

# BUDGET 2021



Office municipal  
d'habitation  
de Montréal





# TABLE des MATIÈRES

---

4 MESSAGE DE LA DIRECTION

5 LE BUDGET 2021 EN UN COUP D'OEIL

7 L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL (OMHM)  
Mission, vision et convictions  
Conseil d'administration  
Organigramme  
Programmes de financement  
Les logements offerts par l'OMHM

12 PLANIFICATION STRATÉGIQUE 2020-2025

14 RÉALISATIONS 2020

16 PRIORITÉS 2021

19 BUDGET  
Budget Habitations à loyer modique (HLM) et Programmes de Supplément au loyer (PSL)  
Budget Logement abordable du Québec (LAQ)  
Budget ACCÈSLOGIS  
Budget HORS PROGRAMME (Les immeubles Benny Farm)

28 AVOIR MULTIPROGRAMME

29 PARC IMMOBILIER HLM  
État du parc immobilier et indice de vétusté  
Enjeux

33 SERVICE DE RÉFÉRENCE

34 TERRITOIRES



## MESSAGE de la DIRECTION

Oser faire autrement! C'est le défi que nous nous sommes lancé avec le plan stratégique 2020-2025. C'est aussi dans cet esprit que nous avons traversé la première vague de la pandémie de la COVID-19. L'organisation a su faire preuve d'agilité en déployant rapidement le télétravail afin de maintenir les services essentiels aux locataires et d'en assurer la qualité. À l'aube de 2021 et forts des apprentissages tirés de la COVID-19, nous allons toutefois devoir relever de nouveaux défis.

En effet, la situation budgétaire de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) est préoccupante. L'Office fait présentement face à un contexte budgétaire sans précédent découlant, ces dernières années, de la combinaison de la sous-indexation des budgets des deux dernières années et d'une importante réduction de l'allocation annuelle pour les travaux de remplacement, d'amélioration et de modernisation (RAM) de notre parc immobilier HLM. À cet égard, la conclusion récente de l'entente Canada-Québec sur le logement est porteuse d'espoir quant au besoin de financement annuel de 150 millions de dollars sur une période de 20 ans pour remettre le parc de logements HLM montréalais dans un état satisfaisant. Déjà, à la suite de la conclusion de l'entente, la confirmation rapide d'une première allocation RAM est prometteuse pour 2021 et les années qui suivront.

Par ailleurs, notre parc de logements abordables, bien que relativement plus récent, a aussi besoin d'être entretenu. Puisque le financement de ce parc dépend entièrement des loyers des locataires, notre volonté de maintenir des loyers abordables rend la réalisation de travaux majeurs de plus en plus ardue. En dépit de ces enjeux, nous considérons qu'il est de notre devoir d'offrir les services essentiels pour assurer la qualité des milieux de vie de nos locataires tout en maintenant des conditions de travail adéquates pour nos employés, qui relèvent quotidiennement de nombreux défis avec engagement et créativité.

Dans ce contexte de diminution des budgets et d'incertitude liées à la COVID-19, « faire autrement » devient inéluctable. Miser sur nos forces et nos acquis pour évoluer vers une organisation plus agile et créative. Gagner en efficience par la réorganisation du travail, le télétravail, la transformation numérique et d'autres initiatives internes. Obtenir davantage d'autonomie et développer de nouveaux partenariats. La collaboration de nos bailleurs de fonds sera toutefois indispensable pour que soient activés les leviers à leur disposition en vue de soutenir cette démarche. C'est ainsi, croyons-nous, que nous pourrons assurer la réalisation de notre mission. Le partenariat avec nos locataires, l'engagement de nos employés et l'apport des différents acteurs sociaux essentiels à nos activités demeurent la clé de notre succès.

Ensemble, osons faire autrement!

Christian Champagne  
Président du conseil d'administration

Danielle Cécile  
Directrice générale

# LE BUDGET 2021 EN UN COUP D'ŒIL

---

Le budget 2021 vise à assurer le financement nécessaire à la réalisation des objectifs établis dans le plan stratégique 2020-2025 et à l'intégrité des opérations :

- Déploiement des stratégies visant à obtenir le rehaussement d'un budget pluriannuel de 150 M\$ par année pour les travaux majeurs dans le parc HLM, afin de remettre ou de maintenir en état nos immeubles et nos logements;
- Poursuite de la gestion du chantier et des défis relatifs à la réalisation d'une résidence ENHARMONIE (193 logements pour personnes âgées) et du centre administratif de l'OMHM sur l'Îlot Rosemont;
- Investissement dans les outils technologiques afin d'améliorer l'efficacité de l'organisation, en particulier dans les outils de télétravail et de transformation numérique des opérations de l'organisation, y compris la poursuite du développement et de l'implantation du nouveau système financier LOGIC.NET;
- Déficit ponctuel attribuable à la réalisation des travaux de remplacement, d'amélioration et de modernisation requis dans le logement abordable pour les familles, partiellement financé par l'utilisation du solde des réserves et des surplus cumulés;
- Poursuite de l'essor du programme Supplément au loyer (PSL), avec l'ajout de 1 200 unités.



# MISSION

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

# VISION

L'OMHM est un bâtisseur social connu et reconnu. Il mise sur la force de la participation de ses locataires et sur le dynamisme de ses employés pour renouveler son offre de solutions diversifiées et créatives aux ménages qu'il dessert. Acteur du développement social et urbain, l'OMHM construit, avec ses partenaires de l'habitation, une vision concertée de logement social sur l'île de Montréal.

# CONVICTIONS

- Le respect
- La recherche de l'excellence
- L'amélioration continue
- La satisfaction du client
- La collaboration et les partenariats
- L'intégrité
- Le développement durable

# CONSEIL D'ADMINISTRATION

---

Président



**Christian Champagne,**  
nommé par le Conseil  
d'agglomération  
de Montréal

Vice-présidente



**Danielle Fournier,**  
nommée par le ministre des  
Affaires municipales et de  
l'Habitation

Secrétaire-trésorière



**Lise Guillemette,**  
nommée par le Conseil  
d'agglomération  
de Montréal



**Sylvie Crispo,**  
nommée par le Conseil  
d'agglomération  
de Montréal



**M'Baye Diagne,**  
nommé par le Conseil  
d'agglomération  
de Montréal



**André Giroux,**  
élu par et parmi  
les locataires



**Sylvain Labrecque,**  
élu par et parmi  
les locataires



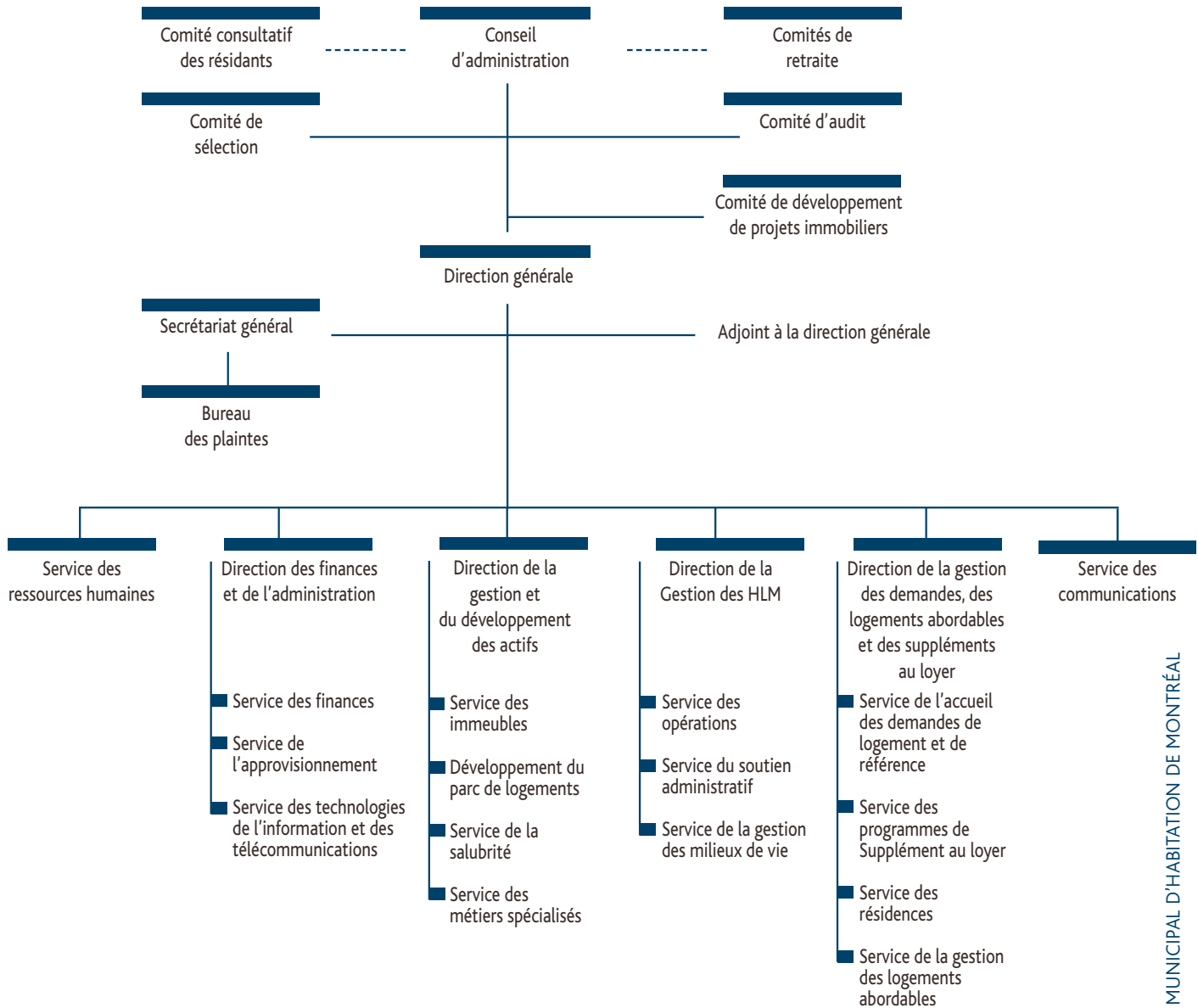
**Hubert M. Makwanda,**  
nommé par le Conseil  
d'agglomération  
de Montréal



