

BUDGET 2023



Office municipal
d'habitation
de Montréal

TABLE des MATIÈRES

3 MISSION, VISION ET CONVICTIONS

4 MESSAGE DE LA DIRECTION

5 LE BUDGET 2023 EN UN COUP D'OEIL

6 L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL (OMHM)

Conseil d'administration

Organigramme

Programmes de financement

Les logements offerts par l'OMHM

10 PLANIFICATION STRATÉGIQUE 2020-2025

12 RÉALISATIONS 2022

13 PRIORITÉS 2023

14 BUDGET

Budget Habitations à loyer modique (HLM) et Programmes de Supplément au loyer (PSL)

Budget Logement abordable Québec (LAQ)

Budget ACCÈSLOGIS

Budget HORS PROGRAMME

24 AVOIR MULTIPROGRAMME

25 PARC IMMOBILIER

État du parc immobilier et indice de vétusté

Enjeux

30 TERRITOIRES



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



MESSAGE de la DIRECTION

Le budget 2023 de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) reflète le souhait de l'organisation de maintenir des services de qualité dans un contexte où le financement de ses activités reste préoccupant. L'inflation élevée, la hausse marquée des taux d'intérêt et la pénurie de main-d'œuvre confirment la pertinence de la démarche amorcée en 2022 afin d'améliorer l'efficacité de certains processus de travail. Cet examen en profondeur des pratiques courantes, notamment en matière de gestion administrative et de services aux locataires, se poursuivra en 2023. La lente mais nécessaire transformation numérique de l'organisation, les nouvelles obligations de l'OMHM en matière de protection des renseignements personnels et de reddition de comptes sur son parc immobilier ainsi que ses engagements renouvelés en lien avec la transition climatique constitueront des éléments importants qui serviront de toile de fond à cet exercice.

L'année 2023 verra l'ouverture de la résidence Des Ateliers pour personnes âgées et l'appropriation du nouveau centre administratif sur le site de l'Îlot

Rosemont. L'achèvement de ce projet, en temps de pandémie et dans le respect des budgets de réalisation, marquera une étape importante dans l'histoire de l'organisation et restera un succès mémorable pour celles et ceux qui en ont été les artisans. L'OMHM a déjà amorcé de nouveaux projets de développement, dont une autre résidence pour personnes âgées à Dorval dans le cadre du Programme d'habitation abordable Québec.

Afin de relever ces défis, l'organisation doit puiser les ressources nécessaires dans ses réserves financières. En marge de ces investissements, l'OMHM persévéra dans ses efforts pour consolider sa relation avec les locataires dont la contribution et la collaboration demeurent capitales à la création de milieux de vie de qualité et au succès de l'organisation.

Comme nos locataires, notre personnel et nos partenaires sont essentiels à notre réussite, nous leur adressons nos remerciements les plus chaleureux.

Christian Champagne
Président du conseil d'administration

Danielle Cécile
Directrice générale

LE BUDGET 2023 EN UN COUP D'ŒIL

Le budget 2023 vise à assurer le financement nécessaire à la réalisation des objectifs établis dans la planification stratégique 2020-2025.

- Première année d'exploitation de la résidence des Ateliers, qui accueillera 193 ménages âgés à revenus faibles et modestes et en légère perte d'autonomie, et du nouveau centre administratif de l'OMHM à l'Îlot Rosemont;
- Investissement en outils technologiques pour améliorer l'efficacité de l'organisation; poursuite du développement et de l'implantation d'un nouveau système financier (Logic.net);
- Poursuite de la mise en chantier de travaux majeurs de plus de 94 M\$ grâce à l'Entente Canada-Québec sur le logement qui permettra la rénovation de 12 habitations, en ajout au budget RAM (Remplacement, Amélioration et Modernisation) dédié aux immeubles du programme Habitations à loyer modique (HLM);
- Poursuite de l'essor des programmes Supplément au loyer (PSL) avec l'ajout anticipé de 1 200 unités, pour un total de 15 500 logements;
- Utilisation de plus de 3,4 M\$ provenant des réserves des ensembles immobiliers des programmes LAQ et ACL et des Immeubles Benny Farm pour la réalisation de travaux majeurs requis pour le maintien en état du parc de logements abordables;
- Déploiement de stratégies de financement à long terme pour la réalisation de travaux majeurs dans le parc de logements de l'OMHM.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président



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

Vice-présidente



Danielle Fournier,
nommée par la 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



