

Prévisions budgétaires 2013

adoptées par le conseil d'administration
le 24 octobre 2012

Version abrégée



Office municipal
d'habitation
de Montréal

La table des matières

- 4 Le budget 2013 en un coup d'œil
- 5 Message de la direction
- 6 Réalisations 2012
- 8 Défis 2013

Profil

- 10 Mission, vision et valeurs
- 11 Organigramme 2013
- 12 Comités
- 14 Produits et services
- 16 Processus budgétaire
- 19 Propriété des immeubles

Budget 2013

- 20 Budget des programmes
- 22 Sommaire des contributions
- 23 Budget HLM et analyse des prévisions
- 32 Budget LAQ et analyse des prévisions
- 42 Budget PSL et analyse des prévisions
- 45 Budget Autres et analyse des prévisions

Rémunération

- 51 La rémunération
- 54 Les effectifs

Le budget 2013 en un coup d'oeil

L'OMHM mettra l'accent en 2013 sur les services de base dans ses immeubles en favorisant le développement de son expertise interne. Il augmentera aussi son offre de logements aux Montréalais et aux Montréalaises.

- Hausse des dépenses courantes limitée à 1,9 %;
- Réduction de 1 % des dépenses générales d'administration du programme HLM grâce à des économies de près de 250 000 \$ en matière de communication, de matériel de bureau et d'honoraires professionnels;
- Hausse de 28 % des investissements dans les travaux majeurs pour atteindre 107,9 M\$ avec notamment, la rénovation des logements occupés, le remplacement des portes et fenêtres, l'amélioration des systèmes de ventilation et la peinture pour répondre aux demandes du comité consultatif des résidents (CCR) des HLM (14 postes) ;
- Mise en place de nouveaux standards de service pour l'entretien (conciergerie) et les réparations et ajout de personnel à cette fin (12 postes);
- Intensification des initiatives de développement des compétences du personnel d'entretien (ex. : menuisiers et peintres) par l'ajout de personnel pour réduire les contrats à des fournisseurs externes (6 postes);
- Réalisation de premiers projets de construction totalisant 214 nouveaux logements sociaux dans le cadre du programme AccèsLogis ;
- Augmentation de 500 logements bénéficiant des programmes de subvention au loyer pour passer de 7 500 à 8 000;
- Poursuite du virage technologique pour moderniser la gestion des activités ainsi que les communications. Innovations 2013 : accès au réseau informatique pour les préposés à la sécurité des locataires, mise en place d'un nouvel intranet et diffusion de l'information par des écrans d'affichage dynamique dans les tours d'habitation.

Le 25 octobre 2012

Monsieur Gilles Deguire
Responsable de l'habitation et du logement social
Comité exécutif
Ville de Montréal

Monsieur John Mackay
Président-directeur général
Société d'habitation du Québec
Québec

Messieurs,

En 2013, l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) connaîtra un développement de ses activités accompagné de mesures de contrôle de ses dépenses administratives. Cela se traduit, dans le budget, par une hausse limitée à 1,9 % pour les dépenses courantes. De leur côté, les dépenses générales d'administration seront réduites de 1 %, malgré l'augmentation des loyers de nos bureaux.

Le développement des activités est lié d'abord à l'importance de maintenir et même d'augmenter le rythme des investissements dans la rénovation du parc immobilier. Pour 2013, notre demande pour le budget de Remplacement, Amélioration, Modernisation (RAM) s'élève à 107,9 M\$, une hausse de 28 % en comparaison avec 2012. Ce montant est issu d'une planification triennale rigoureuse, basée sur un bilan de santé systématique de nos immeubles et sur une série de critères de priorité touchant notamment la santé et la sécurité des occupants, l'intégrité des bâtiments, la remise à niveau de certaines composantes de nos habitations (toitures, ascenseurs, portes et fenêtres, etc.) et la nécessité d'accélérer la remise en état des logements. Il s'agit aussi de moderniser le parc résidentiel en fonction des besoins de la clientèle (ex.: accessibilité pour les personnes âgées, équipements communautaires pour les jeunes, etc.).

Ces prévisions tiennent compte des demandes du comité consultatif des résidents (CCR). Ainsi, les budgets de rénovation des logements occupés, de remplacement de portes et fenêtres, de nettoyage des conduits et de rénovation des systèmes de ventilation, de peinture intérieure et extérieure seront haussés. Dans ces deux derniers cas (ventilation et peinture), des programmes d'intervention quinquennaux seront aussi élaborés.

Au chapitre des dépenses courantes, nous avons voulu accroître les ressources et améliorer les façons de faire dans nos services de première ligne. Cela correspond aussi à une demande du CCR. L'année 2013 verra ainsi la mise en place de nouveaux standards d'entretien et de réparations, avec l'ajout de personnel pour les services de conciergerie, de propreté, de salubrité et pour le service à la clientèle du programme de supplément au loyer.

Face aux besoins importants de nombreux ménages locataires montréalais, dont les quelque 22 000 ménages inscrits sur les listes d'attente, l'OMHM continuera à développer son offre de logements. Des immeubles totalisant 214 logements seront achevés ou mis en chantier.

Le budget 2013 prévoit une croissance nette des effectifs de l'OMHM de 32 postes. Plus de la moitié des nouveaux postes ont, en fait, été créés au cours de l'année 2012. En effet, le budget RAM 2012 est passé de 47,3 M\$ à 84,3 M\$ en cours d'année ce qui a nécessité une augmentation des effectifs. Nous continuerons aussi de miser sur le développement des compétences de nos employés en diminuant l'octroi de contrats à des fournisseurs externes.

Par ailleurs, les résultats positifs du sondage sur la mobilisation des employés de l'OMHM et le climat organisationnel dévoilés en 2012 continueront d'orienter, en 2013, les actions des gestionnaires et des équipes en faveur de l'engagement de notre personnel, en misant sur les points forts, l'engagement envers les clients (88 %) et le sens du travail (87 %), et sur les pistes d'amélioration les plus prometteuses.

Soyez assurés qu'encore en 2013, toute l'équipe de l'OMHM s'emploiera sans relâche à gérer ses ressources budgétaires avec rigueur et à soutenir le développement des compétences des employés dans une perspective d'amélioration des services à notre clientèle, le tout conformément aux valeurs et aux priorités exprimées dans notre plan stratégique 2010-2014.

Le président du conseil d'administration,



Monsieur Robert Labelle

Le directeur général,



Monsieur Denis Quirion

Réalisations 2012

LES RESSOURCES HUMAINES

Développement de la relève par l'implantation du programme de gestion des talents

Mise en œuvre d'un plan de formation pour le développement des compétences recherchées tant pour les employés syndiqués que pour les cadres

Réalisation du Programme de développement des compétences des employés d'entretien en peinture, serrurerie et menuiserie

Élaboration, diffusion et mise en œuvre d'un plan d'action intégré en santé et sécurité au travail

Mise en place d'un deuxième volet pour l'accueil des nouveaux employés portant sur le développement social et comprenant une visite-terrain

Diffusion des résultats du sondage sur la mobilisation (taux global de mobilisation à 75 %) et l'engagement (taux d'engagement /service clientèle 88 %) suivie de l'élaboration de plans d'action par service ou unité administrative

Mise en œuvre du plan d'action sur l'amélioration des communications internes

LA SATISFACTION DE LA CLIENTÈLE

Implantation du nouveau Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique

Révision de la Politique de gestion des plaintes et adoption d'une nouvelle directive

Mise en place d'écrans d'affichage dynamique dans les halls d'entrée des tours des habitations HLM

Amélioration de l'approche-client auprès des locataires des programmes de supplément au loyer (PSL) notamment par des visites aux locataires du programme d'urgence et l'embauche d'une travailleuse sociale dédiée à ces programmes

Reconduction de façon permanente de l'offre de services de réparation d'urgence en dehors des heures régulières de travail

Réalisation de l'an 2 du plan d'action intégré en sécurité notamment par la consolidation et mise sur pied de groupes locaux d'interventions en prévention (15 actuellement) et l'installation de contrôles d'accès dans 32 tours d'habitation

Entente avec les représentants des locataires du comité consultatif des résidents pour revoir la Politique de changement de logement et offrir plus de souplesse pour les locataires âgés de 60 ans et plus

Amélioration de l'offre de services dans les résidences du réseau ENHARMONIE : amélioration de l'offre d'activités de loisirs et des services alimentaires (ajout de petits-déjeuners et de 5000 repas préparés ou congelés)

Déclaration d'engagement envers la clientèle des résidences du réseau ENHARMONIE diffusée

Atteinte d'un taux d'occupation des logements presque complet dans le logement abordable (LAQ)

Mise en chantier des habitations Gérard-Lefebvre (123 logements)

Réalisations 2012

L'ACTION COMMUNAUTAIRE

Élaboration d'un cadre de référence pour l'organisation communautaire en HLM à Montréal

Dans la foulée du Forum jeunesse et des consultations locales des jeunes en HLM qui en ont découlé : mise en œuvre d'actions et soutien financier à leurs projets

Participation à l'élaboration d'un plan concerté montréalais MADA (Municipalité Amie Des Aînés)

Implantation de 5 nouveaux projets d'intervention de milieu

LE PATRIMOINE BÂTI

Réalisation d'un programme de rénovations majeures des HLM représentant des investissements de 84,3 M \$ soutenu par des activités de consultation et d'information auprès de quelque 2000 locataires

ACHÈVEMENT DE TRAVAUX MAJEURS ET RÉINTÉGRATION DES LOCATAIRES DANS LES TOURS SÉGUIN ET CRÉMAZIE

Fin des travaux et retour des occupants du Centre de la petite enfance (CPE Genesis) aux habitations Îlots St-Martin

Signature d'une entente de collaboration entre la Direction de la santé publique de Montréal et l'OMHM pour les cas de contamination fongique et d'humidité excessive

LA GESTION DE L'ORGANISATION

Obtention de la certification du *Government Finance Officers Association* (GFOA) pour le budget de l'année 2012

Informatisation des postes de travail des employés d'entretien

Mise à jour de la Politique d'acquisition de biens et services

DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DÉVELOPPEMENT SOCIAL

Réduction des îlots de chaleur par l'installation de 24 toitures blanches et de 10 projets de verdissement

Adhésion de 25 % des employés de bureaux et cadres admissibles qui ont choisi l'option de transport durable (métro-Communauto-Bixi)

Réalisation d'un projet d'installation de bacs semi-enfouis pour la gestion des matières résiduelles (habitations Parc-Royal)

Implantation et sensibilisation de la collecte multimatières dans les 5 bureaux administratifs de l'OMHM

Soutien au développement de la *Fondation de l'OMHM* pour la persévérance scolaire chez les jeunes vivant en HLM qui a permis, notamment, de verser une première contribution à trois projets communautaires pour une somme totale de 65 000 \$

Embauche de dix étudiants résidant en HLM pour travailler sur le verdissement dans le cadre du projet Valorisation Jeunesse

Sensibilisation de quelque 100 employés sur le développement social et offre de 2 séminaires à 30 gestionnaires sur la conciliation entre la gestion immobilière et la gestion sociale

Participation à la démarche concertée montréalaise de lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale

Défis 2013

LES RESSOURCES HUMAINES

Réaliser les plans d'action établis par service ou unité administrative pour favoriser la mobilisation et l'engagement des employés

Poursuivre le programme de relève pour les postes cadres

Intégrer de nouvelles pratiques favorisant une approche de développement social dans le domaine des ressources humaines

LA SATISFACTION DE LA CLIENTÈLE

Mettre en place les nouveaux standards de service pour l'entretien et les réparations

Améliorer l'entretien notamment par l'addition de ressources, la réduction de la sous-traitance et la mobilisation des locataires

Poursuivre le plan d'action en sécurité

Mettre en œuvre un plan d'action quinquennal pour améliorer la ventilation dans les habitations

Augmenter les investissements dans la rénovation des logements occupés

Mettre en place les conditions nécessaires à l'application d'une éventuelle obligation, pour les locataires des HLM, de souscrire à une assurance-responsabilité

Dans le cadre des programmes PSL, poursuivre l'intégration des locataires du programme d'urgence et les changements de logement nécessaires

