

Bâtir ensemble un monde

ouvert

moderne

humain

montréalais



Rapport annuel d'activités 2018

Avec états financiers



Office municipal
d'habitation
de Montréal

Table des matières



- 3** Bâtir ensemble un monde moderne
- 4** Mot du président et de la directrice générale
- 7** Assurer la qualité des milieux de vie
 - 8 Poursuivre les rénovations majeures
 - 12 Optimiser l'offre de services
 - 20 Favoriser la vie communautaire et la cohabitation harmonieuse
- 31** Augmenter l'offre de logements et mieux répondre à la diversité des besoins
 - 32 Accroître et faciliter l'accès au logement social à Montréal
- 40** Saisir les occasions d'amélioration et de développement
 - 41 Positionner l'OMHM dans l'environnement politique et stratégique
 - 45 Accroître la performance de l'organisation
 - 49 Compter sur une équipe compétente
- 56** Objectifs 2019
- 57** Organigramme 2018
- 58** États financiers 2018



Vous pouvez accéder directement aux pages du rapport annuel 2018 en cliquant sur la section ou la page désirée dans la table des matières.



Pour revenir à la table des matières, cliquez sur l'icône « Retour à la table des matières » située au bas de chaque page.



Bâtir ensemble un monde moderne

À l'aube de son 50^e anniversaire, l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) vise plus que jamais à être une organisation ouverte sur les quartiers, les collaborations et les partenariats, ouverte au développement innovateur. Interpellé par les débats sociaux, les orientations et les politiques actuelles, l'Office s'adapte continuellement aux changements et relève de nouveaux défis.

Ces changements et ces défis sont par ailleurs nombreux. Les besoins des Montréalaises et des Montréalais en matière de logements sont considérables. La qualité des milieux de vie, que ce soit en lien avec les rénovations majeures, l'implication des résidants ou les services offerts, demeure au cœur des préoccupations de l'organisation. Les enjeux touchant la santé mentale, l'autonomie des aînés et la salubrité des logements restent bien présents. Sur le plan des ressources humaines, le recrutement, particulièrement pour certains postes spécialisés, se fait plus difficile et l'organisation voit de précieuses ressources partir à la retraite.

Pour faire face aux défis, l'OMHM compte sur une force vive de plus de 900 employés et un grand nombre de partenaires et de fournisseurs. Le thème « 50 ans d'adresse au cœur des quartiers », choisi pour le 50^e anniversaire qui sera célébré en 2019, rappelle que l'organisation a développé des compétences variées en innovant et en faisant preuve de créativité ainsi qu'en s'adaptant aux contextes sociaux et politiques au fil du temps. Son expertise est vaste et en constante adaptation à son environnement.

L'OMHM veut explorer des scénarios de financement novateurs afin de contribuer davantage à l'offre de logements disponibles à Montréal. L'organisation révisé et réinvente même parfois ses pratiques. Elle modernise ses outils de travail et de communication. Bref, elle cherche sans cesse des solutions adaptées aux réalités d'aujourd'hui. En ce sens, l'OMHM se définit comme un acteur moderne du logement social.

L'OMHM est responsable de 20 810 logements HLM, 2 230 logements des autres programmes et près de 13 000 unités des programmes Supplément au loyer (PSL) sur l'île de Montréal. Créé en 1969, il est aujourd'hui le plus important Office municipal d'habitation par son nombre de logements et de locataires et le plus grand gestionnaire résidentiel au Québec.



Mot du président et de la directrice générale



Consolidation et finalisation des projets en cours, voici le mot d'ordre transmis aux équipes de l'OMHM en cette avant-dernière année du plan stratégique 2015-2019. Les travaux de régénération aux habitations Saint-Michel Nord, l'implantation de nouveaux standards de conciergerie, la poursuite des travaux du Chantier sur les communications avec les résidants, l'élaboration d'un plan de lutte intégré à la vermine sont quelques-uns des dossiers qui mobilisaient déjà une bonne partie du personnel en tout début d'année. Vous trouverez d'ailleurs le détail de l'avancement de ces travaux dans les pages qui suivent.

Sur le point de souligner son 50^e anniversaire, notre organisation a aussi le regard tourné vers les années à venir. Des changements importants au sein de la direction ont été l'élément déclencheur d'une réflexion sur les orientations des prochaines années. Une vingtaine de cadres ont répondu à l'invitation d'exposer à la direction générale leur point de vue sur un éventuel partage des responsabilités. Plus largement, les discussions ont porté sur les défis potentiels des cinq prochaines années.

Quatre enjeux ont fait consensus : la qualité des milieux vie, les attentes des résidants au sujet des services qui leur sont offerts, le développement du parc immobilier ainsi que la réalité budgétaire de l'OMHM et les contraintes qui y sont liées.

Des changements à la macrostructure ont été présentés à l'automne et ont pris effet en début de 2019. Les rôles et responsabilités de la Direction générale adjointe – Administration et finances ont été scindés en deux unités distinctes : la Direction des finances et de l'administration et la Direction de la gestion et du développement des actifs. Il s'agit là d'une première étape.

En 2019, l'organisation se penchera, plus spécifiquement, sur le redéploiement des services de proximité dans les HLM et, en général, sur les services aux résidants. L'objectif sera alors de refléter, entre autres, les recommandations du Chantier sur les communications avec les résidants, déposées en 2018 (p. 12), les réflexions sur le prochain plan stratégique et l'expérience acquise — et transférable — lors du projet d'innovation sociale aux habitations Saint-Michel Nord (p. 10).



M. Christian Champagne
Président,
nommé par le conseil
d'agglomération
de Montréal



M^{me} Danielle Fournier
Vice-présidente,
nommée par le ministre
des Affaires municipales
et de l'Occupation
du territoire du Québec



M^{me} Sylvie Crispo
Secrétaire-trésorière,
nommée par le conseil
d'agglomération
de Montréal



M^{me} Johanne Goulet
Administratrice,
nommée par le conseil
d'agglomération
de Montréal



M^{me} Lise Guillemette
Administratrice,
nommée par le conseil
d'agglomération
de Montréal



M. Robert Labelle
Administrateur,
nommé par le conseil
d'agglomération
de Montréal



M. Sylvain Labrecque
Administrateur,
élu par les résidents



M^{me} Ghislaine Laramée
Administratrice,
élu par les résidents



M^{me} Marie-France Raynault
Administratrice,
nommée par le ministre
des Affaires municipales
et de l'Occupation
du territoire du Québec

L'amélioration continue des services offerts aux résidents fait partie des préoccupations quotidiennes de l'Office. Toutefois, le grand nombre de ménages en attente d'un logement social — près de 23 000 sur le territoire montréalais — inquiète. L'urgence et la difficulté de développer de nouveaux logements auxquelles l'OMHM est confronté apportent d'autres défis à relever. L'Office a la volonté de réaliser des projets immobiliers avec les moyens à sa disposition, mais des obstacles jouent sur l'atteinte des cibles qu'il a définies en 2018 et leur calendrier de mise en œuvre (p. 32). Mentionnons à cet effet la hausse des coûts de construction ou de rénovation dans la métropole ainsi que la complexité des processus décisionnels inhérents au développement. En étroite collaboration avec la Ville de Montréal, l'OMHM poursuivra ses efforts pour définir son rôle et préciser les modalités de collaboration attendues de part et d'autre dans le cadre de la Stratégie de développement de 12 000 logements sociaux et abordables.

Il va sans dire que les succès de l'OMHM en matière de qualité de ses milieux de vie et de développement de nouveaux logements reposent en partie sur sa capacité à maintenir et à développer des alliances avec ses partenaires : élus, bailleurs de fonds, arrondissements et services municipaux, milieux communautaires, de la santé, du développement immobilier, de la recherche et du secteur privé. Ces succès reposent aussi sur l'aptitude de notre organisation à mobiliser nos résidents, qui demeurent nos partenaires de premier choix. Que ce soit par leur participation aux instances de consultation, aux associations de locataires ou aux différentes activités, nos résidents s'impliquent dans la gestion de l'OMHM et influencent positivement les milieux de vie.

Bonne lecture!

Le président du conseil d'administration


Christian Champagne

La directrice générale


Danielle Cécile

Changement à la présidence du conseil d'administration



Christian Champagne succède à Robert Labelle à la présidence du conseil d'administration de l'OMHM.

Christian Champagne a été élu par acclamation au poste de président du conseil d'administration (C.A.) de l'Office municipal d'habitation de Montréal le 13 septembre 2018.

C'est en avril 2016 que M. Champagne a été nommé au C.A. de l'OMHM par le conseil d'agglomération de Montréal. Il a cumulé quelque 30 ans d'expérience à la Ville de Montréal. Au moment de prendre sa retraite, en 2016, il était chef de division du développement résidentiel à la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal. Il a occupé d'autres postes de gestionnaire dans cette direction ainsi qu'au Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise à l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville, au Service du développement économique et urbain et au Service de l'urbanisme.

Christian Champagne détient une maîtrise en analyse et gestion urbaines et un baccalauréat en architecture.



Robert Labelle a été à la barre du conseil d'administration de l'OMHM pendant 16 ans.

Robert Labelle avait aussi été nommé au conseil d'administration de l'OMHM par le conseil d'agglomération de Montréal. Il a occupé la fonction de président de 2002 à 2018. Par la suite, il est demeuré au C.A. à titre d'administrateur.

M. Labelle est arrivé au moment des fusions municipales et, par conséquent, de la fusion des 15 offices municipaux d'habitation de l'île de Montréal. Il a largement contribué à ce qu'est l'OMHM aujourd'hui. C'est sous sa gouverne que les services offerts aux résidents à la grandeur du territoire montréalais se sont organisés, consolidés et améliorés, notamment par la prolongation des heures d'ouverture du centre d'appels et la mise en place du Centre de coordination de la sécurité. C'est aussi pendant cette période que l'OMHM a augmenté son offre de logement grâce à l'acquisition des habitations Benny Farm, sans l'aide de subventions gouvernementales, et la création du réseau de résidences ENHARMONIE.

En plus de ses compétences de gestionnaire et de sa connaissance approfondie du logement social, Robert Labelle est reconnu pour ses grandes qualités humaines. Pour lui, l'amélioration des organisations a toujours été indissociable, voire tributaire, de l'épanouissement des personnes qui y œuvrent.

Robert Labelle a apporté une contribution remarquable et durable au réseau du logement social, tant sur la scène montréalaise que sur la scène québécoise. La grande équipe de l'OMHM le salue chaleureusement et le remercie du fond du cœur.



Assurer la qualité des milieux de vie



Une entrée propre et repeinte, des voisins qui interagissent avec civilité, une cuisine rénovée, une vie associative dynamique, l'accès à un service d'aide aux devoirs, l'occasion de se prononcer sur les travaux qui seront réalisés dans son immeuble, un club qui incite les locataires à fleurir leur balcon en été, du soutien en cas de situation difficile... Tous ces éléments et bien d'autres — la liste est longue — influencent la qualité des milieux de vie. La grande équipe de l'OMHM travaille pour que les résidents se sentent bien chez eux, tant dans leur logement que dans leur environnement. Ses actions et ses décisions sont d'ailleurs orientées en ce sens.



Poursuivre les rénovations majeures



Les 20 810 logements HLM gérés par l'OMHM sont répartis dans plusieurs types de construction — plans d'ensemble, tours d'habitation, multiplex ou logements unifamiliaux en rangée — sur tout le territoire de l'île de Montréal. Tous ces immeubles doivent respecter les normes des différents codes et règlements, dont ceux du logement, du bâtiment et du Service de prévention des incendies de la Ville de Montréal. Depuis dix ans, grâce à des budgets rehaussés, l'OMHM met tout en œuvre pour assurer une planification à long terme de ses travaux et y intégrer des principes novateurs et durables afin d'offrir à ses locataires des logements et un environnement de qualité. De 2008 à 2018, plus de 912,3 M\$ ont été investis dans un patrimoine collectif évalué à plus de 3 G\$. C'est un énorme pas en avant, mais l'OMHM estime toutefois qu'il lui faut plus de 1,2 G\$ pour réaliser une mise à niveau complète de son parc de logements HLM. Il reste d'importants défis à relever afin d'assurer la sauvegarde de ce patrimoine architectural et social.

En 2018, le budget des travaux majeurs de rénovation, d'amélioration et de modernisation (budget RAM) du parc immobilier HLM s'élevait à 86,5 M\$. Il a servi, entre autres, à finaliser des chantiers en cours. Ainsi, 94 chantiers de travaux majeurs, touchant des immeubles comptant 5 767 logements (27,4 % du parc HLM), ont été terminés. À ce budget s'ajoutent 54,3 M\$ sur 3 ans obtenus pour la régénération des habitations Saint-Michel Nord.

L'OMHM profite des travaux majeurs pour améliorer la performance énergétique de ses bâtiments et ainsi contribuer à la maîtrise de la consommation d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre de son parc immobilier. Des subventions substantielles — 376 060 \$ en 2017 et 722 368 \$ en 2018 — permettent de réaliser une partie des travaux de cette nature.

Travaux majeurs 2018

86 459 012 \$

investis dans les travaux majeurs

94 chantiers

11 remises à neuf de bâtiments en cours à différentes étapes de réalisation (conception, consultation, début des travaux, etc.)

1 777 participants aux 100 activités d'information et de consultation et aux 16 événements de fin de chantier

295 résidents accompagnés individuellement dans des situations liées à la réalisation des travaux (relogement, recherche de ressources, répit temporaire, etc.)

Des chantiers terminés, entre autres, aux habitations Chambredor (phase 1 de 2), Drolet A et B, Dufresne, Dollier-de-Casson (phase 1 de 2) et Terrasse Ontario A et C

Plus de 1 678 logements vacants rénovés grâce à un budget de 16,2 M\$ provenant du budget global de 86,5 M\$

Comparaison des investissements RAM

2018	86 459 012 \$
2017	101 725 171 \$
2016	100 626 322 \$
2015	98 855 266 \$
2014	69 745 964 \$





Saint-Michel Nord : des occasions d'innover

Le grand chantier des habitations Saint-Michel Nord avance à bon rythme. Ce « HLM de demain » aura complètement changé de visage d'ici la fin des travaux en 2019. Rappelons qu'en plus de corriger les désordres des anciens bâtiments, les travaux de remodelage visent à désenclaver le site, à améliorer l'accès aux immeubles, à se conformer à la réglementation en vigueur, à réaffirmer la vocation familiale du lieu par l'ajout de grands logements et à contribuer à la revitalisation du quartier Saint-Michel.

La reconfiguration du lieu permet de préserver et d'améliorer considérablement les espaces, soit 182 logements, deux locaux à vocation communautaire pour les organismes et un local multifonctionnel.

Parmi les travaux réalisés en 2018 :

- Ajout d'un 3^e étage sur les bâtiments conservés
- Réfection de toitures et de toits-terrasses, terminée à 95 %
- Maçonnerie et isolation des murs extérieurs, terminées à 90 %
- Installation de portes et fenêtres, terminée à 85 %

Démarche d'innovation sociale

Les habitations Saint-Michel Nord sont non seulement un lieu de résidence pour près de 600 personnes, mais aussi, un milieu de vie où les activités et les projets sociaux de toutes sortes foisonnent. Le chantier donnait l'occasion de mettre en place les conditions nécessaires à l'établissement d'un milieu de vie sécuritaire, harmonieux et ouvert.

Pour y arriver, l'Office a choisi d'emprunter une approche hors du commun : une démarche d'innovation sociale. Depuis 2018, l'équipe multidisciplinaire qui œuvre aux habitations Saint-Michel Nord est accompagnée par des membres du Cité-ID LivingLab de l'École nationale d'administration publique (ENAP). Elle se penche autant sur les moyens novateurs qui faciliteront la prise de décision et le retour des résidents que sur les façons de favoriser les relations de bon voisinage et du vivre-ensemble par la suite. L'objectif est de pérenniser les investissements et de créer un lieu ouvert sur la communauté. Les leçons apprises seront transposables dans d'autres lieux et projets.

Dresser le bilan de santé du parc de logements abordables

Le parc de logements abordables de l'OMHM est récent : les deux plus vieux immeubles construits par l'OMHM dans le cadre du programme Logement abordable Québec (LAQ), les habitations Louis-Querbes et Adam-Moreau, datent de 2003. En 2018, une équipe de l'OMHM a procédé à une inspection complète de ce parc de 2 230 logements pour établir son bilan de santé, évaluer les besoins de modernisation, d'amélioration et d'entretien et établir une stratégie de financement pour les 25 prochaines années. Rappelons que les logements abordables de l'OMHM ont profité d'une subvention à la construction, mais doivent, par la suite, s'autofinancer, ce qui inclut de défrayer les coûts des travaux.

Dépistage du radon : c'est parti!

À la demande de la Société d'habitation du Québec (SHQ), l'OMHM, tout comme les autres offices du Québec, effectue des opérations de dépistage du radon dans ses immeubles depuis septembre 2018. Quelque 5 000 logements et locaux communautaires et commerciaux font partie du plan de dépistage qui s'étalera sur cinq ans. Cette mesure préventive vise à offrir un milieu de vie sain et sécuritaire aux résidents.





Optimiser l'offre de service

Au-delà du bâti, l'OMHM a à cœur d'offrir une gamme de services de qualité à ses résidents. Plusieurs initiatives et projets sont ainsi mis en œuvre afin d'améliorer son offre de services. En plus des fonctions de base, comme l'attribution et la location des logements, l'entretien et les réparations, le développement communautaire et social, l'OMHM assure un service de salubrité et un service de référence. Il dispose également d'un centre de coordination de la sécurité. L'OMHM doit aussi être en mesure d'ajuster son offre de services en fonction des changements apportés aux diverses politiques, réglementations et normes en vigueur.

Chantier sur les communications avec les résidents

En 2017, la direction de l'OMHM lançait le Chantier sur les communications avec les résidents, portant un regard, entre autres, sur le traitement de leurs demandes et de leurs plaintes. Les consultations, amorcées cette année-là, se sont poursuivies en 2018. Au total, plus de 150 résidents, employés, partenaires et fournisseurs y ont pris part.

Sept thèmes ont été abordés : la langue et le langage utilisé dans les communications, la disponibilité des informations, les outils de communication et l'utilisation de la technologie, les canaux de communication ainsi que les suivis des demandes et des questions des résidents.

Un diagnostic, finalisé à l'été 2018, a permis de tirer un ensemble de constats, touchant parfois purement la communication, mais parfois des services et la façon dont ils sont dispensés.

Par la suite, la direction de l'OMHM et l'ensemble de ses gestionnaires ont adopté des engagements pour chacun des thèmes explorés. Des groupes de travail seront formés en 2019 pour trouver des solutions afin d'amorcer la mise en œuvre d'actions découlant de ces engagements. Un autre chantier sera mis en place en 2019. Il portera sur le redéploiement des services en HLM afin de travailler sur les enjeux qui vont au-delà de la communication.

Demandes reçues au Bureau des plaintes

Les locataires, demandeurs et autres clientèles de l'OMHM peuvent exposer une situation problématique au Bureau des plaintes après avoir épuisé tous les moyens administratifs à leur disposition. Les plaignants sont invités à s'adresser d'abord aux employés et aux gestionnaires concernés pour formuler leur insatisfaction et exposer leur problème. Le Bureau des plaintes est une instance de dernier recours, mais les plaignants ont toutefois tendance à l'utiliser en premier lieu. En 2018, 85 % des plaintes reçues étaient en effet des demandes d'assistance dans la résolution d'un problème et ont donc été transférées aux équipes responsables de la gestion des opérations.

2 567 demandes

Une grande proportion de ces demandes est redirigée vers les intervenants de premier niveau ou les gestionnaires.

392 demandes ayant fait l'objet d'une enquête

L'équipe du Bureau des plaintes interroge les parties en cause et appuie ses décisions sur les règlements, les politiques et les procédures en vigueur.

166 demandes fondées

La décision, les lois et les réglementations en vigueur sont discutées avec le plaignant. Des mesures correctives sont appliquées, lorsque nécessaire.





Mise à jour des connaissances en entretien

Qu'entend-on par entretien des terrains autour d'un immeuble? Quelle est la propreté attendue dans un hall d'entrée? Quelle est la fréquence idéale de nettoyage des cages d'escalier? Voilà le type de questions auxquelles répondent les standards d'entretien mis en place à la fin de 2017. Au cours de 2018, les 165 employés affectés à l'entretien et aux réparations dans les HLM ont mis à jour leurs connaissances au cours d'une formation théorique et pratique basée sur le *Guide opérationnel en entretien et hygiène du bâtiment*. Ils ont pu découvrir les produits et les équipements à utiliser et expérimenter les méthodes de travail à suivre pour assurer une uniformité dans les façons de faire des équipes et les résultats obtenus.

Dans la même foulée, les 150 points de chute des employés d'entretien ont progressivement été réaménagés afin de les uniformiser et de permettre à ces employés de travailler dans un environnement ordonné et sécuritaire.

Réalisation de travaux de placoplâtre

Depuis de nombreuses années, l'OMHM mise sur le développement de compétences spécialisées de ses cols bleus. Au fil des ans, la création d'équipes de plomberie, d'électricité, de menuiserie, de peinture et de serrurerie a permis à l'organisation de réaliser des économies substantielles et de garantir une grande qualité des travaux réalisés. En 2018, la réalisation de travaux de placoplâtre à l'interne a fait l'objet d'un projet pilote qui s'est avéré concluant. L'expérience, qui s'est déroulée sur six mois avec un employé, a permis de diminuer le recours à la sous-traitance et d'ainsi réaliser des économies de plus de 160 000 \$.

