (LAQ)

L'OMHM est propriétaire de 1 699 logements construits avec les contributions allouées par ce programme : 1 259 logements pour les personnes âgées, répartis dans 10 résidences, et 440 logements pour familles, répartis en 14 projets allant de 6 à 83 logements.

Le programme AccèsLogis (ACL)

En 2018, ce programme permettra à l'Office d'offrir 295 logements à sa clientèle, soit 238 logements pour familles et une maison de 57 chambres.

Les Immeubles Benny Farm

L'OMHM a fait l'acquisition, en 2007, de quatre immeubles qui regroupent 237 logements sur le site de Benny Farm. Ces habitations logeaient initialement des personnes âgées bénéficiant d'une subvention de la SCHL dans le cadre de l'aide aux anciens combattants. En 2017, les logements sont occupés par des familles et des personnes seules.



PROGRAMMES et SERVICES

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 moins 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 d'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.

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. Ces immeubles sont la propriété de l'OMHM. Parmi ces logements, 1 259 sont regroupés dans 10 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'habitation doit s'autofinancer.

LE PROGRAMME ACCÈSLOGIS (ACL)

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 peut obtenir une réduction de loyer grâce aux subventions du programme Supplément au loyer. En 2018, grâce à ce programme, 24 logements des habitations Paul-Buissonneau s'ajouteront au parc de l'OMHM.



PROGRAMMES et SERVICES

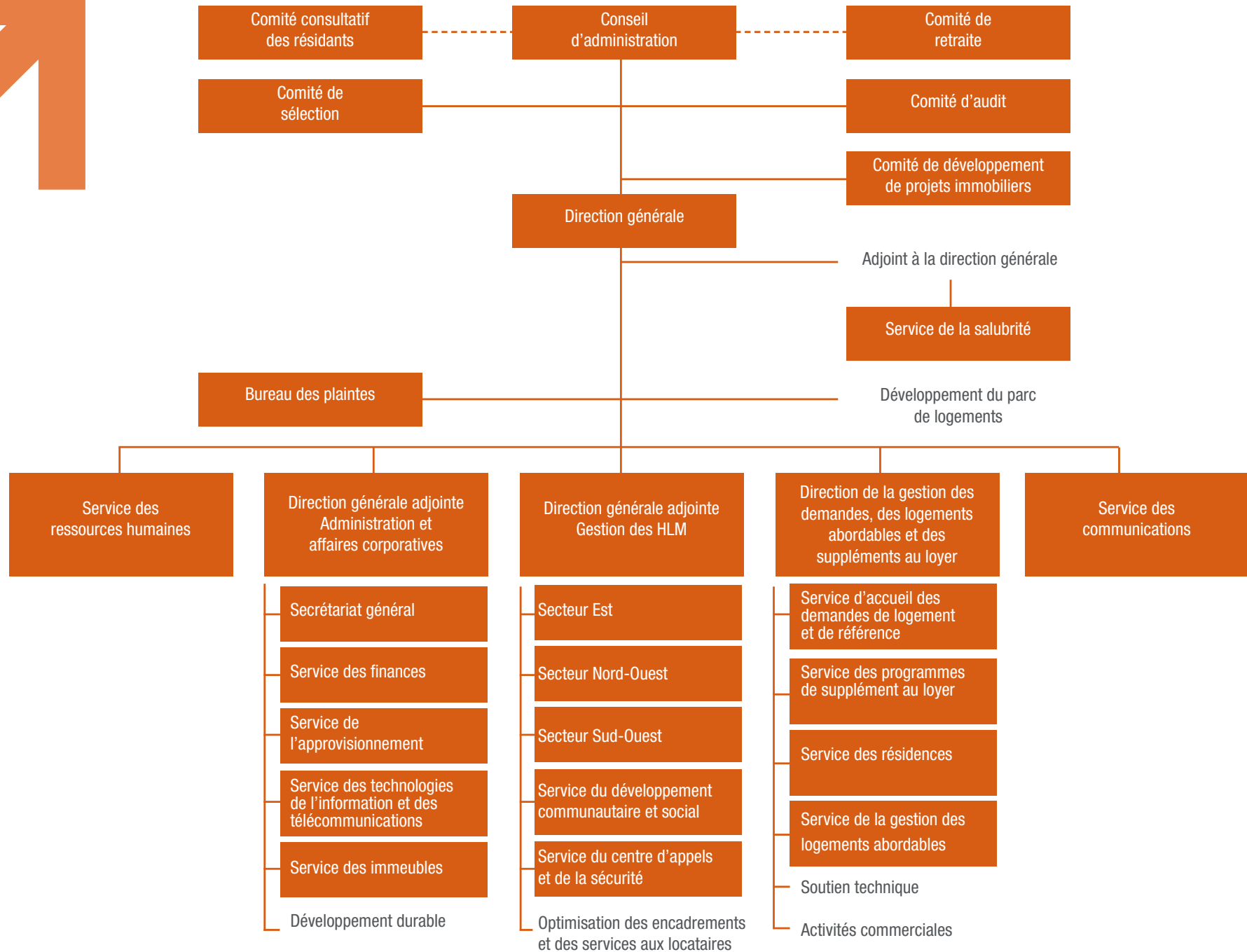
LES IMMEUBLES BENNY FARM

L'OMHM s'est porté acquéreur, en 2007, 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 abordable 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 a été officiellement ajouté au Service de référence cette année, soit l'accompagnement des ménages montréalais vulnérables pour la préparation de leur logement en vue d'un traitement d'extermination. Ce dernier volet 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



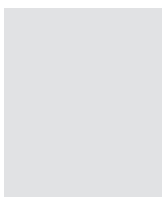
Robert Labelle,
président, nommé par le conseil d'agglomération de Montréal



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



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



Marie-France Raynault,
nommée par le ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire du Québec



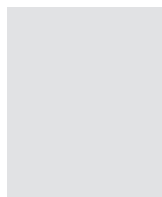
Johanne Goulet,
nommée par le conseil d'agglomération de Montréal



Sylvain Labrecque,
élu par les locataires



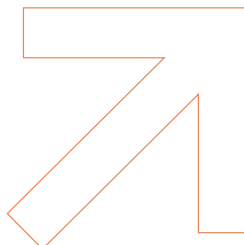
Christian Champagne,
nommé par le conseil d'agglomération de Montréal



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



Ghislaine Laramée,
élu par les locataires



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.

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 qui sont issues de groupes socio-économiques et deux personnes élues par les représentants des associations de locataires.

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 interne 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 de l'administration et des affaires corporatives.

LES INSTANCES PARTICIPATIVES DES RÉSIDANTS

Le Comité consultatif des résidents (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 de 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 représentants des associations de locataires et sont assistés de membres du personnel de l'OMHM travaillant dans le secteur.

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

Enfin, côté jeunesse, les dirigeants de l'Office rencontrent le MOUV une ou deux fois par année pour parler des préoccupations et des projets des jeunes résidents des HLM. Le MOUV, formé au printemps 2013, est un regroupement de jeunes qui désirent 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.

LE COMITÉ 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 de 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.

LE COMITÉ DE DÉVELOPPEMENT DES PROJETS IMMOBILIERS

Le comité de développement des projets immobiliers a pour mandat d'émettre des recommandations sur les orientations de l'OMHM en matière de développement de logements, d'analyser les propositions de projets et d'émettre une opinion au conseil d'administration sur les projets proposés. Il est formé de trois membres du conseil d'administration, de la directrice générale, du directeur général adjoint de l'administration et des affaires administratives et du directeur du développement du parc des logements.



COMITÉS ADMINISTRATIFS

LES COMITÉS EN SANTÉ ET SÉCURITÉ DU TRAVAIL

Les deux comités en santé et sécurité du travail, cols blancs et cols bleus, ont pour mandat de participer à l'identification et à l'évaluation des risques liés 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 du 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 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 gestionnaires et transposés en 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 lors de leur assemblée générale annuelle. Toutefois, comme le prévoit la Loi 15, le groupe formé des participants actifs ainsi que celui des retraités pourront chacun désigner un membre supplémentaire sans droit de vote lors de l'assemblée annuelle.

