

BUDGET 2019



Office municipal
d'habitation
de Montréal

TABLE des MATIÈRES

Message de la direction4

Le budget 2019 en un coup d'œil6

OMHM

Mission, vision, valeurs et engagements7

Environnement8

Les logements offerts par l'OMHM10

Programmes et services11

Organigramme.....13

GOUVERNANCE

Conseil d'administration14

Comités15

POLITIQUES ET NORMES COMPTABLES

Politiques financières17

Base comptable et budgétaire.....20

Processus budgétaire23

ORIENTATIONS

Planification stratégique 2015-2019.....24

Réalisations 201826

Priorités 2019.....31

BUDGET 2019 ET CADRE FINANCIER 2017-2019

Budget des programmes - consolidé OMHM sur trois ans35

Consolidé OMHM 201936

Contributions et subventions.....37

Avoir multiprogramme38

Budget HLM (public et privé) et analyse39

Budget PSL et analyse44

Budget LAQ et analyse.....46

Budget AccèsLogis et analyse52

Budget Immeubles Benny Farm et analyse.....56

PROGRAMME D'IMMOBILISATIONS

Investissements dans les travaux majeurs (RAM)60

Axes d'intervention61

Priorités de la programmation.....62

RÉMUNÉRATION

Rémunération64

Effectifs66

ANNEXES

Définitions, sigles et acronymes.....69

Territoire de l'OMHM.....71



MESSAGE de la DIRECTION

L'année 2019 correspond à la dernière phase du plan stratégique quinquennal que l'OMHM s'est donné en 2015. Les principales initiatives soutenues par le budget 2019 sont d'ailleurs inspirées des trois orientations prioritaires de ce plan et visent à assurer une transition vers la réflexion qui mènera à la détermination de nos priorités des prochaines années.

Au chapitre de la qualité des milieux de vie de nos résidants, l'OMHM portera en 2019 une attention particulière aux domaines d'intervention suivants :

- Poursuite des rénovations majeures nécessitées par l'état du parc HLM à partir des sommes allouées par nos bailleurs de fonds pour la rénovation, l'amélioration et la modernisation des immeubles - soutien actif de notre demande d'un budget de 150 M\$ pour les travaux majeurs sur une base pluriannuelle;
- Mise en œuvre du plan intégré de lutte à la vermine approuvé par le conseil d'administration en septembre 2018;
- Dépôt et déploiement des recommandations issues du Chantier sur les communications avec les résidants, lancé en 2017;
- Redéploiement des services de proximité en collaboration avec les résidants et les employés dans une perspective d'amélioration de l'offre de services;
- Parachèvement des travaux de régénération aux habitations Saint-Michel-Nord et poursuite de l'amélioration du cadre de vie par une approche d'innovation sociale;
- Rehaussement de la qualité des espaces communs par la consolidation des ajustements à l'entretien et aux réparations amorcée en 2017-2018 et l'amélioration des cages d'escaliers des bâtiments pour familles et personnes seules;
- Efforts renouvelés en matière de restauration dans les résidences ENHARMONIE afin d'offrir aux résidants une alimentation encore plus saine et savoureuse.

En ce qui a trait au développement du parc immobilier, l'OMHM amorcera la mise en œuvre d'un plan de développement visant à déployer quelques 3 500 unités sur 10 ans afin de répondre aux besoins des ménages sur ses listes d'attente et de consolider les opérations du parc de logements abordables. De plus, le projet de résidence au-dessus du métro Rosemont, jumelé à l'intégration d'un centre administratif et de services à la clientèle, devrait entrer dans sa phase de réalisation. Par ailleurs, la continuité du programme de Supplément au loyer selon les orientations adoptées par le conseil d'administration demeurera essentielle en matière d'offre de logements subventionnés alors que nous prévoyons atteindre 13 000 unités sous gestion à la fin de 2019.

Notre organisation maintiendra également ses efforts en vue d'accroître sa performance en saisissant les occasions d'amélioration et en s'appuyant sur une équipe compétente et engagée. À cet effet, l'OMHM doit compléter la mise en œuvre du plan stratégique 2015-2019. Avec ses partenaires, l'Office fera les représentations nécessaires à l'obtention de gains en matière d'autonomie dans la gestion et poursuivra ses efforts en vue de mieux outiller ses employés, notamment par des travaux sur la mesure des résultats et le déploiement de nouveaux outils informatiques.

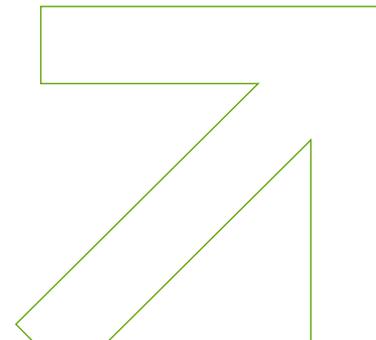
Nous profitons de l'occasion pour souligner le travail de notre équipe dont l'engagement, les valeurs et les efforts sans cesse renouvelés permettent à l'OMHM de réaliser ses objectifs ambitieux au service de ses résidants et de concrétiser sa vision de bâtisseur social.



Christian Champagne
Président du conseil d'administration



Danielle Cécile
Directrice générale





Le BUDGET 2019 en un COUP D'OEIL

L'année 2019 constitue la dernière année du plan stratégique débuté en 2015 et tracera la voie vers les nouveaux objectifs du plan stratégique 2020-2024.

- Parachèvement des travaux de régénération aux habitations Saint-Michel Nord.
- Demande budgétaire haussée à 150 M\$ pour les travaux de remplacement, amélioration et modernisation (RAM) afin de poursuivre la remise en état de certains bâtiments et assurer le maintien de nos ensembles immobiliers.
- Poursuite de l'essor du *Programme Supplément au Loyer (PSL)*, avec l'ajout de 700 nouvelles unités.
- Modeste augmentation des effectifs principalement liée à la prise en charge à l'interne de travaux auparavant assurés par des fournisseurs et pour l'amélioration de services offerts aux locataires.
- Poursuite de l'optimisation de la structure organisationnelle et de ses processus.
- Poursuite du projet de développement d'un nouveau système financier intégré de gestion (Logic.net).
- Mise en œuvre du plan d'action intégré de lutte à la vermine.
- Mise en œuvre d'un plan action visant l'amélioration des services de restauration pour les résidences ENHARMONIE.
- Poursuite du développement du parc immobilier avec, entre autres, le projet Rosemont qui devrait entrer dans sa phase de réalisation.

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

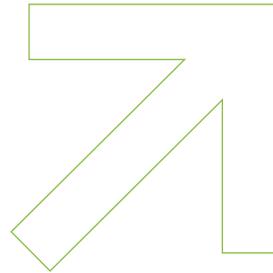
Le Code d'éthique de l'OMHM est fondé sur les valeurs suivantes : la satisfaction du client, la transparence, la recherche de l'excellence, le respect, l'intégrité et la loyauté.

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.



ENVIRONNEMENT



Le logement social est une préoccupation d'actualité, tant au fédéral, provincial et municipal. Un constat fait l'unanimité : le besoin de logements sociaux abordables.

Des réflexions importantes sont en cours et devraient apporter des modifications significatives aux politiques, programmes d'habitation et modes de financement. L'OMHM entend bien saisir toutes les occasions permettant de réaliser les orientations et les objectifs de son plan stratégique 2015-2019.





ENVIRONNEMENT POLITIQUE

LE GOUVERNEMENT DU CANADA

Le retrait progressif du gouvernement fédéral du financement des HLM demeure le principal enjeu, au fur et à mesure qu'arrivent à échéance les hypothèques des immeubles HLM inclus dans les conventions d'exploitation. Ceci s'applique aussi pour la fin des conventions pour le programme de Supplément au loyer (PSL) de même qu'aux coopératives et aux organismes à but non lucratif (OBNL). Pour les HLM de Montréal, la fin progressive du financement fédéral (correspondant en moyenne à 55 % du déficit d'exploitation) touche déjà quelques immeubles et s'étalera jusqu'en 2032. En 2019, nous compterons 41 habitations (2 755 logements) en fin de convention, soit 13 % du parc. Malgré l'engagement de la SHQ à prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter les impacts sur les locataires, des inquiétudes subsistent sur les effets de la fin de cette source de revenus. Pour les divers programmes PSL, le gouvernement du Québec a mis en place des mesures pour éviter la fin des subventions dont l'échéance était prévue entre 2013 et 2018. Par contre, ces nouvelles subventions s'éteignent lors du départ du locataire, diminuant ainsi le bassin de logements sociaux subventionnés sur l'île de Montréal.

LE GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

La Société d'habitation du Québec (SHQ) a tenu, en 2016, une consultation sur le thème « Vers une nouvelle approche d'intervention en habitation ». Cette consultation devrait mener à des annonces du gouvernement du Québec relativement à des améliorations futures de ses programmes, à son leadership en habitation et à une meilleure complémentarité entre les actions des ministères et des organismes.

Aussi, l'OMHM ainsi que le Regroupement des offices d'habitation du Québec poursuivent leurs demandes à la SHQ en vue de revoir la gouvernance entre la SHQ et les offices de grande taille, entre autres par la négociation de contrats de performance et d'objectifs.

Enfin, le retour dans le budget 2017-2018 de la cible des 3 000 unités pour le Québec dans le programme AccèsLogis permet de penser que ce programme sera amélioré, comme l'a réclamé l'ensemble des acteurs en habitation. Le nouveau gouvernement provincial, la Coalition avenir Québec (CAQ), s'est engagé à respecter les unités déjà allouées. Toutefois, aucun engagement n'a été pris pour de nouvelles unités.

LA VILLE DE MONTRÉAL

Les collaborations entre l'OMHM et la Ville de Montréal sont multiples.

Depuis ses débuts, l'OMHM est l'un des acteurs du développement urbain et social des quartiers de Montréal. Au-delà de la reddition de comptes en tant que mandataire, l'Office a travaillé à de nombreuses collaborations. On peut faire référence ici à sa participation à la mise en œuvre du programme Logement abordable Québec (LAQ), au développement, plus récent, de projets AccèsLogis, au soutien aux orientations et politiques municipales, comme la sauvegarde des maisons de chambres, la mixité sociale, la lutte à l'itinérance, le développement social et durable, la lutte antiparasitaire, la salubrité et le soutien à l'accueil des réfugiés syriens.

La signature de l'entente-cadre entre la Ville de Montréal et le Gouvernement du Québec (entente Réflexe Montréal) a permis que soient amorcées, entre ces deux parties, des négociations visant à doter la Ville de Montréal de pouvoirs et de responsabilités accrues en logement social. La Ville pourra ainsi convenir de programmes et de mesures adaptés aux réalités de son territoire. L'OMHM compte contribuer à leur mise en œuvre.

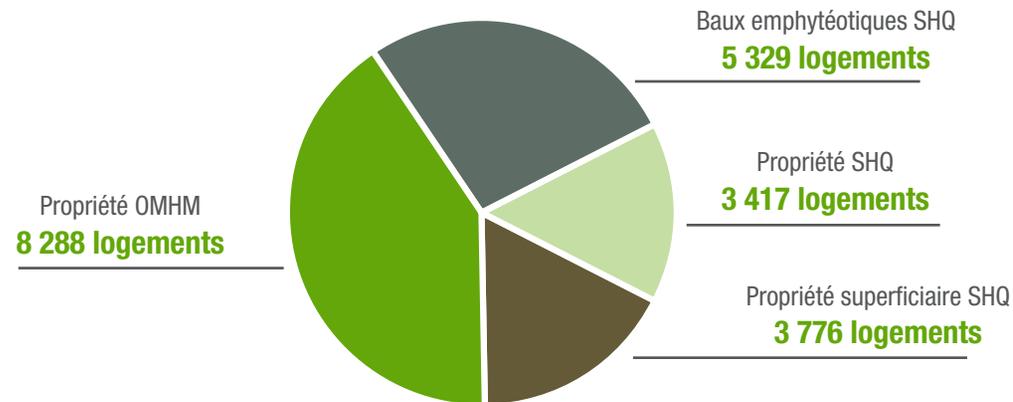
Les collaborations avec les arrondissements et les villes liées se font davantage sur une base locale, selon les champs de compétences qui sont les leurs. Par exemple, les orientations touchant la question des déchets compostables et des matières recyclables obligent l'OMHM à revoir l'approche de la gestion des matières résiduelles.

LES LOGEMENTS OFFERTS PAR L'OMHM

Le parc de logements offerts par l'OMHM compte 35 241 logements issus des programmes et immeubles suivants :

Les logements des programmes HLM

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



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. Une entente est signée avec l'OMHM, dont la durée varie selon le type de programme PSL utilisé. En 2019, environ 13 000 logements seront issus de ces programmes.

Les logements du 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.

Les logements du programme AccèsLogis (ACL)

En 2019, 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 2019, les logements seront 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'OMHM 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

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.



