



Prévisions budgétaires 2012

adoptées par le conseil d'administration
le 9 novembre 2011

Version abrégée



Office municipal
d'habitation
de Montréal

La table des matières

- 4 Message de la direction
- 5 Réalisations 2011
- 8 Défis 2012

Profil

- 12 Mission, vision et valeurs
- 13 Organigramme 2012
- 14 Comités
- 15 Produits et services
- 18 Processus budgétaire
- 21 Propriété des immeubles

Budget 2012

- 23 Budget des programmes
- 25 Sommaire des contributions
- 26 Budget HLM et analyse des prévisions
- 35 Budget LAQ et analyse des prévisions
- 45 Budget PSL et analyse des prévisions
- 48 Budget autres (Benny Farm) et analyse des prévisions

Rémunération

- 55 La rémunération
- 58 Les effectifs

Le 21 novembre 2011

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,

L'année 2012 marque la mi-temps du plan stratégique 2010-2014. Plusieurs éléments clés de notre planification sont en voie de réalisation. Nous gardons le cap sur l'orientation présentée au début de la décennie essentiellement axée sur la mobilisation et le développement des compétences de nos employés ainsi que l'amélioration de la satisfaction de la clientèle.

Le budget 2012 que nous vous présentons respecte les balises de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et maintient l'augmentation des dépenses à 1,8 % sauf au chapitre des réparations majeures. En effet, sur cette question, nous réitérons notre demande de 78,2 M\$, montant qui correspond à ce qu'il nous restait à recevoir pour atteindre la somme de 350 M\$ sur cinq ans, annoncée en 2007 dans le cadre du Plan québécois des infrastructures (PQI). Les besoins dans ce domaine sont clairement documentés.

Dans la préparation de ce budget nous avons tenu compte des demandes du Comité consultatif des résidents (CCR) concernant la réponse aux urgences, la rapidité des réparations et l'amélioration de la sécurité dans les plans d'ensemble. Nous mettons aussi en place une nouvelle approche client qui vise les locataires du Programme de supplément au loyer (PSL). Enfin, nous prévoyons des ajustements importants à nos services, ajustements liés aux modifications du règlement d'attribution des logements HLM et à l'implantation d'un programme d'assurance obligatoire pour les locataires.

Les locataires des résidences ENHARMONIE quant à eux pourront bénéficier d'un menu élaboré par l'Institut de tourisme et d'hôtellerie du Québec. Le budget 2012 présente aussi une augmentation des ressources consacrées aux activités communautaires et sociales, à la demande des résidents.

En ce qui concerne la gestion des ressources humaines, nous proposerons au personnel, en 2012, un parcours d'apprentissage pour la relève. Nous allons aussi déployer un ambitieux plan d'accès à l'informatique pour les employés responsables de l'entretien et des réparations. Ainsi, près de 80 % de notre personnel permanent aura accès en ligne aux informations essentielles liées à son travail, à l'organisation et à son dossier employé. Notre organisation y gagnera en efficacité tout en continuant sa progression vers des façons de travailler plus respectueuses des principes de développement durable.

Enfin, permettez-nous de souligner à l'occasion de ce dernier budget qu'il a préparé, l'apport remarquable de Monsieur Fabien Cournoyer à la mise en place d'un office d'habitation qui dessert depuis 2002 toute l'île de Montréal. Sous sa gouverne, l'OMHM a construit près de 2 000 nouveaux logements. Il a documenté l'état du parc HLM et obtenu des subventions additionnelles au chapitre des travaux majeurs. Il a collaboré à la mise en place et au renforcement de la concertation avec les locataires. Il a aussi signé des ententes avec les représentants des employés qui s'étendront jusqu'en 2015. Parcours bien rempli, et nous avons la ferme intention de continuer sur la même voie.

Le président du conseil d'administration



Monsieur Robert Labelle

Le directeur général,



Monsieur Denis Quirion

Réalisations 2011

LES RESSOURCES HUMAINES

Signature d'une convention collective avec les employés de bureau, au printemps 2011, qui intègre des améliorations aux conditions de travail du personnel à statut précaire, de nouvelles modalités concernant le déplacement du personnel dans une optique de développement durable, et un nouveau plan de rémunération. Cette convention sera en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015.

Signature d'une première convention collective avec les surveillants-résidents des résidences ENHARMONIE.

Développement d'un plan d'action à la suite du dépôt des résultats de l'analyse des communications internes incluant la préparation et le lancement d'un appel d'offres pour un nouvel intranet.

Préparation de l'implantation de *Zone VIP*, mon dossier employé, basé sur un progiciel qui permet l'informatisation de la gestion de la paie, de la production de la feuille de temps électronique à l'émission d'un relevé de paie.

Mise en œuvre de projets pilotes sur le développement des compétences des employés d'entretien dans le domaine de la peinture et de la serrurerie.

Poursuite de l'implantation du programme de gestion des talents incluant un plan de relève.

Poursuite de l'implantation d'une philosophie d'employeur de choix par l'élaboration de mesures favorisant le bien-être au travail :

- réalisation du plan d'action 2011 santé et sécurité au travail;
- administration d'un sondage sur la mobilisation des employés.

SATISFACTION DE LA CLIENTÈLE

Implantation des modifications au règlement d'attribution des logements à loyer modique et mise en œuvre de la portion 2011 du plan de communication.

Ajout de ressources à l'entretien et aux réparations et à la gestion des opérations liées au service à la clientèle HLM.

Déploiement d'un plan d'action pour améliorer la satisfaction des locataires des logements abordables standards et réalisation d'un sondage avec la firme CROP pour en mesurer les résultats.

Élaboration et mise en place d'un plan d'action intégré en sécurité 2011-2014. Ce plan insiste sur le volet prévention.

Réalisation d'un bilan de la gestion des plaintes et mise en œuvre des recommandations retenues.

Réalisations 2011

Le taux de vacances des logements HLM a été ramené à près de 0,7 % et celui des logements abordables à moins de 3 %.

Réalisation de quelque 1 000 changements de logement obligatoires HLM et PSL et début des travaux d'un comité de travail OMHM-CCR sur les changements de logement.

Prise de possession et location en totalité des habitations Léa-Roback (24 logements) et De Courcelles (67 logements) ainsi que début de la construction des habitations Remembrance.

Ajout des 200 logements HLM du Manoir Charles-Dutaud au parc immobilier et harmonisation des pratiques avec celles de l'OMHM.

Contrôle de la propagation des punaises; mise en opération d'une chambre froide afin de faciliter la préparation de logements des personnes les plus vulnérables qui sont aux prises avec une infestation de punaises. Participation à une recherche initiée par le département de la santé publique de Montréal sur le soutien à la préparation de logements en collaboration avec quatre CSSS et Plumeau Chiffon.

L'ACTION COMMUNAUTAIRE

Réalisation du *Forum des jeunes en HLM* auquel plus de 125 jeunes et représentants d'organismes jeunesse ont participé.

Dans les trois secteurs de l'OMHM, assemblées des locataires des logements pour les familles et les personnes seules de HLM qui sont non regroupés en association afin de permettre la concertation et l'engagement de ces locataires dans la vie associative.

Mise en place de la politique concernant les baux des organismes communautaires.

LE PATRIMOINE BÂTI

Mise en œuvre d'un programme de rénovations majeures des HLM représentant des dépenses de 50 M\$.

Poursuite du programme de consultation des locataires touchés par les travaux majeurs.

Réalisation du bilan de santé de 100 immeubles HLM et 11 immeubles du programme LAQ ainsi que l'inspection préventive de 8 153 logements HLM et 144 logements abordables.

Participation de l'équipe du Service des immeubles aux actions de secours aux personnes inondées de la région du Richelieu.

Réalisations 2011

GESTION DE L'ORGANISATION

Réalisation d'un programme de vérification interne.

Démarche en vue de l'obtention de la certification du Government Finance Officers Association (GFOA) pour la 2^e année consécutive en 2011.

Mise en place d'un plan de développement informatique.

Maintien des représentations nécessaires pour obtenir le rétablissement, au niveau de 2010, des budgets consacrés aux réparations majeures et pour obtenir le financement adéquat des activités de développement communautaire.

DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DÉVELOPPEMENT SOCIAL

Mise en place d'une fondation pour encourager la persévérance scolaire des jeunes en HLM.

Adoption d'un plan d'action en développement social.

Transformation réussie du concours les pouces verts des HLM en Club fleurs et jardins :

- quelque 300 adhérents au nouveau club;
- transition harmonieuse vers une formule axée sur l'entraide et le développement des compétences.

Réalisation du plan de communication du développement durable et mise en œuvre.

Formation de 150 employés (20 % des ressources humaines) aux principes et à l'application du développement durable.

Implantation de l'option transport durable : de l'auto-solo au métro et en Communauto.

Réalisation de 20 projets de lutte aux îlots de chaleur urbains.

Implantation de bacs semi-enfouis sur le terrain de quatre ensembles immobiliers : habitations Marie-Laure-Porcheron , Simone-Léveillé, Boyce-Viau et Saint-Michel Nord.

Intégration de critères écoresponsables dans cinq appels d'offres.

Défis 2012

LES RESSOURCES HUMAINES

Poursuivre le développement du programme de gestion des talents.

Mettre en oeuvre le plan de relève.

Élaborer et réaliser des plans d'action locaux à la suite des résultats du sondage sur la mobilisation des employés.

Implanter *Zone VIP*, mon dossier employé, dans l'ensemble de l'organisation.

Mettre en ligne la phase I de l'intranet.

Effectuer le bilan du programme de développement des compétences en serrurerie et en peinture.

Continuer la réalisation du plan d'action en santé et sécurité au travail.

SERVICE À LA CLIENTÈLE

Implanter la phase 2 des modifications au règlement d'attribution des logements à loyer modique pour septembre 2012 et réaliser le plan de communication afférent.

Réaliser un sondage sur la satisfaction des locataires auprès d'une partie des résidants en HLM avec la collaboration de CROP.

Réaliser le plan d'action en sécurité, an 2.

Développer et mettre en place une approche client auprès des locataires du programme de supplément au loyer (PSL) :

- visite des locataires du programme d'urgence ;
- ajout d'un travailleur social dédié à cette clientèle ;
- ajout de deux agents de projets spéciaux.

Maintenir le taux de logements vacants à moins de 0,6 % dans les HLM et moins de 3 % dans le logement abordable.

Réaliser plus de 900 changements de logement obligatoires dans les HLM et les logements du PSL.

Défis 2012

Actualiser la politique de changement de logement en fonction du travail conjoint des représentants de l'Office et des membres du CCR.

Accroître l'offre de logements de l'OMHM par la mise en chantier de projets dans le cadre des programmes disponibles, par l'utilisation optimale des subventions du programme de Supplément au loyer et par la prise en charge d'immeubles existants.

Prendre possession des habitations Remembrance (125 logements) dans l'arrondissement Lachine.

