

BUDGET
2020



Office municipal
d'habitation
de Montréal

TABLE des MATIÈRES

MESSAGE DE LA DIRECTION	3
Le budget 2020 en un coup d'œil	4
OMHM	
Mission, vision, valeurs et engagements	5
Environnement	6
Les logements offerts par l'OMHM	8
Programmes et services	9
Organigramme.....	11
GOVERNANCE	
Conseil d'administration	12
Comités	13
POLITIQUES ET NORMES COMPTABLES	
Politiques financières	15
Base comptable et budgétaire.....	18
Processus budgétaire	21
ORIENTATIONS	
Réalisations 2019	22
Priorités 2020.....	26
BUDGET 2020	
Budget des programmes - consolidé OMHM sur trois ans	28
Consolidé OMHM 2020	29
Contributions et subventions.....	30
Avoir multiprogramme	31
Budget HLM (public et privé) et analyse	32
Budget PSL et analyse	37
Budget LAQ et analyse.....	39
Budget AccèsLogis et analyse	45
Budget immeubles Benny Farm et analyse.....	49
PROGRAMME D'IMMOBILISATIONS	
Investissements dans les travaux majeurs (RAM)	53
Axes d'intervention	54
RÉMUNÉRATION	
Rémunération	55
Effectifs	56
ANNEXES	
Définitions, sigles et acronymes.....	57
Territoire de l'OMHM.....	58

MESSAGE de la DIRECTION

L'année 2020 promet d'être riche en projets et actions de toutes sortes et le budget 2020 qui est présenté ici est en cohérence avec les initiatives qui seront prises et les défis qui seront relevés.

Dans un contexte de resserrement du marché locatif, en s'appuyant sur la stratégie de développement de 12 000 logements sociaux et abordables de la Ville de Montréal, l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) continuera de jouer son rôle de développeur immobilier et de soutien du logement social public montréalais. Le chantier du grand projet de l'Îlot Rosemont, dernier jalon de la revitalisation du secteur des anciens Ateliers municipaux, coin Saint-Denis et Rosemont, sera très certainement le fer de lance de notre action en ce domaine. Amorcé à l'automne 2019, ce chantier se conclura d'ici environ trois ans par l'ouverture d'une résidence pour personnes âgées avec services de 193 logements, la 11^e résidence ENHARMONIE de l'Office, ainsi que d'un tout nouveau centre administratif et de services aux citoyens. Ce projet complexe, qui suscite déjà une grande fierté, est réalisé, entre autres, grâce au programme AccèsLogis de la Société d'habitation du Québec et au soutien exceptionnel de la Ville de Montréal.

Dans la foulée du chantier sur les communications avec les résidants complété en 2019, l'OMHM apportera divers changements à son organisation du travail dans une perspective d'amélioration des services aux locataires. Le budget 2020 reflète cette orientation.

En 2020, ce sera également la première année d'un nouveau plan stratégique de l'organisation, le quatrième depuis la naissance de l'OMHM à la suite de la fusion des offices municipaux de l'île de Montréal en 2002. Bien qu'au moment de rédiger ces lignes les grandes orientations de ce plan ne soient pas encore formellement définies, les principaux enjeux auxquels fait et fera face l'Office au cours des mois à venir demeurent essentiellement les mêmes : l'état de vétusté de son parc HLM et la nécessité d'augmenter l'offre de logements sociaux sur son territoire afin de répondre aux besoins des nombreux ménages montréalais à faible revenu, notamment les grandes familles.

Pour accomplir sa noble mission, l'OMHM peut compter sur des employés compétents, engagés, qui travaillent dans un souci d'amélioration continue, afin d'offrir des milieux de vie de qualité à nos résidants. Nous les en remercions vivement.



Président du conseil d'administration



Directrice générale



Le BUDGET 2020 en un COUP D'ŒIL

Comme mentionné dans le *Message de la direction*, les actions et les projets prévus en 2020 mettront la table pour les principaux enjeux qui seront retenus dans le nouveau plan stratégique 2020-2024 :

- Demande budgétaire pluriannuelle de 150 millions de dollars pour les travaux de remplacement, d'amélioration et de modernisation (RAM) ainsi que de régénération afin de soutenir la remise en état des bâtiments HLM vétustes et d'offrir des logements de qualité à nos locataires
- Ajout de ressources affectées au développement du parc immobilier de l'OMHM pour assurer une offre accrue de logements abordables à Montréal, en appui à la Stratégie municipale de développement de 12 000 logements sociaux et abordables 2018-2021
- Gestion du chantier et des défis liés à la réalisation d'une résidence ENHARMONIE (193 logements pour personnes âgées) et d'un centre administratif de l'OMHM sur l'îlot Rosemont
- Intensification de la mise en œuvre du plan intégré de lutte à la vermine 2018-2021 soutenue par une demande budgétaire supplémentaire de 300 000 \$
- Consolidation du volet jeunesse des interventions de l'OMHM en matière de développement communautaire et social
- Pérennité de trois projets de soutien aux locataires amorcés en 2019, soit la préparation des logements avant les traitements d'extermination des punaises, une formation de médiateur offerte aux jeunes vivant en HLM et un mentorat en soutien aux associations de locataires en matière de gestion et de processus démocratiques

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

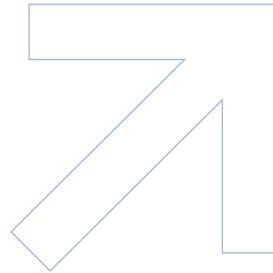
Le Code d'éthique de l'OMHM est fondé sur les valeurs suivantes : la satisfaction du client, la transparence, la recherche de l'excellence, le respect, l'intégrité et la loyauté.

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 niveau fédéral, provincial que municipal. Un constat fait l'unanimité : le besoin grandissant de logements sociaux abordables.

Des réflexions importantes sont en cours desquelles devraient découler des modifications significatives aux politiques, aux programmes d'habitation et aux modes de financement. L'OMHM entend bien saisir toutes les occasions qui lui permettront de réaliser ses objectifs.





ENVIRONNEMENT POLITIQUE

LE GOUVERNEMENT DU CANADA

Le retrait progressif du gouvernement fédéral du financement des HLM demeure le principal défi pour l'OMHM, 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 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 2020, nous compterons 56 habitations (3 870 logements) en fin de convention, soit 18,6 % 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.

En outre, l'OMHM et 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.

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 favorisé 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, ainsi qu'au soutien aux orientations et aux 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.

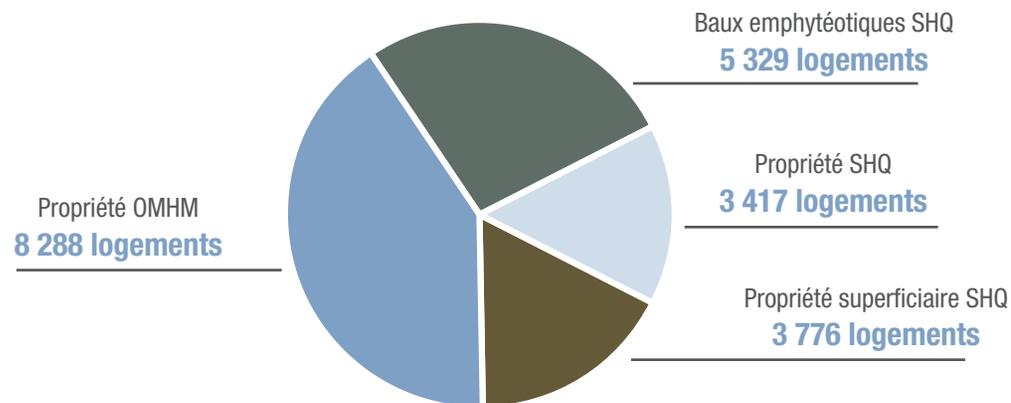
Les collaborations avec les arrondissements et les villes liées se font davantage sur une base locale, selon les champs de compétences qui sont les leurs. Par exemple, les orientations touchant les déchets compostables et les matières recyclables obligent l'OMHM à revoir son approche de la gestion des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

LES LOGEMENTS OFFERTS PAR L'OMHM

Le parc de 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 propriétés :



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. L'OMHM signe avec eux une entente dont la durée varie selon le programme PSL utilisé. En 2020, près de 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 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 2020, 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 2020, 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 de HLM au Québec depuis le 1^{er} janvier 1994, date à laquelle le gouvernement fédéral a mis fin à leur développement.

En 2013, l'OMHM a fait l'acquisition de deux immeubles 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 (ACL)

Le programme LAQ ayant pris fin, l'OMHM continue de développer son parc immobilier dans le cadre du programme AccèsLogis Québec. La moitié des locataires des immeubles peut obtenir une réduction de loyer grâce aux subventions du programme Supplément au loyer.

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.

Le volet d'accompagnement des ménages vulnérables pour la préparation de leur logement en vue d'un traitement d'extermination sera bonifié en 2020. Il permet de coordonner les interventions avec les partenaires impliqués et d'accompagner le ménage dans la planification et l'organisation des activités préalables au traitement.