PROGRAMMES et SERVICES (suite)

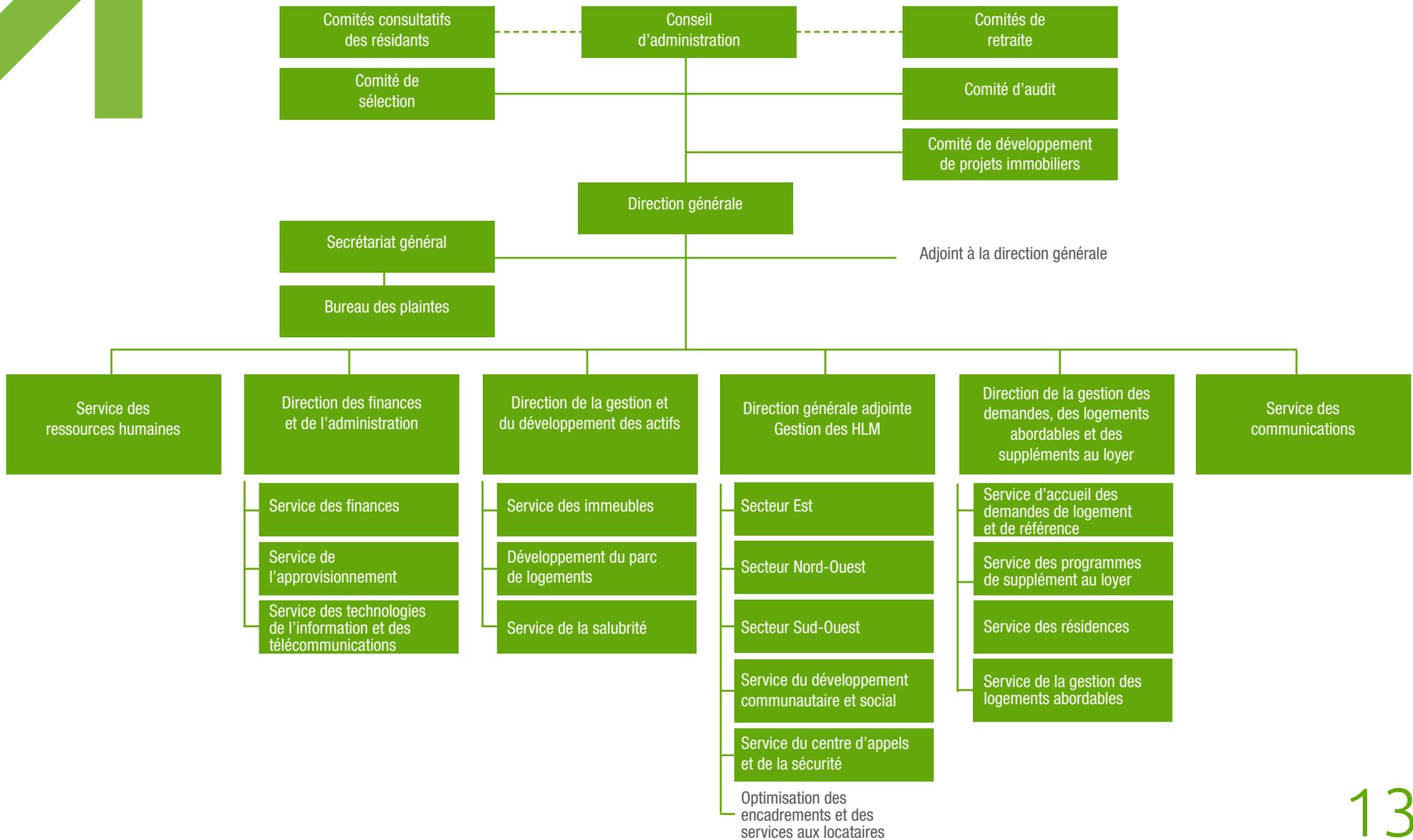
LES IMMEUBLES BENNY FARM

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 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 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



CONSEIL D'ADMINISTRATION



M. Christian Champagne,
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



M^{me} Lise Guillemette,
secrétaire-trésorière,
nommée par le conseil
d'agglomération
de Montréal



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



M^{me} Sylvie Crispo,
nommée 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.

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.



M^{me} Johanne Goulet,
nommée par le conseil
d'agglomération
de Montréal



Sylvain Labrecque,
élu par les locataires



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



Ghislaine Laramée,
élu par les 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 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 des finances et de l'administration.

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 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 créé le CCR ENHARMONIE, 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, un membre élu 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 administrateurs du conseil d'administration, de la directrice générale, du directeur de la gestion et du développement des actifs et du directeur du développement du parc de logements.



COMITÉS (suite)

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 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.



POLITIQUES FINANCIÈRES

Le but des politiques financières est d'orienter à long terme les décisions afin de maintenir une saine gestion des fonds publics. Les principales pratiques de gestion financière sont énumérées ci-dessous.

ÉQUILIBRE BUDGÉTAIRE

La Loi de la Société d'habitation du Québec (SHQ) (L.R.Q., chapitre S-8) décrète la constitution d'un office d'habitation et les pouvoirs qui lui sont conférés. Toutefois, c'est dans les contrats d'exploitation et les conventions signés entre la SHQ et l'Office que ce dernier s'engage à administrer, pour le compte de la Société, les immeubles selon les modalités des ententes et à maintenir l'équilibre budgétaire prévu.

Pour les programmes HLM et PSL, l'équilibre est atteint à l'aide des contributions des partenaires, en l'occurrence la SHQ, la Communauté métropolitaine de Montréal et l'agglomération de Montréal. L'objectif de l'équilibre budgétaire est de s'assurer que l'Office met en place tous les mécanismes et outils nécessaires pour respecter ses obligations légales et maintenir son équilibre sur une base annuelle et pluriannuelle.

PRINCIPAUX REVENUS

Les principaux revenus sont les revenus de location et les contributions des partenaires.

REVENUS DE LOCATION

Dans le programme HLM, les revenus de location au budget sont déterminés par la SHQ. L'OMHM doit se référer au Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique de la SHQ pour fixer le coût du loyer d'un locataire. Les paramètres de calcul y sont clairement définis.

Pour les programmes LAQ et AccèsLogis, la SHQ signe avec l'Office une convention d'exploitation pour chaque projet dans laquelle elle précise, entre autres, que les coûts de location ne doivent pas être inférieurs à 70 % pour le LAQ et 75 % pour AccèsLogis, ni supérieurs à 95 % du loyer médian du marché reconnu par la SHQ. Les coûts de location sont alors définis selon ce critère ainsi que selon le critère de rentabilité de l'ensemble des projets auxquels ils sont reliés, soit les projets de type Personnes âgées en légère perte d'autonomie (PAPA) ou les projets standards, projets pour familles et personnes seules.

En ce qui concerne l'ensemble locatif Immeubles Benny Farm, qui ne fait partie d'aucun programme particulier de la SHQ et qui n'est pas attaché à une convention d'exploitation, les revenus de location sont établis pour assurer la rentabilité et sont ajustés chaque année par le conseil d'administration de l'Office.



POLITIQUES FINANCIÈRES (suite)

SUBVENTIONS

Dans le programme PSL, les subventions proviennent de la SHQ (90 %) et de la Communauté métropolitaine de Montréal (10 %). Elles couvrent les versements aux propriétaires ainsi que les dépenses réalisées pour la gestion du programme.

Concernant les programmes LAQ et AccèsLogis, les subventions sont attribuables à des logements subventionnés par le programme PSL. La subvention est la différence entre le coût de location des logements subventionnés et les revenus de location perçus par l'Office pour ces logements.

CONTRIBUTIONS DES PARTENAIRES

Les contributions sont essentielles dans le programme HLM, afin d'atteindre l'équilibre budgétaire. Elles correspondent au différentiel entre les revenus perçus et les dépenses encourues pour gérer le programme HLM.

Il y a deux formes de contribution :

- Contribution conjointe : contribution annuelle, assumée à 90 % par la SHQ et à 10 % par la CMM;
- Contribution exclusive : contribution allouée à un projet particulier.

GESTION DES IMMOBILISATIONS

La gestion des immobilisations comprend la protection, l'entretien et le remplacement des actifs de l'OMHM.

Afin de s'assurer que son parc immobilier est toujours conservé en bon état pour sa clientèle, l'Office se conforme aux directives et aux politiques de la SHQ, comme exigé dans la convention d'exploitation de chaque ensemble immobilier signée entre les deux organismes.

RÉSERVES

RÉSERVE D'AUTOGESTION

Dans le programme HLM, la SHQ permet aux offices municipaux d'habitation de se constituer une réserve appelée « Réserve d'autogestion ». Cette réserve est pourvue annuellement d'un montant équivalant au moindre entre les économies réalisées dans l'enveloppe Administration, conciergerie et entretien (ACE) et 1 % de cette enveloppe au budget approuvé. Les sommes ainsi accumulées servent prioritairement au soutien des locataires ou à l'acquisition d'équipements communautaires, selon les critères du Guide de gestion du logement social de la SHQ.



En ce qui a trait aux programmes LAQ et AccèsLogis, la SHQ exige que les réserves suivantes soient prévues au budget :

RÉSERVE HYPOTHÉCAIRE

L'organisme doit constituer annuellement une réserve de gestion hypothécaire. Cette réserve a pour but de lui permettre d'atténuer l'augmentation importante de loyer qu'entraînerait une hausse sensible du taux d'intérêt au moment du premier renouvellement du prêt hypothécaire. Ce montant est déterminé dans la convention d'exploitation.

RÉSERVE IMMOBILIÈRE

L'organisme doit constituer une réserve de remplacement immobilière à compter de la date d'ajustement des intérêts. Le montant annuel minimal versé à cette réserve varie selon la typologie des logements. Les intérêts produits sur les montants accumulés font partie de la réserve.

RÉSERVE MOBILIÈRE

L'organisme doit, le cas échéant, constituer une réserve de remplacement mobilière à compter de la date d'ajustement des intérêts. Le montant annuel versé à cette réserve est établi en fonction du coût de remplacement des équipements mobiliers amorti sur une période de huit années.

PLAN DE MESURES D'URGENCE

L'OMHM dispose d'un plan de mesures d'urgence qui comporte une partie générale ainsi que plusieurs plans particuliers d'intervention (PPI) pour des situations précises comme une pandémie, un incendie majeur, un épisode de chaleur extrême, une panne de services de télécommunication ou une panne électrique.

ÉTUDE DE LA DETTE

PROGRAMME HLM

L'OMHM n'a pas de service de la dette, bien qu'il soit propriétaire de certaines habitations; c'est la SHQ qui négocie et qui est débitrice des emprunts hypothécaires de tous les bâtiments gérés par l'Office, autant pour les biens qu'il détient que pour ceux qu'il administre.

Le financement des habitations est inscrit au budget de l'Office afin qu'apparaissent toutes les dépenses inhérentes à un ensemble immobilier, autant pour le partage du déficit entre les différentes instances gouvernementales que pour la préparation des états financiers.

PROGRAMMES LAQ ET ACCÈSLOGIS

La SHQ et la Ville de Montréal soutiennent les projets issus des programmes LAQ et AccèsLogis au moyen d'une subvention équivalant à un prêt à remboursement conditionnel pour couvrir 60 % du coût maximal de réalisation admissible, en ce qui concerne la part de la SHQ, et d'une contribution du milieu représentant 15 % des coûts nets de réalisation, pour ce qui est de la Ville de Montréal.

Ces aides financières sont présentées comme subventions reportées à la dette à long terme aux états financiers. L'Office enregistre annuellement un revenu de subvention équivalant à l'amortissement de la dette de l'exercice en cours.

AUTRES PROJETS

Dans cette section, nous présentons les Immeubles Benny Farm, un ensemble immobilier qui n'est pas subventionné et dont l'Office est le seul débiteur du prêt hypothécaire.



BASE COMPTABLE et BUDGÉTAIRE

RESSOURCES HUMAINES

Au moment de la préparation du budget de la masse salariale, la base comptable peut différer légèrement de celle des états financiers relativement aux éléments suivants :

- le coût des avantages sociaux est budgétisé dans un poste général selon un taux moyen, alors que la charge est comptabilisée au coût réel;
- lorsque la situation exige de refléter les répercussions de certains dossiers sur plusieurs unités administratives (ex. : négociations collectives, mesures d'économie), les sommes requises peuvent être budgétisées dans le poste budgétaire général, alors que le coût réel sera imputé aux unités concernées.

Le personnel permanent et surnuméraire œuvrant au sein de tous les programmes de l'Office a des conditions de travail et de rémunération décrites dans trois conventions collectives et un manuel des conditions de travail, en l'occurrence :

- la convention collective du Syndicat des cols bleus regroupés de Montréal, section locale 301;
- la convention collective du Syndicat des fonctionnaires municipaux de Montréal SFCF, section locale 429;
- la convention collective des surveillants-résidents dans le cadre du programme LAQ;
- le manuel des conditions de travail des cadres et du personnel de bureau non syndiqué de l'OMHM.

Les budgets de la masse salariale ont été préparés en tenant compte des dispositions inhérentes à ces quatre ententes. Les employés étant divisés en deux groupes, d'une part, administration et, d'autre part, entretien, le paiement des salaires est effectué une fois toutes les deux semaines, en alternance.

INVENTAIRE

L'achat des stocks est comptabilisé au bilan et ceux-ci sont passés à la dépense au moment de leur utilisation. Toutefois, à la fin de l'exercice financier, selon les règles de la SHQ, le solde au bilan est transféré à la dépense.



ENTITÉ JURIDIQUE

L'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) est un organisme à but non lucratif constitué par lettres patentes émises le 8 mai 2001 en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (SHQ). Selon la Loi portant réforme de l'organisation territoriale municipale des régions métropolitaines de Montréal, de Québec et de l'Outaouais, les activités officielles de l'OMHM ont commencé le 1^{er} janvier 2002. L'Office est né du regroupement des quinze offices municipaux sur le territoire de l'île de Montréal.

EXERCICE FINANCIER

L'exercice financier de l'Office se termine le 31 décembre.

DÉFINITION DES ENJEUX ANNUELS

Le processus d'élaboration du budget commence en mai de chaque année. Le comité du budget, formé des membres de l'équipe de direction et de la directrice du budget et de la vérification interne, se réunit afin de déterminer les enjeux de la prochaine année et d'évaluer l'incidence qu'aura la masse salariale sur le futur budget en tenant compte des attentes du conseil d'administration.