Poursuivre la standardisation des menus élaborés par l'Institut de tourisme et d'hôtellerie du Québec (ITHQ) dans les résidences ENHARMONIE.

ACTION COMMUNAUTAIRE

Assurer le suivi des recommandations du *Forum des jeunes en HLM*.

Mise en place de nouveaux mécanismes de concertation avec les représentants des locataires familles en HLM et développement de comités de milieux de vie dans les résidences ENHARMONIE.

Mettre en oeuvre les recommandations de l'étude de faisabilité sur le développement de l'employabilité des locataires.

Adopter un cadre de référence en organisation communautaire.

Maintenir les représentations nécessaires pour obtenir le financement adéquat des activités de développement communautaire.

LE PATRIMOINE BÂTI

Mettre en oeuvre les rénovations majeures prévues en 2012 et poursuivre des représentations pour assurer un financement correspondant aux besoins établis par le bilan de santé.

Réintégrer les locataires dans la tour des habitations Séguin et la tour des habitations Crémazie.

Défis 2012

GESTION DE L'ORGANISATION

Poursuivre les démarches en vue de l'obtention de la certification du Government Finance Officers Association (GFOA) pour une 3^e année en 2012.

Mettre en place le plan de travail concernant le développement de l'image de marque de l'organisation.

Réaliser l'informatisation d'une partie des postes de travail des employés d'entretien.

Poursuivre les études architecturales, techniques et financières en vue de confirmer la faisabilité du projet de nouveau siège social combiné à une nouvelle résidence du réseau ENHARMONIE.

DÉVELOPPEMENT SOCIAL ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

Participer à la démarche régionale concertée de lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale pour renforcer les liens entre l'OMHM et les différents partenaires.

Organiser des rencontres de sensibilisation auprès de 50 % des employés pour mieux faire connaître les approches en développement social.

Intégrer au processus décisionnel d'adoption des politiques de l'OMHM, une grille d'analyse portant sur les effets potentiels de celles-ci sur le développement social dans les milieux de vie.

Élaborer une proposition visant l'amélioration de l'accueil des nouveaux locataires en y impliquant les associations de locataires.

Développer des activités d'économie d'énergie et produire de l'énergie solaire et éolienne.

Faire le bilan des pratiques et projets pilotes de l'OMHM en matière de développement durable et étudier les possibilités de recycler et valoriser les collectes de résidus dangereux.

Instaurer la récupération multimatière dans 100 % des bureaux.

Poursuivre la campagne de sensibilisation de réduction du papier.

Réviser et confirmer les choix des revêtements de plancher à utiliser lors des rénovations de logements.

Élaborer un « guide » d'organisation d'événements et de réunions écoresponsables.



- o Mission, vision et valeurs
- o Organigramme 2012
- o Comités
- o Produits et services
- o Processus budgétaire
- o Propriété des immeubles

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

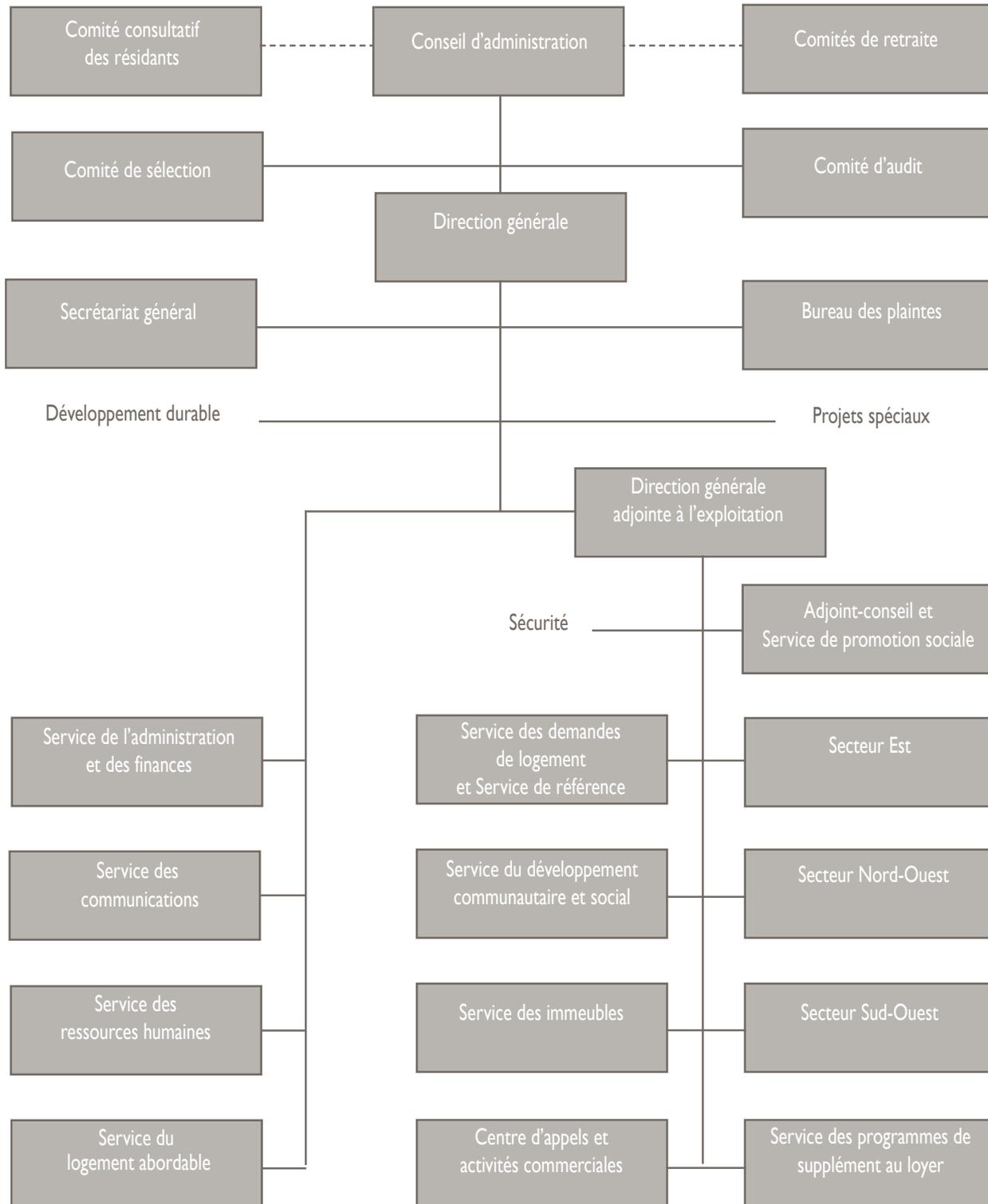
En tant que chef de file en matière d'administration publique, l'OMHM gère avec efficacité, transparence et créativité le parc résidentiel le plus important au Québec. Il est reconnu pour le dynamisme des collectivités qui y logent, pour le partenariat tissé avec ses employés et le milieu ainsi que pour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

Les valeurs

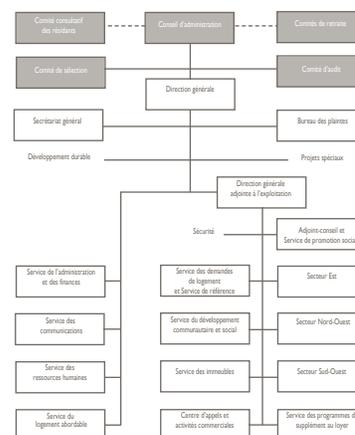
Les valeurs suivantes guident la prise de décision des gestionnaires de l'OMHM ainsi que l'attitude et le comportement de son personnel :

- 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 2012



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 l'entente-cadre Canada-Québec sur le logement social. Les HLM de Montréal ont en moyenne 31 ans d'âge.

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 du marché. En 2011, l'OMHM a réservé quelques 7 500 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 permettant aux ménages qui en bénéficient un accès aux 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)

En 2002, l'Office municipal d'habitation de Montréal a commencé la construction de 1 200 logements dans la phase I de l'opération Solidarité 5 000 logements de la Ville de Montréal et il a continué de le faire dans le cadre de l'Opération 15 000 logements. La construction de ces logements bénéficie de subventions du programme Logement abordable Québec – volet social et communautaire (LAQ), créé par le gouvernement du Québec à la suite d'une entente avec le gouvernement fédéral. Les immeubles construits sont la propriété de l'OMHM. Les logements abordables gérés par l'OMHM ont atteint le nombre de 1 699 logements en 2011.

L'OMHM construit deux catégories de logements dans le cadre du programme Logement abordable Québec. Une partie, environ 22 % des logements, est destinée à des familles ou des personnes seules autonomes. Les autres répondent aux besoins des personnes âgées en légère perte d'autonomie. Le loyer de ces logements est fixé de façon à ce qu'il soit plus bas que le loyer du marché. Les gouvernements fédéral et provincial de même que la Ville de Montréal et la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) subventionnent environ 70 % de la construction des projets d'habitation. Une fois les logements construits, l'ensemble d'habitations doit s'autofinancer.

Les Immeubles Benny Farm

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 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. 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

Après l'approbation de ses états financiers annuels en avril, le conseil d'administration de l'Office municipal d'habitation de Montréal instruit la direction générale de ses préoccupations et de ses attentes pour la prochaine année.

Dès lors, le comité du budget, formé des membres du comité de direction et de la directrice du budget et de la vérification interne, se réunit afin de déterminer les enjeux de la prochaine année et d'évaluer l'incidence qu'aura la masse salariale sur le futur budget.

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 pourvoyeur 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

En septembre, 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 2011.

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 une commission de l'agglomération de Montréal pour étude.

Il est alors soumis au conseil de l'agglomération de Montréal, pour approbation municipale.

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. Deux fois l'an, soit en avril et en août, 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.

La direction 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 autorisé 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.