PROCESSUS BUDGÉTAIRE

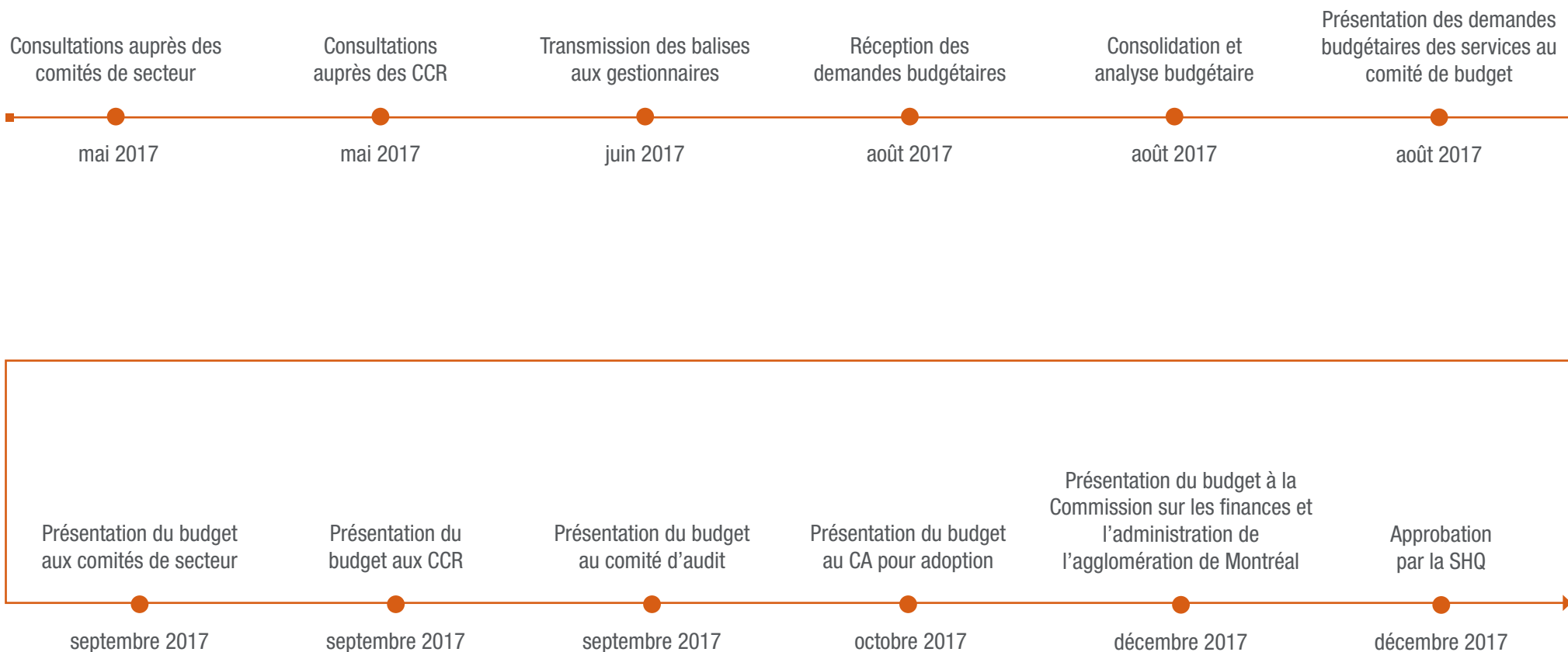


➤ Processus budgétaire

PROCESSUS BUDGÉTAIRE

CALENDRIER DU PROCESSUS BUDGÉTAIRE

Le processus budgétaire 2018 s'échelonne de mai à décembre 2017. 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 examinés par le comité d'audit, puis sont approuvés par le conseil d'administration.



BUDGET 2018

- Budget des programmes - consolidé OMHM sur trois ans
- Consolidé OMHM 2018
- Contributions et subventions
- Avoir multiprogramme
- Budget HLM public et privé et analyse
- Budget PSL et analyse
- Budget LAQ et analyse
- Budget AccèsLogis et analyse
- Budget Immeubles Benny Farm et analyse

BUDGET DES PROGRAMMES

CONSOLIDÉ OMHM SUR TROIS ANS

| DESCRIPTION | RÉSULTATS 2016 | BUDGET APPROUVÉ 2017 | BUDGET SOU MIS 2018 | % |
|---|-------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------|
| REVENUS | | | | |
| REVENUS D'EXPLOITATION | 112 258 900 \$ | 112 476 300 \$ | 115 981 200 \$ | 3,1 % |
| SUBVENTIONS | 50 662 000 \$ | 54 424 100 \$ | 57 987 200 \$ | 6,5 % |
| TOTAL DES REVENUS | 162 920 900 \$ | 166 900 400 \$ | 173 968 400 \$ | 4,2 % |
| DÉPENSES | | | | |
| RESSOURCES HUMAINES | 35 969 800 \$ | 36 645 800 \$ | 38 140 500 \$ | 4,1 % |
| ADMINISTRATION | 11 123 800 \$ | 12 133 000 \$ | 12 055 200 \$ | -0,6 % |
| CONCIERGERIE ET ENTRETIEN | 18 982 100 \$ | 20 886 500 \$ | 21 124 100 \$ | 1,1 % |
| SERVICE À LA CLIENTÈLE | 5 150 800 \$ | 5 257 800 \$ | 5 865 400 \$ | 11,6 % |
| ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES | 58 628 100 \$ | 68 828 200 \$ | 66 864 200 \$ | -2,9 % |
| REMPACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM) | 100 838 700 \$ | 102 110 500 \$ | 125 556 200 \$ | 23,0 % |
| FINANCEMENT | 72 647 600 \$ | 71 026 700 \$ | 71 247 600 \$ | 0,3 % |
| RÉSERVES | 1 438 900 \$ | 859 100 \$ | 863 900 \$ | 0,6 % |
| VERSEMENTS AUX PROPRIÉTAIRES | 47 677 100 \$ | 50 856 000 \$ | 54 000 000 \$ | 6,2 % |
| DÉPENSES EXTRAORDINAIRES | 3 997 700 \$ | | | |
| TOTAL DES DÉPENSES | 356 454 600 \$ | 368 603 600 \$ | 395 717 100 \$ | 7,4 % |
| EXCÉDENT (INSUFFISANCE) | (193 533 700 \$) | (201 703 200 \$) | (221 748 700 \$) | 9,9 % |
| (-) CONTRIBUTION | (122 854 800 \$) | (132 596 100 \$) | (133 115 600 \$) | 0,4 % |
| (-) RAM CAPITALISÉ | (66 595 700 \$) | (69 107 100 \$) | (88 750 000 \$) | 28,4 % |
| SURPLUS (DÉFICIT) | (4 083 200 \$) | 0 \$ | 116 900 \$ | |

CONSOLIDÉ OMHM 2018

| DESCRIPTION | BUDGET HLM 2018 | BUDGET PSL 2018 | BUDGET LAQ 2018 | BUDGET ACCÈSLOGIS 2018 | BUDGET IMMEUBLES BENNY FARM 2018 | BUDGET CONSOLIDÉ 2018 |
|--|-------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------|--|-----------------------------|
| REVENUS | | | | | | |
| REVENUS D'EXPLOITATION | 91 678 300 \$ | - \$ | 20 582 100 \$ | 1 569 000 \$ | 2 151 800 \$ | 115 981 200 \$ |
| SUBVENTIONS | - \$ | 56 100 000 \$ | 227 000 \$ | 917 700 \$ | 742 500 \$ | 57 987 200 \$ |
| TOTAL DES REVENUS | 91 678 300 \$ | 56 100 000 \$ | 20 809 100 \$ | 2 486 700 \$ | 2 894 300 \$ | 173 968 400 \$ |
| DÉPENSES | | | | | | |
| RESSOURCES HUMAINES | 29 945 700 \$ | 1 988 300 \$ | 5 372 700 \$ | 304 800 \$ | 529 000 \$ | 38 140 500 \$ |
| ADMINISTRATION | 10 967 800 \$ | 111 700 \$ | 850 800 \$ | 70 400 \$ | 54 500 \$ | 12 055 200 \$ |
| CONCIERGERIE ET ENTRETIEN | 19 162 400 \$ | - \$ | 1 514 400 \$ | 195 000 \$ | 252 300 \$ | 21 124 100 \$ |
| SERVICE À LA CLIENTÈLE | 3 385 900 \$ | - \$ | 2 476 500 \$ | - \$ | 3 000 \$ | 5 865 400 \$ |
| ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES | 60 792 800 \$ | - \$ | 4 674 500 \$ | 591 000 \$ | 805 900 \$ | 66 864 200 \$ |
| REMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM) | 125 061 000 \$ | - \$ | 341 000 \$ | 55 200 \$ | 99 000 \$ | 125 556 200 \$ |
| FINANCEMENT | 64 228 300 \$ | - \$ | 4 747 000 \$ | 1 141 700 \$ | 1 130 600 \$ | 71 247 600 \$ |
| RÉSERVES | - \$ | - \$ | 735 300 \$ | 128 600 \$ | - \$ | 863 900 \$ |
| VERSEMENTS AUX PROPRIÉTAIRES | - \$ | 54 000 000 \$ | - \$ | - \$ | - \$ | 54 000 000 \$ |
| TOTAL DES DÉPENSES | 313 543 900 \$ | 56 100 000 \$ | 20 712 200 \$ | 2 486 700 \$ | 2 874 300 \$ | 395 717 100 \$ |
| EXCÉDENT (INSUFFISANCE) | (221 865 600) \$ | - \$ | 96 900 \$ | - \$ | 20 000 \$ | (221 748 700) \$ |
| (-) CONTRIBUTION | (133 115 600) \$ | | | | | (133 115 600) \$ |
| (-) RAM CAPITALISÉ | (88 750 000) \$ | | | | | (88 750 000) \$ |
| SURPLUS (DÉFICIT) | - \$ | - \$ | 96 900 \$ | - \$ | 20 000 \$ | 116 900 \$ |