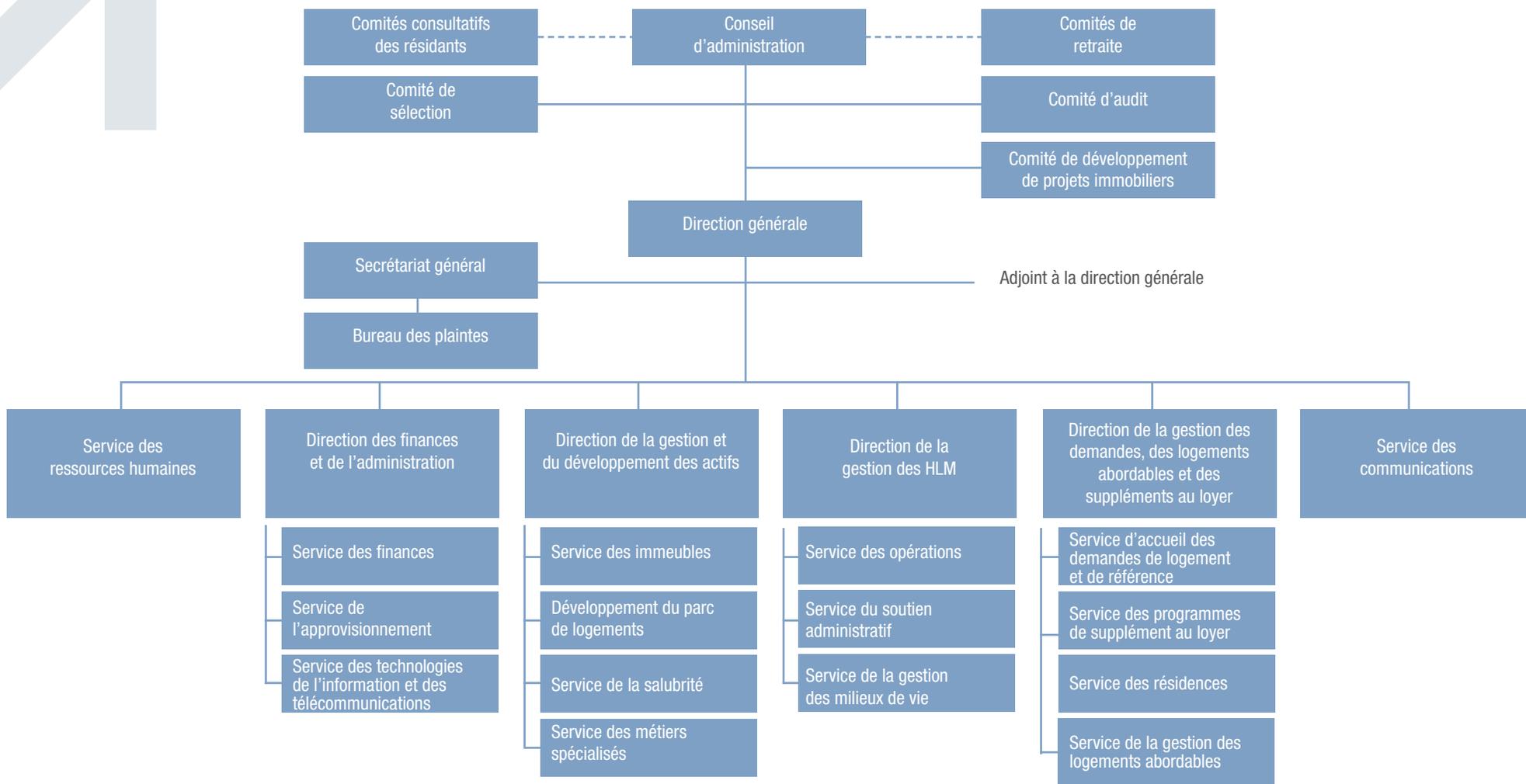
LES PROGRAMMES SUPPLÉMENT AU LOYER (PSL)

La gestion des logements dans le cadre de programmes Supplément au loyer (PSL) a débuté à la fin des années 1970. Toutefois, c'est à partir du milieu des années 1980 que ce type d'intervention est utilisé plus systématiquement par les gouvernements pour répondre à des besoins d'aide au logement sur le territoire de l'île de Montréal. Les programmes permettent à l'OMHM de réserver des logements sur le marché à un coût égal ou inférieur à leur loyer moyen. En 2016, l'OMHM a réservé quelque 10 000 logements dans le cadre de ces programmes.

Trois principaux types de programmes de Supplément au loyer ont été mis en place. La première version du programme permet de réserver principalement des logements sur le marché privé. Le gouvernement du Québec a mis en place une nouvelle mouture de ce programme en adoptant un plan quinquennal de développement de 5 800 nouveaux logements sur l'ensemble du Québec d'ici 2020. Vient ensuite un programme de Supplément au loyer qui s'adresse aux coopératives et aux organismes à but non lucratif bénéficiant de subventions provenant des programmes gouvernementaux. Enfin, un troisième programme a été mis en place pour répondre aux situations d'urgence créées par la pénurie de logements dans certaines villes québécoises. Cependant, le gouvernement se retire progressivement de ce programme en intégrant les ménages qui en bénéficient aux listes d'attente pour un HLM.

Pour tous ces programmes, le loyer correspond à 25 % des revenus du ménage. L'OMHM comble la différence entre ce montant et le loyer qu'il reconnaît à partir des montants qu'il reçoit de la Société d'habitation du Québec.

ORGANIGRAMME



GOUVERNANCE

CONSEIL D'ADMINISTRATION



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



M^{me} Danielle Fournier,
vice-présidente, nommée par le ministre
des Affaires municipales et de l'Habitation



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



M. Hubert Makwandae,
nommé par le conseil
d'agglomération
de Montréal



M. M'Baye Diagne,
nommé par le conseil
d'agglomération
de Montréal



Sylvain Labrecque,
élu par les locataires



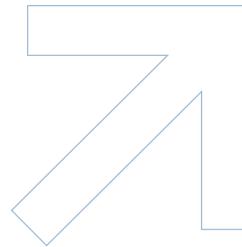
M^{me} Sylvie Crispo,
nommée par le conseil
d'agglomération
de Montréal



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



M. André Giroux
élu par les locataires



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

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

COMITÉS

INSTANCES RELEVANT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

LE COMITÉ D'AUDIT

Le comité d'audit s'assure de la saine gestion des activités financières et de la gestion des risques de l'Office. Il adopte, entre autres, un plan annuel de vérification 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 qu'a été 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 du comité de direction, assistés par la directrice du budget et de la vérification interne. Le comité évalue l'impact des balises budgétaires des bailleurs de fonds de l'OMHM 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 complémentaires 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 ET NORMES COMPTABLES

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* (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 Société et l'Office que ce dernier s'engage à administrer, pour le compte de la SHQ, 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 Société d'habitation du Québec, 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 de 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 ACL, 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 ACL, 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 couvre 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 à l'écart 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 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, est présenté 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*. 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 15 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 du comité de direction et de la directrice du budget et de la vérification interne, se réunit afin de déterminer les enjeux de la prochaine année et d'évaluer l'incidence qu'aura la masse salariale sur le futur budget, tout 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. Puis, il le transmet 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 aux Comités consultatifs 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 adoption.

SUIVI BUDGÉTAIRE

Le suivi financier vise à 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 les budgets disponibles. 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 au comité de direction, au comité d'audit et au conseil d'administration.

DEMANDE BUDGÉTAIRE SUPPLÉMENTAIRE

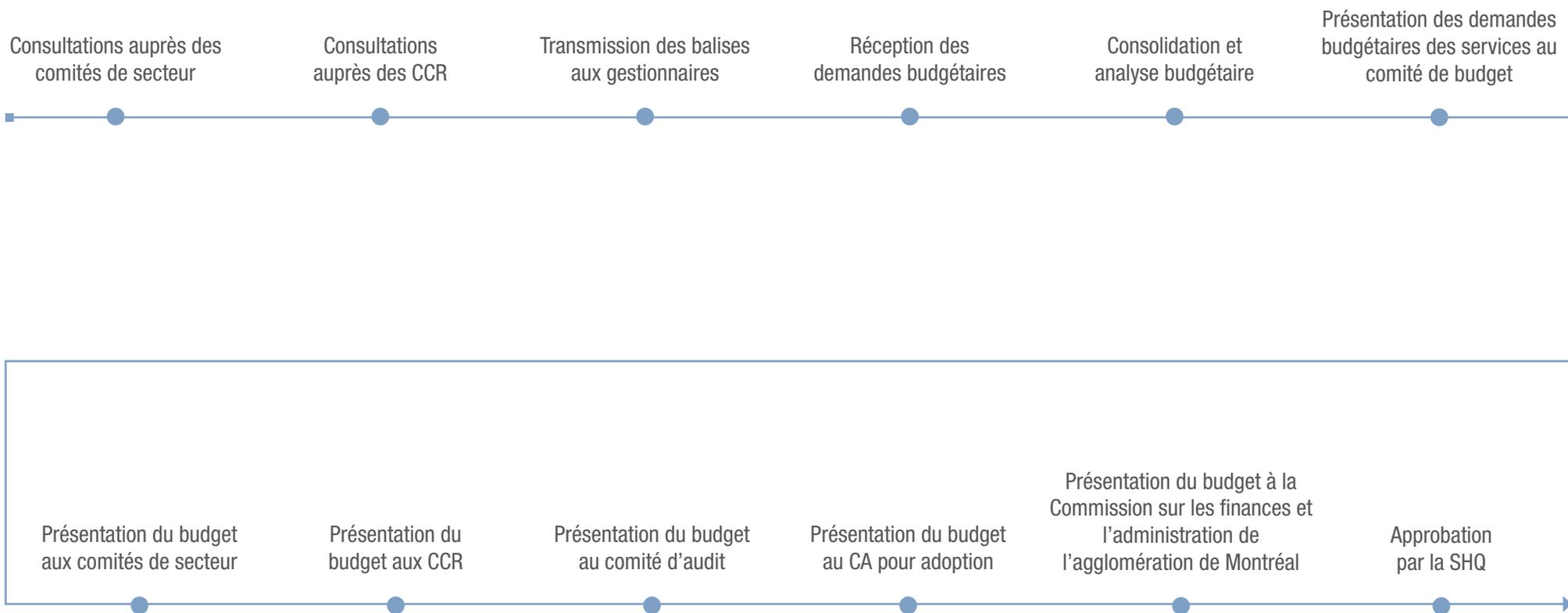
En cours d'exercice, certaines situations peuvent nécessiter une demande spéciale de budget supplémentaire à la SHQ. Ces demandes sont souvent attribuables à des dépenses imprévisibles, comme celles qu'occasionnent les sinistres ou qui sont liées au coût de l'énergie.

La direction des finances et de l'administration 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 2020 s'échelonne de mai à décembre 2019. 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.