Mettre en exploitation le premier projet AccèsLogis de l'OMHM (habitations Gérard-Lefebvre) en collaboration avec ses partenaires

Afin d'accroître l'offre de logements, mettre en place un modèle organisationnel de développement pour les nouveaux projets de construction (AccèsLogis ou autres)

L'ACTION COMMUNAUTAIRE

En collaboration avec les partenaires internes et externes et dans la foulée des consultations réalisées en 2012, poursuivre les actions entreprises afin d'améliorer la participation des jeunes en HLM

Procéder, en collaboration avec les représentants des locataires, à un bilan du fonctionnement des instances de participation et y apporter les ajustements nécessaires

Mettre en place des comités de milieu de vie dans les résidences du réseau ENHARMONIE

Défis 2013

LE PATRIMOINE BÂTI

Réaliser le programme de rénovations majeures des HLM en 2013

Mettre en place un programme bonifié de suivi de la qualité des travaux

Poursuivre le programme de consultation des locataires pour les travaux majeurs

Assurer la décontamination des habitations Plamondon et prendre toutes les mesures nécessaires au relogement des locataires

LA GESTION DE L'ORGANISATION

Poursuivre le développement technologique visant à améliorer et moderniser la gestion des activités de l'organisation :

- Mettre en ligne la phase I de l'intranet
- Implanter le progiciel VIP qui offrira une gestion plus efficiente du système de paie et favorisera l'accessibilité pour chacun des employés à son dossier et à des informations complémentaires
- Informatiser les postes de travail des préposés à la sécurité des locataires
- Revoir la technologie utilisée pour le système de téléphonie

Développer une expertise interne en matière de prévention et de gestion des litiges contractuels

Se doter d'un cadre de gestion des risques relativement à la gouvernance et aux opérations de l'OMHM

Poursuivre les études et démarches en vue de confirmer la faisabilité d'un nouveau siège social

Poursuivre les démarches pour assurer la pérennité d'un financement adéquat, planifié et pluriannuel des travaux majeurs

Poursuivre aussi les représentations afin d'obtenir un financement répondant aux besoins pour les activités de développement communautaire et social

Développer l'image de marque de l'organisation et du logement social

DÉVELOPPEMENT SOCIAL ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

Poursuivre la mise en œuvre des plans d'action en développement social et développement durable notamment par :

- La poursuite des formations en développement social et en développement durable
- Le développement des relations avec les partenaires régionaux pouvant contribuer à l'amélioration des milieux de vie, entre autres, dans le cadre de la démarche concertée de lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale
- La poursuite du projet de verdissement Valorisation Jeunesse qui permet l'embauche de 10 étudiants résidant en HLM
- L'élaboration de lignes directrices pour favoriser le recyclage ou la valorisation des résidus de démolition, de rénovation ou de construction lors des travaux majeurs

Mission, vision et valeurs



La mission

L'OMHM a pour mission d'améliorer les conditions de vie de personnes et de familles à faible revenu ou à revenu modéré en leur procurant des logements subventionnés de qualité et en favorisant leur pouvoir d'influence et d'action dans leur milieu.

La vision

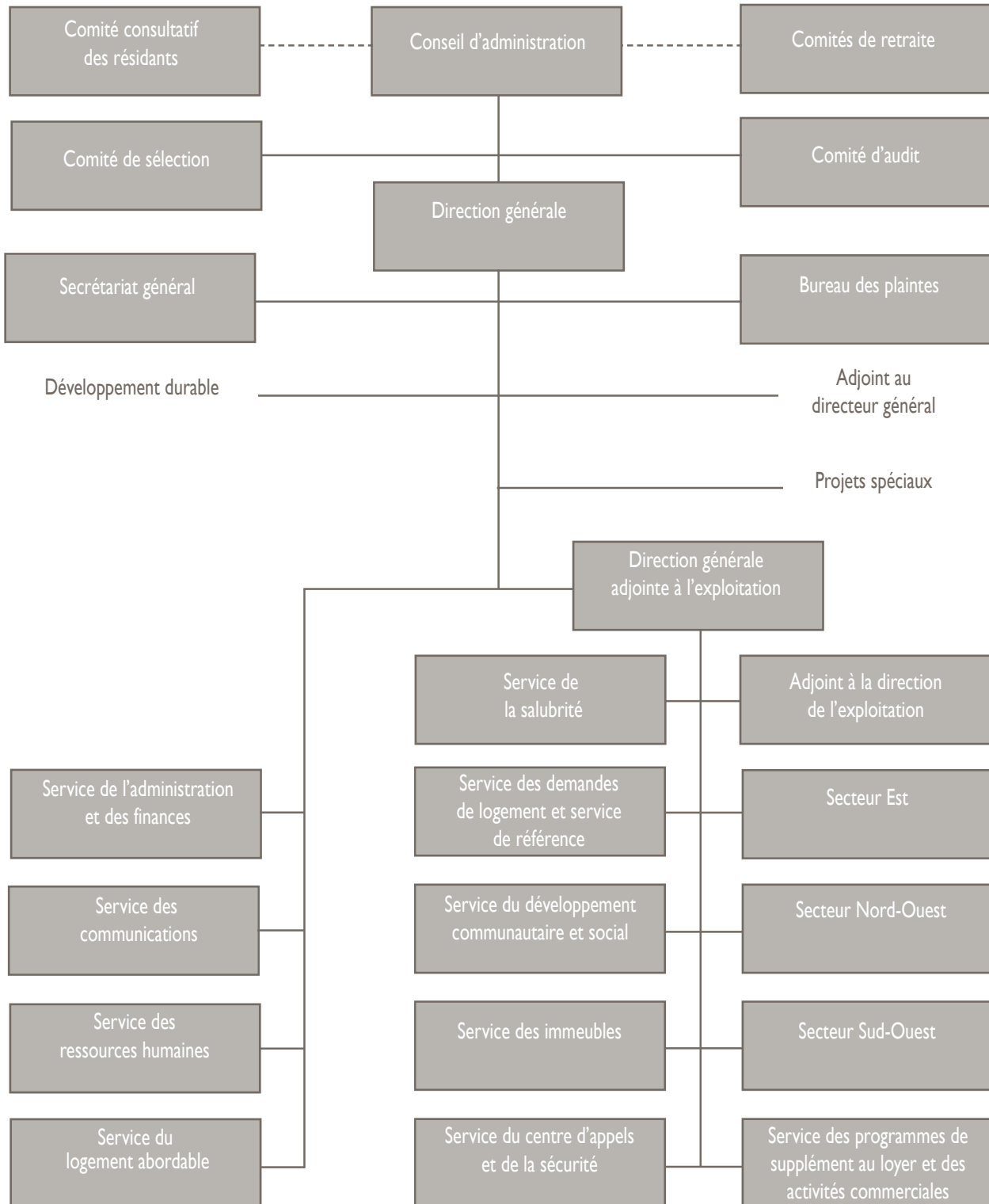
En tant que chef de file en matière d'administration publique, l'OMHM gère avec efficacité, transparence et créativité le parc résidentiel le plus important au Québec. Il est reconnu pour le dynamisme des collectivités qui y logent, pour le partenariat tissé avec ses employés et le milieu ainsi que pour son apport au développement social de ses locataires et de la collectivité.

Les valeurs

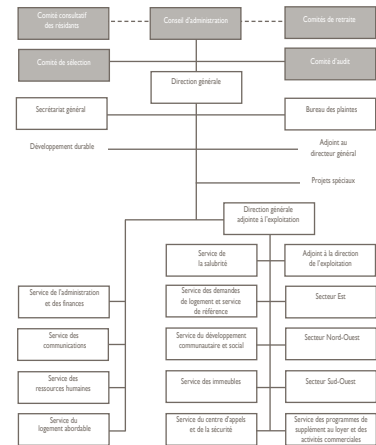
Les valeurs suivantes guident la prise de décision des gestionnaires de l'OMHM ainsi que l'attitude et le comportement de son personnel :

- la satisfaction du client, qui se traduit par un souci et une volonté de répondre rapidement, dans la mesure des ressources disponibles, aux attentes et aux besoins exprimés par les clients;
- la transparence, qui se manifeste par une culture de partage de l'information et par la mise en œuvre de règles de fonctionnement et de façons de faire vérifiables et connues de tous;
- la recherche de l'excellence, qui s'exprime dans une volonté de favoriser l'innovation, la créativité et l'initiative pour maximiser les ressources disponibles, trouver des solutions qui répondent le plus adéquatement aux besoins exprimés et organiser les activités de la façon la plus rentable possible;
- le respect, qui répond à une volonté d'accepter les différences, de traiter les autres avec égard, de reconnaître la valeur de chacun et de protéger la dignité de la personne;
- l'intégrité, qui commande honnêteté et équité envers la clientèle comme envers les subordonnés, les collègues, les supérieurs et l'organisation;
- la loyauté, qui exige de chaque membre du personnel d'exercer ses fonctions de bonne foi et de défendre, en toutes circonstances, les intérêts et la réputation de l'OMHM.

Organigramme 2013



Comités



Le conseil d'administration

Les grandes orientations qui animent l'OMHM sont adoptées par le conseil d'administration. Il est formé de cinq personnes nommées par le conseil d'agglomération de Montréal, deux personnes désignées par le ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire issues des groupes socio-économiques, et deux personnes élues par les représentants des associations de locataires, l'une choisie parmi les aînés et l'autre parmi les familles ou les personnes seules.

Le comité consultatif des résidents

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

Chaque secteur (unité administrative qui gère les services de proximité aux locataires HLM) a son comité de secteur qui travaille à l'amélioration de la qualité de vie dans les HLM. Il est composé de membres du personnel de l'OMHM travaillant dans le secteur et des représentants des associations de locataires.

Les comités de retraite

Trois comités de retraite administrent les biens des régimes de retraite des trois groupes d'employés : le comité de retraite des employés non syndiqués pour les cadres et le personnel non syndiqué, le comité de retraite des employés cols bleus pour les employés d'entretien et le comité de retraite des employés cols blancs pour le personnel de bureau. 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, deux membres élus par leur assemblée générale annuelle, l'un actif et l'autre retraité.

Comités

Le comité de sélection

Les demandes de logement 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 étudie les demandes sans connaître le nom des demandeurs. Il présente à chaque année le rapport de son travail au conseil d'administration. Il est formé d'au moins trois membres : un représentant de l'OMHM, une personne élue par les locataires et un membre issu des groupes socio-économiques.

Le comité d'audit

Le comité d'audit, anciennement appelé comité de vérification, s'assure de la saine gestion des activités financières et de la gestion des risques de l'Office. Il adopte entre autres un plan annuel de vérification interne, étudie les rapports financiers trimestriels et propose les budgets annuels au conseil d'administration. Il est formé du secrétaire-trésorier du conseil d'administration et de deux personnes provenant de l'extérieur de l'organisation. Les membres du comité sont assistés par le directeur du Service de l'administration et des finances.

Produits et services

Le programme Habitations à loyer modique (HLM)

Les logements à loyer modique permettent aux locataires de payer un loyer correspondant à 25 % de leur revenu, auquel s'ajoutent certains frais pour l'électricité ainsi que des montants pour l'utilisation d'un stationnement ou d'un climatiseur, s'il y a lieu. 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 %).

Le parc HLM comprend 20 767 logements. Un peu moins de la moitié (10 386) de ces logements est destinée à des personnes de 60 ans et plus. L'autre partie est réservée aux 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 HLM au Québec depuis le 1^{er} janvier 1994, date à laquelle le gouvernement fédéral mettait fin à leur développement

Les programmes de supplément au loyer (PSL)

La gestion des logements dans le cadre de programmes de 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 au loyer moyen de celui-ci. En 2013, l'OMHM réservera quelque 8 000 logements dans le cadre de ces programmes.

Trois 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. Vient ensuite un programme de supplément au loyer qui s'adresse aux coopératives et aux organismes à but non lucratif bénéficiant de subventions 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. Toutefois, 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 coût du loyer qu'il reconnaît, à partir des montants qu'il reçoit.