CONTRIBUTIONS ET SUBVENTIONS

| | SHQ | | CMM | | AGGLOMÉRATION | | SCHL | | TOTAL | |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 |
| PROGRAMME HLM | | | | | | | | | | |
| Contribution conjointe (1) | 116 846 600 \$ | 117 313 700 \$ | 12 983 000 \$ | 13 034 800 \$ | | | | | 129 829 600 \$ | 130 348 500 \$ |
| Contribution exclusive | 2 216 500 \$ | 2 216 500 \$ | | | 550 000 \$ | 550 000 \$ | | | 2 766 500 \$ | 2 766 500 \$ |
| TOTAL HLM | 119 063 100 \$ | 119 530 200 \$ | 12 983 000 \$ | 13 034 800 \$ | 550 000 \$ | 550 000 \$ | - \$ | - \$ | 132 596 100 \$ | 133 115 000 \$ |
| PROGRAMME PSL | | | | | | | | | | |
| Subvention conjointe (1) | 47 402 500 \$ | 50 490 000 \$ | 5 267 000 \$ | 5 610 000 \$ | | | | | 52 669 500 \$ | 56 100 000 \$ |
| TOTAL PSL | 47 402 500 \$ | 50 490 000 \$ | 5 267 000 \$ | 5 610 000 \$ | - \$ | - \$ | - \$ | - \$ | 52 669 500 \$ | 56 100 000 \$ |
| PROGRAMME LAQ | | | | | | | | | | |
| Subvention conjointe (1) | 220 200 \$ | 204 300 \$ | 24 500 \$ | 22 700 \$ | | | | | 244 700 \$ | 227 000 \$ |
| TOTAL LAQ | 220 200 \$ | 204 300 \$ | 24 500 \$ | 22 700 \$ | - \$ | - \$ | - \$ | - \$ | 244 700 \$ | 227 000 \$ |
| PROGRAMME ACCÈSLOGIS | | | | | | | | | | |
| Subvention conjointe (1) | 695 600 \$ | 825 900 \$ | 77 300 \$ | 91 800 \$ | | | | | 772 900 \$ | 917 700 \$ |
| TOTAL ACCÈSLOGIS | 695 600 \$ | 825 900 \$ | 77 300 \$ | 91 800 \$ | - \$ | - \$ | - \$ | - \$ | 772 900 \$ | 917 700 \$ |
| IMMEUBLES BENNY FARM | | | | | | | | | | |
| Subvention conjointe (1) | 274 500 \$ | 353 300 \$ | 30 500 \$ | 39 200 \$ | | | | | 305 000 \$ | 392 500 \$ |
| Subvention exclusive | | | | | | | 432 000 \$ | 350 000 \$ | 432 000 \$ | 350 000 \$ |
| TOTAL AUTRES | 274 500 \$ | 353 300 \$ | 30 500 \$ | 39 200 \$ | - \$ | - \$ | 432 000 \$ | 350 000 \$ | 737 000 \$ | 742 500 \$ |
| TOTAL GLOBAL | 167 655 900 \$ | 171 403 700 \$ | 18 382 300 \$ | 18 798 500 \$ | 550 000 \$ | 550 000 \$ | 432 000 \$ | 350 000 \$ | 187 020 200 \$ | 191 102 200 \$ |

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 2016 | 2 455 200 \$ | 6 792 400 \$ | 1 659 800 \$ | 1 104 800 \$ | 132 000 \$ | 12 144 200 \$ |
| COTISATIONS ANTICIPÉES 2017 | 479 900 \$ | 573 800 \$ | 164 300 \$ | 121 000 \$ | 0 \$ | 1 339 000 \$ |
| COTISATIONS BUDGÉTISÉES 2018 | | 574 100 \$ | 161 800 \$ | 128 000 \$ | | 863 900 \$ |
| AFFECTATIONS BUDGÉTISÉES 2018 | | (1 287 000 \$) | | | | (1 287 000 \$) |
| SOLDE ANTICIPÉ AU 31 DÉCEMBRE 2018 | 2 935 100 \$ | 6 653 300 \$ | 1 985 900 \$ | 1 353 800 \$ | 132 000 \$ | 13 060 100 \$ |

| SURPLUS | Programme HLM | Programme PSL | Programme LAQ | Programme AccèsLogis | Immeubles Benny Farm | TOTAL |
|--|---------------|---------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| SURPLUS AUX ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2016 | | | (2 812 900 \$) | 483 700 \$ | 416 300 \$ | (1 912 900 \$) |
| Résultats anticipés 2017 | | | | 82 100 \$ | 0 \$ | 82 100 \$ |
| Résultats budgétisés 2018 | | | 96 900 \$ | | 20 000 \$ | 116 900 \$ |
| SURPLUS PROJETÉ AU 31 DÉCEMBRE 2018 | | | (2 716 000 \$) | 565 800 \$ | 436 300 \$ | (1 713 900 \$) |

BUDGET HLM PUBLIC ET PRIVÉ ET ANALYSE

PROGRAMME HLM

| DESCRIPTION | RÉSULTATS 2016 | BUDGET APPROUVÉ 2017 | BUDGET SOUMIS 2018 | % |
|--|-------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------|
| REVENUS | | | | |
| REVENUS D'EXPLOITATION | 88 285 900 \$ | 88 503 700 \$ | 91 678 300 \$ | 3,6 % |
| SUBVENTIONS | 0 \$ | 0 \$ | 0 \$ | 0,0 % |
| TOTAL DES REVENUS | 88 285 900 \$ | 88 503 700 \$ | 91 678 300 \$ | 3,6 % |
| DÉPENSES | | | | |
| RESSOURCES HUMAINES | 28 950 200 \$ | 29 014 800 \$ | 29 945 700 \$ | 3,2 % |
| ADMINISTRATION | 9 979 500 \$ | 10 751 000 \$ | 10 967 800 \$ | 2,0 % |
| CONCIERGERIE ET ENTRETIEN | 16 176 400 \$ | 19 299 900 \$ | 19 162 400 \$ | -0,7 % |
| SERVICE À LA CLIENTÈLE | 2 634 900 \$ | 2 898 600 \$ | 3 385 900 \$ | 16,8 % |
| ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES | 52 884 600 \$ | 62 715 300 \$ | 60 792 800 \$ | -3,1 % |
| REMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM) | 100 838 700 \$ | 101 285 300 \$ | 125 061 000 \$ | 23,5 % |
| FINANCEMENT | 65 900 100 \$ | 64 242 000 \$ | 64 228 300 \$ | 0,0 % |
| RÉSERVES | 372 000 \$ | | | |
| TOTAL DES DÉPENSES | 277 736 400 \$ | 290 206 900 \$ | 313 543 900 \$ | 8,0 % |
| EXCÉDENT (INSUFFISANCE) | (189 450 500 \$) | (201 703 200 \$) | (221 865 600 \$) | 10,0 % |
| (-) CONTRIBUTION | (122 854 800 \$) | (132 596 100 \$) | (133 115 600 \$) | 0,4 % |
| (-) RAM CAPITALISÉ | (66 595 700 \$) | (69 107 100 \$) | (88 750 000 \$) | 28,4 % |
| SURPLUS (CONTRIBUTION) | 0 \$ | 0 \$ | 0 \$ | 0,0 % |

REVENUS

| DESCRIPTION | BUDGET 2017 | BUDGET 2018 | ÉCART % |
|---------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| REVENUS DE LOCATION | 87 581 000 \$ | 90 730 500 \$ | 3,6 % |
| AUTRES REVENUS | 922 700 \$ | 947 800 \$ | 2,7 % |
| TOTAL | 88 503 700 \$ | 91 678 300 \$ | 3,6 % |

Nous présentons le budget « Revenus de location » tel qu'il a été établi par la SHQ.