Raymond Saulnier,
élu par et parmi
les locataires



Suzanne Payant,
élue par et parmi
les locataires

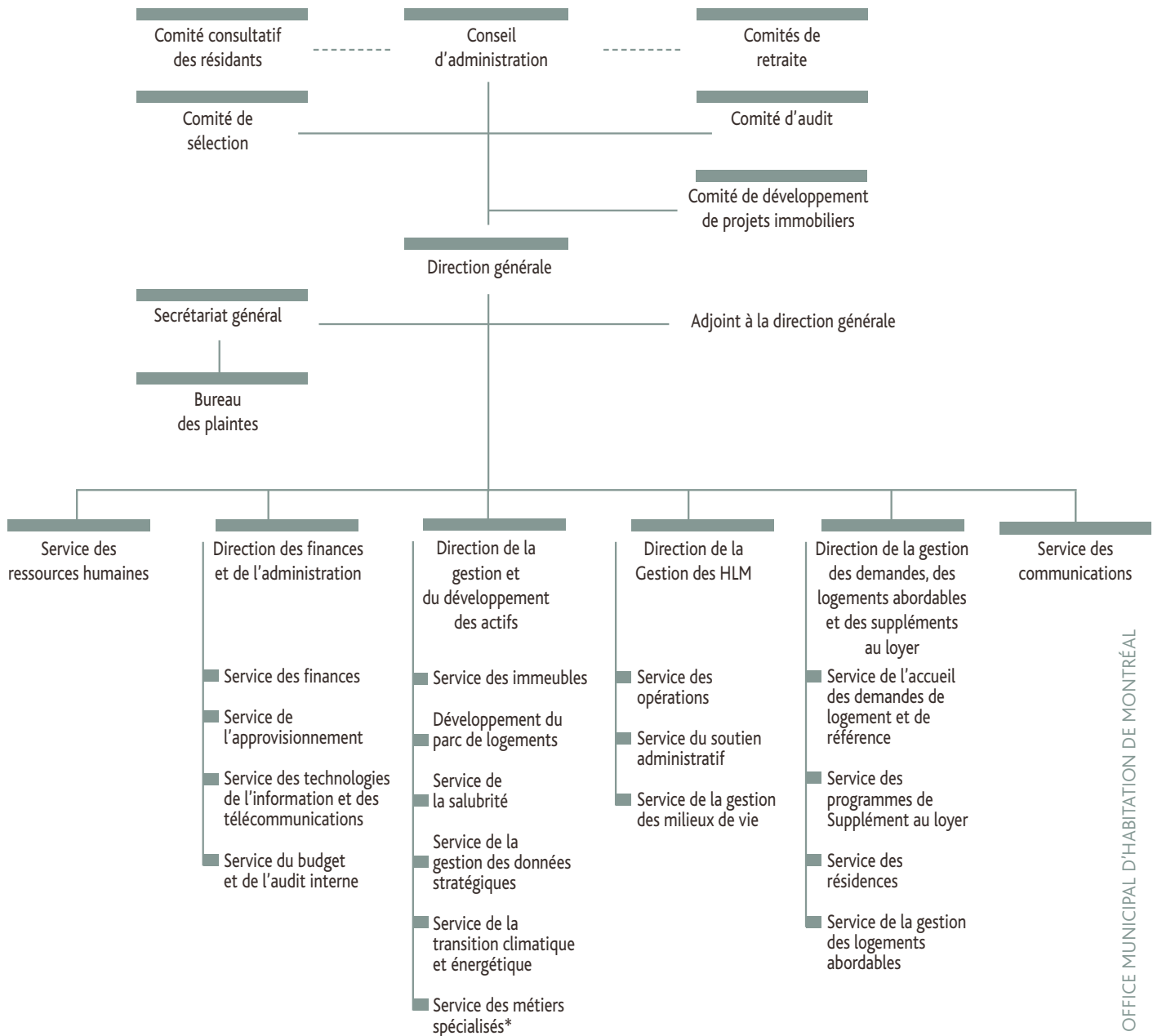


Sandrine Jannas,
nommée par le Conseil
d'agglomération
de Montréal



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

ORGANIGRAMME



*Ce service relève temporairement du Service des opérations

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 2023, la convention de financement du gouvernement fédéral sera échue pour 47,8 % des bâtiments du parc HLM de l'OMHM. Le Gouvernement du Québec et la CMM continuent d'assumer le financement du déficit d'exploitation de ces logements.

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 à des locataires admissibles de payer 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 au bail et le montant payé par le locataire.

En 2023, l'OMHM gèrera quelque 15 500 subventions dans le cadre des programmes Supplément au loyer.

LE PROGRAMME LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC (LAQ)

Le programme LAQ visait 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)

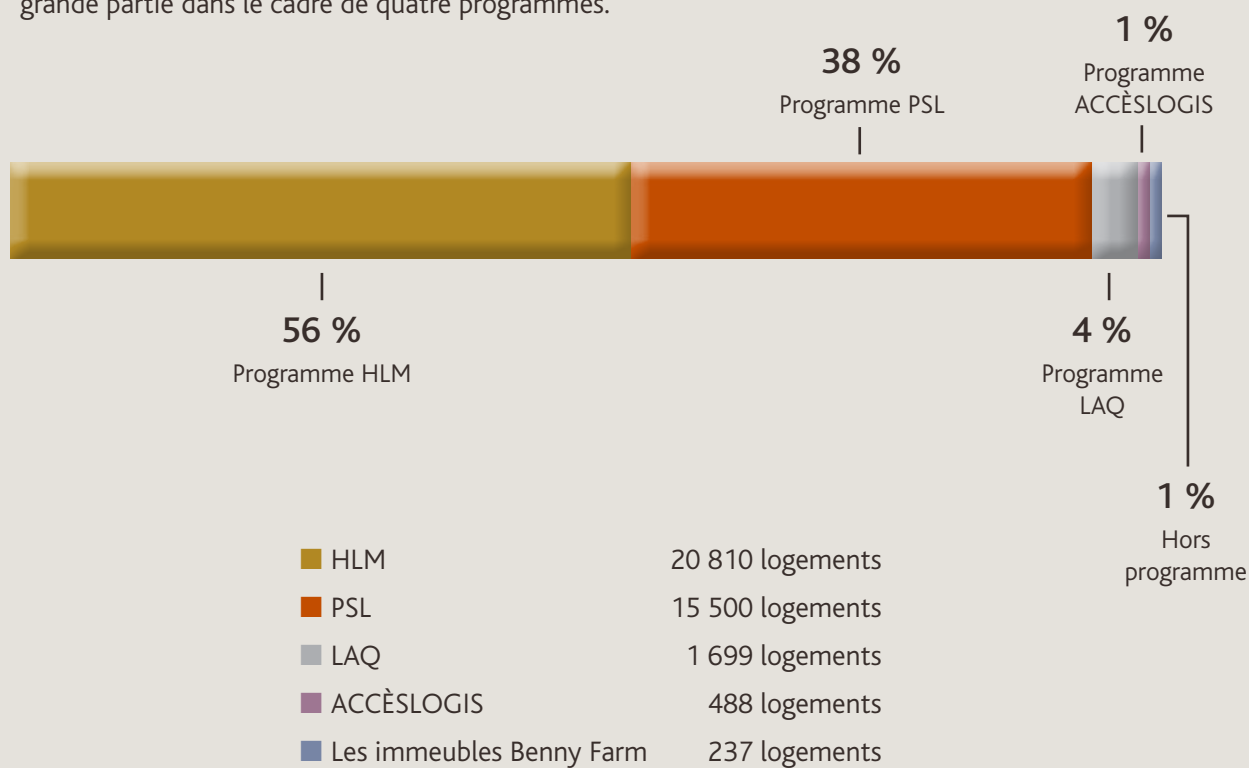
Depuis 2011, ce programme a permis à l'OMHM de développer son parc immobilier. Les projets sont subventionnés à la construction et doivent s'autofinancer lorsqu'ils sont réalisés. La moitié des locataires de ces habitations est admissible à une réduction de loyer grâce aux subventions du programme Supplément au loyer. À ce jour, 488 logements ont été construits.

HORS PROGRAMME

En 2007, l'OMHM s'est porté acquéreur de quatre immeubles sur le site de Benny Farm sans bénéficier de subvention. Cette propriété acquise hors programme, regroupe 237 logements.

LES LOGEMENTS OFFERTS PAR L'OMHM

L'OMHM a sous gestion 38 694 logements financés en grande partie dans le cadre de quatre programmes.