**Marie-France Raynault,**  
nommée par le ministre  
des Affaires municipales  
et de l'Habitation



# ORGANIGRAMME



# PROGRAMMES DE FINANCEMENT

## LE PROGRAMME HABITATIONS À LOYER MODIQUE (HLM)

Le programme Habitations à loyer modique, communément appelé « programme HLM », s'adresse à des ménages à faible revenu qui sont sélectionnés en fonction de leur condition socio-économique. Il permet aux locataires de payer un loyer correspondant à 25 % de leur revenu. Typiquement, le déficit d'exploitation de ces logements est financé par les gouvernements fédéral (55 %) et provincial (35 %), de même que par la Communauté métropolitaine de Montréal (10 %). On notera toutefois qu'en janvier 2021, la convention de financement du gouvernement fédéral sera échue pour 24 % des bâtiments du parc HLM de l'OMHM.

Le parc HLM de l'OMHM comprend 20 810 logements. Environ 11 000 logements sont destinés à des personnes de 60 ans et plus, les autres sont réservés à des familles et à des personnes seules de moins de 60 ans.

## LES PROGRAMMES SUPPLÉMENT AU LOYER (PSL)

Les programmes Supplément au loyer permettent à des ménages à faible revenu d'habiter dans des logements qui font partie du marché locatif privé ou qui appartiennent à des coopératives d'habitation (COOP) ou à des organismes sans but lucratif (OSBL), à la Société d'habitation et de développement de Montréal et à l'OMHM. Ces programmes permettent de réserver des logements sur l'île de Montréal pour des locataires qui paieront également un loyer correspondant à 25 % de leur revenu. La Société d'habitation du Québec (SHQ) verse les subventions pour combler la différence entre le coût réel du loyer et le montant reçu du locataire.

En 2020, l'OMHM gère plus de 13 600 subventions dans le cadre des programmes Supplément au loyer.

## LE PROGRAMME LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC (LAQ)

Le programme LAQ vise à augmenter l'offre de logements abordables dans les municipalités où le taux d'inoccupation est faible. Les subventions étaient reçues lors de la construction. Elles représentaient environ 70 % des coûts de construction. Une fois construite, l'habitation devait s'autofinancer.

Le programme a pris fin en 2010. À terme, l'OMHM avait construit 1 699 logements, dont 1 259 logements pour aînés regroupés dans les 10 résidences du réseau ENHARMONIE et 440 logements pour familles.

## LE PROGRAMME ACCÈSLOGIS (ACL)

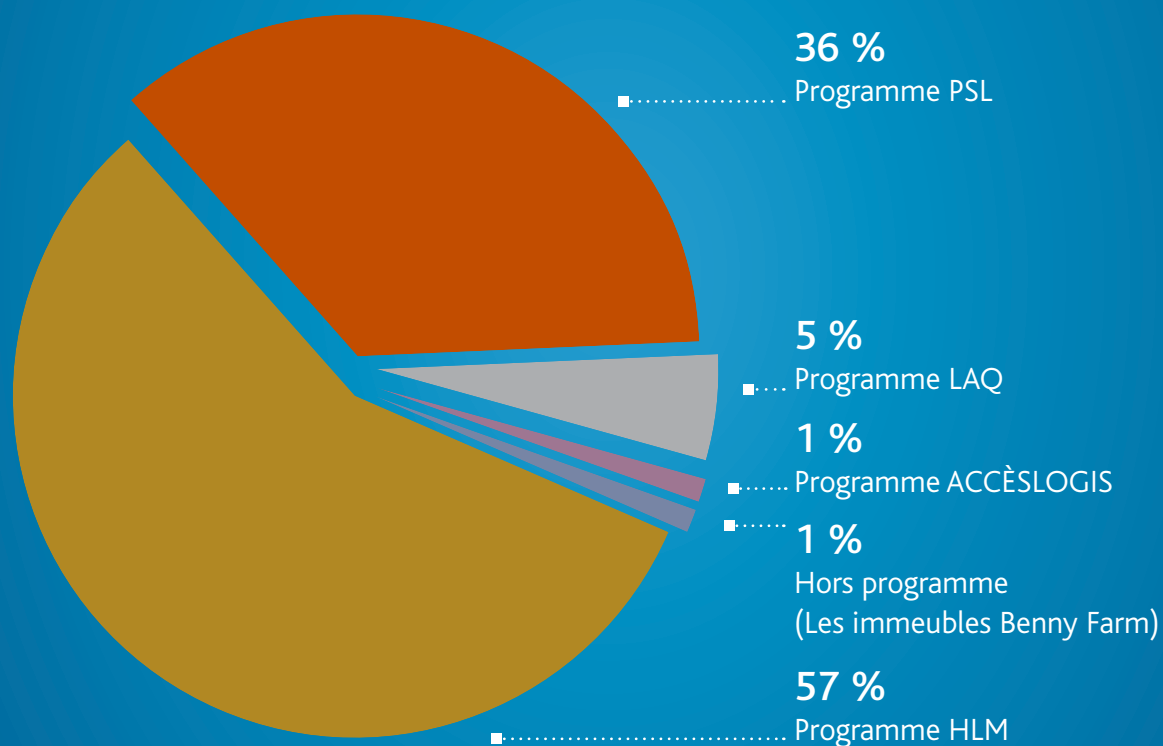
Créé en 2011, ce programme permet à l'OMHM de continuer à développer son parc immobilier. Les projets sont subventionnés à la construction et doivent s'autofinancer lorsqu'ils sont réalisés. La moitié des locataires de ces habitations est admissible à une réduction de loyer grâce aux subventions du programme Supplément au loyer. À ce jour, 295 logements ont été construits.

## HORS PROGRAMME (Les immeubles Benny Farm)

En 2007, l'OMHM s'est porté acquéreur de quatre immeubles sur le site Benny Farm. Cette propriété, acquise hors programme, regroupe 237 logements. L'OMHM bénéficie de subventions du programme Supplément au loyer pour une partie des logements.

# LES LOGEMENTS OFFERTS PAR L'OMHM

L'OMHM a sous gestion 36 641 logements financés en grande partie dans le cadre de quatre programmes.



■ HLM	20 810 logements
■ PSL	13 600 logements
■ LAQ	1 699 logements
■ ACCÈSLOGIS	295 logements
■ Les immeubles Benny Farm	237 logements

# PLANIFICATION STRATÉGIQUE 2021-2025

---

## AXE 1

### ÉTAT DES IMMEUBLES ET DES LOGEMENTS

Les locataires de l'OMHM ont droit à des logements en bon état, salubres et adaptés à leurs besoins, tout en tenant compte des ressources financières limitées.

L'axe 1 s'articule autour de trois piliers stratégiques : poursuivre les rénovations majeures requises par l'état du parc immobilier, améliorer la qualité de l'entretien et des réparations dans les immeubles et offrir à nos locataires des logements sains et salubres.

## AXE 2

### OFFRE DE LOGEMENTS

Selon les statistiques du dernier recensement (2016), 21 % des montréalais vivent sous le seuil de faible revenu et 30 % des ménages de la métropole consacrent plus de 30 % de leur revenu aux dépenses de logement. Par ailleurs, le nombre de ménages en attente d'un logement HLM ou subventionné dépasse les 23 000 demandeurs sur la liste d'attente de l'OMHM. Dans ce contexte, l'augmentation de l'offre de logements est une priorité pour l'OMHM.