ORIENTATIONS RÉALISATIONS 2019

ORIENTATIONS	PRINCIPALES RÉALISATIONS
<p data-bbox="342 334 852 362">1. Assurer la qualité des milieux de vie :</p> <p data-bbox="342 428 816 521">1.1 En poursuivant les rénovations majeures nécessitées par l'état du parc de logements</p> <p data-bbox="342 1086 791 1114">1.2 En optimisant l'offre de services</p>	<ul data-bbox="940 428 1864 1438" style="list-style-type: none">• Planification et réalisation de travaux majeurs sur le parc de logements HLM et engagement des budgets RAM et Régénération de 99,3 M\$ durant l'année 2019 :<ul data-bbox="961 505 1864 727" style="list-style-type: none">- Livraison (fin des travaux majeurs) et remise en exploitation des habitations Nicolet et Dollier-de-Casson;- Lancement des appels d'offres pour les travaux majeurs aux habitations Chester et Workman–Notre-Dame;- Établissement et programmation des travaux requis aux habitations La Pépinière;- Amorce du deuxième cycle d'inspection des façades des bâtiments de 5 étages et plus• Dépôt auprès de la SHQ d'une proposition de projet pilote permettant d'explorer des modèles alternatifs de financement des travaux majeurs dans les HLM.• Poursuite du chantier de remodelage des habitations Saint-Michel Nord et poursuite d'un projet d'innovation sociale, en collaboration avec l'ÉNAP, visant principalement une meilleure cohabitation au sein du milieu de vie.• Réalisation d'une analyse du bilan de santé du parc de logements abordables, en vue d'établir un plan de maintien des actifs. • Dépôt des recommandations et amorce des travaux de mise en œuvre à la suite du Chantier sur les communications avec les résidants et de la réflexion sur le redéploiement des services de proximité.• Début des travaux visant la mise en place, début 2020, d'un projet pilote d'habitations sans fumée dans quelques bâtiments de l'OMHM.• Poursuite de la mise en œuvre du plan intégré de lutte à la vermine 2018-2021, qui vise notamment davantage de prévention, de même qu'un accompagnement soutenu des locataires dans la préparation de leur logement avant les traitements d'extermination.• Remplacement de 1 794 appareils de buanderie dans 293 habitations HLM et abordables (28 appareils du côté des logements abordables).

ORIENTATIONS (suite)

1.2 En optimisant son offre de services (suite)

1.3 En favorisant la vie communautaire et la cohabitation harmonieuse

PRINCIPALES RÉALISATIONS

- Réalisation d'aménagements pour le rangement de tri et quadri porteurs dans 3 habitations (tours pour personnes âgées) ainsi que dans 14 logements.
- Consolidation des pratiques en hygiène du bâtiment, mesure des résultats et correction des écarts.
- Poursuite du plan quinquennal de peinture des cages d'escalier dans les HLM pour familles (71 % des cages d'escalier repeintes au 30 septembre 2019, soit 1 177 sur 1 665).
- Poursuite des investissements pour la gestion des matières résiduelles.
- Atteinte d'un taux de réponse aux appels, par le centre d'appels, de 96 % pour le premier semestre de 2019.
- Mise en service d'un nouveau formulaire en ligne pour les demandes de réparations des locataires en HLM; 178 demandes en ligne au 31 août 2019.
- Poursuite du plan d'action visant l'amélioration et la modernisation des activités de serrurerie dans les habitations HLM.
- Prise en charge par le centre d'appels de l'OMHM des appels des locataires de la Corporation d'habitation Jeanne-Mance.

- Mise en œuvre de 3 nouveaux projets destinés à différentes clientèles de l'OMHM :
 - Projet de « locataires-employés » en salubrité (préparation des logements avant les traitements d'extermination des punaises);
 - Formation de médiateur offerte aux jeunes vivant en HLM;
 - Équipe de mentors en soutien aux associations de locataires, en matière d'obligations et de processus démocratiques.
- Mise en place d'une méthode de financement pour les associations de locataires des résidences ENHARMONIE.
- Dépôt au conseil d'administration du bilan des impacts sur l'organisation de la perte d'autonomie chez les personnes âgées.
- Organisation de la cérémonie de reconnaissance de l'action communautaire et bénévole à l'intention des résidants.

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 En accentuant 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</p> <p>2.2 En accroissant et en facilitant l'accès au logement social sur l'île de Montréal</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Démarrage du chantier de l'Îlot Rosemont, grand projet de logement social sur le site de la station de métro Rosemont, qui comprendra une nouvelle résidence avec services pour personnes âgées ENHARMONIE de 193 unités réalisées avec AccèsLogis, ainsi que le nouveau centre administratif et de services aux citoyens de l'OMHM. • Élaboration d'une trousse de formation et de soutien pour les coopératives et les OBNL d'habitation, dans le cadre de la gestion d'unités de supplément au loyer. • Poursuite du rapprochement de l'offre de l'OMHM et de la demande en logement social à Montréal par la mise en œuvre de différents programmes et le développement de liens avec les partenaires montréalais concernés. • Négociation d'une nouvelle entente avec la Ville de Montréal pour le Service de référence de l'OMHM, qui tiendra compte des enjeux d'insalubrité très présents dans le paysage montréalais. • Mise à jour des dossiers de 5 000 demandeurs sur la liste d'attente de l'OMHM. • Mise en œuvre de la programmation 2019-2020 du programme PSL-SL1 et suivis des programmations précédentes, pour un total de 1 790 unités PSL octroyées à Montréal. • Mise en œuvre du programme PSL-SL1 SAN et soutien au CIUSSS du Centre-Sud-de-l'île-de-Montréal et au consortium Projet Logement Montréal. • Mise sur pied de listes d'intérêt de demandeurs pour les unités de logement abordable de l'OMHM (projets pour familles et résidences pour personnes âgées ENHARMONIE).

ORIENTATIONS (suite)	PRINCIPALES RÉALISATIONS
<p>3. Relever les défis à venir en saisissant les occasions d'amélioration et de développement et en s'appuyant sur une équipe compétente, outillée et engagée</p> <p>3.1 En positionnant l'OMHM dans l'environnement politique et stratégique</p> <p>3.2 En développant et en adaptant les compétences des employés afin de disposer d'une main-d'œuvre répondant aux nouvelles réalités</p> <p>3.3 En accroissant la performance de l'organisation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Célébrations, tout au long de l'année, du 50^e anniversaire de l'OMHM. • Développement d'une entente de communication entre la SHQ et l'OMHM visant à favoriser le rayonnement de l'Office; • Approbation et lancement de la démarche devant mener au nouveau plan stratégique de l'OMHM 2020. • Développement d'un programme de formation de futurs gestionnaires, à l'intention du personnel syndiqué; • Mise en place d'un programme de développement des compétences en placoplâtre pour les employés cols bleus; • Implantation d'un parcours triennal de développement des compétences des cadres; • Mise en place de nouvelles façons de faire en matière de développement immobilier, dans le contexte de l'assujettissement de l'OMHM à la <i>Loi sur les cités et villes</i>; • Mise en place d'un nouveau processus d'appel d'offres pour les travaux dans les logements, visant ainsi une économie de 15 % sur le coût de ces travaux; • Établissement d'une procédure de réception et d'examen des plaintes, dans le cadre la Loi 108 (surveillance des contrats des organismes publics). • Résolution des enjeux de conformité des ententes de développement antérieures à janvier 2018 avec les groupes de ressources techniques en logement social; • Traitement des demandes d'accès à l'information (504 demandes à la fin de septembre 2019, soit 23 %, de plus qu'à la même date en 2018); • Poursuite du développement du projet Logic.net qui vise à optimiser et à intégrer les processus financiers et d'approvisionnement de l'OMHM; • Poursuite des activités de mesures de résultats au sein de l'organisation; • Finalisation des ententes sur les utilisations des excédents, conformément à la Loi 15, pour les trois régimes complémentaires de retraite de l'organisation;

PRIORITÉS 2020

L'OMHM en 2020

L'année 2020 marquera le début d'un tout nouveau plan stratégique, dont l'adoption est prévue en mars 2020. Ce sera donc une année de transition. Les priorités 2020 reflètent la mission de l'OMHM, qui est d'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. Elles reflètent également la volonté du conseil d'administration et de la direction d'assurer une saine gouvernance et une gestion efficace de l'organisation.

ORIENTATIONS	ACTIONS PRIORITAIRES
Offrir des logements et des services de qualité aux locataires	<ul style="list-style-type: none">• Mettre en œuvre tous les efforts requis pour soutenir la remise en état du parc de logements par :<ul style="list-style-type: none">- des démarches auprès des bailleurs de fonds afin d'augmenter les budgets de Remplacement, amélioration, modernisation (RAM) et les budgets de Régénération alloués à l'OMHM pour son parc de logements HLM;- l'amorce, la poursuite ou l'achèvement, selon les calendriers des projets, des travaux majeurs de rénovation et de régénération sur tous les sites approuvés par les bailleurs de fonds;- la poursuite du projet pilote visant à explorer des modèles alternatifs de financement des travaux majeurs dans les HLM;- la poursuite du programme de maintien des actifs, incluant le logement abordable• Déployer les activités nécessaires pour offrir aux locataires des services de qualité, notamment :<ul style="list-style-type: none">- la poursuite du plan intégré de lutte à la vermine 2018-2021;- le démarrage du projet pilote d'habitations sans fumée;- la mise en œuvre des recommandations du bilan des impacts sur l'organisation, de la perte d'autonomie chez les personnes âgées, incluant le développement d'ententes de services avec les CIUSSS de Montréal;- l'accueil et la réintégration des locataires aux habitations Saint-Michel Nord;- l'amorce d'une réflexion en vue de développer un plan d'action intégré et concerté en matière de sécurité pour les locataires de l'OMHM.

ORIENTATIONS	ACTIONS PRIORITAIRES
<p>Offrir des logements abordables et des services de qualité aux demandeurs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre le développement de l'offre de logements abordables sur l'île de Montréal selon les cibles établies par le conseil d'administration, notamment par : <ul style="list-style-type: none"> - la gestion du chantier du projet Îlot Rosemont et des défis liés à la planification de l'aménagement du centre administratif et de la résidence; - la mise en œuvre des programmes Supplément au loyer (PSL), incluant la programmation 2019-2020 du PSL-SL1 ainsi que des démarches pour la poursuite du SL1 au-delà de l'échéance de 2021; - la mise à disposition d'unités PSL-SL1 pour les projets de prévention de l'itinérance. • Poursuivre le rapprochement de notre offre et de la demande en logement social par la mise en œuvre de différents programmes et le développement de liens avec les partenaires montréalais concernés. • Travailler en étroite collaboration avec la Ville de Montréal au déploiement de la nouvelle entente pour le Service de référence et des services aux demandeurs afférents.
<p>Favoriser le pouvoir d'influence et d'action des locataires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre et en assurer la pérennité trois projets de soutien aux locataires amorcés en 2019 (préparation des logements avant les traitements d'extermination des punaises, formation de médiateur offerte aux jeunes vivant en HLM et mentorat en soutien aux associations de locataires en matière de gestion et de processus démocratiques). • Consolider le volet jeunesse des interventions de l'OMHM en matière de développement communautaire et social. • Poursuivre, en collaboration avec le Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ), les démarches afin de bonifier les budgets dédiés au soutien communautaire en HLM.
<p>Assurer une saine gouvernance et une gestion efficace de l'organisation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Finaliser, adopter et amorcer la mise en œuvre du prochain plan stratégique. • Accroître la visibilité et le rayonnement de l'OMHM, installer la présence de l'OMHM sur les médias sociaux et moderniser l'image de marque de l'OMHM en tant qu'employeur. • Poursuivre les travaux de modernisation des infrastructures et des systèmes de gestion des données nécessaires à la gestion efficace de l'organisation, incluant le déploiement de Logic.net et le déploiement des bons de travail mobiles pour les cols bleus. • Améliorer les activités de mesure de résultats par la bonification de tableaux de bord. • Obtenir la reconduction de la certification « Conciliation travail-famille ».