L'Office entame ses consultations auprès de ses partenaires et de sa clientèle et évalue l'impact des balises budgétaires de la SHQ, qui est son principal bailleur de fonds. Les consultations auprès des locataires à cette étape permettent de connaître leurs préoccupations dès le début de la réflexion sur le budget.

Muni de cette information, le comité du budget communique à tous les gestionnaires concernés les directives à suivre pour la préparation de leur budget. Chaque directeur a alors un mois pour préparer le budget de son unité administrative et le transmettre à l'unité du budget et de la vérification interne pour la compilation de toutes les données.

À la fin d'août, l'OMHM vérifie, auprès de la SHQ, les directives budgétaires officielles qu'il doit respecter pour la présentation de ses demandes budgétaires.



BASE COMPTABLE et BUDGÉTAIRE

ANALYSE DU BUDGET

À la fin d'août, les directeurs de chaque service font une présentation au comité du budget afin de justifier leurs demandes budgétaires. À la suite de ces présentations, le comité du budget statue sur les demandes reçues afin de satisfaire aux balises de la SHQ et prépare le cahier de présentation du budget.

Le projet de budget est alors présenté de nouveau aux locataires dans les comités de secteur et au Comité consultatif des résidents. Par la suite, il est soumis au comité d'audit pour recommandation au conseil d'administration.

ADOPTION DU BUDGET

Une fois ce budget approuvé par le conseil d'administration, l'OMHM le présente à la Commission sur les finances et l'administration de l'agglomération de Montréal pour étude.

Il est ensuite soumis au conseil d'agglomération de Montréal pour approbation.

SUIVI BUDGÉTAIRE

Le suivi financier est conçu afin de satisfaire aux règles et aux exigences budgétaires de la SHQ. L'unité du budget et de la vérification interne veille à ce que les contrôles demeurent opérationnels et qu'ils soient respectés.

Chaque gestionnaire reçoit mensuellement un rapport détaillé lui permettant de faire un suivi de son budget et de connaître ses disponibilités budgétaires. Deux fois l'an, soit en mai ainsi qu'en septembre, les gestionnaires sont tenus de présenter un état des dépenses anticipées au 31 décembre. L'unité du budget et de la vérification interne compile les données et prépare un état anticipé des dépenses qui sera présenté à l'équipe de direction, au comité d'audit et au conseil d'administration.

DEMANDE BUDGÉTAIRE SUPPLÉMENTAIRE

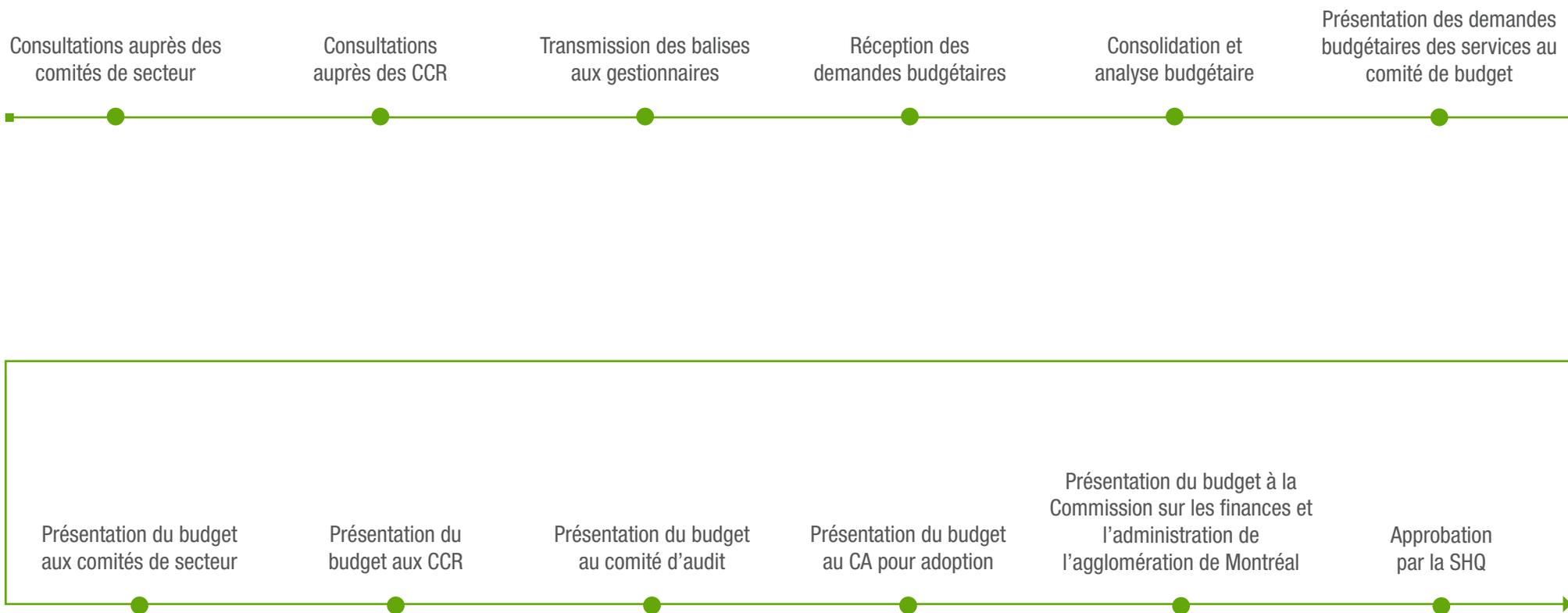
En cours d'exercice, certaines situations peuvent nécessiter une demande spéciale de budget supplémentaire à la SHQ. Ces demandes sont souvent attribuables à des dépenses imprévisibles, comme celles qu'occasionnent les sinistres ou qui sont liées au coût de l'énergie.

La direction générale adjointe de l'administration et des affaires corporatives prépare alors un document justificatif qui sera approuvé par le conseil d'administration avant d'être envoyé à la SHQ. Ce n'est que lorsque cette dernière aura accepté officiellement la demande, soit par l'octroi d'un budget supplémentaire, soit par une autorisation de dépassement aux états financiers, que les sommes seront disponibles dans le système financier pour utilisation par les gestionnaires.

PROCESSUS BUDGÉTAIRE

CALENDRIER DU PROCESSUS BUDGÉTAIRE

Le processus budgétaire 2019 s'échelonne de mai à décembre 2018. 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 sont approuvés par le conseil d'administration.



PLANIFICATION STRATÉGIQUE 2015-2019

ORIENTATIONS PRIORITAIRES

1. Assurer la qualité des milieux de vie

1.1 En poursuivant les rénovations majeures nécessitées par l'état du parc de logements

- 1.1.1 Planifier les rénovations majeures en fonction d'une vision globale à long terme qui comprend :
- la reconnaissance par les bailleurs de fonds des besoins réels de l'OMHM et la nécessité d'un cadre budgétaire prévisible et pluriannuel;
 - l'obtention d'une plus grande marge de manœuvre;
 - le maintien des actifs par l'investissement dans la prévention;
 - la prise en compte du bien-être des résidents et de leur expertise ainsi que de celle des employés.

- 1.1.2 Assurer la qualité des rénovations et leur durabilité par :
- l'accentuation du contrôle et du suivi des chantiers;
 - la consultation des locataires et leur implication active dans le maintien des améliorations.

1.2 En optimisant son offre de services

- 1.2.1 Ajuster son offre de services en :
- tenant compte de ses capacités;
 - l'adaptant aux enjeux sociaux et environnementaux présents dans ses milieux de vie;
 - favorisant une approche de proximité;
 - la communiquant clairement à la clientèle;
 - suscitant l'engagement et la collaboration des résidents.

1.3 En favorisant la vie communautaire et la cohabitation harmonieuse

- 1.3.1 Offrir des milieux de vie paisibles ouverts sur leur quartier
- développer de nouvelles approches dans la gestion des conflits et des tensions;
 - poursuivre les actions en prévention portant sur la sécurité et le sentiment de sécurité;
 - travailler à une fréquentation harmonieuse des espaces communs.
- 1.3.2 Favoriser l'intégration sociale des résidents en :
- soutenant leurs actions dans les milieux de vie et leur implication dans leur quartier;
 - favorisant les initiatives communautaires;
 - renforçant l'accompagnement des personnes en situation de vulnérabilité afin de leur faciliter l'accès aux services externes dont elles ont besoin.





2. **Augmenter l'offre de logements et mieux répondre à la diversité des besoins, et ce, en proposant des solutions créatives**
 - 2.1 **Accentuer le rôle de l'OMHM dans le développement et la pérennisation du logement social sur l'île de Montréal, et ce, tant à partir des programmes disponibles que de stratégies novatrices**
 - développer des stratégies afin d'offrir plus de logements aux groupes ciblés, notamment les familles nombreuses;
 - soutenir la pérennisation des projets en difficulté;
 - poursuivre l'utilisation des programmes existants tout en développant des stratégies de financement innovatrices.
 - 2.2 **Accroître et faciliter l'accès au logement social sur l'île de Montréal**
 - contribuer au développement d'une vision partagée sur le maintien et le développement du logement social sur l'île de Montréal;
 - développer des partenariats avec les acteurs de l'habitation sociale afin de mieux répondre aux besoins des Montréalais et Montréalaises.
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**
 - 3.1 **Positionner l'OMHM dans l'environnement politique et stratégique**
 - assurer une présence aux diverses tribunes et instances;
 - se doter d'un programme de visibilité;
 - assurer une veille stratégique, notamment sur les politiques et orientations gouvernementales ainsi que sur les bonnes pratiques;
 - effectuer les démarches nécessaires à l'obtention d'un contrat de performance lui assurant plus d'autonomie dans la gestion afin d'adapter les pratiques aux particularités du contexte montréalais.
 - 3.2 **Accroître et adapter les compétences de ses employés afin de disposer d'une main-d'œuvre répondant aux nouvelles réalités en misant, entre autres, sur :**
 - l'intégration et la consolidation des meilleures pratiques, notamment en matière de conciliation travail-famille;
 - la formation et le développement;
 - la mobilisation;
 - l'attraction et la rétention des talents;
 - des contrats de travail empreints de ses engagements et de ses valeurs.
 - 3.3 **Accroître la performance de l'organisation par :**
 - la révision des processus d'affaires;
 - la poursuite de l'amélioration de l'organisation du travail;
 - l'amélioration des outils de travail et de gestion;
 - le renforcement de l'approche de gestion par projet.



RÉALISATIONS 2018

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>	<ul style="list-style-type: none">• Planification des travaux majeurs afin d'être en mesure de dépenser la totalité du budget de rénovation et d'améliorations majeures (RAM et Régénération) disponible, soit quelque 83 M\$ et, notamment :<ul style="list-style-type: none">- Réalisation de remises à neuf de bâtiments aux habitations DuFort, Delorimier, Émile Nelligan I, Nicolet (phase II) Terrasse-Ontario A et C.- Poursuite du chantier des habitations Saint-Michel Nord (185 logements); avancement des travaux à 75 %; aussi, amorce d'une réflexion devant mener à un projet d'innovation sociale dotant ce milieu de vie d'une nouvelle dynamique en ce qui touche la sécurité, la cohabitation, le développement communautaire et social, etc.• Dans le cadre de la réalisation du plan directeur de maintien des actifs (PDMA) pour le Service des résidences (SR) et le Service de la gestion des logements abordables (SGLA), réalisation de 80 % du bilan de santé de ce parc immobilier.



ORIENTATIONS	PRINCIPALES RÉALISATIONS
<p>1.2 En optimisant son offre de services</p>	<ul style="list-style-type: none">• Poursuite du chantier sur les communications avec les résidants, en collaboration avec les locataires, les employés et le conseil d'administration, portant notamment sur le traitement de leurs demandes et de leurs plaintes :<ul style="list-style-type: none">- consultation des parties prenantes complétée;- dépôt d'un diagnostic et de pistes d'action.• Poursuite de la réorganisation des activités d'entretien et de réparation dans les HLM par, entre autres :<ul style="list-style-type: none">- la poursuite des projets suivants : plan quinquennal de peinture des cages d'escalier et de rehaussement des espaces communs des immeubles réservés aux familles, projet de développement des compétences à l'interne en utilisation du placoplâtre, projet en « Hygiène du bâtiment » ;- le développement d'un tableau de bord permettant de mesurer les résultats relativement aux activités mises en place et de corriger les écarts.• Adoption et mise en œuvre d'un plan d'action en matière de lutte à la vermine visant l'accentuation de la prévention, la mise en œuvre de nouvelles façons de faire et le développement de nouveaux partenariats avec la Ville et ses arrondissements, les organismes communautaires ainsi qu'avec le réseau de la santé et des services sociaux.
<p>1.3 En favorisant la vie communautaire et la cohabitation harmonieuse</p>	<ul style="list-style-type: none">• Dans la foulée de la légalisation du cannabis, tenue d'une consultation auprès des locataires et dépôt des recommandations au CA sur les politiques et mesures à mettre en place.• Reconnaissance de la structure de consultation des locataires dans le réseau des résidences ENHARMONIE.