Trois piliers stratégiques composent l'axe 2 : le développement de l'offre de logements de l'OMHM, la diversification de l'offre de logements en vue de répondre aux besoins de divers types de ménages en matière de logement et la location rapide des logements du parc immobilier.

AXE  
3

### DÉVELOPPEMENT SOCIAL

L'amélioration de la qualité et des conditions de vie des individus passe d'abord et avant tout par le contrôle de leur propre destinée. L'OMHM met ainsi en place des conditions nécessaires pour appuyer les résidants afin qu'ils puissent accroître et exercer leur pouvoir d'agir. Cependant, certaines personnes ont, pour diverses raisons, besoin d'un accompagnement et d'un soutien plus importants. L'OMHM compte sur des partenariats, notamment avec le milieu communautaire et celui de la santé, pour répondre aux besoins de certains de ses résidants.

Les trois piliers stratégiques de l'axe 3 sont de favoriser le pouvoir d'influence et d'action des ménages résidants, de contribuer à combler certains besoins d'accompagnement et de soutien et de développer le personnel en matière de développement social.

AXE  
4

### FONDEMENTS ORGANISATIONNELS

Le quatrième axe du plan stratégique constitue les bases sans lesquelles l'organisation ne peut accomplir sa mission adéquatement. Plusieurs aspects sont ainsi considérés : la main-d'œuvre, les processus administratifs, les technologies de l'information et les télécommunications, les ressources financières, les services pour répondre adéquatement aux besoins des locataires, la communication et les partenariats.

Les six piliers stratégiques de l'axe 4 sont : l'offre de service, la main-d'œuvre, l'efficacité et l'intelligence d'affaires, les communications, le financement et le développement durable.

# RÉALISATIONS 2020

## AXE 1

### ÉTAT DES IMMEUBLES ET DES LOGEMENTS – OFFRIR DES IMMEUBLES ET DES LOGEMENTS EN BON ÉTAT

- Réalisation de travaux majeurs de rénovation et de maintien d'actifs par l'investissement d'un budget RAM de 62,4 M\$;
- Démarches auprès des bailleurs de fonds pour une planification pluriannuelle et un rehaussement du budget de remplacement, d'amélioration, de modernisation (RAM) et de régénération de notre parc de logements HLM;
- Poursuite de l'élaboration de stratégies et de propositions de financement autre que les financements traditionnels pour certains segments du parc immobilier;
- Mise en place du nouveau Service des métiers spécialisés dans le cadre du redéploiement des services de proximité;
- Lancement du projet « Habitations sans fumée » dans la moitié des logements (13 adresses, 90 unités) des habitations Saint-Michel-Nord;
- Achèvement du projet de régénération des habitations Saint-Michel-Nord et emménagement de 90 % des locataires dans leur nouveau logement;
- Poursuite des travaux dans le cadre du Plan de lutte à la vermine 2018-2021.

## AXE 2

### OFFRE DE LOGEMENTS – AUGMENTER ET DIVERSIFIER NOTRE OFFRE DE LOGEMENTS

- Continuation du chantier du projet Îlot Rosemont, qui comprend une résidence de 193 logements et le futur centre administratif de l'OMHM;
- Prospection d'une dizaine de projets d'un potentiel total de 1 415 nouveaux logements, dont cinq projets ont reçu une approbation préliminaire dans le cadre du programme Accèslogis;
- Déploiement de 480 unités PSL dans le cadre du programme Supplément au loyer PSL-SL1, octroi de près de 100 unités de PSL d'urgence dans le cadre de l'Opération 1<sup>er</sup> juillet et mise en place des partenariats nécessaires à la livraison de 50 unités PSL pour contrer l'itinérance;
- Réalisation réussie de l'Opération 1<sup>er</sup> juillet 2020 malgré le contexte difficile de la pénurie de logements et du volume élevé des demandes.

AXE  
3

### DÉVELOPPEMENT SOCIAL – CONTRIBUER À AMÉLIORER LES CONDITIONS DE VIE DE NOS LOCATAIRES EN FAVORISANT DAVANTAGE LEUR POUVOIR D'AGIR

- Pérennisation de 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) rendus possible grâce au soutien financier de la Ville de Montréal et de la SHQ;
- Consolidation du volet jeunesse des interventions de l'OMHM en matière de développement communautaire et social par la réalisation de deux projets, soit:
  - le projet « Des options pour ton avenir » offrant à une soixantaine de jeunes de 16 à 30 ans, vivant en HLM, un accompagnement soutenu vers une insertion socioprofessionnelle;
  - le projet « Trouve ton rythme » visant essentiellement à offrir des solutions positives d'engagement (ligue de soccer inter-HLM, ateliers d'écriture SLAM et RAP, défi sportif et gala culturel) à des jeunes en HLM potentiellement à risque de délinquance.

AXE  
4

### FONDEMENTS ORGANISATIONNELS - ASSURER UNE SAINTE GOUVERNANCE ET UNE GESTION EFFICACE DE L'ORGANISATION

- Coordination des mesures d'urgence et du plan de relance de l'OMHM dans le cadre de la pandémie liée à la COVID-19 ;
- Poursuite de plusieurs initiatives, dont la numérisation des bons de travail, l'ajout de nouvelles fonctionnalités au logiciel du service des ressources facilitant le travail de la dotation et l'automatisation du tableau de bord des activités liées à l'Opération 1<sup>er</sup> juillet;
- Redéploiement des services de proximité dans les HLM et réorganisation du travail menée en collaboration avec les employés visés;
- Révision des encadrements gouvernant les activités d'approvisionnement dans le cadre de la Loi sur les cités et villes;
- Poursuite des travaux visant l'implantation du système LOGIC.NET permettant d'optimiser, d'intégrer et de standardiser les processus d'approvisionnement et financiers de l'ensemble des programmes. Le déploiement de LOGIC.NET est à l'étape de projet pilote et remplacera éventuellement les systèmes financiers actuels;
- Mise en place des outils de télétravail, de téléphonie, de vidéoconférence pour répondre aux enjeux de sécurité engendrés par la pandémie.

# PRIORITÉS 2021

## AXE 1

### ÉTAT DES IMMEUBLES ET DES LOGEMENTS – OFFRIR DES IMMEUBLES ET DES LOGEMENTS EN BON ÉTAT

- Investir au moins 98 % des budgets disponibles, afin de remettre ou de maintenir en état (cote d'état C) nos immeubles et nos logements;
- Effectuer les travaux majeurs qui tiennent compte à la fois des besoins des résidants, des besoins en amélioration des aménagements, de la performance des équipements, et ce, dans une perspective de développement durable;
- Amorcer les travaux en vue d'améliorer le contrôle de la qualité des réparations dans les immeubles et les logements d'ici décembre 2022 ;
- Poursuivre les efforts en vue de réduire le taux de prévalence de la vermine de 10 à 20 % dans nos immeubles, selon le type de vermine, d'ici décembre 2025.

## AXE 2

### OFFRE DE LOGEMENTS – AUGMENTER ET DIVERSIFIER NOTRE OFFRE DE LOGEMENTS

- Obtenir l'approbation préliminaire des bailleurs de fonds pour le développement de 380 nouveaux logements sociaux et abordables en 2021 à partir des programmes disponibles et de stratégies novatrices;
- Assurer la diversité de notre offre de logements afin de mieux répondre aux besoins de différentes clientèles, selon les cibles de développement 2019-2028;
- Avoir déployé annuellement les activités du Service de référence, en collaboration avec la Ville de Montréal et les autres partenaires, dans le but de répondre aux ménages dans le besoin dans le cadre de l'Opération 1<sup>er</sup> juillet;
- Maintenir ou réduire avant le 31 décembre 2021, les délais de location des logements vacants, remis en état et prêts à être loués, en fonction des budgets disponibles.



AXE  
3

### DÉVELOPPEMENT SOCIAL – CONTRIBUER À AMÉLIORER LES CONDITIONS DE VIE DE NOS LOCATAIRES EN FAVORISANT DAVANTAGE LEUR POUVOIR D'AGIR

- Améliorer les liens de collaboration entre l'OMHM et les représentants des locataires par le biais de processus de consultation établis dans un climat de confiance réciproque et de partenariat;
- Offrir un accompagnement et un soutien aux résidants en HLM dans le besoin, autour de trois objectifs principaux : la prévention des évictions, l'harmonie et la sécurité des milieux de vie, la salubrité des logements;
- Renouveler ou établir des partenariats externes, qui pourront répondre aux besoins d'accompagnement et de soutien plus spécifiques à nos locataires;
- Augmenter les habiletés du personnel en matière d'intervention auprès des ménages plus vulnérables.