Plan intégré de lutte à la vermine

La lutte à la vermine est un enjeu de santé publique à Montréal. Elle requiert une mobilisation importante des propriétaires, des locataires, des spécialistes et des gestionnaires publics. Compte tenu de l'ampleur de son parc de logements et de la grande vulnérabilité d'une partie de ses résidents, l'OMHM est particulièrement interpellé par cette question. D'ailleurs, en juin 2018, le conseil d'administration a approuvé un plan intégré de lutte à la vermine. Ce plan établit les priorités jusqu'en 2021 et s'appuie sur trois axes directeurs : la prévention, l'amélioration des résultats des interventions et le développement de partenariats.

Recul de la punaise de lit en 2018

La présence de punaises de lit a été observée dans 1 979 logements, ce qui représente un recul de 27 % par rapport à 2017.

L'équipe de la salubrité a effectué 8 750 visites préventives. Elle a constaté la présence d'insectes ou de rongeurs dans 1 317 logements, soit 15 % des logements visités. Le non-signalement représente toujours un défi.

Une expérience novatrice

En matière de salubrité, plusieurs paramètres sont à prendre en considération dans le choix des traitements. En novembre et décembre 2018, l'Office a eu l'occasion d'expérimenter une combinaison d'approches dans un immeuble présentant un problème récurrent de punaises de lit.

Des chiens dépisteurs ont été utilisés pour détecter des infestations. Ils ont relevé la présence de punaises dans 77 des 152 logements visités.

L'infestation était structurelle. Une combinaison de méthodes de traitement a donc été employée : traitements conventionnels, thermiques (chaleur et vapeur), préventifs, etc. À la suite de ces opérations, le taux d'infestation est passé de 51 % à 3 %.

Des interventions et des inspections soutenues se poursuivront en 2019. Éradiquer les insectes est une chose, mais la gestion parasitaire dans des milieux habités en est une autre. Les efforts concertés des fournisseurs, des partenaires, des locataires et des employés, bien qu'exigeants, portent leurs fruits.





Sécurité et sentiment de sécurité

Le Centre de coordination de la sécurité (CCS) de l'OMHM célébrait son 10^e anniversaire en 2018. Sa création répondait à un faible taux de satisfaction (6,2/10) à l'égard de la sécurité dans les HLM (sondage 2005) et à une préoccupation récurrente au sujet de la sécurité et du sentiment de sécurité de la part des résidents. La mise en place du CCS, la prolongation des heures d'ouverture et l'augmentation des services du centre d'appels ont amélioré la situation. En effet, au sondage de 2017, le taux de satisfaction des résidents des HLM au sujet de la sécurité était passé à 7,5/10.

Dès le départ, l'Office a misé sur une approche sociocommunautaire unique. Le service de patrouille comprend 35 agents du Regroupement des services d'habitation du Québec, coordonnés par deux agents principaux et un superviseur. Les membres sont formés pour comprendre le fonctionnement de l'Office et être sensibles aux réalités vécues par les résidents. En parallèle, l'installation de caméras de surveillance, le raccordement des panneaux d'incendie au CCS, des travaux améliorant la visibilité (émondage, amélioration de l'éclairage, etc.) et des campagnes de sensibilisation auprès des résidents ont renforcé ce service.

En 2018, 18 124 interventions (sécurisation de lieux, problème de cohabitation, etc.) ont été réalisées par les patrouilleurs sur le territoire de l'OMHM. De ce nombre, un peu moins de la moitié étaient des visites préventives.

En 2018, le centre d'appels (entretien, réparations, extermination, sécurité) a répondu à

171 660 appels de résidents (un taux de réponse de 94 %).

Gérer les matières résiduelles : un défi continu

Pendant plusieurs mois, l'OMHM a reçu des plaintes des voisins des habitations Joliette parce que les résidents ne respectaient pas l'horaire de collecte. Une équipe multidisciplinaire, composée d'employés de l'Office et de la Société de développement environnemental de Rosemont (SODER), a pris les choses en main. Un aide-mémoire présentant les horaires des différents types de collectes a été distribué à tous les résidents et affiché dans l'entrée des immeubles. Deux affiches utilisant des codes et des messages simples ont été produites et installées à l'extérieur, à l'endroit où les déchets sont déposés. Selon qu'il s'agit d'un jour de collecte ou non, le message est changé pour indiquer clairement aux résidents ce qu'ils doivent faire. L'intervention s'avère efficace. Il est même question d'implanter cette façon de faire dans d'autres lieux.

Répondre aux exigences des services de collecte des matières résiduelles

En 2018, l'OMHM est intervenu dans 64 habitations, que ce soit pour effectuer des travaux de mise aux normes des installations

ou pour sensibiliser les locataires à la bonne gestion des matières résiduelles. Des consultations ont également été menées auprès de partenaires internes et externes dans le but de définir les orientations de l'OMHM à ce sujet. Un plan de mise en œuvre sera déposé en 2019. L'Office vise à avoir modernisé la majorité de ses installations et de ses pratiques en 2030.

Mobiliser les résidents des HLM

En 2018, l'équipe de la gestion énergétique et environnementale a réalisé, de concert avec de nombreux collègues et partenaires, des interventions citoyennes sur la gestion des matières résiduelles, le verdissement et l'agriculture urbaine dans 65 habitations, touchant ainsi 4 900 ménages (deux fois plus qu'en 2017).

Collecte des matières résiduelles dangereuses

En 2018, 42 108 kilogrammes de matières dangereuses résiduelles provenant des activités des équipes d'entretien et de réparations, des spécialistes (électricité, peinture, etc.) et des résidents ont été récupérés. On en a tiré 1 712 kilogrammes de matériaux (cuivre, laiton et métal) qui ont été vendus, ce qui a permis de verser 5 230 \$ à la Fondation de l'OMHM.





Chaleur accablante : l'OMHM en mode intervention

Du 30 juin au 5 juillet 2018, la région montréalaise a vécu une période de chaleur extrême. Pendant ces six jours, la température maximale quotidienne a varié de 31,7 °C à 35,3 °C. À l'instar de la Ville de Montréal et de la Direction de la santé publique, le 3 juillet 2018, l'OMHM est passé du mode prévention au mode intervention afin de prévenir les problèmes de santé susceptibles de survenir en pareille situation.

Les équipes de l'Office ont été mobilisées d'emblée. De concert avec les associations de locataires, l'équipe du développement communautaire et social s'est assurée que les salles communes climatisées des tours pouvaient accueillir les résidents souhaitant s'y rafraîchir. Des agents du Centre de coordination de la sécurité ont visité certains immeubles pour s'assurer du bien-être et du confort

des locataires. De nombreux employés de divers services ont téléphoné aux personnes jugées particulièrement vulnérables, soit les 2 045 personnes âgées de 80 ans et plus et les 222 familles avec un ou des enfants de moins d'un an. Ces appels de courtoisie ont permis à l'Office de s'enquérir de l'état de santé de résidents et de rappeler les consignes pour se protéger des effets de la chaleur. « Les locataires ont été sensibles à cette délicatesse de la part de l'OMHM. Les employés étaient heureux de participer à cette opération, qu'ils jugeaient nécessaire », a confié le directeur du Secteur Est, Orlando Sévilla.

Rappelons qu'en juillet 2018, le mercure n'est passé qu'une seule fois sous la barre des 26 °C à Montréal. L'OMHM s'est ainsi retrouvé en mode veille de son *Plan particulier d'intervention chaleur extrême* à plus d'une reprise.

Gérer la forêt urbaine et le patrimoine végétal

L'OMHM est conscient de l'impact positif que sa forêt urbaine et ses aménagements peuvent avoir sur la santé et le bien-être de ses résidents ainsi que sur la lutte aux îlots de chaleur. Il a donc entrepris le géoréférencement de ses arbres dans l'application BRANCHÉ de la Société de verdissement du Montréal métropolitain (SOVERDI). En 2018, 38 % de l'inventaire arboricole avait été réalisé et 130 espèces d'arbres avaient été identifiées sur le terrain de 133 habitations. Au total, 6 128 arbres ont été géoréférencés depuis le début de l'opération.

L'Office applique aussi un plan de lutte contre l'agrile du frêne. En 2018, le taux de survie des

frênes traités était de 96 % et celui des arbres nouvellement plantés s'élevait à 98 %, ce qui se révèle être une excellente performance.

Par ailleurs, un projet pilote mené en 2018 démontre que le perfectionnement des pratiques d'entretien horticole et leur centralisation au sein d'une équipe dotée de l'expertise nécessaire permettent à l'Office de mieux gérer le patrimoine végétal existant, et d'améliorer, entre autres, le taux de survie de ses végétaux. L'incidence sur la qualité des milieux de vie est aussi positive.

Un autobus pour les résidences ENHARMONIE

Pour beaucoup d'ainés, les déplacements aux quatre coins de la ville sont un véritable casse-tête. Les résidences ENHARMONIE se sont donc dotées d'un autobus pour augmenter la mobilité de leurs résidents et offrir gratuitement le déplacement vers différentes destinations à Montréal. Entièrement « habillé » d'illustrations originales pour servir de publicité lors de ses déplacements, l'autobus a été inauguré en novembre 2018, en présence de plusieurs membres du Comité consultatif des résidents ENHARMONIE. C'est d'ailleurs ce comité qui a proposé l'ajout d'un autobus afin de bonifier l'offre de services des résidences.



Favoriser la vie communautaire et la cohabitation harmonieuse



Les milieux de vie gérés par l'OMHM présentent une grande diversité générationnelle et culturelle ainsi qu'une forte densité d'occupation. Les gens qui y habitent ont souvent un parcours de vie difficile lié à la pauvreté. On y retrouve aussi des personnes engagées — bénévoles, partenaires, employés de l'OMHM — dans la mise sur pied d'activités et de projets visant à lutter contre l'exclusion et la marginalisation. Une centaine d'associations de locataires, à la base même du fondement des instances de participation, sont des acteurs de premier choix en matière de cohabitation harmonieuse dans les milieux de vie.

Conclusion de l'analyse des instances de participation des locataires

L'analyse des instances de participation des locataires, demandée par le conseil d'administration de l'OMHM et amorcée en 2017, s'est poursuivie en 2018. Sur la base de la représentativité, de la légitimité et de l'efficacité, le comité mixte (locataires, employés et partenaires) a suggéré la mise en place d'un seul Comité consultatif des résidents (CCR) pour tous les résidents logés dans les immeubles administrés par l'Office.

Le modèle a été soumis aux membres du CCR HLM et du CCR ENHARMONIE provisoire pour obtenir leur avis. Les membres du CCR ENHARMONIE provisoire ont adopté la proposition. Quant à ceux du CCR HLM, ils ont choisi de consulter les membres des associations des locataires, qui se sont prononcés contre la mise en place d'un seul CCR. Le comité mixte a alors cessé ses travaux et a soumis les recommandations suivantes : conserver les deux entités en place, rendre permanent le CCR ENHARMONIE, revoir le processus de consultation des locataires et poursuivre le renforcement des structures locales (associations et comités de locataires, comités de secteur, etc.).

Instances de participation des locataires

Comité consultatif des résidents HLM

Les membres qui composent le CCR HLM ont été élus en avril 2018 par les représentants des associations de locataires pour un mandat de deux ans. Une rencontre de bienvenue leur a permis de faire connaissance et de discuter avec des membres de l'équipe de direction, dont la directrice générale Danielle Cécile. L'initiative a été bien accueillie, d'autant plus que près de la moitié des élus en étaient à leur première expérience. Lors de son allocution, M^{me} Cécile a souligné que les relations entre l'OMHM et les membres du CCR se définissaient par trois mots-clés : ouverture, soutien et collaboration.

Neuf réunions ont eu lieu en 2018. Les standards d'entretien, la serrurerie et la sécurité des locataires, la stigmatisation des résidents de HLM et la salubrité des logements font partie des principaux sujets qui ont fait l'objet d'échanges avec l'Office.

Comité consultatif des résidents ENHARMONIE

Le CCR ENHARMONIE est permanent depuis juin 2018. Il a tenu sept réunions en cours d'année. Les résidences ENHARMONIE sont des

projets immobiliers qui doivent s'autofinancer. Les membres ont eu l'occasion de mieux comprendre le cadre financier pluriannuel du réseau ENHARMONIE et les choix budgétaires qui en découlent. Ils ont aussi discuté, entre autres, des services offerts, de l'autonomie des résidents et d'entretien des lieux.

Le MOUV

Le mouvement des jeunes en HLM comptait une douzaine de membres en 2018. Ils se sont réunis à sept reprises afin de planifier et d'élaborer leurs règlements généraux. Ils ont aussi organisé une sortie à ISaute, un centre de trampoline, à laquelle une quarantaine de jeunes ont participé. Leur Défi sportif Inter-HLM a aussi connu un grand succès. Des jeunes de tous les secteurs ont pris part aux matchs préliminaires de soccer et de basketball. Lors de la finale, les jeunes participants ont affronté des équipes d'employés de l'OMHM et d'intervenants des organismes communautaires. Au soccer, l'équipe du Comité de vie de quartier Duff-Court (Lachine) a remporté le match final. Au basketball, ce sont les jeunes réunis par le Centre des jeunes Boyce-Viau qui ont triomphé.





Hausse de l'aide financière aux associations de locataires de HLM

En 2018, la Société d'habitation du Québec (SHQ) a haussé l'aide annuelle accordée aux associations de locataires des HLM du Québec. Le soutien financier est ainsi passé de 17 \$ à 20 \$ par logement et sera indexé de 2 \$ par année pour atteindre 30 \$ par logement en 2023. Au moment de l'annonce, Lise Thériault, ministre responsable de la Protection des consommateurs et de l'Habitation du gouvernement provincial, soulignait l'importance d'améliorer la qualité de vie des familles et des personnes qui habitent en HLM. « Les associations de locataires jouent un rôle clé à cet égard, en proposant diverses activités qui contribuent à promouvoir le bon voisinage et à accroître l'implication des résidents dans leur communauté et dans la gestion de leur HLM », a-t-elle mentionné.

Une centaine d'associations de locataires étaient actives dans les HLM de Montréal en 2018. Pour obtenir une subvention de la SHQ, elles appliquent certaines règles, comme celles d'inviter tous les locataires à leur assemblée générale et d'élire les membres de leur conseil d'administration. Ces derniers ont la responsabilité de gérer l'argent reçu pour organiser des activités, comme des repas communautaires ou des sorties, ou pour acheter des équipements pour la salle communautaire.

Consulter les locataires sur la légalisation du cannabis

En vue de la légalisation du cannabis en octobre 2018, le conseil d'administration de l'OMHM a lancé, à l'été 2018, une vaste opération de consultation au sujet de la fumée de cannabis et de tabac dans ses milieux de vie. En plus des locataires, des groupes d'employés, des groupes communautaires ainsi que d'autres instances publiques, dont d'autres offices municipaux d'habitation et la Direction de la santé publique, ont été entendus. L'objectif des consultations était de mieux comprendre les préoccupations concernant la santé, la sécurité et la cohabitation harmonieuse dans les immeubles et sur les terrains de l'OMHM à l'égard de ces deux substances. Après étude du rapport sur les consultations, le conseil d'administration a décidé d'interdire la fumée de cannabis dans les aires communes intérieures et extérieures des immeubles, dont les terrains, les balcons communautaires et les balcons communs.

Un avis de modification du bail a été envoyé à la fin de décembre 2018 à tous les locataires de l'OMHM. Depuis l'entrée en vigueur de cette modification, la fumée de cannabis est donc tolérée uniquement dans le logement et sur le balcon individuel ou dans la cour privée. L'usage ne doit toutefois pas être excessif et ne doit pas troubler la jouissance des lieux des autres locataires de l'immeuble. Cette approche a été qualifiée de « très intelligente » par Martin Blanchard, organisateur communautaire au Comité logement de La Petite-Patrie, un organisme de défense des droits des locataires et de promotion du logement social. Lors d'une entrevue radio sur les ondes de Radio-Canada en janvier 2019, il affirmait que l'OMHM était ainsi arrivé à un terrain d'entente permettant de protéger les espaces communs utilisés par l'ensemble des locataires tout en respectant les droits individuels des locataires dans leur logement.

Plusieurs locataires ont manifesté l'intérêt de désigner leur immeuble « sans fumée ». D'ailleurs, un projet pilote verra le jour à l'hiver 2020. Dans ce cadre, quelques immeubles gérés par l'OMHM deviendront des habitations sans fumée.





Plus qu'un logement, un milieu de vie

Plusieurs milieux HLM se montrent particulièrement dynamiques. Un lien privilégié unit l'OMHM, ses locataires, les organismes communautaires et les partenaires institutionnels dans les quartiers. Ces interrelations favorisent la création et le maintien de centaines d'ententes de collaboration, de projets et d'initiatives qui font que l'Office offre bien plus qu'un logement aux résidents.

Faire tomber les murs

Depuis 2017, un comité mixte, formé de membres de l'association de locataires, de voisins du HLM, d'employés de l'OMHM et de l'organisme l'Entre-Maisons, travaille à faire tomber les préjugés touchant les habitations André-Grasset et ses résidents.

En août 2018, une fête des voisins réunissait une centaine de personnes. Les festivités, organisées par les membres du comité mixte, avaient pour but de célébrer des mois de démarches et d'activités visant à améliorer la cohabitation dans ce grand ensemble immobilier et à tisser des liens entre les résidents et leurs voisins immédiats. Le jour de la fête, six voisins et cinq résidents se sont joints aux organisatrices en tant que bénévoles. Les bons ingrédients étaient réunis sous le signe du partage et du bon voisinage.

Un projet artistique en collaboration avec MU¹ a aussi grandement contribué à l'embellissement et à l'amélioration de ce milieu de vie, qui réunit 200 ménages composés de familles et de personnes âgées. L'artiste québécoise de renommée internationale Danaé Brissonnet a pris le temps d'aller à la rencontre des résidents pour illustrer cette sorte de « village global » que constitue ce HLM au cœur du quartier Saint-Sulpice. L'esquisse de la murale La Pangée est née de ces riches échanges. L'artiste a aussi travaillé en étroite collaboration avec les enfants du HLM qui, pinceaux à la main, ont peint une partie de l'œuvre et coloré le pourtour de l'entrée des locaux de l'Entre-Maisons. Cette murale compte parmi une vingtaine de projets majeurs issus de plus de dix ans de collaboration entre l'OMHM et MU.

¹ La mission de MU est d'embellir Montréal en réalisant des murales ancrées dans les communautés locales.

De la verdure pour briser l'isolement

Aux habitations de Carillon, un HLM qui compte une centaine de logements pour aînés, la mobilisation des résidents n'est pas chose facile. En 2018, plusieurs projets ont dynamisé ce milieu de vie et, surtout, ont favorisé les occasions de briser l'isolement. Un marché communautaire a permis aux résidents de s'approvisionner, à bon prix, en fruits et légumes. L'ouverture d'une serre et la revitalisation du jardin communautaire, grâce à l'éco-quartier du Sud-Ouest, amènent les jardiniers en herbe à passer du bon temps et à échanger des conseils. Un cabanon, construit par les jeunes étudiants en ébénisterie de l'école voisine, et une pergola, bâtie par les résidents grâce à un financement d'ID2EM, viennent, quant à eux, créer un environnement plus invitant et propice aux rencontres.

Des projets qui rayonnent

En avril 2018, le projet Vert l'harmonie implanté aux habitations La Pépinière figurait parmi les trois lauréats du Gala de reconnaissance en environnement et développement durable de Montréal. Piloté par le Projet Harmonie et entrepris en 2013, Vert l'harmonie a permis de transformer une aire de stationnement désaffectée en espace vert, ludique et convivial, avec la participation de partenaires, de locataires, de voisins et d'employés de l'OMHM. L'élément central est une serre trois saisons, une première de ce genre en milieu HLM au Canada. Le lieu est également doté d'une cuisine collective et de jeux pour enfants.

En juillet 2018, TVA Nouvelles mettait en valeur la participation des locataires des habitations Séguin au projet Flash sur mon quartier. Ce projet de recherche en santé mentale a été mis en œuvre et soutenu par des chercheurs de l'Université du Québec à Montréal, sous la direction de la docteure en psychologie Janie Houle. Il vise à développer le pouvoir d'agir des locataires de HLM. Les résidents des habitations Séguin, experts des lieux, ont ainsi pu contribuer à l'évaluation des forces de leur milieu de vie et des améliorations à y apporter par le biais de divers médias, comme la photographie. Ils ont ensuite établi un plan d'action et l'ont implanté. En plus d'améliorer concrètement les lieux et la cohabitation, la démarche permet aux résidents de se bâtir un réseau de contacts, brisant ainsi l'isolement.





Place aux jeunes

À Montréal, près de 11 300 jeunes de 25 ans et moins vivent en HLM. Ils représentent 33 % de l'ensemble des locataires. En plus des actions du MOUV, plusieurs projets correspondant à leur intérêt et à leurs besoins sont mis en place ou soutenus par l'OMHM et ses partenaires.

Prendre la parole

Le microsite Le Rebond (www.lerebondomhm.ca) continue de rayonner. En 2017, 1 758 utilisateurs uniques avaient visionné 10 346 pages. En 2018, on note une hausse marquée, alors que 4 249 utilisateurs ont visionné 13 843 pages. Les 11 jeunes journalistes sont encadrés par un journaliste professionnel. Ils ont publié 38 articles et chroniques et produit trois vidéos sur des sujets aussi variés que l'activité physique, l'empreinte écologique, les élections provinciales, la littérature, l'argent, la légalisation du cannabis et l'alimentation, pour n'en nommer que quelques-uns.

Favoriser l'employabilité

Les employés de l'OMHM ont accueilli 25 jeunes stagiaires d'un jour — un nombre de participants record — lors de la semaine de relâche en mars 2018. Ces résidents en HLM ont pu découvrir les aspects de divers métiers et professions et en apprendre davantage sur ce qui se passe dans les coulisses de l'OMHM. La stagiaire Aashiha Babu a été reçue par le Bureau des plaintes. L'étudiante de 5^e secondaire avait le sourire aux lèvres à la fin de sa journée : « J'ai adoré ça! C'était intéressant et enrichissant! »

Avant de réaliser ce stage, Aashiha avait participé aux brigades de propreté en 2017. Chaque année, l'Office embauche 50 jeunes pour, notamment, nettoyer les terrains et entretenir, en partie, les aménagements paysagers. Ces jeunes, qui vivent une première expérience d'emploi, sont formés sur le travail à accomplir et acquièrent des connaissances utiles en matière de recherche d'emploi, de planification budgétaire, etc.