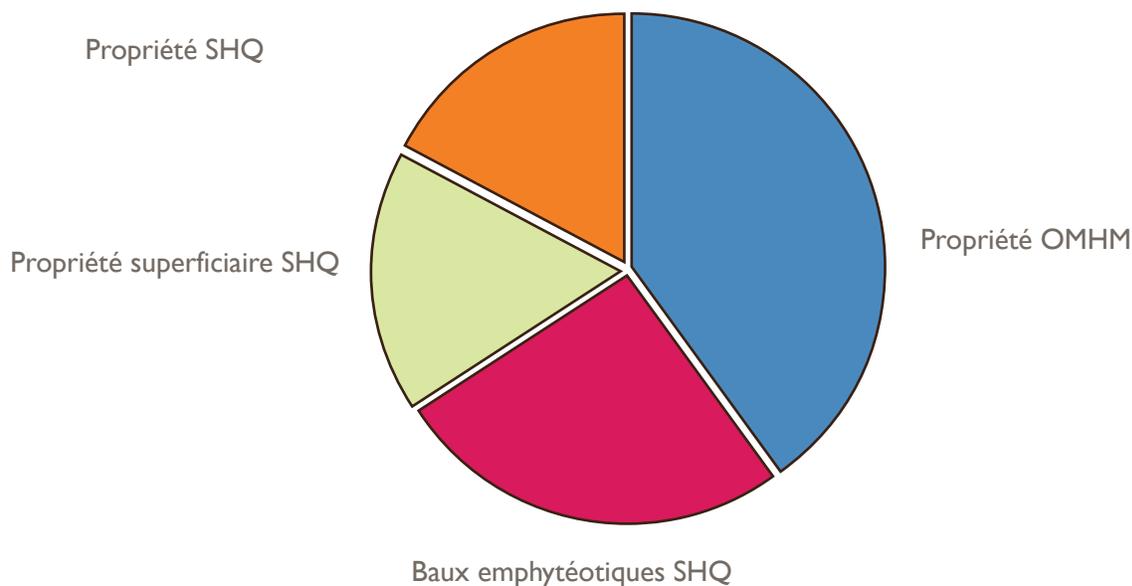
Calendrier

Enjeux et masse salariale	5 mai 2011
Consultations auprès des comités de secteur	du 11 au 12 mai 2011
Consultations auprès du CCR	24 mai 2011
Transmission des balises aux gestionnaires	27 mai 2011
Réception des demandes budgétaires	15 juillet 2011
Consolidation et analyse budgétaire	du 18 juillet au 19 août 2011
Présentation des demandes budgétaires des services au comité du budget	30 et 31 août 2011
Préparation du document budgétaire	1 ^{er} septembre au 5 octobre 2011
Présentation du budget aux comités de secteur	6 octobre 2011
Présentation du budget au CCR	25 octobre 2011
Présentation du document budgétaire au comité d'audit	3 novembre 2011
Présentation du document budgétaire au conseil d'administration	9 novembre 2011
Présentation du document budgétaire au conseil d'agglomération de Montréal	Décembre 2011
Approbation par la SHQ	

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 ce programme 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

L'OMHM est propriétaire des immeubles Benny Farm qui comportent 237 logements.



- o Budget des programmes
- o Sommaire des contributions
- o Budget HLM et analyse des prévisions
- o Budget LAQ et analyse des prévisions
- o Budget PSL et analyse des prévisions
- o Budget autres (Benny Farm) et analyse des prévisions

Budget des programmes

CONSOLIDÉS OMHM SUR TROIS EXERCICES FINANCIERS

DESCRIPTION	RÉSULTATS 2010	BUDGET APPROUVÉ 2011	BUDGET SOU MIS 2012	ÉCART %
REVENUS				
Revenus d'opération	97 640 810 \$	99 426 149 \$	100 273 846 \$	0,9 %
Subventions et contributions	144 107 091 \$	158 032 141 \$	189 156 620 \$	19,7 %
Surplus accumulé et réserves	- \$	132 755 \$	460 522 \$	246,9 %
TOTAL DES REVENUS	241 747 901 \$	257 591 045 \$	289 890 988 \$	12,5 %
DÉPENSES				
Ressources humaines	30 375 832 \$	29 034 585 \$	30 232 346 \$	4,1 %
Administration	9 909 886 \$	10 356 929 \$	10 735 387 \$	3,7 %
Conciergerie et entretien	14 117 124 \$	17 896 191 \$	16 931 405 \$	-5,4 %
Service à la clientèle	3 438 706 \$	3 158 613 \$	3 321 115 \$	5,1 %
Énergie, taxes, assurances et sinistres	54 523 897 \$	59 280 132 \$	60 648 108 \$	2,3 %
Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)	34 546 534 \$	47 893 368 \$	78 801 478 \$	64,5 %
Financement	60 833 168 \$	58 384 774 \$	56 235 128 \$	-3,7 %
Réserves	854 681 \$	795 023 \$	805 261 \$	1,3 %
Versements aux propriétaires	32 707 189 \$	30 791 430 \$	32 180 760 \$	4,5 %
TOTAL DES DÉPENSES	241 307 017 \$	257 591 045 \$	289 890 988 \$	12,5 %
Surplus (contribution)	440 884 \$	- \$	- \$	

Budget des programmes

CONSOLIDÉS OMHM 2012

DESCRIPTION	BUDGET HLM 2012	BUDGET LAQ 2012	BUDGET PSL 2012	BUDGET AUTRES 2012	BUDGET CONSOLIDÉ 2012
REVENUS					
Revenus d'opération	80 341 836 \$	17 974 427 \$	- \$	1 957 583 \$	100 273 846 \$
Subventions et contributions	154 831 544 \$	350 000 \$	33 328 076 \$	647 000 \$	189 156 620 \$
Surplus accumulé et réserves	- \$	460 522 \$	- \$	- \$	460 522 \$
TOTAL DES REVENUS	235 173 380 \$	18 784 949 \$	33 328 076 \$	2 604 583 \$	289 890 988 \$
DÉPENSES					
Ressources humaines	24 600 422 \$	4 163 363 \$	1 042 060 \$	426 501 \$	30 232 346 \$
Administration	9 479 366 \$	1 118 118 \$	105 256 \$	32 647 \$	10 735 387 \$
Conciergerie et entretien	15 685 118 \$	1 027 125 \$	- \$	219 162 \$	16 931 405 \$
Service à la clientèle	1 281 251 \$	2 036 309 \$	- \$	3 555 \$	3 321 115 \$
Énergie, taxes, assurances et sinistres	55 752 580 \$	4 148 435 \$	- \$	747 093 \$	60 648 108 \$
Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)	78 224 478 \$	532 000 \$	- \$	45 000 \$	78 801 478 \$
Financement	50 150 165 \$	4 954 338 \$	- \$	1 130 625 \$	56 235 128 \$
Réserves	- \$	805 261 \$	- \$	- \$	805 261 \$
Versements aux propriétaires	- \$	- \$	32 180 760 \$	- \$	32 180 760 \$
TOTAL DES DÉPENSES	235 173 380 \$	18 784 949 \$	33 328 076 \$	2 604 583 \$	289 890 988 \$
CONTRIBUTION (SURPLUS)	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$

Sommaire des contributions

CONTRIBUTIONS	SHQ		CMM		AGGLOMÉRATION		SCHL		TOTAL	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012
PROGRAMME HLM										
Contribution conjointe (1)	110 597 327	137 200 000	12 288 592	15 244 444					122 885 919	152 444 444
Contribution exclusive	1 929 000	1 989 000			380 000	398 100			2 309 000	2 387 100
TOTAL HLM	112 526 327	139 189 000	12 288 592	15 244 444	380 000	398 100			125 194 919	154 831 544
PROGRAMME PSL										
Contribution conjointe (1)	28 729 611	29 995 268	3 192 179	3 332 808					31 921 790	33 328 076
TOTAL PSL	28 729 611	29 995 268	3 192 179	3 332 808					31 921 790	33 328 076
PROGRAMME LAQ										
Contribution conjointe (1)	162 360	315 000	18 040	35 000					180 400	350 000
TOTAL LAQ	162 360	315 000	18 040	35 000					180 400	350 000
AUTRES										
Benny Farm										
Contribution exclusive									702 324	647 000
TOTAL AUTRES									702 324	647 000
GRAND TOTAL	141 418 298	169 499 268	15 498 811	18 612 252	380 000	398 100	702 324	647 000	157 999 433	189 156 620

Note 1 Contribution conjointe : 90 % SHQ ; 10 % CMM

Budget HLM et analyse des prévisions

DESCRIPTION	RÉSULTATS 2010	BUDGET APPROUVÉ 2011	BUDGET APPROUVÉ 2012	ÉCART %
REVENUS				
Revenus d'opération	78 505 395 \$	80 099 211 \$	80 341 836 \$	0,3 %
Subventions et contributions	109 274 069 \$	125 194 919 \$	154 831 544 \$	23,7 %
Surplus accumulé et réserves				
TOTAL DES REVENUS	187 779 464 \$	205 294 130 \$	235 173 380 \$	14,6%
DÉPENSES				
Ressources humaines	25 637 847 \$	24 099 398 \$	24 600 422 \$	2,1%
Administration	8 645 780 \$	9 349 519 \$	9 479 366 \$	1,4%
Conciergerie et entretien	13 075 681 \$	16 762 747 \$	15 685 118 \$	-6,4%
Service à la clientèle	1 259 560 \$	1 261 386 \$	1 281 251 \$	1,6%
Énergie, taxes, assurances et sinistres	50 073 844 \$	54 198 373 \$	55 752 580 \$	2,9%
Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)	34 345 765 \$	47 432 468 \$	78 224 478 \$	64,9%
Financement	54 740 987 \$	52 190 239 \$	50 150 165 \$	-3,9%
Réserves	- \$	- \$	- \$	- %
Versements aux propriétaires	- \$	- \$	- \$	- %
TOTAL DES DÉPENSES	187 779 464 \$	205 294 130 \$	235 173 380 \$	14,6%
Surplus (contribution)	- \$	- \$	- \$	- %

Budget HLM et analyse des prévisions

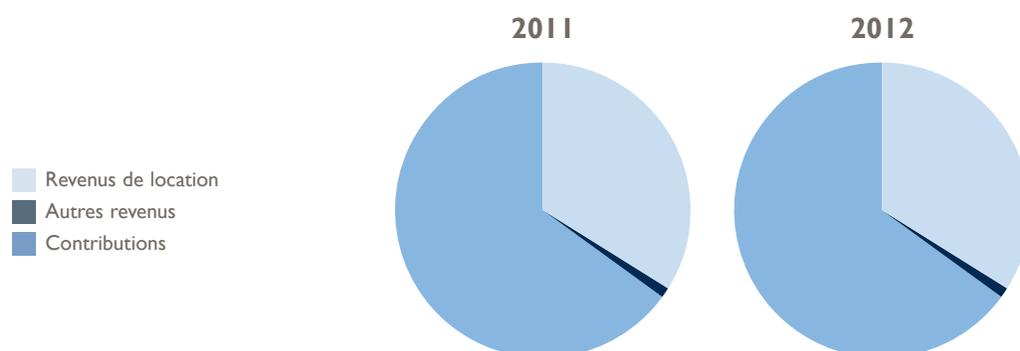
REVENUS

	Budget 2011	Budget 2012	Écart %
Revenus de location	79 702 697 \$	79 899 655 \$	0,2 %
Autres revenus	396 514 \$	442 181 \$	11,5 %
Contributions	125 194 919 \$	154 831 544 \$	23,7 %
Total	205 294 130 \$	235 173 380 \$	14,6 %

Le budget 2012 des revenus de location est établi par la SHQ.

Pour les Autres revenus, l'augmentation est attribuable à une meilleure gestion de l'encaisse et des liquidités.

