

Budget ➤ 2026



Table des matières

03

MESSAGE DE LA DIRECTION

04

MISSION, VISION ET CONVICTIONS

06

LE BUDGET 2026 EN BREF

07

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

08

RÉALISATIONS 2025

09

OBJECTIFS 2026

10

BUDGETS

20

AVOIR DES PROGRAMMES

21

ÉTAT DU PARC IMMOBILIER

Message de la direction

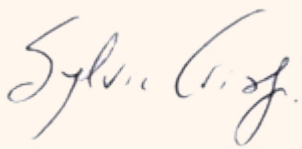


2026 : le déploiement du Plan stratégique 2026-2029

L'année 2026 marque le début du nouveau Plan stratégique 2026-2029 de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM). Après une année consacrée à la mise en place de nouveaux services et outils, l'organisation entre dans une phase de déploiement et de consolidation. Ce budget donne à l'OMHM les moyens nécessaires pour simplifier l'accès à ses services, renforcer la pérennité de son parc immobilier et moderniser ses pratiques internes. Il contribue aussi activement à la réponse collective à la crise du logement.

En 2026, l'OMHM mettra en œuvre plusieurs initiatives clés : le déploiement des services de proximité, le Plan de maintien des actifs sur l'ensemble du parc immobilier, la mise en œuvre du Plan climat ainsi que de nouvelles formations pour soutenir le personnel. Ensemble, ces actions traduisent notre engagement envers la durabilité, la qualité des services et le bien-être des locataires.

Le budget 2026 exprime la volonté de l'OMHM d'agir avec cohérence, responsabilité et esprit de collaboration. En travaillant étroitement avec son personnel et ses partenaires communautaires et institutionnels, l'organisation poursuit sa mission sociale avec détermination et contribue concrètement à bâtir un Montréal plus solidaire et inclusif.



Sylvie Crispo
Présidente du conseil d'administration



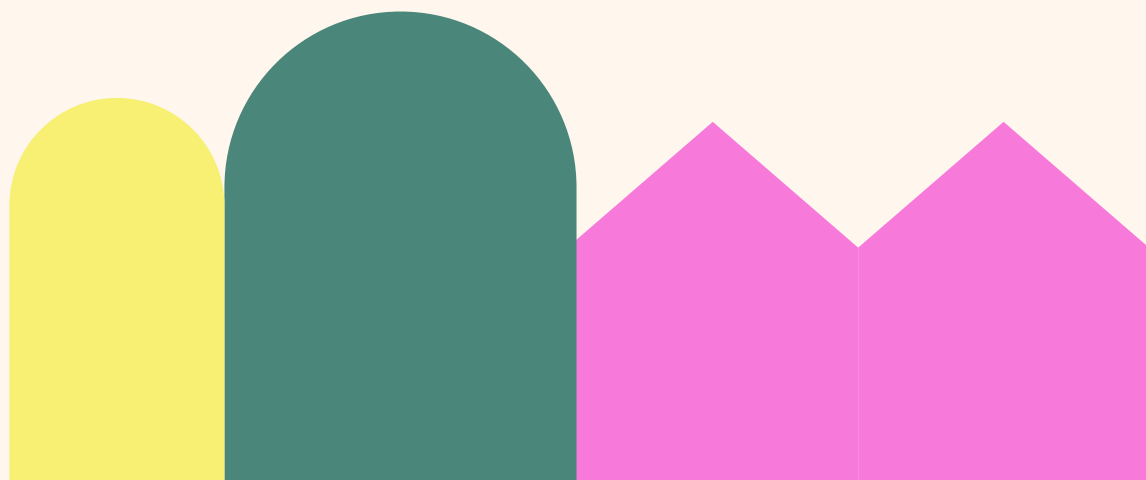
Isabelle Pépin
Directrice générale

Mission

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

Vision

Être un acteur clé et un partenaire engagé dans la création de milieux de vie inclusifs, durables et humains, en soutenant l'accès à des logements de qualité et à des services adaptés pour répondre aux besoins des ménages à faible revenu ou à revenu modeste.



Valeurs

Nos valeurs représentent les principes fondamentaux qui guident chacune de nos actions. Elles définissent notre identité et orientent nos interactions avec les locataires, le personnel, les partenaires et la communauté.