PLANIFICATION STRATÉGIQUE 2020-2025

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 recensement de 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 24 000 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 2022

- Rénovation majeure de six habitations HLM grâce à des investissements réalisés en 2022 de 15 M\$ sur 94,1 M\$ octroyés par décret à l'OMHM sur trois ans dans le cadre de l'Entente Canada-Québec sur le logement;
- Ouverture de la Résidence Des Ateliers, offrant 193 logements abordables pour aînés, la 11^e résidence ENHARMONIE, mais la première à avoir été financée par le programme Accès-Logis;
- Déménagement de 300 employés au nouveau Centre administratif et de services : mobilisation du personnel et modernisation des services (accueil des clientèles, systèmes technologiques, élimination documentaire);
- Adoption d'engagements environnementaux et mise en place du Service de transition climatique et énergétique pour soutenir les décisions de la direction pour faire face aux changements climatiques;
- Dépôt au comité de gestion de recommandations sur la gestion des matières résiduelles afin de se conformer au Plan directeur de gestion des matières résiduelles de la Ville de Montréal;
- Mise en place d'une équipe dédiée aux travaux requis à réaliser en vue des traitements d'extermination de vermine et projet pilote d'aide à la préparation des logements infestés;
- Tenue de «Journées portes ouvertes» pour faciliter l'attribution rapide des 400 unités du programme Supplément au loyer obtenues pour 2021-2022;
- Mise en œuvre d'une nouvelle formule de comités de secteur visant à favoriser une meilleure prestation de services dans les secteurs et une plus grande participation des associations de locataires;
- Tournée des 88 associations de locataires actives, soutien à l'organisation de trois campagnes de vaccination et d'assemblées générales avec l'appui de locataires;
- Adoption d'une vision triennale des budgets d'exploitation afin de maintenir leur équilibre à long terme;
- Mise en place de principes de langage simplifié, revue de plus d'une centaine de lettres administratives, et début du déploiement dans l'organisation.

OBJECTIFS 2023

TRANSFORMATION DES MODES DE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

En marge des changements profonds affectant le financement du logement social, obtenir des bailleurs de fonds les subsides nécessaires à la réalisation des travaux majeurs requis dans le parc immobilier de l'OMHM, au développement de nouveaux logements abordables répondant notamment aux besoins des quelque 24 000 ménages sur sa liste d'attente et à la prestation des autres services de l'OMHM.

QUALITÉ DES MILIEUX DE VIE

Favoriser l'apport des locataires à la qualité des milieux de vie en s'appuyant sur le dynamisme renouvelé des Comités consultatifs des résidents, en consolidant la relation d'aide et d'accompagnement de l'Office auprès de ses locataires et en mettant en place des partenariats, notamment avec le réseau de la santé et des services sociaux, qui permettront d'assurer la stabilité résidentielle en répondant à certains besoins d'accompagnement des ménages résidents en matière de salubrité, de cohabitation, de sécurité et de prévention des évictions.

MAIN D'ŒUVRE ET ORGANISATION DU TRAVAIL

Accélérer la mise en place de mesures visant à relever les défis relatifs à la main-d'œuvre, y compris, mais sans s'y limiter, la diversification des stratégies de recrutement et de rétention, la préparation des gestionnaires de la relève, la sauvegarde de la mémoire organisationnelle en prévision des départs à la retraite et la formation du personnel pour soutenir la transformation numérique et la modernisation de l'organisation du travail.

ENGAGEMENTS EN MATIÈRE D'ENJEUX SOCIAUX ET RÉGLEMENTAIRES

Déployer les activités prévues aux plans d'action relatifs à la lutte au racisme et à la discrimination systémiques, à la transition climatique et à la protection des renseignements personnels.

EFFICACITÉ DE L'ORGANISATION

Finaliser la transition harmonieuse du personnel vers le nouveau centre administratif et mettre en œuvre les modifications requises à l'organisation et aux processus de travail afin d'améliorer l'efficacité de l'OMHM, notamment en matière de gestion administrative et de services aux locataires.



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 budget «Hors programme» est la consolidation des budgets de l'ensemble immobilier «Les immeubles Benny Farm» et du centre administratif qui doivent s'autofinancer ainsi que des activités de développement du parc immobilier et de la gestion de l'offre alimentaire des HLM avec services.



	2022	2023	ÉCART %
HLM	362,2M\$	384,0 M\$	6,0 %
PSL	65 M\$	65 M\$	0,0 %
LAQ	22,8 M\$	23,9 M\$	4,8 %
AccèsLogis	2,7 M\$	6,4 M\$	137,0 %
Hors programme	3,4 M\$	8,4 M\$	147,1 %
OMHM	456,1 M\$	487,7M\$	6,9 %

BUDGETS HLM et PSL

PROVENANCE DES REVENUS	2022	2023	ÉCART %
■ Revenus	98 839 400 \$	101 609 000 \$	2,8 %
■ Contribution SHQ (part du gouvernement fédéral)	106 417 300 \$	95 813 700 \$	-10,0 %
■ Contribution SHQ (part du gouvernement du Québec)	141 094 000 \$	126 842 200 \$	-10,1 %
■ Contributions municipales	20 253 200 \$	22 061 600 \$	8,9 %
■ RAM capitalisé	60 132 300 \$	102 000 000 \$	69,6 %
■ Réserve d'autogestion	486 600 \$	685 000 \$	40,8 %
TOTAL	427 222 800 \$	449 011 500 \$	5,1 %