Développer l'esprit d'initiative et les capacités organisationnelles

En 2018, le Service du développement communautaire et social de l'OMHM a soutenu dix projets mis en œuvre par les jeunes au bénéfice de quelque 300 participants. Des sorties hivernales, des visites touristiques et des camps de relâche faisaient partie des activités proposées.

Interventions psychosociales

L'OMHM compte sur cinq travailleurs sociaux dont le rôle principal est d'intervenir, à court terme, auprès de personnes qui connaissent des difficultés sociales importantes. Ils travaillent en étroite collaboration avec des partenaires externes (des domaines de la santé, du service communautaire, etc.) en vue d'assurer une stabilité résidentielle à ces locataires vulnérables. En 2018, 894 ménages en difficulté ont été dirigés vers des travailleurs sociaux pour une intervention ou un suivi psychosocial. Il s'agit d'une hausse de 13 % par rapport à 2017, attribuable à l'intensification des actions de l'équipe de salubrité, d'où proviennent 23 % des situations signalées. Les problèmes les plus fréquemment identifiés lors des interventions sont la santé mentale, l'insalubrité du logement, la perte d'autonomie et la cohabitation difficile.

Mieux communiquer avec ses voisins sourds

Plusieurs résidents de la Résidence Saint-Eugène sont sourds, ce qui ne les empêche pas de participer activement à la vie communautaire de cette résidence ENHARMONIE. Ils communiquent entre eux par signes, une langue gestuelle qu'ils maîtrisent à la vitesse de l'éclair. Désireux de mieux communiquer avec eux, un groupe de résidents a pris l'initiative d'apprendre la langue des signes québécoise. Une animatrice de milieu de vie a dirigé des cours, épaulée par des résidents sourds qui étaient là pour accompagner et encourager les participants. Ceux-ci ont non seulement appris les rudiments de la conversation par signes, mais ils ont également mieux compris les défis de la surdité. Ils n'ont pas caché leur admiration envers leurs voisins pour leur dextérité et la grande capacité cognitive que la mémorisation des signes de la main exige. Un reportage au Téléjournal de Radio-Canada, en octobre 2018, a souligné le caractère exemplaire de cette démarche.



Des milieux de vie qui répondent aux besoins d'aujourd'hui

L'OMHM met à profit son expertise en ce qui concerne tous les aspects du bâti, mais cherche aussi à créer des milieux de vie de qualité pour ses résidents afin qu'ils puissent s'y sentir bien et en sécurité et auxquels ils peuvent contribuer. Au cours des 50 dernières années, les types de construction ont considérablement changé. Dans les premières années, des plans d'ensemble regroupaient un grand nombre de logements en un même lieu, créant parfois un effet de ghetto. Puis, ils ont été remplacés par des immeubles mieux intégrés dans la trame des quartiers. Depuis 2008, l'OMHM dispose de budgets rehaussés de rénovation majeure grâce auxquels il peut mettre les composantes des bâtiments aux normes actuelles et intégrer des éléments de développement durable et social. Les nouvelles constructions sont aussi conçues selon ces mêmes principes.

Rénover les HLM de demain

La Société d'habitation du Québec (SHQ) fixe les priorités et les balises sur lesquelles se base l'OMHM pour établir la programmation des travaux majeurs. Les travaux liés à la santé et à la sécurité des locataires ainsi que les travaux assurant l'intégrité, la pérennité et l'amélioration de l'immeuble sont considérés comme prioritaires.

- De 2004 à 2008, l'OMHM met en place l'équipe de l'état du parc. Par la création d'outils informatiques sur mesure et l'inspection complète de son parc immobilier HLM, l'Office est en mesure de chiffrer les besoins concrets de ses immeubles en matière de rénovation. En 2008, dans le cadre du Plan québécois des infrastructures, la SHQ lui accorde un budget de 76,7 M\$ pour remplacer, améliorer et moderniser ses HLM, un montant d'une ampleur jamais vue.
- En 2017, pour la première fois de son histoire, l'OMHM obtient un budget pluriannuel. Il peut alors procéder à d'importants travaux de régénération aux habitations Saint-Michel Nord. Plusieurs composantes des immeubles sont en fin de vie utile. L'Office profite de l'occasion pour désenclaver le site et créer un environnement qui améliorera grandement la qualité de vie des résidents.
- Au cours des dix dernières années, les équipes multidisciplinaires des travaux majeurs, réunissant des directeurs de projets et des techniciens en architecture ou mécanique du bâtiment, des agents de liaison, etc., ont développé une expertise unique. Ils travaillent de concert avec les résidents qui, lors des consultations, sont considérés comme les experts des lieux.



Avec ces rénovations, les habitations Saint-Catherine d'Alexandrie existent. Ça ajoute une personnalité au quartier. Ça fait l'air plus de condos que de HLM. Pour plusieurs personnes, ça fait une différence. Avoir pris part à des décisions déclenche, je pense, un réflexe de conscience collective.

– Denis Leblanc, résident



Pour les rénovations majeures, l'OMHM intègre les locataires dans la conception des projets. Ça demande aux ressources impliquées une grande écoute et une ouverture pour se laisser influencer. Ça nous permet de livrer des projets en harmonie avec le mode de vie des résidents.

– Benjamin Walczak, directeur de la gestion et du développement des actifs





Saisir les occasions d'augmenter l'offre de logements

Depuis plusieurs années, l'OMHM a pour objectif d'augmenter son parc de logements abordables. Il a pu mettre en place de nouveaux projets grâce aux programmes Logement abordable Québec (LAQ), de 2002 à 2010, et AccèsLogis, depuis 2011. Dans ses stratégies, l'Office mise sur l'expertise et la créativité de ses équipes afin de répondre aux besoins d'aujourd'hui.

- En 2007, l'OMHM acquiert, sans financement gouvernemental, les immeubles Benny Farm, qui regroupent 237 logements.
- L'OMHM est le premier office à avoir utilisé le programme LAQ pour offrir aux ménages à faible revenu ou à revenu modeste une alternative aux résidences privées. Dix résidences (1 259 logements) composent le réseau de résidence ENHARMONIE.



« Je trouvais ça dur d'être seul le soir. Quand j'ai visité l'appartement, j'ai vu qu'il était assez grand pour installer un atelier. C'est une aubaine, avec les repas, l'électricité et la télévision inclus. J'ai pris ma retraite, mais la peinture, je n'arrêterai pas ça.

– Michel Landry, résidant à la Résidence Alfredo-Gagliardi



Bâtir ensemble un monde moderne



Intégrer les principes du développement durable

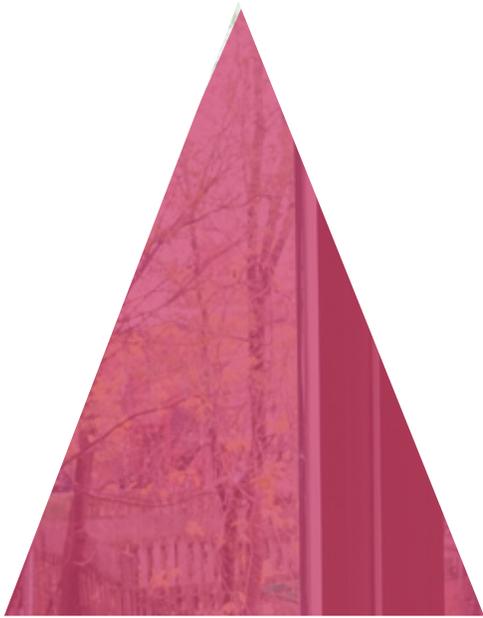
Dans une perspective de développement durable et de respect de ses budgets, l'OMHM fait évoluer ses standards dans le cadre de ses opérations courantes et de ses travaux de rénovation. Par ses efforts, l'organisation contribue aux engagements de ses partenaires en termes de lutte aux changements climatiques, d'impacts environnementaux, de réduction de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre (GES).

« Je suis très heureuse. La première chose que j'ai remarquée en revenant chez moi, c'est la lumière. Tout était plus clair et brillant! Mon logement est moderne. Ma cuisine, ma salle de bain, tout est neuf et propre. Merci pour tout!

– Valentina Baranova, résidante aux habitations Plamondon, qui ont fait l'objet de travaux majeurs intégrant plusieurs systèmes et composantes à haut rendement énergétique.



- En 2010, l'OMHM a publié un *Guide de référence pour l'intégration des principes de développement durable dans la construction et la rénovation des bâtiments*. Le Conseil patronal de l'environnement du Québec a d'ailleurs diffusé ce document à ses membres.
- L'OMHM prône des choix responsables (comme l'installation de toitures blanches et la création d'espaces verts pour réduire les îlots de chaleur), par l'utilisation de matériaux durables, de produits éco-énergétiques (comme des fenêtres homologuées ENERGY STAR, de l'éclairage et des équipements performants) ou par ses pratiques (comme le suivi et l'optimisation de la performance de ses installations, la gestion de l'eau, la gestion de la forêt urbaine et du patrimoine végétal, etc.).
- Depuis plusieurs années, l'OMHM modernise ses installations. Des outils de télégestion permettent, entre autres, de gérer, de suivre et d'optimiser à distance les équipements de 124 bâtiments. Différentes stratégies sont utilisées pour réduire la consommation énergétique, les coûts qui y sont associés et les émissions de GES. La gestion intelligente des besoins de chauffage par grands froids en fait partie. Lors de l'hiver 2017-2018, l'OMHM a ainsi reçu plus de 200 000 \$ dans le cadre du programme de gestion de la demande de puissance d'Hydro-Québec.



Augmenter l'offre de logements et mieux répondre à la diversité des besoins

Au 31 décembre 2018, près de 23 000 ménages étaient inscrits sur la liste d'attente pour un logement à loyer modique. De ce nombre, quelque 2 900 ménages étaient alors admissibles à un logement subventionné de quatre chambres à coucher et plus. Le délai d'attente moyen pour ces grands logements peut être d'au moins sept ans, alors qu'il se situe autour d'environ cinq ans pour les logements plus petits. Les personnes âgées peinent aussi à se loger. Près de 7 600 ménages étaient admissibles à un logement subventionné. Les équipes de l'OMHM font tout en leur possible pour aider ces nombreuses personnes à se loger. L'Office s'est d'ailleurs doté de cibles de développement de logements jusqu'en 2028 afin de combler une partie des besoins des ménages montréalais.





Accroître et faciliter l'accès au logement social à Montréal

Depuis plus de 30 ans, l'OMHM développe des partenariats avec des organismes aux vocations diverses. Dans la foulée de son plan stratégique 2015-2019, l'Office s'associe à ses partenaires de l'habitation sociale dans le but de contribuer au développement d'une vision montréalaise concertée.

Adoption de cibles de développement

Sur l'île de Montréal, les besoins en matière de logement sont importants : près de 108 825 ménages locataires consacrent 50 % et plus de leur revenu annuel brut à se loger, alors que d'autres vivent des situations d'insalubrité ou de surpeuplement. L'une des trois orientations prioritaires du plan stratégique 2015-2019 de l'OMHM est d'augmenter l'offre de logements et de mieux répondre à la diversité des besoins des Montréalais. En décembre 2018, l'Office s'est fixé des cibles de développement en appui à cette orientation.

L'OMHM vise à ajouter 3 800 nouveaux logements à son parc de logements abordables d'ici 2028, ce qui correspond à un ajout moyen de 380 logements par année. Ces logements s'ajouteront aux 2 230 logements abordables qui ont été mis en place depuis 2005, ce qui portera le nombre total de logements abordables à quelque 6 000 unités dans dix ans. Ces cibles tiennent compte du nombre optimal de logements en relation avec la structure de gestion de l'OMHM et des coûts d'exploitation optimaux des immeubles.

Ménages en attente d'un HLM

Au 31 décembre 2018, 22 879 demandeurs étaient inscrits sur ces listes d'attentes. Un peu plus de 95 % des demandes de logement ont été traitées dans les délais réglementaires, dépassant ainsi la cible fixée à 90 %. Les employés ont répondu à 93 % des 31 438 appels téléphoniques des demandeurs, ce qui égale les résultats de l'an dernier. Le nombre de consultations sans rendez-vous a, quant à lui, augmenté de 11 %, pour se chiffrer à 1 633 visites.

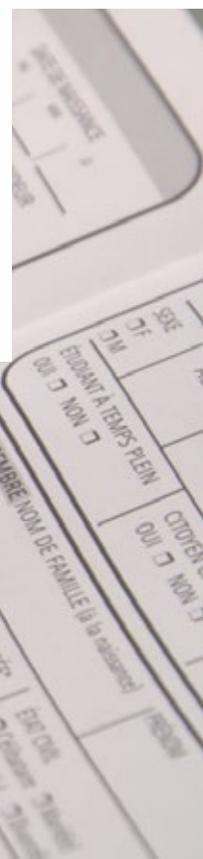
Un appel = une piste de solution

Puisque le délai d'attente moyen pour un logement à loyer modique est de 4,8 ans, l'équipe qui accueille les demandeurs s'est donné pour objectif d'offrir au moins une autre piste de solution aux demandeurs en attente. Il peut s'agir d'une référence vers des OSBL d'habitation ou des coopératives d'habitation, par exemple, ou d'information sur des projets de logements sociaux en développement à Montréal.

Secteurs de résidence actuels des ménages en attente (au 31 décembre 2018)	Familles	Pensionnés	Adaptés	Total
Est	3 084	1 909	22	5 015
Nord-Ouest	7 468	3 242	35	10 745
Sud-Ouest	4 116	2 060	24	6 200
Total pour l'île de Montréal	14 668	7 211	81	21 960
Extérieur de Montréal	574	339	6	919
Total global	15 242	7 550	87	22 879

Faits saillants de l'accueil et des demandes de logement

- 31 438 appels 
- 1 156 correspondances écrites 
- 1 633 consultations sans rendez-vous 
- 4 983 mises à jour de dossier 



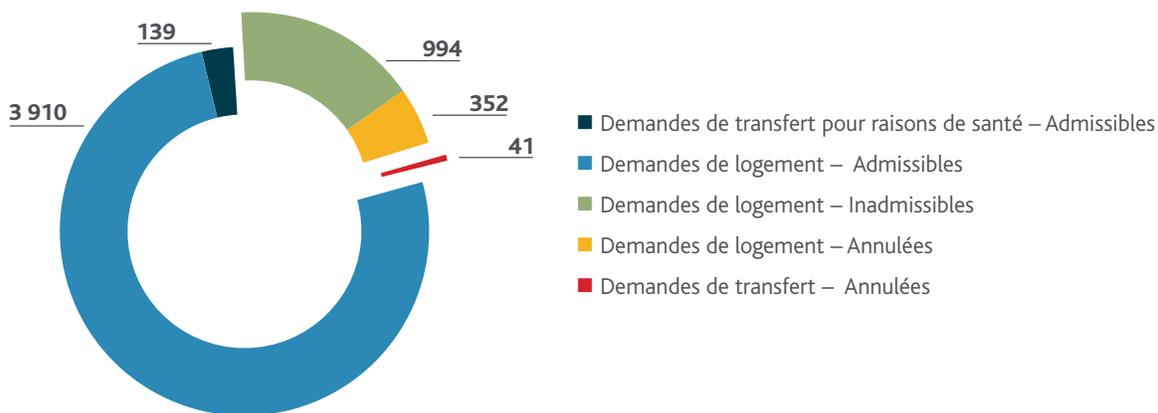


Nouvelles demandes de logement

En 2018, le comité de sélection a étudié 5 436 dossiers. De ce nombre, 3 910 demandes pour un logement à loyer modique ont été jugées admissibles et 139 demandes de transfert de logement pour des raisons de santé ont été acceptées.

Décision du comité de sélection – 5 436 dossiers

-5%



Des 3 910 demandes jugées admissibles :

- **65** étaient prioritaires en raison d'un sinistre ou d'une évacuation exigée par la Ville de Montréal; -19%
- **333** étaient prioritaires en raison d'une situation de violence conjugale; +7%
- **51** étaient des demandes pour un logement adapté.

Le nombre de dossiers inadmissibles (revenus trop élevés, non-conformité à d'autres critères d'admissibilité) et de demandes annulées (informations insuffisantes, retraits de demandes ou autres motifs) a augmenté de 17 % en 2018.



Plus près des propriétaires et des locataires des PSL

Les programmes Supplément au loyer (PSL) permettent de loger les ménages sur le marché privé ou dans des OBNL d'habitation. En 2018, les équipes qui gèrent ces subventions ont travaillé à s'approcher encore davantage des besoins des propriétaires et des locataires affiliés à ces programmes. Les équipes ont été remaniées pour, d'une part, être plus présentes sur le terrain, afin de chercher et d'inspecter des logements et pour, d'autre part, répondre aux questions administratives de façon continue. Une nouvelle équipe dédiée aux logements avec soutien communautaire a été ajoutée. Une travailleuse sociale est maintenant disponible pour aider à résoudre des conflits entre locataires et propriétaires.

- En 2018, le nombre total d'unités PSL à gérer approchait les 13000.
- L'OMHM a dédié 110 unités PSL aux clientèles à risque d'itinérance.

Ensemble pour combattre la pénurie de logements

Dans le cadre du nouveau programme Supplément au loyer – Marché privé (SL1), des demandeurs peuvent avoir droit à une subvention équivalente à 25 % de leur revenu tout en restant dans leur logement actuel. Pour expliquer cette nouvelle possibilité, deux équipes de l'OMHM ont tenu une journée d'information en novembre 2018. Elles ont pu évaluer l'intérêt des demandeurs et l'admissibilité de leur logement actuel. Les employés du Service des programmes Supplément au loyer et du Service d'accueil des demandes de logement et de référence ont aussi pris part aux efforts d'information. Ils ont invité 500 ménages en attente d'un logement d'une chambre à coucher pour les renseigner, procéder à la mise à jour de leur dossier et sonder leur intention de demander une telle subvention, ce qui leur éviterait de devoir déménager. En une seule journée, 95 demandes ont été reçues — un résultat au-delà des attentes. Cette formule novatrice doit permettre à l'OMHM de mieux arrimer l'offre et la demande de logements sur l'île de Montréal.





Aider plus de ménages vulnérables à se loger

Mandaté et financé par la Ville de Montréal, le Service de référence de l'OMHM soutient les ménages locataires montréalais sans logis ou sur le point de le devenir dans leurs recherches de logement. Près de 3 000 ménages ont été dirigés vers des organismes et des ressources. Les incendies demeurent la cause la plus fréquente de perte de logements parmi les ménages suivis. Le nombre d'évacuations par la Ville pour insalubrité reste stable. On remarque cependant une hausse importante des demandes d'aide à la suite de la non-reconduction du bail, ce qui reflète possiblement le resserrement du marché locatif montréalais (39 ménages en 2018 contre 14 ménages en 2017). À l'approche du 1^{er} juillet, l'achalandage du Service de référence par des ménages à risque de se retrouver sans logis est resté stable. Toutefois, le nombre de ménages qui ont nécessité un accompagnement a augmenté, passant de 17, en 2017, à 29, en 2018.

En 2018, le Service a continué à accompagner des ménages vulnérables dans la préparation de leur logement en vue d'un traitement d'extermination de punaises, de coquerelles et de souris ou de rats. Ces ménages, redirigés par le Service de l'habitation de la Ville de Montréal, sont constitués majoritairement de personnes seules. Les personnes âgées de 65 ans et plus représentent 49 % de cette clientèle.

Depuis septembre 2017, le Service fournit une aide à la recherche de logements aux organismes d'accueil des demandeurs d'asile. Il dresse des listes de logements validés et triés selon les quartiers et la taille. Plus de 6 800 logements ont été répertoriés en cours d'année. Les organismes peuvent ainsi canaliser leurs efforts dans l'accompagnement des ménages.

Quelques faits saillants pour 2018

- 2 671 appels reçus 
- 395 consultations sur rendez-vous 
- 205 hébergements pour un total de 3 513 nuitées 
- 2 991 références vers divers organismes 

Les ménages sont accompagnés pour les motifs suivants :

- 55 % incendie et autres sinistres
- 27 % évacuation pour insalubrité
- 12 % non-reconduction du bail
- 4 % éviction
- 2 % autres motifs

Bâtir ensemble un monde moderne



Une offre de service qui s'adapte à son époque

La pertinence de la mission de l'OMHM ne s'est jamais démentie depuis sa fondation en 1969. Par ses services aux demandeurs et aux locataires, l'OMHM a un impact immédiat sur la qualité de vie de milliers de personnes qui, aujourd'hui, ont besoin de réponses pour les aider à se bâtir un meilleur lendemain. Comme employeur, l'OMHM contribue à l'épanouissement et à la stabilité sociale de ses quelque 900 employés. Comme citoyen corporatif moderne, il s'efforce de protéger l'environnement pour les générations à venir.