AXE  
4

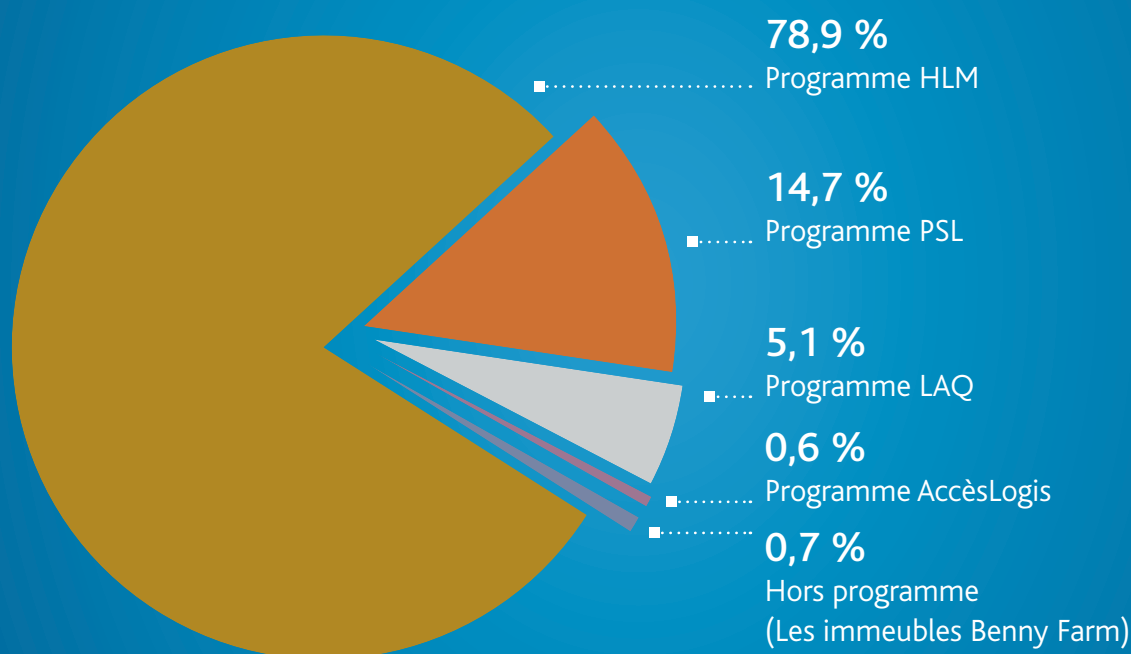
### FONDEMENTS ORGANISATIONNELS - ASSURER UNE SAINTE GOUVERNANCE ET UNE GESTION EFFICACE DE L'ORGANISATION

- Prendre les mesures convenues avec la Direction régionale de la santé publique nécessaires à la protection des ménages résidant dans le parc immobilier de l'OMHM en contexte de pandémie;
- Poursuivre les travaux en vue de réaliser une transition harmonieuse des opérations vers le nouveau centre administratif de l'Îlot Rosemont avant le 31 décembre 2022 ;
- Déployer des stratégies visant à obtenir le rehaussement des budgets pour les travaux majeurs dans le parc HLM, afin de remettre ou de maintenir en état nos immeubles et nos logements;
- Mettre en place une stratégie de financement pour le maintien des actifs du logement abordable avant le 31 décembre 2021;
- Renouveler l'engagement de l'OMHM en matière de développement durable et mettre en valeur ses réalisations auprès des locataires, des employés, des bailleurs de fonds et du public.



# BUDGET

Le budget de l'Office municipal d'habitation de Montréal est la somme des budgets distincts de chacune des parties du parc immobilier selon son régime de financement spécifique. Ainsi, les déficits des parcs HLM et PSL sont entièrement subventionnés par les gouvernements fédéral et provincial ainsi que par la Communauté métropolitaine de Montréal. Les unités financées dans le cadre des programmes LAQ et AccèsLogis doivent s'autofinancer. Le projet immobilier « Les immeubles Benny Farm », réalisé hors programme, doit également s'autofinancer.



	2020	2021	ÉCART %
HLM*	259,7 M\$	348,9 M\$	34,3 %
PSL	60,0 M\$	65,0 M\$	8,3 %
LAQ	22,0 M\$	22,6 M\$	2,7 %
AccèsLogis	2,6 M\$	2,6 M\$	0,0 %
Les immeubles Benny Farm	3,1 M\$	3,0 M\$	- 3,2 %
<b>OMHM</b>	<b>347,4 M\$</b>	<b>442,1 M\$</b>	<b>27,3 %</b>

\* Le budget HLM 2021 inclut un budget RAM demandé de 150 M\$ en comparaison au budget RAM octroyé en 2020 de 62,4 M\$.

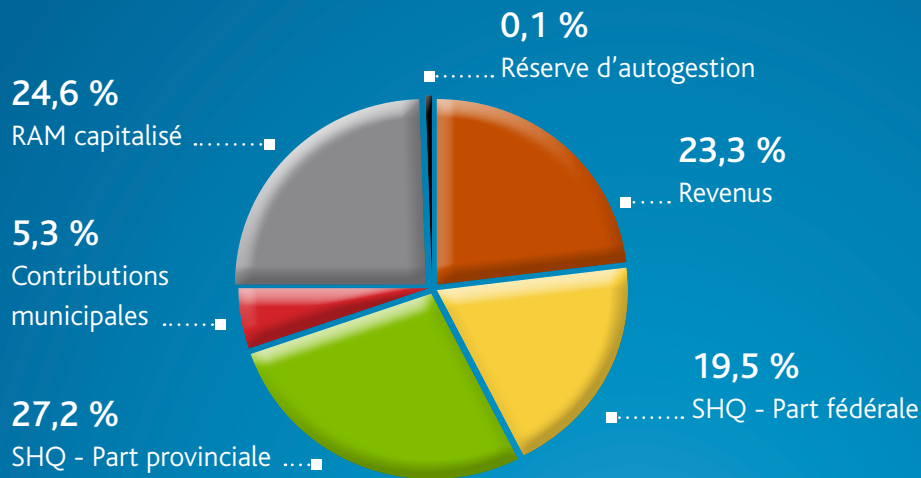
# BUDGETS HLM et PSL

PROVENANCE DES REVENUS	2020	2021	ÉCART %
Revenus	94 307 600 \$	96 528 800 \$	2,4 %
Contribution SHQ (part fédérale)	68 190 500 \$	80 837 500 \$	18,5 %
Contribution SHQ (part provinciale)	99 929 800 \$	112 475 700 \$	12,6 %
Contributions municipales	18 948 300 \$	21 747 700 \$	14,8 %
RAM capitalisé	37 700 000 \$	102 000 000 \$	170,6 %
Réserve d'autogestion	609 000 \$	356 000 \$	- 41,5 %
<b>TOTAL</b>	<b>319 685 200 \$</b>	<b>413 945 700 \$</b>	<b>29,5 %</b>

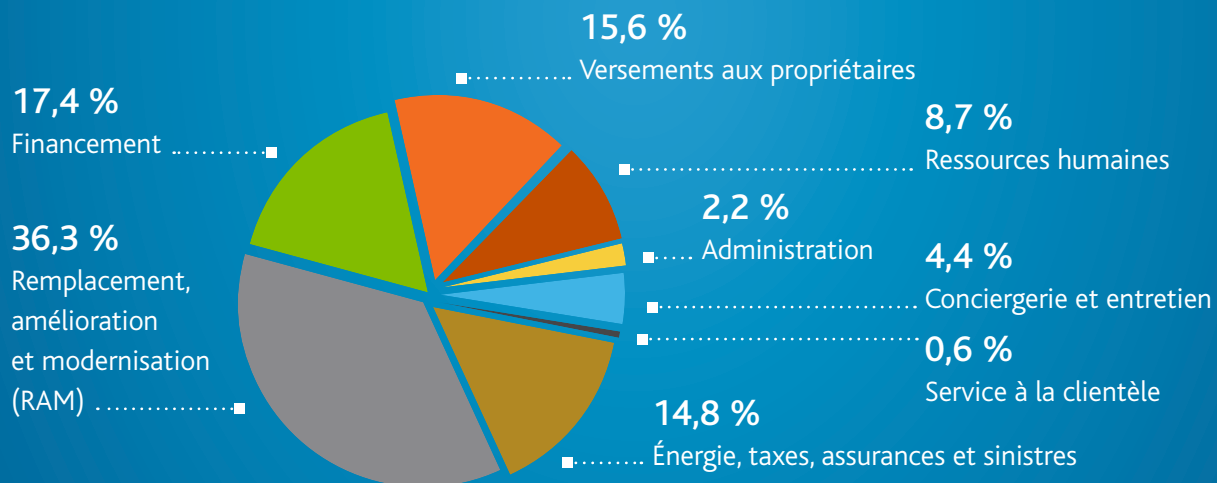
RÉPARTITION DES DÉPENSES	2020	2021	ÉCART %
Ressources humaines	35 268 900 \$	35 957 200 \$	2,0 %
Administration	9 002 100 \$	8 907 800 \$	- 1,0 %
Conciergerie et entretien	18 097 100 \$	18 052 900 \$	- 0,2 %
Service à la clientèle	2 589 700 \$	2 591 600 \$	0,1 %
Énergie, taxes, assurances et sinistres	60 243 100 \$	61 253 000 \$	1,7 %
RAM	62 361 000 \$	150 060 000 \$*	140,6 %
Financement	72 123 200 \$	72 123 200 \$	0,0 %
Versements aux propriétaires	60 000 000 \$	65 000 000 \$	8,3 %
<b>TOTAL</b>	<b>319 685 200 \$</b>	<b>413 945 700 \$</b>	<b>29,5 %</b>