RÉALISATIONS 2018

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> <p>2.1 Accentuer le rôle de l'OMHM dans le développement et la pérennisation du logement social sur l'île de Montréal, et ce, tant à partir des programmes disponibles que des stratégies novatrices</p> <p>2.2 Accroître et faciliter l'accès au logement social sur l'île de Montréal</p>	<ul style="list-style-type: none">• Poursuite des démarches auprès de la Ville en vue de l'obtention dans le nouveau programme AccèsLogis Montréal des mesures suivantes :<ul style="list-style-type: none">- Autorisation de gestion en portefeuille des unités réalisées dans le nouveau programme AccèsLogis Montréal;- Reconnaissance des frais de développement de l'OMHM.• Poursuite du développement de l'offre de logements sociaux, notamment :<ul style="list-style-type: none">- par le développement du projet mixte Saint-Denis-Rosemont (résidence pour aînés de 193 logements et centre administratif) pour une mise en chantier en 2019.• Poursuite des actions en concertation avec les autres gestionnaires de logements sociaux, notamment :<ul style="list-style-type: none">- Participation active au projet d'Alliance des propriétaires sans but lucratif de Montréal;- Concertation avec les gestionnaires de logements sociaux à Montréal afin qu'ils puissent bénéficier des programmes SL1.• Mise en œuvre des engagements du gouvernement du Québec en matière de programmes Suppléments au loyer (PSL) en conventionnant d'ici le 31 mars 2019, les 665 nouvelles unités SL1 2018-2019 à être attribuées.• Élaboration et mise en œuvre en collaboration avec le Projet logement Montréal (PLM) et le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal d'un projet de 110 logements pour les personnes en situation d'itinérance.



RÉALISATIONS 2018

ORIENTATIONS

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 :

3.1 Positionner l'OMHM dans l'environnement politique et stratégique

3.2 Accroître et adapter les compétences de ses employés afin de disposer d'une main-d'œuvre répondant aux nouvelles réalités

PRINCIPALES RÉALISATIONS

- Poursuite, avec les partenaires, des démarches auprès des instances gouvernementales afin de faire valoir les défis particuliers et besoins du parc immobilier HLM montréalais, notamment :
 - 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, notamment la gestion en portefeuille selon les types de programmes et de budgets pluriannuels.
- Révision du code d'éthique de l'OMHM suivie d'activités d'information et de sensibilisation des employés.
- Poursuite du développement des compétences des gestionnaires notamment par le développement d'un troisième parcours d'apprentissage pour les gestionnaires et un bilan du programme de gestion des talents (la relève).
- Dans une perspective d'amélioration à la santé et sécurité au travail :
 - Élaboration, dans la foulée de la légalisation du cannabis, d'une politique sur l'usage de la drogue, de l'alcool et des médicaments sur les lieux de travail;
 - Bonification de la gestion de la présence au travail et des invalidités liées aux accidents de travail par:
 - La formation des gestionnaires afin qu'ils soient mieux outillés pour jouer leur rôle;
 - Le développement d'indicateurs permettant de suivre le nombre et la gravité des accidents afin de mieux cibler les améliorations à apporter.



RÉALISATIONS 2018

ORIENTATIONS	PRINCIPALES RÉALISATIONS
3.3 Accroître la performance de l'organisation	<ul style="list-style-type: none">• Adoption d'orientations communes en développement durable et en développement social visant à poursuivre et structurer les engagements de l'organisation en ces domaines.• Production d'une analyse de potentiel et de développement des activités commerciales.• Adoption et implantation d'une nouvelle politique de gestion contractuelle à la suite de l'adoption de la Loi 122.• Mise en ligne d'un nouveau site Web.• Poursuite du développement informatique, plus particulièrement :<ul style="list-style-type: none">- du progiciel VIP par :<ul style="list-style-type: none">- le déploiement du module formation;- le développement d'outils de gestion (ex. production de rapports);- le suivi de la performance du système;- du nouveau logiciel financier <i>Logic.net</i>.

PRIORITÉS 2019

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>	<ul style="list-style-type: none">• Planifier et réaliser la programmation 2019 des travaux majeurs afin d'être en mesure de dépenser la totalité du budget de rénovation et d'améliorations majeures (RAM) disponible et faire des démarches afin d'obtenir les 150 M\$ par an nécessaires.• Parachever les travaux de régénération aux habitations Saint-Michel Nord et poursuivre l'amélioration du cadre de vie par une approche d'innovation sociale.• Terminer les travaux de remise à neuf aux habitations Dollier-de-Casson.• Selon les budgets disponibles, démarrer des projets majeurs aux habitations Terrasse-Coursol, Boyce-Viau, Saint-André, Barclay et Marie-Victorin.• Terminer le bilan de santé des immeubles du parc de logements abordables et des habitations du réseau des 10 résidences ENHARMONIE.• Élaborer un plan de maintien des actifs (PDMA) pour les logements abordables.• Avec les bailleurs de fonds, développer des solutions innovantes pour assurer le financement des travaux majeurs de remise en état du parc HLM et proposer un projet-pilote à cet effet en collaboration avec la Ville de Montréal.

PRIORITÉS 2019

ORIENTATIONS	ACTIONS PRIORITAIRES
1.2 En optimisant son offre de services	<ul style="list-style-type: none">• Redéployer les services de proximité en collaboration avec les résidants et les employés dans une perspective d'amélioration des services.• Poursuivre le rehaussement de la qualité des espaces communs par la consolidation des ajustements à l'entretien et aux réparations amorcée en 2017 et l'amélioration des cages d'escaliers des bâtiments pour familles et personnes seules.• Mettre en œuvre le plan d'action intégré contre la vermine.• Adopter et mettre en œuvre les recommandations issues des travaux du Chantier sur l'amélioration des communications avec les locataires.• Se doter et initier la mise en œuvre d'un plan d'action afin d'assurer la transition d'un service de gestion alimentaire à un service de restauration dans les résidences ENHARMONIE.• Réaliser cinq sondages de satisfaction de la clientèle :<ul style="list-style-type: none">- Locataires HLM;- Locataires des logements abordables;- Locataires des résidences ENHARMONIE;- Locataires des programmes Supplément de loyer (PSL);- Propriétaires signataires d'ententes dans le cadre des programmes PSL.
1.3 En favorisant la vie communautaire et la cohabitation harmonieuse	<ul style="list-style-type: none">• Poursuivre la réflexion sur le maintien des aînés dans leur communauté et déposer des recommandations.• Développer des mesures de résultats sur les actions menées en vue de favoriser la cohabitation harmonieuse dans les milieux de vie.

PRIORITÉS 2019

ORIENTATIONS	ACTIONS PRIORITAIRES
<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">• Poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux, notamment :<ul style="list-style-type: none">- en amorçant les travaux sur le chantier du projet mixte Saint-Denis-Rosemont (résidence pour aînés de 193 logements et centre administratif) (mise en chantier en 2019);- en captant les occasions de consolider et augmenter le portefeuille de projets immobiliers développés en collaboration avec des partenaires;- en poursuivant le partenariat et les collaborations avec les intervenants en logement social de l'Île de Montréal afin de rapprocher l'offre et la demande;- en assurant la mise en œuvre de la 5^e année de programmation du PSL.• Adopter et amorcer la mise en œuvre d'un plan de développement visant à développer quelque 3 500 unités sur 10 ans afin de répondre aux besoins des ménages sur la liste d'attente de l'OMHM et consolider les opérations du parc de logements abordables.

PRIORITÉS 2019

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">• Terminer la mise en oeuvre du plan stratégique 2015-2019, en dresser le bilan et élaborer un plan 2020-2024.• Faire les démarches nécessaires auprès des instances gouvernementales afin de faire valoir les défis particuliers et les besoins du parc immobilier HLM montréalais, et :<ul style="list-style-type: none">- obtenir les sommes requises afin d'assurer la pérennité du patrimoine bâti;- trouver des solutions à la fin des ententes fédérales-provinciales touchant le financement;- 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) et l'Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ) en vue de mettre en œuvre un projet pilote de nouvelle gouvernance entre ces offices et la SHQ.• Poursuivre le développement des mesures de résultats de la performance de l'organisation à l'usage des administrateurs.• Mettre en œuvre les célébrations du 50^e anniversaire de l'OMHM.• Élaborer un plan directeur du Service des technologies de l'information et des télécommunications (TIT) 2020-2023.

BUDGET DES PROGRAMMES

CONSOLIDÉ OMHM SUR TROIS ANS

DESCRIPTION	RÉSULTATS 2017	BUDGET 2018	BUDGET 2019	%
REVENUS				
REVENUS D'EXPLOITATION	112 977 900 \$	115 183 200 \$	117 780 800 \$	2,3 %
SUBVENTIONS	56 241 200 \$	57 987 200 \$	64 339 300 \$	11,0 %
TOTAL DES REVENUS	169 219 100 \$	173 170 400 \$	182 120 100 \$	5,2 %

DÉPENSES				
RESSOURCES HUMAINES	40 941 500 \$	37 930 800 \$	39 621 000 \$	4,5 %
ADMINISTRATION	9 350 000 \$	12 061 600 \$	12 269 300 \$	1,7 %
CONCIERGERIE ET ENTRETIEN	18 847 500 \$	21 126 800 \$	20 892 700 \$	-1,1 %
SERVICE À LA CLIENTÈLE	5 495 900 \$	6 036 000 \$	6 194 100 \$	2,6 %
ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES	61 699 200 \$	63 700 800 \$	68 846 900 \$	8,1 %
REMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)	110 353 800 \$	83 674 100 \$	150 874 100 \$	80,3 %
FINANCEMENT	75 398 200 \$	77 982 600 \$	77 675 600 \$	-0,4 %
RÉSERVES	398 300 \$	863 900 \$	764 200 \$	-11,5 %
VERSEMENTS AUX PROPRIÉTAIRES	52 198 300 \$	54 000 000 \$	60 000 000 \$	11,1 %
DÉPENSES EXTRAORDINAIRES	112 900 \$	- \$	- \$	- %
TOTAL DES DÉPENSES	374 795 600 \$	357 376 600 \$	437 137 900 \$	22,3 %
EXCÉDENT (INSUFFISANCE)	(205 576 500 \$)	(184 206 200 \$)	(255 017 800 \$)	38,4 %
(-) CONTRIBUTION	(130 603 100 \$)	(139 580 600 \$)	(153 216 300 \$)	9,8 %
(-) RAM CAPITALISÉ	(75 038 900 \$)	(44 742 500 \$)	(102 000 000 \$)	128,0 %
SURPLUS (DÉFICIT)	65 500 \$	116 900 \$	198 500 \$	

CONSOLIDÉ OMHM 2019

DESCRIPTION	BUDGET HLM 2019	BUDGET PSL 2019	BUDGET LAQ 2019	BUDGET ACCÈSLOGIS 2019	BUDGET IMMEUBLES BENNY FARM 2019	BUDGET CONSOLIDÉ 2019
REVENUS						
REVENUS D'EXPLOITATION	92 858 800 \$	- \$	21 096 700 \$	1 651 900 \$	2 173 400 \$	117 780 800 \$
SUBVENTIONS	- \$	62 435 100 \$	208 900 \$	917 300 \$	778 000 \$	64 339 300 \$
TOTAL DES REVENUS	92 858 800 \$	62 435 100 \$	21 305 600 \$	2 569 200 \$	2 951 400 \$	182 120 100 \$

DÉPENSES						
RESSOURCES HUMAINES	31 047 400 \$	2 257 000 \$	5 465 800 \$	321 200 \$	529 600 \$	39 621 000 \$
ADMINISTRATION	11 092 400 \$	178 100 \$	865 700 \$	67 900 \$	65 200 \$	12 269 300 \$
CONCIERGERIE ET ENTRETIEN	18 870 900 \$	- \$	1 510 700 \$	198 100 \$	313 000 \$	20 892 700 \$
SERVICE À LA CLIENTÈLE	3 406 000 \$	- \$	2 785 100 \$	- \$	3 000 \$	6 194 100 \$
ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES	62 639 800 \$	- \$	4 725 700 \$	620 800 \$	860 600 \$	68 846 900 \$
REMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)	150 055 300 \$	- \$	540 000 \$	131 900 \$	146 900 \$	150 874 100 \$
FINANCEMENT	70 963 300 \$	- \$	4 682 900 \$	1 134 300 \$	895 100 \$	77 675 600 \$
RÉSERVES	- \$	- \$	636 100 \$	128 100 \$	- \$	764 200 \$
VERSEMENTS AUX PROPRIÉTAIRES	- \$	60 000 000 \$	- \$	- \$	- \$	60 000 000 \$
TOTAL DES DÉPENSES	348 075 100 \$	62 435 100 \$	21 212 000 \$	2 602 300 \$	2 813 400 \$	437 137 900 \$
EXCÉDENT (INSUFFISANCE)	(255 216 300) \$	- \$	93 600 \$	(33 100) \$	138 000 \$	(255 017 800) \$
CONTRIBUTION	(153 216 300) \$	- \$	- \$	- \$	- \$	(153 216 300) \$
(-) RAM CAPITALISÉ	(102 000 000) \$	- \$	- \$	- \$	- \$	(102 000 000) \$
SURPLUS (DÉFICIT)	- \$	- \$	93 600 \$	(33 100) \$	138 000 \$	198 500 \$

CONTRIBUTIONS ET SUBVENTIONS

	SHQ		CMM		AGGLOMÉRATION		SCHL		TOTAL	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
PROGRAMME HLM										
Contribution conjointe (1)	123 132 700 \$	135 404 800 \$	13 681 400 \$	15 045 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	136 814 100 \$	150 449 800 \$
Contribution exclusive	2 216 500 \$	2 216 500 \$	- \$	- \$	550 000 \$	550 000 \$	- \$	- \$	2 766 500 \$	2 766 500 \$
TOTAL HLM	125 349 200 \$	137 621 300 \$	13 681 400 \$	15 045 000 \$	550 000 \$	550 000 \$	- \$	- \$	139 580 600 \$	153 216 300 \$
PROGRAMME PSL										
Subvention conjointe (1)	50 490 000 \$	56 191 600 \$	5 610 000 \$	6 243 500 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	56 100 000 \$	62 435 100 \$
TOTAL PSL	50 490 000 \$	56 191 600 \$	5 610 000 \$	6 243 500 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	56 100 000 \$	62 435 100 \$
PROGRAMME LAQ										
Subvention conjointe (1) (2)	204 300 \$	188 000 \$	22 700 \$	20 900 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	227 000 \$	208 900 \$
TOTAL LAQ	204 300 \$	188 000 \$	22 700 \$	20 900 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	227 000 \$	208 900 \$
PROGRAMME ACCÈSLOGIS										
Subvention conjointe (1) (2)	825 900 \$	825 600 \$	91 800 \$	91 700 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	917 700 \$	917 300 \$
TOTAL ACCÈSLOGIS	825 900 \$	825 600 \$	91 800 \$	91 700 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	917 700 \$	917 300 \$
IMMEUBLES BENNY FARM										
Subvention conjointe (1) (2)	353 300 \$	414 000 \$	39 200 \$	46 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	392 500 \$	460 000 \$
Subvention exclusive	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$	350 000 \$	318 000 \$	350 000 \$	318 000 \$
TOTAL AUTRES	353 300 \$	414 000 \$	39 200 \$	46 000 \$	- \$	- \$	350 000 \$	318 000 \$	742 500 \$	778 000 \$
TOTAL GLOBAL	177 222 700 \$	195 240 500 \$	19 445 100 \$	21 447 100 \$	550 000 \$	550 000 \$	350 000 \$	318 000 \$	197 567 800 \$	217 555 600 \$

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

Note 2 : Cette subvention provient du programme PSL. Elle est incluse dans les subventions de ce programme.