Favoriser la communication et faciliter les interventions

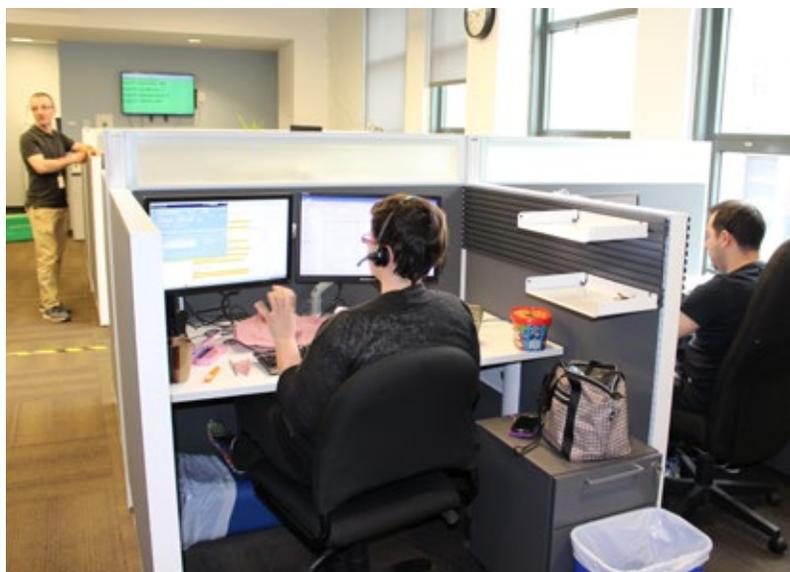
L'évolution technologique a causé une certaine accélération du temps : le citoyen veut des réponses rapides et pas uniquement pendant les heures de bureau. L'OMHM s'est rendu à l'évidence : pour offrir des services efficaces aux locataires, il faut être en mesure de communiquer avec eux et d'intervenir pendant qu'ils sont chez eux — ce qui n'est pas nécessairement le cas le jour, du lundi au vendredi.

- Le centre d'appels a prolongé ses heures de service : il est ouvert de 7 h à 23 h, tous les jours de la semaine, pour recevoir les demandes de réparations.
- Depuis 2010, les employés de l'équipe « entretien et réparations soir et fin de semaine » interviennent en semaine, entre 15 h et minuit, et les fins de semaine, entre 8 h et 23 h, pour effectuer les travaux d'urgence et aider à réduire le surplus de travail.
- Le nouveau site Web de l'OMHM, lancé en décembre 2018, permet aux locataires de soumettre une demande de réparation à l'heure de leur choix. Le formulaire est enrichi de pictogrammes pour aider les locataires à décrire le bris à réparer avec plus de précision.



Ça prend une grande compréhension pour pouvoir aider les gens qui sont souvent en détresse. Je leur montre qu'il y a toujours une solution et je sens que je leur enlève un poids des épaules.

– Sébastien Bérubé, préposé à la prise d'appels au Service du centre d'appels et de la sécurité



Bâtir ensemble un monde moderne

Miser sur des employés compétents, heureux au travail

De plus en plus, les employés et gestionnaires cherchent à établir un équilibre entre leur vie personnelle et leur vie professionnelle. Sachant que la rétention d'employés compétents et heureux est essentielle à la bonne marche des opérations, l'OMHM ajuste ses pratiques organisationnelles en conséquence.

- L'OMHM a obtenu la certification travail-famille (niveau 2) en 2016.
- Développement des compétences des cols bleus : ce programme permet aux préposés à l'entretien et aux réparations d'accéder à des postes de métier (apprenti plombier, apprenti électricien, menuisier, peintre, préposé à la serrurerie).
- Programme de gestion des talents : les employés qui souhaitent accéder à des postes de gestion peuvent participer au programme de relève en gestion; les gestionnaires en place peuvent parfaire leurs compétences en vue d'occuper des postes de gestion identifiés comme stratégiques.



La flexibilité des horaires et la compréhension de mon gestionnaire me permettent, entre autres, d'accompagner ma fille aux sorties organisées par le CPE, car Alice a besoin d'une supervision individuelle.

– Charles Lafrenière, chef d'équipe du Service de l'approvisionnement



J'ai besoin d'apprendre, de toujours évoluer. C'est plus fort que moi, il faut que je progresse. Ici, j'ai l'occasion de le faire. J'ai deux bons patrons qui me donnent cette possibilité.

Je les adore. »

– Christine Hovington, plombière qui a avancé dans l'organisation grâce au programme de développement des compétences



Ajuster les services selon la diversité des besoins

Familles monoparentales, aînés actifs ou en perte d'autonomie, ménages vulnérables aux prises avec une infestation de vermine — chaque clientèle de l'OMHM a des besoins qui se diversifient au fil des ans et des situations. L'OMHM cherche donc à faire évoluer ses services pour répondre à la demande avec une offre adaptée aux réalités de ses clientèles.

- Les dix résidences ENHARMONIE, construites entre 2005 et 2009, offrent des services alimentaires et de loisir dans un milieu de vie procurant un grand sentiment de sécurité.
- L'OMHM se sert des programmes Supplément au loyer pour attribuer des logements du marché privé aux ménages sur la liste d'attente d'un logement subventionné. Depuis les années 80, l'OMHM développe un réseau de propriétaires privés affiliés à qui il offre des services qui incluent aujourd'hui, en plus de la gestion de la subvention, l'accompagnement dans les conflits entre propriétaires et locataires et les services d'une travailleuse sociale.
- Le Service de référence, mis sur pied par la Ville de Montréal pour accompagner des ménages sur le point de perdre leur logis, a élargi son mandat au cours des dernières années pour venir en aide aux ménages aux prises avec un problème d'infestation, et pour appuyer les organismes d'accueil des demandeurs d'asile dans leur recherche de logements.

Faire des choix sensés

Dans ses activités d'entretien, de rénovation et de salubrité, l'OMHM privilégie les produits écologiques et les méthodes de travail moins nocives pour la santé humaine et celle de la planète. L'OMHM est à l'affût des développements en matière de salubrité. Il intègre des traitements par le froid ou la chaleur et l'utilisation de chiens renifleurs pour maximiser ses efforts dans le combat contre les punaises.

Les équipes de l'OMHM sensibilisent également les résidents aux bonnes habitudes écologiques, notamment en ce qui concerne la gestion des matières résiduelles.



Redonner à un sinistré la capacité de garder espoir et de se projeter dans le futur en lui offrant des pistes de solution pour trouver un logement, lui dire qu'il n'est pas tout seul et qu'on fait équipe pour relever ce défi de vie, voilà mes sources profondes de motivation.

– Sylvie Létourneau,
agente de référence



Les gens s'intéressent de plus en plus au compostage. Ça a été difficile au début, mais les locataires s'habituent. Ils descendent pour vider leur petit bac à compost dans le gros bac brun.

– El Houssine Barbach,
préposé à l'entretien
et aux réparations





Saisir les occasions d'amélioration et de développement

Fort de sa volonté de poursuivre l'amélioration de ses milieux de vie et de répondre plus largement aux besoins de ses clientèles, tout en tenant compte d'un contexte externe qui se transforme, l'OMHM développe des partenariats et s'appuie sur son personnel et son expérience.



Positionner l'OMHM dans l'environnement politique et stratégique

La mission de l'OMHM ne peut se réaliser qu'avec le concours important de collaborateurs. Depuis de nombreuses années, l'Office travaille à construire des partenariats durables et, de ce fait, à alimenter une vision concertée du logement social. Les succès en matière de qualité de vie et de développement du parc immobilier reposent en partie sur cette capacité que possède l'Office à développer et à maintenir ses alliances.

Partage d'expertises

Plusieurs membres de l'équipe de l'OMHM sont impliqués auprès de nombreux organismes, que ce soit à titre de membres ou d'administrateurs. En 2018, ces représentants œuvraient, entre autres, auprès du Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ), de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU), de comités de travail de la Société d'habitation du Québec, de la Ville de Montréal, de la Communauté métropolitaine de Montréal, de la Cogiweb et d'organismes communautaires ou de tables de concertation sur l'île de Montréal. Ces participations ont permis un échange de connaissances et d'expertises absolument nécessaire à la vitalité d'une organisation comme l'OMHM.

« Afin de mieux répondre aux besoins des Montréalais et Montréalaises, l'OMHM n'hésite pas à revoir ses pratiques, à développer de nouvelles façons de faire, à travailler plus en proximité et en intensité. Les partenaires qui l'appuient en ce sens et qui y contribuent selon leurs champs d'action et de responsabilité permettent d'aller plus loin et d'augmenter l'accessibilité aux connaissances et aux ressources diverses », souligne Hélène Bohémier.

Il arrive par ailleurs que ces collaborations soient poussées plus loin. Ainsi, d'avril à juillet 2018, l'adjointe à la direction générale Hélène Bohémier a assumé l'intérim à la direction générale du ROHQ, à raison de deux jours par semaine. Le ROHQ a ainsi pu poursuivre ses opérations avec compétence et sans interruption, jusqu'à la nomination d'une nouvelle direction générale.



L'OMHM au 12^e Rendez-vous de l'habitation

Le 12 novembre 2018, l'OMHM a participé au 12^e Rendez-vous de l'habitation organisé par la Société d'habitation du Québec (SHQ). Nathalie Thifault, chef de projet pour le remodelage des habitations Saint-Michel Nord, y a donné une conférence sur le travail réalisé avec les locataires et les gens du quartier pour rénover, mais aussi transformer et améliorer le cadre de vie des résidents. Sa présentation, qui s'est déroulée devant quelque 450 participants, a éveillé la curiosité des acteurs du logement social. Ces derniers ont pu poursuivre la discussion avec les représentants de l'OMHM au kiosque du projet au Salon des exposants.

Sous le thème « Une vision phare », ce rendez-vous était aussi l'occasion d'entendre des locataires de HLM et de COOP. Les entrevues ont rappelé l'importance de la coopération et de l'entraide ainsi que les bienfaits économiques qui peuvent en découler. Parmi les résidents invités figurait Érick Reyes-Cano, un jeune des habitations Îlots Saint-Martin qui a participé à un Trek au Maroc, une activité de collecte de fonds au profit de la Fondation de l'OMHM en 2017.

Par, pour et avec les jeunes

Deux agents de milieu de l'OMHM qui travaillent avec les jeunes ont pris part au Forum jeunesse de l'île de Montréal (FJIM) en avril 2018. Le thème de l'événement était « Par, pour et avec les jeunes », ce qui colle bien au MOUV et qui ressemble à la devise du Rebond : « Un lieu d'échange PAR et POUR les jeunes ». À titre de panélistes, les employés ont notamment parlé du MOUV, du Rebond et des brigades de propreté et d'embellissement pour expliquer la place que l'Office donne aux jeunes et la façon dont on les mobilise afin qu'ils puissent influencer les décideurs de la société.

Les punaises de lit : un fardeau pour les aînés

Le 3 octobre 2018, l'OMHM organisait, avec la Direction régionale de la Santé publique et la Coalition pour le maintien dans la communauté (COMACO), un forum sur les punaises de lit destiné aux intervenants communautaires. L'objectif de la journée : trouver des solutions pour briser l'isolement des aînés aux prises avec des punaises de lit.

L'événement a permis :

- de mettre en lumière le manque de ressources pour aider les aînés à la préparation de leur logement ainsi que les limites des organismes dans ce genre de situations;
- de reconnaître que tous les intervenants doivent s'engager dans la même direction pour que l'action soit efficace;
- de combattre les préjugés au sujet des punaises de lit et de rassurer les travailleurs communautaires sur les risques minimes de transmission lorsque les précautions adéquates sont prises;
- d'élargir les réseaux et d'échanger conseils et expériences.

Conférence de presse sous un soleil de plomb

Le 4 juillet 2018, en pleine canicule, se tenait une conférence de presse pour annoncer le chantier majeur de 54,3 M\$ aux habitations Saint-Michel Nord, le plus important chantier « HLM de demain » jamais réalisé. C'est avec fierté que Danielle Cécile a participé à cet événement, en compagnie d'élus fédéraux, provinciaux et municipaux.





Visite d'une délégation française à la résidence Saint-Eugène

En avril 2018, dans le cadre d'un voyage d'études, une délégation française, constituée d'acteurs municipaux du département de Meurthe-et-Moselle, a visité la Résidence Saint-Eugène en compagnie de représentants du Conseil du patrimoine religieux du Québec. Les participants souhaitaient étudier la transformation de l'église Saint-Eugène en résidence pour aînés. Les municipalités françaises sont confrontées à une baisse de la fréquentation des églises et s'interrogent sur les nouveaux usages qui pourraient être réservés à ces bâtiments repères qui ont toujours eu pour vocation de rassembler. Impressionnés par la belle lumière qui baigne la salle à manger de la résidence, les participants ont admiré les détails architecturaux de l'ancienne église — rosettes, vitraux et jubé toujours apparents — et son intégration réussie dans un concept résolument moderne. Rappelons que cette résidence de l'OMHM a été construite de 2005 à 2007 dans le cadre du programme Logement abordable Québec.

Dix chandelles pour trois résidences

Les trois plus jeunes résidences du réseau ENHARMONIE de l'OMHM ont soufflé leurs dix chandelles en 2018 en présence d'élus municipaux et d'autres invités spéciaux. Pour l'occasion, les employés des résidences Le Mile-End, Côte-Saint-Paul et Alfredo-Gagliardi ont tout mis en œuvre pour offrir des moments rassembleurs et festifs à leurs résidents. Conçues pour offrir une alternative abordable aux résidences privées pour aînés, ces résidences offrent des services alimentaires, un milieu de vie sécurisant et une variété d'activités de loisirs à une clientèle autonome à faible revenu ou à revenu modeste.

Accroître la performance de l'organisation



Afin d'atteindre ses objectifs d'efficacité et d'efficience, l'OMHM poursuit ses efforts pour mieux outiller ses employés. La révision des processus d'affaires, la poursuite de l'amélioration de l'organisation du travail ainsi que les outils de travail et de gestion font partie des stratégies adoptées.

Un pas de plus dans la modernité

Une nouvelle application de gestion des bons de travail en entretien et en réparations s'est ajoutée aux fonctions mobiles disponibles pour une partie des employés de l'OMHM. Lancée en 2018, elle est utilisée par l'équipe chargée des réparations d'urgence qui travaille le soir et les fins de semaine. Ces employés ont désormais accès, sur leur appareil intelligent, aux bons de travail, qui leur sont assignés en temps réel. L'application permet, par exemple, de réduire les délais de traitement et d'optimiser les déplacements, car les employés n'ont plus besoin de se rendre à un point de chute pour prendre connaissance des travaux qu'ils ont à effectuer.

En quelques semaines d'utilisation, plus de 1 300 bons de travail avaient été traités de cette façon. Les commentaires du personnel d'entretien et des réparations qui ont expérimenté l'application étaient plus que positifs : « Je pense que j'aime encore plus *ma job!* »; « C'est numéro un! Je peux même prendre des photos et les déposer directement au dossier du locataire. Mes commentaires de fermeture de bon de travail sont rapides à faire parce que je peux dicter les messages au lieu de les écrire. »

L'accès à l'application sera progressivement étendu à d'autres équipes.



Je cherche



 Bienvenue
à l'OMHM


Demande de logement >



Demande de réparation >



Vérifiez votre rang >

Nouveau site Web pour l'OMHM

En fin d'année 2018, l'OMHM a mis en ligne un site Web complètement repensé. Le www.omhm.qc.ca est la principale source d'information à propos de l'Office. Visité plus de 1 000 fois par jour, tant par les demandeurs de logement que par les résidents, il permet également au grand public de mieux connaître l'organisation et l'engagement des locataires envers leur milieu de vie.

Le site offre une approche modernisée qui facilite l'accès aux renseignements, une navigation adaptée à tous les appareils (ordinateur, tablette, téléphone cellulaire) et la possibilité de traduire les pages instantanément en cent langues. Le nouveau site a été conçu à partir des besoins des principales clientèles de l'OMHM (demandeurs et locataires) et plusieurs nouveautés s'adressent à elles. Par exemple, il est désormais possible d'obtenir des renseignements au sujet d'un immeuble spécifique en utilisant son adresse. Les résidents des HLM peuvent maintenant faire une demande de réparations en ligne.



La demande de réparation remplie sur le site Web a l'avantage d'être complète. Le locataire peut ajouter des photos, ce qui peut être un complément d'information très utile.

– Jean-François Roux,
chargé de projet au
Service du centre
d'appels et de la sécurité



De plus en plus de locataires utilisent l'Internet au quotidien. La possibilité de faire des demandes à l'OMHM en ligne est un grand pas en avant

– Malherbe Mineault,
résident aux habitations
Étienne-Desmarreau



Les grands projets sont bâtis par de grands talents

Pour l'équipe des ressources humaines, la refonte du site Web de l'Office a été l'occasion d'entamer une réflexion sur son approche et ses méthodes de recrutement. Parmi les objectifs : faire connaître davantage l'Office et les emplois qui y sont offerts et démontrer la façon dont la mission de l'organisation se déploie au quotidien pour s'assurer de recruter des employés et des gestionnaires qui y adhèrent fortement. Une vidéo intitulée « Fiers de faire la différence dans la vie de milliers de Montréalais » et six capsules vidéos présentant les grandes catégories d'emploi de l'Office donnent le ton de l'organisation. Elles peuvent être visionnées dans la section Emplois du www.omhm.qc.ca. Les témoignages livrés spontanément par des employés et gestionnaires dans ces capsules illustrent leur volonté d'offrir des services de qualité aux résidents et aux demandeurs. Une vidéo principale sur l'OMHM, composée également du point de vue des résidents, se trouve aussi en page d'accueil du site. La section emploi du site Web met aussi en valeur les avantages de travailler à l'OMHM, comme les possibilités d'avancement et la conciliation travail-famille.



On a la chance d'être une grande organisation, mais qui fait de la gestion à l'échelle humaine. Je suis capable de changer les choses, je suis capable d'apporter mon point de vue, mon expertise à l'organisation.

– Benjamin Walkzac, directeur de la gestion et du développement des actifs



C'est un monde que j'ai découvert [en étant embauchée à l'OMHM] : le logement social. Je suis très contente de travailler pour une organisation qui est utile à la société.

– Annette Frantz, chargée de communication





Johanne Goulet était absente au moment de la prise de photo.

Gouverner avec efficacité et rigueur

L'OMHM, tel qu'on le connaît aujourd'hui, a été créé en 2002 à la suite de la fusion des 15 offices municipaux d'habitation de l'île de Montréal. Depuis, les administrateurs du conseil d'administration de l'Office améliorent sans cesse leurs façons de faire et poussent l'organisation à se renouveler sans cesse.

« Je ne sais pas si l'on est moderne, mais je peux affirmer qu'on est efficace! », s'est exclamé Robert Labelle qui a pu constater l'évolution de la gouvernance de l'OMHM ces 16 dernières années alors qu'il siégeait au conseil d'administration. Le C.A. de l'Office compte neuf membres, dont deux membres locataires élus par leurs pairs. La petite taille du C.A. permet de fonctionner sans comité exécutif. Ainsi, chaque administrateur participe à la prise de toutes les décisions.

Lorsqu'un membre doit être remplacé, les administrateurs dressent le profil recherché en fonction des enjeux auxquels fait face l'organisation et s'assurent de préserver une diversité parmi les membres. « Les gens qui siègent au C.A. ne sont pas là par intérêt personnel. Ils y sont pour la collectivité. Les décisions sont d'ailleurs souvent prises à l'unanimité », souligne M. Labelle. La parité hommes-femmes est atteinte depuis le début des années 2000, en outre des périodes où les femmes ont été plus nombreuses.

Christian Champagne, élu à la présidence du C.A. en septembre 2018, a aussi souligné que : « En matière de reddition de compte, le conseil d'administration et la direction générale de l'OMHM se sont donné plusieurs outils ces dernières années. Leur efficacité nous a permis de passer récemment de 12 à 8 réunions par année. »

- Depuis 2005, des plans stratégiques sont élaborés de concert avec des gestionnaires, des employés, des locataires et des partenaires. Le suivi rigoureux des objectifs est facilité par la mise en place de nouveaux tableaux de bord et de rapports d'activités.
- Depuis 2007, les administrateurs sont soumis au Code d'éthique et de déontologie des dirigeants et administrateurs de l'OMHM.
- Un comité d'audit financier, indépendant du C.A., favorise la saine gestion des activités financières et la gestion des risques.

Mentionnons aussi que, depuis juin 2017, le conseil d'administration fonctionne sans papier.



Compter sur une équipe compétente

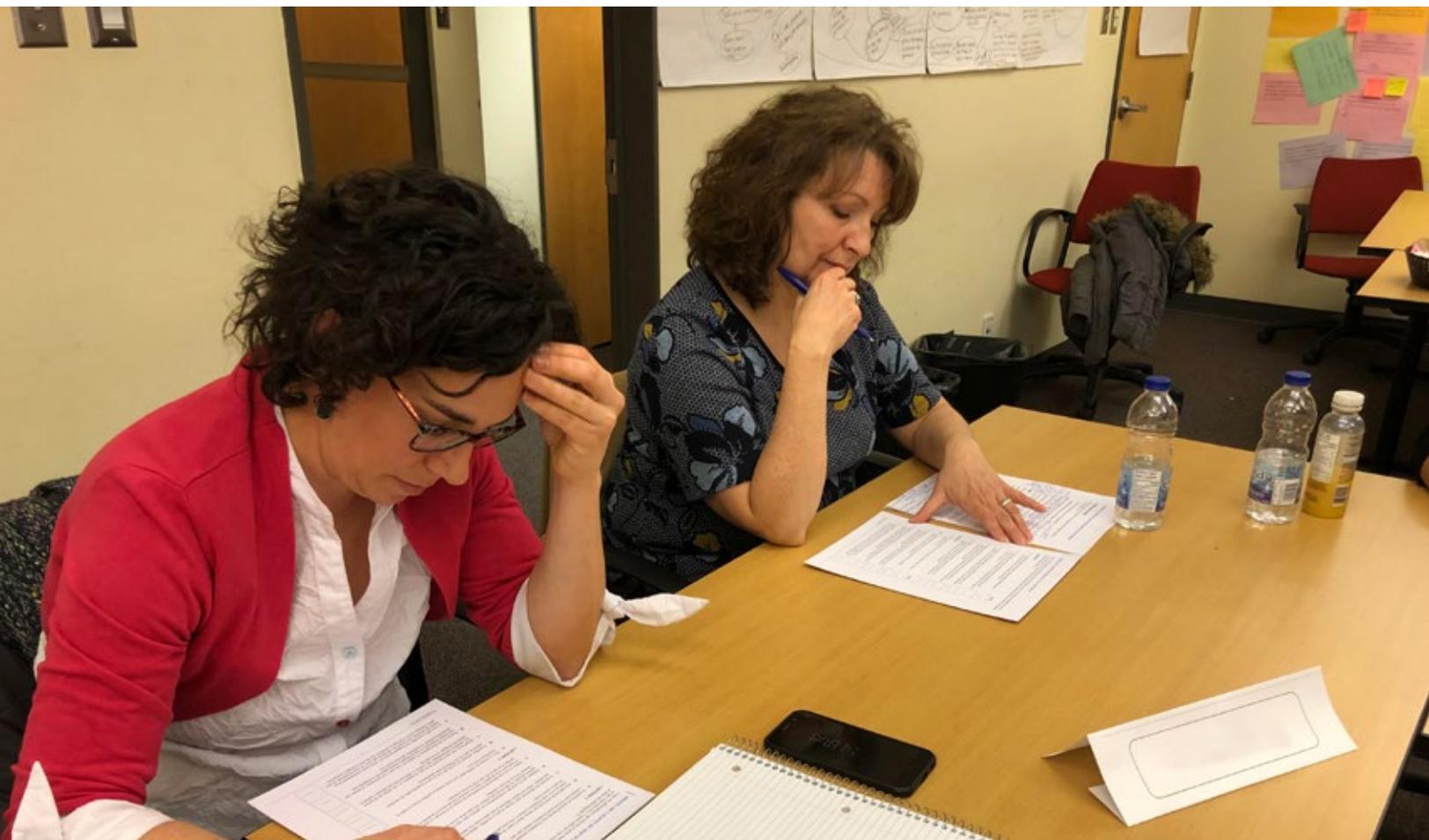
L'OMHM poursuit le défi d'assurer des milieux de travail stimulants et attrayants. Il œuvre à maintenir les relations positives déjà établies avec ses gestionnaires et ses employés.