Le respect constitue la pierre angulaire de nos relations. Nous reconnaissons la dignité et la valeur de chaque individu et nous nous engageons à traiter toutes les personnes avec qui nous interagissons avec équité et considération, en favorisant une communication ouverte, transparente et empreinte d'empathie.



Respect

Nous croyons que les meilleurs résultats sont obtenus en travaillant ensemble. En favorisant l'entraide et le partage d'idées, nous renforçons notre capacité à relever les défis organisationnels et à répondre efficacement aux besoins des partenaires et des ménages montréalais.



Collaboration

Valoriser l'innovation signifie que nous encourageons la créativité, l'expérimentation et l'adoption de nouvelles idées et technologies pour améliorer les services et les processus.



Innovation

Nous visons des standards élevés en matière de gestion et de prestation de services. En adoptant des pratiques novatrices et en cherchant constamment à nous améliorer, nous nous assurons d'offrir une qualité optimale dans tout ce que nous entreprenons.



Excellence organisationnelle

La diversité est une richesse que nous valorisons. Nous œuvrons à garantir l'accès équitable aux services, tout en encourageant un environnement où chaque personne est traitée de manière juste et respectueuse, indépendamment de ses différences.



Inclusion et diversité

Ces fondements établissent les bases solides sur lesquelles reposera la mise en oeuvre des actions stratégiques de l'OMHM pour les années à venir.



Le budget 2026 en bref

Le budget 2026 de l'OMHM permettra le déploiement, la consolidation et la montée en puissance des initiatives amorcées en 2025. Il traduit la volonté de l'organisation d'investir durablement dans la qualité de vie des locataires, l'innovation et la performance organisationnelle, en posant les premiers jalons du Plan stratégique 2026-2029.

Garantir des milieux de vie inclusifs et durables

Le déploiement du Plan de maintien des actifs sur 20 ans pour l'ensemble du parc immobilier représente un jalon majeur en 2026. En parallèle, l'OMHM poursuivra des travaux de rénovation et de modernisation intégrant des normes écoresponsables, tout en lançant de nouveaux projets de construction adaptés aux besoins des ménages à faible revenu. Ces actions s'inscrivent dans la mise en œuvre du Plan climat, qui vise à rendre le patrimoine immobilier plus durable et plus résilient.

Placer le citoyen au cœur de notre mission

L'année 2026 verra le déploiement de quatre points de services de proximité afin de simplifier le parcours des ménages locataires et des demandeurs, de renforcer l'accompagnement sur le terrain et d'améliorer la qualité du service rendu.

Développer une culture de performance et d'innovation

L'OMHM poursuivra la transformation numérique de ses activités en optimisant les outils existants et en automatisant plusieurs processus clés. Des programmes de formation soutiendront les équipes dans l'adoption de pratiques innovantes et agiles, contribuant à une culture organisationnelle orientée sur l'amélioration continue.

Être un acteur influent et innovant en habitation

L'OMHM concentrera ses efforts sur la croissance de son influence par la consolidation de partenariats avec les instances gouvernementales, le milieu communautaire et les partenaires en logement social. Ces partenariats contribueront activement à la réponse à la crise du logement.

Conseil d'administration



Sylvie Crispo
administratrice



Danielle Fournier
vice-présidente



M'Baye Diagne
secrétaire-trésorier



Suzanne Payant
administratrice



François Ferland
administrateur



Mohamed Yacine Rahmania
administrateur



Marie-France Raynault
administratrice

Deux postes d'administrateur sont actuellement en processus de recrutement.