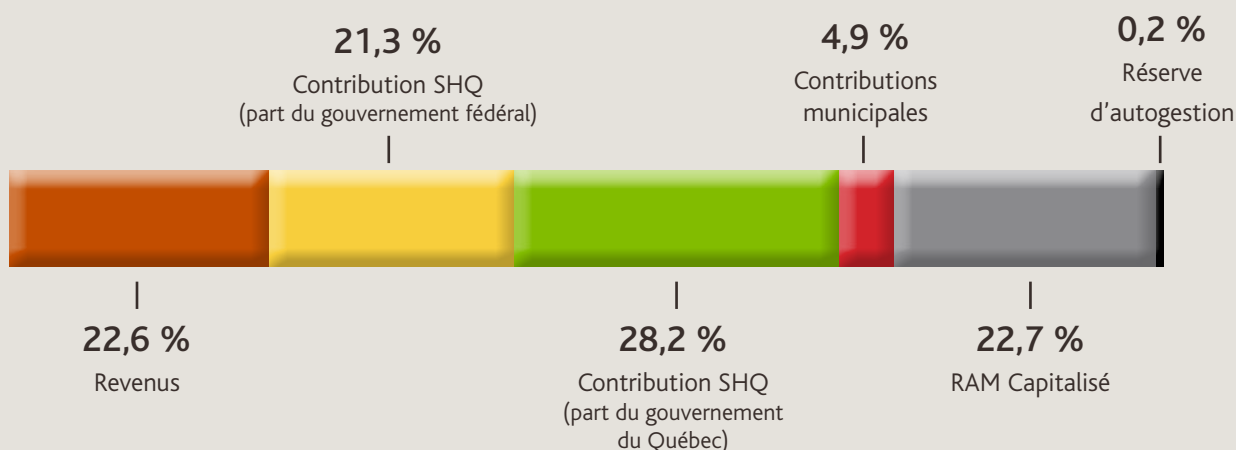
RÉPARTITION DES DÉPENSES	2022	2023	ÉCART %
■ Ressources humaines	36 945 300 \$	36 617 200 \$	-0,9 %
■ Administration	9 672 200 \$	10 860 600 \$	12,3 %
■ Dépenses non récurrentes	2 282 300 \$	282 400 \$	-87,6 %
■ Conciergerie et entretien	22 596 900 \$	22 381 100 \$	-1,0 %
■ Service à la clientèle	2 667 100 \$	2 800 100 \$	5,0 %
■ Énergie, taxes, assurances et sinistres	59 444 100 \$	62 000 800 \$	4,3 %
■ Travaux majeurs	156 770 000 \$	176 580 000 \$	12,6 %
■ Financement	71 844 900 \$	72 489 300 \$	0,9 %
■ Versements aux propriétaires	65 000 000 \$	65 000 000 \$	0,0 %
TOTAL	427 222 800 \$	449 011 500 \$	5,1 %

SURPLUS (DÉFICIT)

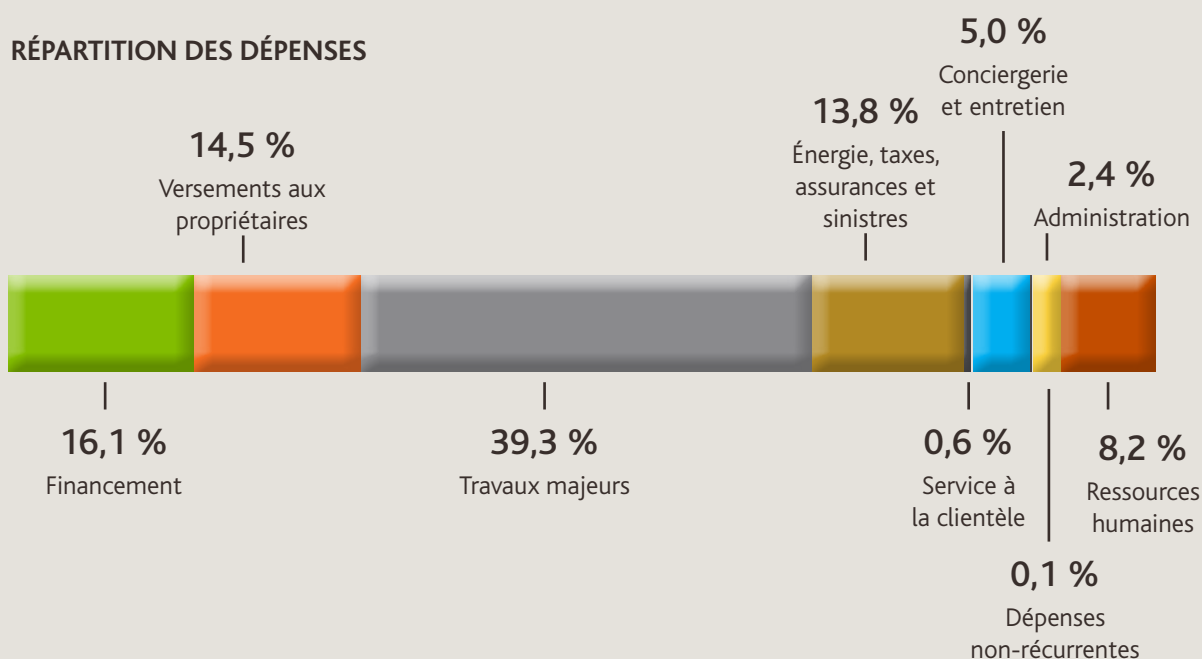
- \$

- \$

PROVENANCE DES REVENUS



RÉPARTITION DES DÉPENSES



Le budget des programmes HLM et PSL est élaboré conformément aux directives budgétaires de la SHQ. Pour 2023, le taux d'indexation de l'enveloppe «Administration, conciergerie et entretien (ACE)» est de 0,9 %. Le taux d'indexation des autres enveloppes budgétaires est de 2,3 %.

L'année 2023 est celle du regroupement de plusieurs services au centre administratif. Un budget ponctuel de 2 M\$ sous la rubrique « Dépenses non récurrentes » avait été accordé par la SHQ en 2022 pour la relocalisation au nouveau centre administratif. En 2023, un budget de 200 K\$ est reconduit à cet effet.

L'Entente Canada-Québec pour le logement a permis l'octroi par décret d'un budget de 94,1 M\$ dont 67,3 M\$ ont été versés en 2022. Le solde de 26,8 M\$ sera versé d'ici la fin de 2023. Ces budgets sont inscrits à la rubrique « Travaux majeurs ».

Le PSL aura 15 500 unités sous gestion en 2023 et générera 65 M\$ en versements aux propriétaires.

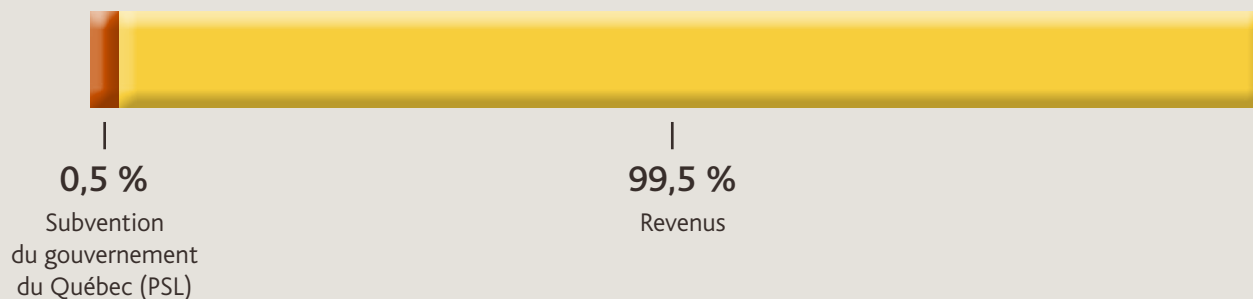
BUDGET LAQ

PROVENANCE DES REVENUS	2022	2023	ÉCART %
■ Revenus	22 334 800 \$	22 896 900 \$	2,5 %
■ Subvention du gouvernement du Québec (PSL)	185 100 \$	122 700 \$	-33,7 %
TOTAL	22 519 900 \$	23 019 600 \$	2,2 %