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

## PROVENANCE DES REVENUS



## RÉPARTITION DES DÉPENSES



Le budget des programmes HLM et PSL est élaboré conformément aux directives budgétaires de la SHQ.

L'OMHM doit composer avec une indexation budgétaire de 0,9 %, en comparaison au taux d'inflation anticipé de 2,2 % et une indexation liée aux conventions collectives de 2 %, laissant à l'OMHM la charge d'absorber l'impact de la sous-indexation des budgets.

L'évaluation des besoins de l'année 2021 pour le remplacement, l'amélioration, et la modernisation (RAM) est estimée à 150 M\$.

# BUDGET LAQ

PROVENANCE DES REVENUS	2020	2021	ÉCART %
■ Revenus	21 656 900 \$	22 207 100 \$	2,5 %
■ Subvention provinciale (PSL)	203 900 \$	181 000 \$	-11,2 %
<b>TOTAL</b>	<b>21 860 800 \$</b>	<b>22 388 100 \$</b>	<b>2,4 %</b>

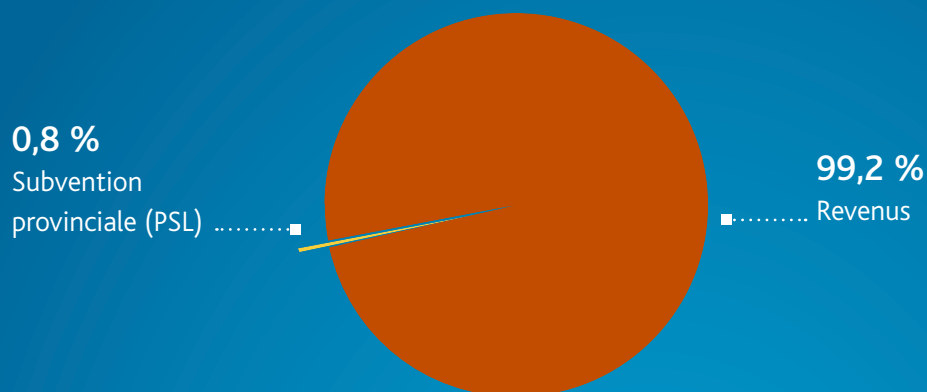
RÉPARTITION DES DÉPENSES	2020	2021	ÉCART %
■ Ressources humaines	5 428 600 \$	5 616 200 \$	3,5 %
■ Administration	883 800 \$	804 900 \$	- 8,9 %
■ Conciergerie et entretien	1 614 200 \$	1 674 600 \$	3,7 %
■ Service à la clientèle	2 886 300 \$	3 261 200 \$	13,0 %
■ Énergie, taxes, assurances et sinistres	4 990 400 \$	5 033 000 \$	0,9 %
■ Travaux majeurs	847 800 \$	848 300 \$	0,1 %
■ Financement	4 690 200 \$	4 692 400 \$	0,0 %
■ Réserves	709 200 \$	716 200 \$	1,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>22 050 500 \$</b>	<b>22 646 800 \$</b>	<b>2,7 %</b>

---

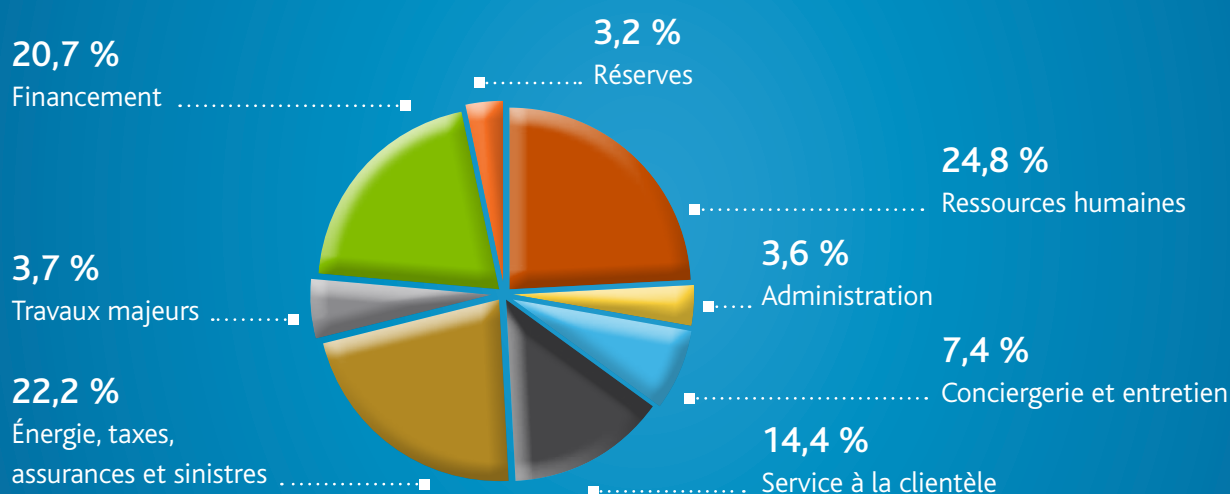
<b>SURPLUS (DÉFICIT)</b>	<b>(189 700) \$</b>	<b>(258 700) \$</b>
--------------------------	---------------------	---------------------

---

## PROVENANCE DES REVENUS



## RÉPARTITION DES DÉPENSES



Le budget du programme LAQ comprend deux volets, soit celui des 10 résidences gérées par le Service des résidences et 14 habitations destinées aux familles et personnes seules gérés par le Service de la gestion des logements abordables. Les immeubles sous ce programme doivent s'autofinancer. Le budget est élaboré en respect des conventions d'exploitation des projets et des conventions collectives de l'OMHM.

En 2021, l'augmentation des dépenses du service à la clientèle du volet « Résidence » est principalement liée aux services de la restauration et à la hausse du coût des denrées alimentaires ainsi que celui de la main-d'œuvre.

Concernant le volet « Familles », les budgets d'exploitation resteront sensiblement les mêmes que ceux de 2020.

Le déficit 2021 est attribuable à la réalisation des travaux de remplacement, d'amélioration et de modernisation requis dans le logement abordable pour les familles, partiellement financés à même les réserves et surplus cumulés.

# BUDGET ACCÈSLOGIS

PROVENANCE DES REVENUS	2020	2021	ÉCART %
■ Revenus	1 699 100 \$	1 696 700 \$	- 0,1 %
■ Subvention provinciale (PSL)	926 600 \$	930 200 \$	0,4 %
<b>TOTAL</b>	<b>2 625 700 \$</b>	<b>2 626 900 \$</b>	<b>0,0 %</b>

RÉPARTITION DES DÉPENSES	2020	2021	ÉCART %
■ Ressources humaines	324 600 \$	399 100 \$	23,0 %
■ Administration	67 100 \$	66 800 \$	- 0,4 %
■ Conciergerie et entretien	206 200 \$	212 000 \$	2,8 %
■ Service à la clientèle	1 000 \$	500 \$	- 50,0 %
■ Énergie, taxes, assurances et sinistres	640 800 \$	638 700 \$	- 0,3 %
■ Travaux majeurs	67 000 \$	47 500 \$	- 29,1 %
■ Financement	1 119 300 \$	1 119 300 \$	0,0 %
■ Réserves	143 400 \$	143 000 \$	- 0,3 %
<b>TOTAL</b>	<b>2 569 400 \$</b>	<b>2 626 900 \$</b>	<b>2,2 %</b>