Principales réalisations en 2025

- Consolidation du rôle de partenaire stratégique de la Ville de Montréal, avec la gestion de plus de 700 logements et de 31 commerces issus du marché privé en garantissant une gestion efficiente, collaborative et de qualité. La Ville de Montréal a utilisé son droit de préemption sur l'ensemble du parc avant d'en confier la gestion à l'OMHM.
- Lancement des travaux de construction des habitations Les Îles Courcelles, une étape clé dans le développement de 82 logements abordables à Dorval, pour un investissement estimé à 36,6 M\$.
- Obtention d'un budget de près de 187 M\$ pour des travaux de rénovation et de modernisation du parc immobilier de logements sociaux et abordables.
- Signature des conventions collectives, jusqu'au 31 décembre 2028, à la suite d'échanges respectueux et constructifs.
- Lancement du Plan stratégique 2026-2029 lors d'un événement rassembleur auprès du personnel.
- Poursuite de la réalisation de l'entente avec la Ville de Montréal visant l'accompagnement des ménages à la recherche urgente d'un logement.
- Création d'un réseau de 12 personnes spécialisées en médiation jeunesse dans quatre milieux à enjeux sociaux en collaboration avec les associations de locataires et des organismes communautaires.
- Contribution des locataires à l'amélioration de la propreté des milieux de vie par la mise en place de quatre projets par et pour les locataires : 41 milieux et 182 personnes participantes.



Objectifs 2026

- Accélérer le développement de nouvelles unités résidentielles à prix abordables par une approche efficiente et agile.
- Simplifier l'accès aux services et les harmoniser, entre autres par la mise en place d'une ligne téléphonique unique afin d'améliorer l'expérience des locataires et de faciliter leur démarche auprès de l'OMHM.
- Déployer quatre points de services de proximité afin d'améliorer la qualité des services offerts et de contribuer à favoriser la stabilité résidentielle des ménages les plus vulnérables.
- Déployer le Plan de maintien des actifs sur 20 ans de l'ensemble du parc immobilier.
- Déployer le Plan climat et rendre notre patrimoine immobilier plus respectueux de l'environnement, plus économe en énergie et plus résilient face aux changements climatiques.
- Moderniser les outils de gestion et de reddition de comptes afin d'assurer l'équilibre des budgets d'exploitation et de répondre aux exigences du futur programme de financement des habitations à loyer modique.

Budget OMHM

Le budget de l'Office municipal d'habitation de Montréal est la somme des budgets distincts de chacune des parties du parc immobilier. 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.

42 587

Ménages

606 M\$

Budget annuel

5,2 milliards

Actif immobilisé

33,8 M\$

Taxes municipales
et scolaires

Budget OMHM

REVENUS (En milliers de dollars)	2025 (\$)	2026 (\$)	ÉCART (\$)
HLM	423 767	475 388	51 621
PSL	72 000	81 000	9 000
LAQ	28 967	31 505	2 538
ACCÈSLOGIS	7 376	7 727	351
AUTRES PROGRAMMES	8 931	9 998	1 067
OMHM	541 041	605 618	64 577



Budget HML et PSL

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. 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 2026, la convention de financement du gouvernement fédéral sera échue pour 63 % 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.

20 810

Logements HLM

18 572

Unités PSL pour les locataires

250 M\$

Budget en travaux majeurs

4,8 M\$

Soutien à la clientèle

81 M\$ (PSL)

Versements aux propriétaires

Budget HML et PSL

REVENUS (En milliers de dollars)	2025 (\$)	2026 (\$)	ÉCART (\$)
Revenus	117 762	118 618	856
Travaux majeurs capitalisés	50 487	45 500	(4 987)
Subvention PSL	72 000	81 000	9 000
Contribution des partenaires	255 143	310 128	54 985
Réserve et financement	375	1 142	767
TOTAL	495 767	556 388	60 621

DÉPENSES (En milliers de dollars)	2025 (\$)	2026 (\$)	ÉCART (\$)
Ressources humaines	41 615	44 116	2 501
Administration	13 605	12 226	(1 379)
Conciergerie et entretien	23 823	24 000	177
Service à la clientèle	2 975	3 021	46
Énergie, taxes, assurances et sinistres	83 786	71 049	(12 737)
Travaux majeurs	186 992	250 000	63 008
Financement	70 971	70 976	5
Versement aux propriétaires	72 000	81 000	9 000
TOTAL	495 767	556 388	60 621

SURPLUS (DÉFICIT)	0	0	0
--------------------------	----------	----------	----------

Budget **LAQ**

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 a construit 1 699 logements, dont 1 259 logements pour aînés regroupés dans 10 résidences du réseau ENHARMONIE et 440 logements pour familles.