BUDGET 2020

BUDGET DES PROGRAMMES CONSOLIDÉ OMHM SUR TROIS ANS

DESCRIPTION	RÉSULTATS 2018	BUDGET 2019	BUDGET 2020	%
REVENUS				
REVENUS D'EXPLOITATION	114 656 200 \$	119 397 100 \$	120 654 200 \$	1,1 %
SUBVENTIONS	58 880 200 \$	62 841 100 \$	64 596 200 \$	2,8 %
	173 536 400 \$	182 238 200 \$	185 250 400 \$	1,7 %
DÉPENSES				
RESSOURCES HUMAINES	41 191 600 \$	40 514 600 \$	41 523 500 \$	2,5 %
ADMINISTRATION	9 828 100 \$	12 436 800 \$	12 706 200 \$	2,2 %
CONCIERGERIE ET ENTRETIEN	19 063 400 \$	20 474 200 \$	20 170 200 \$	-1,5 %
SERVICE À LA CLIENTÈLE	5 498 700 \$	5 775 400 \$	5 480 500 \$	-5,1 %
ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES	65 294 100 \$	64 629 700 \$	66 563 100 \$	3,0 %
REMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)	121 239 600 \$	83 480 900 \$	151 229 700 \$	81,2 %
FINANCEMENT	78 940 900 \$	77 675 400 \$	77 769 900 \$	0,1 %
RÉSERVES	78 800 \$	764 200 \$	304 100 \$	-60,2 %
VERSEMENTS AUX PROPRIÉTAIRES	54 958 400 \$	58 500 000 \$	60 000 000 \$	2,6 %
DÉPENSES EXTRAORDINAIRES	125 800 \$	0 \$	0 \$	0,0 %
TOTAL DES DÉPENSES	396 219 400 \$	364 251 200 \$	435 747 200 \$	19,6 %
EXCÉDENT (INSUFFISANCE)	(222 683 000 \$)	(182 013 000 \$)	(250 496 800 \$)	37,7 %
CONTRIBUTION	141 856 900 \$	136 550 500 \$	148 316 900 \$	8,6 %
RAM CAPITALISÉ	80 690 000 \$	45 661 000 \$	102 000 000 \$	123,4 %
SURPLUS (DÉFICIT)	(136 100 \$)	198 500 \$	(179 900 \$)	

CONSOLIDÉ OMHM 2020

DESCRIPTION	BUDGET HLM 2020	BUDGET PSL 2020	BUDGET LAQ 2020	BUDGET ACCÈSLOGIS 2020	BUDGET IMMEUBLES BENNY FARM 2020	BUDGET CONSOLIDÉ 2020
REVENUS						
REVENUS D'EXPLOITATION	95 054 300 \$	- \$	21 656 900 \$	1 699 100 \$	2 243 900 \$	120 654 200 \$
SUBVENTIONS	- \$	62 681 100 \$	203 900 \$	926 600 \$	784 600 \$	64 596 200 \$
TOTAL DES REVENUS	95 054 300 \$	62 681 100 \$	21 860 800 \$	2 625 700 \$	3 028 500 \$	185 250 400 \$
DÉPENSES						
RESSOURCES HUMAINES	32 721 100 \$	2 512 900 \$	5 428 600 \$	324 600 \$	536 300 \$	41 523 500 \$
ADMINISTRATION	11 506 900 \$	168 200 \$	883 800 \$	67 100 \$	80 200 \$	12 706 200 \$
CONCIERGERIE ET ENTRETIEN	18 042 500 \$	- \$	1 614 200 \$	206 200 \$	307 300 \$	20 170 200 \$
SERVICE À LA CLIENTÈLE	2 589 700 \$	- \$	2 886 300 \$	1 000 \$	3 500 \$	5 480 500 \$
ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES	60 096 300 \$	- \$	4 990 400 \$	640 800 \$	835 600 \$	66 563 100 \$
REMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)	150 060 600 \$	- \$	847 800 \$	67 000 \$	254 300 \$	151 229 700 \$
FINANCEMENT	70 963 100 \$	- \$	4 690 200 \$	1 119 300 \$	997 300 \$	77 769 900 \$
CONTRIBUTIONS (UTILISATIONS) RÉSERVES	(609 000) \$	- \$	709 200 \$	143 400 \$	60 500 \$	304 100 \$
VERSEMENTS AUX PROPRIÉTAIRES	- \$	60 000 000 \$	- \$	- \$	- \$	60 000 000 \$
TOTAL DES DÉPENSES	345 371 200 \$	62 681 100 \$	22 050 500 \$	2 569 400 \$	3 075 000 \$	435 747 200 \$
EXCÉDENT (INSUFFISANCE)	(250 316 900) \$	- \$	(189 700) \$	56 300 \$	(46 500) \$	(250 496 800) \$
CONTRIBUTION	148 316 900 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	148 316 900 \$
(-) RAM CAPITALISÉ	102 000 000 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	102 000 000 \$
SURPLUS (DÉFICIT)	- \$	- \$	(189 700) \$	56 300 \$	(46 500) \$	(179 900) \$

CONTRIBUTIONS ET SUBVENTIONS

	SHQ		CMM		AGGLOMÉRATION		SCHL		TOTAL	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
PROGRAMME HLM										
Contribution conjointe (1)	120 434 000 \$	130 996 000 \$	13 350 000 \$	14 502 300 \$					133 784 000 \$	145 498 300 \$
Contribution exclusive	2 216 500 \$	2 268 600 \$			550 000 \$	550 000 \$			2 766 500 \$	2 818 600 \$
TOTAL HLM	122 650 500 \$	133 264 600 \$	13 350 000 \$	14 502 300 \$	550 000 \$	550 000 \$	- \$	- \$	136 550 500 \$	148 316 900 \$
PROGRAMME PSL										
Subvention conjointe (1)	54 843 200 \$	56 413 000 \$	6 093 700 \$	6 268 100 \$					60 936 900 \$	62 681 100 \$
TOTAL PSL	54 843 200 \$	56 413 000 \$	6 093 700 \$	6 268 100 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	60 936 900 \$	62 681 100 \$
PROGRAMME LAQ										
Subvention conjointe (1) (2)	188 000 \$	183 500 \$	20 900 \$	20 400 \$					208 900 \$	203 900 \$
TOTAL LAQ	188 000 \$	183 500 \$	20 900 \$	20 400 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	208 900 \$	203 900 \$
PROGRAMME ACCÈSLOGIS										
Subvention conjointe (1) (2)	825 600 \$	834 000 \$	91 700 \$	92 600 \$					917 300 \$	926 600 \$
TOTAL ACCÈSLOGIS	825 600 \$	834 000 \$	91 700 \$	92 600 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	917 300 \$	926 600 \$
IMMEUBLES BENNY FARM										
Subvention conjointe (1) (2)	414 000 \$	417 500 \$	46 000 \$	46 400 \$					460 000 \$	463 900 \$
Subvention exclusive							318 000 \$	320 700 \$	318 000 \$	320 700 \$
TOTAL AUTRES	414 000 \$	417 500 \$	46 000 \$	46 400 \$	- \$	- \$	318 000 \$	320 700 \$	778 000 \$	784 600 \$
GRAND TOTAL	178 921 300 \$	191 112 600 \$	19 602 300 \$	20 929 800 \$	550 000 \$	550 000 \$	318 000 \$	320 700 \$	199 391 600 \$	212 913 100 \$

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

Note 2 : Cette subvention provient du programme PSL. Elle est également incluse dans les subventions du 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 2018	3 467 600 \$	5 682 000 \$	1 754 500 \$	1 323 500 \$	136 000 \$	12 363 600 \$
Contributions anticipées 2019	502 300 \$	584 500 \$	162 000 \$	28 400 \$	- \$	1 277 200 \$
Affectations anticipées 2019	- \$	(1 919 300) \$	(175 000) \$	- \$	- \$	(2 094 300) \$
Contributions budgétisées 2020	- \$	649 200 \$	161 900 \$	102 000 \$	- \$	913 100 \$
Affectations budgétisées 2020	(609 000) \$	(1 128 000) \$	(440 000) \$	- \$	- \$	(2 177 000) \$
Solde anticipé au 31 décembre 2020	3 360 900 \$	3 868 400 \$	1 463 400 \$	1 453 900 \$	136 000 \$	10 282 600 \$

SURPLUS	Programme HLM	Programme PSL	Programme LAQ	Programme AccèsLogis	Immeubles Benny Farm	TOTAL
Surplus (déficit) aux états financiers au 31 décembre 2018	- \$	- \$	(3 592 700) \$	579 900 \$	534 100 \$	(2 478 700) \$
Résultats anticipés 2019	- \$	- \$	(355 100) \$	12 900 \$	33 900 \$	(308 300) \$
Résultats budgétisés 2020	- \$	- \$	(189 700) \$	56 300 \$	(46 500) \$	(179 900) \$
Surplus (déficit) projeté au 31 décembre 2020	- \$	- \$	(4 137 500) \$	649 100 \$	521 500 \$	(2 966 900) \$