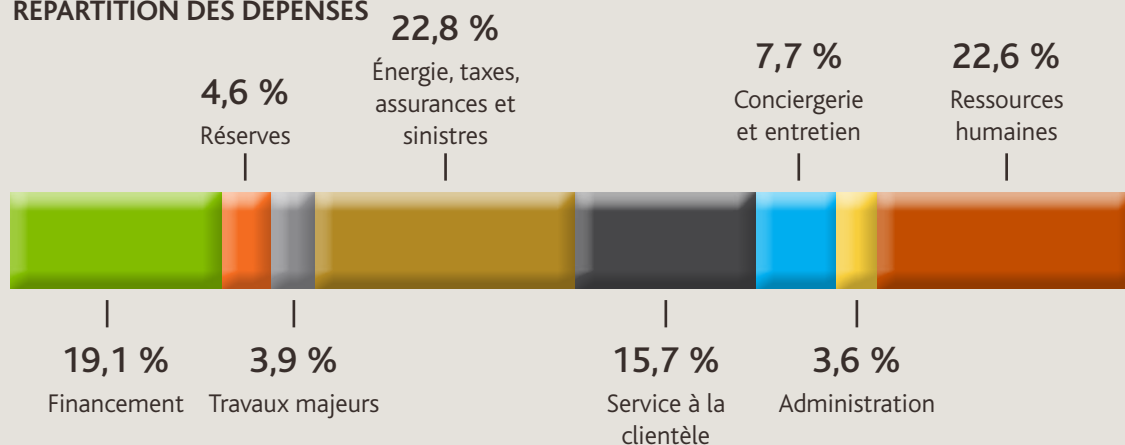
RÉPARTITION DES DÉPENSES	2022	2023	ÉCART %
■ Ressources humaines	5 431 600 \$	5 393 000 \$	-0,7 %
■ Administration	821 000 \$	857 300 \$	4,4 %
■ Conciergerie et entretien	1 734 600 \$	1 837 200 \$	5,9 %
■ Service à la clientèle	3 544 300 \$	3 755 100 \$	5,9 %
■ Énergie, taxes, assurances et sinistres	5 050 900 \$	5 459 600 \$	8,1 %
■ Travaux majeurs	899 300 \$	936 900 \$	4,2 %
■ Financement	4 588 600 \$	4 566 000 \$	-0,5 %
■ Réserves	783 600 \$	1 091 100 \$	39,2 %
TOTAL	22 853 900 \$	23 896 200 \$	4,6 %

SURPLUS (DÉFICIT)	(334 000) \$	(876 600) \$
--------------------------	---------------------	---------------------

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

Du déficit consolidé de 877 k\$, 337 k\$ provient du volet « Résidence ». Il est principalement attribuable à une modification dans le calcul de la contribution aux réserves de 291 k\$, les revenus d'intérêts provenant des réserves y sont maintenant transférés. Le volet « Famille » présente un déficit de 540 k\$ provenant de la réalisation de travaux majeurs de 500 k\$ qui ne peuvent être financés par aucune réserve puisque le programme LAQ ne dispose plus de surplus financier.

BUDGET ACCÈSLOGIS

PROVENANCE DES REVENUS	2022	2023	ÉCART % *
■ Revenus	1 761 700 \$	5 490 700 \$	
■ Subvention du gouvernement du Québec (PSL)	878 300 \$	836 000 \$	
TOTAL	2 640 000 \$	6 326 700 \$	

RÉPARTITION DES DÉPENSES	2022	2023	ÉCART %*
■ Ressources humaines	409 900 \$	1 034 700 \$	
■ Administration	77 100 \$	264 700 \$	
■ Conciergerie et entretien	212 100 \$	669 400 \$	
■ Service à la clientèle	1 500 \$	475 500 \$	
■ Énergie, taxes, assurances et sinistres	657 300 \$	1 440 300 \$	
■ Travaux majeurs	32 000 \$	43 500 \$	
■ Financement	1 118 200 \$	2 192 600 \$	
■ Réserves	146 900 \$	284 300 \$	
TOTAL	2 655 000 \$	6 405 000 \$	

DÉFICIT AVANT UTILISATION DES SURPLUS

(15 000) \$

(78 300) \$

UTILISATION DES SURPLUS

15 000 \$

78 300 \$

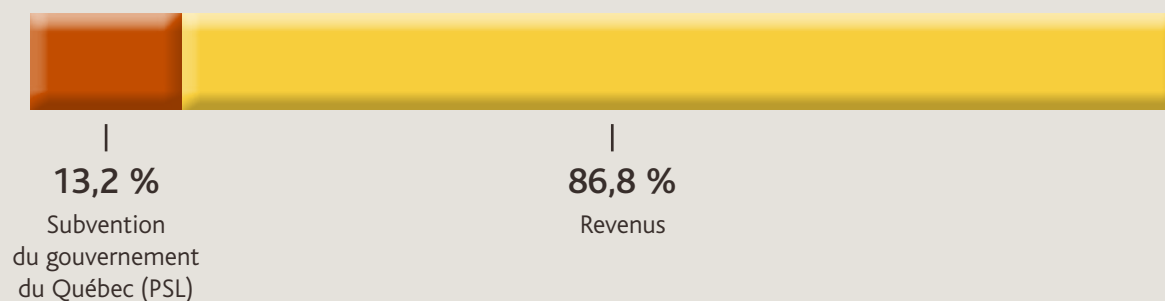
SURPLUS (DÉFICIT)