L'augmentation du poste « Autres revenus », provient principalement des revenus de buanderie.

DÉPENSES - Ressources humaines

| DESCRIPTION | BUDGET 2017 | BUDGET 2018 | ÉCART % |
|----------------|----------------------|----------------------|--------------|
| ADMINISTRATION | 18 967 600 \$ | 19 988 000 \$ | 5,4 % |
| ALLOCATION PSL | (1 704 000) \$ | (1 988 300) \$ | 16,7 % |
| ENTRETIEN | 11 751 200 \$ | 11 946 000 \$ | 1,7 % |
| TOTAL | 29 014 800 \$ | 29 945 700 \$ | 3,2 % |

L'indexation de la masse salariale prévue au budget 2018 est de 2 %.

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

BUDGET HLM PUBLIC ET PRIVÉ ET ANALYSE

PROGRAMME HLM

DÉPENSES - Administration

| DESCRIPTION | BUDGET 2017 | BUDGET 2018 | ÉCART % |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| FRAIS GÉNÉRAUX | 4 538 500 \$ | 4 717 100 \$ | 3,9 % |
| ALLOCATION PSL | (109 500) \$ | (111 700) \$ | 2,0 % |
| FRAIS INFORMATIQUES | 6 165 500 \$ | 6 312 000 \$ | 2,4 % |
| AUTRES FRAIS NON RÉCURRENTS | 156 500 \$ | 50 400 \$ | -67,8 % |
| TOTAL | 10 751 000 \$ | 10 967 800 \$ | 2,0 % |

L'Office maintient toujours le cap sur le contrôle de ses frais administratifs. L'augmentation des « Frais généraux » provient principalement de la hausse des loyers.

Le budget alloué pour les « Frais informatiques » est établi par la SHQ.

En 2017, la SHQ avait octroyé un budget dédié aux négociations des conventions collectives de 100 000 \$. Ce budget n'est pas reconduit en 2018, ce qui explique la diminution des « Autres frais non récurrents ».

DÉPENSES - Conciergerie et entretien

| DESCRIPTION | BUDGET 2017 | BUDGET 2018 | ÉCART % |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------|
| CONTRATS ET RESSOURCES MATÉRIELLES | 12 819 300 \$ | 12 681 800 \$ | -1,1 % |
| ENTRETIEN DES SYSTÈMES SPÉCIALISÉS | 6 105 600 \$ | 6 105 600 \$ | 0,0 % |
| AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION | 375 000 \$ | 375 000 \$ | 0,0 % |
| TOTAL | 19 299 900 \$ | 19 162 400 \$ | -0,7 % |

Pour les postes sous « Conciergerie et entretien », les budgets demeurent sensiblement les mêmes que ceux de 2017.

DÉPENSES - Service à la clientèle

| DESCRIPTION | BUDGET 2017 | BUDGET 2018 | ÉCART % |
|---|---------------------|---------------------|---------------|
| SOUTIEN À LA CLIENTÈLE | 1 661 200 \$ | 2 114 900 \$ | 27,3 % |
| SUBVENTION AUX ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES | 346 000 \$ | 352 700 \$ | 1,9 % |
| ACTIVITÉS COMMUNAUTAIRES ET SOCIALES | 311 400 \$ | 312 100 \$ | 0,2 % |
| FRAIS DE DÉMÉNAGEMENT | 580 000 \$ | 606 200 \$ | 4,5 % |
| TOTAL | 2 898 600 \$ | 3 385 900 \$ | 16,8 % |

Initialement, le budget « Soutien à la clientèle » est déterminé par la SHQ en fonction du nombre de logements et se chiffre à 22 \$ par logement, 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 les antennes jusqu'à la hauteur de 1 M\$ 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 « Subvention aux associations de locataires » et « Activités communautaires et sociales » sont également déterminés par la SHQ en fonction du nombre de logements.

Le montant demandé pour les « Frais de déménagement » correspond à notre besoin, en prévision de près de 1 000 changements de logements.

DÉPENSES - Énergie, taxes, assurances et sinistres

| DESCRIPTION | BUDGET 2017 | BUDGET 2018 | ÉCART % |
|-------------------------|----------------------|----------------------|---------------|
| ÉNERGIE | 34 355 400 \$ | 33 505 100 \$ | -2,5 % |
| TAXES | 22 541 800 \$ | 22 557 000 \$ | 0,1 % |
| ASSURANCES ET SINISTRES | 5 818 100 \$ | 4 730 700 \$ | -18,7 % |
| TOTAL | 62 715 300 \$ | 60 792 800 \$ | -3,1 % |

Les budgets des postes « Énergie », « Taxes » et « Assurances et sinistres » sont déterminés par la SHQ. Toutefois, le budget octroyé pour le poste « Énergie » étant inférieur à nos évaluations, nous présentons notre besoin budgétaire, qui sera également acheminé à la SHQ.

Pour ces postes, la SHQ reconnaît la totalité de la dépense aux états financiers.

BUDGET HLM PUBLIC ET PRIVÉ ET ANALYSE

PROGRAMME HLM

DÉPENSES - Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)

| DESCRIPTION | BUDGET 2017 | BUDGET 2018 | ÉCART % |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| IMMEUBLE | 36 657 000 \$ | 48 800 000 \$ | 33,1 % |
| TERRAIN | 3 142 500 \$ | 4 000 000 \$ | 27,3 % |
| BÂTIMENT | 27 559 400 \$ | 31 716 700 \$ | 15,1 % |
| LOGEMENT | 19 942 400 \$ | 23 044 300 \$ | 15,6 % |
| HONORAIRES PROFESSIONNELS | 13 134 000 \$ | 17 375 000 \$ | 32,3 % |
| FRAIS DE RELOGEMENT | 850 000 \$ | 125 000 \$ | -85,3 % |
| TOTAL | 101 285 300 \$ | 125 061 000 \$ | 23,5 % |

En 2017, notre demande budgétaire était de l'ordre de 125 M\$. La SHQ a consenti 100 664 700 \$ pour les HLM publics et 620 600 \$ pour les HLM privés. En 2018, l'OMHM persiste à exprimer ses besoins pour la gestion responsable de son parc immobilier. Sa demande budgétaire demeure de 125 M\$ pour le programme public, tel qu'indiqué dans sa planification triennale.

En 2017, un nouveau budget RAM appelé « Régénération » a été créé par la SCHL pour permettre la mise en chantier de projets d'envergure. Ce budget RAM s'échelonne sur une période de trois ans. À cet égard, l'OMHM a reçu un budget de 41,9 M\$ pour le remodelage complet de trois habitations, dont le projet Saint-Michel Nord, un ensemble immobilier de 185 logements qui monopolise à lui seul 36,2 M\$. Ce nouveau budget RAM est subventionné exclusivement par la SCHL.

DÉPENSES - Financement

| DESCRIPTION | BUDGET 2017 | BUDGET 2018 | ÉCART % |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------|
| INTÉRÊTS | 19 479 300 \$ | 19 479 300 \$ | 0,0 % |
| AMORTISSEMENT | 44 303 500 \$ | 44 303 500 \$ | 0,0 % |
| RENTES EMPHYTÉOTIQUES ET AUTRES FRAIS | 459 200 \$ | 445 500 \$ | -3,0 % |
| TOTAL | 64 242 000 \$ | 64 228 300 \$ | 0,0% |

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

BUDGET PSL ET ANALYSE

PROGRAMME PSL

| DESCRIPTION | RÉSULTATS 2016 | BUDGET APPROUVÉ 2017 | BUDGET SOUMIS 2018 | ÉCART % |
|--|----------------------|----------------------------|--------------------------|--------------|
| REVENUS | | | | |
| REVENUS D'EXPLOITATION | | | | |
| SUBVENTIONS | 49 511 800 \$ | 52 669 500 \$ | 56 100 000 \$ | 6,5 % |
| TOTAL DES REVENUS | 49 511 800 \$ | 52 669 500 \$ | 56 100 000 \$ | 6,5 % |
| DÉPENSES | | | | |
| RESSOURCES HUMAINES | 1 672 800 \$ | 1 704 000 \$ | 1 988 300 \$ | 16,7 % |
| ADMINISTRATION | 107 400 \$ | 109 500 \$ | 111 700 \$ | 2,0 % |
| ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES | 54 500 \$ | | | |
| VERSEMENTS AUX PROPRIÉTAIRES | 47 677 100 \$ | 50 856 000 \$ | 54 000 000 \$ | 6,2 % |
| TOTAL DES DÉPENSES | 49 511 800 \$ | 52 669 500 \$ | 56 100 000 \$ | 6,5 % |
| SURPLUS (DÉFICIT) | 0 \$ | 0 \$ | 0 \$ | 0,0 % |

REVENUS

| DESCRIPTION | BUDGET 2017 | BUDGET 2018 | ÉCART % |
|--------------|----------------------|----------------------|--------------|
| SUBVENTIONS | 52 669 500 \$ | 56 100 000 \$ | 6,5 % |
| TOTAL | 52 669 500 \$ | 56 100 000 \$ | 6,5 % |

Le poste « Subventions » représente les sommes nécessaires pour combler la différence entre le loyer inscrit au bail et le loyer versé par le locataire, qui équivaut à 25 % de son revenu. En 2018, près de 12 200 ménages bénéficieront de ces programmes, comparativement à 11 400 en 2017.