Produits et services

Le programme Logement abordable Québec (LAQ)

Entre 2003 et 2011, l'Office municipal d'habitation de Montréal a construit 1699 logements dans le cadre du programme Logement abordable Québec-volet social et communautaire (LAQ). Ces immeubles sont la propriété de l'OMHM. Parmi ces logements, 1259 sont regroupés dans dix résidences avec services pour les personnes âgées. Elles forment le réseau ENHARMONIE. Les gouvernements fédéral et provincial de même que la Ville de Montréal et la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) ont subventionné environ 70 % de la construction de ces immeubles. Une fois les logements construits, l'ensemble d'habitation doit s'autofinancer.

Les autres ensembles immobiliers

L'OMHM s'est porté acquéreur de 4 immeubles regroupant 237 logements sur le site de 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 de supplément au loyer pour réserver une partie des logements de ces immeubles à des personnes à faible revenu.

Le programme LAQ étant terminé, l'OMHM continue de développer son parc immobilier dans le cadre du programme AccèsLogis Québec. La moitié des locataires des immeubles peuvent obtenir une réduction de loyer grâce aux subventions du programme de supplément au loyer. Le premier immeuble de l'OMHM qui bénéficie du programme AccèsLogis sera prêt à recevoir ses locataires au printemps 2013. Il s'agit des habitations Gérard-Lefebvre qui comptent 123 logements dans l'arrondissement de Lachine.

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 les 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 en 2003 et il est entièrement financé par la Ville. Ce service assure aussi l'accompagnement et l'hébergement temporaire des personnes sinistrées en complément à l'intervention de la Croix Rouge.

Processus budgétaire

Entité juridique

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

L'Office entame ses consultations auprès de ses différents 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 ces informations, le comité du budget communique à tous les gestionnaires concernés les directives à suivre pour la préparation de leur budget. Chaque directeur a alors un mois pour préparer le budget de son unité administrative et le transmettre au Module 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 à l'intérieur desquelles il doit présenter ses demandes budgétaires.

Processus budgétaire

Analyse du budget

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

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

Adoption du budget

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

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

Par la suite, il est transmis au conseil d'administration de la Société d'habitation du Québec pour approbation finale.

Suivi budgétaire

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

Chaque gestionnaire reçoit mensuellement un rapport détaillé lui permettant de faire un suivi de son budget et de connaître ses disponibilités budgétaires. Trois fois l'an, soit en avril, en août, ainsi qu'en octobre, les gestionnaires sont tenus de présenter un état des dépenses anticipées au 31 décembre. Le Module 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.

Processus budgétaire

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, au déneigement, etc.

Le Service de l'administration et des finances prépare alors un 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 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.

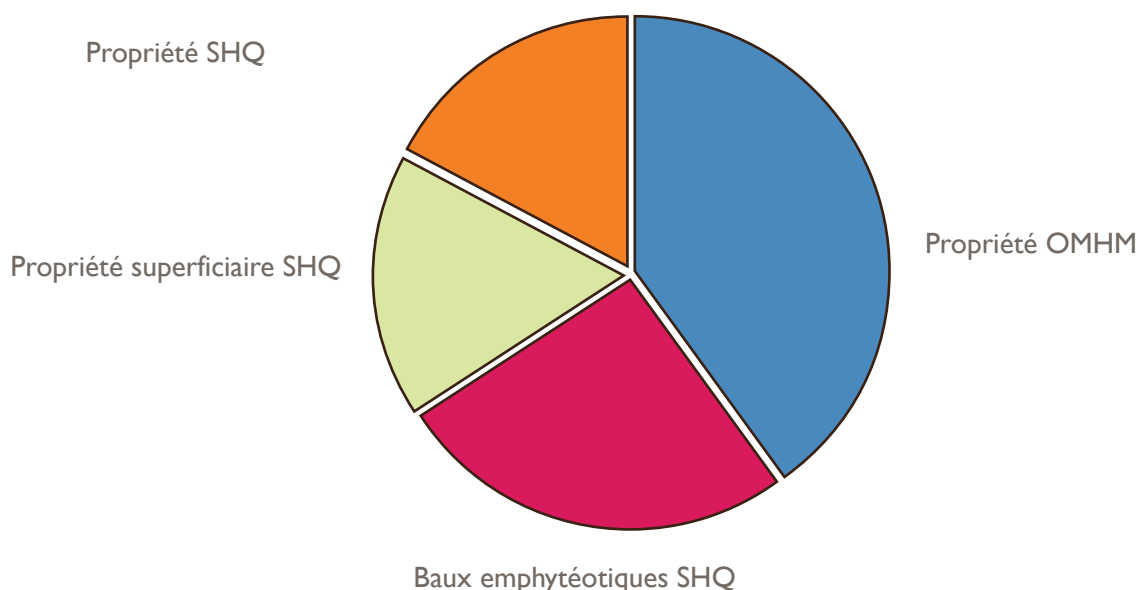
Calendrier

Consultations auprès des comités de secteur	10 mai 2012
Consultations auprès du CCR	29 mai 2012
Transmission des balises aux gestionnaires	4 juin 2012
Réception des demandes budgétaires	13 juillet 2012
Consolidation et analyse budgétaire	du 15 juillet au 17 août 2012
Présentation des demandes budgétaires des services au comité du budget	29 et 30 août 2012
Présentation du budget aux comités de secteur	11 octobre 2012
Présentation du budget au CCR	12 octobre 2012
Présentation du document budgétaire au comité d'audit	17 octobre 2012
Présentation du budget au C.A. pour adoption	24 octobre 2012
Présentation du document budgétaire à la commission sur les finances et l'administration de l'agglomération de Montréal	6 novembre 2012
Approbation par la SHQ	À déterminer

Propriété des immeubles

Les logements HLM

Ensemble des biens selon le type de propriété	20 767	
Propriété OMHM	8 245	39,7 %
Baux emphytéotiques SHQ	5 329	25,6 %
Propriété superficière SHQ	3 417	16,4 %
Propriété SHQ	3 776	18,0 %



Les logements des programmes de supplément au loyer

Les logements retenus dans le cadre de ces programmes appartiennent à des propriétaires privés ou à des coopératives et des organismes sans but lucratif qui signent une entente avec l'OMHM. L'entente est d'une durée variable, selon le type de programme PSL utilisé.

Les logements construits avec l'aide du programme

Logement abordable Québec

L'OMHM est propriétaire des 1 699 logements construits avec les contributions du programme Logement abordable Québec.

Les Immeubles Benny Farm et les logements du programme AccèsLogis

L'OMHM est propriétaire des Immeubles Benny Farm qui comportent 237 logements et en 2013 sera propriétaire des habitations Gérard-Lefebvre, un ensemble immobilier de 123 logements dont la construction sera achevée au printemps 2013.

Budget des programmes

CONSOLIDÉS OMHM SUR TROIS EXERCICES FINANCIERS

DESCRIPTION	RÉSULTATS 2011	BUDGET APPROUVÉ 2012	BUDGET SOU MIS 2013	ÉCART %
REVENUS				
Revenus d'opération	100 731 786 \$	100 273 846 \$	105 044 472 \$	4,8 %
Subventions	163 612 442 \$	202 014 258 \$	225 266 816 \$	11,5 %
Surplus accumulé et réserves	124 651 \$	460 522 \$	719 317 \$	56,2 %
TOTAL DES REVENUS	264 468 879 \$	302 748 626 \$	331 030 605 \$	9,3%
DÉPENSES				
Ressources humaines	29 804 543 \$	30 711 741 \$	32 338 303 \$	5,3 %
Administration	10 675 919 \$	10 744 453 \$	11 111 987 \$	3,4 %
Conciergerie et entretien	17 526 889 \$	19 759 118 \$	19 495 553 \$	-1,3 %
Service à la clientèle	3 018 665 \$	3 418 315 \$	3 477 729 \$	1,7 %
Énergie, taxes, assurances et sinistres	57 203 587 \$	56 199 083 \$	58 051 116 \$	3,3 %
Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)	52 460 389 \$	84 867 000 \$	109 012 500 \$	28,5 %
Financement	59 033 267 \$	61 122 155 \$	59 657 201 \$	-2,4 %
Réserves	923 294 \$	805 261 \$	878 756 \$	9,1 %
Versements aux propriétaires	33 463 206 \$	35 121 500 \$	37 007 460 \$	5,4 %
TOTAL DES DÉPENSES	264 109 759 \$	302 748 626 \$	331 030 605 \$	9,3 %
Surplus (contribution)	359 120 \$	- \$	- \$	0,0 %

Budget des programmes

CONSOLIDÉS OMHM 2013

DESCRIPTION	BUDGET HLM 2013	BUDGET LAQ 2013	BUDGET PSL 2013	BUDGET AUTRES 2013	BUDGET CONSOLIDÉ 2013
REVENUS					
Revenus d'opération	84 203 192 \$	18 448 954 \$	- \$	2 392 326 \$	105 044 472 \$
Subventions et contributions	185 827 448 \$	330 560 \$	38 312 808 \$	796 000 \$	225 266 816 \$
Surplus accumulé et réserves	- \$	719 317 \$	- \$	- \$	719 317 \$
TOTAL DES REVENUS	270 030 640 \$	19 498 831 \$	38 312 808 \$	3 188 326 \$	331 030 605 \$
DÉPENSES					
Ressources humaines	26 371 381 \$	4 215 153 \$	1 200 092 \$	551 677 \$	32 338 303 \$
Administration	9 728 293 \$	1 202 627 \$	105 256 \$	75 811 \$	11 111 987 \$
Conciergerie et entretien	18 174 434 \$	1 115 425 \$	- \$	205 694 \$	19 495 553 \$
Service à la clientèle	1 267 262 \$	2 206 912 \$	- \$	3 555 \$	3 477 729 \$
Énergie, taxes, assurances et sinistres	53 136 197 \$	4 130 449 \$	- \$	784 470 \$	58 051 116 \$
Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)	107 900 000 \$	1 005 500 \$	- \$	107 000 \$	109 012 500 \$
Financement	53 453 073 \$	4 784 067 \$	- \$	1 420 061 \$	59 657 201 \$
Réserves	- \$	838 698 \$	- \$	40 058 \$	878 756 \$
Versements aux propriétaires	- \$	- \$	37 007 460 \$	- \$	37 007 460 \$
TOTAL DES DÉPENSES	270 030 640 \$	19 498 831 \$	38 312 808 \$	3 188 326 \$	331 030 605 \$
CONTRIBUTION (SURPLUS)	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$

Sommaire des contributions

CONTRIBUTIONS	SHQ		CMM		AGGLOMÉRATION		SCHL		TOTAL	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013
PROGRAMME HLM										
Contribution conjointe (1)	145 972 850 \$	165 029 353 \$	16 219 206 \$	18 336 595 \$					162 192 056 \$	183 365 948 \$
Contribution exclusive	2 011 500 \$	2 011 500 \$			398 100 \$	450 000 \$			2 409 600 \$	2 461 500 \$
TOTAL HLM	147 984 350 \$	167 040 853 \$	16 219 206 \$	18 336 595 \$	398 100 \$	450 000 \$			164 601 656 \$	185 827 448 \$
PROGRAMME PSL										
Contribution conjointe (1)	32 774 042 \$	34 481 527 \$	3 641 560 \$	3 831 281 \$					36 415 602 \$	38 312 808 \$
TOTAL PSL	32 774 042 \$	34 481 527 \$	3 641 560 \$	3 831 281 \$					36 415 602 \$	38 312 808 \$
PROGRAMME LAQ										
Contribution conjointe (1)	315 000 \$	297 504 \$	35 000 \$	33 056 \$					350 000 \$	330 560 \$
TOTAL LAQ	315 000 \$	297 504 \$	35 000 \$	33 056 \$					350 000 \$	330 560 \$
AUTRES										
Immeubles Benny Farm										
Contribution conjointe (1)		162 000 \$		18 000 \$					647 000 \$	616 000 \$
Contribution exclusive									647 000 \$	616 000 \$
TOTAL AUTRES		162 000 \$		18 000 \$					647 000 \$	616 000 \$
GRAND TOTAL	181 073 392 \$	201 981 884 \$	19 895 766 \$	22 218 932 \$	398 100 \$	450 000 \$	647 000 \$	616 000 \$	202 014 258 \$	225 266 816 \$