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 2017	2 942 900 \$	6 067 500 \$	1 840 200 \$	1 239 700 \$	133 500 \$	12 223 800 \$
CONTRIBUTIONS ANTICIPÉES 2018	473 305 \$	580 100 \$	161 500 \$	127 000 \$	- \$	1 341 905 \$
CONTRIBUTIONS BUDGÉTISÉES 2019	- \$	574 000 \$	161 800 \$	28 400 \$	- \$	764 200 \$
AFFECTATIONS ANTICIPÉES 2018	- \$	(1 935 500) \$	- \$	- \$	- \$	(1 935 500) \$
AFFECTATIONS BUDGÉTISÉES 2019	- \$	(1 725 300) \$	(177 500) \$	- \$	- \$	(1 902 800) \$
SOLDE ANTICIPÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019	3 416 205 \$	3 560 800 \$	1 986 000 \$	1 395 100 \$	133 500 \$	10 491 605 \$

SURPLUS	Programme HLM	Programme PSL	Programme LAQ	Programme AccèsLogis	Immeubles Benny Farm et autres	TOTAL
SURPLUS AUX ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2017	- \$	- \$	(3 116 800) \$	535 100 \$	254 400 \$	(2 327 300) \$
Résultats anticipés 2018	- \$	- \$	- \$	104 700 \$	210 500 \$	315 200 \$
Résultats budgétisés 2019	- \$	- \$	93 600 \$	- \$	138 000 \$	231 600 \$
SURPLUS (DÉFICIT) PROJETÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019	- \$	- \$	(3 023 200) \$	639 800 \$	602 900 \$	(1 780 500) \$

BUDGET HLM (PUBLIC ET PRIVÉ) ET ANALYSE

DESCRIPTION	RÉSULTATS 2017	BUDGET 2018	BUDGET 2019	%
REVENUS				
REVENUS D'EXPLOITATION	89 342 600 \$	90 880 300 \$	92 858 800 \$	2,2 %
SUBVENTIONS	- \$	- \$	- \$	- %
TOTAL DES REVENUS	89 342 600 \$	90 880 300 \$	92 858 800 \$	2,2 %
DÉPENSES				
RESSOURCES HUMAINES	32 995 100 \$	29 736 000 \$	31 047 400 \$	4,4 %
ADMINISTRATION	8 214 200 \$	10 974 200 \$	11 092 400 \$	1,1 %
CONCIERGERIE ET ENTRETIEN	17 253 500 \$	19 165 100 \$	18 870 900 \$	-1,5 %
SERVICE À LA CLIENTÈLE	2 798 700 \$	3 556 500 \$	3 406 000 \$	-4,2 %
ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES	56 025 700 \$	57 629 400 \$	62 639 800 \$	8,7 %
REMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)	108 560 000 \$	83 178 900 \$	150 055 300 \$	80,4 %
FINANCEMENT	68 657 500 \$	70 963 300 \$	70 963 300 \$	- %
TOTAL DES DÉPENSES	294 504 700 \$	275 203 400 \$	348 075 100 \$	26,5 %
EXCÉDENT (INSUFFISANCE)	(205 162 100 \$)	(184 323 100 \$)	(255 216 300 \$)	38,5 %
(-) CONTRIBUTION	(130 603 100 \$)	(139 580 600 \$)	(153 216 300 \$)	9,8 %
(-) RAM CAPITALISÉ	(75 038 900 \$)	(44 742 500 \$)	(102 000 000 \$)	128,0 %
SURPLUS (CONTRIBUTION)	479 900 \$	- \$	- \$	- %

BUDGET HLM (PUBLIC ET PRIVÉ) ET ANALYSE (suite)

REVENUS

DESCRIPTION	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
REVENUS DE LOCATION	89 932 500 \$	91 902 100 \$	2,2 %
AUTRES REVENUS	947 800 \$	956 700 \$	0,9 %
TOTAL	90 880 300 \$	92 858 800 \$	2,2 %

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

DÉPENSES - Ressources humaines

DESCRIPTION	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
ADMINISTRATION	17 790 000 \$	17 969 100 \$	1,0 %
ENTRETIEN	11 946 000 \$	13 078 300 \$	9,5 %
TOTAL	29 736 000 \$	31 047 400 \$	4,4 %

L'indexation des salaires prévue au budget 2019 est de 2 %.

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

DÉPENSES - Administration

DESCRIPTION	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
FRAIS GÉNÉRAUX	4 605 500 \$	4 536 500 \$	-1,5 %
FRAIS INFORMATIQUES	6 312 000 \$	6 498 600 \$	3,0 %
AUTRES FRAIS NON RÉCURRENTS	56 700 \$	57 300 \$	1,1 %
TOTAL	10 974 200 \$	11 092 400 \$	1,1 %

L'Office maintient toujours le cap sur le contrôle de ses frais généraux.

Les budgets alloués pour les rubriques « Frais informatiques » et « Autres frais non récurrents » sont établis par la SHQ.

DÉPENSES - Conciergerie et entretien

DESCRIPTION	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
CONTRATS ET RESSOURCES MATÉRIELLES	12 684 500 \$	12 187 700 \$	-3,9 %
ENTRETIEN DES SYSTÈMES SPÉCIALISÉS	6 105 600 \$	6 308 200 \$	3,3 %
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	375 000 \$	375 000 \$	- %
TOTAL	19 165 100 \$	18 870 900 \$	-1,5 %

Le budget pour la rubrique « Conciergerie et entretien » demeure sensiblement le même que celui de 2018. Une nouvelle affectation concernant la nature du poste budgétaire des dépenses liées à l'entretien des ascenseurs et à la fumigation explique la diminution dans la rubrique « Contrats et ressources matérielles » ainsi que l'augmentation dans la rubrique « Entretien des systèmes spécialisés ».

BUDGET HLM (PUBLIC ET PRIVÉ) ET ANALYSE (suite)

DÉPENSES - Service à la clientèle

DESCRIPTION	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
SOUTIEN À LA CLIENTÈLE	2 115 900 \$	1 947 500 \$	-8,0 %
SUBVENTION AUX ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES	352 900 \$	456 700 \$	29,4 %
ACTIVITÉS COMMUNAUTAIRES ET SOCIALES	407 700 \$	311 800 \$	-23,5 %
FRAIS DE DÉMÉNAGEMENT	680 000 \$	690 000 \$	1,5 %
TOTAL	3 556 500 \$	3 406 000 \$	-4,2 %

Initialement, le budget de la rubrique « Soutien à la clientèle » est déterminé par la SHQ en fonction du nombre de logements et s'élève à 22 \$ par logement, soit un montant de 456 742 \$. L'Office a reçu l'autorisation de la SHQ d'utiliser les revenus générés par la location des toits pour les antennes à hauteur de 1 M\$ pour financer cette activité. À cela s'ajoute le fait qu'il peut utiliser sa réserve de gestion pour compléter le financement si nécessaire.

Les budgets des rubriques « Subvention aux associations de locataires » et « Activités communautaires et sociales » sont également déterminés par la SHQ en fonction du nombre de logements. En 2018, la SHQ a haussé son aide dans la rubrique « Subvention aux associations de locataires » de 17 \$ à 20 \$ par logement, qui sera ensuite indexée de 2 \$ par année pour atteindre 30 \$ par logement en 2023. Le montant alloué en 2019 est de 22 \$ par logement. L'écart de la rubrique « Activités communautaires et sociales » est lié au budget octroyé en 2018 par la SHQ dans le cadre de la subvention *Initiative de développement durable, d'entraide et de mobilisation (ID²EM)* et qui n'est pas inclus au budget 2019.

DÉPENSES - Énergie, taxes, assurances et sinistres

DESCRIPTION	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
ÉNERGIE	28 775 700 \$	32 543 800 \$	13,1 %
TAXES	23 006 500 \$	24 246 000 \$	5,4 %
ASSURANCES ET SINISTRES	5 847 200 \$	5 850 000 \$	- %
TOTAL	57 629 400 \$	62 639 800 \$	8,7 %

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

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

DÉPENSES - Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)

DESCRIPTION	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
IMMEUBLE	18 894 500 \$	60 000 000 \$	217,6 %
TERRAIN	1 879 000 \$	5 000 000 \$	166,1 %
DÉCONTAMINATION	290 000 \$	100 000 \$	-65,5 %
BÂTIMENT	19 135 800 \$	33 111 700 \$	73,0 %
LOGEMENT	29 715 600 \$	34 543 600 \$	16,2 %
HONORAIRES PROFESSIONNELS	13 179 000 \$	17 000 000 \$	29,0 %
FRAIS DE RELOGEMENT	85 000 \$	300 000 \$	252,9 %
TOTAL	83 178 900 \$	150 055 300 \$	80,4 %

En 2018, notre demande budgétaire était de l'ordre de 125 M\$. La SHQ a consenti 83 178 900 \$ pour les programmes HLM public et privé. En 2019, l'OMHM persiste à exprimer ses besoins réels pour la gestion responsable de son parc immobilier. Notre demande budgétaire s'élève maintenant à 150 M\$ annuellement pour les cinq prochaines années, considérant la vétusté de notre parc immobilier qui nécessite d'importants investissements.

DÉPENSES - Financement

DESCRIPTION	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
INTÉRÊTS	21 791 800 \$	21 805 300 \$	0,1 %
AMORTISSEMENT	48 711 800 \$	48 698 300 \$	- %
RENTES EMPHYTÉOTIQUES ET AUTRES FRAIS	459 700 \$	459 700 \$	- %
TOTAL	70 963 300 \$	70 963 300 \$	- %

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

BUDGET PSL ET ANALYSE

DESCRIPTION	RÉSULTATS 2017	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
REVENUS				
REVENUS D'EXPLOITATION	- \$	- \$	- \$	- \$
SUBVENTIONS	54 417 200 \$	56 100 000 \$	62 435 100 \$	11,3 %
TOTAL DES REVENUS	54 417 200 \$	56 100 000 \$	62 435 100 \$	11,3 %

DÉPENSES				
RESSOURCES HUMAINES	2 124 900 \$	1 988 300 \$	2 257 000 \$	13,5 %
ADMINISTRATION	94 000 \$	111 700 \$	178 100 \$	59,4 %
CONCIERGERIE ET ENTRETIEN	- \$	- \$	- \$	- \$
SERVICE À LA CLIENTÈLE	- \$	- \$	- \$	- \$
ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES	- \$	- \$	- \$	- \$
REMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)	- \$	- \$	- \$	- \$
FINANCEMENT	- \$	- \$	- \$	- \$
RÉSERVES	- \$	- \$	- \$	- \$
VERSEMENTS AUX PROPRIÉTAIRES	52 198 300 \$	54 000 000 \$	60 000 000 \$	11,1 %
TOTAL DES DÉPENSES	54 417 200 \$	56 100 000 \$	62 435 100 \$	11,3 %
SURPLUS (DÉFICIT)	- \$	- \$	- \$	- %

REVENUS

DESCRIPTION	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
SUBVENTIONS	56 100 000 \$	62 435 100 \$	11,3 %
TOTAL	56 100 000 \$	62 435 100 \$	11,3 %

La rubrique « 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 2019, près de 13 000 ménages bénéficieront de ces programmes, comparativement à 12 200 en 2018.

DÉPENSES

DESCRIPTION	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
RESSOURCES HUMAINES	1 988 300 \$	2 257 000 \$	13,5 %
ADMINISTRATION	111 700 \$	178 100 \$	59,4 %
VERSEMENTS AUX PROPRIÉTAIRES	54 000 000 \$	60 000 000 \$	11,1 %
TOTAL	56 100 000 \$	62 435 100 \$	11,3 %

Au cours de l'année 2018, il y a eu des ajouts de personnel afin de livrer les nouvelles unités provenant du programme Supplément au loyer. Ces ressources supplémentaires sont budgétisées en 2019.

Le Service du PSL devra aménager de nouveaux espaces de travail afin d'accueillir les nouveaux employés, ce qui explique la hausse dans la rubrique « Administration ».

Les sommes attribuées au poste « Versements aux propriétaires » seront révisées mensuellement par la SHQ afin de refléter la situation réelle.