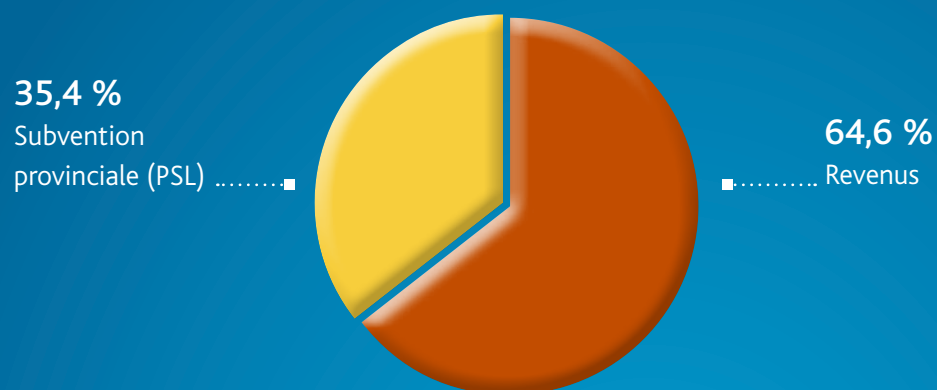
---

<b>SURPLUS (DÉFICIT)</b>	<b>56 300 \$</b>	<b>- \$</b>
--------------------------	------------------	-------------

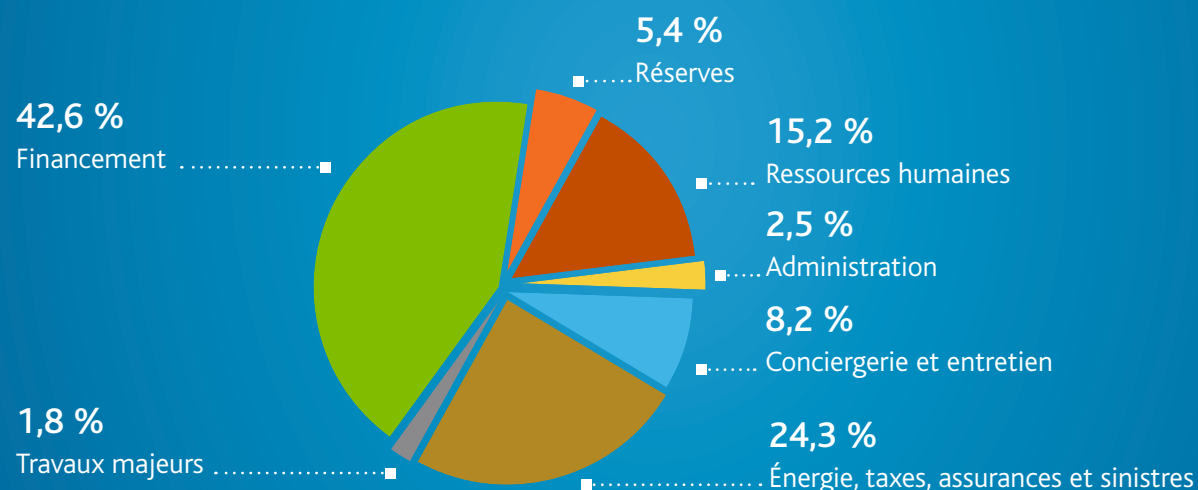
---



## PROVENANCE DES REVENUS



## RÉPARTITION DES DÉPENSES



Les projets réalisés dans le cadre du programme AccèsLogis doivent s'autofinancer. Le budget est élaboré en respect des conventions d'exploitation des projets et des conventions collectives de l'OMHM.

Ce programme est géré par le Service de gestion des logements abordables (SGLA) qui gère également le volet « Familles » du programme LAQ ainsi que la propriété Les immeubles Benny Farm.

L'allocation en dépenses des ressources humaines du SGLA a été réévaluée afin de refléter la répartition actuelle des tâches effectuées dans les opérations ainsi que le nombre d'unités issues des programmes.

# BUDGET HORS PROGRAMME (Les immeubles Benny Farm)

PROVENANCE DES REVENUS	2020	2021	ÉCART %
■ Revenus	2 243 900 \$	2 238 700 \$	- 0,2 %
■ Subvention provinciale (PSL)	784 600 \$	792 400 \$	1,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>3 028 500 \$</b>	<b>3 031 100 \$</b>	<b>0,1 %</b>

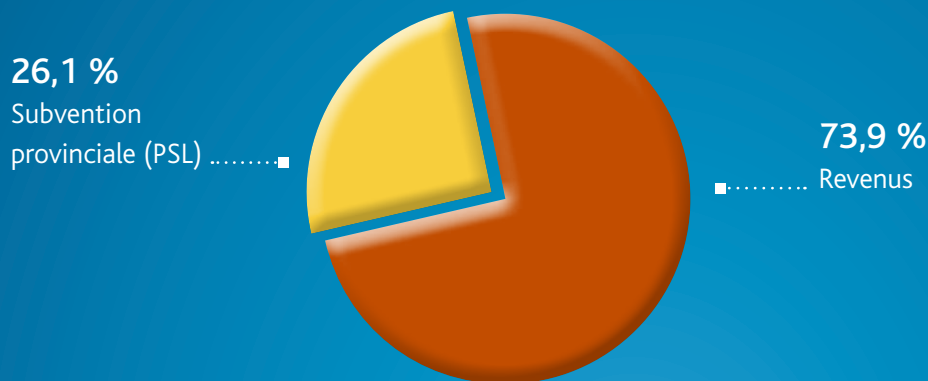
RÉPARTITION DES DÉPENSES	2020	2021	ÉCART %
■ Ressources humaines	536 300 \$	517 600 \$	- 3,5 %
■ Administration	80 200 \$	78 200 \$	- 2,5 %
■ Conciergerie et entretien	307 300 \$	310 200 \$	0,9 %
■ Service à la clientèle	3 500 \$	3 500 \$	0,0 %
■ Énergie, taxes, assurances et sinistres	835 600 \$	819 700 \$	- 1,9 %
■ Travaux majeurs	254 300 \$	244 100 \$	- 4,0 %
■ Financement	997 300 \$	997 300 \$	0,0 %
■ Réserves	60 500 \$	60 500 \$	0,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>3 075 000 \$</b>	<b>3 031 100 \$</b>	<b>- 1,4 %</b>

---

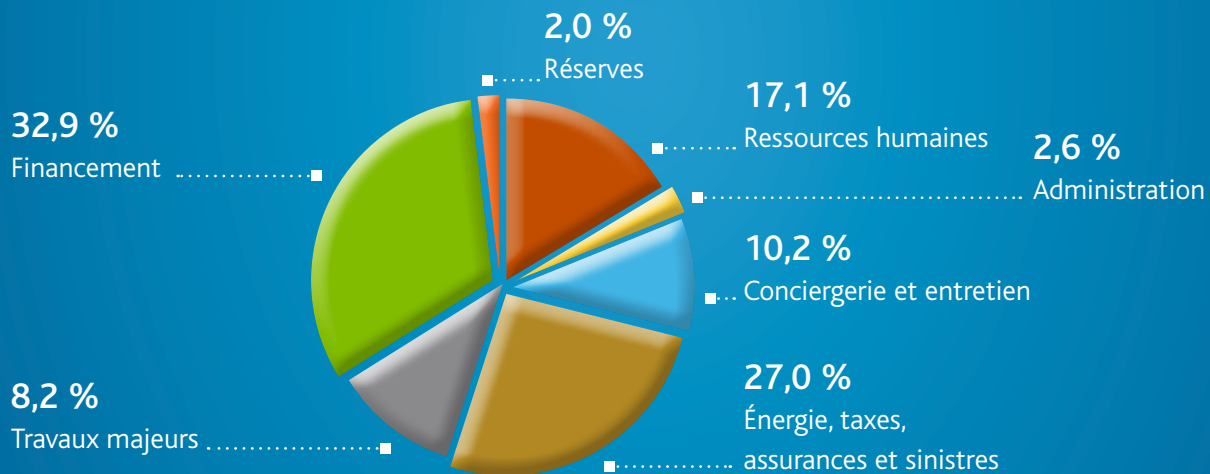
<b>SURPLUS (DÉFICIT)</b>	<b>(46 500) \$</b>	<b>- \$</b>
--------------------------	--------------------	-------------

---

## PROVENANCE DES REVENUS



## RÉPARTITION DES DÉPENSES



Les immeubles Benny Farm sont un ensemble immobilier, acquis hors programme.

Pour 2021, la juste répartition des salaires du SGLA a permis de diminuer les dépenses en ressources humaines de 3,5 % du projet.