Relever le défi des départs à la retraite

En 2011, l'OMHM a mis en place un programme de gestion des talents comprenant, notamment, un programme de gestion de la relève. Un inventaire et un portrait démographique des effectifs ainsi que l'identification des postes de gestion susceptibles d'être vacants à court terme font partie des outils développés par l'équipe des ressources humaines. En 2018, 11 fonctions risquaient de se libérer au cours des deux prochaines années. Les candidats ont été recrutés à l'interne — souvent des participants des programmes de formation de relève en gestion de l'OMHM — et à l'externe, selon les expertises requises. L'OMHM estime qu'il est bénéfique de conserver un équilibre entre le recrutement interne et externe afin de maintenir les acquis, mais aussi de pouvoir innover et questionner ses pratiques. Il vise aussi un équilibre entre les générations afin de profiter d'une mixité enrichissante et de participer à l'étalement des départs à la retraite à long terme.

Le bilan du programme de gestion des talents, réalisé en 2018, montre que les stratégies pour assurer la relève, attirer, retenir et mobiliser la main-d'œuvre ainsi que pour garantir un transfert des connaissances fonctionnent bien. À titre d'exemple, les trois quarts des employés formés dans le cadre de ce programme ont obtenu une promotion à l'interne et le taux de rétention de l'organisation est excellent. Les facteurs externes, comme le vieillissement de la population et la pénurie de main-d'œuvre spécialisée, demeurent des enjeux pour lesquels l'OMHM devra déployer des stratégies innovantes au cours des prochaines années.





Entrée en vigueur d'un règlement sur la gestion contractuelle

Le conseil d'administration de l'OMHM a adopté le nouveau Règlement sur la gestion contractuelle en décembre 2018. Il prévoit des mesures pour l'octroi et la gestion des contrats accordés par l'OMHM afin de répondre aux obligations prévues dans la Loi sur les cités et villes, à laquelle l'OMHM est assujéti depuis le 1^{er} janvier 2018. La Politique d'approvisionnement de l'Office en est un complément. Ce règlement instaure et promeut divers principes dans la gestion contractuelle. Parmi ceux-ci, des règles conformes aux principes d'une saine administration et d'équité, la transparence dans les processus contractuels et la gestion des contrats ainsi qu'une reddition de compte fondée sur l'imputabilité des représentants de l'OMHM visent à garantir une bonne utilisation des fonds publics.

Formations sur le service à la clientèle

En 2018, 18 employés amenés à travailler quotidiennement avec les résidents des HLM ont suivi la formation *Si j'étais client*, tandis que 60 employés affectés à l'entretien et aux réparations ou exerçant des métiers spécialisés, comme la menuiserie, ont participé à la formation *J'entre chez le client*. Les sujets traités portaient sur les principes du service à la clientèle, les meilleures attitudes à adopter et les meilleurs moyens de communiquer au téléphone ou en personne. Taillées sur mesure pour l'OMHM, ces formations visent à offrir des outils pour faciliter les communications avec les résidents. Les participants ont apprécié ces formations et la pertinence de l'information.

Norme Conciliation travail-famille

La certification de la norme Conciliation travail-famille (CTF) détenue par l'OMHM et décernée par le Bureau de normalisation du Québec (BNQ) a été reconduite en 2018. Un sondage a validé le degré des connaissances des employés à l'égard des mesures de CTF offertes par l'Office en 2018. Pour tenir compte des conditions des récentes conventions collectives, le *Guide à l'attention des employés de l'OMHM sur les mesures de conciliation travail-famille* a été mis à jour. Certaines mesures ont été bonifiées, comme l'ajout de congés et l'amélioration des avantages lors d'un congé parental. L'OMHM est fier d'offrir à ses employés des mesures qui leur permettent de tendre à un équilibre entre leurs responsabilités familiales et leur engagement au travail. La CTF représente une mesure d'intérêt pour l'attraction de candidats aux postes à pourvoir.

Nouvelle convention collective pour les surveillants-résidents

Les surveillants-résidents de l'OMHM, représentés par le Syndicat des Cols bleus regroupés de Montréal (SCFP-301), ont signé une nouvelle convention collective en septembre 2018 pour les années 2015 à 2023. Approuvée à l'unanimité par les syndiqués en juin, l'entente a permis de baliser le traitement salarial pour ce poste. Rappelons que les surveillants-résidents travaillent et habitent dans les résidences ENHARMONIE pour y assurer la surveillance et répondre aux appels urgents des résidents pendant la nuit. Ils ont tous suivi une formation en réanimation cardiorespiratoire.

Révision et promotion du code d'éthique

Le code d'éthique de l'OMHM est entré en vigueur en 2008 et a été revu en 2018. Il s'arrime à la mission et aux valeurs de l'organisation et établit les balises qui guident les réflexions, les prises de décisions et les actions du personnel. La révision du règlement et du *Guide d'application à l'intention du personnel*, en début d'année, a été l'occasion de faire à nouveau la promotion du code d'éthique et de mettre en place des exercices réaffirmant son importance capitale dans le quotidien de l'Office.





30 000 \$ pour Centraide et la Fondation de l'OMHM

Chaque année, les employés de l'OMHM collectent des fonds pour la Fondation de l'OMHM, qui soutient la persévérance scolaire des jeunes vivant en HLM, et pour Centraide. En 2018, la campagne jumelée a permis d'amasser 30 000 \$. Les activités, organisées par les employés, sont fort populaires. Qu'ils s'agissent de dîners communautaires, d'un Zumbathon, d'une braderie, d'un Omnium de quilles ou d'un repas gastronomique, elles mobilisent et attirent les collègues et ont un effet bénéfique sur la qualité de vie au travail. Comme quoi les retombées de ces actions sont positives pour tout le monde!

Pour sa part, la Fondation de l'OMHM tient d'autres activités en parallèle de cette campagne. Les deux événements-bénéfices annuels ont rapporté près de 210 000 \$. Les 22 participants au Défi caritatif de la Banque Scotia ont, quant à eux, récolté 7 000 \$.

Grâce à ces fonds, la Fondation a pu verser 27 000 \$ en bourses de persévérance à 54 jeunes du secondaire et 75 000 \$ aux cinq nouveaux projets suivants : *Programme parascolaire enrichi* de l'Atelier 850 (Petite-Bourgogne), *Club de réussite* de Coup de pouce jeunesse (Montréal-Nord), *Accompagnement pédagogique des jeunes de Duffcourt* du Comité de vie de quartier de Duffcourt (Lachine), *Les jeunes au cœur de l'action* du Centre d'aide à la réussite et au développement (Ville-Émard/Côte-Saint-Paul) et *Un coup de main vers la réussite* du Centre communautaire Petite-Côte (Rosemont). Du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2019, la Fondation de l'OMHM a aidé quelque 300 jeunes.



Un soutien aux locataires humain et sur mesure

Lorsqu'il s'agit de soutenir ses locataires, l'OMHM a l'oreille attentive. Quelle meilleure façon de faire que de sonder les besoins pour ensuite offrir un soutien adapté? Les locataires accueillent cette invitation au dialogue avec empressement. Ainsi, l'OMHM d'aujourd'hui incorpore les résultats d'échanges qui durent depuis 50 ans déjà — et qui sont appelés à continuer.

Multiplier les occasions de prises de parole

De nos jours, la prise de parole est plus facile que jamais : sur les différentes plateformes numériques, tout un chacun peut s'exprimer et être entendu. L'information est au bout de nos doigts. À l'instar de cette culture d'échange, l'OMHM a développé une expertise dans la consultation de ses locataires et a créé différents canaux pour mieux entendre leurs préoccupations.

- Plus d'une centaine d'associations de locataires regroupent quelque 10 000 personnes soucieuses de participer à la gestion de leur immeuble; trois comités de secteur se penchent sur les problèmes communs et les orientations budgétaires; deux comités consultatifs des résidents (CCR) — un pour les HLM et l'autre pour les résidences ENHARMONIE — font des recommandations au conseil d'administration.
- Des locataires élus sont membres du conseil d'administration de l'OMHM, du comité de sélection chargé d'étudier l'admissibilité et le classement des demandes de logement et du comité d'étude des demandes de changement de logement pour des motifs biopsychosociaux.
- Depuis 2013, les jeunes locataires de l'OMHM ont leur propre regroupement, le MOUV, pour s'engager dans la vie communautaire de leur HLM, s'initier au fonctionnement de l'OMHM et se faire entendre de façon concertée. Un site Web et un blogue leur sont également dédiés.
- Des consultations ponctuelles sont organisées pour sonder les locataires sur des sujets variés, que ce soit dans le cadre de travaux majeurs ou d'enjeux touchant de près les services qui leur sont offerts ou leur milieu de vie.

« Pour les locataires, la possibilité de participer à la gestion des HLM est bien réelle. Depuis 2002, ils sont davantage écoutés grâce à une structure démocratique qui leur permet d'influencer les décisions à tous les niveaux.

– Richard Gagné, président du CCR HLM

« Je m'implique parce que je crois qu'il faut redonner à la société. Je suis conscient que la vie de certaines personnes dépend de ce travail bénévole au sein du comité.

– Giovanni Iuliani, membre locataire au comité d'étude des demandes de changement de logement pour des motifs biopsychosociaux

« Ce n'est pas tous les jours qu'on se fait dire : "Toi, tu as une voix, tu peux parler, tu peux prendre de la place." Avant, je ne pensais pas qu'un jeune pouvait avoir le droit de parler dans une organisation comme l'Office.

– Shamy, jeune locataire en HLM

Bâtir ensemble un monde moderne

Aller plus loin, ensemble

Plusieurs grandes manifestations ont marqué notre société au cours des dernières décennies, qu'on pense au grand ralliement référendaire ou, plus récemment, au printemps érable. Ce ne sont que quelques affirmations de notre désir de réclamer de l'avancement et du changement. De nous rassembler aussi et de trouver des partenaires aux objectifs compatibles pour augmenter notre potentiel d'action. L'OMHM reconnaît la nécessité de travailler de façon concertée avec d'autres organismes pour offrir le meilleur accompagnement possible à ses résidants, dont les besoins vont bien au-delà de ce que l'organisation peut offrir à l'intérieur de son mandat.

- L'OMHM a conclu des partenariats avec une centaine d'organismes communautaires, dont une trentaine sont hébergés dans des locaux des HLM.
- Les possibilités de réseautage et d'épanouissement rejoignent différentes clientèles : le Club Fleurs et Jardins pour réunir les adeptes de verdissement, le projet Habiter la mixité pour intégrer des personnes immigrantes, le Centre des jeunes Boyce-Viau pour soutenir les jeunes de 6 à 17 ans dans leur parcours scolaire et l'affirmation de soi, etc.
- Depuis 2010, la Fondation de l'OMHM rassemble donateurs et commanditaires autour de différents projets de persévérance scolaire au profit des jeunes en HLM.



Le Club Fleurs et Jardins, qui encourage les résidants à fleurir les milieux de vie, est devenu une tradition estivale qui permet aux membres de développer entre eux un bel esprit d'entraide et de solidarité. C'est toute la collectivité montréalaise qui en profite. »

– Brigitte Laliberté, chargée de projets en développement durable



L'OMHM nous permet d'être logés sans frais au cœur de la communauté de la Petite-Bourgogne et des HLM. Les sommes économisées permettent d'intensifier le soutien aux actions collectives et à la mobilisation des citoyens. Ce partenariat est gagnant-gagnant puisque chacun est en soutien à la mission de l'autre.

– Vicente Perez, coordonnateur de la Coalition de la Petite-Bourgogne



Le studio multifonction Meunier-Tolhurst occupe une place majeure dans la vie de plusieurs jeunes de ce quartier. Les bienfaits de la musique leur permettent de reprendre le contrôle de leur vie et leur donnent la force de se dépasser davantage.

– Jonathan Meunier, coordonnateur du studio multifonction Meunier-Tolhurst



Accompagner les résidants vulnérables

Certains résidants sont particulièrement vulnérables. Ils sont isolés, aux prises avec des problèmes de santé mentale ou une perte d'autonomie. L'OMHM s'efforce de leur offrir un accompagnement adapté à leur situation, de concert avec d'autres ressources communautaires et institutionnelles, pour leur permettre de mieux faire face aux défis de la vie.

- Lors des grands travaux, une équipe d'agents de liaison est responsable de l'accompagnement collectif et individuel des locataires afin de minimiser les conséquences du chantier sur leur milieu de vie.
- Des locataires vulnérables aux prises avec une infestation sont notamment accompagnés par les agents d'intervention à la salubrité pour assurer que le logement est préparé adéquatement, selon les exigences de l'exterminateur.
- Grâce à des ententes avec des organismes communautaires, des logements avec soutien communautaire sont attribués à des personnes qui ont besoin d'un accompagnement pour accroître leur autonomie en habitation (jeunes de la rue, personnes en situation d'itinérance, personnes souffrant de déficience intellectuelle, etc.). Depuis quelques années, le nombre de logements dédiés à cette clientèle croît continuellement.



Ils nous ont aidés à trouver des logements, à dissiper nos inquiétudes pendant cette période très difficile, ce qui nous a facilité la tâche pour la préparation de notre déménagement et, surtout, à surmonter nos difficultés dues au stress. Leur aide précieuse, leur présence constante, leurs efforts soutenus nous ont été d'un grand réconfort moral.

– Extrait d'un témoignage de locataires à l'endroit de trois employés qui les ont accompagnés lors des travaux aux habitations Dollier-de-Casson



Travailler dans le studio du Projet Harmonie, ça m'a apporté un peu de notoriété sur la scène hip-hop. J'ai fait des spectacles partout : à Toronto, à Philadelphie, à New York. »

– JFRxSHH, rappeur québécois qui a grandi en HLM



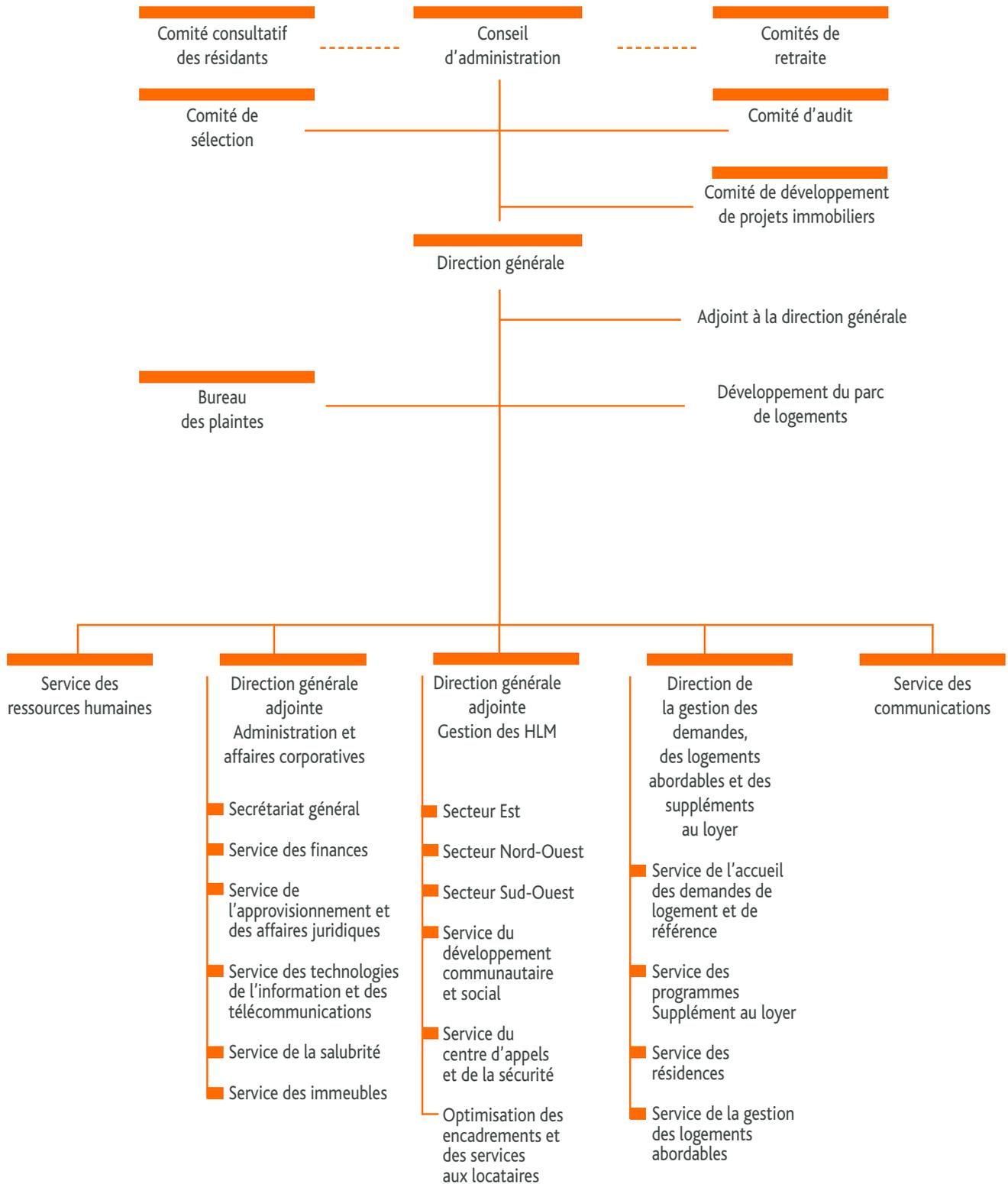


Objectifs 2019

Les orientations prioritaires énoncées dans le plan stratégique 2015-2019 se traduisent par diverses actions prioritaires en 2019, dont celles-ci :

- Déployer tous les efforts à l'interne et auprès des bailleurs de fonds pour optimiser le financement des travaux majeurs et d'entretien du parc immobilier HLM et du parc de logements abordables;
- Déposer et assurer le suivi des recommandations émergeant de la réflexion sur le redéploiement des services de proximité et amorcer la mise en œuvre des engagements du Chantier sur les communications avec les résidants;
- Poursuivre et mesurer les résultats de la mise en œuvre du plan d'action en matière de lutte à la vermine axé sur la prévention, l'innovation et les partenariats;
- Poursuivre en continu les travaux et les démarches auprès de partenaires pour atteindre les cibles de développement 2019-2028 de l'OMHM, rendre compte des progrès et réviser les cibles, si requis, à la fin de l'année;
- Assurer la mise en œuvre des engagements du gouvernement du Québec dans les programmes Supplément au loyer (PSL) en demandant un nombre équitable d'unités pour Montréal, en impliquant activement les partenaires communautaires et privés afin de conventionner toutes les unités SL1 2019-2020 à être attribuées et entreprendre les démarches requises auprès des bailleurs de fonds pour la reconduction des programmes PSL qui viennent à échéance en 2019 et en 2020;
- Déposer un bilan du plan stratégique 2015-2019 et réaliser les progrès requis dans l'élaboration du prochain plan pour un dépôt en février 2020.