BUDGET LAQ ET ANALYSE

DESCRIPTION	RÉSULTATS 2017	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
REVENUS				
REVENUS D'EXPLOITATION	20 085 200 \$	20 582 100 \$	21 096 700 \$	2,5 %
SUBVENTIONS	235 000 \$	227 000 \$	208 900 \$	-8,0 %
TOTAL DES REVENUS	20 320 200 \$	20 809 100 \$	21 305 600 \$	2,4 %

DÉPENSES				
RESSOURCES HUMAINES	5 051 100 \$	5 372 700 \$	5 465 800 \$	1,7 %
ADMINISTRATION	918 500 \$	850 800 \$	865 700 \$	1,8 %
CONCIERGERIE ET ENTRETIEN	1 260 500 \$	1 514 400 \$	1 510 700 \$	-0,2 %
SERVICE À LA CLIENTÈLE	2 638 400 \$	2 476 500 \$	2 785 100 \$	12,5 %
ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES	4 415 700 \$	4 674 500 \$	4 725 700 \$	1,1 %
REMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)	1 380 700 \$	341 000 \$	540 000 \$	58,4 %
FINANCEMENT	4 575 900 \$	4 747 000 \$	4 682 900 \$	-1,4 %
RÉSERVES	270 400 \$	735 300 \$	636 100 \$	-13,5 %
VERSEMENTS AUX PROPRIÉTAIRES	- \$	- \$	- \$	- %
DÉPENSES EXTRAORDINAIRES	112 900 \$	- \$	- \$	- %
TOTAL DES DÉPENSES	20 624 100 \$	20 712 200 \$	21 212 000 \$	2,4 %
SURPLUS (DÉFICIT)	(303 900 \$)	96 900 \$	93 600 \$	

REVENUS

DESCRIPTION	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
REVENUS DE LOCATION	20 159 600 \$	20 606 200 \$	2,2 %
AUTRES REVENUS	422 500 \$	490 500 \$	16,1 %
SUBVENTIONS	227 000 \$	208 900 \$	-8,0 %
TOTAL	20 809 100 \$	21 305 600 \$	2,4 %

Le budget de la rubrique « Revenus de location » est établi en fonction des revenus réels projetés de 2018.

L'augmentation dans la rubrique « Autres revenus » provient d'une hausse des revenus d'intérêt et d'une utilisation accrue des revenus reportés Desjardins pour l'amélioration des services aux locataires.

La diminution dans la rubrique « Subventions » s'explique par le non-renouvellement des unités PSL lorsque le locataire quitte le logement pour lequel une subvention avait été octroyée lors de la première location, cette subvention n'étant pas transférable à un autre locataire.

DÉPENSES - Ressources humaines

DESCRIPTION	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
ADMINISTRATION	3 893 500 \$	3 946 500 \$	1,4 %
ENTRETIEN	1 479 200 \$	1 519 300 \$	2,7 %
TOTAL	5 372 700 \$	5 465 800 \$	1,7 %

Les salaires du personnel de l'équipe du Logement abordable ont été indexés de 2 % pour 2019.

BUDGET LAQ ET ANALYSE (suite)

DÉPENSES - Administration

DESCRIPTION	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
FRAIS GÉNÉRAUX	802 600 \$	831 900 \$	3,7 %
FRAIS INFORMATIQUES	27 000 \$	15 000 \$	-44,4 %
AUTRES FRAIS NON RÉCURRENTS	21 200 \$	18 800 \$	-11,3 %
TOTAL	850 800 \$	865 700 \$	1,8 %

Il y a une diminution de la rubrique « Frais informatiques » puisque la conception du site Web des Résidences ENHARMONIE a été complétée en 2018.

DÉPENSES - Conciergerie et entretien

DESCRIPTION	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
CONTRATS ET RESSOURCES MATÉRIELLES	1 514 400 \$	1 510 700 \$	-0,2 %
TOTAL	1 514 400 \$	1 510 700 \$	-0,2 %

Une stabilité des dépenses en conciergerie et entretien est prévue pour l'année 2019.

DÉPENSES - Service à la clientèle

DESCRIPTION	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
ACTIVITÉS COMMUNAUTAIRES ET SOCIALES	85 700 \$	87 600 \$	2,2 %
SERVICES ALIMENTAIRES	2 289 800 \$	2 577 500 \$	12,6 %
ACHAT ET ENTRETIEN D'ÉQUIPEMENTS DE CUISINE	101 000 \$	120 000 \$	18,8 %
TOTAL	2 476 500 \$	2 785 100 \$	12,5 %

L'arrivée d'un directeur de la restauration explique en grande partie la hausse dans la rubrique « Services alimentaires ».

Le vieillissement des équipements de cuisine nécessite un plus grand investissement en réparation et renouvellement, ce qui explique la hausse sous la rubrique « Achat et entretien d'équipements de cuisine ».

DÉPENSES - Énergie, taxes, assurances et sinistres

DESCRIPTION	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
ÉNERGIE	1 697 600 \$	1 629 200 \$	-4,0 %
TAXES	2 672 400 \$	2 786 700 \$	4,3 %
ASSURANCES ET SINISTRES	304 500 \$	309 800 \$	1,7 %
TOTAL	4 674 500 \$	4 725 700 \$	1,1 %

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

BUDGET LAQ ET ANALYSE (suite)

DÉPENSES - Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)

DESCRIPTION	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
IMMEUBLE	1 030 000 \$	997 500 \$	-3,2 %
TERRAIN	113 500 \$	79 000 \$	-30,4 %
BÂTIMENT	958 200 \$	997 500 \$	4,1 %
LOGEMENT	61 000 \$	126 000 \$	106,6 %
HONORAIRES PROFESSIONNELS	95 000 \$	162 100 \$	70,6 %
SOUS-TOTAL	2 257 700 \$	2 362 100 \$	4,6 %
(-) UTILISATION DES RÉSERVES DÉDIÉES	(1 916 700) \$	(1 822 100) \$	-4,9 %
TOTAL	341 000 \$	540 000 \$	58,4 %

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 cette fin.

DÉPENSES - Financement

DESCRIPTION	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
INTÉRÊTS	1 919 700 \$	1 927 700 \$	0,4 %
AMORTISSEMENT	2 731 200 \$	2 659 100 \$	-2,6 %
FRAIS DE COPROPRIÉTÉ	96 100 \$	96 100 \$	- %
TOTAL	4 747 000 \$	4 682 900 \$	-1,4 %

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

DÉPENSES - Réserve

DESCRIPTION	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
IMMOBILIÈRE	493 600 \$	493 700 \$	- %
MOBILIÈRE	142 400 \$	142 400 \$	- %
HYPOTHÉCAIRE	99 300 \$	- \$	-100,0 %
TOTAL	735 300 \$	636 100 \$	-13,5 %

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

Il n'y aura pas de contribution à la réserve « Hypothécaire » en 2019, les fonds accumulés à ce jour étant suffisants pour satisfaire aux exigences de la SHQ.

BUDGET ACCÈSLOGIS ET ANALYSE

DESCRIPTION	RÉSULTATS 2017	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
REVENUS				
REVENUS D'EXPLOITATION	1 444 300 \$	1 569 000 \$	1 651 900 \$	5,3 %
SUBVENTIONS	848 000 \$	917 700 \$	917 300 \$	- %
TOTAL DES REVENUS	2 292 300 \$	2 486 700 \$	2 569 200 \$	3,3 %
DÉPENSES				
RESSOURCES HUMAINES	251 700 \$	304 800 \$	321 200 \$	5,4 %
ADMINISTRATION	56 300 \$	70 400 \$	67 900 \$	-3,6 %
CONCIERGERIE ET ENTRETIEN	123 200 \$	195 000 \$	198 100 \$	1,6 %
ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES	523 400 \$	591 000 \$	620 800 \$	5,0 %
REMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)	124 400 \$	55 200 \$	131 900 \$	138,9 %
FINANCEMENT	1 035 500 \$	1 141 700 \$	1 134 300 \$	-0,6 %
RÉSERVES	126 400 \$	128 600 \$	128 100 \$	-0,4 %
TOTAL DES DÉPENSES	2 240 900 \$	2 486 700 \$	2 602 300 \$	4,6 %
UTILISATION DES SURPLUS	- \$	- \$	33 100 \$	- %
SURPLUS (DÉFICIT)	51 400 \$	- \$	- \$	- %

REVENUS

DESCRIPTION	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
REVENUS DE LOCATION	1 526 000 \$	1 609 400 \$	5,5 %
AUTRES REVENUS	43 000 \$	42 500 \$	-1,2 %
SUBVENTIONS	917 700 \$	917 300 \$	- %
TOTAL	2 486 700 \$	2 569 200 \$	3,3 %

L'indexation consentie dans la rubrique « Revenus de location » est calculée par projet, en fonction des conditions de viabilité et des travaux majeurs liés à chaque projet.

DÉPENSES - Ressources humaines

DESCRIPTION	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
ADMINISTRATION	167 200 \$	193 400 \$	15,7 %
ENTRETIEN	137 600 \$	127 800 \$	-7,1 %
TOTAL	304 800 \$	321 200 \$	5,4 %

Une indexation de 2 % des salaires est budgétisée pour le personnel en 2019. De plus, la répartition du personnel du Service de la gestion des logements abordables a été redistribuée afin de mieux représenter la réalité sur le terrain.

BUDGET ACCÈSLOGIS ET ANALYSE (suite)

DÉPENSES - Administration, conciergerie et entretien

DESCRIPTION	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
ADMINISTRATION	70 400 \$	67 900 \$	-3,6 %
CONCIERGERIE ET ENTRETIEN	195 000 \$	198 100 \$	1,6 %
TOTAL	265 400 \$	266 000 \$	0,2 %

Une stabilité des dépenses dans les rubriques « Administration » et « Conciergerie et entretien » est prévue pour l'année 2019.

DÉPENSES - Énergie, taxes, assurances et sinistres

DESCRIPTION	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
ÉNERGIE	211 700 \$	230 000 \$	8,6 %
TAXES	347 300 \$	352 200 \$	1,4 %
ASSURANCES ET SINISTRES	32 000 \$	38 600 \$	20,6 %
TOTAL	591 000 \$	620 800 \$	5,0 %

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

DÉPENSES - RAM, financement et réserves

DESCRIPTION	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
RAM	145 500 \$	212 600 \$	46,1 %
(-) Utilisation des réserves dédiées	(90 300) \$	(80 700) \$	-10,6 %
FINANCEMENT	1 141 700 \$	1 134 300 \$	-0,6 %
RÉSERVES	128 600 \$	128 100 \$	-0,4 %
TOTAL	1 325 500 \$	1 394 300 \$	5,2 %

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.

Toutefois, la réfection des douches de la Maison Wolfe, qui requiert un investissement de 75 000 \$, ne sera pas financée par des réserves dédiées à cette fin. Les surplus accumulés de ce projet seront utilisés pour combler le déficit budgétaire.

BUDGET LES IMMEUBLES BENNY FARM ET ANALYSE

DESCRIPTION	RÉSULTATS 2017	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
REVENUS				
REVENUS D'EXPLOITATION	2 105 800 \$	2 151 800 \$	2 173 400 \$	1,0 %
SUBVENTIONS	741 000 \$	742 500 \$	778 000 \$	4,8 %
TOTAL DES REVENUS	2 846 800 \$	2 894 300 \$	2 951 400 \$	2,0 %

DÉPENSES				
RESSOURCES HUMAINES	518 700 \$	529 000 \$	529 600 \$	0,1 %
ADMINISTRATION	67 000 \$	54 500 \$	65 200 \$	19,6 %
CONCIERGERIE ET ENTRETIEN	210 300 \$	252 300 \$	313 000 \$	24,1 %
SERVICE À LA CLIENTÈLE	58 800 \$	3 000 \$	3 000 \$	- %
ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES	734 400 \$	805 900 \$	860 600 \$	6,8 %
REMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)	288 700 \$	99 000 \$	146 900 \$	48,4 %
FINANCEMENT	1 129 300 \$	1 130 600 \$	895 100 \$	-20,8 %
RÉSERVES	1 500 \$	- \$	- \$	- %
TOTAL DES DÉPENSES	3 008 700 \$	2 874 300 \$	2 813 400 \$	-2,1 %
SURPLUS (DÉFICIT)	(161 900) \$	20 000 \$	138 000 \$	590,0 %

REVENUS

DESCRIPTION	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
REVENUS DE LOCATION	2 119 800 \$	2 137 900 \$	0,9 %
AUTRES REVENUS	32 000 \$	35 500 \$	10,9 %
SUBVENTIONS	742 500 \$	778 000 \$	4,8 %
TOTAL	2 894 300 \$	2 951 400 \$	2,0 %

Une indexation de 1 % a été prévue pour les revenus de location en 2019.

L'augmentation de la rubrique « Subventions » provient de l'ajout de nouvelles unités du programme Supplément au loyer. Ces nouvelles unités remplacent les logements qui étaient dédiés aux anciens combattants de la Seconde Guerre mondiale et subventionnés par la SCHL.

DÉPENSES - Ressources humaines

DESCRIPTION	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
ADMINISTRATION	277 300 \$	272 800 \$	-1,6 %
ENTRETIEN	251 700 \$	256 800 \$	2,0 %
TOTAL	529 000 \$	529 600 \$	0,1 %

Une indexation de 2 % des salaires est budgétisée pour le personnel en 2019. De plus, la répartition du personnel du Service de la gestion des logements abordables a été redistribuée afin de mieux représenter la réalité sur le terrain.

BUDGET LES IMMEUBLES BENNY FARM ET ANALYSE (suite)

DÉPENSES - Administration, conciergerie et entretien et service à la clientèle

DESCRIPTION	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
ADMINISTRATION	54 500 \$	65 200 \$	19,6 %
CONCERGERIE ET ENTRETIEN	252 300 \$	313 000 \$	24,1 %
SERVICE À LA CLIENTÈLE	3 000 \$	3 000 \$	- %
TOTAL	309 800 \$	381 200 \$	23,0 %

L'augmentation dans la rubrique « Administration » est liée principalement à la hausse des frais de communication occasionnée par l'utilisation des téléphones intelligents par le personnel d'entretien ainsi qu'à un investissement pour le mobilier de bureau.