- \$

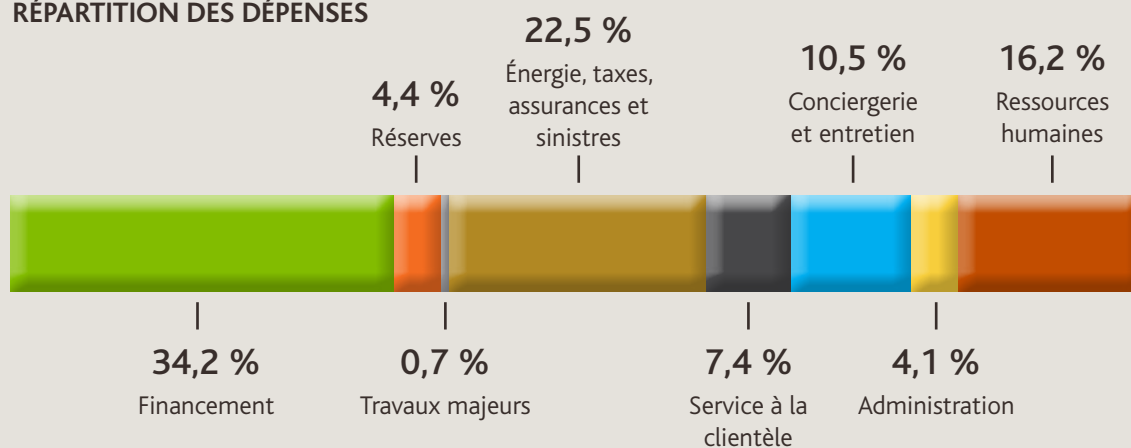
- \$

* Pour ce programme, les écart annuels ne donne pas une information pertinente car les écarts sont attribuables en majeure partie au budget de la nouvelle résidence.

PROVENANCE DES REVENUS



RÉPARTITION DES DÉPENSES



Avec la mise en service de la Résidence des Ateliers, le portefeuille du programme ACL comprend maintenant trois volets, « Famille », « Résidence pour personnes âgées » et « Maison de chambres ». Le budget ACL est élaboré en respect des conventions d'exploitation des projets et des conventions collectives de l'OMHM.

Le déficit annoncé de 78 k\$ est la consolidation d'un surplus de 26 k\$ du projet Maison Wolfe et d'un déficit de 104 k\$ des projets « Famille ». Ce déficit est le cumul de dépenses de plusieurs natures qui ont subi une hausse liée à l'inflation et au besoin plus important des bâtiments en entretien et réparation. Toutefois, les surplus financiers de ce programme seront utilisés pour ramener un équilibre budgétaire.

Pour sa première année d'exploitation, le budget de la Résidence des Ateliers est de 3,6 M\$ et prévoit un équilibre budgétaire.

BUDGET HORS PROGRAMME

PROVENANCE DES REVENUS	2022	2023	ÉCART %*
■ Revenus	2 296 400 \$	7 263 200 \$	
■ Subvention du gouvernement du Québec (PSL)	755 700 \$	585 400 \$	
TOTAL	3 052 100 \$	7 848 600 \$	

RÉPARTITION DES DÉPENSES	2022	2023	ÉCART %*
■ Ressources humaines	621 000 \$	1 109 700 \$	
■ Administration	65 300 \$	70 800 \$	
■ Conciergerie et entretien	362 300 \$	702 500 \$	
■ Service à la clientèle	2 500 \$	477 900 \$	
■ Énergie, taxes, assurances et sinistres	831 500 \$	1 917 500 \$	
■ Travaux majeurs	435 000 \$	680 000 \$	
■ Financement	997 300 \$	3 316 800 \$	
■ Réserves	60 500 \$	98 500 \$	
TOTAL	3 375 400 \$	8 373 700 \$	

DÉFICIT AVANT UTILISATION DES SURPLUS

(323 300) \$

(525 100) \$

UTILISATION DES SURPLUS

323 300 \$

525 100 \$

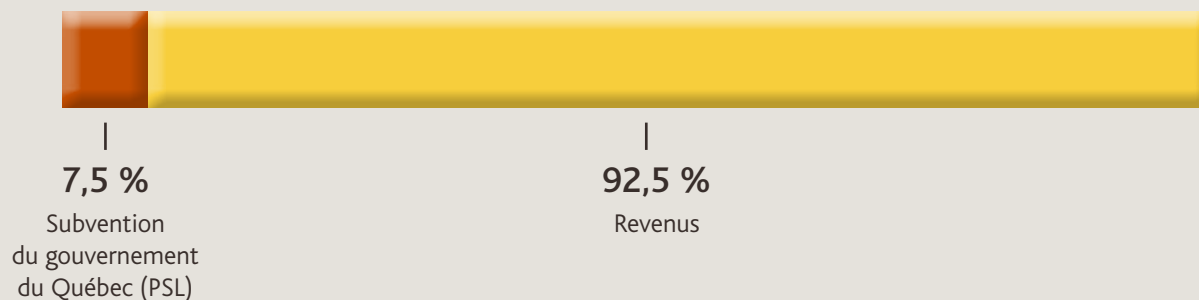
SURPLUS (DÉFICIT)

- \$

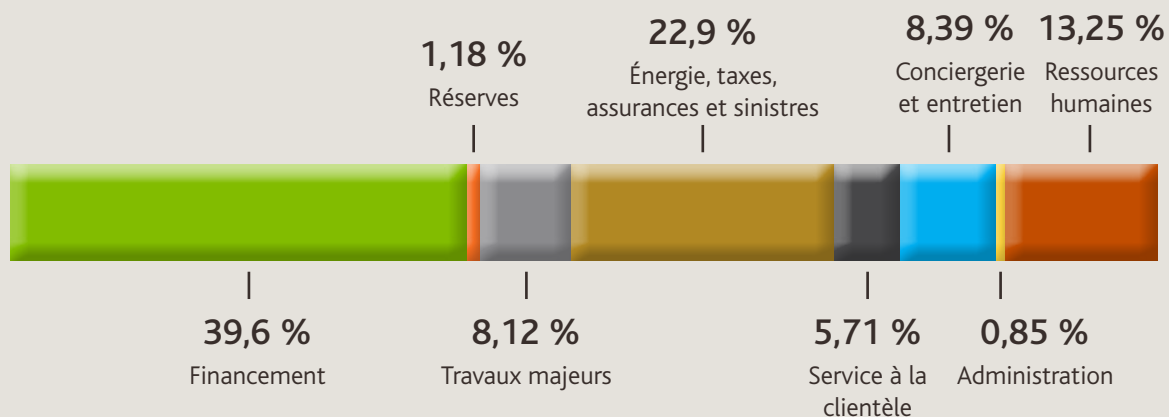
- \$

* Pour le Hors programme, les écarts annuels ne donnent pas une information pertinente car les écarts sont attribuables à l'ajout de nouveaux budgets.

PROVENANCE DES REVENUS



RÉPARTITION DES DÉPENSES



Le budget « Hors programme » comprend les prévisions budgétaires, de l'ensemble immobilier les Immeubles Benny Farm, du centre administratif, ainsi que les activités de développement du parc immobilier et de l'offre alimentaire des deux manoirs du programme HLM. L'utilisation des surplus est attribuable principalement à des travaux majeurs de 630 K\$ requis pour la mise à niveau des panneaux d'alarme incendie aux Immeubles Benny Farm.