Les contributions représentent le montant nécessaire de subventions pour assurer l'équilibre budgétaire. L'augmentation dans les Contributions est attribuable principalement aux demandes budgétaires pour les dépenses en travaux majeurs des postes Remplacement, amélioration et modernisation (RAM).



Budget HLM et analyse des prévisions

DÉPENSES

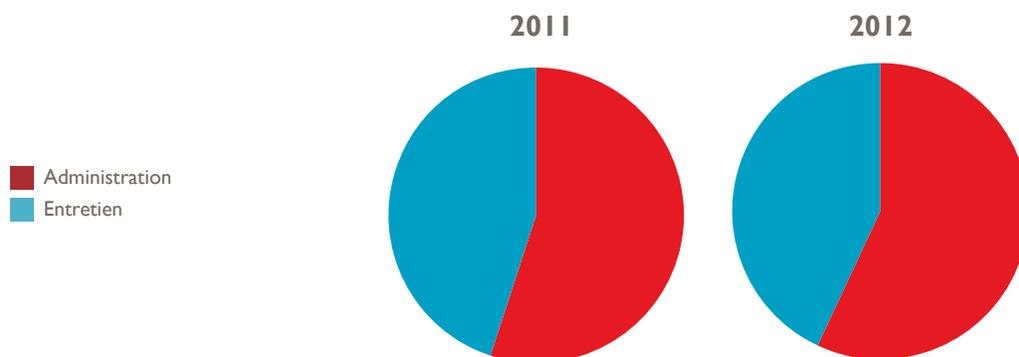
RESSOURCES HUMAINES

	Budget 2011	Budget 2012	Écart %
Administration	13 543 449 \$	13 991 618 \$	3,3 %
Entretien	10 555 949 \$	10 608 804 \$	0,5 %
Total	24 099 398 \$	24 600 422 \$	2,1 %

L'Office a conclu les renouvellements de ses deux conventions collectives, l'une avec ses cols blancs et l'autre avec ses cols bleus pour une période qui s'échelonne jusqu'au 31 décembre 2015.

Les modalités d'application des augmentations salariales correspondent à ce qui a été consenti par le gouvernement du Québec à l'ensemble des employés du secteur public, soit une indexation de 1 % pour l'année 2012.

Les autres détails qui font fluctuer l'enveloppe salariale seront analysés à la section de La rémunération à la page 55.



Budget HLM et analyse des prévisions

ADMINISTRATION

	Budget 2011	Budget 2012	Écart %
Frais généraux	4 257 558 \$	4 346 800 \$	2,1 %
Frais informatiques	5 227 194 \$	5 416 526 \$	3,6 %
Allocation - PSL	(1 206 827)\$	(1 294 102)\$	7,2 %
Autres frais non récurrents	119 052 \$	57 668 \$	-51,6 %
Soutien à la clientèle	952 542 \$	952 474 \$	0,0 %
Total	9 349 519 \$	9 479 366 \$	1,4 %

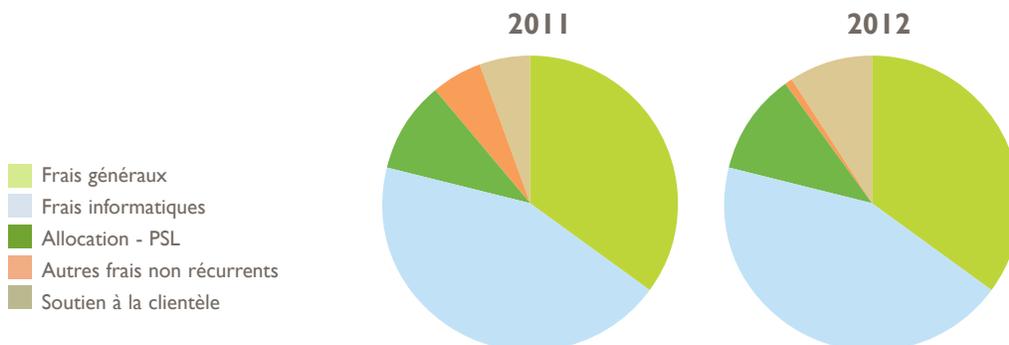
La variation dans les Frais généraux de 2,1 %, s'explique principalement par la hausse des coûts de formation rattachés au parcours d'apprentissage pour la relève ainsi que ceux du coaching liés au développement professionnel de nos gestionnaires.

De plus, l'implantation de nouvelles technologies reliées à la communication et dédiées aux gestionnaires et employés travaillant sur le terrain entraîne également un coût supplémentaire au niveau des Frais généraux, lesquels seront compensés par un accroissement de la productivité des employés affectés à l'entretien des logements vacants.

Concernant l'augmentation de 3,6 % dans les Frais informatiques, elle est attribuable au coût d'achat et de mise en production du progiciel RH-Paie et du développement de l'Intranet.

Le budget 2012 des Autres frais non récurrents correspond au coût de la cotisation ROHQ et à la mise à jour des conventions de copropriété. En 2011, il nous avait été reconnu un budget supplémentaire de près de 60 000 \$ pour des dossiers de ressources humaines litigieux.

Les montants alloués aux postes Allocation-PSL et Soutien à la clientèle sont déterminés par la SHQ et répondent aux besoins financiers identifiés par l'Office.



Budget HLM et analyse des prévisions

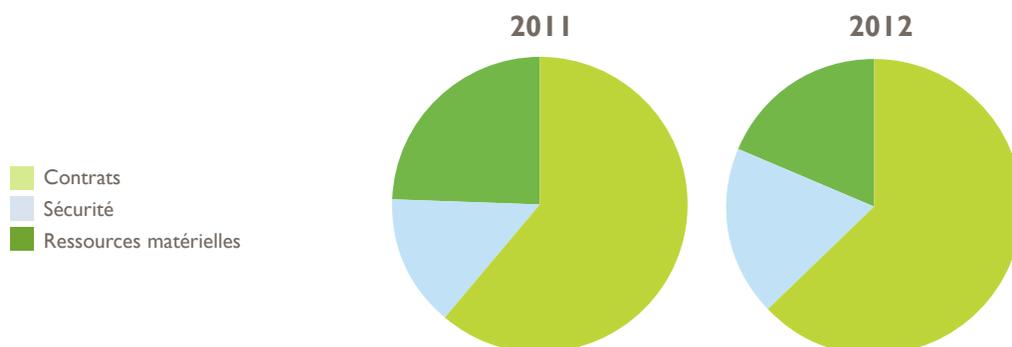
CONCIERGERIE ET ENTRETIEN

	Budget 2011	Budget 2012	Écarts %
Contrats et ressources matérielles	10 211 349 \$	9 876 946 \$	-3,3 %
Sécurité	2 494 898 \$	2 978 172 \$	19,4 %
Charges non récurrentes	4 056 500 \$	2 830 000 \$	-30,2 %
Total	16 762 747 \$	15 685 118 \$	-6,4 %

La diminution d'un peu plus de 300 000 \$ identifiée au chapitre des Contrats et des ressources matérielles provient majoritairement d'une baisse de 333 000 \$ au poste Déneigement. Des résultats avantageux d'appel d'offres nous auront permis de réaliser cette économie.

La hausse au poste Sécurité provient d'une part de la hausse des coûts liés à l'augmentation salariale prévue au décret sur la rémunération des agents de sécurité ainsi qu'à une augmentation des patrouilles à pied dans les plans d'ensemble immobilier. De plus, l'instauration de nouveaux systèmes de contrôle d'accès liés aux aires communes des habitations contribue également à cette hausse.

Concernant les Charges non récurrentes, la baisse de 1 226 500 \$ est particulièrement attribuable à l'abolition des postes comptables Entretien spécialisé des logements et Entretien spécialisé des bâtiments. En 2012, la SHQ s'est engagée à reconnaître les sommes allouées antérieurement à ces postes mais n'a pas encore statué vers quels postes elles seront transférées.



Budget HLM et analyse des prévisions

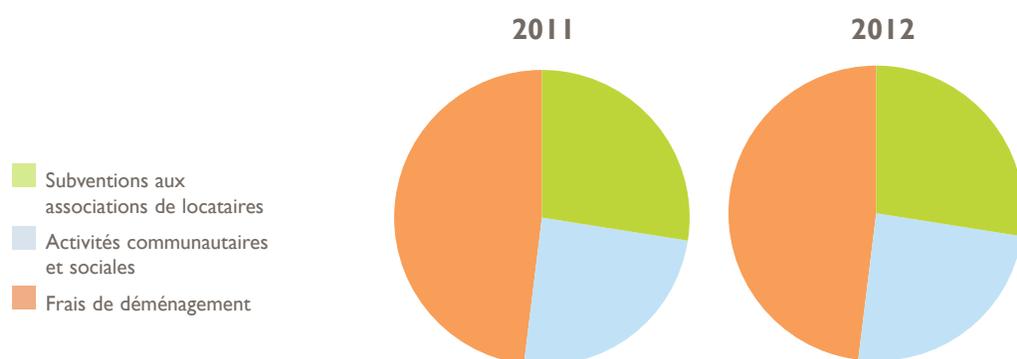
SERVICE À LA CLIENTÈLE

	Budget 2011	Budget 2012	Écarts %
Subvention aux associations de locataires	346 951 \$	346 951 \$	0,0 %
Activités communautaires et sociales	311 415 \$	311 415 \$	0,0 %
Frais de déménagement	603 020 \$	622 885 \$	3,3 %
Total	1 261 386 \$	1 281 251 \$	1,6 %

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

Le budget des Activités communautaires et sociales est déterminé par la SHQ en fonction du nombre de logements.

Le montant reconnu aux Frais de déménagement par la SHQ en 2012 correspond aux frais des déménagements réels réalisés en 2010 et il s'appuie sur une projection de 912 changements de logement obligatoires.



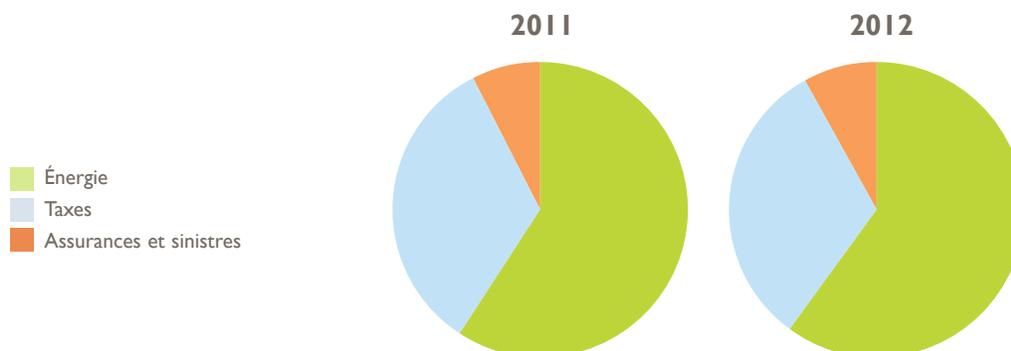
Budget HLM et analyse des prévisions

ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES

	Budget 2011	Budget 2012	Écarts %
Énergie	32 128 414 \$	33 646 370 \$	4,7 %
Taxes	18 151 911 \$	18 000 000 \$	-0,8 %
Assurances et sinistres	3 918 048 \$	4 106 210 \$	4,8 %
Total	54 198 373 \$	55 752 580 \$	2,9 %

Les budgets des postes Énergie, Taxes et Assurances et sinistres sont habituellement des montants déterminés par la SHQ. Toutefois, les montants reconnus en 2012 par la SHQ étant largement inférieurs aux montants réels 2011, nous avons donc inscrit notre propre évaluation de ces dépenses.