La hausse de la rubrique « Conciergerie et entretien » provient de l'augmentation des coûts d'entretien des systèmes et équipements (ventilation, plomberie, ascenseurs) qui atteignent un niveau de vétusté plus avancé.

DÉPENSES - Énergie, taxes, assurances et sinistres

DESCRIPTION	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
ÉNERGIE	380 000 \$	399 100 \$	5,0 %
TAXES	361 700 \$	373 000 \$	3,1 %
ASSURANCES ET SINISTRES	64 200 \$	88 500 \$	37,9 %
TOTAL	805 900 \$	860 600 \$	6,8 %

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

RAM et financement

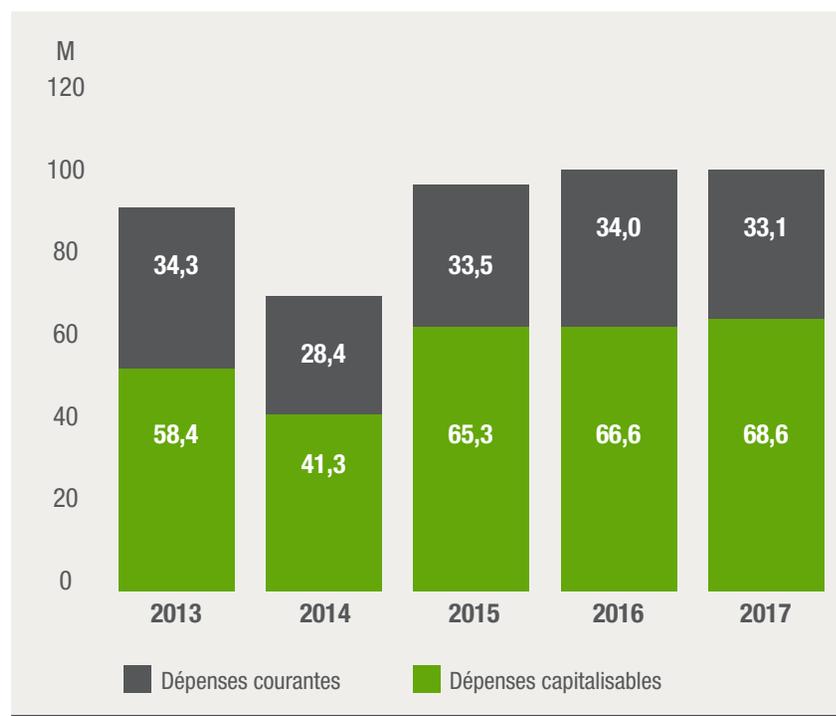
DESCRIPTION	BUDGET 2018	BUDGET 2019	ÉCART %
RAM	99 000 \$	146 900 \$	48,4 %
FINANCEMENT	1 130 600 \$	895 100 \$	-20,8 %
TOTAL	1 229 600 \$	1 042 000 \$	-15,3 %

La diminution dans la rubrique « Financement » est liée aux meilleures conditions de prêt obtenues lors de la renégociation temporaire du financement hypothécaire.

PROGRAMME D'IMMOBILISATIONS

Investissements dans les travaux majeurs (RAM)

De 2008 à 2018, plus de 912,3 millions de dollars ont été investis dans un patrimoine collectif évalué à plus de 3 milliards de dollars. Le premier plan quinquennal d'investissements (2008 à 2012) a permis à l'OMHM de bénéficier d'une somme de 364,7 millions de dollars, soit une moyenne de 72,9 millions de dollars par année. Pour le second plan (2013 à 2017), cette moyenne annuelle s'est élevée à 92,8 millions de dollars. Le troisième plan quinquennal, qui se poursuit jusqu'en 2020, a quant à lui permis à l'Office de profiter d'un budget RAM de 83,2 millions de dollars en 2018.



	Investissements RAM	% capitalisable
2013	93 M\$	61,6 %
2014	69,7 M\$	59,3 %
2015	98,8 M\$	66,1 %
2016	100,6 M\$	66,2 %
2017	101,7 M\$	67,5 %

Le budget RAM est offert en deux enveloppes distinctes : les travaux capitalisables et les travaux de type dépense. Depuis 2011, la Société d'habitation du Québec (SHQ) maximise le pourcentage du budget RAM capitalisable. Par exemple, un minimum de 55 % de la somme d'un budget de 50 millions de dollars doit être capitalisable. En 2017, avec l'octroi d'un budget RAM record de 101,7 millions de dollars, 67,5 % des investissements ont pu être capitalisés. Ces deux enveloppes et le pourcentage de travaux capitalisables influencent la programmation, les stratégies de réalisation, la lutte à la vétusté et les budgets d'opérations.

Axes d'intervention

BUDGET RAM

Pour 2019, la SHQ a confirmé l'allocation d'un montant de base de 40 millions de dollars à 55 % capitalisable, alors que l'OMHM avait déposé une demande budgétaire RAM de 150 millions de dollars à 68 % capitalisable. L'Office se prépare toutefois à accueillir un rehaussement de budget au printemps. Pour ne pas retarder les travaux prévus et respecter l'année financière (31 décembre), les appels d'offres seront lancés avec une validité de 120 jours au lieu de 90, pour permettre une marge de manœuvre.

REMISE EN ÉTAT DE LOGEMENTS

Les besoins financiers de remise en état des composantes des 20 810 logements HLM occupés et vacants se maintiennent à plus de 25 millions de dollars en 2019. Les investissements requis comprennent les montants des logements rénovés lors des remises à neuf de bâtiments. Notons aussi qu'annuellement, plus de 2 000 logements vacants sont remis en état.



REMISE À NEUF DE BÂTIMENTS

Une trentaine de projets de remise à neuf de bâtiments, nécessitant le plus souvent des travaux de décontamination fongique, de rénovations majeurs et de mise aux normes, sont à réaliser. En 2019, l'OMHM souhaite poursuivre et démarrer des travaux de remise à neuf de bâtiments dans une quinzaine d'ensembles immobiliers. La demande budgétaire considère la nécessité de limiter le nombre de logements vacants du parc HLM pour pouvoir reloger les locataires et réaliser les travaux requis.

RÉGÉNÉRATIONS

Au début de 2017, l'OMHM s'est vu accorder un budget particulier de régénération pour des travaux impliquant de la démolition et de la reconstruction. Les habitations Saint-Michel Nord (185 logements) et les habitations Petite-Bourgogne (5 logements) bénéficient de ce budget particulier de 56,5 millions de dollars. Les travaux doivent être terminés au 31 mars 2019.

MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE

L'OMHM profite des travaux majeurs pour améliorer la performance écoénergétique de ses bâtiments. Ces changements contribuent à la maîtrise de la consommation d'énergie et à la réduction des gaz à effet de serre de son parc immobilier. Des subventions substantielles – 440 229 \$ en 2016 et 376 060 \$ en 2017 – permettent de réaliser une partie des travaux de cette nature.

SANTÉ ET SÉCURITÉ AU TRAVAIL ET SÉCURITÉ DES BÂTIMENTS

Dans la mesure des budgets disponibles, l'OMHM met en place différents programmes d'amélioration en matière de santé et sécurité au travail et de sécurité des bâtiments, en se conformant aux différentes réglementations en vigueur. On parle par exemple, de programmes touchant l'amiante, les accès aux toits, les circuits électriques, les espaces clos, les alarmes-incendies, les groupes électrogènes, les gicleurs, la ventilation, la gestion des matières résiduelles, les façades de cinq étages et plus, les entrées d'eau et le radon.



PRIORITÉS DE LA PROGRAMMATION

Les priorités de la SHQ, notre bailleur de fonds, sont :

Priorité 1 : Impact sur la santé, la sécurité ou l'étanchéité/la solidité/l'intégrité – délai de 0 à 1 an

Exemples : *Décontamination fongique, maçonnerie et toitures*

Priorité 2 : Projet à soumettre au moins 3 ans avant l'échéance de la convention

Note : Habitations en fin de convention : 5 en 2016, 7 en 2017 et 6 en 2018

Priorité 3 : Autres impacts (normes, fonctionnement, efficacité énergétique, appels de service, disponibilité et entretien) – délai de 0 à 3 ans

Exemples : *Avis de non-conformité de la RBQ, rénovations de logements, ventilation et plomberie*

La priorité peut être établie selon l'année prévue de réalisation ainsi que selon l'indice de vétusté des composantes. Certains travaux ont été reportés ces dernières années et deviennent prioritaires, tout en ayant la réduction du déficit d'entretien et l'ajout d'améliorations fonctionnelles comme objectifs. Les consultations des locataires influencent la portée et les façons de faire de certains projets. L'efficacité énergétique, la réduction des coûts d'entretien et le maintien des actifs sont aussi des éléments considérés de façon significative dans la priorisation des projets.

Les investissements destinés à la remise à neuf des logements occupés, à même le budget RAM, font partie des priorités exprimées par le Comité consultatif des résidents (CCR).

**BUDGET RAM TRIENNAL
2019-2020-2021**

	2019 Version de base à 40 M\$	2019 Demande budgétaire 150 M\$	2020 Demande budgétaire 150 M\$	2021 Demande budgétaire 150 M\$
1- Équipements et aménagement intérieur (peinture, murs et planchers des lieux communs)	4,0	10	10	10
2- Ascenseurs et chutes à déchets	0,5	1,4	1,6	1,6
3- Chauffage et ventilation	1,2	8	9	8
4- Électricité du bâtiment, mesures d'économie d'énergie et alarme-incendie	2,3	8	9	9
5- Plomberie et gicleurs	2,5	6	6	6
6- Salaires, relocalisation de locataires, gestion de l'amiante et honoraires professionnels (plans et devis, avocats, bilan de santé et inspections de façades)	8,0	16	16,3	16,6
7- Enveloppe (cloisons, isolation, maçonnerie, revêtement, portes et fenêtres)	5,6	44	42,1	42,8
8- Structure (fondations, murs porteurs, poutres, colonnes, balcons et escaliers extérieurs)	1,6	13	12	12
9- Toitures et marquises	0,9	9	9	9
10- Logements vacants	7,2	18	18	18
11- Logements occupés (travaux préventifs, réparations et modernisations)	4,8	12	12	12
12- Terrain (am. paysager, stationnements, rampes, soutènements, terrasses, égouts et éclairage du site)	1,4	4,6	5	5
TOTAL BUDGET RAM =	40 M\$	150 M\$	150 M\$	150 M\$
% CAPITALISABLE =	55 %	68 %	68 %	68 %

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.

2019	RESSOURCES HUMAINES	SÉCURITÉ	CUISINE	RÉMUNÉRATION GLOBALE	PART RELATIVE
RÉMUNÉRATION	30 614 700 \$	1 373 100 \$	510 300 \$	32 498 100 \$	78 %
CHARGES SOCIALES	4 286 100 \$	192 300 \$	71 400 \$	4 549 800 \$	11 %
AVANTAGES SOCIAUX	4 720 200 \$	- \$	76 500 \$	4 796 700 \$	11 %
TOTAL	39 621 000 \$	1 565 400 \$	658 200 \$	41 844 600 \$	100 %

RÉMUNÉRATION GLOBALE PAR GROUPE D'EMPLOYÉS

	RÉMUNÉRATION	CHARGES SOCIALES	AVANTAGES SOCIAUX	RÉMUNÉRATION GLOBALE
Cadres et employés non syndiqués	7 584 100 \$	1 061 800 \$	1 323 200 \$	9 969 100 \$
Cols blancs	11 449 700 \$	1 603 000 \$	1 688 800 \$	14 741 500 \$
Cols bleus	11 580 900 \$	1 621 300 \$	1 708 200 \$	14 910 400 \$
Préposés à la sécurité des locataires ⁽¹⁾	1 120 600 \$	156 900 \$	- \$	1 277 500 \$
Surveillants-résidants ⁽¹⁾	252 500 \$	35 400 \$	- \$	287 900 \$
Chefs cuisiniers ⁽²⁾	510 300 \$	71 400 \$	76 500 \$	658 200 \$
Total	32 498 100 \$	4 549 800 \$	4 796 700 \$	41 844 600 \$

(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. La rubrique « Sécurité » est sous la rubrique « Conciergerie et entretien ». Les charges sociales et les avantages sociaux y sont inclus.

(2) La rémunération de ce groupe d'employés n'apparaît pas dans les comptes de la masse salariale, mais dans la rubrique « Service à la clientèle », à la demande de la SHQ. Les charges sociales et les avantages sociaux y sont inclus.

EFFECTIFS

TABLEAU DES EFFECTIFS

	2018	2019	ÉCART
Personnel permanent	779	786	7
Personnel surnuméraire	105	114	9
Total	884	900	16

TABLEAU DES EFFECTIFS - personnel permanent

	2018	2019	ÉCART
Cadres et employés non syndiqués	112	115	3
Cols blancs	270	272	2
Cols bleus	234	236	2
Préposés à la sécurité des locataires ⁽¹⁾	137	137	0
Surveillants-résidants ⁽¹⁾	26	26	0
Total	779	786	7

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

Deux postes de cadres ainsi que deux postes de cols bleus attirés au Service des immeubles seront également titularisés afin de conserver l'expertise de ce personnel qui œuvrait déjà au sein de notre organisation depuis quelques années. De plus, deux postes d'analyste en informatique ont été créés afin d'aider au support de nouvelles applications informatiques.