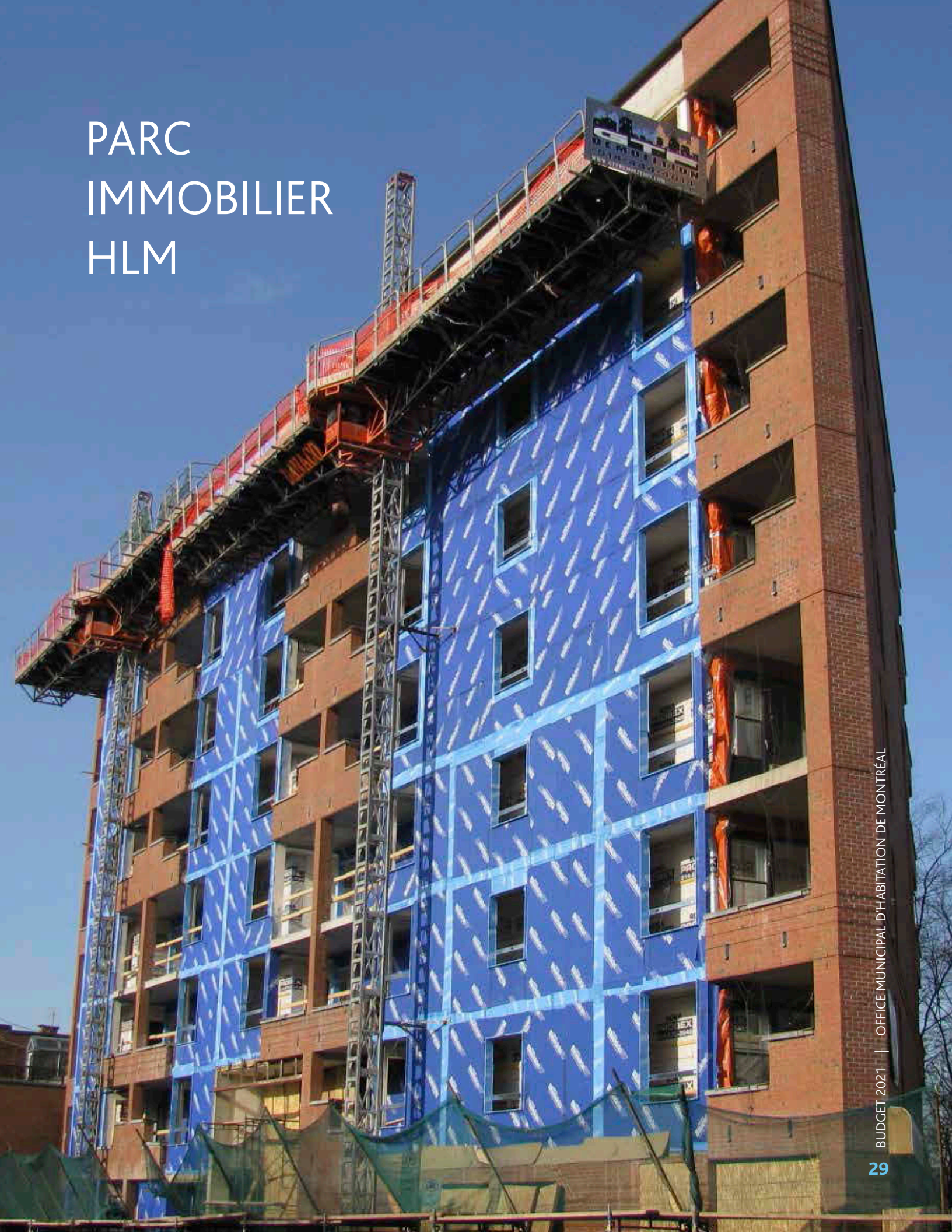
L'augmentation dans la rubrique «Travaux majeurs» est notamment attribuable au report du projet de calfeutrage, prévu en 2020, mais reporté en 2021 en raison de la pandémie.

# 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 2019	3 988 700 \$	5 135 000 \$	1 863 100 \$	1 387 400 \$	139 000 \$	12 513 200 \$
Contributions anticipées 2020	- \$	770 500 \$	161 900 \$	37 500 \$	60 500 \$	1 030 400 \$
Affectations anticipées 2020	(137 000) \$	(1 564 500) \$	- \$	- \$	- \$	(1 701 500) \$
Contributions budgétisées 2021	- \$	723 300 \$	161 600 \$	34 800 \$	60 500 \$	980 200 \$
Affectations budgétisées 2021	(356 000) \$	(1 395 000) \$	(845 200) \$	- \$	(99 900) \$	(2 696 100) \$
<b>Solde anticipé du 31 décembre 2021</b>	<b>3 495 700 \$</b>	<b>3 669 300 \$</b>	<b>1 341 400 \$</b>	<b>1 459 700 \$</b>	<b>160 100 \$</b>	<b>10 126 200 \$</b>

SURPLUS	PROGRAMME HLM	PROGRAMME PSL	PROGRAMME LAQ	PROGRAMME ACCÈSLOGIS	IMMEUBLES BENNY FARM	TOTAL
Surplus (déficit) aux états financiers au 31 décembre 2019	- \$	- \$	(3 330 000) \$	563 800 \$	643 900 \$	(2 122 300) \$
Résultats anticipés 2020	- \$	- \$	- \$	239 600 \$	14 800 \$	254 400 \$
Résultats budgétisés 2021	- \$	- \$	(258 700) \$	- \$	- \$	(258 700) \$
<b>Surplus (déficit) projeté au 31 décembre 2021</b>	<b>- \$</b>	<b>- \$</b>	<b>(3 588 700) \$</b>	<b>803 400 \$</b>	<b>658 700 \$</b>	<b>(2 126 600) \$</b>

# PARC IMMOBILIER HLM



# ÉTAT DU PARC IMMOBILIER ET INDICE DE VÉTUSTÉ

## ÉTAT DU PARC IMMOBILIER

Le parc immobilier HLM comprend 329 habitations formées de 838 bâtiments comptant 20 810 logements. L'âge moyen du parc est de 43 ans, dont 7 % a été acquis en achat rénovation avec un âge moyen de 79 ans. L'indice d'état gouvernemental caractérise l'état d'une infrastructure en fonction de son niveau de dégradation ou de défektivité. Il est représenté par les lettres A, B, C, D et E selon l'état de vétusté. L'indice de vétusté physique des immeubles (IVP) indique quant à lui le rapport entre le déficit d'entretien et la valeur actuelle de remplacement d'un immeuble.

Au début septembre 2020, le portrait du parc HLM, tel qu'établi par l'OMHM en ajoutant les composantes cachées en fin de vie utile (plomberie, électricité, etc.) au bilan de santé des immeubles de base considéré par la Société d'habitation du Québec, était le suivant :

INDICE D'ÉTAT	NOMBRE DE BÂTIMENTS	INVESTISSEMENTS REQUIS SELON L'OMHM	IVP MOYEN
Très bon à satisfaisant A, B et C	154	70 M\$	8,5 %
Mauvais état D	205	199 M\$	21,5 %
Très mauvais état E	479	792 M\$	50,3 %
<b>TOTAL</b>	<b>838</b>	<b>1 061 M\$</b>	<b>31,9 %</b>

Dans son plan stratégique 2018-2021, la SHQ s'est fixé comme objectif d'améliorer la cote de tous les immeubles du parc de logements publics classés D ou E en 2017 à une cote de C ou mieux.

Considérant la vétusté de son parc et sa détérioration, l'OMHM évaluait en 2019 les investissements nécessaires pour atteindre cet objectif à 1 061 M\$.

# ENJEUX

---

## NIVEAU DU BUDGET DE REMPLACEMENT, D'AMÉLIORATION, DE MODERNISATION (RAM)

Le budget RAM octroyé par le gouvernement du Québec à l'OMHM est en baisse. Il est passé de 102 M\$ en 2017 à 62,4 M\$ en 2020, soit une diminution de 39,8 %, alors que l'état actuel du parc requiert un budget annuel de 150 M\$ pour les 20 prochaines années afin de rattraper le déficit d'entretien de 1 061 M\$ et d'assurer subséquemment un maintien satisfaisant.

## ENTENTES DE FINANCEMENT FÉDÉRALES ÉCHUES

Aux enjeux de vétusité du parc s'ajoutent les contraintes financières liées à la fin des conventions de financement du gouvernement fédéral, qui affectera jusqu'à 24 % des bâtiments du parc HLM au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Pour les bâtiments du parc HLM dont les conventions de financement sont échues (2014 à 2020), l'IVP moyen est de 30,1 % et les investissements requis sont de l'ordre 190,1 M\$.

Lors de la fin de la convention d'un ensemble immobilier, le financement du gouvernement fédéral n'est plus disponible pour assumer une partie des dépenses (55 %) liées aux travaux HLM. De 2014 à 2020, près de 19 % du parc HLM a vu prendre fin son entente de financement fédérale, réduisant les budgets de maintien de l'actif de ces bâtiments. D'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2026, plus de 61 % du parc verront les ententes de financement avec le gouvernement fédéral venir à échéance.