Au niveau des Taxes, notre prévision budgétaire a été établie en fonction du réel 2011. Nous n'avons pas retenu l'hypothèse du budget préinscrit 2012 en raison d'un écart déficitaire de près de 800 000 \$.

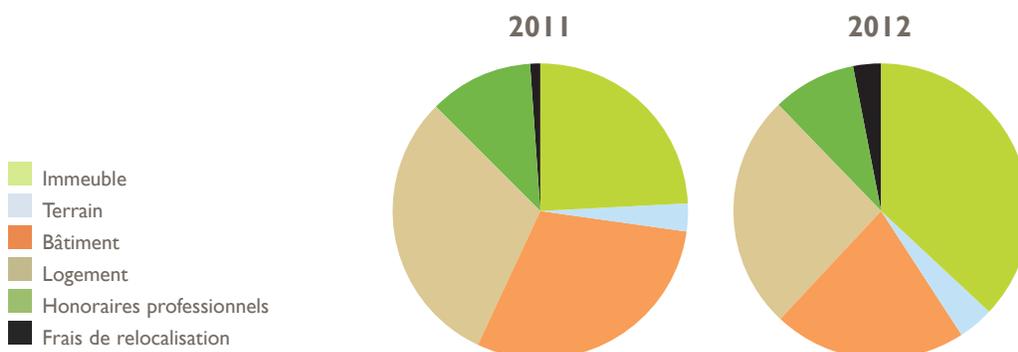


Budget HLM et analyse des prévisions

REPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)

	Budget 2011	Budget 2012	Écarts %
Immeuble	11 641 133 \$	28 854 887 \$	147,9 %
Terrain	1 435 608 \$	3 358 864 \$	134,0 %
Bâtiment	14 213 142 \$	17 030 347 \$	19,8 %
Logement	14 690 107 \$	20 998 761 \$	42,9 %
Honoraires professionnels	5 432 478 \$	7 961 619 \$	46,6 %
Frais de relocalisation	20 000 \$	20 000 \$	0,0 %
Total	47 432 468 \$	78 224 478 \$	64,9 %

Le budget 2012 réfère à la phase 5 de 5 du Plan québécois des infrastructures (PQI) qui prévoyait un réinvestissement massif tant pour l'amélioration que pour la correction du déficit d'entretien totalisant 350 millions de dollars sur cinq ans. Notre demande de 78,2 millions correspond au budget qu'il nous resterait à recevoir pour respecter les besoins identifiés lors de la mise en place du programme PQI avec la SHQ.

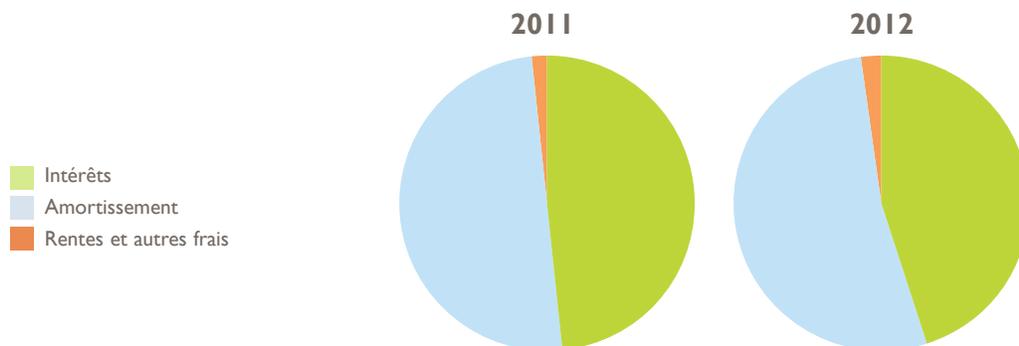


Budget HLM et analyse des prévisions

FINANCEMENT

	Budget 2011	Budget 2012	Écarts %
Intérêts	25 335 236 \$	22 796 347 \$	-10,0 %
Amortissement	26 394 273 \$	26 892 390 \$	1,9 %
Rentes emphythéotiques et autres frais	460 730 \$	461 428 \$	0,2 %
Total	52 190 239 \$	50 150 165 \$	-3,9 %

Les budgets de ces comptes proviennent de données déterminées par la SHQ.



Budget LAO et analyse des prévisions

DESCRIPTION	RÉSULTATS 2010	BUDGET APPROUVÉ 2011	BUDGET SOU MIS 2012	ÉCART %
REVENUS				
Revenus d'opération	17 223 216 \$	17 405 312 \$	17 974 427 \$	3,3 %
Subventions	287 030 \$	213 108 \$	350 000 \$	0,0 %
Surplus accumulé et réserves	- \$	132 755 \$	460 522 \$	246,9 %
TOTAL DES REVENUS	17 510 246 \$	17 751 175 \$	18 784 949 \$	5,8 %
DÉPENSES				
Ressources humaines	3 324 427 \$	3 583 591 \$	4 163 363 \$	16,2 %
Administration	1 146 025 \$	870 063 \$	1 118 118 \$	28,5 %
Conciergerie et entretien	804 533 \$	913 964 \$	1 027 125 \$	12,4 %
Service à la clientèle	2 178 442 \$	1 893 672 \$	2 036 309 \$	7,5 %
Énergie, taxes, assurances et sinistres	3 728 021 \$	4 251 970 \$	4 148 435 \$	-2,4 %
Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)	192 838 \$	423 700 \$	532 000 \$	25,6 %
Financement	4 961 554 \$	5 063 905 \$	4 954 338 \$	-2,2 %
Réserves	780 490 \$	750 310 \$	805 261 \$	7,3 %
Versements aux propriétaires	- \$	- \$	- \$	- %
TOTAL DES DÉPENSES	17 116 330 \$	17 751 175 \$	18 784 949 \$	5,8 %
Surplus (contribution)	393 916 \$	- \$	- \$	- %

Budget LAQ et analyse des prévisions

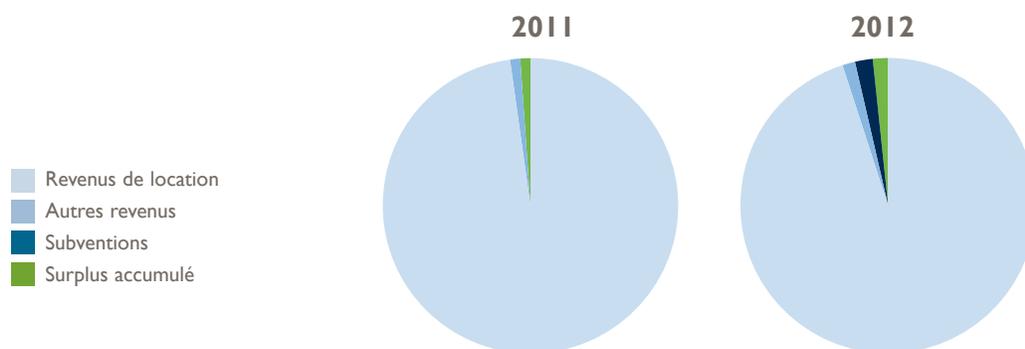
REVENUS

	Budget 2011	Budget 2012	Écarts %
Revenus de location	17 196 261 \$	17 739 965 \$	3,2 %
Autres revenus	209 051 \$	234 462 \$	12,2 %
Subventions	213 108 \$	350 000 \$	64,2 %
Surplus accumulé	132 755 \$	460 522 \$	246,9 %
Total	17 751 175 \$	18 784 949 \$	5,8 %

En 2012, nous prévoyons une indexation moyenne de 1,5 % des Revenus de location. L'ajout de nouveaux immeubles, Les habitations de Courcelles en 2011 et Remembrance en 2012, contribue également à la hausse dans les Revenus de location.

La hausse dans les Autres revenus est attribuable à une meilleure gestion de l'encaisse et des liquidités.

En 2012, le LAQ prévoit recevoir 350 000 \$ en subvention de revenus PSL.



Budget LAQ et analyse des prévisions

DÉPENSES

RESSOURCES HUMAINES

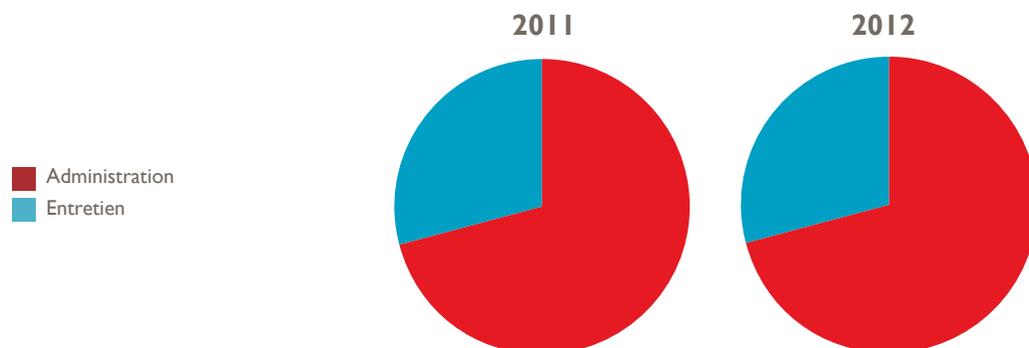
	Budget 2011	Budget 2012	Écart %
Administration	2 533 742 \$	2 929 202 \$	15,6 %
Entretien	1 049 849 \$	1 234 161 \$	17,6 %
Total	3 583 591 \$	4 163 363 \$	16,2 %

L'Office a conclu les renouvellements de ses deux conventions collectives, l'une avec ses cols blancs et l'autre avec ses cols bleus pour une période qui s'échelonne jusqu'au 31 décembre 2015.

Les modalités d'application des augmentations salariales correspondent à ce qui a été consenti par le gouvernement du Québec à l'ensemble des employés du secteur public, soit une indexation de 1 % pour l'année 2012.

Pour le programme LAQ, la réévaluation des postes cols blancs a eu un impact majeur sur l'ensemble des postes qui y sont spécifiquement rattachés entraînant une hausse de la masse salariale de près de 100 000 \$. De plus, afin d'améliorer le service à la clientèle et afin de desservir les nouvelles habitations, des postes surcroît ont été rajoutés en 2012 autant au niveau de l'Administration que l'Entretien.

