

# BUDGET 2025



Office municipal  
d'habitation  
de Montréal

# TABLE des MATIÈRES

3

MISSION, VISION ET CONVICTIONS

9

OBJECTIFS 2025

4

MESSAGE DE LA DIRECTION

10

BUDGETS

5

LE BUDGET 2025 EN UN COUP D'OEIL

20

AVOIR DES PROGRAMMES

6

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

21

ÉTAT DU PARC IMMOBILIER

8

RÉALISATIONS 2024

# MISSION, VISION et CONVICTIONS



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



L'Office municipal d'habitation de Montréal (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 sert. Acteur du développement social et urbain, l'OMHM construit, avec ses partenaires de l'habitation, une vision concertée du logement social sur l'île de Montréal.



L'Office municipal d'habitation de Montréal s'engage à orienter ses choix et ses actions selon les convictions suivantes :

- le maintien d'un haut niveau de satisfaction de sa clientèle, en offrant des logements et des services de qualité qui répondent aux besoins des locataires par des gestes et des décisions économiquement efficaces, socialement justes et écologiquement responsables;
- la poursuite d'une amélioration continue de ses services. L'OMHM est convaincu que le haut niveau de satisfaction recherché passe par l'amélioration constante de ses façons de faire. À cet effet, l'organisation a le réflexe de se remettre en question et de favoriser la créativité, le sens de l'innovation et la recherche de l'excellence par l'ensemble de son personnel;
- une collaboration étroite entre les équipes, avec les résidents, de même qu'avec ses partenaires externes, qui joue un rôle déterminant dans la réussite de ses actions;
- la promotion des valeurs d'intégrité et de respect, qui permet à l'OMHM de se positionner comme une organisation bienveillante envers sa clientèle, ses employés et ses partenaires.

# MESSAGE de la DIRECTION



## CAP SUR 2025 : POUR UN AVENIR PLUS SOLIDAIRE ET INCLUSIF

Alors que nous dévoilons le budget 2025 de l'OMHM, nous faisons face à des défis d'une ampleur jamais vue. La crise du logement persiste et touche durement nos communautés. Fidèle à sa mission, l'OMHM vise à se positionner comme un acteur clé dans la réponse à cet enjeu. Nous sommes déterminés à continuer d'agir avec pragmatisme, à développer des projets et à optimiser notre parc immobilier actuel. Par ailleurs, la poursuite de la rénovation de nos immeubles et la mise en place d'un plan de maintien d'actifs demeurent des axes stratégiques essentiels. Ces actions permettront de préserver notre patrimoine bâti ainsi que d'assurer la sécurité et le bien-être des résidants.

Pour l'année à venir, nous mettons aussi l'accent sur des priorités qui résonnent avec nos engagements et les attentes de nos clientèles. Afin de leur garantir une proximité et une qualité de service exceptionnelles, nous avons pour objectif de redéfinir notre offre de service. Pour cela, il est impératif de doter nos équipes et l'organisation des moyens et des ressources nécessaires. Nous croyons que notre personnel réussira à relever les défis du quotidien avec les outils appropriés.

Nous souhaitons également positionner l'OMHM comme un employeur de choix, où chacun peut s'épanouir, grandir et contribuer de manière significative. Nous poursuivons nos efforts pour réduire la dette technologique et permettre ainsi à tous et toutes de travailler de manière plus fluide et efficace.

Ce budget reflète donc notre engagement collectif à aller de l'avant pour répondre à ces défis tout en demeurant fidèles à nos valeurs.

Ensemble, continuons à bâtir un avenir plus solidaire et inclusif!



Christian Champagne  
Président du conseil d'administration



Isabelle Pépin  
Directrice générale

# LE BUDGET 2025 EN UN COUP D'ŒIL

Le budget 2025 de l'OMHM est conçu pour concilier les besoins de gestion à court terme avec des objectifs de transformation à long terme. Voici les principaux axes d'investissement et les défis pour cette année clé :

## RÉNOVATION DES HLM

Des mises en chantier historiques de travaux majeurs sont prévues pour les immeubles du programme Habitations à loyer modique (HLM). Ces projets, rendus possibles par l'Entente Canada-Québec sur le logement et le Programme de rénovation des HLM (PRHLM), sont soutenus par un budget de 250 millions de dollars, incluant le programme Remplacement, Amélioration et Modernisation (RAM).