## DÉFICIT D'ENTRETIEN

Confronté à un budget RAM insuffisant, l'OMHM est dans l'obligation de faire des choix qui peuvent compromettre sa capacité à remettre et à maintenir en bon état ses bâtiments, à réaliser des travaux de mise aux normes obligatoires (alarme incendie, accès aux toits, etc.), à mettre en œuvre des travaux de remplacement d'équipements ou de composantes (ascenseurs, toitures, etc.), à effectuer des travaux d'amélioration (programmes d'accessibilité universelle et d'adaptation de logements, de gestion des matières résiduelles, etc.), et ainsi obliger l'organisation à barricader des bâtiments et des logements.

## DÉLAI DE CONFIRMATION DU BUDGET RAM

Le budget RAM, qui doit être dépensé avant le 31 décembre de chaque année, est alloué en deux ou trois temps : une allocation de base au début de l'année financière, une allocation d'un montant qui varie à chaque année vers la mi-année et, parfois, une troisième allocation annoncée vers la fin de l'année prise à même les soldes budgétaires. Les délais liés au processus d'octroi des contrats dans le respect des règles de la *Loi sur les cités et villes* rend difficile la réalisation des travaux dans les délais impartis. Une planification budgétaire pluriannuelle des budgets RAM est demandée depuis plusieurs années.





# SERVICE DE RÉFÉRENCE

Le Service de référence de l'OMHM est mandaté et financé par la Ville de Montréal. Il offre un soutien à la recherche de logements aux ménages locataires montréalais qui se retrouvent sans logis ou sont sur le point de le devenir. C'est le cas, par exemple, à la suite d'un incendie, d'une évacuation ou encore d'une éviction (Volet 1). De plus, à l'approche du 1<sup>er</sup> juillet, le Service de référence accompagne les ménages en difficulté dans leur recherche de logement et peut même aller jusqu'à offrir un hébergement temporaire (Volet 2).

Depuis 2017, le contrat de service avec la Ville de Montréal comprend un volet d'accompagnement des ménages en situation de vulnérabilité pour la préparation de leur logement infesté de punaises de lit ou de coquerelles (Volet 3).

Chaque année, le Service répond à près de 3 000 appels et donne en moyenne 2 000 références vers des ressources d'aide et de soutien. En 2020, pour la seule Opération 1<sup>er</sup> juillet, le Service de référence a répondu à près de 800 appels, accompagné près de 400 ménages dans leur recherche de logements et hébergé plus d'une centaine de ménage pour une durée moyenne de 78 jours. Compte tenu du marché locatif, il est à prévoir que l'Opération 1<sup>er</sup> juillet 2021 sera de même envergure et que les coûts seront similaires à ceux de 2020.

## RÉPARTITION PAR VOLET



## RÉPARTITION DES DÉPENSES

	2020	2021	ÉCART %
Ressources humaines	883 700 \$	922 400 \$	4 %
Administration	90 100 \$	75 800 \$	- 16 %
Honoraires de gestion	123 000 \$	142 700 \$	16 %
Extermination	102 000 \$	102 000 \$	0 %
Hébergement	1 400 000 \$	1 400 000 \$	0 %
<b>TOTAL DES DÉPENSES</b>	<b>2 598 800 \$</b>	<b>2 642 900 \$</b>	<b>2 %</b>



### Siège social

**Direction générale** 514 872-6442  
415, rue Saint-Antoine Ouest  
bureau 202  
Montréal Qc H2Z 1H8

**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 des finances et de l'administration** 514 872-3050

**Service des finances** 514 872-2434

**Service des communications** 514 872-2016

**Service des ressources humaines** 514 872-2017



### Bureaux administratifs

5800, rue Saint-Denis  
bureau 104  
Montréal Qc H2S 3L5

**Service des immeubles** 514 872-4722

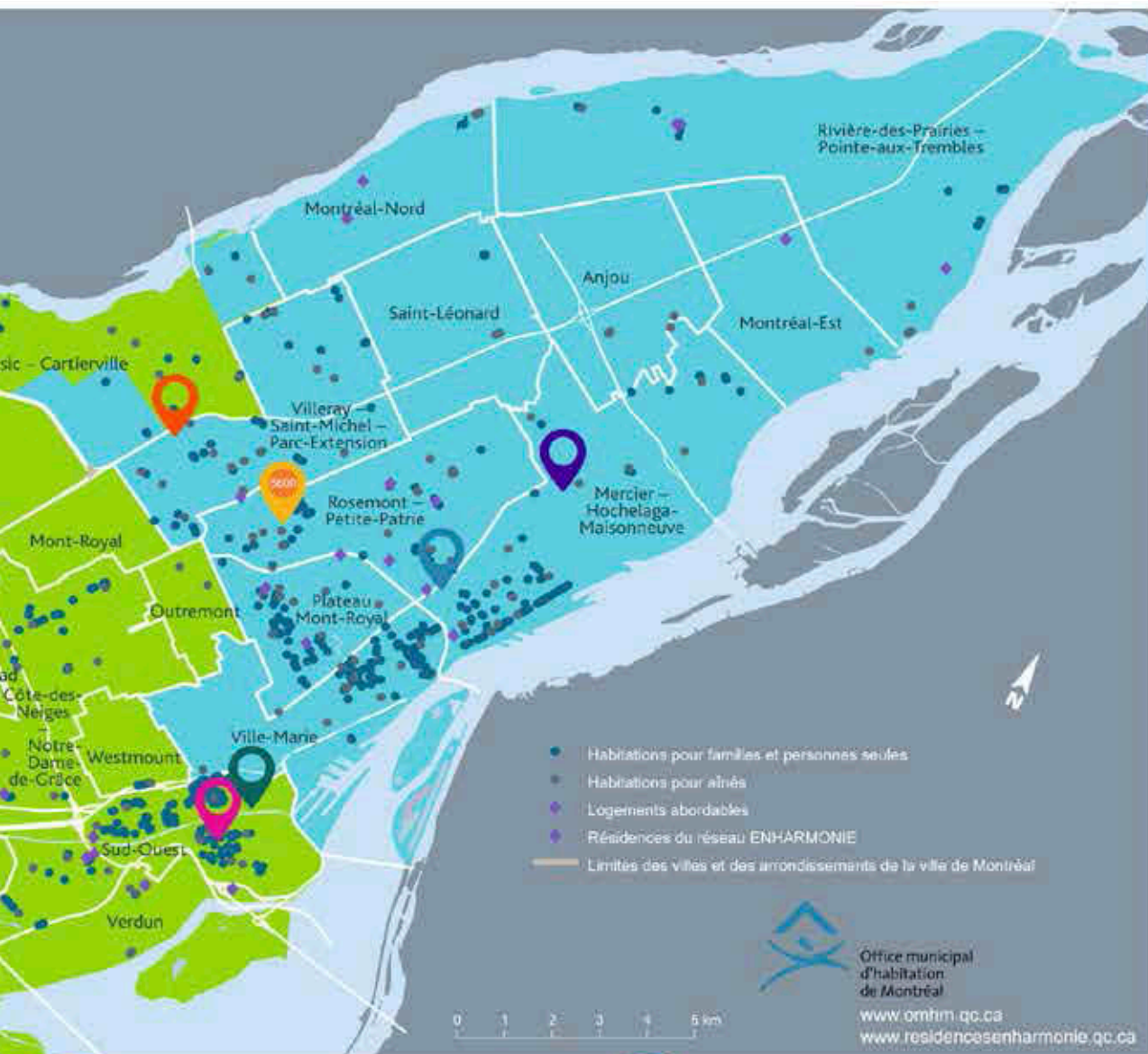
**Service de l'approvisionnement** 514 872-3845

**Service du développement communautaire et social** 514 872-2104  
(5<sup>e</sup> étage)



### Service des programmes Supplément au loyer et des activités commerciales

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



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

12260, boulevard Laurentien 438 387-5216  
Montréal Qc H4K 2Z4

Service des résidences 438 387-5216

**Direction des logements abordables** 514 483-4118  
Les immeubles Benny Farm  
3800, avenue Benny, bureau 101  
Montréal Qc H4B 3A4

**Bureaux administratifs**

255, boulevard Crémazie Est  
bureau 150,  
Montréal Qc H2M 1L5  
514 872-OMHM (6646)  
**Direction de la gestion des HLM**

**Territoire OUEST**

2247, rue Delisle  
3<sup>e</sup> étage  
Montréal Qc H3J 1K4  
514 872-OMHM (6646)

**Territoire EST**

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



ENSEMBLE,  

---

OSONS  

---

FAIRE  

---

AUTREMENT



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