(1) Contribution conjointe : 90 % SHQ ; 10 % CMM

Budget HLM et analyse des prévisions

DESCRIPTION	RÉSULTATS 2011	BUDGET APPROUVÉ 2012	BUDGET SOU MIS 2013	ÉCART %
REVENUS				
Revenus d'opération	81 178 197 \$	80 341 836 \$	84 203 192 \$	4,8 %
Subventions et contributions	127 944 414 \$	164 601 656 \$	185 827 448 \$	12,9 %
Surplus accumulé et réserves	- \$	- \$	- \$	- %
TOTAL DES REVENUS	209 122 611 \$	244 943 492 \$	270 030 640 \$	10,2 %
DÉPENSES				
Ressources humaines	24 566 193 \$	24 933 031 \$	26 371 381 \$	5,8 %
Administration	9 646 879 \$	9 488 432 \$	9 728 293 \$	2,5 %
Conciergerie et entretien	16 552 817 \$	18 512 831 \$	18 174 434 \$	-1,8 %
Service à la clientèle	1 042 814 \$	1 378 451 \$	1 267 262 \$	-8,1 %
Énergie, taxes, assurances et sinistres	52 612 380 \$	51 303 555 \$	53 136 197 \$	3,6 %
Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)	51 762 658 \$	84 290 000 \$	107 900 000 \$	28,0 %
Financement	52 938 870 \$	55 037 192 \$	53 453 073 \$	-2,9 %
Réserves	- \$	- \$	- \$	- %
Versements aux propriétaires	- \$	- \$	- \$	- %
TOTAL DES DÉPENSES	209 122 611 \$	244 943 492 \$	270 030 640 \$	10,2%
Surplus (contribution)	- \$	- \$	- \$	0,0 %

Budget HLM et analyse des prévisions

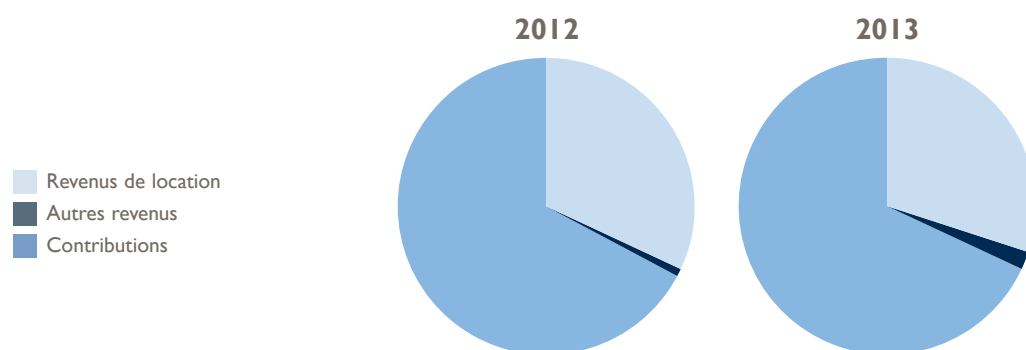
REVENUS

	Budget 2012	Budget 2013	Écart %
Revenus de location	79 899 655 \$	83 371 076 \$	4,3 %
Autres revenus	442 181 \$	832 116 \$	88,2 %
Contributions	164 601 656 \$	185 827 448 \$	12,9 %
Total	244 943 492 \$	270 030 640 \$	10,2 %

Le budget des revenus de location est établi par la SHQ à l'exception des revenus de location commerciaux qui sont budgétisés par l'Office et qui seront sensiblement les mêmes que ceux prévus en 2012.

Pour les Autres revenus, l'augmentation concerne principalement les revenus de buanderie qui s'accroîtront substantiellement de près de 300 000 \$ à la suite d'un nouvel appel d'offres permettant d'augmenter la redevance par appareil à l'Office de 24 \$ à 34,50 \$.

Les contributions représentent le montant nécessaire de subventions pour assurer l'équilibre budgétaire. L'augmentation qui y est prévue est attribuable aux demandes pour les dépenses en travaux majeurs au poste Remplacement, amélioration et modernisation (RAM).



Budget HLM et analyse des prévisions

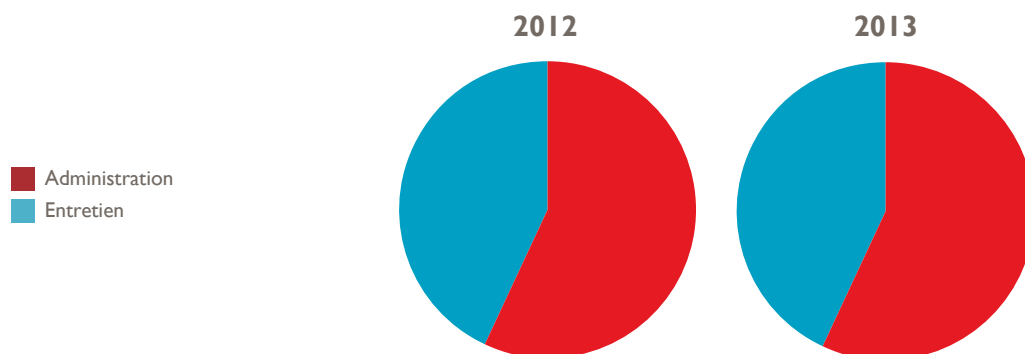
DÉPENSES

RESSOURCES HUMAINES

	Budget 2012	Budget 2013	Écart %
Administration	14 324 227 \$	15 063 509 \$	5,2 %
Entretien	10 608 804 \$	11 307 872 \$	6,6 %
Total	24 933 031 \$	26 371 381 \$	5,8 %

Les taux d'augmentation salariale correspondent à ce qui a été autorisé par la SHQ soit une indexation de 2 % pour l'année 2013.

Les autres facteurs qui font fluctuer l'enveloppe salariale sont analysés à la section de La rémunération à la page 53.



Budget HLM et analyse des prévisions

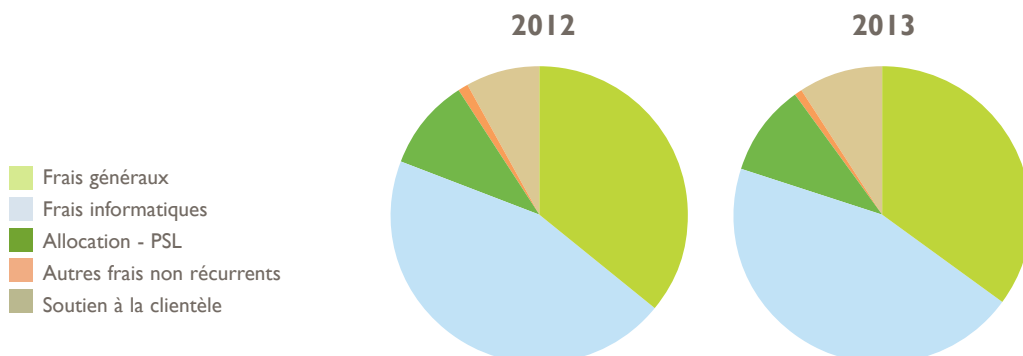
ADMINISTRATION

	Budget 2012	Budget 2013	Écarts %
Frais généraux d'administration	4 346 800 \$	4 303 439 \$	-1,0 %
Frais informatiques	5 416 526 \$	5 527 113 \$	2,0 %
Allocation - PSL	(1 294 102)\$	(1 305 348)\$	0,9 %
Autres frais non récurrents	62 466 \$	46 347 \$	-25,8 %
Soutien à la clientèle	956 742 \$	1 156 742 \$	20,9 %
Total	9 488 432 \$	9 728 293 \$	2,5 %

Les frais généraux d'administration et informatiques ont été indexés de 2 % selon les consignes de la SHQ. Toutefois, la diminution de 1 % dans les frais généraux d'administration résulte d'un effort de rationalisation afin de contrer les augmentations de loyer liées à des renouvellements de baux des bureaux de l'OMHM.

Les montants alloués aux postes Allocation-PSL et Autres frais non récurrents sont déterminés par la SHQ. En 2012, la SHQ avait octroyé un budget supplémentaire dans les Autres frais non récurrents pour le règlement de dossiers litigieux de ressources humaines.

Le budget préinscrit par la SHQ pour le Soutien à la clientèle est de 456 742 \$, soit une allocation de 22 \$ par logement. La SHQ accorde un budget supplémentaire à l'OMHM provenant des revenus de location d'emplacements pour l'installation d'antennes jusqu'à concurrence de 700 000 \$. En 2013, l'Office prévoit utiliser le maximum autorisé.

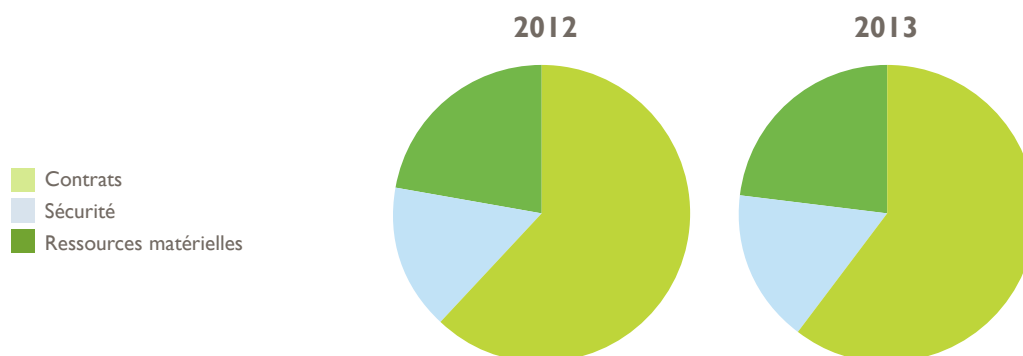


Budget HLM et analyse des prévisions

CONCIERGERIE ET ENTRETIEN

	Budget 2012	Budget 2013	Écarts %
Contrats et ressources matérielles	11 385 083 \$	10 996 593 \$	-3,4 %
Sécurité	2 978 172 \$	2 946 455 \$	-1,1 %
Charges non récurrentes	4 149 576 \$	4 231 386 \$	2,0 %
Total	18 512 831 \$	18 174 434 \$	-1,8 %

Tous les postes sous la rubrique Conciergerie et entretien ont été indexés de 2 % par la SHQ; la diminution dans les postes Contrats et ressources matérielles de 3,4 % est liée à la décision de l'Office de réaliser en régie interne certains travaux de remise en état de logements. Les coupes budgétaires dans certains postes permettent d'absorber la hausse dans la masse salariale découlant de l'embauche de ressources additionnelles dédiées à l'entretien et à la réparation.



Budget HLM et analyse des prévisions

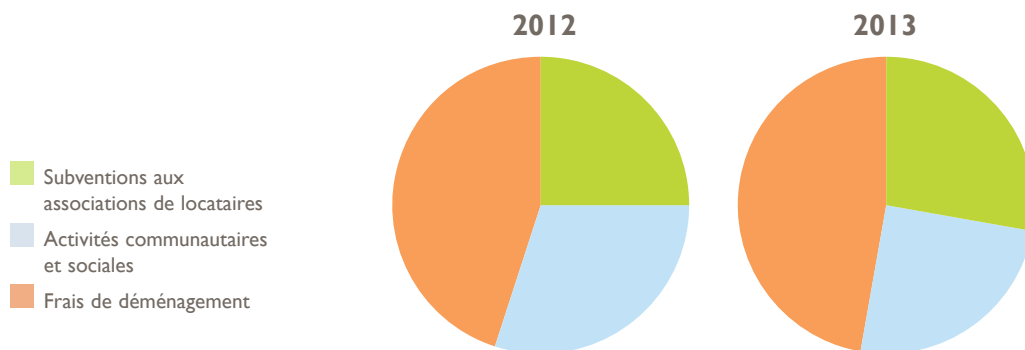
SERVICE À LA CLIENTÈLE

	Budget 2012	Budget 2013	Écarts %
Subvention aux associations de locataires	346 951 \$	352 937 \$	1,7 %
Activités communautaires et sociales	408 615 \$	314 325 \$	-23,1 %
Frais de déménagement	622 885 \$	600 000 \$	-3,7 %
Total	1 378 451 \$	1 267 262 \$	-8,1 %

Le budget des Subventions aux associations de locataires est déterminé par la SHQ en fonction du nombre de logements.