Les autres détails qui font fluctuer l'enveloppe salariale seront analysés à la section de La rémunération à la page 55.



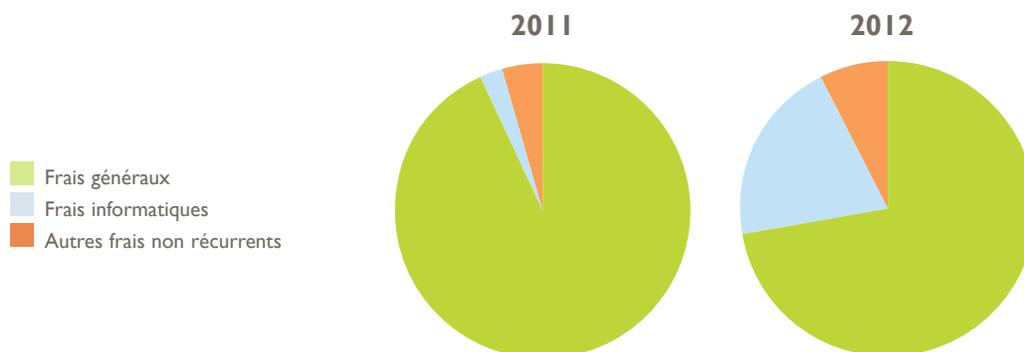
Budget LAO et analyse des prévisions

ADMINISTRATION

	Budget 2011	Budget 2012	Écart %
Frais généraux	811 183 \$	990 823 \$	22,1 %
Frais informatiques	22 025 \$	31 250 \$	41,9 %
Autres frais non récurrents	36 855 \$	96 045 \$	160,6 %
Total	870 063 \$	1 118 118 \$	28,5 %

La hausse dans les Frais généraux est principalement attribuable à une augmentation des activités de marketing afin de nous permettre de conserver notre positionnement dans le marché des résidences et d'une hausse dans les honoraires professionnels imputables aux dossiers en litige lors de la construction.

D'autre part, deux des trois derniers projets livrés étant des copropriétés, les frais de copropriété exercent une augmentation de près de 60 000 \$ au poste Autres frais non récurrents.

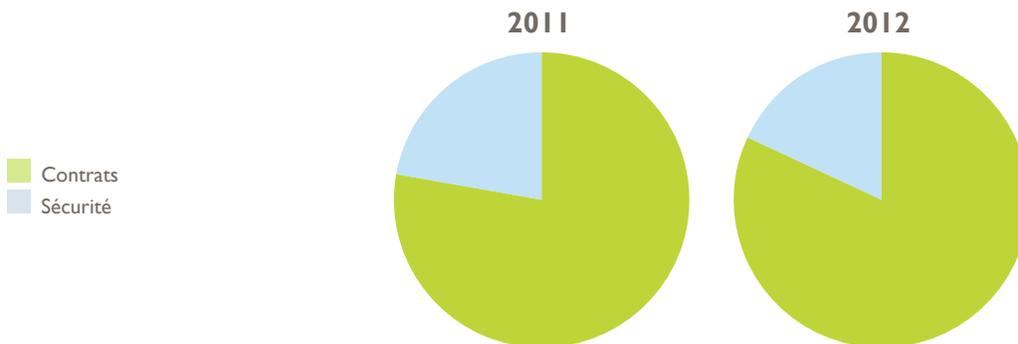


Budget LAO et analyse des prévisions

CONCIERGERIE ET ENTRETIEN

	Budget 2011	Budget 2012	Écarts %
Contrats et ressources matérielles	716 474 \$	846 695 \$	18,2 %
Sécurité	197 490 \$	180 430 \$	-8,6 %
Total	913 964 \$	1 027 125 \$	12,4 %

Des budgets supplémentaires sont requis aux différents postes de Conciergerie et entretien pour pallier à la fin de la période de garantie de plusieurs immeubles en 2012, requérant ainsi des budgets plus élevés d'entretien.



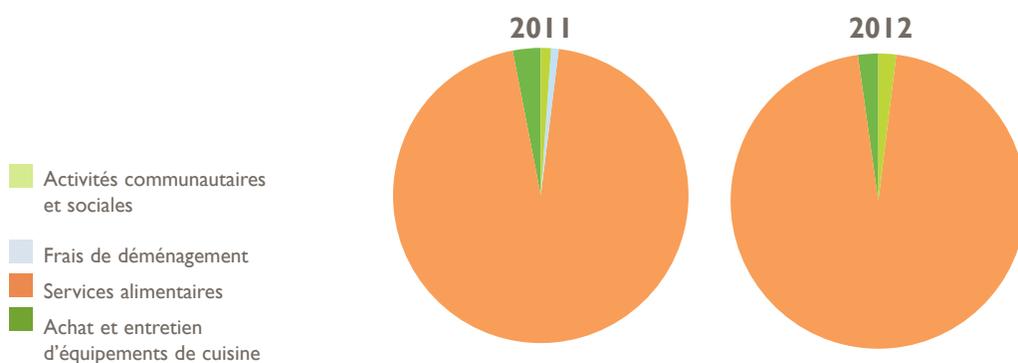
Budget LAO et analyse des prévisions

SERVICE À LA CLIENTÈLE

	Budget 2011	Budget 2012	Écart %
Activités communautaires et sociales	18 885 \$	45 485 \$	140,9 %
Frais de déménagement	9 000 \$	- \$	100,0 %
Services alimentaires	1 811 087 \$	1 940 824 \$	7,2 %
Achat et entretien d'équipements de cuisine	54 700 \$	50 000 \$	-8,6 %
Total	1 893 672 \$	2 036 309 \$	7,5 %

Le budget au poste Activités communautaires et sociales a été augmenté afin d'améliorer l'offre d'activités récréatives à nos locataires.

La hausse au poste Services alimentaires s'explique par une amélioration de la qualité des repas depuis que la préparation de ceux-ci est faite en régie interne dans sept résidences, ce qui a entraîné un nombre plus élevé de repas servis.



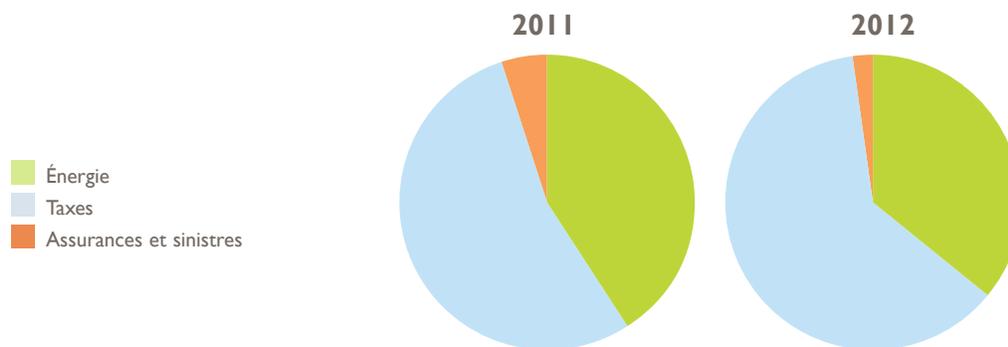
Budget LAO et analyse des prévisions

ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES

	Budget 2011	Budget 2012	Écarts %
Énergie	1 764 405 \$	1 487 100 \$	-15,7 %
Taxes	2 310 050 \$	2 476 887 \$	7,2 %
Assurances et sinistres	177 515 \$	184 448 \$	3,9 %
Total	4 251 970 \$	4 148 435 \$	-2,4 %

Le budget Énergie a été établi en extrapolant les dépenses énergétiques des deux dernières années. En effet, les températures moyennes sont à la hausse ce qui contribue à réduire la facture énergétique.

L'augmentation dans les Taxes est attribuable à la venue des nouveaux projets en 2011 et 2012.

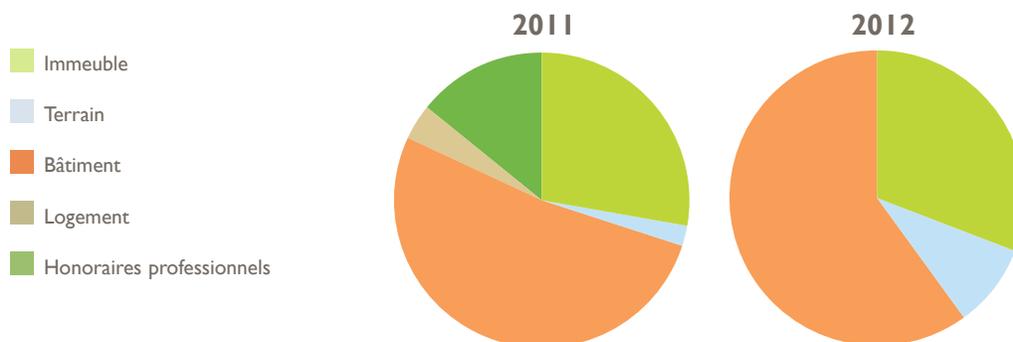


Budget LAQ et analyse des prévisions

REPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)

	Budget 2011	Budget 2012	Écarts %
Immeuble	122 000 \$	164 000 \$	34,4 %
Terrain	5 000 \$	46 000 \$	820,0 %
Bâtiment	223 200 \$	322 000 \$	44,3 %
Logement	13 500 \$	- \$	-100,0 %
Honoraires professionnels	60 000 \$	- \$	-100,0 %
Total	423 700 \$	532 000 \$	25,6 %

Les sommes additionnelles pour les postes RAM au budget 2012 sont prévues pour réaliser les travaux nécessaires au bon maintien du parc immobilier LAQ.



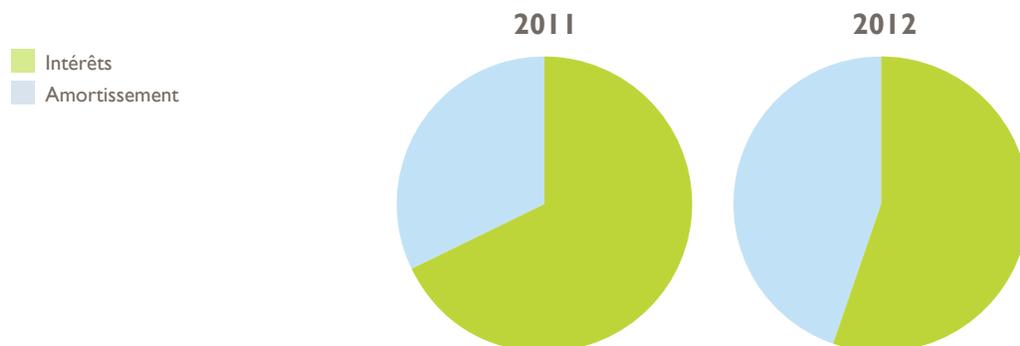
Budget LAO et analyse des prévisions

FINANCEMENT

	Budget 2011	Budget 2012	Écarts %
Intérêts	3 465 441 \$	2 748 008 \$	-20,7 %
Amortissement	1 598 464 \$	2 206 330 \$	38,0 %
Total	5 063 905 \$	4 954 338 \$	-2,2 %

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

L'ajout de prêts hypothécaires pour deux nouveaux projets a été entièrement compensé par la réduction des taux d'intérêt lors de plusieurs renouvellements.