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 2021	3 872 100 \$	5 852 900 \$	2 012 600 \$	1 803 900 \$	262 300 \$	13 803 800 \$
Contributions anticipées 2022	- \$	990 600 \$	189 600 \$	39 700 \$	61 000 \$	1 280 900 \$
Affectations anticipées 2022	- \$	(2 907 900) \$	(214 700) \$	- \$	- \$	(3 122 600) \$
Contributions budgétisées 2023	- \$	1 051 000 \$	271 500 \$	52 900 \$	98 500 \$	1 473 900 \$
Affectations budgétisées 2023	(685 000) \$	(3 313 900) \$	(80 000) \$	- \$	- \$	(4 078 900) \$
Solde anticipé du 31 décembre 2023	3 187 100 \$	1 672 700 \$	2 179 000 \$	1 896 500 \$	421 800 \$	9 357 100 \$

SURPLUS	PROGRAMME HLM	PROGRAMME PSL	PROGRAMME LAQ	PROGRAMME ACCÈSLOGIS	IMMEUBLES BENNY FARM	TOTAL
Surplus (déficit) aux états financiers au 31 décembre 2021	- \$	- \$	(5 183 900) \$	706 900 \$	1 069 200 \$	(3 407 800) \$
Résultats anticipés 2022	- \$	- \$	(978 000) \$	(143 600) \$	(77 100) \$	(1 198 700) \$
Résultats budgétisés 2023	- \$	- \$	(876 600) \$	(78 300) \$	(525 100) \$	(1 480 000) \$
Surplus (déficit) projeté au 31 décembre 2023	- \$	- \$	(7 038 500) \$	485 000 \$	467 000 \$	(6 086 500) \$

PARC IMMOBILIER



ÉTAT DU PARC IMMOBILIER ET INDICE DE VÉTUSTÉ

Le parc immobilier de l'OMHM est composé des ensembles immobiliers du programme Habitations à loyer modique (HLM) mis en place en 1969 ainsi que du parc de logements abordables, comprenant les résidences pour personnes âgées ENHARMONIE et des ensembles immobiliers pour familles et personnes seules. L'évaluation de l'état des immeubles est représentée par deux indices :

- l'indice d'état, qui indique le niveau de dégradation ou de défectuosité et qui est exprimé par une cote de A à E, A signifiant « Très bon état » et E « Très mauvais état »;
- l'indice de vétusté physique des immeubles (IVP), qui indique le rapport entre le déficit d'entretien et la valeur actuelle de remplacement d'un immeuble et qui est exprimé en pourcentage.

La Société d'habitation du Québec demande qu'une inspection des bâtiments soit effectuée tous les 5 ans. Pour les HLM, ces inspections, essentiellement visuelles, sont réparties sur un nombre égal de bâtiments chaque année. Pour les résidences et les logements abordables, les inspections sont réalisées en bloc une fois tous les 5 ans.

HABITATIONS À LOYER MODIQUE (HLM)

Le parc immobilier HLM comprend 329 habitations intégrant 838 bâtiments, pour un total de 20 810 logements. L'âge moyen du parc est de 45 ans. Toutefois, il faut souligner que 7 % de ce parc, acquis en achat-rénovation, a un âge moyen de 81 ans.

INDICE D'ÉTAT	NOMBRE DE BÂTIMENTS	INVESTISSEMENTS REQUIS 5 ANS	IVP MOYEN
Très bon à satisfaisant A, B et C	202	89 M\$	8,5 %
Mauvais état D	285	275 M\$	21,6 %
Très mauvais état E	351	591 M\$	50,8 %
TOTAL	838	955 M\$	27,4 %

Portrait septembre 2022

RÉSIDENCES DU RÉSEAU ENHARMONIE

Le parc immobilier du Réseau ENHARMONIE comprend 11 résidences, pour un total de 1 452 logements. L'âge moyen de ce parc est de 15 ans.

INDICE D'ÉTAT	NOMBRE DE BÂTIMENTS	INVESTISSEMENTS REQUIS 5 ANS	IVP MOYEN
Très bon à satisfaisant A, B et C	9	13 M\$	19,9 %
Mauvais état D	2	6 M\$	20,4 %
Très mauvais état E	0	0 M\$	s.o.
TOTAL	11	19 M\$	9,0 %

Portrait 2018

LOGEMENT ABORDABLE POUR FAMILLES ET PERSONNES SEULES

Le parc immobilier abordable pour familles et personnes seules comprend 32 bâtiments totalisant 972 logements. Son âge moyen est de 18 ans.

INDICE D'ÉTAT	NOMBRE DE BÂTIMENTS	INVESTISSEMENTS REQUIS 5 ANS	IVP MOYEN
Très bon à satisfaisant A, B et C	26	5 M\$	19,3 %
Mauvais état D	4	3 M\$	15,8 %
Très mauvais état E	2	1 M\$	36,9 %
TOTAL	32	9 M\$	25,7 %

Portrait 2018

ENJEUX

HABITATIONS À LOYER MODIQUE (HLM)

Le budget RAM octroyé à l'OMHM par les gouvernements du Québec et du Canada est globalement en baisse. Il est passé de 102 M\$ en 2017 à 89,1 M\$ en 2022. À moyen terme, le parc immobilier HLM, qui cumule un déficit d'entretien de 955 M\$ sur les cinq prochaines années, sera admissible à du financement provenant des budgets RAM et de l'Entente Canada-Québec sur le logement qui vise les ensembles immobiliers dont la convention est échue. De plus, l'OMHM a reçu l'appui de la Société d'habitation du Québec dans sa recherche de financement complémentaire auprès du gouvernement fédéral pour réaliser les travaux requis dans les HLM hors convention.

RAM 2022	2022	PARC HLM
Régulier	77,9 M\$	13 174 logements
Conventions avec le fédérales échues	11,2 M\$	7 636 logements
TOTAL	89,1 M\$	20 810 logements

Aux enjeux de vétusté du parc s'ajoutent les contraintes financières liées à la fin des conventions de financement du gouvernement fédéral, qui a touché 36,7 % des logements du parc HLM en 2022 et qui en touchera 47,8 % en 2023. Le financement des travaux majeurs dans les HLM hors convention est présentement assumé par le gouvernement du Québec et par la Communauté métropolitaine de Montréal. Ce financement se fera éventuellement par le biais de l'Entente Canada-Québec sur le logement. D'ici 2027, près de 77,2 % du parc verra son entente de financement avec le gouvernement fédéral venir à échéance.