Le budget des Activités communautaires et sociales est aussi déterminé par la SHQ en fonction du nombre de logements. Toutefois, en 2012, la SHQ a confié une somme de 97 200 \$ à l'OMHM pour redistribuer à des projets communautaires dont la subvention avait été abolie à cause de la transformation du programme de subvention dédié à ces organismes.

Le montant reconnu aux Frais de déménagement par la SHQ en 2013 correspond aux frais des déménagements réels réalisés en 2011.



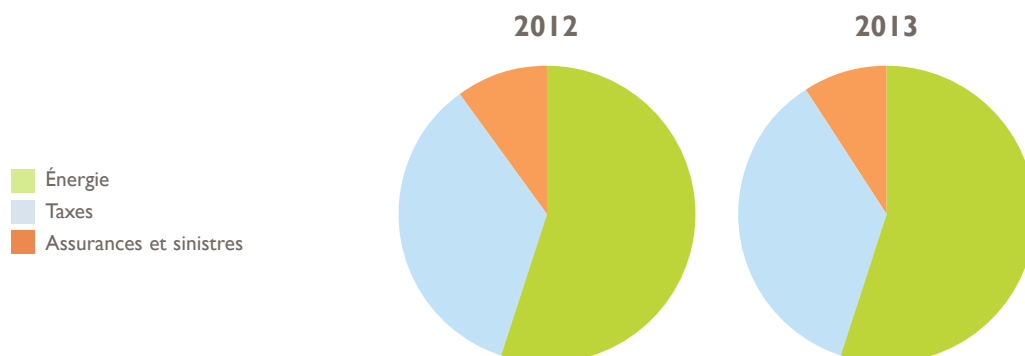
Budget HLM et analyse des prévisions

ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES

	Budget 2012	Budget 2013	Écarts %
Énergie	28 044 345 \$	29 263 801 \$	4,3 %
Taxes	18 000 000 \$	19 200 000 \$	6,7 %
Assurances et sinistres	5 259 210 \$	4 672 396 \$	-11,2 %
Total	51 303 555 \$	53 136 197 \$	3,6 %

Les budgets des postes Énergie, Taxes, Assurances et sinistres sont habituellement des montants déterminés par la SHQ. Toutefois, les montants inscrits en 2013 par la SHQ étant largement inférieurs aux montants anticipés en 2012, nous avons inscrit notre propre évaluation de ces dépenses.

Dans le cas de ces postes budgétisés, la SHQ reconnaît la totalité de la dépense aux états financiers.

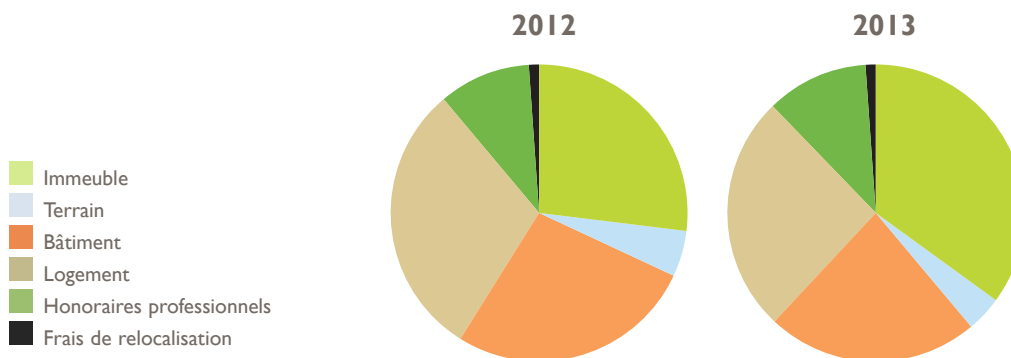


Budget HLM et analyse des prévisions

REPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)

	Budget 2012	Budget 2013	Écarts %
Immeuble	23 279 286 \$	38 308 453 \$	64,6 %
Terrain	3 370 943 \$	4 651 456 \$	38,0 %
Bâtiment	23 038 505 \$	25 097 958 \$	8,9 %
Logement	25 588 278 \$	28 099 269 \$	9,8 %
Honoraires professionnels	8 852 988 \$	11 652 864 \$	31,6 %
Frais de relocalisation	160 000 \$	90 000 \$	-43,8 %
Total	84 290 000 \$	107 900 000 \$	28,0 %

Le budget 2013 est établi selon le plan triennal 2012-2014 préparé par la direction du Service des immeubles de l'Office. Ce montant est issu d'une planification triennale rigoureuse, basée sur un bilan de santé systématique de nos immeubles et sur une série de critères de priorités touchant notamment la santé et la sécurité des occupants, l'intégrité des bâtiments, la remise à niveau de certaines composantes de nos immeubles et la nécessité d'accélérer la remise en état des logements.

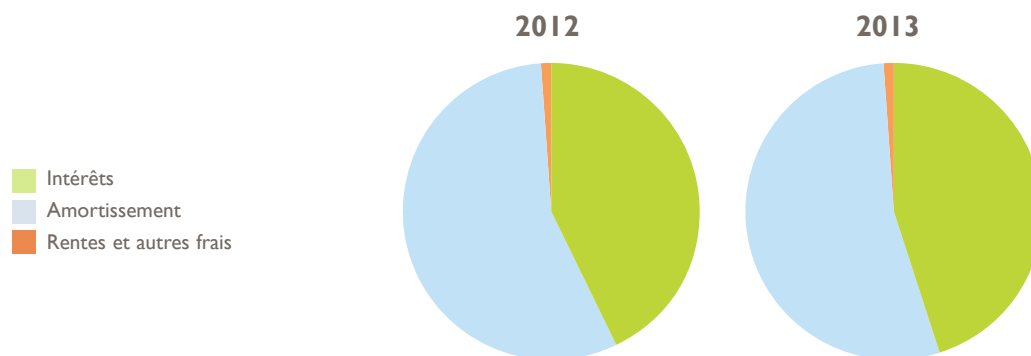


Budget HLM et analyse des prévisions

FINANCEMENT

	Budget 2012	Budget 2013	Écarts %
Intérêts	23 860 449 \$	24 091 419 \$	1,0 %
Amortissement	30 715 315 \$	28 898 133 \$	-5,9 %
Rentes emphytéotiques et autres frais	461 428 \$	463 521 \$	0,5 %
Total	55 037 192 \$	53 453 073 \$	-2,9 %

Les budgets de ces postes proviennent de données déterminées par la SHQ. Les postes Intérêts et Amortissement devraient être réévalués en 2013 par la SHQ afin d'intégrer le financement du RAM.



Budget LAO et analyse des prévisions

DESCRIPTION	RÉSULTATS 2011	BUDGET APPROUVÉ 2012	BUDGET SOU MIS 2013	ÉCART %
REVENUS				
Revenus d'opération	17 575 641 \$	17 974 427 \$	18 448 954 \$	2,6 %
Subventions	354 123 \$	350 000 \$	330 560 \$	-5,6 %
Surplus accumulé et réserves	124 651 \$	460 522 \$	719 317 \$	56,2 %
TOTAL DES REVENUS	18 054 415 \$	18 784 949 \$	19 498 831 \$	3,8 %
DÉPENSES				
Ressources humaines	3 763 955 \$	4 163 363 \$	4 215 153 \$	1,2 %
Administration	878 263 \$	1 118 118 \$	1 202 627 \$	7,6 %
Conciergerie et entretien	777 259 \$	1 027 125 \$	1 115 425 \$	8,6 %
Service à la clientèle	1 971 930 \$	2 036 309 \$	2 206 912 \$	8,4 %
Énergie, taxes, assurances et sinistres	3 876 875 \$	4 148 435 \$	4 130 449 \$	-0,4 %
Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)	648 801 \$	532 000 \$	1 005 500 \$	89,0 %
Financement	4 963 769 \$	4 954 338 \$	4 784 067 \$	-3,4 %
Réserves	849 053 \$	805 261 \$	838 698 \$	4,2 %
Versements aux propriétaires	- \$	- \$	- \$	0,0 %
TOTAL DES DÉPENSES	17 729 905 \$	18 784 949 \$	19 498 831 \$	3,8 %
Surplus (contribution)	324 510 \$	- \$	- \$	0,0 %

Budget LAQ et analyse des prévisions

REVENUS

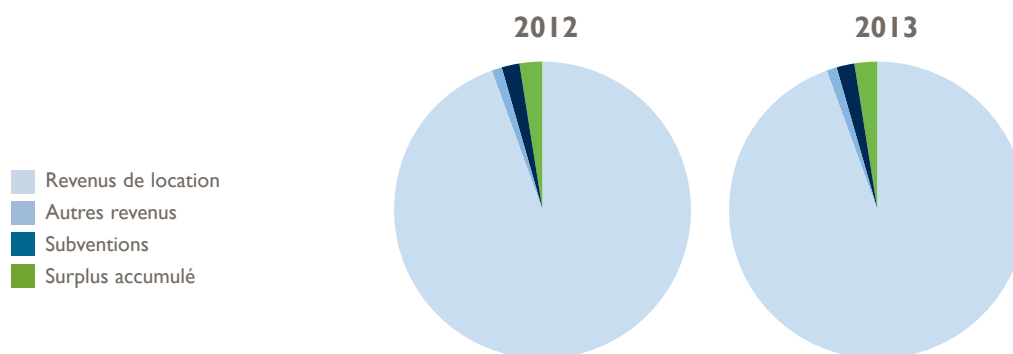
	Budget 2012	Budget 2013	Écart %
Revenus de location	17 739 965 \$	18 161 124 \$	2,4 %
Autres revenus	234 462 \$	287 830 \$	22,8 %
Subventions	350 000 \$	330 560 \$	-5,6 %
Surplus accumulé	460 522 \$	719 317 \$	56,2 %
Total	18 784 949 \$	19 498 831 \$	3,8 %

En 2013, nous prévoyons une indexation moyenne de 1,5 % des Revenus de location. Un taux d'inoccupation plus bas contribue également à la hausse dans les Revenus de location.

La hausse dans les Autres revenus s'explique par l'arrivée d'un nouveau service offert par les résidences, soit la vente de repas préparés ou congelés qui générera des revenus additionnels de l'ordre de 60 000 \$.

En 2013, le LAQ prévoit recevoir 330 560 \$ en subventions de revenus PSL.

L'utilisation du surplus accumulé de 719 317 \$ est requise pour financer une partie des travaux majeurs qui s'élèveront à 1 005 500 \$.



Budget LAO et analyse des prévisions

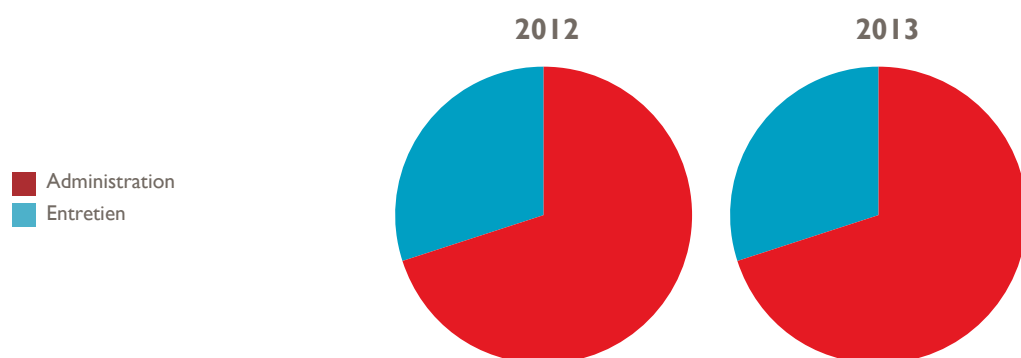
DÉPENSES

RESSOURCES HUMAINES

	Budget 2012	Budget 2013	Écart %
Administration	2 929 202 \$	2 947 862 \$	0,6 %
Entretien	1 234 161 \$	1 267 291 \$	2,7 %
Total	4 163 363 \$	4 215 153 \$	1,2 %

Les taux d'augmentation salariale correspondent à ce qui a été autorisé par la SHQ, soit une indexation de 2 % pour l'année 2013.