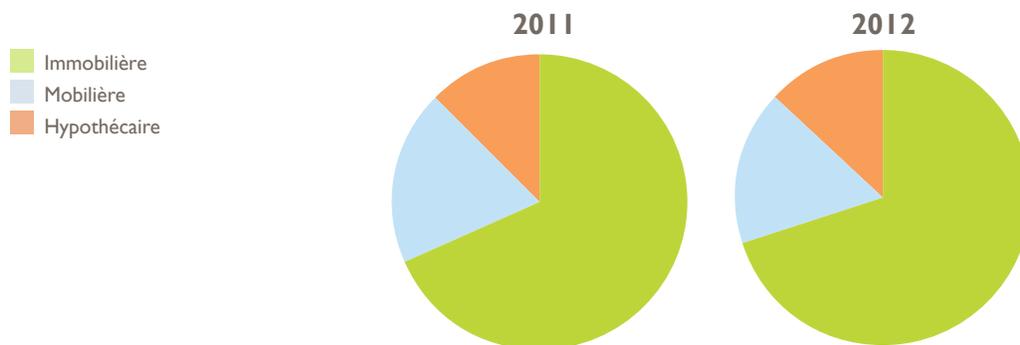


Budget LAQ et analyse des prévisions

RÉSERVES

	Budget 2011	Budget 2012	Écart %
Immobilière	514 557 \$	565 966 \$	10,0 %
Mobilière	142 401 \$	142 401 \$	0,0 %
Hypothécaire	93 352 \$	96 894 \$	3,8 %
Total	750 310 \$	805 261 \$	7,3 %

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



Budget PSL et analyse des prévisions

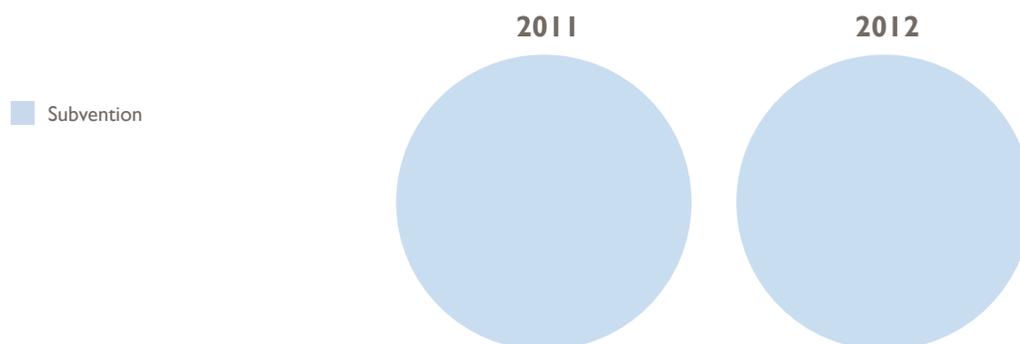
DESCRIPTION	RÉSULTATS 2010	BUDGET APPROUVÉ 2011	BUDGET SOU MIS 2012	ÉCART %
REVENUS				
Revenus d'opération	- \$	- \$	- \$	- %
Subventions	33 814 988 \$	31 921 790 \$	33 328 076 \$	4,4 %
Surplus accumulé et réserves	- \$	- \$	- \$	- %
TOTAL DES REVENUS	33 814 988 \$	31 921 790 \$	33 328 076 \$	4,4 %
DÉPENSES				
Ressources humaines	1 026 660 \$	1 026 660 \$	1 042 060 \$	1,5 %
Administration	81 139 \$	103 700 \$	105 256 \$	1,5 %
Conciergerie et entretien	- \$	- \$	- \$	- %
Service à la clientèle	- \$	- \$	- \$	- %
Énergie, taxes, assurances et sinistres	- \$	- \$	- \$	- %
Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)	- \$	- \$	- \$	- %
Financement	- \$	- \$	- \$	- %
Réserves	- \$	- \$	- \$	- %
Versements aux propriétaires	32 707 189 \$	30 791 430 \$	32 180 760 \$	4,5 %
TOTAL DES DÉPENSES	33 814 988 \$	31 921 790 \$	33 328 076 \$	4,4 %
Surplus (contribution)	- \$	- \$	- \$	- %

Budget PSL et analyse des prévisions

REVENUS

	Budget 2011	Budget 2012	Écarts %
Subvention	31 921 790 \$	33 328 076 \$	4,4 %
Total	31 921 790 \$	33 328 076 \$	4,4 %

La subvention représente les sommes nécessaires pour combler la différence entre le loyer établi par le propriétaire et le loyer au bail qui correspond à 25 % des revenus du locataire. Près de 7 500 locataires bénéficieront de ce programme en 2012.



Budget PSL et analyse des prévisions

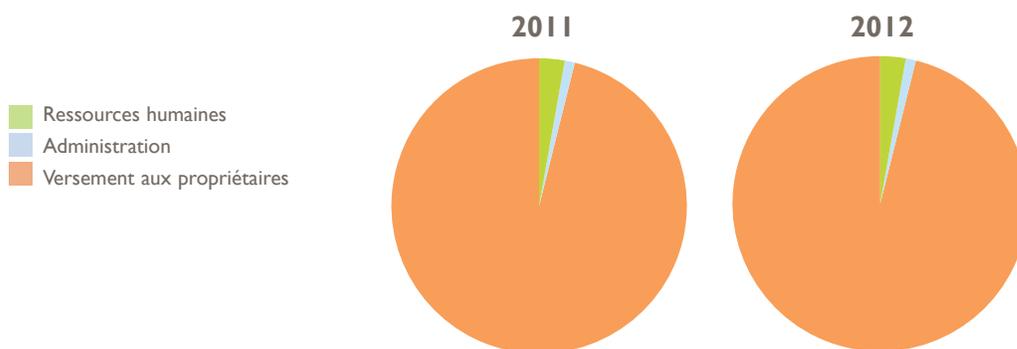
DÉPENSES

RESSOURCES HUMAINES

	Budget 2011	Budget 2012	Écarts %
Ressources humaines	1 026 660 \$	1 042 060 \$	1,5 %
Administration	103 700 \$	105 256 \$	1,5 %
Versement aux propriétaires	30 791 430 \$	32 180 760 \$	4,5 %
Total	31 921 790 \$	33 328 076 \$	4,4 %

C'est la SHQ qui détermine les budgets alloués à la gestion du programme PSL.

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



Budget autres (Benny Farm) et analyse des prévisions

DESCRIPTION	RÉSULTATS 2010	BUDGET APPROUVÉ 2011	BUDGET SOU MIS 2012	ÉCART %
REVENUS				
Revenus d'opération	1 912 199 \$	1 921 626 \$	1 957 583 \$	1,9 %
Subventions et contributions	731 004 \$	702 324 \$	647 000 \$	-7,9 %
Surplus accumulé et réserves	- \$	- \$	- \$	0,0 %
TOTAL DES REVENUS	2 643 203 \$	2 623 950 \$	2 604 583 \$	-0,7 %
DÉPENSES				
Ressources humaines	386 898 \$	324 936 \$	426 501 \$	31,3 %
Administration	36 942 \$	33 647 \$	32 647 \$	-3,0 %
Conciergerie et entretien	236 910 \$	219 480 \$	219 162 \$	-0,1 %
Service à la clientèle	- \$	3 555 \$	3 555 \$	0,0 %
Énergie, taxes, assurances et sinistres	722 032 \$	829 789 \$	747 093 \$	-10,0 %
Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)	7 931 \$	37 200 \$	45 000 \$	21,0 %
Financement	1 130 627 \$	1 130 630 \$	1 130 625 \$	0,0 %
Réserves	74 191 \$	44 713 \$	- \$	-100,0 %
Versements aux propriétaires	- \$	- \$	- \$	- %
TOTAL DES DÉPENSES	2 596 235 \$	2 623 950 \$	2 604 583 \$	-0,7 %
Surplus (contribution)	46 968 \$	- \$	- \$	- %

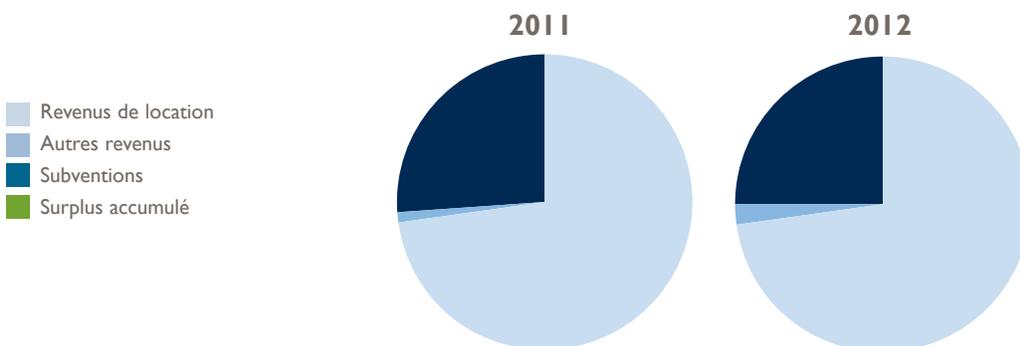
Budget autres (Benny Farm) et analyse des prévisions

REVENUS

	Budget 2011	Budget 2012	Écart %
Revenus de location	1 908 176 \$	1 933 901 \$	1,3 %
Autres revenus	13 450 \$	23 682 \$	76,1 %
Subventions	702 324 \$	647 000 \$	-7,9 %
Surplus accumulé	- \$	- \$	0,0 %
Total	2 623 950 \$	2 604 583 \$	-0,7 %

En 2012, nous prévoyons une indexation moyenne de 1 % des Revenus de location.

Le départ d'anciens combattants, subventionnés par la SCHL, explique la diminution du poste Subventions.