DÉPENSES

| DESCRIPTION | BUDGET 2017 | BUDGET 2018 | ÉCART % |
|------------------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| RESSOURCES HUMAINES | 1 704 000 \$ | 1 988 300 \$ | 16,7 % |
| ADMINISTRATION | 109 500 \$ | 111 700 \$ | 2,0 % |
| VERSEMENTS AUX PROPRIÉTAIRES | 50 856 000 \$ | 54 000 000 \$ | 6,2 % |
| TOTAL | 52 669 500 \$ | 56 100 000 \$ | 6,5 % |

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 2016 | BUDGET APPROUVÉ 2017 | BUDGET SOUMIS 2018 | ÉCART % |
|--------------------------|----------------------|----------------------------|--------------------------|--------------|
| REVENUS | | | | |
| REVENUS D'EXPLOITATION | 19 828 900 \$ | 20 292 500 \$ | 20 582 100 \$ | 1,4 % |
| SUBVENTIONS | 267 500 \$ | 244 700 \$ | 227 000 \$ | -7,2 % |
| TOTAL DES REVENUS | 20 096 400 \$ | 20 537 200 \$ | 20 809 100 \$ | 1,3 % |

| | | | | |
|--|-----------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| DÉPENSES | | | | |
| RESSOURCES HUMAINES | 4 676 000 \$ | 5 105 300 \$ | 5 372 700 \$ | 5,2 % |
| ADMINISTRATION | 928 100 \$ | 1 140 300 \$ | 850 800 \$ | -25,4 % |
| CONCIERGERIE ET ENTRETIEN | 2 445 900 \$ | 1 195 300 \$ | 1 514 400 \$ | 26,7 % |
| SERVICE À LA CLIENTÈLE | 2 515 400 \$ | 2 356 200 \$ | 2 476 500 \$ | 5,1 % |
| ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES | 4 439 000 \$ | 4 637 600 \$ | 4 674 500 \$ | 0,8 % |
| REMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM) | | 697 900 \$ | 341 000 \$ | -51,1 % |
| FINANCEMENT | 4 682 000 \$ | 4 662 600 \$ | 4 747 000 \$ | 1,8 % |
| RÉSERVES | 954 700 \$ | 742 000 \$ | 735 300 \$ | -0,9 % |
| DÉPENSES EXTRAORDINAIRES | 3 997 700 \$ | | | |
| TOTAL DES DÉPENSES | 24 638 800 \$ | 20 537 200 \$ | 20 712 200 \$ | 0,9 % |
| SURPLUS (DÉFICIT) | (4 542 400 \$) | 0 \$ | 96 900 \$ | |

BUDGET LAQ ET ANALYSE

REVENUS

| DESCRIPTION | BUDGET 2017 | BUDGET 2018 | ÉCART % |
|---------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| REVENUS DE LOCATION | 20 016 800 \$ | 20 159 600 \$ | 0,7 % |
| AUTRES REVENUS | 275 700 \$ | 422 500 \$ | 53,2 % |
| SUBVENTIONS | 244 700 \$ | 227 000 \$ | -7,2 % |
| TOTAL | 20 537 200 \$ | 20 809 100 \$ | 1,3 % |

L'indexation consentie dans « Revenus de location » est de 1,5 % pour le volet « Résidence » et de 1 % pour le volet « Famille » en 2018. Le budget est établi en fonction des revenus réels projetés.

L'augmentation du poste « Autres revenus » est principalement liée à l'utilisation des revenus reportés des redevances des Caisses Desjardins pour la mise en service d'un autobus affecté aux loisirs des locataires.

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

DÉPENSES - Ressources humaines

| DESCRIPTION | BUDGET 2017 | BUDGET 2018 | ÉCART % |
|----------------|---------------------|---------------------|--------------|
| ADMINISTRATION | 3 582 200 \$ | 3 893 500 \$ | 8,7 % |
| ENTRETIEN | 1 523 100 \$ | 1 479 200 \$ | -2,9 % |
| TOTAL | 5 105 300 \$ | 5 372 700 \$ | 5,2 % |

Les salaires du personnel du Service de la gestion des logements abordables ont été indexés de 2 % en 2018. La hausse de 8,7 % du poste « Administration » s'explique par l'ajout de six ressources dans le volet « Résidences », soit un directeur des loisirs et cinq animatrices de milieu de vie. Les animatrices de milieu œuvraient déjà au sein de nos résidences, mais sous l'égide du Regroupement des services d'habitation du Québec (RSHQ). Le poste supplémentaire de concierge aux travaux spéciaux ne sera pas pourvu en 2018, ce qui explique la baisse sous « Entretien ».

DÉPENSES - Administration

| DESCRIPTION | BUDGET 2017 | BUDGET 2018 | ÉCART % |
|-----------------------------|---------------------|-------------------|----------------|
| FRAIS GÉNÉRAUX | 1 007 300 \$ | 802 600 \$ | -20,3 % |
| FRAIS INFORMATIQUES | 27 000 \$ | 27 000 \$ | 0,0 % |
| AUTRES FRAIS NON RÉCURRENTS | 106 000 \$ | 21 200 \$ | -80,0 % |
| TOTAL | 1 140 300 \$ | 850 800 \$ | -25,4 % |

Les salaires des cinq animatrices de milieu de vie étaient budgétisés au poste des honoraires professionnels en 2017, ce qui explique la baisse dans « Frais généraux ».

Des frais de copropriété de 88 000 \$ avaient été budgétisés par erreur sous « Autres frais non récurrents », et avaient été également budgétisés sous « Financement », comme le requiert la SHQ.

DÉPENSES - Conciergerie et entretien

| DESCRIPTION | BUDGET 2017 | BUDGET 2018 | ÉCART % |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------|
| CONTRATS ET RESSOURCES MATÉRIELLES | 1 195 300 \$ | 1 514 400 \$ | 26,7 % |
| TOTAL | 1 195 300 \$ | 1 514 400 \$ | 26,7 % |

Afin de réduire les délais de la remise en état des logements et d'atteindre une moyenne de 0,75 mois de vacances, certains travaux de réparation seront faits par des fournisseurs externes. Cette nouvelle pratique engendre des coûts supplémentaires de près de 150 000 \$. De plus, l'acquisition d'un autobus pour les loisirs des locataires ajoute des coûts d'exploitation de 115 000 \$. Ces coûts seront toutefois assumés par des revenus reportés.

BUDGET LAQ ET ANALYSE

DÉPENSES - Service à la clientèle

| DESCRIPTION | BUDGET 2017 | BUDGET 2018 | ÉCART % |
|---|---------------------|---------------------|--------------|
| ACTIVITÉS COMMUNAUTAIRES ET SOCIALES | 85 700 \$ | 85 700 \$ | 0,0 % |
| SERVICES ALIMENTAIRES | 2 180 000 \$ | 2 289 800 \$ | 5,0 % |
| ACHAT ET ENTRETIEN D'ÉQUIPEMENTS DE CUISINE | 90 500 \$ | 101 000 \$ | 11,6 % |
| TOTAL | 2 356 200 \$ | 2 476 500 \$ | 5,1 % |

L'augmentation des « Services alimentaires » est occasionnée par le désir de la direction du Service des résidences d'améliorer son offre de services alimentaires.

DÉPENSES - Énergie, taxes, assurances et sinistres

| DESCRIPTION | BUDGET 2017 | BUDGET 2018 | ÉCART % |
|-------------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| ÉNERGIE | 1 664 700 \$ | 1 697 600 \$ | 2,0 % |
| TAXES | 2 676 400 \$ | 2 672 400 \$ | -0,1 % |
| ASSURANCES ET SINISTRES | 296 500 \$ | 304 500 \$ | 2,7 % |
| TOTAL | 4 637 600 \$ | 4 674 500 \$ | 0,8 % |

Les budgets « Énergie » et « Taxes » ont été faits selon une analyse du réel anticipé en 2017.