L'écart s'explique par des modifications à l'organisation du travail impliquant la création et l'abolition de postes dont celui d'adjoint à la direction du Service du logement abordable.



Budget LAO et analyse des prévisions

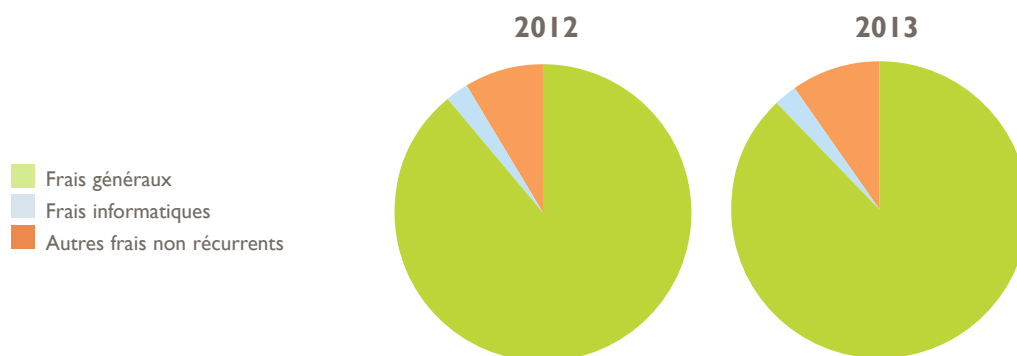
ADMINISTRATION

	Budget 2012	Budget 2013	Écart %
Frais généraux	990 823 \$	1 066 032 \$	7,6 %
Frais informatiques	31 250 \$	21 295 \$	-31,9 %
Autres frais non récurrents	96 045 \$	115 300 \$	20,0 %
Total	1 118 118 \$	1 202 627 \$	7,6 %

La hausse dans les Frais généraux est liée principalement à un budget supplémentaire au niveau du poste des honoraires professionnels de 60 000 \$ pour les services d'un consultant afin de pallier la décision de ne pas combler le poste de directeur du réseau ENHARMONIE qui avait été créé en 2012.

En 2012, un budget supplémentaire de près de 10 000 \$ avait été prévu pour le changement de certains équipements informatiques expliquant la diminution dans les Frais informatiques.

L'augmentation dans les Autres frais non récurrents provient de la cotisation payée au Regroupement québécois des résidences pour aînés (RQRA) qui n'avait pas été considérée au budget 2012.

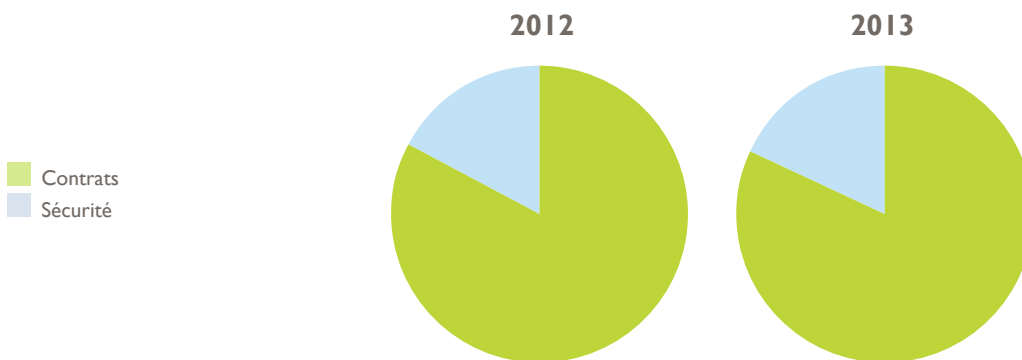


Budget LAO et analyse des prévisions

CONCIERGERIE ET ENTRETIEN

	Budget 2012	Budget 2013	Écarts %
Contrats et ressources matérielles	846 695 \$	915 008 \$	8,1 %
Sécurité	180 430 \$	200 417 \$	11,1 %
Total	1 027 125 \$	1 115 425 \$	8,6 %

Des budgets supplémentaires sont requis aux différents postes de Conciergerie et entretien pour financer le remplacement de certains équipements en fin de vie utile.



Budget LAO et analyse des prévisions

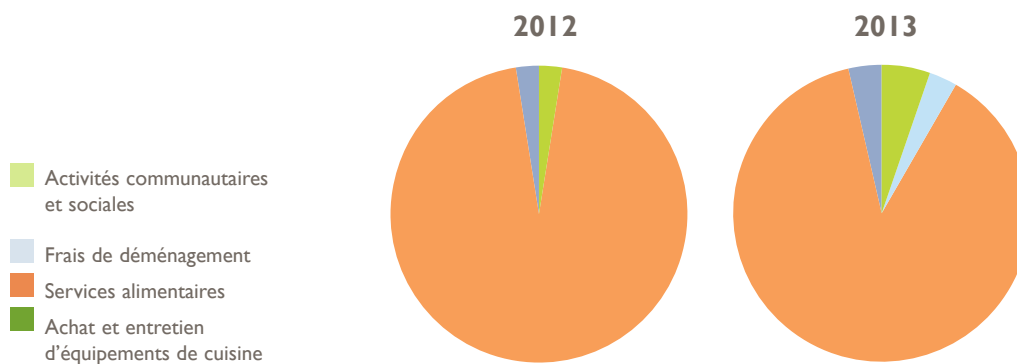
SERVICE À LA CLIENTÈLE

	Budget 2012	Budget 2013	Écarts %
Activités communautaires et sociales	45 485 \$	114 370 \$	151,4 %
Frais de déménagement	- \$	6 000 \$	100,0 %
Services alimentaires	1 940 824 \$	2 005 742 \$	3,3 %
Achat et entretien d'équipements de cuisine	50 000 \$	80 800 \$	61,6 %
Total	2 036 309 \$	2 206 912 \$	8,4 %

La hausse dans les Activités communautaires et sociales découle du processus de certification des résidences qui requiert d'offrir à notre clientèle un programme d'animation et de loisirs. Une entente de services de près de 70 000 \$ est prévue à cet effet.

Des offres promotionnelles, dont des frais de déménagement pour 6 000 \$, ont été prévues en 2013 pour les futurs locataires qui s'installeront dans nos résidences.

Le vieillissement des équipements de cuisine nécessite des investissements supplémentaires de 30 800 \$ au poste Achat et entretien d'équipements de cuisine.



Budget LAO et analyse des prévisions

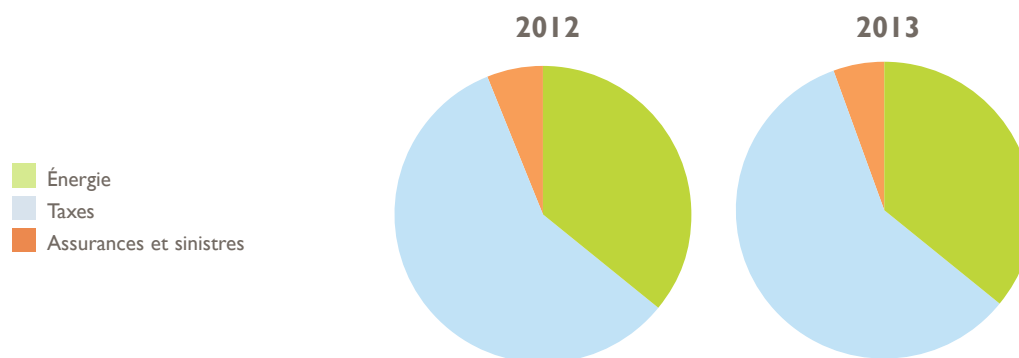
ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES

	Budget 2012	Budget 2013	Écarts %
Énergie	1 487 100 \$	1 495 123 \$	0,5 %
Taxes	2 476 887 \$	2 408 252 \$	-2,8 %
Assurances et sinistres	184 448 \$	227 074 \$	23,1 %
Total	4 148 435 \$	4 130 449 \$	-0,4 %

Aucune indexation n'a été prévue pour le poste de l'Énergie en 2013 ; la légère hausse budgétaire est attribuable à l'exploitation sur douze mois des nouveaux immeubles dont l'Office a pris possession au cours de 2012.

Une indexation de 2 % de la dépense réelle 2012 a été considérée au budget des taxes de 2013.

En 2013, les frais liés à l'éventualité d'un sinistre sont passés de 3 000 \$ à 5 000 \$ par résidence expliquant en majeure partie cette hausse de 23,1 %.

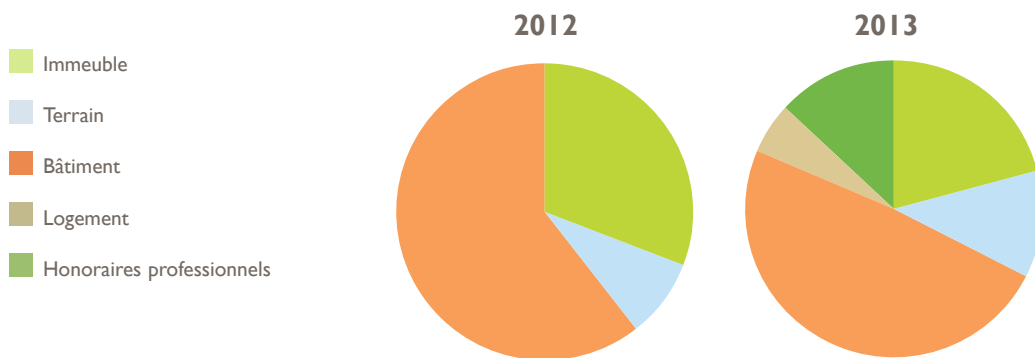


Budget LAQ et analyse des prévisions

REPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)

	Budget 2012	Budget 2013	Écarts %
Immeuble	164 000 \$	214 000 \$	30,5 %
Terrain	46 000 \$	116 500 \$	153,3 %
Bâtiment	322 000 \$	491 000 \$	52,5 %
Logement	- \$	54 000 \$	100,0 %
Honoraires professionnels	- \$	130 000 \$	100,0 %
Total	532 000 \$	1 005 500 \$	89,0 %

Les sommes additionnelles pour les postes RAM au budget 2013 sont prévues pour réaliser les travaux nécessaires au bon maintien du parc immobilier LAQ.



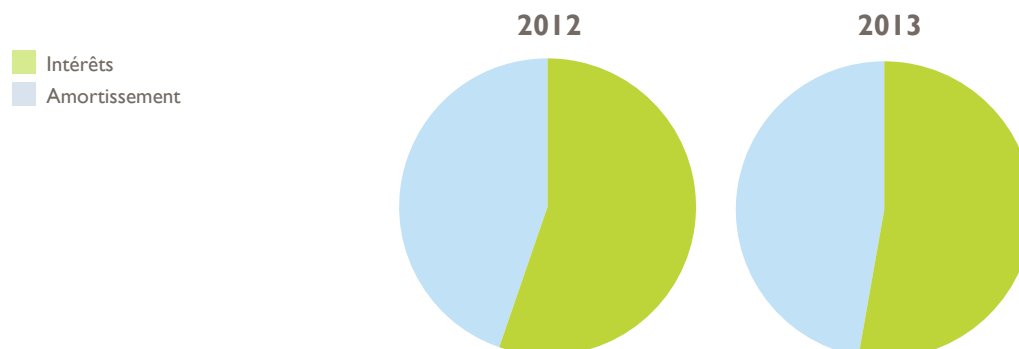
Budget LAO et analyse des prévisions

FINANCEMENT

	Budget 2012	Budget 2013	Écarts %
Intérêts	2 748 008 \$	2 526 873 \$	-8,0 %
Amortissement	2 206 330 \$	2 257 194 \$	2,3 %
Total	4 954 338 \$	4 784 067 \$	-3,4 %

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

Le renouvellement de certains prêts à un taux plus avantageux explique la baisse dans les frais d'intérêts.