TABLEAU DES EFFECTIFS – personnel surnuméraire

	2018	2019	ÉCART
Cadres et employés non syndiqués	9	5	-4
Cols blancs	59	66	7
Cols bleus	27	33	6
Contractuels	10	10	0
Total	105	114	9

L'accroissement des postes est lié aux investissements importants dans l'enveloppe budgétaire des travaux majeurs ainsi qu'à la volonté de l'OMHM de poursuivre des projets de compétence avec les cols bleus. Les défis en matière de sécurité et de salubrité contribuent également à l'arrivée de nouvelles ressources.

EFFECTIFS (suite)

EFFECTIFS 2019 RÉPARTIS SELON LA STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

Unité administrative	Cadres et non syndiqués <i>note 1</i>	Cols blancs	Cols bleus	Préposés et surveillants	Total 2019	Total 2018	Écart
Direction générale	3	0	0	0	3	8	-5
Service des communications	1	9	0	0	10	10	0
Secrétariat général	2	6	0	0	8	5	3
Direction de la gestion et du développement des actifs	3	0	0	0	3	0	3
Service des immeubles	28	32	43	0	103	99	4
Service de la salubrité	1	17	0	0	18	17	1
Direction de la gestion des demandes, des logements abordables et des suppléments au loyer	1	1	0	0	2	2	0
Service des résidences	18	31	19	22	90	89	1
Service de la gestion des logements abordables	2	6	10	4	22	25	-3
Service des programmes de supplément au loyer	2	29	0	0	31	31	0
Service d'accueil des demandes de logement et de référence	2	17	0	0	19	17	2
Direction des finances et de l'administration	1	2	0	0	3	3	0
Service des finances	2	17	0	0	19	19	0
Service de l'approvisionnement	1	21	0	0	22	21	1
Service des technologies de l'information et des télécommunications	2	18	0	0	20	18	2
Service des ressources humaines	11	5	0	0	16	15	1
Direction générale adjointe à la gestion des HLM	5	10	0	0	15	14	1
Secteur Sud-Ouest	12	26	63	43	144	143	1
Secteur Nord-Ouest	11	25	59	51	146	146	0
Secteur Est	12	25	61	43	141	140	1
Développement communautaire et social	4	27	0	0	31	30	1
Service du centre d'appels et de la sécurité	5	15	14	0	34	32	2
TOTAL	129	339	269	163	900	884	16

Note 1

Répartition de la catégorie :

Gestionnaires	85
Cadres-conseils	40
Non syndiqués	4
Total	129



ANNEXES

DÉFINITIONS, SIGLES ET ACRONYMES

DÉFINITIONS

Agglomération de Montréal

L'agglomération de Montréal est une instance politique municipale formée des élus de la Ville de Montréal et des élus des 15 autres municipalités de l'île. Elle est dirigée par le conseil d'agglomération.

Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)

Créée le 1^{er} janvier 2001, la Communauté métropolitaine de Montréal est un organisme de planification, de coordination et de financement qui regroupe 82 municipalités. Elle compte une population de 3,6 millions de personnes répartie sur un territoire de 4 360 kilomètres carrés, dont 525 de surfaces aquatiques et 2 218 de terres agricoles, soit 58 % du territoire.

Conseil d'agglomération

Depuis sa création, le 1^{er} janvier 2006, le conseil d'agglomération, présidé par le maire de Montréal, est composé de 31 élus de Montréal et des villes reconstituées qui se répartissent comme suit : le maire de Montréal, 15 élus du conseil municipal de Montréal, 14 maires des villes reconstituées (L'Île-Dorval et Dorval ont un représentant), un représentant supplémentaire de Dollard-Des-Ormeaux (en raison de la taille de sa population) désigné par le maire de cette ville.

Le conseil d'agglomération possède, à l'égard des services communs à l'ensemble des citoyens de l'île, le pouvoir d'adopter tout règlement, d'autoriser toute dépense et d'imposer toute taxe sur l'ensemble du territoire de l'île de Montréal.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada. Constituée en société d'État en 1946 pour réagir à la pénurie de logements qui a suivi la guerre, elle est, depuis ce jour, une institution nationale d'importance. La SCHL est le premier fournisseur au Canada d'assurance prêt hypothécaire, de titres hypothécaires, de programmes, de politiques et de recherche en matière d'habitation.

Société d'habitation du Québec (SHQ)

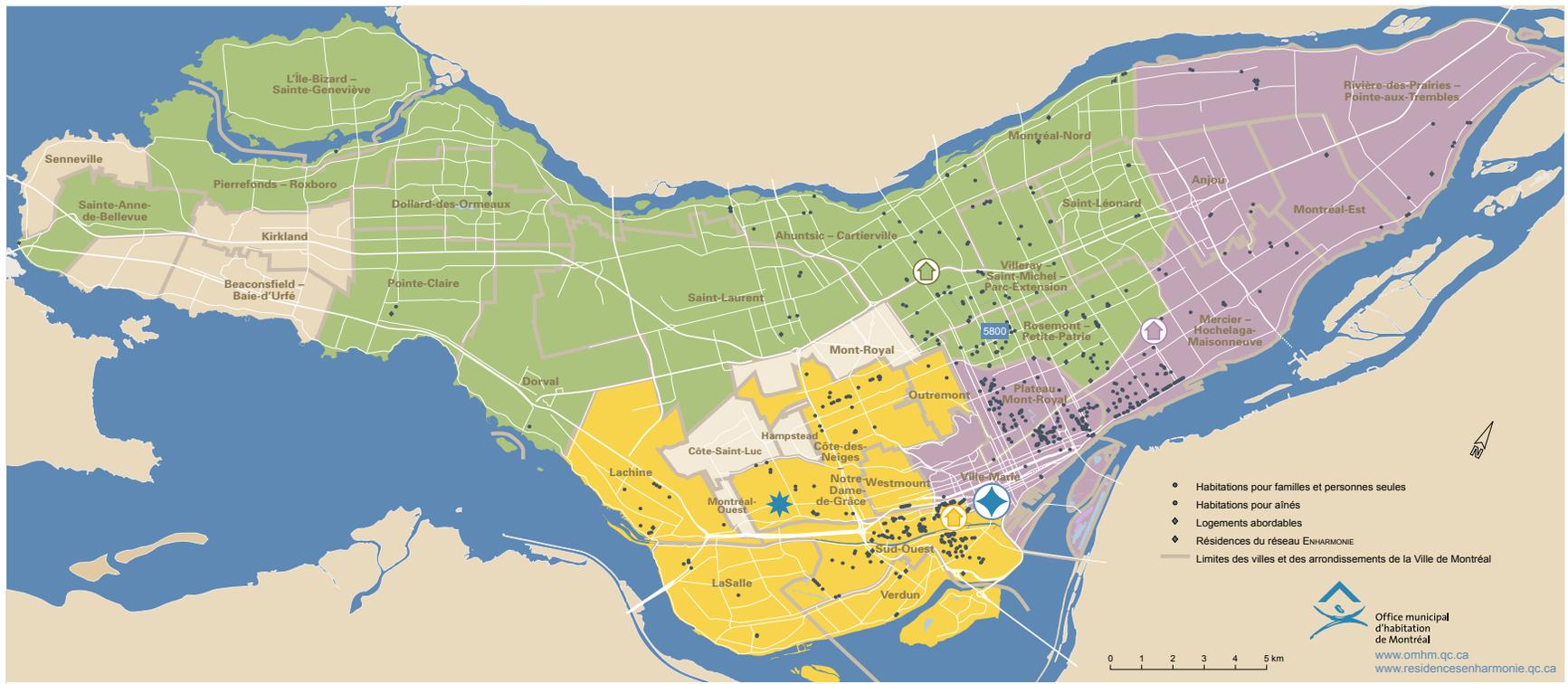
La Société d'habitation du Québec agit comme la principale conseillère du gouvernement du Québec en matière d'habitation et relève du ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire. Elle élabore et met en œuvre des politiques et des programmes dans le domaine de l'habitation. Elle est aussi responsable du plus important parc immobilier de logements sociaux sur le territoire québécois.



SIGLES ET ACRONYMES

ACE	Administration, conciergerie et entretien
CCR	Comité consultatif de résidants
CMM	Communauté métropolitaine de Montréal
HLM	Habitations à loyer modique
LAQ	Logement abordable Québec
OMHM	Office municipal d'habitation de Montréal
PAPA	Personnes âgées en légère perte d'autonomie
PSL	Programme de supplément au loyer
RAM	Remplacement, amélioration et modernisation
RBQ	Régie du bâtiment du Québec
SCFP	Syndicat canadien de la fonction publique
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
SHQ	Société d'habitation du Québec
SIC	Société immobilière du Canada

TERRITOIRE DE L'OMHM



Siège social

- > 415, rue Saint-Antoine Ouest, bureau 202
Montréal, Qc H2Z 1H8
514 872-6442
Direction générale
Direction générale adjointe, Gestion des HLM
- > **Service d'accueil des demandes de logement et de référence** : 514 868-5588
- > **Bureau des plaintes** : 514 868-5999
- > **Secrétariat général** : 514 868-5232
- > **Direction générale adjointe, Administration et affaires corporatives** : 514 872-3050
Service de la comptabilité : 514 872-2434
- > **Service des communications** : 514 872-2016
- > **Service des ressources humaines** : 514 872-2017

5800 Bureaux administratifs

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



Service des programmes Supplément au loyer et des activités commerciales

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



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



- > 415, rue Saint-Antoine Ouest, bureau 202
Montréal, Qc H2Z 1H8
514 868-4255
- > **Service des résidences** : 514 868-4255
- > **Direction des logements standards**
Les Immeubles Benny Farm
3800, avenue Benny, bureau 101
Montréal, Qc H4B 3A4
514 483-4118

Secteur HLM NORD-OUEST



- 255, boulevard Crémazie Est, bureau 150
Montréal, Qc H2M 1M2
514 872-OMHM (6646)

Secteur HLM SUD-OUEST

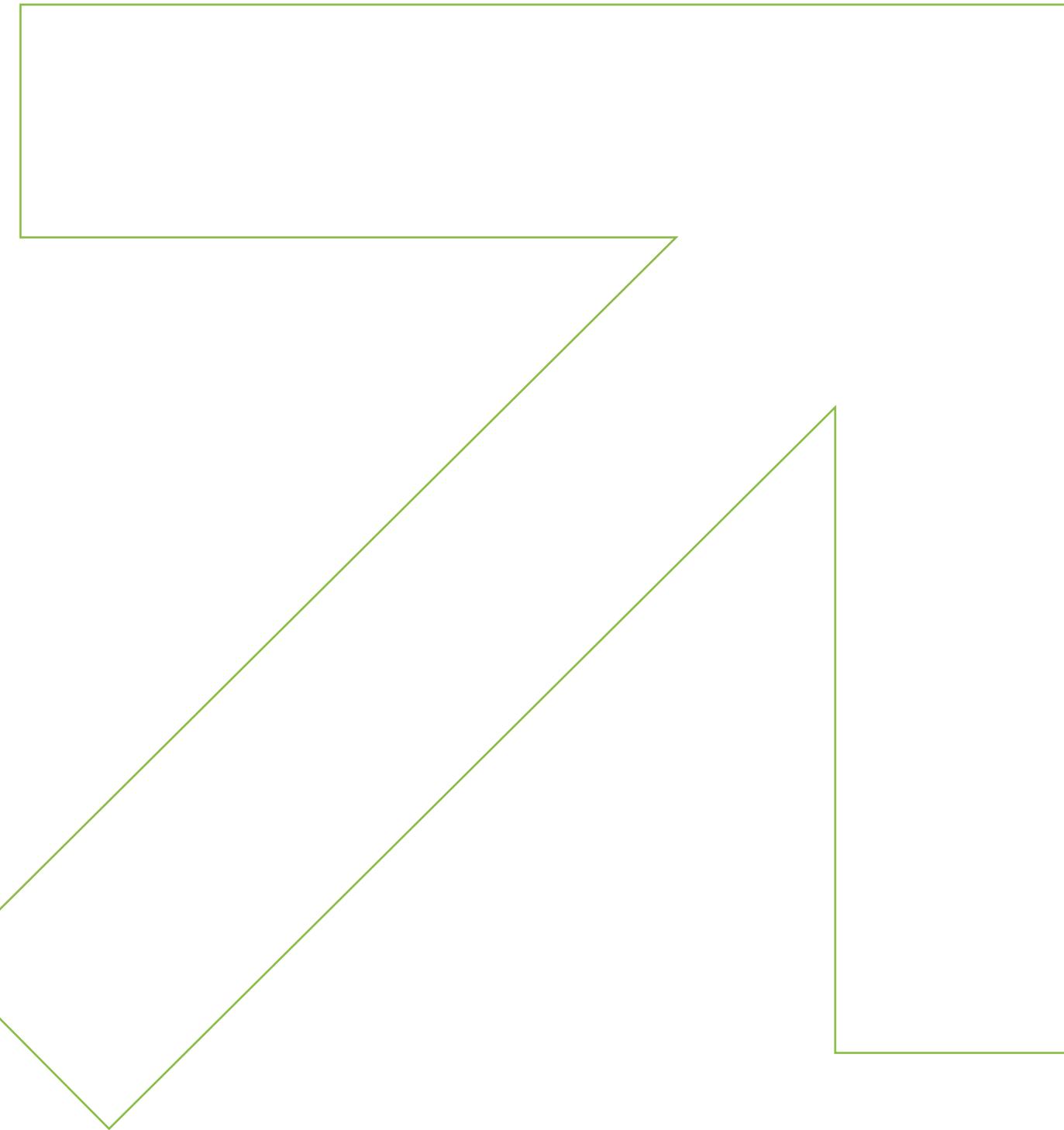


- 2247, rue Delisle, 3^e étage
Montréal, Qc H3J 1K4
514 872-OMHM (6646)

Secteur HLM EST



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



Office municipal
d'habitation
de Montréal