BUDGET PLURIANNUEL DE L'ENTENTE CANADA-QUÉBEC SUR LE LOGEMENT (ECQL)

L'Entente Canada-Québec sur le logement, conclue en octobre 2020, aidera à pallier ce sous-financement puisque, d'ici 2028, 2,2 milliards de dollars seront injectés par les gouvernements du Québec et du Canada pour rénover quelque 60 000 logements sociaux du Québec dont la convention de financement fédéral est échue. L'annonce de mai 2021 prévoyait un premier versement de 100 M\$ pour l'OMHM dès 2021. Finalement, c'est une entente de 94,1 M\$ qui a été signée avec la Société d'habitation du Québec pour réaliser 14 projets dans 12 habitations HLM, dont plusieurs barricadées, pour une cible de 650 logements. En septembre 2022, il y avait 6 chantiers en cours et un appel d'offres à ouvrir.

Calendrier des déboursés de l'ECQ

PORTEFEUILLE	2022	2023	TOTAL
12 habitations	67,3 M\$	26,8 M\$	94,1 M\$

LOGEMENT ABORDABLE — PLAN DE MAINTIEN DES ACTIFS (PDMA)

En 2021, un plan de maintien des actifs du parc de logements abordables a été adopté par le conseil d'administration à la suite de l'établissement du bilan de santé des immeubles. Les investissements nécessaires à la réalisation de travaux majeurs ont été estimés à 246,1 M\$ pour la période de 2021 à 2046, soit une moyenne d'environ 6,1 M\$ par année. Les besoins d'investissements futurs dans le parc de logements abordables s'élèvent à un peu plus de 2,5 fois ceux des investissements moyens des trois dernières années, qui étaient de 2,4 M\$.

FINANCEMENT DES TRAVAUX MAJEURS DU PDMA

Le financement du plan de maintien des actifs du parc de logements abordables passe essentiellement par les revenus et les réserves des immeubles visés. Les loyers et les réserves étant limités par des contraintes de programme, le financement des travaux majeurs du PDMA est un réel défi. Des travaux sont en cours afin d'établir un plan de financement du PDMA à long terme, notamment par le recours du programme pour la remise en état des ensembles immobiliers du parc de logements abordables ayant versé une contribution au Fonds québécois d'habitation communautaire.



Centre administratif et de services

Direction générale
400, boulevard Rosemont
Montréal (Québec)
H2S 0A2
514 872-6442



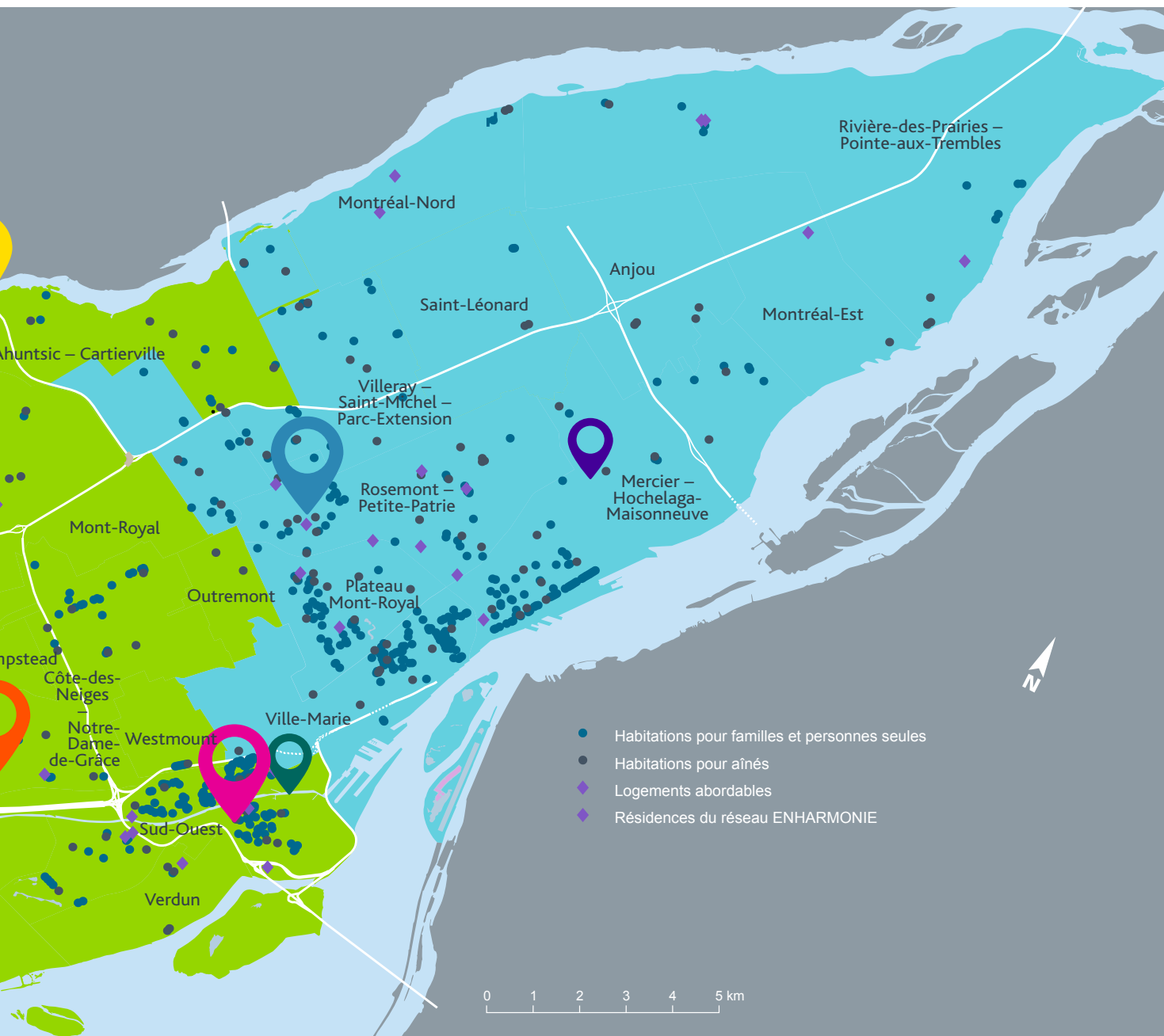
Service des résidences

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



Service de la gestion de logements abordables

3800, avenue Benny
bureau 101
Montréal Qc H4B 3A4
514 483-4118



Service des programmes de supplément au loyer et Activités commerciales

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

Territoire OUEST

2247, rue Delisle, 3^e 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