## TECHNOLOGIES ET TRANSFORMATION NUMÉRIQUE

Un investissement de 600 000 \$ est prévu pour moderniser les systèmes technologiques et combler le déficit accumulé. Cette transformation vise à améliorer l'efficacité organisationnelle et à renforcer l'expérience des locataires.

## PROGRAMME DE LOGEMENTS ABORDABLES

Les programmes de logements abordables doivent faire face aux pressions inflationnistes croissantes, tout en maintenant un haut niveau de service et de qualité pour répondre aux besoins des locataires.

## PROGRAMME SUPPLÉMENT AU LOYER (PSL)

Le programme Supplément au loyer (PSL) connaîtra une expansion avec l'ajout de 1 500 nouvelles unités, portant le total à 18 500 unités. Ce programme bénéficie d'un budget de plus de 75 millions de dollars, soutenant ainsi l'accès à des logements abordables pour un plus grand nombre de ménages à faible revenu.

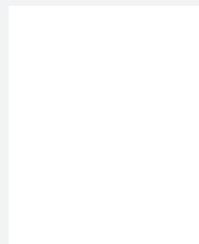
# CONSEIL D'ADMINISTRATION



Christian  
Champagne,  
président



Danielle  
Fournier,  
vice-présidente



Poste vacant  
secrétaire-trésorier



M'Baye  
Diagne,  
administrateur



Sandrine  
Jannas,  
administratrice



Suzanne  
Payant,  
administratrice



Silvia  
Rocha,  
administratrice



Sylvie  
Crispo,  
administratrice



Marie-France  
Raynault,  
administratrice



# PRINCIPALES RÉALISATIONS EN 2024

- Investissement record de 175 M\$ dans les habitations du programme HLM, contribuant à préserver le parc de logements sociaux sur le long terme;
- Ajustements à la structure de gestion pour mieux soutenir la direction générale et le personnel, pour renforcer la qualité des services offerts aux ménages en logement et à ceux en attente et pour optimiser l'efficacité opérationnelle du personnel;
- Plus de 100 participants à une Journée d'échange et de réflexion pour des milieux de vie sécuritaires en HLM organisée par l'OMHM en collaboration avec l'Institut du Nouveau Monde et plus de 70 organismes communautaires et institutionnels;
- Mise en place du projet Porte-clés en collaboration avec La Mission Old Brewery, projet pilote visant à soutenir 35 ménages à risque d'éviction;
- Quatre ateliers de co-développement pour améliorer nos pratiques de prévention des évictions;
- Déploiement du projet Ambassadeurs d'immeubles visant à recruter, à former et à encadrer des locataires dont le mandat est d'offrir un soutien aux personnes en situation de vulnérabilité en matière de gestion des matières résiduelles, de salubrité et de gestion des baux, dans 12 bâtiments.

# OBJECTIFS 2025

## Établir les bases financières nécessaires pour répondre aux défis futurs :

- Développer de nouvelles approches et sources de financement afin d'accroître durablement la capacité et la qualité des logements du parc immobilier;
- Prioriser les investissements pour garantir la durabilité et la sécurité du parc immobilier;
- Moderniser les pratiques d'affaires par l'intégration des technologies afin de renforcer l'efficacité organisationnelle et répondre aux nouvelles exigences légales;
- Adopter une approche client plus personnalisée en offrant des services de proximité et en optimisant les processus afin d'assurer une meilleure réactivité et accessibilité de ces services.

# 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 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.

**55 000**

Locataires

**40 000**

Logements sociaux

**584 M\$**

Budget annuel

**5,2 milliards**

Actif immobilisé

**32,9 M\$**

Taxes municipales et scolaires

# BUDGET

## OMHM

<b>PROVENANCE DES REVENUS</b> (En milliers de dollars)	<b>2024</b> (\$)	<b>2025</b> (\$)	<b>ÉCART</b> (\$)
HLM	396 794	470 477	73 683
PSL	65 000	72 000	7 000
LAQ	24 403	25 116	713
ACCÈSLOGIS	10 890	11 432	542
AUTRES PROGRAMMES	4 231	4 990	759
<b>OMHM</b>	<b>501 318</b>	<b>584 015</b>	<b>82 697</b>



## BUDGETS

# HLM 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. 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 2025, la convention de financement du gouvernement fédéral sera échue pour 54 % 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