BUDGET HLM (PUBLIC ET PRIVÉ) ET ANALYSE

DESCRIPTION	RÉSULTATS 2018	BUDGET 2019	BUDGET 2020	%
REVENUS				
REVENUS D'EXPLOITATION	90 374 400 \$	94 475 100 \$	95 054 300 \$	0,6 %
TOTAL DES REVENUS	90 374 400 \$	94 475 100 \$	95 054 300 \$	0,6 %
DÉPENSES				
RESSOURCES HUMAINES	33 254 800 \$	31 954 200 \$	32 721 100 \$	2,4 %
ADMINISTRATION	8 807 200 \$	11 244 900 \$	11 506 900 \$	2,3 %
CONCIERGERIE ET ENTRETIEN	17 172 600 \$	18 452 400 \$	18 042 500 \$	-2,2 %
SERVICE À LA CLIENTÈLE	2 752 500 \$	2 987 300 \$	2 589 700 \$	-13,3 %
ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES	59 297 200 \$	58 422 600 \$	60 096 300 \$	2,9 %
REMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)	118 789 100 \$	82 662 100 \$	150 060 600 \$	81,5 %
FINANCEMENT	72 377 300 \$	70 963 100 \$	70 963 100 \$	0,0 %
CONTRIBUTION (UTILISATION) RÉSERVE D'AUTOGESTION	470 600 \$	- \$	(609 000 \$)	-100,0 %
TOTAL DES DÉPENSES	312 921 300 \$	276 686 600 \$	345 371 200 \$	24,8 %
EXCÉDENT (INSUFFISANCE)	(222 546 900 \$)	(182 211 500 \$)	(250 316 900 \$)	37,4 %
CONTRIBUTION	141 856 900 \$	136 550 500 \$	148 316 900 \$	8,6 %
RAM CAPITALISÉ	80 690 000 \$	45 661 000 \$	102 000 000 \$	123,4 %
SURPLUS (CONTRIBUTION)	- \$	- \$	- \$	

BUDGET HLM (PUBLIC ET PRIVÉ) ET ANALYSE

REVENUS

DESCRIPTION	BUDGET 2019	BUDGET 2020	ÉCART %
REVENUS DE LOCATION	93 689 900 \$	94 097 600 \$	0,4 %
AUTRES REVENUS	785 200 \$	956 700 \$	21,8 %
TOTAL	94 475 100 \$	95 054 300 \$	0,6 %

Le budget « Revenus de location » est présenté tel qu'il a été établi par la SHQ. L'écart dans la rubrique « Autres revenus » est attribuable aux revenus d'intérêts qui ne sont pas budgétisés par la SHQ.

DÉPENSES - Ressources humaines

DESCRIPTION	BUDGET 2019	BUDGET 2020	ÉCART %
ADMINISTRATION	18 875 900 \$	19 537 200 \$	3,5 %
ENTRETIEN	13 078 300 \$	13 183 900 \$	0,8 %
TOTAL	31 954 200 \$	32 721 100 \$	2,4 %

L'indexation de la masse salariale prévue au budget 2020 est de 2 %.

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

BUDGET HLM (PUBLIC ET PRIVÉ) ET ANALYSE

DÉPENSES - Administration

DESCRIPTION	BUDGET 2019	BUDGET 2020	ÉCART %
FRAIS GÉNÉRAUX	4 689 000 \$	4 815 300 \$	2,7 %
FRAIS INFORMATIQUES	6 498 600 \$	6 611 000 \$	1,7 %
AUTRES FRAIS NON RÉCURRENTS	57 300 \$	80 600 \$	40,7 %
TOTAL	11 244 900 \$	11 506 900 \$	2,3 %

L'augmentation des frais généraux est liée principalement aux honoraires professionnels prévus en 2020 pour soutenir et accompagner les employés lors du redéploiement des services de proximité.

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

DÉPENSES - Conciergerie et entretien

DESCRIPTION	BUDGET 2019	BUDGET 2020	ÉCART %
CONTRATS ET RESSOURCES MATÉRIELLES	11 343 200 \$	10 633 400 \$	-6,3 %
ENTRETIEN DES SYSTÈMES SPÉCIALISÉS	6 734 200 \$	7 114 700 \$	5,7 %
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	375 000 \$	294 400 \$	-21,5 %
TOTAL	18 452 400 \$	18 042 500 \$	-2,2 %

Le budget pour la rubrique « Conciergerie et entretien » demeure sensiblement le même que celui de 2019. Toutefois, des sommes attribuées à l'entretien des logements et des bâtiments ont été transférées à la masse salariale des cols bleus, afin d'accroître les travaux d'entretien dans les espaces communs.

DÉPENSES - Service à la clientèle

DESCRIPTION	BUDGET 2019	BUDGET 2020	ÉCART %
SUBVENTIONS AUX ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES	456 700 \$	498 300 \$	9,1 %
ACTIVITÉS COMMUNAUTAIRES ET SOCIALES	311 800 \$	311 800 \$	0,0 %
SOUTIEN À LA CLIENTÈLE	1 828 800 \$	1 479 600 \$	-19,1 %
FRAIS DE DÉMÉNAGEMENT	390 000 \$	300 000 \$	-23,1 %
TOTAL	2 987 300 \$	2 589 700 \$	-13,3 %

Les budgets « Subventions 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 aux associations de 17 \$ à 20 \$ par logement. Elle l'indexera ensuite de 2 \$ par année, pour atteindre 30 \$ par logement en 2023. Le montant alloué en 2020 est de 24 \$ par logement.

Initialement, le budget « 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 total de 456 700 \$. L'Office a fait une demande à la SHQ afin d'utiliser les revenus générés par la location des toits pour les antennes à hauteur de 1 M\$ pour financer cette activité. En 2020, l'Office a pu intégrer à l'intérieur de l'enveloppe Administration, conciergerie et entretien (ACE) les dépenses administratives liées à cette activité, ce qui explique la diminution dans cette rubrique. À cela s'ajoute le fait que l'Office compte utiliser sa réserve de gestion pour compléter le financement de près de 23 000 \$.

Le montant demandé pour les « Frais de déménagement » correspond au besoin en vue de verser une allocation de déménagement de 500 \$ pour près de 600 changements de logements. En 2019, le budget comprenait des sommes pour des paiements autres que l'allocation de déménagement.

DÉPENSES - Énergie, taxes, assurances et sinistres

DESCRIPTION	BUDGET 2019	BUDGET 2020	ÉCART %
ÉNERGIE	28 326 600 \$	30 000 300 \$	5,9 %
TAXES	24 246 000 \$	24 246 000 \$	0,0 %
ASSURANCES ET SINISTRES	5 850 000 \$	5 850 000 \$	0,0 %
TOTAL	58 422 600 \$	60 096 300 \$	2,9 %

Le montant prévu à la rubrique « Énergie » est celui préinscrit par la SHQ.

La demande pour les budgets des rubriques « Taxes » et « Assurances et sinistres » est la même que celle de 2019.

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

BUDGET HLM (PUBLIC ET PRIVÉ) ET ANALYSE

DÉPENSES - Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)

DESCRIPTION	BUDGET 2019	BUDGET 2020	ÉCART %
IMMEUBLES	23 431 100 \$	60 000 000 \$	156,1 %
TERRAINS	1 962 700 \$	5 000 000 \$	154,8 %
DÉCONTAMINATIONS	38 000 \$	100 000 \$	163,2 %
BÂTIMENTS	19 144 400 \$	33 116 700 \$	73,0 %
LOGEMENTS	25 005 900 \$	34 543 900 \$	38,1 %
HONORAIRES PROFESSIONNELS	12 728 600 \$	17 000 000 \$	33,6 %
FRAIS DE RELOGEMENT	351 400 \$	300 000 \$	-14,6 %
TOTAL	82 662 100 \$	150 060 600 \$	81,5 %

En 2019, la demande budgétaire de l'OMHM a été de l'ordre de 150 M\$. La SHQ a consenti 82,6 M\$ \$ pour les HLM public et privé. En 2020, l'OMHM persiste à exprimer ses besoins réels pour la gestion responsable de son parc immobilier. La demande budgétaire demeure à 150 M\$, considérant la vétusté du parc immobilier, qui nécessite d'importants investissements.

DÉPENSES - Financement

DESCRIPTION	BUDGET 2019	BUDGET 2020	ÉCART %
INTÉRÊTS	21 805 100 \$	21 805 100 \$	0,0 %
AMORTISSEMENT	48 698 300 \$	48 698 300 \$	0,0 %
RENTES EMPHYTHÉOTIQUES ET AUTRES FRAIS	459 700 \$	459 700 \$	0,0 %
TOTAL	70 963 100 \$	70 963 100 \$	0,0 %

Les budgets alloués en 2019 sont reportés étant en attente des montants qui seront déterminés par la SHQ .

BUDGET PSL ET ANALYSE

DESCRIPTION	RÉSULTATS 2018	BUDGET 2019	BUDGET 2020	%
REVENUS				
SUBVENTIONS	57 013 000 \$	60 936 900 \$	62 681 100 \$	2,9 %
TOTAL DES REVENUS	57 013 000 \$	60 936 900 \$	62 681 100 \$	2,9 %
DÉPENSES				
RESSOURCES HUMAINES	1 913 000 \$	2 243 800 \$	2 512 900 \$	12,0 %
ADMINISTRATION	141 600 \$	193 100 \$	168 200 \$	-12,9 %
VERSEMENTS AUX PROPRIÉTAIRES	54 958 400 \$	58 500 000 \$	60 000 000 \$	2,6 %
TOTAL DES DÉPENSES	57 013 000 \$	60 936 900 \$	62 681 100 \$	2,9 %
SURPLUS (DÉFICIT)	- \$	- \$	- \$	

BUDGET PSL ET ANALYSE

REVENUS

DESCRIPTION	BUDGET 2019	BUDGET 2020	ÉCART %
SUBVENTIONS	60 936 900 \$	62 681 100 \$	2,9 %
TOTAL	60 936 900 \$	62 681 100 \$	2,9 %

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 2020, près de 13 000 ménages bénéficieront de ces programmes, comparativement à 12 000 en 2019.

DÉPENSES

DESCRIPTION	BUDGET 2019	BUDGET 2020	ÉCART %
RESSOURCES HUMAINES	2 243 800 \$	2 512 900 \$	12,0 %
ADMINISTRATION	193 100 \$	168 200 \$	-12,9 %
VERSEMENTS AUX PROPRIÉTAIRES	58 500 000 \$	60 000 000 \$	2,6 %
TOTAL	60 936 900 \$	62 681 100 \$	2,9 %

Du personnel supplémentaire a été embauché au cours de l'année 2019 pour livrer les 700 nouvelles unités provenant des programmes SL du programme Supplément au loyer.