Budget autres (Benny Farm) et analyse des prévisions

DÉPENSES

RESSOURCES HUMAINES

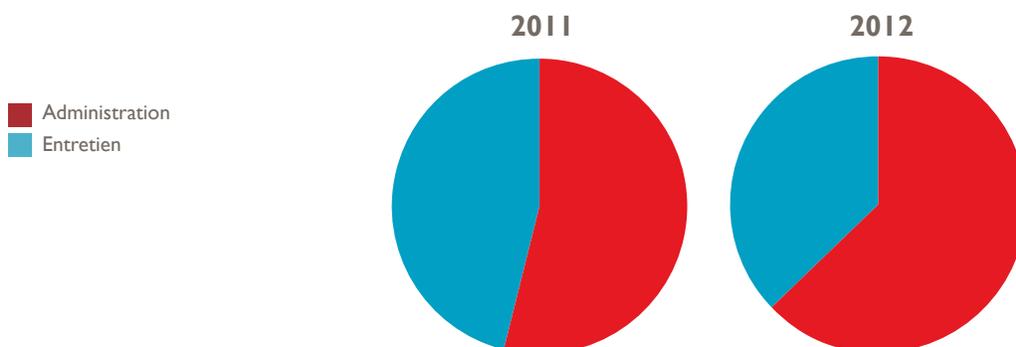
	Budget 2011	Budget 2012	Écarts %
Administration	175 660 \$	268 758 \$	53,0 %
Entretien	149 276 \$	157 743 \$	5,7 %
Total	324 936 \$	426 501 \$	31,3 %

L'Office a conclu les renouvellements de ses deux conventions collectives, l'une avec ses cols blancs et l'autre avec ses cols bleus pour une période qui s'échelonne jusqu'au 31 décembre 2015.

Les modalités d'application des augmentations salariales correspondent à ce qui a été consenti par le gouvernement du Québec à l'ensemble des employés du secteur public, soit une indexation de 1 % pour l'année 2012.

Une nouvelle réaffectation budgétaire des ressources humaines entre le LAQ et les Immeubles Benny Farm a été effectuée afin de mieux refléter la réalité.

Les autres détails qui font fluctuer l'enveloppe salariale seront analysés à la section de La rémunération à la page 55.

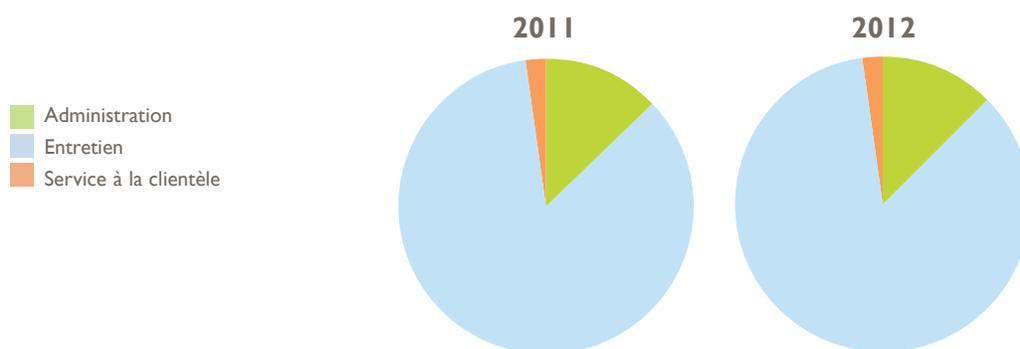


Budget autres (Benny Farm) et analyse des prévisions

ADMINISTRATION, ENTRETIEN ET SERVICE À LA CLIENTÈLE

	Budget 2011	Budget 2012	Écarts %
Administration	33 647 \$	32 647 \$	-3,0 %
Entretien	219 480 \$	219 162 \$	-0,1 %
Service à la clientèle	3 555 \$	3 555 \$	0,0 %
Total	256 682 \$	255 364 \$	-0,5 %

Les coûts prévus en 2012 pour la gestion et l'opération des Immeubles Benny Farm seront sensiblement les mêmes que ceux de 2011.



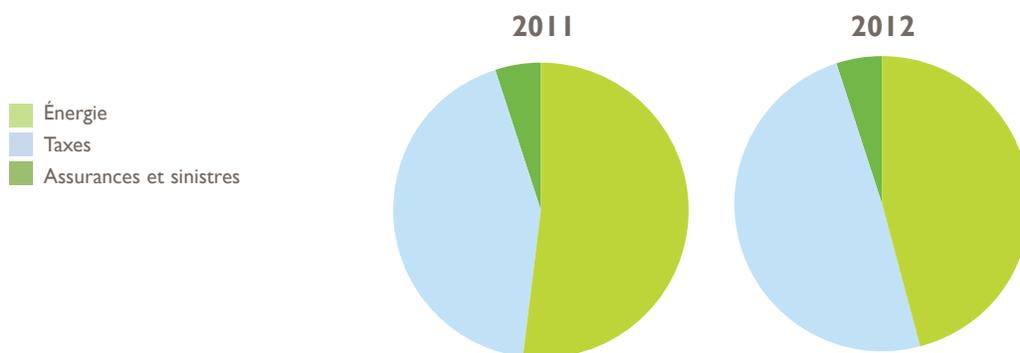
Budget autres (Benny Farm) et analyse des prévisions

ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES

	Budget 2011	Budget 2012	Écart %
Énergie	432 960 \$	345 000 \$	-20,3 %
Taxes	362 641 \$	366 861 \$	1,2 %
Assurances et sinistres	34 188 \$	35 232 \$	3,1 %
Total	829 789 \$	747 093 \$	-10,0 %

Le budget Énergie a été établi en extrapolant les dépenses énergétiques des deux dernières années. En effet, les températures moyennes sont à la hausse ce qui contribue à réduire la facture énergétique.

En 2011, le coût de l'énergie avait été surévalué.



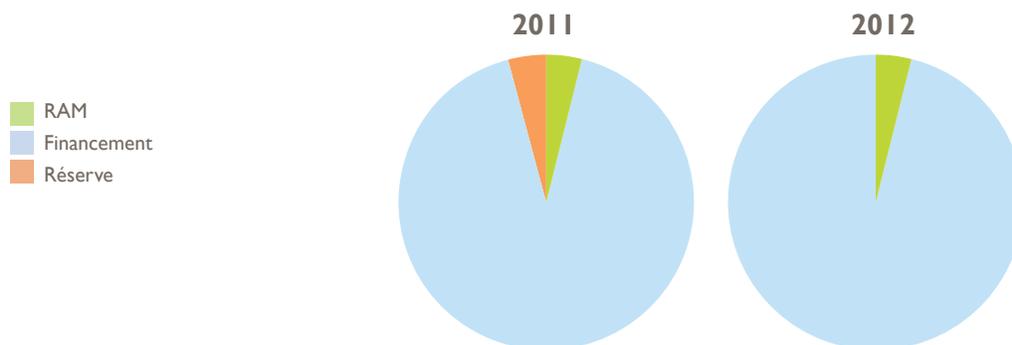
Budget autres (Benny Farm) et analyse des prévisions

RAM, FINANCEMENT ET RÉSERVES

	Budget 2011	Budget 2012	Écarts %
RAM	37 200 \$	45 000 \$	21,0 %
Financement	1 130 630 \$	1 130 625 \$	0,0 %
Réserves	44 713 \$	- \$	-100,0 %
Total	1 212 543 \$	1 175 625 \$	-3,0 %

Les sommes allouées au RAM en 2012 sont prévues pour réaliser les travaux nécessaires au maintien en bonne santé des Immeubles Benny Farm.

Tout surplus réalisé au cours de l'année 2012 sera versé aux réserves.





- o La rémunération
- o Les effectifs

La rémunération

La rémunération

La rémunération globale est le poste de dépenses le plus important appartenant à 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 et des surveillants résidants car les dépenses allouées à la rémunération de ces employés est sous la rubrique Sécurité tel que le requiert la Société d'habitation du Québec.

	Budget 2012	Part relative
Rémunération	24 089 450 \$	75 %
Charges sociales	3 252 121 \$	10 %
Avantages sociaux	2 890 775 \$	9 %
Total Ressources humaines	30 232 346 \$	94 %
Sécurité	1 250 900 \$	4 %
Cuisine	492 340 \$	2 %
Rémunération globale	31 975 586 \$	100 %

La rémunération

RÉMUNÉRATION GLOBALE PAR GROUPE D'EMPLOYÉS

	Rémunération	Charges sociales	Avantages sociaux	Rémunération globale
Cadres et non-syndiqués	5 471 466 \$	738 513 \$	656 457 \$	6 866 436 \$
Cols blancs	9 065 329 \$	1 224 000 \$	1 088 000 \$	11 377 329 \$
Cols bleus	9 552 655 \$	1 289 608 \$	1 146 318 \$	11 988 581 \$
Préposés à la sécurité des locataires (1)	930 470 \$	140 000 \$	- \$	1 070 470 \$
Surveillants résidants (1)	158 969 \$	21 461 \$	- \$	180 430 \$
Chefs cuisiniers (2)	392 303 \$	52 961 \$	47 076 \$	492 340 \$
TOTAL	25 571 192 \$	3 466 543 \$	2 937 851 \$	31 975 586 \$

(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 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

	2010	2011	2012	Écart
Cadres et non-syndiqués	75	84	85	1
Cols blancs	193	209	216	7
Cols bleus	191	196	202	6
Préposés à la sécurité des locataires	138	137	137	0
Surveillants résidants	20	20	20	0
Total	617	646	660	14

TABLEAU DES EFFECTIFS – PERSONNEL SURCROÎT

	2010	2011	2012	Écart
Cadres et non-syndiqués	3	4	5	1
Cols blancs	42	43	30	-13
Cols bleus	3	30	28	-2
Contractuels	8	16	13	-3
Total	56	93	76	-17

La rémunération

Satisfait des résultats observés au cours des dernières années dans plusieurs domaines d'activités et d'expertise, le budget 2012 concrétise la permanence de certains postes surcroît reliés aux activités suivantes :

- Salubrité et contrôle parasitaire
- Entretien et réparation des immeubles
- Gestion des services d'urgence en dehors des heures normales
- Location et traitement des demandes d'intervention des locataires

Les effectifs totaux baisseront légèrement en 2012 passant de 739 à 736 postes. Pour leur part, les postes permanents augmenteront de 14 pour être portés à 660 tandis que le personnel surcroît sera réduit de 17 postes pour s'établir à 76.

Les effectifs

LES EFFECTIFS 2012 RÉPARTIS SELON LA STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

Unité	Cadres et non-syndiqués	Cols blancs	Cols bleus	Préposés à la sécurité et surveillants	Total
Direction générale	5	2			7
Secrétariat général	1	6			7
Communications	1	4			5
Logement abordable	20	30	20	20	90
Administration et finance	7	49			56
Ressources humaines	9	3			12
DGA aux opérations	2	8			10
Centre d'appels	2	14	8		24
Sécurité	2	1	1		4
Programme de supplément au loyer	1	15			16
Demandes de logement et de référence	1	12			13
Promotion sociale	3	4			7
Secteur Sud-Ouest	8	26	55	43	132
Secteur Nord-Ouest	7	24	51	51	133
Secteur Est	7	23	51	43	124
Immeubles	18	13	41		72
Développement communautaire et social	3	21			24
TOTAL	97	255	227	157	736



Office municipal
d'habitation
de Montréal

omhm.qc.ca