**4,8 M\$**

Soutien à la clientèle

**250 M\$**

Budget en travaux majeurs

**18 500**

Unités PSL pour les locataires

**72 M\$ (PSL)**

Versements aux propriétaires

## BUDGETS

# HLM et PSL

<b>PROVENANCE DES REVENUS</b> (En milliers de dollars)	<b>2024</b> (\$)	<b>2025</b> (\$)	<b>ÉCART</b> (\$)
Revenus	109 143	117 514	8 371
Contribution SHQ (part du fédéral)	140 432	175 509	35 077
Contribution SHQ (part du provincial)	181 276	210 839	29 563
Contribution municipale	30 128	38 240	8 112
Réserve d'autogestion	815	375	(440)
<b>TOTAL</b>	<b>461 794</b>	<b>542 477</b>	<b>80 683</b>

<b>PROVENANCE DES DÉPENSES</b>	<b>2024</b> (\$)	<b>2025</b> (\$)	<b>ÉCART</b> (\$)
Ressources humaines	41 180	41 417	237
Administration	13 604	13 091	(513)
Conciergerie et entretien	22 103	23 235	1 132
Service à la clientèle	2 938	2 843	(95)
Énergie, taxes, assurances et sinistres	71 030	68 920	(2 110)
Travaux majeurs	175 248	250 000	74 752
Financement	70 691	70 971	280
Versement aux propriétaires	65 000	72 000	7 000
<b>TOTAL</b>	<b>461 794</b>	<b>542 477</b>	<b>80 683</b>

<b>SURPLUS (DÉFICIT)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
--------------------------	----------	----------	----------

# 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 1259 logements pour aînés regroupés dans 10 résidences du réseau ENHARMONIE et 440 logements pour familles.

**1 699**

Logements à loyer abordable

**25,1 M\$**

Budget de fonctionnement

**3,7 M\$**

Dépenses en  
immobilisations

# BUDGET

## LAQ

<b>PROVENANCE DES REVENUS</b> (En milliers de dollars)	<b>2024</b> (\$)	<b>2025</b> (\$)	<b>ÉCART</b> (\$)
Revenus	23 743	24 351	608
Subvention provinciale	660	765	105
<b>TOTAL</b>	<b>24 403</b>	<b>25 116</b>	<b>713</b>

<b>PROVENANCE DES DÉPENSES</b>	<b>2024</b> (\$)	<b>2025</b> (\$)	<b>ÉCART</b> (\$)
Ressources humaines	5 680	5 866	186
Administration	971	893	(78)
Conciergerie et entretien	1 784	2 110	326
Service à la clientèle	4 118	4 326	208
Énergie, taxes, assurances et sinistres	5 766	6 157	391
Travaux majeurs	240	355	115
Financement	4 532	4 897	365
Réserve	1 199	1 164	(35)
<b>TOTAL</b>	<b>24 290</b>	<b>25 768</b>	<b>1 478</b>

---

<b>SURPLUS (DÉFICIT)</b>	<b>113</b>	<b>(652)</b>	<b>(765)</b>
--------------------------	------------	--------------	--------------

---

# BUDGET BUDGET ACCÈSLOGIS

**488**

Logements à loyer abordable

**0,4 M\$**

Surplus d'exploitation

**1,6 M\$**

Subvention PSL

**100 %**

Autofinancé

## 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.

# BUDGET

## BUDGET ACCÈSLOGIS

<b>PROVENANCE DES REVENUS</b> (En milliers de dollars)	<b>2024</b> (\$)	<b>2025</b> (\$)	<b>ÉCART</b> (\$)
Revenus	9 333	9 840	507
Subvention provinciale	1 557	1 593	36
<b>TOTAL</b>	<b>10 890</b>	<b>11 433</b>	<b>543</b>

<b>PROVENANCE DES DÉPENSES</b>	<b>2024</b> (\$)	<b>2025</b> (\$)	<b>ÉCART</b> (\$)
Ressources humaines	1 095	1 174	79
Administration	309	257	(52)
Conciergerie et entretien	919	1 156	237
Service à la clientèle	599	603	4
Énergie, taxes, assurances et sinistres	2 547	2 653	106
Travaux majeurs	19	50	31
Financement	4 632	4 817	185
Réserve	357	351	(6)
<b>TOTAL</b>	<b>10 477</b>	<b>11 061</b>	<b>584</b>

---

<b>SURPLUS (DÉFICIT)</b>	<b>413</b>	<b>372</b>	<b>(41)</b>
--------------------------	------------	------------	-------------

---

# BUDGET HORS PROGRAMME

**0,4 M\$**

En travaux majeurs pour les  
Immeubles Benny Farm

## HORS PROGRAMME

En 2007, l'OMHM s'est porté acquéreur de quatre immeubles sur le site de Benny Farm sans bénéficiaire 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.