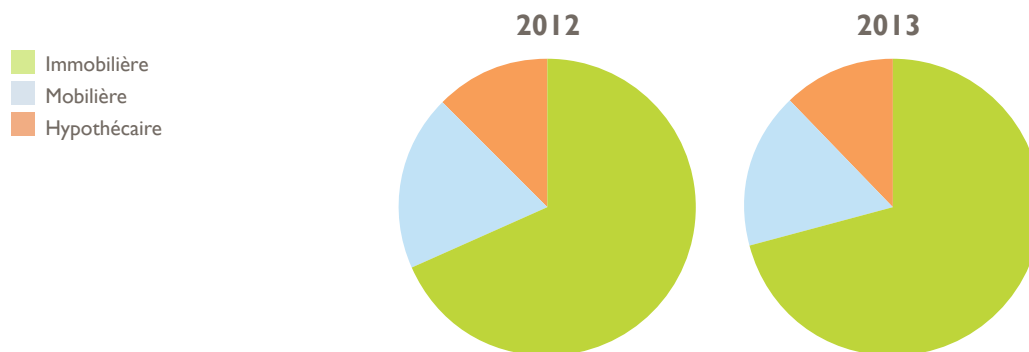


Budget LAQ et analyse des prévisions

RÉSERVES

	Budget 2012	Budget 2013	Écart %
Immobilière	565 966 \$	598 923 \$	5,8 %
Mobilière	142 401 \$	142 401 \$	0,0 %
Hypothécaire	96 894 \$	97 374 \$	0,5 %
Total	805 261 \$	838 698 \$	4,2 %

Les diverses réserves sont budgétisées conformément aux obligations du programme LAQ établies par la SHQ.



Budget PSL et analyse des prévisions

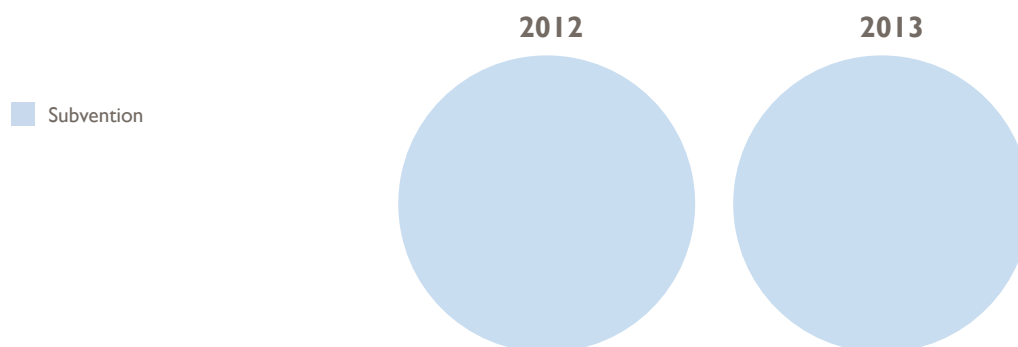
DESCRIPTION	RÉSULTATS 2011	BUDGET APPROUVÉ 2012	BUDGET SOUMIS 2013	ÉCART %
REVENUS				
Revenus d'opération	- \$	- \$	- \$	0,0 %
Subventions	34 618 448 \$	36 415 602 \$	38 312 808 \$	5,2 %
Surplus accumulé et réserves	- \$	- \$	- \$	0,0 %
TOTAL DES REVENUS	34 618 448 \$	36 415 602 \$	38 312 808 \$	5,2%
DÉPENSES				
Ressources humaines	1 049 716 \$	1 188 846 \$	1 200 092 \$	0,9 %
Administration	105 526 \$	105 256 \$	105 256 \$	0,0 %
Conciergerie et entretien	- \$	- \$	- \$	0,0 %
Service à la clientèle	- \$	- \$	- \$	0,0 %
Énergie, taxes, assurances et sinistres	- \$	- \$	- \$	0,0 %
Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)	- \$	- \$	- \$	0,0 %
Financement	- \$	- \$	- \$	0,0 %
Réserves	- \$	- \$	- \$	0,0 %
Versements aux propriétaires	33 463 206 \$	35 121 500 \$	37 007 460 \$	5,4%
TOTAL DES DÉPENSES	34 618 448 \$	36 415 602 \$	38 312 808 \$	5,2%
Surplus (contribution)	- \$	- \$	- \$	- %

Budget PSL et analyse des prévisions

REVENUS

	Budget 2012	Budget 2013	Écarts %
Subvention	36 415 602 \$	38 312 808 \$	5,2%
Total	36 415 602 \$	38 312 808 \$	5,2%

La subvention représente les sommes nécessaires pour combler la différence entre le loyer au bail et le loyer versé par le locataire équivalant à 25 % de son revenu. Environ 8 000 locataires bénéficieront de ces programmes en 2013 comparativement à 7 500 en 2012.



Budget PSL et analyse des prévisions

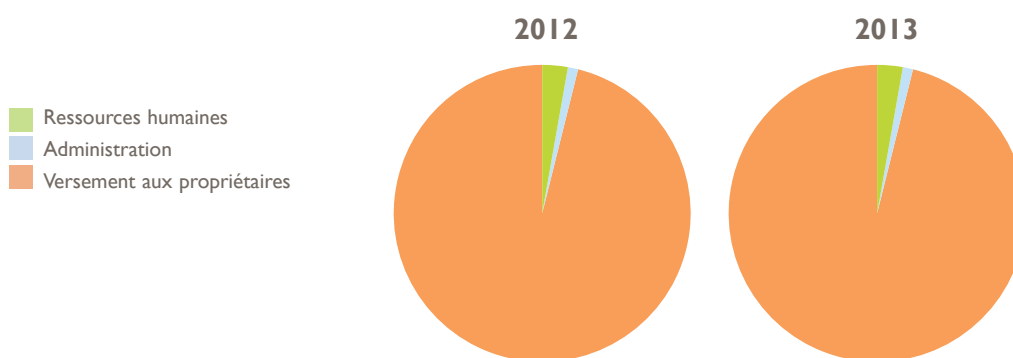
DÉPENSES

RESSOURCES HUMAINES

	Budget 2012	Budget 2013	Écarts %
Ressources humaines	1 188 846 \$	1 200 092 \$	0,9 %
Administration	105 256 \$	105 256 \$	0,0 %
Versement aux propriétaires	35 121 500 \$	37 007 460 \$	5,4 %
Total	36 415 602 \$	38 312 808 \$	5,2 %

La SHQ détermine les budgets alloués à la gestion des programmes de supplément au loyer.

Toutefois, les sommes attribuées au poste Versements aux propriétaires sont révisées mensuellement par la SHQ afin de refléter la situation réelle du marché locatif.



Budget Autres et analyse des prévisions

DESCRIPTION	RÉSULTATS 2011	BUDGET APPROUVÉ 2012	BUDGET SOU MIS 2013	ÉCART %
REVENUS				
Revenus d'opération	1 977 948 \$	1 957 583 \$	2 392 326 \$	22,2 %
Subventions et contributions	695 457 \$	647 000 \$	796 000 \$	23,0 %
Surplus accumulé et réserves	- \$	- \$	- \$	0,0 %
TOTAL DES REVENUS	2 673 405 \$	2 604 583 \$	3 188 326 \$	22,4 %
DÉPENSES				
Ressources humaines	424 679 \$	426 501 \$	551 677 \$	29,3 %
Administration	45 251 \$	32 647 \$	75 811 \$	132,2 %
Conciergerie et entretien	196 813 \$	219 162 \$	205 694 \$	-6,1 %
Service à la clientèle	3 921 \$	3 555 \$	3 555 \$	0,0 %
Énergie, taxes, assurances et sinistres	714 332 \$	747 093 \$	784 470 \$	5,0 %
Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)	48 930 \$	45 000 \$	107 000 \$	137,8 %
Financement	1 130 628 \$	1 130 625 \$	1 420 061 \$	25,6 %
Réserves	74 241 \$	- \$	40 058 \$	100,0 %
Versements aux propriétaires	- \$	- \$	- \$	0,0 %
TOTAL DES DÉPENSES	2 638 795 \$	2 604 583 \$	3 188 326 \$	22,4 %
Surplus (contribution)	34 610 \$	- \$	- \$	0,0 %

Budget Autres et analyse des prévisions

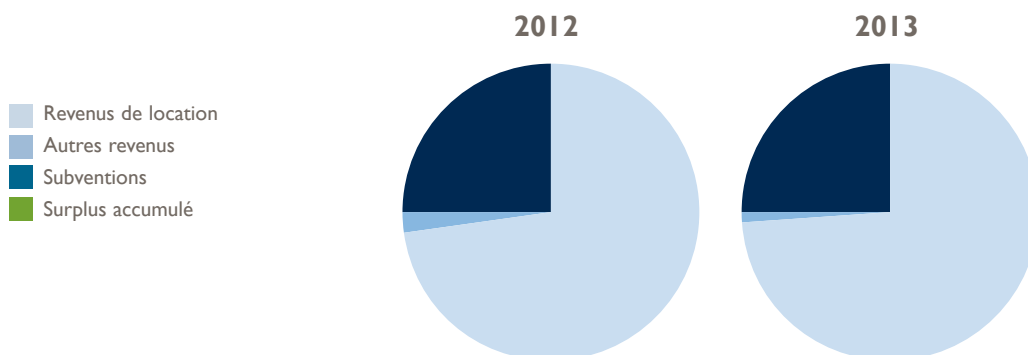
REVENUS

	Budget 2012	Budget 2013	Écart %
Revenus de location	1 933 901 \$	2 367 826 \$	22,4 %
Autres revenus	23 682 \$	24 500 \$	3,5 %
Subventions	647 000 \$	796 000 \$	23,0 %
Surplus accumulé	- \$	- \$	0,0 %
Total	2 604 583 \$	3 188 326 \$	22,4 %

Avec l'arrivée de projets dans le cadre du programme AccèsLogis, nous avons choisi de réunir sous la rubrique « Autres », les Immeubles Benny Farm et notre premier projet AccèsLogis, soit les habitations Gérard-Lefebvre. Ce projet situé dans l'arrondissement Lachine compte 123 logements. La construction sera complétée au printemps 2013.

Une indexation de 0,7 % des revenus de location des Immeubles Benny Farm et des revenus additionnels provenant du projet Gérard-Lefebvre expliquent l'augmentation au poste Revenus de location.

En 2013, de nouvelles subventions du programme PSL de l'ordre de 180 000 \$ ainsi qu'une diminution des subventions de la SCHL pour le logement d'anciens combattants de 31 000 \$ expliquent la hausse de 149 000 \$ dans le poste Subventions.



Budget Autres et analyse des prévisions

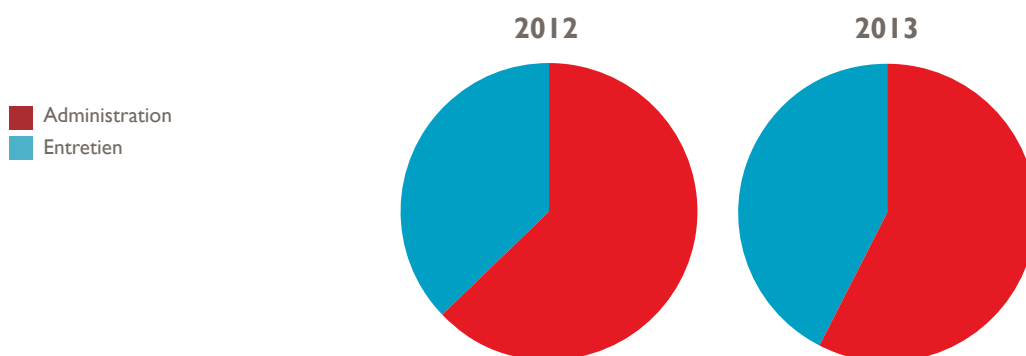
DÉPENSES

RESSOURCES HUMAINES

	Budget 2012	Budget 2013	Écarts %
Administration	268 758 \$	317 017 \$	18,0 %
Entretien	157 743 \$	234 660 \$	48,8 %
Total	426 501 \$	551 677 \$	29,3 %

Les taux d'augmentation salariale correspondent à ce qui a été autorisé par la SHQ, soit une indexation de 2 % pour l'année 2013.