DÉPENSES - Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)

| DESCRIPTION | BUDGET 2017 | BUDGET 2018 | ÉCART % |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| IMMEUBLE | 1 035 500 \$ | 1 030 000 \$ | -0,5 % |
| TERRAIN | 76 500 \$ | 113 500 \$ | 48,4 % |
| BÂTIMENT | 483 100 \$ | 958 200 \$ | 98,3 % |
| LOGEMENT | 45 000 \$ | 61 000 \$ | 35,6 % |
| HONORAIRES PROFESSIONNELS | 214 300 \$ | 95 000 \$ | -55,7 % |
| (-) UTILISATION DES RÉSERVES DÉDIÉES | (1 156 500) \$ | (1 916 700) \$ | 65,7 % |
| TOTAL | 697 900 \$ | 341 000 \$ | -51,1 % |

En 2015, la direction de la gestion des demandes, des logements abordables et des suppléments au loyer a élaboré et mis en œuvre un cadre budgétaire pluriannuel pour les portefeuilles de logements abordables. En continuité avec ce cadre, le budget de plusieurs travaux de rénovation majeurs proviendra des réserves dédiées à cet effet.

DÉPENSES - Financement

| DESCRIPTION | BUDGET 2017 | BUDGET 2018 | ÉCART % |
|----------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| INTÉRÊTS | 2 075 200 \$ | 1 919 700 \$ | -7,5 % |
| AMORTISSEMENT | 2 499 400 \$ | 2 731 200 \$ | 9,3 % |
| FRAIS DE COPROPRIÉTÉ | 88 000 \$ | 96 100 \$ | 9,2 % |
| TOTAL | 4 662 600 \$ | 4 747 000 \$ | 1,8 % |

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

BUDGET LAQ ET ANALYSE

DÉPENSES - Réserve

| DESCRIPTION | BUDGET 2017 | BUDGET 2018 | ÉCART % |
|--------------|-------------------|-------------------|---------------|
| IMMOBILIÈRE | 501 500 \$ | 493 600 \$ | -1,6 % |
| MOBILIÈRE | 145 200 \$ | 142 400 \$ | -1,9 % |
| HYPOTHÉCAIRE | 95 300 \$ | 99 300 \$ | 4,2 % |
| TOTAL | 742 000 \$ | 735 300 \$ | -0,9 % |

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

BUDGET ACCÈSLOGIS ET ANALYSE

| DESCRIPTION | RÉSULTATS 2016 | BUDGET APPROUVÉ 2017 | BUDGET SOU MIS 2018 | ÉCART % |
|--|---------------------|----------------------------|---------------------------|--------------|
| REVENUS | | | | |
| REVENUS D'EXPLOITATION | 1 599 400 \$ | 1 521 100 \$ | 1 569 000 \$ | 3,1 % |
| SUBVENTIONS | 582 300 \$ | 772 900 \$ | 917 700 \$ | 18,7 % |
| TOTAL DES REVENUS | 2 181 700 \$ | 2 294 000 \$ | 2 486 700 \$ | 8,4 % |
| DÉPENSES | | | | |
| RESSOURCES HUMAINES | 186 300 \$ | 289 400 \$ | 304 800 \$ | 5,3 % |
| ADMINISTRATION | 49 600 \$ | 66 200 \$ | 70 400 \$ | 6,3 % |
| CONCIERGERIE ET ENTRETIEN | 107 600 \$ | 165 100 \$ | 195 000 \$ | 18,1 % |
| ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES | 487 100 \$ | 664 700 \$ | 591 000 \$ | -11,1 % |
| REMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM) | 0 \$ | 0 \$ | 55 200 \$ | 100,0 % |
| FINANCEMENT | 936 100 \$ | 991 500 \$ | 1 141 700 \$ | 15,1 % |
| RÉSERVES | 111 000 \$ | 117 100 \$ | 128 600 \$ | 9,8 % |
| TOTAL DES DÉPENSES | 1 877 700 \$ | 2 294 000 \$ | 2 486 700 \$ | 8,4 % |
| SURPLUS (DÉFICIT) | 304 000 \$ | 0 \$ | 0 \$ | 0 \$ |

BUDGET ACCÈSLOGIS ET ANALYSE

REVENUS

| DESCRIPTION | BUDGET 2017 | BUDGET 2018 | ÉCART % |
|---------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| REVENUS DE LOCATION | 1 480 300 \$ | 1 526 000 \$ | 3,1 % |
| AUTRES REVENUS | 40 800 \$ | 43 000 \$ | 5,4 % |
| SUBVENTIONS | 772 900 \$ | 917 700 \$ | 18,7 % |
| TOTAL | 2 294 000 \$ | 2 486 700 \$ | 8,4 % |

Les augmentations des postes « Revenus de location » et « Subventions » sont liées au nouveau projet des habitations Paul-Buissonneau, un immeuble de 24 logements qui sera occupé dès janvier 2018.

DÉPENSES - Ressources humaines

| DESCRIPTION | BUDGET 2017 | BUDGET 2018 | ÉCART % |
|----------------|-------------------|-------------------|--------------|
| ADMINISTRATION | 159 900 \$ | 167 200 \$ | 4,6 % |
| ENTRETIEN | 129 500 \$ | 137 600 \$ | 6,3 % |
| TOTAL | 289 400 \$ | 304 800 \$ | 5,3 % |

La hausse de 5,3 % de la masse salariale provient d'une indexation de 2 % et de l'ajout de ressources occasionné par le démarrage du projet des habitations Paul-Buissonneau.

DÉPENSES - Administration, entretien et service à la clientèle

| DESCRIPTION | BUDGET 2017 | BUDGET 2018 | ÉCART % |
|----------------|-------------------|-------------------|---------------|
| ADMINISTRATION | 66 200 \$ | 70 400 \$ | 6,3 % |
| ENTRETIEN | 165 100 \$ | 195 000 \$ | 18,1 % |
| TOTAL | 231 300 \$ | 265 400 \$ | 14,7 % |

L'augmentation du poste « Administration » est principalement liée à une correction par rapport au budget de 2017 concernant les frais de téléphonie qui avaient été sous-évalués avec l'ajout de la gestion de la Maison Wolfe.

Concernant l'augmentation du poste « Entretien», elle s'explique principalement par l'ajout du projet des habitations Paul-Buissonneau. De plus, certains postes de conciergerie ont été haussés afin de refléter les dépenses réellement encourues.

DÉPENSES - Énergie, taxes, assurances et sinistres

| DESCRIPTION | BUDGET 2017 | BUDGET 2018 | ÉCART % |
|-------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| ÉNERGIE | 256 300 \$ | 211 700 \$ | -17,4 % |
| TAXES | 373 300 \$ | 347 300 \$ | -7,0 % |
| ASSURANCES ET SINISTRES | 35 100 \$ | 32 000 \$ | -8,8 % |
| TOTAL | 664 700 \$ | 591 000 \$ | -11,1 % |

Les budgets de ces postes ont été faits en tenant compte des anticipés de l'année en cours.

BUDGET ACCÈSLOGIS ET ANALYSE

DÉPENSES - RAM, financement et réserves

| DESCRIPTION | BUDGET 2017 | BUDGET 2018 | ÉCART % |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------|
| RAM | | 145 500 \$ | 100,0 % |
| (-) Utilisation des réserves dédiées | | (90 300) \$ | 100,0 % |
| FINANCEMENT | 991 500 \$ | 1 141 700 \$ | 15,1 % |
| RÉSERVES | 117 100 \$ | 128 600 \$ | 9,8 % |
| TOTAL | 1 108 600 \$ | 1 325 500 \$ | 19,6 % |

Concernant le poste « RAM », un investissement de 60 000 \$ est prévu pour la remise en état des douches de la Maison Wolfe. Pour les autres projets du programme, les dépenses de RAM ont été planifiées principalement pour des rénovations à l'intérieur des logements.

Les augmentations des postes « Financement » et « Réserves » sont liées au projet des habitations Paul-Buissonneau.