**5**

Projets en élaboration

## BUDGET

# HORS PROGRAMME

<b>PROVENANCE DES REVENUS</b> (En milliers de dollars)	<b>2024</b> (\$)	<b>2025</b> (\$)	<b>ÉCART</b> (\$)
Revenus	3 576	4 544	968
Subvention provinciale	655	446	(209)
<b>TOTAL</b>	<b>4 231</b>	<b>4 990</b>	<b>759</b>
<b>PROVENANCE DES DÉPENSES</b>	<b>2024</b> (\$)	<b>2025</b> (\$)	<b>ÉCART</b> (\$)
Ressources humaines	992	1 180	188
Administration	72	111	39
Conciergerie et entretien	441	479	38
Service à la clientèle	539	538	(1)
Énergie, taxes, assurances et sinistres	974	1 063	89
Travaux majeurs	635	437	(198)
Financement	997	997	-
Réserves	66	83	17
<b>TOTAL</b>	<b>4 716</b>	<b>4 888</b>	<b>172</b>
<b>SURPLUS (DÉFICIT)</b>	<b>(485)</b>	<b>102</b>	<b>587</b>

# AVOIR DES PROGRAMMES

RÉSERVES	RÉSERVE AUTOGESTION	RÉSERVE REMPLACEMENT IMMEUBLE	RÉSERVE REMPLACEMENT MEUBLE	RÉSERVE DE GESTION HYPOTHÉCAIRE	RÉSERVE GÉNÉRALE	INTÉRÊTS SUR RÉSERVES	TOTAL
Solde aux états financiers du 31 décembre 2023	3 413	6 821	2 123	1 883	331	-	14 571
Contributions anticipées 2024	-	938	-	-	70	756	1 764
Affectations anticipées 2024	(815)	(3 496)	(90)	-	-	-	(4 401)
Contributions budgétisées 2025	-	1 048	45	24	70	411	1 598
Affectations budgétisées 2025	(375)	(608)	-	-	-	-	(983)
<b>Solde anticipé du 31 décembre 2025</b>	<b>2 223</b>	<b>4 703</b>	<b>2 078</b>	<b>1 907</b>	<b>471</b>	<b>1 167</b>	<b>12 549</b>

SURPLUS	PROGRAMME LAQ	PROGRAMME ACCÈSLOGIS	IMMEUBLES BENNY FARM	TOTAL
Surplus (déficit) aux états financiers au 31 décembre 2023	(5 703)	723	1 311	(3 669)
Résultats anticipés 2024	295	356	487	1 138
Résultats budgétisés 2025	(652)	372	102	(178)
<b>Surplus (déficit) projeté au 31 décembre 2025</b>	<b>(6 060)</b>	<b>1 451</b>	<b>1 900</b>	<b>(2 709)</b>

# 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 défektivité 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 47 ans. Toutefois, il faut souligner que 7 % de ce parc, acquis en achat-rénovation, a un âge moyen de 83 ans.

INDICE D'ÉTAT	Nombre de bâtiments	Investissement requis 5 ans	Proportion par indice
Très bon à satisfaisant A, B et C	326	245 M\$	39 %
Mauvais état D	275	255 M\$	33 %
Très mauvais état E	237	587 M\$	28 %
<b>Total</b>	<b>838</b>	<b>1 087 M\$</b>	<b>100 %</b>

## 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	13,1 M\$	91 %
Mauvais état D	1	3,8 M\$	9 %
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>16,9 M\$</b>	<b>100 %</b>

## 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 17 ans.

INDICE D'ÉTAT	Nombre de bâtiments	Investissement requis 5 ans	Proportion par indice
Très bon à satisfaisant A, B et C	27	5 M\$	97 %
Mauvais état D	1	0,3 M\$	3 %
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>5,3 M\$</b>	<b>100 %</b>

## BENNY FARM

Les immeubles Benny Farm comprennent 4 bâtiments totalisant 237 logements. Leur âge moyen est de 22 ans.

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





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