L'arrivée des habitations Gérard-Lefebvre explique également en grande partie l'augmentation des dépenses en ressources humaines.



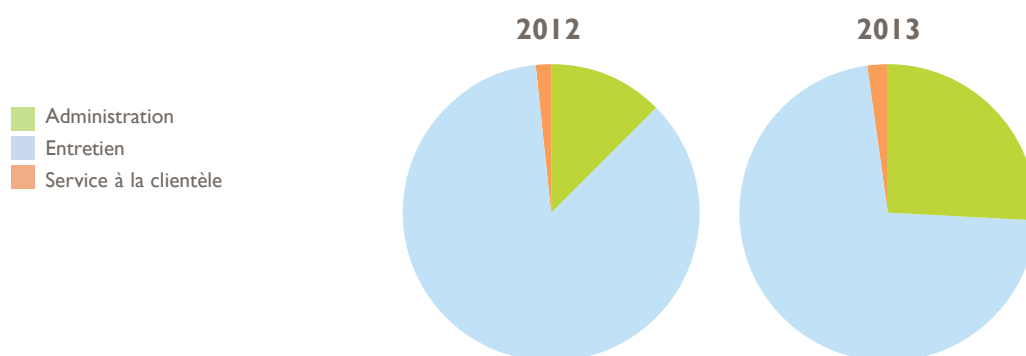
Budget Autres et analyse des prévisions

ADMINISTRATION, ENTRETIEN ET SERVICE À LA CLIENTÈLE

	Budget 2012	Budget 2013	Écarts %
Administration	32 647 \$	75 811 \$	132,2 %
Entretien	219 162 \$	205 694 \$	-6,1 %
Service à la clientèle	3 555 \$	3 555 \$	0,0 %
Total	255 364 \$	285 060 \$	11,6 %

Les coûts prévus en 2013 pour la gestion et l'exploitation des Immeubles Benny Farm seront sensiblement les mêmes que ceux de 2012 pour le poste Administration; l'augmentation prévue s'explique par l'ajout des habitations Gérard-Lefebvre.

La diminution dans le poste Entretien provient de la décision de créer deux postes de surveillant pour assurer la sécurité aux Immeubles Benny Farm au lieu d'utiliser les services d'une firme externe.



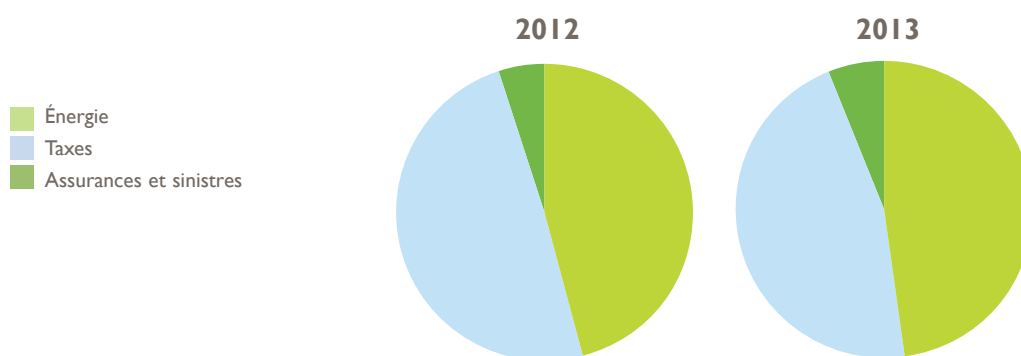
Budget Autres et analyse des prévisions

ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES

	Budget 2012	Budget 2013	Écarts %
Énergie	345 000 \$	375 000 \$	8,7 %
Taxes	366 861 \$	363 004 \$	-1,1 %
Assurances et sinistres	35 232 \$	46 466 \$	31,9 %
Total	747 093 \$	784 470 \$	5,0 %

Pour les postes Énergie et Assurances et sinistres, les hausses sont dues à l'exploitation des habitations Gérard-Lefebvre en 2013.

Nous avons indexé de 2 % la dépense réelle de taxes pour les Immeubles Benny Farm et les taxes rattachées au projet AccèsLogis ont été capitalisées au budget de réalisation, tel que ce programme le permet.



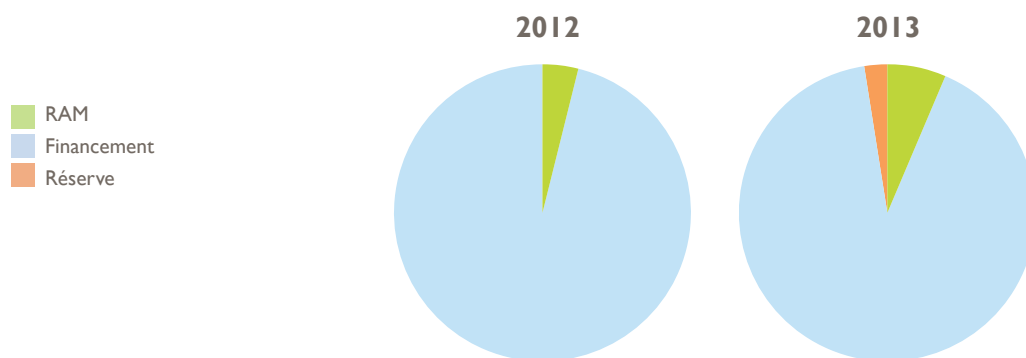
Budget Autres et analyse des prévisions

RAM, FINANCEMENT ET RÉSERVES

	Budget 2012	Budget 2013	Écarts %
RAM	45 000 \$	107 000 \$	137,8 %
Financement	1 130 625 \$	1 420 061 \$	25,6 %
Réserves	- \$	40 058 \$	100,0 %
Total	1 175 625 \$	1 567 119 \$	33,3 %

Les sommes allouées au RAM en 2013 sont prévues pour réaliser les travaux nécessaires au maintien en bon état des Immeubles Benny Farm.

Tous les surplus réalisés au cours de l'année 2013 seront versés aux réserves.



La 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 illustre les principaux éléments de la masse salariale, soit la rémunération, les avantages sociaux, notamment les régimes de retraite et les assurances collectives ainsi que les charges sociales gouvernementales telles que :

- la Régie des rentes du Québec;
- le Régime québécois de l'assurance parentale et de l'assurance-emploi;
- le Fonds des services de santé;
- la Commission de la santé et de la sécurité au travail.

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

	Budget 2013	Part relative
Rémunération	25 677 714 \$	75 %
Charges sociales	3 668 379 \$	11 %
Avantages sociaux	2 992 210 \$	9 %
Total Ressources humaines	32 338 303 \$	95 %
Sécurité	1 401 622 \$	4 %
Cuisine	459 374 \$	1 %
Rémunération globale	34 199 299 \$	100 %

La rémunération

RÉMUNÉRATION GLOBALE PAR GROUPE D'EMPLOYÉS

	Rémunération	Charges sociales	Avantages sociaux	Rémunération globale
Cadres et non-syndiqués	5 511 661 \$	787 735 \$	641 611 \$	6 941 007 \$
Employés de bureau	9 990 054 \$	1 427 790 \$	1 169 627 \$	12 587 471 \$
Employés d'entretien	10 175 999 \$	1 452 854 \$	1 180 972 \$	12 809 825 \$
Préposés à la sécurité des locataires ⁽¹⁾	1 003 720 \$	175 000 \$	- \$	1 178 720 \$
Surveillants-résidants ⁽¹⁾	196 389 \$	26 513 \$	- \$	222 902 \$
Chefs cuisiniers ⁽²⁾	364 583 \$	52 135 \$	42 656 \$	459 374 \$
Total	27 242 406 \$	3 922 027 \$	3 034 866 \$	34 199 299 \$

⁽¹⁾ La rémunération de ces groupes d'employés n'apparaît pas dans les comptes de la masse salariale mais dans le poste Sécurité à la demande de la SHQ. Le poste Sécurité est sous la rubrique Conciergerie et entretien. ⁽²⁾ La rémunération de ce groupe d'employés n'apparaît pas dans les comptes de la masse salariale mais dans le poste Service à la clientèle à la demande de la SHQ.

TABLEAU DES EFFECTIFS - PERSONNEL PERMANENT

	2011	2012	2013	Écart
Cadres et non-syndiqués	84	86	89	3
Employés de bureau	210	219	235	16
Employés d'entretien	192	201	207	6
Préposés à la sécurité des locataires ⁽¹⁾	137	137	137	0
Surveillants-résidants ⁽¹⁾	20	22	24	2
Total	643	665	692	27

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

TABLEAU DES EFFECTIFS – PERSONNEL SURCROÏT

	2011	2012	2013	Écart
Cadres et non-syndiqués	6	4	6	2
Employés de bureau	33	33	34	1
Employés d'entretien	34	31	35	4
Contractuels	11	11	9	-2
Total	84	79	84	5

En 2013, nous avons convenu de considérer comme étant un effectif surcroît uniquement les postes budgétisés pour six mois et plus; nous avons donc redressé les années 2011-2012 à des fins de comparaison.

La rémunération

TABLEAU DES EFFECTIFS

	2011	2012	2013	Écart
Personnel permanent	643	665	692	27
Personnel surcroît	84	79	84	5
TOTAL OMHM	727	744	776	32

La révision des effectifs (abolitions et créations de postes) conduit à une augmentation nette des effectifs de trente-deux (32) postes en 2013. Cette hausse s'explique principalement par les trois facteurs suivants :

- En 2012 le budget octroyé pour l'enveloppe Remplacement, amélioration et modernisation (RAM) du programme HLM est passé de 47,4 à 84,3 millions de dollars et notre demande budgétaire 2013 se chiffre à plus de cent millions. Cet apport budgétaire occasionne l'ajout de quatorze (14) postes supplémentaires en majorité attribués au Service des immeubles pour assurer la planification, la gestion et la surveillance des travaux majeurs. Des effectifs dédiés à la consultation des locataires et à l'approvisionnement ont également été ajoutés.
- L'Office manifeste encore cette année sa volonté de consolider l'expertise interne en réduisant le recours à des consultants et fournisseurs externes. À cet effet, six (6) nouveaux postes seront créés, soit quatre (4) dédiés aux travaux de menuiserie et deux (2) reliés à la prévention et au traitement des litiges contractuels.
- Également, afin d'appuyer le plan d'amélioration de la conciergerie et des délais de réparation, douze (12) ressources supplémentaires ont été planifiées, soit dix (10) postes alloués à la conciergerie et deux (2) postes à l'entretien préventif.

Par ailleurs, afin de faciliter le recrutement et la rétention des ressources compétentes, vingt-sept (27) postes deviendront des postes permanents en 2013. Les fonctions ciblées sont rattachées aux activités de base suivantes :

- La salubrité et le contrôle parasitaire ;
- La sécurité et la prévention ;
- L'entretien et les réparations ;
- Le soutien à la clientèle ;
- Le patrimoine bâti.

Les effectifs

EFFECTIFS 2013 RÉPARTIS SELON LA STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

Unités administratives	Cadres et non syndiqués ⁽¹⁾	Cols blancs	Cols bleus	Préposés et surveillants	Total 2013
Direction générale	6	2			8
Secrétariat général	1	4			5
Communications	1	7			8
Logement abordable	22	25	24	24	95
Administration et finances	8	51			59
Ressources humaines	9	5			14
Direction générale adjointe à l'exploitation	2	1			3
Salubrité	1	5			6
Centre d'appels et sécurité	4	14	9		27
Programmes de supplément au loyer et activités commerciales	1	19			20
Demandes de logement et de référence	1	13			14
Adjoint à la direction de l'exploitation	2	11			13
Secteur Sud-Ouest	8	26	59	43	136
Secteur Nord-Ouest	8	24	55	51	138
Secteur Est	7	23	55	43	128
Immeubles	20	20	40		80
Développement communautaire et social	3	19			22
TOTAL	104	269	242	161	776

⁽¹⁾ Répartition de la catégorie:

Gestionnaires	69
Cadres-conseil	31
Non syndiqués	4
	<u>104</u>



Office municipal
d'habitation
de Montréal

omhm.qc.ca