BUDGET IMMEUBLES BENNY FARM ET ANALYSE

| DESCRIPTION | RÉSULTATS 2016 | BUDGET APPROUVÉ 2017 | BUDGET SOUMIS 2018 | ÉCART % |
|--------------------------|---------------------|----------------------------|--------------------------|---------------|
| REVENUS | | | | |
| REVENUS D'EXPLOITATION | 2 544 700 \$ | 2 159 000 \$ | 2 151 800 \$ | -0,3 % |
| SUBVENTIONS | 300 400 \$ | 737 000 \$ | 742 500 \$ | 0,7 % |
| TOTAL DES REVENUS | 2 845 100 \$ | 2 896 000 \$ | 2 894 300 \$ | -0,1 % |

| | | | | |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| DÉPENSES | | | | |
| RESSOURCES HUMAINES | 484 500 \$ | 532 300 \$ | 529 000 \$ | -0,6 % |
| ADMINISTRATION | 59 200 \$ | 66 000 \$ | 54 500 \$ | -17,4 % |
| CONCIERGERIE ET ENTRETIEN | 252 200 \$ | 226 200 \$ | 252 300 \$ | 11,5 % |
| SERVICE À LA CLIENTÈLE | 500 \$ | 3 000 \$ | 3 000 \$ | 0,0 % |
| ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES | 762 900 \$ | 810 600 \$ | 805 900 \$ | -0,6 % |
| REMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM) | | 127 300 \$ | 99 000 \$ | -22,2 % |
| FINANCEMENT | 1 129 400 \$ | 1 130 600 \$ | 1 130 600 \$ | 0,0 % |
| RÉSERVES | 1 200 \$ | | | |
| TOTAL DES DÉPENSES | 2 689 900 \$ | 2 896 000 \$ | 2 874 300 \$ | -0,7% |
| SURPLUS (DÉFICIT) | 155 200 \$ | 0 \$ | 20 000 \$ | 0,0 % |

BUDGET LES IMMEUBLES BENNY FARM ET ANALYSE

REVENUS

| DESCRIPTION | BUDGET 2017 | BUDGET 2018 | ÉCART % |
|---------------------|---------------------|---------------------|---------------|
| REVENUS DE LOCATION | 2 123 600 \$ | 2 119 800 \$ | -0,2 % |
| AUTRES REVENUS | 35 400 \$ | 32 000 \$ | -9,6 % |
| SUBVENTIONS | 737 000 \$ | 742 500 \$ | 0,7 % |
| TOTAL | 2 896 000 \$ | 2 894 300 \$ | -0,1 % |

Le budget des « Revenus de location » de 2017 avait été déterminé en octroyant une indexation de 1 % sur des revenus surévalués de 2016. En 2018, l'indexation budgétisée est de 0,75 %.

Malgré une diminution de 82 000 \$ des subventions de la SCHL pour les anciens combattants de la Seconde Guerre mondiale, le poste « Subventions » est à la hausse, car de nouvelles unités du programme Supplément au loyer nous ont été accordées, pour une subvention de près de 88 000 \$.

DÉPENSES - Ressources humaines

| DESCRIPTION | BUDGET 2017 | BUDGET 2018 | ÉCART % |
|----------------|-------------------|-------------------|---------------|
| ADMINISTRATION | 280 700 \$ | 277 300 \$ | -1,2 % |
| ENTRETIEN | 251 600 \$ | 251 700 \$ | 0,0 % |
| TOTAL | 532 300 \$ | 529 000 \$ | -0,6 % |

Malgré une indexation de 2 % consentie aux employés, la baisse des salaires administratifs est liée à une diminution de l'impartition des services juridiques assumée par le Service de la gestion du logement abordable.

Avec l'arrivée du nouveau directeur, à la fin de 2017, une redistribution des salaires des employés dédiés à l'entretien a été faite entre les différents programmes gérés par le Service de la gestion des logements abordables.

REVENUS - Administration, entretien et service à la clientèle

| DESCRIPTION | BUDGET 2017 | BUDGET 2018 | ÉCART % |
|------------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| ADMINISTRATION | 66 000 \$ | 54 500 \$ | -17,4 % |
| ENTRETIEN | 226 200 \$ | 252 300 \$ | 11,5 % |
| SERVICE À LA CLIENTÈLE | 3 000 \$ | 3 000 \$ | 0,0 % |
| TOTAL | 295 200 \$ | 309 800 \$ | 4,9 % |

Une économie substantielle des frais d'audit explique en grande partie la diminution du poste « Administration ». En ce qui a trait à l'augmentation du poste « Entretien », elle provient de la hausse des contrats pour les systèmes spécialisés et d'une augmentation des budgets alloués à l'entretien en général.

DÉPENSES - Énergie, taxes, assurances et sinistres

| DESCRIPTION | BUDGET 2017 | BUDGET 2018 | ÉCART % |
|-------------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| ÉNERGIE | 392 200 \$ | 380 000 \$ | -3,1 % |
| TAXES | 367 900 \$ | 361 700 \$ | -1,7 % |
| ASSURANCES ET SINISTRES | 50 500 \$ | 64 200 \$ | 27,1 % |
| TOTAL | 810 600 \$ | 805 900 \$ | -0,6 % |

Les budgets 2018 ont été faits selon une évaluation du coût réel projeté de 2017.

BUDGET LES IMMEUBLES BENNY FARM ET ANALYSE

DÉPENSES - Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)

| DESCRIPTION | BUDGET 2017 | BUDGET 2018 | ÉCART % |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|---------------|
| IMMEUBLE | 100 000 \$ | 16 000 \$ | -84,0 % |
| TERRAIN | 25 000 \$ | 38 000 \$ | 52,0 % |
| BÂTIMENT | 22 800 \$ | 8 000 \$ | -64,9 % |
| LOGEMENT | - \$ | 25 000 \$ | 100,0 % |
| HONORAIRES PROFESSIONNELS | 113 400 \$ | 12 000 \$ | -89,4 % |
| (-) UTILISATION DES RÉSERVES DÉDIÉES | (133 900) \$ | - \$ | -100,0 % |
| TOTAL | 127 300 \$ | 99 000 \$ | 32,9 % |

En 2018, des travaux d'amélioration extérieurs sur le site (entrées, aménagement paysager) sont prévus ainsi que la remise en état des logements vacants.

DÉPENSES - Financement

| DESCRIPTION | BUDGET 2017 | BUDGET 2018 | ÉCART % |
|---------------|---------------------|---------------------|--------------|
| INTÉRÊTS | 802 100 \$ | 802 100 \$ | 0,0 % |
| AMORTISSEMENT | 328 500 \$ | 328 500 \$ | 0,0 % |
| TOTAL | 1 130 600 \$ | 1 130 600 \$ | 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, les avantages sociaux, qui regroupent 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.

| | 2018 | PART RELATIVE |
|----------------------------------|----------------------|------------------|
| RÉMUNÉRATION | 29 610 400 \$ | 73 % |
| CHARGES SOCIALES | 4 136 800 \$ | 10 % |
| AVANTAGES SOCIAUX | 4 393 300 \$ | 11 % |
| TOTAL RESSOURCES HUMAINES | 38 140 500 \$ | 94 % |
| SÉCURITÉ | 1 514 000 \$ | 4 % |
| CUISINE | 655 200 \$ | 2 % |
| RÉMUNÉRATION GLOBALE | 40 309 700 \$ | 100 % |

RÉMUNÉRATION GLOBALE PAR GROUPE D'EMPLOYÉS

| | RÉMUNÉRATION | CHARGES SOCIALES | AVANTAGES SOCIAUX | RÉMUNÉRATION GLOBALE |
|--|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Cadres et employés non syndiqués | 6 966 600 \$ | 972 900 \$ | 1 053 300 \$ | 8 992 800 \$ |
| Cols blancs | 11 897 400 \$ | 1 661 600 \$ | 1 754 900 \$ | 15 313 900 \$ |
| Cols bleus | 10 746 400 \$ | 1 502 300 \$ | 1 585 100 \$ | 13 833 800 \$ |
| Préposés à la sécurité des locataires ⁽¹⁾ | 1 252 400 \$ | | | 1 252 400 \$ |
| Surveillants-résidents ⁽¹⁾ | 261 600 \$ | | | 261 600 \$ |
| Chefs cuisiniers ⁽²⁾ | 655 200 \$ | | | 655 200 \$ |
| Total | 31 779 600 \$ | 4 136 800 \$ | 4 393 300 \$ | 40 309 700 \$ |

(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.

EFFECTIFS

TABLEAU DES EFFECTIFS

| | 2016 | 2017 | 2018 | ÉCART |
|------------------------|------------|------------|------------|-----------|
| Personnel permanent | 730 | 732 | 779 | 47 |
| Personnel surnuméraire | 96 | 127 | 106 | -21 |
| Total | 826 | 859 | 885 | 26 |

Des 26 nouveaux postes, 5 postes sont liés à l'intégration des animatrices de milieu de vie qui œuvraient auparavant au sein de nos résidences à titre de consultant pour le RSHQ.