1 699

Logements à
loyer abordable

31,8 M\$

Budget de fonctionnement

4,2 M\$

Actif immobilisé

Budget LAQ

REVENUS

(En milliers de dollars)

	2025 (\$)	2026 (\$)	ÉCART (\$)
Revenus	24 352	26 448	2 096
Subvention PSL	765	810	45
Réserve et financement	3 850	4 247	
TOTAL	28 967	31 505	2 141

DÉPENSES

(En milliers de dollars)

	2025 (\$)	2026 (\$)	ÉCART (\$)
Ressources humaines	5 867	6 031	164
Administration	892	1 102	210
Conciergerie et entretien	2 111	2 574	463
Service à la clientèle	4 326	4 648	322
Énergie, taxes, assurances et sinistres	6 158	6 267	109
Travaux majeurs	4 205	5 082	877
Financement	4 897	4 960	63
Réserve	1 163	1 146	(17)
TOTAL	29 619	31 810	2 191

SURPLUS (DÉFICIT)

(652)

(305)

(50)

Budget

Accès Logis

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.

488

Logements à
loyer abordable

1,6 M\$

Subvention PSL

Budget

Accès Logis

REVENUS (En milliers de dollars)	2025 (\$)	2026 (\$)	ÉCART (\$)
Revenus	5 785	6 114	329
Subvention provinciale	1 591	1 613	22
TOTAL	7 376	7 727	351

DÉPENSES (En milliers de dollars)	2025 (\$)	2026 (\$)	ÉCART (\$)
Ressources humaines	1 024	1 055	31
Administration	253	285	32
Conciergerie et entretien	632	638	6
Service à la clientèle	602	683	81
Énergie, taxes, assurances et sinistres	1 562	1 625	63
Travaux majeurs	96	170	74
Financement	2 518	2 600	82
Réserve	317	375	58
TOTAL	7 004	7 431	427

SURPLUS (DÉFICIT)	372	296	(76)
--------------------------	------------	------------	-------------

Budget

Hors programme

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 budgets des activités de développement du parc immobilier et de la gestion de l'offre alimentaire des habitations avec services du programme HLM, sont consolidés avec le budget des immeubles Benny Farm. Les budgets des activités de développement du parc immobilier, de la gestion de l'offre alimentaire et du centre administratif sont consolidés avec le budget des immeubles Benny Farm.

0,3 M\$

En travaux majeurs pour les Immeubles Benny Farm

5

Projets en élaboration

Budget

Hors programme

REVENUS (En milliers de dollars)	2025 (\$)	2026 (\$)	ÉCART (\$)
Revenus	8 485	9 518	1 033
Subvention provinciale	446	480	34
TOTAL	8 931	9 998	1 067
DÉPENSES (En milliers de dollars)	2025 (\$)	2026 (\$)	ÉCART (\$)
Ressources humaines	1 441	1 692	251
Administration	308	427	119
Conciergerie et entretien	678	572	(106)
Service à la clientèle	538	508	(30)
Énergie, taxes, assurances et sinistres	2 170	2 171	1
Travaux majeurs	437	329	(108)
Financement	3 296	3 296	-
Réserves	117	122	5
TOTAL	8 985	9 117	132
SURPLUS (DÉFICIT)	(54)	881	935

Avoir des programmes

RÉSERVES	RÉSERVE AUTOGESTION	RÉSERVE REMPLACEMENT IMMEUBLE	RÉSERVE REMPLACEMENT MEUBLE	RÉSERVE DE GESTION HYPOTHÉCAIRE	RÉSERVE GÉNÉRALE	TOTAL
Solde aux états financiers du 31 décembre 2024	3 777	6 013	2 229	1 800	510	14 329
Contributions anticipées 2025	-	1 299	126	125	86	1 636
Affectations anticipées 2025	(375)	(2 172)	(104)	-	-	(2 651)
Contributions budgétisées 2026	-	1 295	110	115	88	1 608
Affectations budgétisées 2026	(1 142)	(2 164)	(314)	-	-	(3 620)
Solde anticipé du 31 décembre 2026	2 260	4 271	2 047	2 040	684	11 302

SURPLUS	PROGRAMME LAQ	PROGRAMME ACCÈSLOGIS	HORS PROGRAMME	TOTAL
Surplus (déficit) aux états financiers au 31 décembre 2024	(5 703)	723	1 568	(3 412)
Résultats anticipés 2025	787	69	387	1 243
Résultats budgétisés 2026	(305)	296	881	872
Surplus (déficit) projeté au 31 décembre 2026	(5 221)	1 088	2 836	(1 297)