Le Service du PSL avait réaménagé ses bureaux afin d'accueillir de nouveaux employés en 2019, ce qui explique la baisse dans la rubrique « Administration ».

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

BUDGET LAQ ET ANALYSE

DESCRIPTION	RÉSULTATS 2018	BUDGET 2019	BUDGET 2020	%
REVENUS				
REVENUS D'EXPLOITATION	20 542 700 \$	21 096 700 \$	21 656 900 \$	2,7 %
SUBVENTIONS	215 600 \$	208 900 \$	203 900 \$	-2,4 %
TOTAL DES REVENUS	20 758 300 \$	21 305 600 \$	21 860 800 \$	2,6 %
DÉPENSES				
RESSOURCES HUMAINES	5 228 300 \$	5 465 800 \$	5 428 600 \$	-0,7 %
ADMINISTRATION	715 100 \$	865 700 \$	883 800 \$	2,1 %
CONCIERGERIE ET ENTRETIEN	1 496 600 \$	1 510 700 \$	1 614 200 \$	6,9 %
SERVICE À LA CLIENTÈLE	2 743 300 \$	2 785 100 \$	2 886 300 \$	3,6 %
ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES	4 655 200 \$	4 725 700 \$	4 990 400 \$	5,6 %
REMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)	2 231 600 \$	540 000 \$	847 800 \$	57,0 %
FINANCEMENT	4 580 300 \$	4 682 900 \$	4 690 200 \$	0,2 %
CONTRIBUTIONS (UTILISATIONS) RÉSERVES	(542 000 \$)	636 100 \$	709 200 \$	11,5 %
DÉPENSES EXTRAORDINAIRES	125 800 \$	- \$	- \$	
TOTAL DES DÉPENSES	21 234 200 \$	21 212 000 \$	22 050 500 \$	4,0 %
SURPLUS (DÉFICIT)	(475 900 \$)	93 600 \$	(189 700 \$)	

BUDGET LAQ ET ANALYSE

REVENUS

DESCRIPTION	BUDGET 2019	BUDGET 2020	ÉCART %
REVENUS DE LOCATION	20 606 200 \$	21 180 800 \$	2,8 %
AUTRES REVENUS	325 000 \$	368 600 \$	13,4 %
REVENUS REPORTÉS	165 500 \$	107 500 \$	-35,0 %
SUBVENTIONS	208 900 \$	203 900 \$	-2,4 %
TOTAL	21 305 600 \$	21 860 800 \$	2,6 %

L'indexation consentie dans « Revenus de location » est de 1,5 % pour le volet « Résidence » et de 1,2 % pour le volet « Famille ». Le budget est établi en fonction des revenus réels projetés de 2019.

L'augmentation dans la rubrique « Autres revenus » provient d'une hausse des revenus d'intérêt.

DÉPENSES - Ressources humaines

DESCRIPTION	BUDGET 2019	BUDGET 2020	ÉCART %
ADMINISTRATION	3 946 500 \$	3 977 500 \$	0,8 %
ENTRETIEN	1 519 300 \$	1 451 100 \$	-4,5 %
TOTAL	5 465 800 \$	5 428 600 \$	-0,7 %

Les salaires du personnel du programme Logement abordable ont été indexés de 2 % en 2020.

Un poste dédié aux travaux spéciaux n'a pas été reconduit en 2020, expliquant ainsi la diminution dans la rubrique « Entretien ».

DÉPENSES - Administration

DESCRIPTION	BUDGET 2019	BUDGET 2020	ÉCART %
FRAIS GÉNÉRAUX	831 900 \$	850 800 \$	2,3 %
FRAIS INFORMATIQUES	15 000 \$	10 500 \$	-30,0 %
AUTRES FRAIS NON RÉCURRENTS	18 800 \$	22 500 \$	19,7 %
TOTAL	865 700 \$	883 800 \$	2,1 %

Il y a une diminution de la rubrique « Frais informatiques » puisque la conception du site Web des Résidences ENHARMONIE a été complétée en 2019.

DÉPENSES - Conciergerie et entretien

DESCRIPTION	BUDGET 2019	BUDGET 2020	ÉCART %
CONTRATS ET RESSOURCES MATÉRIELLES	1 510 700 \$	1 614 200 \$	6,9 %
TOTAL	1 510 700 \$	1 614 200 \$	6,9 %

Un investissement plus important dans l'entretien des logements et dans les coûts liés à la sécurité explique en grande partie la hausse dans la rubrique « Contrats et ressources matérielles ».

BUDGET LAQ ET ANALYSE

DÉPENSES - Service à la clientèle

DESCRIPTION	BUDGET 2019	BUDGET 2020	ÉCART %
SUBVENTIONS AUX ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES	- \$	10 000 \$	100 %
ACTIVITÉS COMMUNAUTAIRES ET SOCIALES	87 600 \$	89 100 \$	1,7 %
SERVICES ALIMENTAIRES	2 577 500 \$	2 558 200 \$	-0,7 %
ACHAT ET ENTRETIEN D'ÉQUIPEMENTS DE CUISINE	120 000 \$	229 000 \$	90,8%
TOTAL	2 785 100 \$	2 886 300 \$	3,6 %

En raison de la création du Comité consultatif des résidents ENHARMONIE, des subventions aux associations de locataires de 1 000 \$ par résidence sont prévues au budget 2020.

Le vieillissement des équipements de cuisine nécessite un plus grand investissement pour les réparer ou les remplacer.

DÉPENSES - Énergie, taxes, assurances et sinistres

DESCRIPTION	BUDGET 2019	BUDGET 2020	ÉCART %
ÉNERGIE	1 629 200 \$	1 633 500 \$	0,3 %
TAXES	2 786 700 \$	3 000 400 \$	7,7 %
ASSURANCES ET SINISTRES	309 800 \$	356 500 \$	15,1 %
TOTAL	4 725 700 \$	4 990 400 \$	5,6 %

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

DÉPENSES - Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)

DESCRIPTION	BUDGET 2019	BUDGET 2020	ÉCART %
IMMEUBLES	997 500 \$	844 100 \$	-15,4 %
TERRAINS	79 000 \$	151 000 \$	91,1 %
BÂTIMENTS	997 500 \$	1 190 500 \$	19,3 %
LOGEMENTS	126 000 \$	104 000 \$	-17,5 %
HONORAIRES PROFESSIONNELS	162 100 \$	126 200 \$	-22,1 %
(-) UTILISATION DES RÉSERVES DÉDIÉES	(1 822 100) \$	(1 568 000) \$	-13,9 %
TOTAL	540 000 \$	847 800 \$	57,0 %

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

DÉPENSES - Financement

DESCRIPTION	BUDGET 2019	BUDGET 2020	ÉCART %
INTÉRÊTS	1 927 700 \$	1 932 800 \$	0,3 %
AMORTISSEMENT	2 659 100 \$	2 654 600 \$	-0,2 %
FRAIS DE COPROPRIÉTÉ	96 100 \$	102 800 \$	7,0 %
TOTAL	4 682 900 \$	4 690 200 \$	0,2 %

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

BUDGET LAQ ET ANALYSE

DÉPENSES - Réserve

DESCRIPTION	BUDGET 2019	BUDGET 2020	ÉCART %
IMMOBILIÈRE	493 700 \$	566 800 \$	14,8 %
MOBILIÈRE	142 400 \$	142 400 \$	0,0 %
TOTAL	636 100 \$	709 200 \$	11,5 %

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

BUDGET ACCÈSLOGIS ET ANALYSE

DESCRIPTION	RÉSULTATS 2018	BUDGET 2019	BUDGET 2020	%
REVENUS				
REVENUS D'EXPLOITATION	1 586 100 \$	1 651 900 \$	1 699 100 \$	2,9 %
SUBVENTIONS	904 700 \$	917 300 \$	926 600 \$	1,0 %
TOTAL DES REVENUS	2 490 800 \$	2 569 200 \$	2 625 700 \$	2,2 %
DÉPENSES				
RESSOURCES HUMAINES	279 300 \$	321 200 \$	324 600 \$	1,1 %
ADMINISTRATION	66 000 \$	67 900 \$	67 100 \$	-1,2 %
CONCIERGERIE ET ENTRETIEN	154 400 \$	198 100 \$	206 200 \$	4,1 %
SERVICE À LA CLIENTÈLE	- \$	- \$	1 000 \$	-100,0 %
ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES	564 900 \$	620 800 \$	640 800 \$	3,2 %
REMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)	133 400 \$	131 900 \$	67 000 \$	-49,2 %
FINANCEMENT	1 100 300 \$	1 134 300 \$	1 119 300 \$	-1,3 %
RÉSERVES	147 700 \$	128 100 \$	143 400 \$	11,9 %
TOTAL DES DÉPENSES	2 446 000 \$	2 602 300 \$	2 569 400 \$	-1,3 %
UTILISATION DES SURPLUS	- \$	33 100 \$	- \$	- \$
SURPLUS (DÉFICIT)	44 800 \$	- \$	56 300 \$	- \$

BUDGET ACCÈSLOGIS ET ANALYSE

REVENUS

DESCRIPTION	BUDGET 2019	BUDGET 2020	ÉCART %
REVENUS DE LOCATION	1 609 400 \$	1 631 500 \$	1,4 %
AUTRES REVENUS	42 500 \$	61 100 \$	43,8 %
REVENUS REPORTÉS	- \$	6 500 \$	100,0 %
SUBVENTIONS	917 300 \$	926 600 \$	1,0 %
TOTAL	2 569 200 \$	2 625 700 \$	2,2 %

L'indexation consentie dans « Revenus de location » est calculée par projet, en fonction des conditions de viabilité et des travaux majeurs liés à chaque projet. La hausse dans la rubrique « Autres revenus » est liée à une augmentation du taux d'intérêt.

L'utilisation des revenus reportés est prévue pour des travaux de rénovation aux habitations Monty.