L'accroissement des autres postes est lié aux investissements importants dans l'enveloppe budgétaire des travaux majeurs et l'octroi de nouvelles unités des programmes Supplément au loyer (PSL). Les défis en matière de sécurité et de salubrité contribuent également à l'embauche de nouvelles ressources.

TABLEAU DES EFFECTIFS - personnel permanent

| | 2016 | 2017 | 2018 | ÉCART |
|--|------------|------------|------------|-----------|
| Cadres et employés non syndiqués | 107 | 109 | 112 | 3 |
| Cols blancs | 254 | 254 | 270 | 16 |
| Cols bleus | 206 | 206 | 234 | 28 |
| Préposés à la sécurité des locataires ⁽¹⁾ | 137 | 137 | 137 | 0 |
| Surveillants-résidents ⁽¹⁾ | 26 | 26 | 26 | 0 |
| Total | 730 | 732 | 779 | 47 |

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

TABLEAU DES EFFECTIFS – personnel surnuméraire

| | 2016 | 2017 | 2018 | ÉCART |
|----------------------------------|-----------|------------|------------|------------|
| Cadres et employés non syndiqués | 9 | 10 | 10 | 0 |
| Cols blancs | 39 | 54 | 59 | 5 |
| Cols bleus | 40 | 52 | 27 | -25 |
| Contractuels | 8 | 11 | 10 | -1 |
| Total | 96 | 127 | 106 | -21 |

Depuis quelques années, l'Office favorise le développement des compétences des cols bleus en matière de menuiserie, de peinture et de serrurerie. Après deux ans d'existence du programme, l'évaluation de ces projets de compétence en 2017 a été concluante. À la suite de ce résultat, 28 postes d'employés cols bleus seront titularisés en 2018.

Onze postes de cols blancs attirés aux services de l'approvisionnement, du PSL et des immeubles seront également titularisés afin de conserver l'expertise de ce personnel qui œuvrent déjà au sein de notre organisation depuis quelques années.

LES EFFECTIFS

EFFECTIFS 2018 RÉPARTIS SELON LA STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

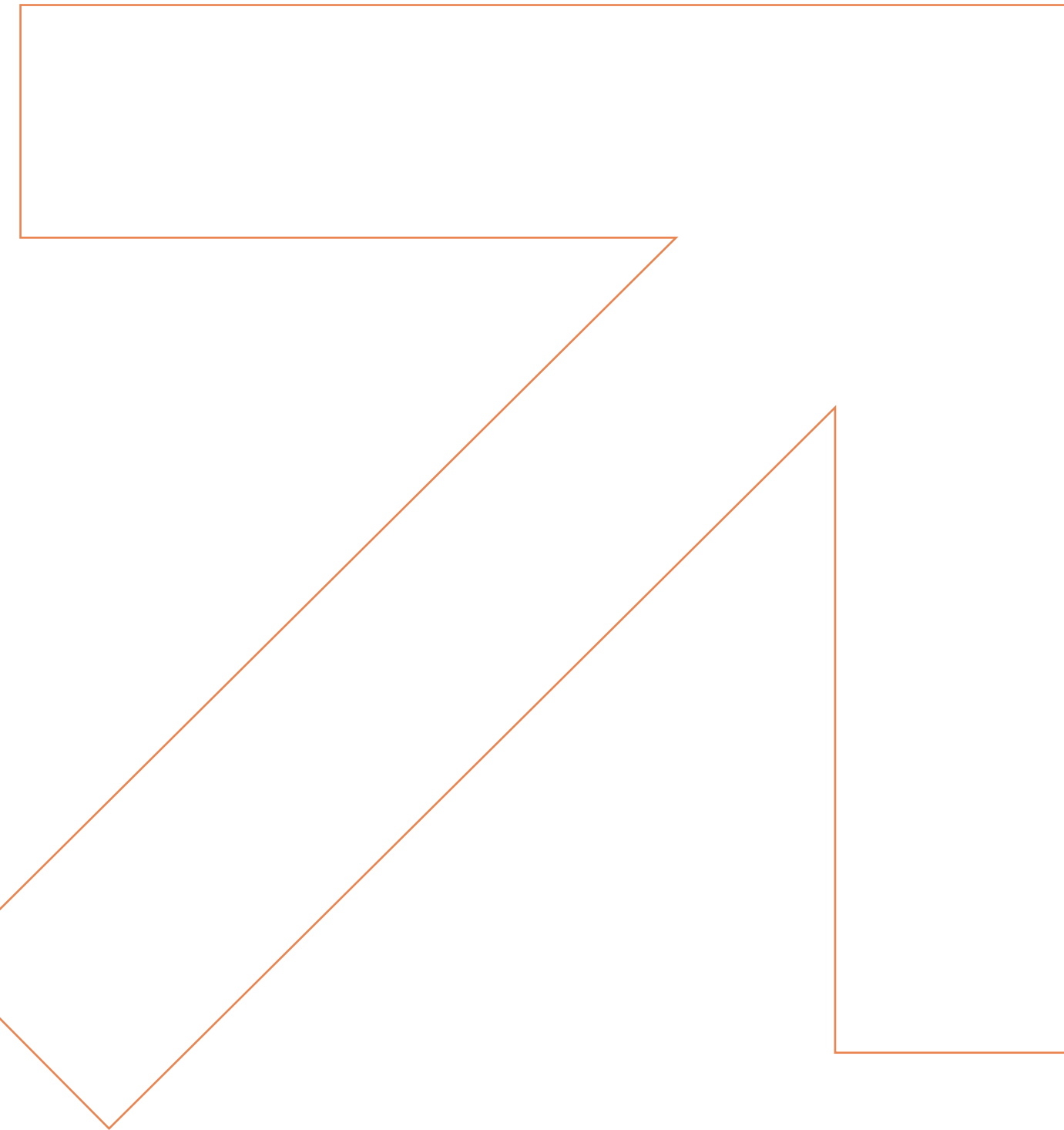
| Unité administrative | Cadres et non syndiqués <i>note 1</i> | Cols blancs | Cols bleus | Préposés et surveillants | Total 2018 | Total 2017 | Écart |
|--|--|-------------|------------|--------------------------|------------|------------|-----------|
| Direction générale | 6 | 2 | | | 8 | 8 | 0 |
| Service des communications | 1 | 9 | | | 10 | 10 | 0 |
| Service des ressources humaines | 11 | 5 | | | 16 | 15 | 1 |
| Direction générale adjointe à l'administration et affaires corporatives | 3 | 4 | | | 7 | 9 | -2 |
| Secrétariat général | 1 | 4 | | | 5 | 5 | 0 |
| Service de la comptabilité | 2 | 14 | | | 16 | 16 | 0 |
| Service de l'approvisionnement | 1 | 20 | | | 21 | 20 | 1 |
| Service des technologies et de l'information | 1 | 17 | | | 18 | 18 | 0 |
| Service des immeubles | 28 | 28 | 39 | | 95 | 88 | 7 |
| Direction de la gestion des demandes, des logements abordables et des suppléments au loyer | 2 | 4 | | | 6 | 5 | 1 |
| Service des résidences | 17 | 30 | 20 | 22 | 89 | 83 | 6 |
| Service de la gestion des logements abordables | 3 | 6 | 12 | 4 | 25 | 25 | 0 |
| Service des programmes Supplément au loyer | 2 | 29 | | | 31 | 29 | 2 |
| Service d'accueil des demandes de logement et de référence | 2 | 15 | | | 17 | 15 | 2 |
| Direction générale adjointe de la gestion des HLM | 4 | 10 | | | 14 | 14 | 0 |
| Secteur Sud-Ouest | 12 | 26 | 62 | 43 | 143 | 143 | 0 |
| Secteur Nord-Ouest | 11 | 25 | 59 | 51 | 146 | 145 | 1 |
| Secteur Est | 12 | 25 | 60 | 43 | 140 | 141 | -1 |
| Développement communautaire et social | 4 | 26 | | | 30 | 29 | 1 |
| Service du centre d'appels et de la sécurité | 6 | 15 | 11 | | 32 | 28 | 4 |
| Service de la salubrité | 1 | 15 | | | 16 | 13 | 3 |
| TOTAL | 130 | 329 | 263 | 163 | 885 | 859 | 26 |

Note 1

Répartition de la catégorie:

| | |
|-----------------|------------|
| Gestionnaires | 87 |
| Cadres-conseils | 39 |
| Non syndiqués | 4 |
| Total | 130 |





Office municipal
d'habitation
de Montréal