État du parc immobilier

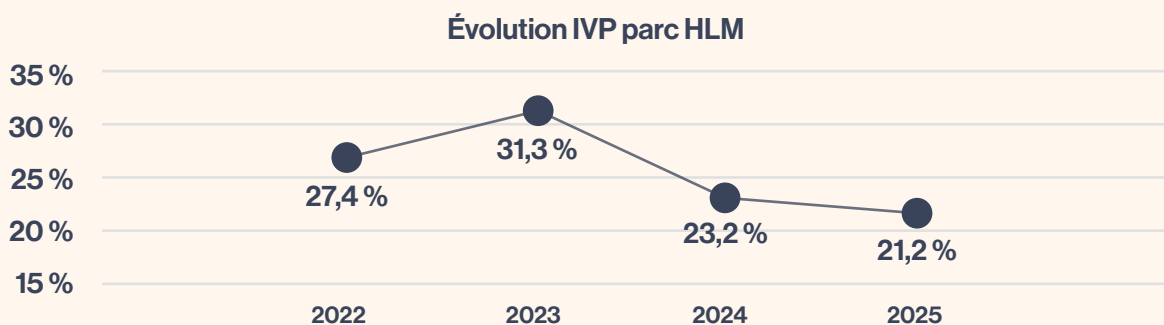
Le parc immobilier de l'OMHM est composé des ensembles immobiliers du programme Habitations à loyer modique (HLM) mis en place en 1969 ainsi que du parc de logements abordables, comprenant les résidences pour personnes âgées ENHARMONIE et des ensembles immobiliers pour familles et personnes seules.

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.

Le suivi d'un IVP global sur un grand parc immobilier doit être vu comme une tendance, puisqu'il tient compte des besoins d'entretien et de réhabilitation estimés sur une période de 5 ans, comme c'est le cas actuellement.



HABITATIONS À LOYER MODIQUE

Le parc immobilier HLM comprend 329 habitations intégrant 838 bâtiments, pour un total de 20 810 logements. L'âge moyen du parc est de 48 ans. Toutefois, il faut souligner que 7 % de ce parc, acquis en achat-rénovation, a un âge moyen de 84 ans.

INDICE D'ÉTAT	Nombre de bâtiments	Investissement requis 5 ans	Proportion par indice
Très bon à satisfaisant A, B et C	395	265 M\$	47 %
Mauvais état D	262	230 M\$	31 %
Très mauvais état E	181	500 M\$	22 %
Total	838	995 M\$	100 %

RÉSIDENCES DU RÉSEAU ENHARMONIE

Le parc immobilier du Réseau ENHARMONIE comprend 11 résidences, pour un total de 1 465 logements. L'âge moyen de ce parc est de 17 ans.

INDICE D'ÉTAT	Nombre de résidences	Investissement requis 5 ans	Proportion par indice
Très bon à satisfaisant A, B et C	10	13,9 M\$	91 %
Mauvais état D	1	3,8 M\$	9 %
Total	11	17,7 M\$	100 %

LOGEMENT ABORDABLE POUR FAMILLES ET PERSONNES SEULES

Le parc immobilier abordable pour familles et personnes seules comprend 28 bâtiments totalisant 736 logements. Son âge moyen est de 18 ans.

INDICE D'ÉTAT	Nombre de bâtiments	Investissement requis 5 ans	Proportion par indice
Très bon à satisfaisant A, B et C	27	6,3 M\$	97 %
Mauvais état D	1	1,8 M\$	3 %
Total	28	8,1 M\$	100 %

BENNY FARM

Les immeubles Benny Farm comprennent 4 bâtiments totalisant 237 logements. Leur âge moyen est de 23 ans.

INDICE D'ÉTAT	Nombre de bâtiments	Investissement requis 5 ans	Proportion par indice
Très bon à satisfaisant A, B et C	4	4,1 M\$	100 %
Total	4	4,1 M\$	100 %



Office municipal d'habitation de Montréal

400, boulevard Rosemont
Montréal (Québec) H2S 0A2
514 872-6442
omhm.qc.ca

4^e trimestre 2025
Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec
ISBN : 978-2-921999-75-5



omhm.qc.ca