DÉPENSES - Ressources humaines

DESCRIPTION	BUDGET 2019	BUDGET 2020	ÉCART %
ADMINISTRATION	193 400 \$	179 100 \$	-7,4 %
ENTRETIEN	127 800 \$	145 500 \$	13,8 %
TOTAL	321 200 \$	324 600 \$	1,1 %

Une indexation de 2 % des salaires du personnel est budgétisée en 2020. La diminution dans la rubrique « Administration » est liée à une surévaluation des avantages sociaux en 2019. Une redistribution de personnel dédié à l'entretien entre les différents programmes gérés par le Service de la gestion abordable explique l'écart dans la rubrique « Entretien ».

DÉPENSES - Administration, conciergerie et entretien

DESCRIPTION	BUDGET 2019	BUDGET 2020	ÉCART %
ADMINISTRATION	67 900 \$	67 100 \$	-1,2 %
CONTRATS ET RESSOURCES MATÉRIELLES	198 100 \$	206 200 \$	4,1 %
SERVICE À LA CLIENTÈLE	- \$	1 000 \$	-100,0 %
TOTAL	266 000 \$	274 300 \$	3,1 %

Une stabilité des dépenses en « Administration » et en « Conciergerie et entretien » est prévue pour l'année 2020.

DÉPENSES - Énergie, taxes, assurances et sinistres

DESCRIPTION	BUDGET 2019	BUDGET 2020	ÉCART %
ÉNERGIE	230 000 \$	211 000 \$	-8,3 %
TAXES	352 200 \$	376 400 \$	6,9 %
ASSURANCES ET SINISTRES	38 600 \$	53 400 \$	38,3 %
TOTAL	620 800 \$	640 800 \$	3,2 %

Les budgets de ces rubriques ont été établis en tenant compte des montants anticipés de l'année en cours. Une augmentation importante est prévue lors du renouvellement des contrats d'assurance.

BUDGET ACCÈSLOGIS ET ANALYSE

DÉPENSES - RAM, financement et réserves

DESCRIPTION	BUDGET 2019	BUDGET 2020	ÉCART %
RAM	212 600 \$	99 500 \$	-53,2 %
(-) Utilisation des réserves dédiées	(80 700) \$	(32 500) \$	-59,7 %
FINANCEMENT	1 134 300 \$	1 119 300 \$	-1,3 %
RÉSERVES	128 100 \$	143 400 \$	11,9 %
TOTAL	1 394 300 \$	1 329 700 \$	-4,6 %

Les travaux de rénovation budgétisés en 2020 concernent principalement la remise à neuf des logements vacants et la phase terminale de la réfection des douches à la Maison Wolfe.

L'augmentation dans la rubrique « Réserves » est liée au nouveau projet Les habitations Paul-Buissonneau.

BUDGET IMMEUBLES BENNY FARM ET ANALYSE

DESCRIPTION	RÉSULTATS 2018	BUDGET 2019	BUDGET 2020	%
REVENUS				
REVENUS D'EXPLOITATION	2 153 000 \$	2 173 400 \$	2 243 900 \$	3,2 %
SUBVENTIONS	746 900 \$	778 000 \$	784 600 \$	0,8 %
TOTAL DES REVENUS	2 899 900 \$	2 951 400 \$	3 028 500 \$	2,6 %
DÉPENSES				
RESSOURCES HUMAINES	516 200 \$	529 600 \$	536 300 \$	1,3 %
ADMINISTRATION	98 200 \$	65 200 \$	80 200 \$	23,0 %
CONCIERGERIE ET ENTRETIEN	239 800 \$	313 000 \$	307 300 \$	-1,8 %
SERVICE À LA CLIENTÈLE	2 900 \$	3 000 \$	3 500 \$	16,7 %
ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES	776 800 \$	860 600 \$	835 600 \$	-2,9 %
REMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)	85 500 \$	146 900 \$	254 300 \$	73,1 %
FINANCEMENT	883 000 \$	895 100 \$	997 300 \$	11,4 %
RÉSERVES	2 500 \$	- \$	60 500 \$	100,0 %
TOTAL DES DÉPENSES	2 604 900 \$	2 813 400 \$	3 075 000 \$	9,3 %
SURPLUS (DÉFICIT)	295 000 \$	138 000 \$	(46 500) \$	

BUDGET LES IMMEUBLES BENNY FARM ET ANALYSE

REVENUS

DESCRIPTION	BUDGET 2019	BUDGET 2020	ÉCART %
REVENUS DE LOCATION	2 137 900 \$	2 157 400 \$	0,9 %
AUTRES REVENUS	35 500 \$	86 500 \$	143,7 %
SUBVENTIONS	778 000 \$	784 600 \$	0,8 %
TOTAL	2 951 400 \$	3 028 500 \$	2,6 %

Une indexation de 1 % a été prévue pour les revenus de location en 2020.

La hausse dans la rubrique « Autres revenus » est reliée à une augmentation des revenus d'intérêts.

DÉPENSES - Ressources humaines

DESCRIPTION	BUDGET 2019	BUDGET 2020	ÉCART %
ADMINISTRATION	272 800 \$	266 900 \$	-2,2 %
ENTRETIEN	256 800 \$	269 400 \$	4,9 %
TOTAL	529 600 \$	536 300 \$	1,3 %

Une indexation de 2 % des salaires du personnel est budgétisée en 2020.

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

DESCRIPTION	BUDGET 2019	BUDGET 2020	ÉCART %
ADMINISTRATION	65 200 \$	80 200 \$	23,0 %
CONTRATS ET RESSOURCES MATÉRIELLES	313 000 \$	307 300 \$	-1,8 %
SERVICE À LA CLIENTÈLE	3 000 \$	3 500 \$	16,7 %
TOTAL	381 200 \$	391 000 \$	2,6 %

L'augmentation dans la rubrique « Administration » est liée principalement aux honoraires professionnels prévus pour bonifier la gestion des actifs immobilisés.

DÉPENSES - Énergie, taxes, assurances et sinistres

DESCRIPTION	BUDGET 2019	BUDGET 2020	ÉCART %
ÉNERGIE	399 100 \$	352 000 \$	-11,8 %
TAXES	373 000 \$	384 100 \$	3,0 %
ASSURANCES ET SINISTRES	88 500 \$	99 500 \$	12,4 %
TOTAL	860 600 \$	835 600 \$	-2,9 %

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

BUDGET LES IMMEUBLES BENNY FARM ET ANALYSE

RAM et financement

DESCRIPTION	BUDGET 2019	BUDGET 2020	ÉCART %
RAM	146 900 \$	254 300 \$	73,1 %
FINANCEMENT	895 100 \$	997 300 \$	11,4 %
RÉSERVES	- \$	60 500 \$	100,0 %
TOTAL	1 042 000 \$	1 312 100 \$	25,9 %

D'importants travaux de calfeutrage expliquent l'augmentation du budget « RAM » en 2020.

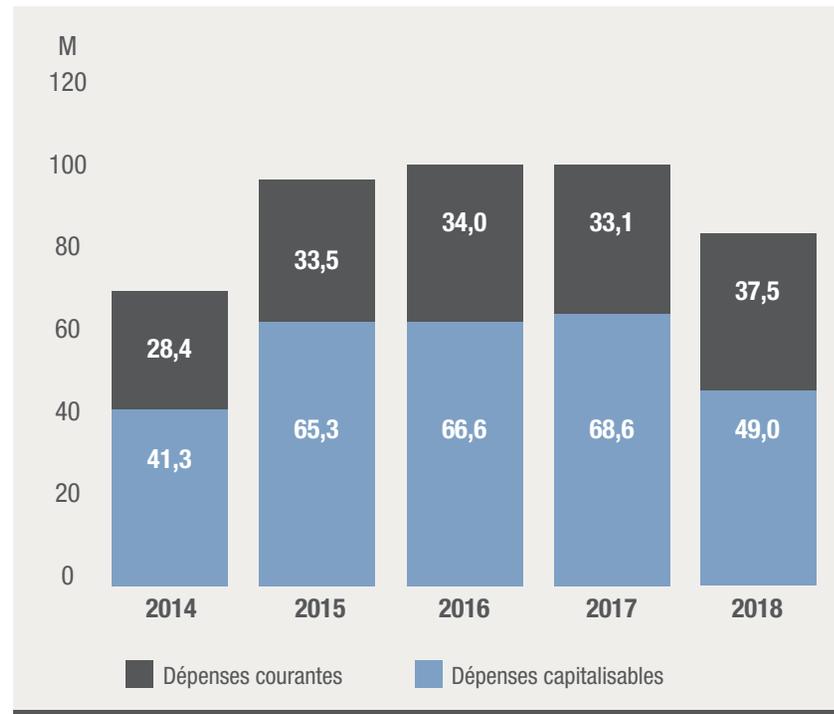
La hausse dans la rubrique « Financement » est attribuable aux nouvelles conditions du financement hypothécaire.

La hausse dans la rubrique « Réserves » est liée au renouvellement de l'hypothèque.

PROGRAMME D'IMMOBILISATIONS

Investissements dans les travaux majeurs (RAM)

De 2008 à 2019, 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 (de 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 (de 2013 à 2017), cette moyenne annuelle s'est élevée à 92,8 millions de dollars. Le troisième plan quinquennal, qui se poursuivra jusqu'en 2020, a permis à l'Office de profiter d'un budget RAM ayant une moyenne de 84,6 millions de dollars pour les années 2018 et 2019.



	Investissements RAM	% capitalisable
2014	69,7 M\$	59,3 %
2015	98,8 M\$	66,1 %
2016	100,6 M\$	66,2 %
2017	101,7 M\$	67,5 %
2018 :	86,5 M\$	56,7 %

Le budget RAM est réparti 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. Ainsi, pour un budget total RAM de 40 millions de dollars, un au moins 55 % des dépenses doivent se réaliser en travaux capitalisables. En 2019, avec l'octroi d'un budget RAM qui devrait se conclure à 82,7 millions de dollars, 50,6 % des investissements seront capitalisés. Ces deux enveloppes et le pourcentage de travaux capitalisables influencent la programmation des travaux, les stratégies de réalisation, la lutte à la vétusté et les budgets d'exploitation.

Axes d'intervention

BUDGET RAM

Pour 2020, la SHQ a confirmé l'allocation d'un montant de base de 40 millions de dollars à 55 % capitalisables, alors que l'OMHM avait déposé une demande budgétaire RAM de 150 millions de dollars à 68 % capitalisables. L'Office se prépare toutefois à accueillir un rehaussement de budget au printemps. Pour ne pas retarder les travaux prévus pour et respecter l'année financière (31 décembre), des 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 pour la remise en état des composantes des 20 810 logements HLM occupés et vacants se maintiennent à plus de 25 millions de dollars en 2020. Les investissements requis comprennent les montants pour la rénovation des logements 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 majeures et de mise aux normes, sont à réaliser. En 2020, 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.

RÉGÉNÉRATION

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) ont bénéficié de ce budget particulier de 54,2 millions de dollars. Les travaux se termineront en 2019 et le processus de réintégration des locataires débutera dans les premiers mois de 2020.

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 émissions de gaz à effet de serre de son parc immobilier. Des subventions substantielles, de 440 229 \$ en 2016, de 376 060 \$ en 2017 et de 990 000 \$ en 2018, permettent en partie de réaliser ces travaux.

SANTÉ ET SÉCURITÉ AU TRAVAIL ET SÉCURITÉ DES BÂTIMENTS

Dans la mesure des budgets disponibles, l'OMHM met en place divers 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.

MAINTIEN DES ACTIFS

Compte tenu de l'indice élevé de vétusté de nos habitations, le maintien et l'entretien des composants architecturaux et électromécaniques requièrent des investissements importants. Le maintien des actifs est un grand défi pour prévenir les urgences et agir en prévention.

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.

2020	RESSOURCES HUMAINES	SÉCURITÉ Note 1	SERVICE À LA CLIENTÈLE	RÉMUNÉRATION GLOBALE	PART RELATIVE
RÉMUNÉRATION	32 314 000 \$	1 511 600 \$	407 200 \$	34 232 800 \$	78 %
CHARGES SOCIALES	4 524 000 \$	211 600 \$	57 000 \$	4 792 600 \$	11 %
AVANTAGES SOCIAUX	4 685 500 \$	- \$	59 000 \$	4 744 500 \$	11 %
TOTAL	41 523 500 \$	1 723 200 \$	523 200 \$	43 769 900 \$	100 %

Note 1 : Le personnel dédié à la sécurité des locataires occupe un poste à temps partiel.

EFFECTIFS

TABLEAU DES EFFECTIFS

	2019	2020	ÉCART
PERSONNEL PERMANENT	623	638	15
PERSONNEL SURNUMÉRAIRE	114	106	(8)
PERSONNEL À TEMPS PARTIEL	163	125	(38)
Total	900	869	(31)

L'augmentation des 15 postes permanents est principalement liée à la titularisation de 10 postes surnuméraires qui étaient occupés par des employés depuis quelques années, ainsi qu'à la création de 2 postes au Service de l'approvisionnement après sa réorganisation.

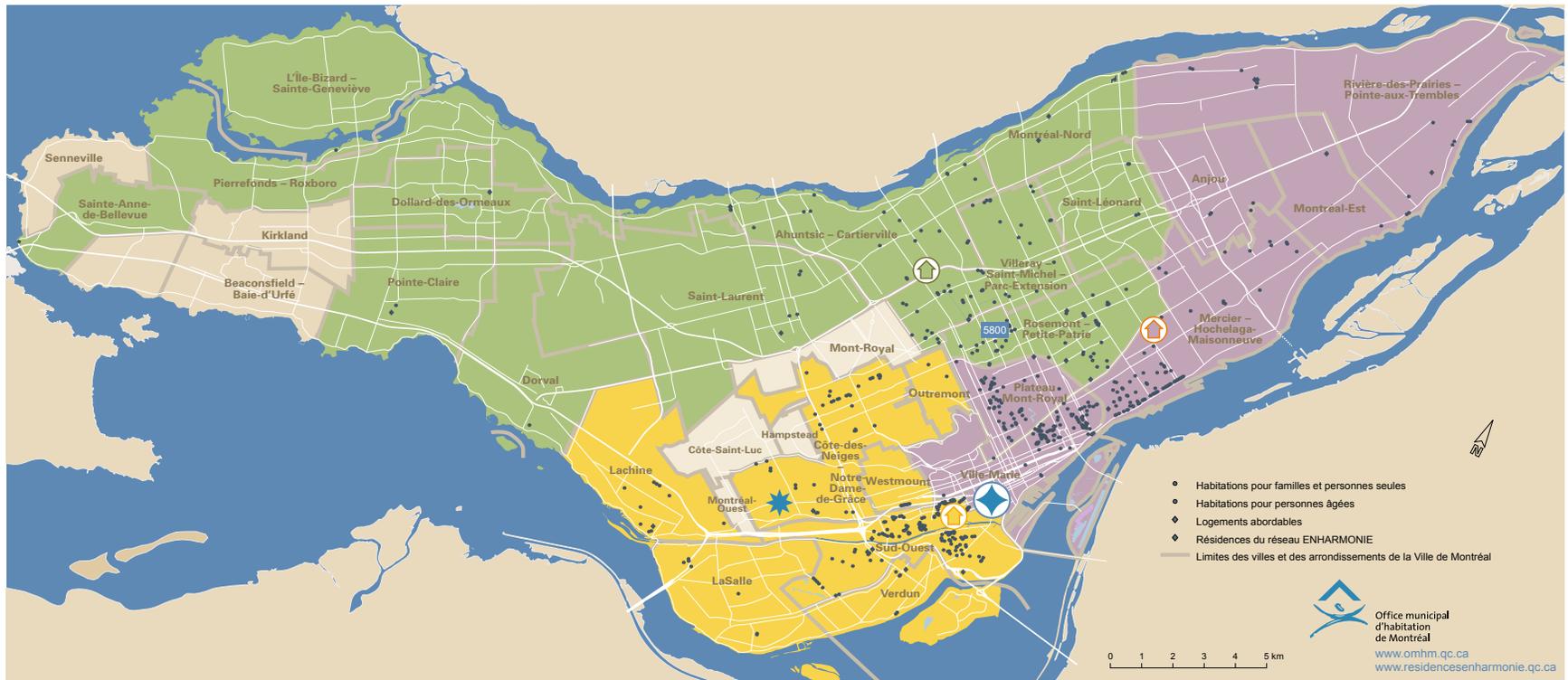
La variation dans la rubrique « Personnel à temps partiel » est liée à des postes vacants non reconduits en 2020.

ANNEXES

SIGLES ET ACRONYMES

ACE	Administration, conciergerie et entretien
ACL	Programme AccèsLogis
CCR	Comité consultatif de résidants
CIUSS	Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux
CMM	Communauté métropolitaine de Montréal
ÉNAP	École nationale d'administration publique
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 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)

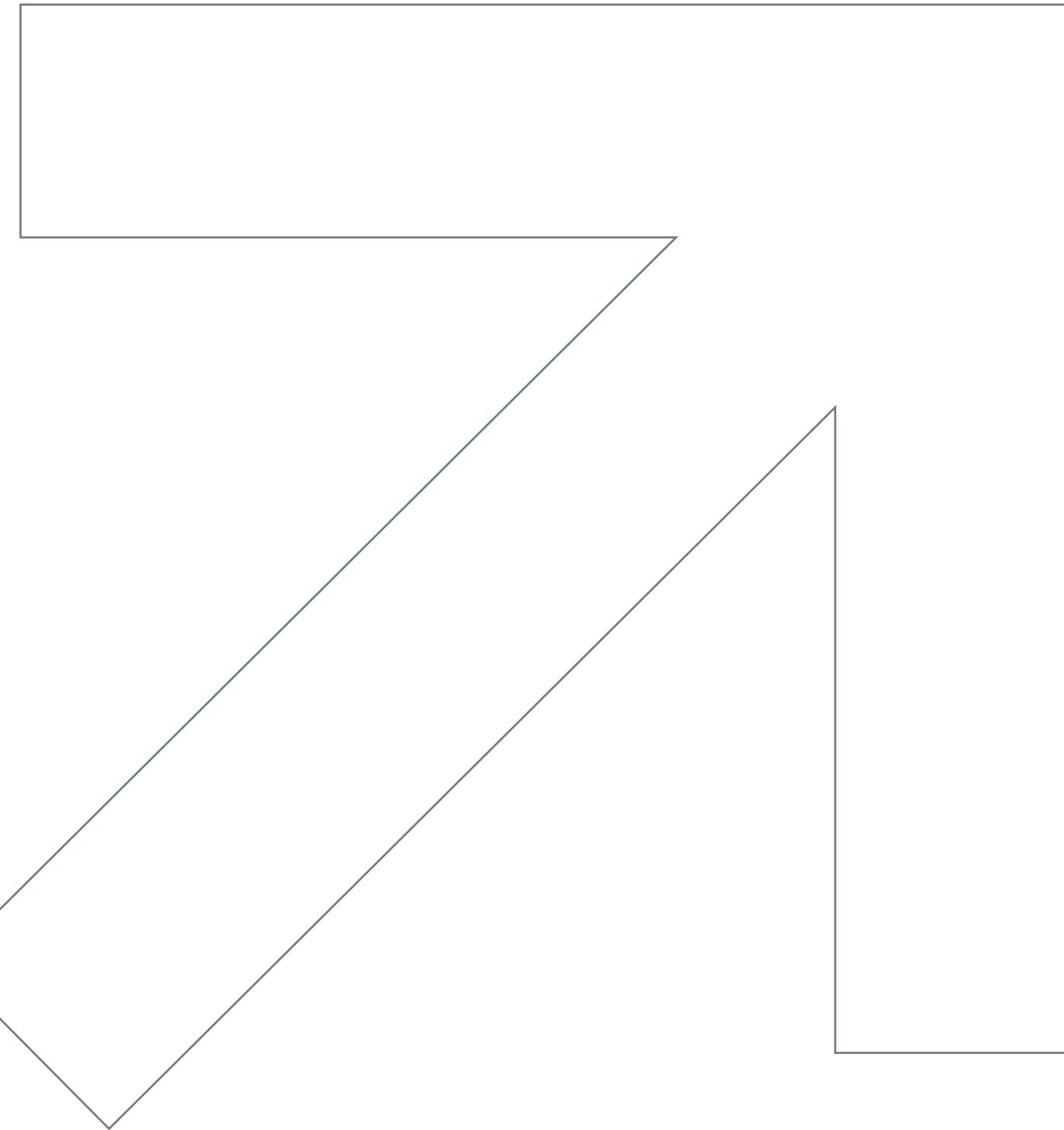
Secteur HLM SUD-OUEST

- 🏠 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