Organigramme 2018



États financiers 2018

Exercice terminé le 31 décembre 2018

TABLE DES MATIÈRES

Rapport de l'auditeur indépendant.....	59
--	----

ÉTATS FINANCIERS

État des résultats.....	61
Bilan.....	62
État de l'évolution de l'actif net.....	64
État des flux de trésorerie.....	65
Notes complémentaires aux états financiers.....	66

Renseignements complémentaires - État des résultats détaillés

HLM PUBLIC.....	87
HLM PRIVÉ.....	92
PSL.....	95
ACL.....	96
LAQ.....	99
Immeubles Benny Farm et autres.....	103

Bilan par programme.....	106
--------------------------	-----

État de l'évolution de l'actif net par programme

HLM PUBLIC.....	108
HLM PRIVÉ.....	109
LAQ DÉVELOPPEMENT.....	110
ACL.....	111
LAQ.....	112
Immeubles Benny Farm et autres.....	113

AUTRES INFORMATIONS

Informations SHQ – Conciliation des immobilisations corporelles selon leur mode d'acquisition (non audité).....	114
Renseignements complémentaires – SHQ (non audité).....	115
État des résultats détaillés par programme aux fins du calcul de la subvention SHQ (non audité)	
HLM PUBLIC.....	116
HLM PRIVÉ.....	121
PSL.....	124
ACL.....	125
LAQ.....	128
Immeubles Benny Farm et autres.....	132

Rapport de l'auditeur indépendant

Au président et aux membres du comité d'audit de
l'Office municipal d'habitation de Montréal

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers de l'Office municipal d'habitation de Montréal (l'« Organisme »), qui comprennent le bilan au 31 décembre 2018, et les états des résultats, de l'évolution de l'actif net et des flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, ainsi que les notes complémentaires, y compris le résumé des principales méthodes comptables (appelés collectivement les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de l'Organisme au 31 décembre 2018, ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues (NAGR) du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers » du présent rapport. Nous sommes indépendants de l'Organisme conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Autres points

Sans pour autant modifier notre opinion, nous attirons l'attention sur le fait que l'Organisme inclut dans ses états financiers certaines informations qui ne sont pas exigées selon les Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif. Ces informations, établies conformément au modèle prescrit par la Société d'habitation du Québec, sont présentées aux pages 114 à 132.

Les états financiers de l'Organisme pour l'exercice terminé le 31 décembre 2017 ont été audités par un autre auditeur qui a exprimé sur les états financiers une opinion non modifiée datée du 17 mai 2018.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de l'Organisme à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider l'Organisme ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de l'Organisme.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux NAGR du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles, individuellement ou collectivement, puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux NAGR du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne.
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'Organisme.
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'Organisme à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener l'Organisme à cesser son exploitation.
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.
- Nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant l'information financière des entités et activités de l'Organisme pour exprimer une opinion sur les états financiers. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Deloitte s.e.n.c.r.c./s.r.l.¹

Le 23 mai 2019

¹ CPA auditeur, CA, permis de comptabilité publique n° A120628

ÉTAT DES RÉSULTATS
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Produits		
Loyers	114 778 812	113 388 225
Apports:		
Subventions provinciales	122 875 669	113 389 900
Subventions municipales	15 466 017	14 091 553
Subventions fédérales	346 332	384 385
Amortissement des subventions provinciales (note 12)	16 739 453	15 014 820
Amortissement des subventions municipales (note 12)	1 373 362	1 356 319
Autres	<u>2 076 488</u>	<u>2 035 307</u>
Total des Produits	<u>273 656 133</u>	<u>259 660 509</u>
Charges		
Administration	90 503 414	87 667 585
Conciergerie et entretien	35 071 095	34 794 822
Énergie, taxes, assurances et sinistres	65 294 052	61 699 129
Remplacement, amélioration et modernisation	38 070 566	33 516 274
Intérêts sur le financement intérimaire RAM capitalisé	786 228	471 507
Intérêts sur la dette à long terme	13 805 545	13 831 852
Autres frais de financement	462 808	448 017
Amortissement des immobilisations corporelles	21 132 207	19 197 550
Amortissement de la contribution au FQHC (note 12)	245 820	189 835
Services à la clientèle	<u>5 980 141</u>	<u>6 039 177</u>
Total des Charges	<u>271 351 876</u>	<u>257 855 748</u>
Excédent des produits sur les charges	<u>2 304 257</u>	<u>1 804 761</u>

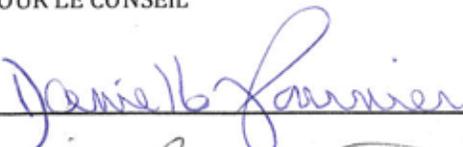
Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers

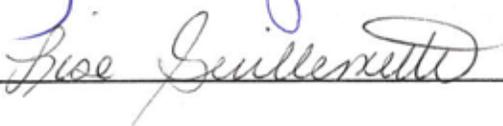


BILAN
AU 31 DÉCEMBRE 2018

ACTIF	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
COURT TERME		
Encaisse	23 274 135	22 698 278
Placements	120 679	-
Débiteurs (note 4)	14 999 768	16 410 606
Apports à recevoir - SHQ	122 535 376	97 252 686
Frais payés d'avance	2 619 403	2 756 181
	<u>163 549 361</u>	<u>139 117 751</u>
LONG TERME		
Débiteurs (note 4)	802 878	822 966
Apports à recevoir - SHQ	223 944 324	204 103 109
Encaisse réservée (note 6)	12 363 578	12 223 820
Immobilisations corporelles (note 7)	512 243 601	468 428 280
Actif au titre des prestations déterminées (notes 18 et 19)	-	32 100
	<u>749 354 381</u>	<u>685 610 275</u>
TOTAL ACTIF	<u>912 903 742</u>	<u>824 728 026</u>

POUR LE CONSEIL





BILAN (suite)
AU 31 DÉCEMBRE 2018

PASSIF	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
COURT TERME		
Découvert bancaire	2 821 832	1 980 075
Dû - Ville de Montréal (note 5)	92 494	204 842
Marges de crédit (note 8)	3 692 786	6 803 503
Avances temporaires (note 9)	105 645 224	82 636 998
Créditeurs et autres dettes de fonctionnement (note 10)	37 146 067	39 563 543
Produits reportés (note 11)	1 758 276	1 792 786
Tranche de la dette à long terme échéant à moins d'un an (note 13)	20 396 416	18 036 815
	<u>171 553 095</u>	<u>151 018 562</u>
LONG TERME		
Créditeurs et autres dettes de fonctionnement (note 10)	2 845 905	2 162 824
Apports reportés afférents aux immobilisations corporelles (note 12)	387 771 853	343 780 021
Dette à long terme (note 13)	319 609 835	299 411 834
Passif au titre des prestations déterminées (notes 18 et 19)	2 190 400	-
	<u>712 417 993</u>	<u>645 354 679</u>
TOTAL PASSIF	<u>883 971 088</u>	<u>796 373 241</u>
ACTIF NET		
Affectations internes (note 14)	<u>12 363 578</u>	<u>12 223 820</u>
Investi en immobilisations corporelles	<u>25 019 163</u>	<u>22 420 641</u>
Non affecté (note 15)	<u>(8 450 087)</u>	<u>(6 289 676)</u>
TOTAL ACTIF NET	<u>28 932 654</u>	<u>28 354 785</u>
TOTAL PASSIF ET ACTIF NET	<u>912 903 742</u>	<u>824 728 026</u>

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers



ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018

	Réserve autogestion (note 14)	Réserve remplacement meubles (note 14)	Réserve remplacement immeubles (note 14)	Réserve de gestion hypothécaire (note 14)	Réserve générale (note 14)	Investi en immobilisations corporelles	Non affecté (note 15)	2018	2017
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au début	2 942 892	1 840 199	6 067 542	1 239 663	133 524	22 420 641	(6 289 676)	28 354 785	26 533 324
Excédent des produits sur les charges							2 304 257	2 304 257	1 804 761
AFFECTATIONS INTERNES:									
Affectations de l'exercice	470 195	161 508	775 799	60 897	-		(1 468 399)		
Utilisation de l'exercice	-	(281 349)	(1 283 330)	-	-		1 564 679		
Intérêts créditeurs	54 477	34 120	121 955	22 991	2 495		(236 038)		
INVESTI EN IMMOBILISATIONS CORPORELLES									
Acquisition d'immobilisations corporelles						6 936 079	(6 641 067)	295 012	
Amortissement des immobilisations corporelles						(21 132 207)	21 132 207		
Remboursement de la dette						15 898 027	(15 898 027)		
Amortissement des apports reportés						(689 836)	689 836		
Contribution au FQHC						1 586 459	(1 586 459)		
	3 467 564	1 754 478	5 681 966	1 323 551	136 019	25 019 163	(6 428 687)	30 954 054	28 338 085
RÉÉVALUATIONS ET AUTRES ÉLÉMENTS									
Perte d'expérience - obligation							(5 825 600)	(5 825 600)	(591 900)
(Perte) gain de rendement - actifs							(13 059 800)	(13 059 800)	7 337 400
Coûts des services passés							(2 296 600)	(2 296 600)	-
Variation de la provision pour moins-value							19 160 600	19 160 600	(6 728 800)
Solde à la fin	3 467 564	1 754 478	5 681 966	1 323 551	136 019	25 019 163	(8 450 087)	28 932 654	28 354 785

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Activités de fonctionnement		
Excédent des produits sur les charges	2 304 257	1 804 761
Éléments sans incidence sur la trésorerie		
Actif au titre des prestations déterminées	(2 021 400)	16 700
Amortissement des immobilisations corporelles	21 132 207	19 197 550
Amortissement des apports reportés (note 12)	(18 112 815)	(16 371 139)
Amortissement de la contribution au FQHC (note 12)	245 820	189 835
Dettes Ville de Montréal	235 450	225 960
	<u>1 479 262</u>	<u>3 258 906</u>
Variation des éléments du fonds de roulement		
Débiteurs	819 324	(3 364 540)
Débiteurs long terme	20 088	24 394
Frais payés d'avance	136 778	(199 968)
Créditeurs et autres dettes de fonctionnement court terme	4 407 311	(2 275 113)
Créditeurs et autres dettes de fonctionnement long terme	683 081	377 988
À recevoir - Ville de Montréal	-	55 250
Dû - Ville de Montréal	(112 348)	204 842
Produits reportés	(34 510)	8 930
Actif et passif au titre des prestations déterminées	2 222 500	(3 800)
	<u>8 142 224</u>	<u>(5 172 017)</u>
Flux de trésorerie lié aux activités de fonctionnement	<u>11 925 743</u>	<u>(108 350)</u>
Activités d'investissement		
Acquisition d'immobilisations corporelles	(68 662 908)	(46 619 786)
Apports à recevoir - SHQ	(45 123 905)	(30 397 471)
Apports reportés afférents aux immobilisations corporelles (note 12)	61 228 405	44 416 692
Encaisse réservée	(139 758)	(79 560)
Flux de trésorerie lié aux activités d'investissement	<u>(52 698 166)</u>	<u>(32 680 125)</u>
Activités de financement		
Variation nette des marges de crédit	(3 110 717)	1 333 831
Remboursements de la dette à long terme	(18 063 666)	(14 732 640)
Dettes à long terme	40 385 818	31 093 680
Refinancement des emprunts hypothécaires de la contribution FQHC (note 12)	(1 592 459)	(2 597 465)
Remboursements d'avances temporaires	(38 220 179)	(29 104 048)
Avances temporaires	61 228 405	44 416 692
Flux de trésorerie lié aux activités de financement	<u>40 627 202</u>	<u>30 410 050</u>
Diminution nette de la trésorerie	<u>(145 221)</u>	<u>(2 378 425)</u>
Trésorerie au début de l'exercice	<u>20 718 203</u>	<u>23 096 628</u>
Trésorerie à la fin de l'exercice	<u>20 572 982</u>	<u>20 718 203</u>
Trésorerie composée de:		
Encaisse	23 274 135	22 698 278
Placements	120 679	-
Découvert bancaire	(2 821 832)	(1 980 075)
	<u>20 572 982</u>	<u>20 718 203</u>

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.



NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2018

1. STATUTS ET NATURE DES ACTIVITÉS

L'Office municipal d'habitation de Montréal (ci-après « l'OMHM » ou « l'organisme ») a été constitué par lettres patentes le 8 mai 2001 en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (SHQ) (RLRQ, c. S-8, art. 5). 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'OMHM est né du regroupement des 15 offices municipaux du territoire de l'île de Montréal.

L'OMHM, agent de la Ville de Montréal (Ville), a pour mission d'administrer des immeubles sur le territoire de l'île de Montréal pour des personnes à faible revenu et pour toute autre fin prévue par la Loi sur la Société d'habitation du Québec dans le cadre des programmes suivants :

- Habitations à loyer modique – volet public (HLM public);
- Habitations à loyer modique – volet privé (HLM privé);
- Logement abordable Québec (LAQ);
- AccèsLogis Québec (ACL);
- Supplément au loyer (PSL).

De plus, l'OMHM gère la construction de logements à loyer modique en vertu d'ententes avec la SHQ.

L'OMHM fait également de la gestion d'immeubles locatifs depuis 2007.

L'OMHM est un organisme à but non lucratif au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu.

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les états financiers ont été dressés selon les Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

a) Estimations comptables

Pour dresser les états financiers, la direction de l'OMHM doit faire des estimations et poser des hypothèses qui ont une incidence sur les montants présentés dans les états financiers et les notes y afférentes. Ces estimations sont fondées sur la connaissance que la direction possède des événements en cours et sur les mesures que l'OMHM pourrait prendre à l'avenir. Les résultats réels pourraient être différents de ces estimations.

b) Constatation des produits

L'organisme applique la méthode du report pour la comptabilisation des apports. Les apports affectés sont constatés à titre de produits de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées. Ainsi, les apports affectés relatifs aux acquisitions d'immobilisations corporelles amortissables sont amortis selon la durée de vie des immobilisations auxquelles ils se rapportent. Les apports non affectés sont constatés à titre de produits lorsqu'ils sont reçus ou à recevoir si le montant à recevoir peut faire l'objet d'une estimation raisonnable et que sa réception est raisonnablement assurée.

NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (suite) AU 31 DÉCEMBRE 2018

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

c) Constatation des produits (suite)

Les loyers sont constatés à titre de produits au cours de l'exercice auquel ils se rapportent et les autres produits sont constatés à titre de produits lorsqu'ils sont gagnés et que le recouvrement est raisonnablement assuré.

Les subventions de la SHQ sont, le cas échéant, constatées au net de la contribution au Fonds québécois en habitation communautaire (FQHC) puisque cette contribution est imposée à l'OMHM par la SHQ à même l'entente de subvention.

Les apports reçus sous forme d'immobilisations corporelles sont comptabilisés à la juste valeur à la date de l'apport.

d) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles acquises sont comptabilisées au coût. Les immobilisations corporelles sont amorties en fonction de leur durée de vie estimative selon la méthode linéaire et les périodes indiquées ci-dessous. Elles sont aussi soumises à des tests de dépréciation lorsque l'organisme constate qu'une immobilisation corporelle n'a plus aucun potentiel de service. L'excédent de sa valeur comptable nette sur sa valeur résiduelle est alors comptabilisé en charge à l'état des résultats. Aucune reprise de perte de valeur ne peut être constatée ultérieurement.

- Bâtiments, mobilier et agencement : 40 ans
- Biens meubles : 10 ans
- Matériel informatique : 5 ou 10 ans
- Matériel roulant : 10 ans
- Autres équipements : 5 ou 10 ans
- Travaux capitalisables (RAM) : 20 ans

Les travaux en cours ne sont amortis qu'à compter du moment où les immobilisations corporelles sont utilisées par l'organisme. Les intérêts sur les sommes destinées à financer les travaux en cours sont capitalisés jusqu'à la mise en exploitation des immobilisations corporelles.

e) Instruments financiers

Évaluation

L'organisme évalue initialement ses actifs financiers et ses passifs financiers à la juste valeur. Il évalue ultérieurement tous ses actifs et passifs financiers au coût après amortissement.

Les actifs financiers évalués au coût après amortissement se composent de l'encaisse, des placements, des débiteurs (excluant la taxe sur les produits et services et la taxe de vente du Québec à recevoir), des apports à recevoir - SHQ et de l'encaisse réservée.

Les passifs financiers évalués au coût après amortissement se composent du découvert bancaire, des marges de crédit, des avances temporaires, des créditeurs et autres dettes de fonctionnement, du Dû - Ville de Montréal et de la dette à long terme. La dette à long terme relative aux biens sous administration n'est pas inscrite au bilan puisque ces biens ne sont pas la propriété de l'OMHM.



NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (suite) AU 31 DÉCEMBRE 2018

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

f) Instruments financiers (suite)

Dépréciation

L'OMHM détermine s'il existe des indications d'une possible dépréciation à l'égard de ses actifs financiers. Dans l'affirmative et si l'OMHM détermine qu'il y a eu, au cours de l'exercice, un changement défavorable important dans le calendrier ou le montant prévu des flux de trésorerie futurs d'un actif financier, une réduction sera alors comptabilisée à l'état des résultats à titre de moins-value. La reprise d'une moins-value comptabilisée antérieurement est comptabilisée aux résultats au cours de l'exercice où la reprise a lieu.

g) Régimes complémentaires de retraite et régime de retraite d'appoint

L'OMHM offre à ses employés des régimes complémentaires de retraite à prestations déterminées, tel que décrit à la note 18. De plus, l'OMHM offre aux employés de direction un régime de retraite d'appoint à prestations déterminées tel que décrit à la note 19. Les coûts des prestations de retraite sont passés en charges à mesure que les cotisations sont à payer.

Avantages sociaux futurs

L'OMHM constitue ses obligations en vertu des régimes de retraite à prestations déterminées à mesure que les employés fournissent les services nécessaires pour avoir droit aux avantages de retraite. Plus particulièrement, l'organisme comptabilise au bilan ses obligations découlant des régimes à prestations déterminées, déduction faite de la juste valeur des actifs des régimes. L'OMHM détermine les obligations au titre des prestations déterminées en s'appuyant sur la plus récente évaluation actuarielle établie aux fins de capitalisation, laquelle est extrapolée jusqu'à la date de clôture. Le coût total des régimes à prestations déterminées comprend le coût des services rendus au cours de l'exercice et le coût financier, et il est comptabilisé dans les résultats sous la rubrique « Administration ». Les réévaluations et autres éléments, qui comprennent les gains et pertes actuariels relatifs aux obligations, la différence entre le rendement réel des actifs des régimes et le revenu d'intérêt imputé en réduction du coût financier, la variation de la provision pour moins-value et le coût des services passés, sont comptabilisés directement dans l'actif net sous un poste distinct dans l'état de l'évolution de l'actif net. Les réévaluations et autres éléments ne sont pas reclassés dans l'état des résultats au cours d'une période ultérieure.

h) Trésorerie

La trésorerie comprend le solde d'encaisse, y compris le découvert bancaire, ainsi que les placements dont l'échéance est ouverte.

NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (suite) AU 31 DÉCEMBRE 2018

3. CONVENTIONS D'EXPLOITATION

a) Programmes HLM public et PSL

La Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) prévoit qu'en conformité avec la Loi sur la Société d'habitation du Québec et selon le budget approuvé par la SHQ, la CMM verse à l'OMHM la quote-part des municipalités de son territoire à l'égard des logements à loyer modique et du supplément au loyer administrés par l'OMHM.

Selon les conventions d'exploitation intervenues entre l'OMHM, la Ville et la SHQ, le paiement de la subvention au déficit est lié au respect du total des charges prévues au budget. La SHQ assume 90 % du déficit qu'elle approuve; le solde étant comblé par la CMM. D'autre part, la Ville rembourse les coûts liés à des ententes particulières.

b) Programme HLM privé

Selon les conventions d'exploitation intervenues entre l'OMHM et la SHQ, le paiement de la subvention au déficit est lié au respect du total des charges prévues au budget. La SHQ assume 100 % du déficit qu'elle approuve. Des modalités de constitution de réserves de remplacement meubles et immeubles font partie des conventions et doivent être pourvues annuellement.

c) Programmes LAQ et ACL

Dans le cadre des programmes LAQ et ACL, les conventions d'exploitation ne prévoient aucune subvention annuelle en provenance d'instances gouvernementales puisque les programmes doivent s'autofinancer. Les conventions d'exploitation liant l'OMHM et la SHQ prévoient la création de réserves. Il s'agit de réserves de remplacement meubles et immeubles, ainsi que de gestion hypothécaire. Les réserves sont constituées annuellement.

d) Immeubles Benny Farm et autres

L'OMHM détient deux immeubles constitués en copropriétés divisées totalisant 237 unités de logement. L'OMHM doit respecter une convention de subvention locative qui prévoit des logements réservés à des locataires « protégés » pour lesquels une subvention de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est versée à l'OMHM. Aucune subvention annuelle en provenance d'autres instances gouvernementales n'est prévue puisque les activités des immeubles doivent s'autofinancer.

L'OMHM offre également des services de restauration pour les Manoirs Anjou et Charles-Dutaud.



NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (suite) AU 31 DÉCEMBRE 2018

4. DÉBITEURS

COURT TERME	HLM public	HLM privé	LAQ développement	ACL	LAQ	Immeubles Benny Farm et autres	2018	2017
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Loyers	575 475	4 303	-	22 008	56 861	29 593	688 240	700 798
Provision pour créances douteuses ⁽¹⁾	(284 487)	(341)	-	(22 000)	(54 200)	(29 300)	(390 328)	(439 391)
	290 988	3 962	-	8	2 661	293	297 912	261 407
Subventions provinciales et municipales - Programme Supplément au Loyer (note 4.1)	8 258 988	-	-	-	-	-	8 258 988	8 862 961
Subventions fédérales et municipales	-	-	-	-	-	1 409	1 409	74 120
Taxe sur les produits et services	2 714 400	2 665	60 283	8 142	97 759	10 168	2 893 417	3 359 474
Taxe de vente du Québec	2 628 178	2 659	98 572	8 031	96 101	9 422	2 842 963	3 314 150
Autres	398 358	-	103 509	54 719	101 592	46 901	705 079	538 494
	14 290 912	9 286	262 364	70 900	298 113	68 193	14 999 768	16 410 606
LONG TERME								
Améliorations locatives - bail commercial	230 949	-	-	-	-	-	230 949	248 127
Déficit actuariel du régime de retraite	490 000	-	-	-	-	-	490 000	490 000
Autres	81 929	-	-	-	-	-	81 929	84 839
	802 878	-	-	-	-	-	802 878	822 966
⁽¹⁾ La provision pour créances douteuses a varié comme suit durant l'exercice:								
Provision pour créances douteuses au début de l'exercice	350 000	341	-	5 700	70 050	13 300	439 391	462 391
Plus: Mauvaises créances de l'exercice	172 283	-	-	16 300	(465)	14 999	203 117	395 237
Moins: Radiations de l'exercice	(237 796)	-	-	-	(15 385)	1 001	(252 180)	(418 237)
Provision pour créances douteuses à la fin de l'exercice	284 487	341	-	22 000	54 200	29 300	390 328	439 391

**NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (suite)
AU 31 DÉCEMBRE 2018**

4.1 SUBVENTIONS PROVINCIALES ET MUNICIPALES PROGRAMME SUPPLÉMENT AU LOYER

	2018			2017
	SHQ \$	CMM \$	Total \$	Total \$
SOLDE À RECEVOIR AU DÉBUT	7 600 576	1 262 385	8 862 961	4 901 968
Moins: frais d'administration PSL	(11 823)	(1 314)	(13 137)	(1 159)
SOLDE RÉGULARISÉ	7 588 753	1 261 071	8 849 824	4 900 809
Contributions reçues pour les exercices antérieurs	(2 804 399)	(423 996)	(3 228 395)	(1 184 500)
SOLDE AVANT LES TRANSACTIONS RELATIVES À L'EXERCICE	4 784 354	837 075	5 621 429	3 716 309
TRANSACTIONS RELATIVES À L'EXERCICE				
Versements aux bénéficiaires	49 509 826	5 448 560	54 958 386	52 198 325
Frais d'administration	1 687 327	185 604	1 872 931	1 745 206
Frais de livraison unités SL1	161 568	17 952	179 520	379 680
Autres	1 904	211	2 115	94 019
	51 360 625	5 652 327	57 012 952	54 417 230
CONTRIBUTIONS REÇUES	49 105 351	5 270 042	54 375 393	49 270 578
CONTRIBUTIONS À RECEVOIR DE L'EXERCICE	2 255 274	382 285	2 637 559	5 146 652
SOLDE À RECEVOIR À LA FIN	7 039 628	1 219 360	8 258 988	8 862 961

Nombre de logements / mois sous administration au 31 décembre 2018 (non audité)

Programmes: AccèsLogis	81 260
Programme d'aide d'urgence 2004 (PAP)	3 616
Achat-Rénovation	2 174
PSL-Régulier	28 703
Urgence logements	776
Résolution-Montréal	344
Programme spécial de supplément au loyer (PSS)	239
Supplément au loyer - Marché privé (SL1)	13 588

Nombre de logements livrés pour le programme Supplément au loyer - Marché privé "SL1" au 31 décembre 2018 (non audité)

374



**NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (suite)
AU 31 DÉCEMBRE 2018**

5. DÛ – VILLE DE MONTRÉAL

	2018	2017
HLM PUBLIC	\$	\$
Projets spécifiques et autres	(51 839)	57 026
Provision frais d'audit	144 333	147 816
Total dû - Ville	<u>92 494</u>	<u>204 842</u>

6. ENCAISSE RÉSERVÉE

	HLM public	HLM privé	ACL	LAQ	Immeubles Benny Farm et autres	2018	2017
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Encaisse	3 462 323	110 010	565 270	8 089 956	136 019	<u>12 363 578</u>	<u>12 223 820</u>
L'encaisse réservée couvre les réserves suivantes:							
Réserve d'autogestion	3 462 323	5 241	-	-	-	<u>3 467 564</u>	<u>2 942 892</u>
Réserve remplacement - meubles	-	11 706	61 570	1 681 202	-	<u>1 754 478</u>	<u>1 840 199</u>
Réserve remplacement - immeubles	-	93 063	384 588	5 204 315	-	<u>5 681 966</u>	<u>6 067 542</u>
Réserve de gestion hypothécaire	-	-	119 112	1 204 439	-	<u>1 323 551</u>	<u>1 239 663</u>
Réserve générale	-	-	-	-	136 019	<u>136 019</u>	<u>133 524</u>
	<u>3 462 323</u>	<u>110 010</u>	<u>565 270</u>	<u>8 089 956</u>	<u>136 019</u>	<u>12 363 578</u>	<u>12 223 820</u>

7. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	HLM public	HLM privé	ACL	LAQ	Immeubles Benny Farm et autres	2018	2017
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Terrains	12 870 135	95 597	5 479 880	12 538 424	1 814 487	32 798 523	32 122 201
Bâtiments	143 210 658	1 829 397	41 472 806	213 203 190	16 330 700	416 046 751	412 045 541
Mobilier et agencement	3 925 359	188 890	125 247	-	-	4 239 496	3 910 691
Équipements	-	-	24 592	-	-	24 592	24 592
Coût de réalisation	160 006 152	2 113 884	47 102 525	225 741 614	18 145 187	453 109 362	448 103 025
Amortissement cumulé	(146 716 165)	(656 856)	(4 279 541)	(62 753 887)	(4 524 961)	(218 931 410)	(211 726 441)
	13 289 987	1 457 028	42 822 984	162 987 727	13 620 226	234 177 952	236 376 584
Biens meubles	363 557	-	-	-	-	363 557	263 737
Amortissement cumulé	(58 769)	-	-	-	-	(58 769)	(32 395)
	304 788	-	-	-	-	304 788	231 342
Matériel informatique	1 439 666	-	-	-	-	1 439 666	1 185 490
Amortissement cumulé	(594 231)	-	-	-	-	(594 231)	(451 925)
	845 435	-	-	-	-	845 435	733 565
Matériel roulant	152 399	-	-	-	-	152 399	102 805
Amortissement cumulé	(46 423)	-	-	-	-	(46 423)	(37 330)
	105 976	-	-	-	-	105 976	65 475
Équipement d'économie d'énergie	4 850 199	-	-	-	-	4 850 199	4 850 199
Amortissement cumulé	(2 120 504)	-	-	-	-	(2 120 504)	(1 877 994)
	2 729 695	-	-	-	-	2 729 695	2 972 205
Amélioration locative	300 610	-	-	-	-	300 610	-
Amortissement cumulé	-	-	-	-	-	-	-
	300 610	-	-	-	-	300 610	-
Autres	705 377	-	-	5 091 241	847 575	6 644 193	5 148 087
Amortissement cumulé	(502 440)	-	-	(868 259)	(182 297)	(1 552 996)	(1 150 070)
	202 937	-	-	4 222 982	665 278	5 091 197	3 998 017
RAM CAPITALISÉ							
Solde du début	265 016 494	-	-	-	-	265 016 494	220 599 802
Acquisitions ⁽¹⁾	61 228 405	-	-	-	-	61 228 405	44 416 692
	326 244 899	-	-	-	-	326 244 899	265 016 494
Amortissement cumulé	(62 139 641)	-	-	-	-	(62 139 641)	(49 035 612)
	264 105 258	-	-	-	-	264 105 258	215 980 882
TRAVAUX EN COURS⁽²⁾						4 582 690	8 070 210
TOTAL	281 884 686	1 457 028	42 822 984	167 210 709	14 285 504	512 243 601	468 428 280

⁽¹⁾ Les acquisitions incluent un montant non déboursé de 7,9 M\$ au 31 décembre 2018 (14,1 M\$ au 31 décembre 2017).

⁽²⁾ Les travaux en cours, qui se rapportent au LAQ développement, correspondent à la réalisation du projet de l'îlot Rosemont comprenant 193 logements ainsi que l'aménagement du nouveau siège social. Des intérêts pour un montant de 30 809 \$ (120 972 \$ au 31 décembre 2017) ont été capitalisés à même ces travaux en cours.



**NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (suite)
AU 31 DÉCEMBRE 2018**

8. MARGES DE CRÉDIT

a) HLM Public

L'OMHM dispose d'un crédit à demande renouvelable d'un montant autorisé de 4,5 millions (4,5 millions au 31 décembre 2017) portant intérêt au taux de base de l'institution bancaire soit 3,95 % au 31 décembre 2018 (3,2 % au 31 décembre 2017). Aucun montant n'a été utilisé en 2018. En 2017, la marge a été utilisée une fois et entièrement remboursée et des intérêts de 399 \$ ont été payés.

b) LAQ et LAQ Développement

Au 31 décembre 2018, des marges de crédit variables utilisées pour un total de 3 692 786 \$ (6 803 503 \$ au 31 décembre 2017) portant intérêt au taux annuel de 4,45 % (3,7 % en 2017), dont 280 809 \$ pour le développement et 3 411 977 \$ pour l'exploitation. Ces emprunts sont garantis par le gouvernement provincial en vertu des programmes Accès Logis Québec et Logement abordable Québec respectivement pour les sommes de 280 809 \$ et 3 411 977 \$. Le montant maximum autorisé des marges de crédit est de 5 736 738 \$. Ces emprunts ne sont pas renégociables puisqu'à la fin des travaux de construction, ils sont transférés en prêts immobiliers hypothécaires gérés par l'exploitation.

9. AVANCES TEMPORAIRES

HLM PUBLIC	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Avances temporaires sur les charges de remplacement, d'amélioration et de modernisation capitalisées, taux variant de 1,37153 % à 2,20875 % (0,09500 % à 1,37200 % en 2017).	<u>105 645 224</u>	<u>82 636 998</u>

**NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ETATS FINANCIERS (suite)
AU 31 DÉCEMBRE 2018**

10. CRÉDITEURS ET AUTRES DETTES DE FONCTIONNEMENT

COURT TERME	HLM public	HLM privé	LAQ développement	ACL	LAQ	Immeubles Benny Farm et autres	2018	2017
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Fournisseurs et frais courus	21 354 954	25 311	949 540	95 486	821 827	146 511	23 393 629	27 865 203
Subventions provinciales et municipales (note 10.1)	1 865 121	-	-	-	-	-	1 865 121	589 513
Subventions provinciales (note 10.2)	-	85 850	-	-	-	-	85 850	399 070
Dépôts sur soumissions et autres	661 492	-	-	14 087	78 594	-	754 173	657 224
Retenues sur contrats	7 909 269	-	64 766	9 755	85 250	4 172	8 073 212	6 381 494
Retenues à la source:								
Dûes à l'État	1 241 683	-	-	-	-	-	1 241 683	1 070 149
Dûes à d'autres tiers	1 093 209	-	-	-	-	-	1 093 209	981 133
Subvention municipale	-	-	-	-	-	-	-	735 501
Intérêts courus	331 102	1 787	-	52 410	162 258	35 668	583 225	763 601
Autres	-	-	(110 741)	2 391	149 987	14 328	55 965	120 655
	<u>34 456 830</u>	<u>112 948</u>	<u>903 565</u>	<u>174 129</u>	<u>1 297 916</u>	<u>200 679</u>	<u>37 146 067</u>	<u>39 563 543</u>
LONG TERME								
Dépôts sur soumissions	401 637	-	-	-	-	-	401 637	377 519
Retenues sur contrats	2 444 268	-	-	-	-	-	2 444 268	1 785 305
	<u>2 845 905</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2 845 905</u>	<u>2 162 824</u>



**NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (suite)
AU 31 DÉCEMBRE 2018**

10.1 SUBVENTIONS PROVINCIALES ET MUNICIPALES HLM PUBLIC

	2018				2017	
	HLM \$	RAM capitalisé \$	SHQ RAM capitalisé Total \$	CMM \$	Ville \$	Total \$
SOLDE À REMBOURSER (À RECEVOIR) AU DÉBUT						
Ajustement solde du fonds	5 890 651 (11 436)	(3 884 183)	2 006 468 (11 436)	(1 532 232) (1 271)	115 277 -	3 409 259 19 781
SOLDE RÉGULARISÉ	5 879 215	(3 884 183)	1 995 032	(1 533 503)	115 277	3 429 040
Contributions reçues (remboursées) pour les exercices antérieurs	4 826	1 164 461	1 169 287	571 934	-	(5 938 575)
SOLDE AVANT LES TRANSACTIONS RELATIVES À L'EXERCICE	5 884 041	(2 719 722)	3 164 319	(961 569)	115 277	(2 509 535)
TRANSACTIONS RELATIVES À L'EXERCICE						
Déficit partagé	127 461 476	-	127 461 476	13 660 926	502 594	130 038 530
RAM capitalisé	-	80 689 963	80 689 963	-	-	75 038 903
Jetons de présence	127 461 476	80 689 963	208 151 439	13 660 926	502 594	205 077 433
	-	-	-	-	28 093	30 612
Contributions	127 461 476	80 689 963	208 151 439	13 660 926	530 687	205 108 045
Reçues - HLM	53 280 686	-	53 280 686	12 398 191	500 000	68 200 745
Reçues - RAM	-	83 744 366	83 744 366	-	-	72 126 823
Remboursées par l'OMHM	(178 316)	-	(178 316)	-	-	(351 571)
Financement immeubles	42 501 204	-	42 501 204	-	-	43 857 020
Financement intermédiaire RAM capitalisé	1 409 931	-	1 409 931	-	-	854 622
Financement RAM capitalisé	27 832 663	-	27 832 663	-	-	23 327 190
Intérêts RAM capitalisé	-	401 421	401 421	-	-	192 264
	124 846 168	84 145 787	208 991 955	12 398 191	500 000	208 207 093
	(2 615 308)	3 455 824	840 516	(1 262 735)	(30 687)	3 099 048
CONTRIBUTIONS À REMBOURSER (À RECEVOIR) DE L'EXERCICE	3 268 733	736 102	4 004 835	(2 224 304)	84 590	589 513
SOLDE À REMBOURSER (À RECEVOIR) À LA FIN						

NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (suite)
AU 31 DÉCEMBRE 2018

10.2 SUBVENTIONS PROVINCIALES HLM PRIVÉ

	<u>2018</u>			<u>2017</u>
	<u>Vivre ensemble</u>	<u>Akéla</u>	<u>Total</u>	<u>Total</u>
	\$	\$	\$	\$
SOLDE À REMBOURSER AU DÉBUT	176 712	222 358	399 070	123 706
Ajustement solde du fonds	463	(463)	-	-
Contributions SHQ remboursées pour les exercices antérieurs	<u>(129 051)</u>	<u>(221 897)</u>	<u>(350 948)</u>	<u>(16 939)</u>
SOLDE À REMBOURSER AVANT LES TRANSACTIONS RELATIVES À L'EXERCICE	<u>48 124</u>	<u>(2)</u>	<u>48 122</u>	<u>106 767</u>
TRANSACTIONS RELATIVES À L'EXERCICE				
Déficit	(88 449)	(143 416)	(231 865)	(564 647)
Contributions SHQ reçues	<u>125 025</u>	<u>144 568</u>	<u>269 593</u>	<u>856 950</u>
CONTRIBUTIONS À REMBOURSER DE L'EXERCICE	<u>36 576</u>	<u>1 152</u>	<u>37 728</u>	<u>292 303</u>
SOLDE À REMBOURSER À LA FIN	<u><u>84 700</u></u>	<u><u>1 150</u></u>	<u><u>85 850</u></u>	<u><u>399 070</u></u>



**NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (suite)
AU 31 DÉCEMBRE 2018**

11. PRODUITS REPORTÉS

	<u>HLM public</u>	<u>ACL</u>	<u>LAQ</u>	<u>Immeubles Benny Farm et autres</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Loyers perçus d'avances et autres:						
Solde au début	249 690	2 662	15 768	11 135	279 255	286 576
Affectations à l'exercice	(192 799)	(2 662)	(11 400)	(8 671)	(215 532)	(227 585)
Montant encaissé pour le prochain exercice	195 563	1 831	4 639	4 760	206 793	220 264
Solde à la fin	<u>252 454</u>	<u>1 831</u>	<u>9 007</u>	<u>7 224</u>	<u>270 516</u>	<u>279 255</u>
Produits reportés pour clientèle:						
Solde au début	-	30 999	1 482 532	-	1 513 531	1 497 280
Affectations à l'exercice	-	-	(47 272)	-	(47 272)	-
Montant encaissé pour le prochain exercice	-	6 086	15 415	-	21 501	16 251
Solde à la fin	<u>-</u>	<u>37 085</u>	<u>1 450 675</u>	<u>-</u>	<u>1 487 760</u>	<u>1 513 531</u>
TOTAL	<u>252 454</u>	<u>38 916</u>	<u>1 459 682</u>	<u>7 224</u>	<u>1 758 276</u>	<u>1 792 786</u>

**NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (suite)
AU 31 DÉCEMBRE 2018**

12. APPORTS REPORTÉS AFFÉRENTS AUX IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Subventions provinciales	Contribution au FQHC ⁽¹⁾	Subventions municipales	2018	2017
	\$	\$	\$	\$	\$
PROGRAMME HLM PUBLIC					
Solde au début	216 388 952	-	2 079 986	218 468 938	185 996 368
Contribution de l'exercice	61 228 405	-	-	61 228 405	44 416 692
Moins: Montant constaté à titre de produits au cours de l'exercice	<u>(13 421 052)</u>	<u>-</u>	<u>(235 450)</u>	<u>(13 656 502)</u>	<u>(11 944 122)</u>
Solde à la fin	<u>264 196 305</u>	<u>-</u>	<u>1 844 536</u>	<u>266 040 841</u>	<u>218 468 938</u>
PROGRAMME HLM PRIVÉ					
Solde au début	1 470 907	-	-	1 470 907	1 580 383
Moins: Montant constaté à titre de produits au cours de l'exercice	<u>(109 476)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(109 476)</u>	<u>(109 476)</u>
Solde à la fin	<u>1 361 431</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1 361 431</u>	<u>1 470 907</u>
PROGRAMME ACCÈSLOGIS QUÉBEC (ACL)					
Solde au début	16 636 491	(741 034)	5 354 906	21 250 363	18 871 069
Contribution de l'exercice	1 487 380	(6 000)	735 501	2 216 881	2 971 949
Moins: Montant constaté à titre de produits au cours de l'exercice	<u>(483 099)</u>	<u>19 999</u>	<u>(158 738)</u>	<u>(621 838)</u>	<u>(592 655)</u>
Solde à la fin	<u>17 640 772</u>	<u>(727 035)</u>	<u>5 931 669</u>	<u>22 845 406</u>	<u>21 250 363</u>
PROGRAMME LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC (LAQ)					
Solde au début	79 545 021	(5 620 493)	28 665 285	102 589 813	108 722 329
Contribution de l'exercice	-	(1 586 459)	-	(1 586 459)	(2 597 465)
Moins: Montant constaté à titre de produits au cours de l'exercice	<u>(2 725 826)</u>	<u>225 821</u>	<u>(979 174)</u>	<u>(3 479 179)</u>	<u>(3 535 051)</u>
Solde à la fin	<u>76 819 195</u>	<u>(6 981 131)</u>	<u>27 686 111</u>	<u>97 524 175</u>	<u>102 589 813</u>
TOTAL	<u>360 017 703</u>	<u>(7 708 166)</u>	<u>35 462 316</u>	<u>387 771 853</u>	<u>343 780 021</u>

⁽¹⁾ La contribution de l'exercice au FQHC correspond à quinze refinancements de projets « résidence » et « famille ». Selon l'article 7.1 des conventions d'exploitation, il est prévu que le montant de la contribution peut être ajusté suite à l'analyse des travaux nécessaires et de la situation financière de l'ensemble immobilier. De façon exceptionnelle, un montant de 9 672 337 \$ n'a pas été versé au FQHC au 31 décembre 2018 par notre créancier, soit les Centres financiers aux entreprises Desjardins de Montréal, étant donné que des discussions sont en cours avec la SHQ en vue de déterminer quelle proportion des contributions pourraient servir à rembourser des marges de crédit existantes pour des travaux à la suite de litiges sur des déficiences de construction. En 2018, l'OMHM a contribué pour un montant de 1 586 459 \$ au FQHC et a également refinancé un projet d'un montant de 3 215 864 \$ et qui sera versé en 2019 au FQHC.



NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (suite) AU 31 DÉCEMBRE 2018

13. DETTE À LONG TERME

Programme	Créancier	Type d'emprunt	Emprunt initial	Valeur nette comptable des actifs donnés en garantie	Taux annuel de %	Versement mensuel	Échéance de	à	2018	2017
			\$	\$		\$			\$	\$
HLM PUBLIC										
Immeubles	SHQ	Obligataire	149 675 606		6,875	976 979	2020	2030	51 607 775	59 035 854
Immeubles	Ville	Sans intérêt	7 961 287		n/a	n/a	2020	2033	5 841 410	5 605 960
RAM capitalisé	SHQ	Obligataire	220 599 669		2,833	1 286 316	2030	2038	187 952 371	158 260 194
TOTAL				277 395 245					245 401 556	222 902 008
HLM PRIVÉ										
Immeubles	SCHL	Hypothèque 1er rang	2 113 884	1 457 028	1,14	10 890	2026	2028	1 274 330	1 422 749
ACCÈSLOGIS QUÉBEC (ACL)										
Immeubles	Centres financiers aux entreprises Desjardins de Montréal	Hypothèque 1er rang	21 379 818	42 822 984	2,726	93 270	2038	2053	19 477 706	17 783 791
LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC (LAQ)										
Immeubles	Centres financiers aux entreprises Desjardins de Montréal	Hypothèque 1er rang	77 562 133	162 987 727	2,718	381 807	2031	2040	57 906 989	58 937 068
IMMEUBLES BENNY FARM										
Immeubles	Desjardins sécurité financière compagnie d'assurance vie	Hypothèque 1er rang	19 050 000	13 620 226	2,65	74 589	1er janvier 2043		15 945 670	16 403 033
TOTAL									340 006 251	317 448 649
TRANCHE DE LA DETTE À LONG TERME ÉCHÉANT À MOINS D'UN AN									20 396 416	18 036 815
TOTAL DETTE À LONG TERME									319 609 835	299 411 834
Les versements en capital sur la dette à long terme à effectuer au cours des cinq prochains exercices sont les suivants:										
		HLM public	HLM privé	ACL	LAQ	Immeubles Benny farm	Total			
		\$	\$	\$	\$	\$	\$			
2019		16 744 768	145 384	474 867	2 670 191	361 206	20 396 416			
2020		17 270 194	153 085	491 550	2 764 434	379 085	21 058 348			
2021		17 417 017	155 432	508 810	2 862 344	397 848	21 341 451			
2022		16 710 122	157 813	526 740	2 957 557	417 539	20 769 771			
2023		15 858 331	160 239	545 292	3 062 093	438 206	20 064 161			

Note : Les biens donnés en garantie pour chacune des dettes correspondent aux immobilisations y étant reliées.

NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (suite)
AU 31 DÉCEMBRE 2018

14. AFFECTATIONS INTERNES

	HLM public	HLM privé	ACL	LAQ	Immeubles Benny Farm	2018	2017
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Réserve d'autogestion	3 462 323	5 241	-	-	-	3 467 564	2 942 892
Réserve remplacement meubles	-	11 706	61 570	1 681 202	-	1 754 478	1 840 199
Réserve remplacement immeubles	-	93 063	384 588	5 204 315	-	5 681 966	6 067 542
Réserve de gestion hypothécaire	-	-	119 112	1 204 439	-	1 323 551	1 239 663
Réserve générale	-	-	-	-	136 019	136 019	133 524
	<u>3 462 323</u>	<u>110 010</u>	<u>565 270</u>	<u>8 089 956</u>	<u>136 019</u>	<u>12 363 578</u>	<u>12 223 820</u>

À l'exception des réserves d'autogestion et générale, l'OMHM ne peut utiliser à d'autres fins ces montants grevés d'affectations internes sans le consentement préalable de la SHQ.

15. ACTIF NET NON AFFECTÉ

	HLM public	HLM privé	LAQ développement	ACL	LAQ	Immeubles Benny Farm et autres	2018	2017
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au début	(347 213)	(1 996)	(4 572 445)	535 144	(3 116 810)	1 213 644	(6 289 676)	(4 953 540)
Excédent des produits sur les charges	1 034 532	8 120	-	251 810	713 739	296 056	2 304 257	1 804 761
Autres:								
Réserves	(523 648)	(7 921)	-	(147 715)	542 021	(2 495)	(139 758)	(79 560)
Immobilisations et amortissements	(663 773)	-	270 564	(59 311)	(1 731 631)	(119 359)	(2 303 510)	(3 078 037)
Actif (passif) au titre des prestations déterminées	(2 021 400)	-	-	-	-	-	(2 021 400)	16 700
	<u>(2 521 502)</u>	<u>(1 797)</u>	<u>(4 301 881)</u>	<u>579 928</u>	<u>(3 592 681)</u>	<u>1 387 846</u>	<u>(8 450 087)</u>	<u>(6 289 676)</u>



NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (suite) AU 31 DÉCEMBRE 2018

16. INSTRUMENTS FINANCIERS

L'OMHM, par le biais de ses instruments financiers, est exposé à divers risques.

Risque de crédit

L'OMHM est exposé au risque de crédit relativement aux actifs financiers comptabilisés au bilan. L'OMHM a déterminé que les actifs financiers l'exposant davantage au risque de crédit sont liés aux débiteurs (excluant la taxe sur les produits et services et la taxe de vente du Québec à recevoir) et aux apports à recevoir – SHQ, étant donné que le manquement d'une de ces parties à ses obligations pourrait entraîner des pertes financières importantes pour l'OMHM.

L'OMHM accorde du crédit aux locataires. Il effectue, de façon continue, des évaluations de crédit à l'égard de ses locataires et n'a pratiquement jamais de mauvaises créances significatives.

Pour les subventions à recevoir et les apports à recevoir - SHQ, l'OMHM évalue, de façon continue, les montants à recevoir sur la base des montants qu'il a la quasi-certitude de recevoir en se fondant sur leur valeur de réalisation estimative.

Risque de marché

Risque du taux d'intérêt

Les instruments financiers de l'OMHM l'exposent au risque de marché, plus particulièrement au risque de taux d'intérêt, lequel découle des activités de financement.

L'OMHM est exposé au risque de taux d'intérêt en ce qui concerne ses instruments financiers à taux d'intérêt fixe et à taux d'intérêt variable. Les instruments à taux d'intérêt fixe assujettissent l'OMHM à un risque de juste valeur et ceux à taux d'intérêt variable à un risque de flux de trésorerie. L'OMHM est exposé à ce type de risque sur ses placements, sur le découvert bancaire, sur les marges de crédit, sur les avances temporaires et sur la dette à long terme. Toutefois, le risque sur les placements est réduit au minimum, ces actifs étant investis principalement dans l'encaisse propre.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité de l'OMHM est le risque de ne pas être en mesure de répondre à ses besoins de trésorerie ou de financer ses obligations lorsqu'elles arrivent à échéance. L'OMHM est donc exposé au risque de liquidité relativement à l'ensemble des passifs financiers comptabilisés au bilan.

Les fournisseurs et frais courus sont généralement remboursés dans un délai raisonnable. En ce qui concerne le découvert bancaire, il est renfloué dès que les revenus correspondants sont encaissés.

Valeur comptable des actifs financiers par catégorie

Les actifs financiers de l'OMHM totalisant 392 304 358 \$ (346 837 841 \$ au 31 décembre 2017) ont tous été classés dans la catégorie des actifs financiers évalués au coût après amortissement.

NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (suite) AU 31 DÉCEMBRE 2018

17. ENGAGEMENTS

a) Programme HLM public

Au 31 décembre 2018, l'OMHM a signé des engagements contractuels liés à différents contrats estimés à 42 041 000 \$, dont 34 823 000 \$ pour 2019, 3 138 000 \$ pour 2020, 2 220 000 \$ pour 2021 et 1 860 000 \$ pour 2022.

b) Programme LAQ

Au 31 décembre 2018, l'OMHM a signé des engagements contractuels reliés à différents contrats estimés à 749 000 \$, dont 482 000 \$ pour 2019, 128 000 \$ pour 2020 et 139 000 \$ pour 2021.

c) Programmes LAQ Développement et AccèsLogis Québec

L'OMHM a fait une demande d'engagement conditionnel à la Ville de Montréal pour le projet de l'Îlot Rosemont qui a été acceptée en 2015. Ce projet s'inscrit dans le cadre du programme AccèsLogis et prévoit la construction de 193 logements pour personnes âgées en légère perte d'autonomie et des locaux pour le nouveau siège social de l'OMHM. Le projet prévu pour 2019 est estimé à 112 millions de dollars dont 4,6 millions ont été dépensés au 31 décembre 2018.

18. RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE RETRAITE

La Loi favorisant la santé financière et la pérennité des régimes de retraite à prestations déterminées du secteur municipal, sanctionnée par l'Assemblée nationale le 5 décembre 2014, a pour conséquence de modifier la structure des Régimes avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2014. La Loi fixe des balises principalement au niveau des éléments suivants :

- Création de 2 volets à l'intérieur des Régimes :
 - Un volet pour le service jusqu'au 31 décembre 2013 (volet pré-2014);
 - Un volet pour le service à compter du 1^{er} janvier 2014 (volet post-2013).
- Partage des cotisations pour le volet post-2013 entre les participants et le promoteur du régime :
 - Partage de la cotisation d'exercice;
 - Partage de la cotisation de stabilisation;
 - Partage des déficits, s'il y a lieu.
- Le promoteur du régime est responsable du financement des nouveaux déficits du volet pré-2014;
- Constitution d'un fonds de stabilisation au 1^{er} janvier 2014 et début des cotisations de stabilisation à compter de la date de signature de l'entente entre les participants et le promoteur du régime (non syndiqués : 2016, cols blancs : 2017, cols bleus : 2018);
- Répartition du déficit au 31 décembre 2013 entre le groupe des participants actifs et retraités, s'il y a lieu;
- Partage entre le promoteur et les participants actifs du déficit au 31 décembre 2013 attribuable aux participants actifs, s'il y a lieu;



NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (suite) AU 31 DÉCEMBRE 2018

18. RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE RETRAITE (suite)

- Abolition de l'indexation automatique à compter du 1^{er} janvier 2014 pour tous les participants actifs des régimes pour le service pré-2014 et post-2013;

Aux fins de l'application de la Loi, les participants qui ont commencé à recevoir une prestation de retraite ou qui en ont fait la demande à l'administrateur jusqu'au 12 juin 2014 sont considérés être des retraités au 31 décembre 2013.

L'impact de la Loi est considérable sur la présentation des états financiers dans leur ensemble et continuera de l'être au cours des futurs exercices. De plus, elle modifie de façon significative à la fois le financement du régime et l'obligation au titre des prestations de retraite.

Compte tenu de la situation des Régimes, la période des discussions prévues entre les parties a débuté le 1^{er} février 2015 pour les cols blancs et les non-syndiqués et le 1^{er} janvier 2016 pour les cols bleus et s'échelonnant sur un maximum de 18 mois incluant les périodes de prolongation demandées par les parties. Il est à noter que des ententes ont été signées pour tous les groupes de participants. La dernière entente a été finalisée au début de l'exercice financier 2019.

Il est important de noter que des requêtes ont été déposées en Cour supérieure pour contester la légalité de la Loi de sorte que l'application de cette Loi pourrait être suspendue et que certaines modalités pourraient être annulées par les tribunaux.

Les évaluations actuarielles post-restructuration des trois régimes ont été déposées au cours de l'année 2018, puisque tous les éléments de négociations nécessaires à l'élaboration de ces évaluations avaient été entendus.

Le coût des prestations de retraite est établi d'après la méthode de répartition des prestations constituées selon laquelle le passif actuariel indique la valeur actuarielle de toutes les prestations futures dues aux années de service antérieures à la date d'évaluation.

Selon les évaluations actuarielles des régimes de retraite des employés non syndiqués au 31 décembre 2017, des cols blancs au 31 décembre 2016 et des cols bleus au 31 décembre 2017, extrapolées au 31 décembre 2018, deux des trois régimes sont entièrement capitalisés. Le régime des employés non-syndiqués n'est pas entièrement capitalisé.

**NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (suite)
AU 31 DÉCEMBRE 2018**

18. RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE RETRAITE (suite)

Les valeurs extrapolées au 31 décembre 2018 sont les suivantes:

	<u>Cols blancs</u>	<u>Non syndiqués</u>	<u>Cols bleus</u>	<u>Total</u>
	\$	\$	\$	\$
Obligation au titre des prestations constituées	56 312 200	56 440 000	55 243 700	167 995 900
Valeur marchande de l'actif	<u>63 459 300</u>	<u>54 436 500</u>	<u>58 729 400</u>	<u>176 625 200</u>
Surplus du régime	7 147 100	(2 003 500)	3 485 700	8 629 300
Provision pour moins-value	<u>(7 147 100)</u>	<u>-</u>	<u>(3 485 700)</u>	<u>(10 632 800)</u>
Actif au titre des prestations déterminées	<u>-</u>	<u>(2 003 500)</u>	<u>-</u>	<u>(2 003 500)</u>

Les principales hypothèses actuarielles utilisées sont les suivantes:

	<u>Cols blancs</u>	<u>Non syndiqués</u>	<u>Cols bleus</u>
	%	%	%
Taux d'actualisation:			
♦ Volet antérieur	5,50	5,40	5,40
♦ Volet courant	5,75	5,65	5,65
Taux de rendement à long terme prévu les actifs des régimes			
♦ Volet antérieur	5,50	5,40	5,40
♦ Volet courant	5,75	5,65	5,65
Taux de croissance de la rémunération: ⁽¹⁾			
♦ Service < 12 ans	4,00	Jusqu'en 2023 2,00	Jusqu'en 2023 2,00
♦ Service > 12 ans	3,00	Après 2023 3,00	Après 2023 2,75

Le tableau suivant présente des informations relatives aux régimes complémentaires de retraite:

Cotisations de l'exercice	Part de l'employeur	3 774 300 \$
	Part de l'employé	3 767 400 \$
Cotisations dues aux régimes	Part de l'employeur	454 600 \$
	Part de l'employé	479 100 \$
Prestations versées et transferts	Rentes	6 483 364 \$
	Remboursement de cotisations	1 278 430 \$
	Transferts à d'autres régimes	75 530 \$

⁽¹⁾ Le taux présenté est celui qui s'applique à long terme, un taux variable est utilisé pour les années antérieures à 2018.



NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (suite) AU 31 DÉCEMBRE 2018

19. RÉGIME D'APPOINT POUR LES CADRES DÉSIGNÉS DE L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL

L'OMHM, de par une résolution adoptée par son conseil d'administration en date du 14 mai 2008, a établi un régime d'appoint connu sous le nom de « Régime d'appoint des cadres désignés de l'Office municipal d'habitation de Montréal ». Le Régime d'appoint prévoit le paiement de prestations au-delà des limites fiscales applicables au Régime complémentaire de retraite des employés non syndiqués de l'Office municipal d'habitation de Montréal, afin d'assurer le versement pour certains membres de la totalité des rentes promises par leur régime complémentaire de retraite.

L'obligation au titre des prestations constituées a été déterminée en utilisant la méthode de répartition des prestations au prorata des services en projetant les salaires futurs.

Selon l'évaluation actuarielle préliminaire au 31 décembre 2017, le régime est partiellement capitalisé puisqu'il montre un manque d'actif de 137 100 \$ constitué de la différence entre la valeur actuarielle de l'actif net disponible de 711 400 \$ et l'obligation au titre des prestations de retraite de 848 500 \$.

Selon l'extrapolation au 31 décembre 2018, le régime est partiellement capitalisé puisqu'il montre un déficit de 186 900 \$ (surplus de 32 100 \$ en 2017) constitué de la différence entre la valeur marchande de l'actif de 664 300 \$ (711 400 \$ en 2017) et les prestations constituées de 851 200 \$ (679 300 \$ en 2017).

Les principales hypothèses utilisées pour déterminer la valeur actuarielle des prestations constituées sont :

Taux d'actualisation	3,25 %
Taux de rendement à long terme prévu pour les actifs du régime	3,25 %
Taux de croissance de la rémunération	2,50 %

20. ÉVENTUALITÉS

Des réclamations pendantes en justice contre l'OMHM totalisent environ 1 099 000 \$ au 31 décembre 2018. Ces réclamations concernent principalement le programme HLM.

L'OMHM conteste le bien-fondé de ces réclamations. Toute perte résultant du dénouement de ces réclamations sera imputée aux résultats de l'exercice au cours duquel le dénouement sera connu.

21. CHIFFRES DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Certains chiffres de l'exercice 2017 ont été reclassés afin de les rendre conformes à la présentation adoptée pour l'année 2018.

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – HLM PUBLIC

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Loyers et produits de location :		
Loyers	78 168 219	77 036 418
Produits d'électricité domestique	9 506 746	9 543 702
Autres produits de location	498 575	510 144
Location des espaces non résidentiels	344 581	448 195
Location de toit - Antennes	<u>908 203</u>	<u>896 253</u>
Total Loyers et produits de location	<u>89 426 324</u>	<u>88 434 712</u>
Apports:		
Subventions provinciales	71 431 598	63 933 364
Subventions municipales	9 813 690	8 712 319
Amortissement des subventions provinciales	13 421 052	11 718 162
Amortissement des subventions municipales	<u>235 450</u>	<u>225 960</u>
Total des Apports	<u>94 901 790</u>	<u>84 589 805</u>
Autres produits :		
Produits d'intérêts	351 093	231 448
Produits divers et de buanderie	370 637	785 277
Produits - Récupération des charges de sinistres	268 075	62 088
Gain sur cessions d'actifs	<u>3 043</u>	<u>-</u>
Total Autres produits	<u>992 848</u>	<u>1 078 813</u>
Total des Produits	<u>185 320 962</u>	<u>174 103 330</u>



RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – HLM PUBLIC (suite)

ADMINISTRATION

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Administration - Ressources humaines :		
Salaires - Administration	4 601 766	4 532 966
Salaires - Location	7 851 384	7 623 726
Salaires - Autres	3 352 254	3 549 261
Avantages sociaux - Administration	1 157 123	1 240 195
Avantages sociaux - Location	2 205 700	1 976 033
Avantages sociaux - Autres	921 799	934 705
Avantages sociaux futurs	201 100	12 900
Total Administration - Ressources humaines	<u>20 291 126</u>	<u>19 869 786</u>
Frais généraux d'administration :		
Frais des comités de secteur et consultatif des résidents	18 120	16 691
Déplacements et séjours	195 328	235 676
Formation	301 366	276 466
Frais du conseil d'administration	2 600	2 600
Frais d'audit	86 485	91 784
Communication	846 605	692 668
Location/Aménagement de bureau	1 909 930	1 782 624
Location de matériel et d'équipement de bureau	292 870	325 939
Mauvaises créances - Net	204 221	346 443
Intérêts et frais bancaires	28 894	42 618
Honoraires professionnels	480 729	557 679
Total Frais généraux d'administration	<u>4 367 148</u>	<u>4 371 188</u>
Frais informatiques :		
Contribution à la COGIWEB	2 323 478	2 280 140
Contrats d'entretien, de réparation d'équipement	462 543	548 566
Location de matériel informatique et développement de systèmes	2 870 027	3 046 222
Total Frais informatiques	<u>5 656 048</u>	<u>5 874 928</u>
Crédits alloués pour le PSL		
Frais d'administration	(1 872 931)	(1 745 207)
Frais de livraison	(179 520)	(379 680)
Total Crédits alloués pour le PSL	<u>(2 052 451)</u>	<u>(2 124 887)</u>
Frais d'administration non récurrents :		
Cotisation à une association	16 501	16 240
Frais de congrès	12 261	14 804
Autres charges	24 803	102 178
Total Frais d'administration non récurrents	<u>53 565</u>	<u>133 222</u>
Total Administration	<u>28 315 436</u>	<u>28 124 237</u>

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – HLM PUBLIC (suite)

CONCIERGERIE ET ENTRETIEN

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Conciergerie et entretien - Ressources humaines :		
Salaires - Conciergerie et entretien	10 140 116	10 327 400
Avantages sociaux - Conciergerie et entretien	2 988 531	2 768 209
Entretien du terrain	720 755	586 721
Conciergerie non spécialisée	241 127	56 665
Entretien des logements	12 103	91 658
Entretien des bâtiments	447 882	686 214
Total Conciergerie et entretien - Ressources humaines	<u>14 550 514</u>	<u>14 516 867</u>
Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres :		
Déplacements et séjours	464 186	500 237
Fournitures et matériaux	1 497 673	1 496 169
Entretien du matériel roulant	145 188	133 944
Déneigement	2 452 815	2 367 249
Enlèvement des ordures ménagères	160 212	175 565
Conciergerie spécialisée	291 690	972 521
Sécurité	3 365 076	3 060 620
Entretien des systèmes et des appareils	55 891	50 665
Entretien des ascenseurs	734 919	561 825
Honoraires professionnels	41 045	73 363
Total Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres	<u>9 208 695</u>	<u>9 392 158</u>
Contrats d'entretien et autres frais :		
Entretien des systèmes	5 974 596	5 627 281
Location équipement entretien et matériel roulant	121 768	442 393
Autres frais d'exploitation	294 409	344 226
Total Contrats d'entretien et autres frais	<u>6 390 773</u>	<u>6 413 900</u>
Total Conciergerie et entretien	<u>30 149 982</u>	<u>30 322 925</u>



RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – HLM PUBLIC (suite)

ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Énergie :		
Électricité	22 388 730	21 706 793
Combustible	7 086 577	7 591 544
Total Énergie	<u>29 475 307</u>	<u>29 298 337</u>
Taxes :		
Impôt foncier municipal	19 335 599	18 348 393
Impôt foncier scolaire	3 768 173	3 604 998
Total Taxes	<u>23 103 772</u>	<u>21 953 391</u>
Assurances et sinistres :		
Primes d'assurance	269 992	266 077
Frais de sinistres partageables avec municipalité	3 414 910	2 696 452
Frais de sinistres non partageables	2 881 375	1 666 894
Total Assurances et sinistres	<u>6 566 277</u>	<u>4 629 423</u>
Total Énergie, taxes, assurances et sinistres	<u>59 145 356</u>	<u>55 881 151</u>

REMPACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
RAM dépenses		
Immeuble	1 416 580	2 209 903
Terrain	228 533	695 894
Décontamination de terrain	135 030	9 996
Bâtiment	8 486 385	7 176 581
Logements	23 578 975	18 823 517
Honoraires professionnels	4 077 239	3 645 289
Frais de relocalisation	87 095	571 148
Total RAM dépenses	<u>38 009 837</u>	<u>33 132 328</u>

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – HLM PUBLIC (suite)

INTÉRÊTS SUR LE FINANCEMENT INTÉRIMAIRE RAM CAPITALISÉ

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Intérêts sur le financement intérimaire RAM capitalisé:		
Intérêts sur le financement intérimaire RAM capitalisé	786 228	471 507
Total Intérêts sur le financement intérimaire RAM capitalisé	<u>786 228</u>	<u>471 507</u>

INTÉRÊTS SUR LA DETTE À LONG TERME

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Intérêts sur la dette à long terme:		
Intérêts sur la dette à long terme	4 482 907	5 021 682
Intérêts sur la dette à long terme - RAM capitalisé	6 282 623	5 356 011
Total Intérêts sur la dette à long terme	<u>10 765 530</u>	<u>10 377 693</u>

AUTRES FRAIS DE FINANCEMENT

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Autres frais de financement:		
Rentes emphytéotiques/Frais de copropriété	462 808	448 017
Total Autres frais de financement	<u>462 808</u>	<u>448 017</u>

AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Amortissement des immobilisations corporelles:		
Amortissement des immobilisations corporelles	13 898 766	12 146 214
Total Amortissement des immobilisations corporelles	<u>13 898 766</u>	<u>12 146 214</u>

SERVICES À LA CLIENTÈLE

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Services à la clientèle :		
Subventions aux associations de locataires	369 159	342 529
Activités communautaires et sociales	159 474	202 298
Soutien à la clientèle	1 643 854	1 565 166
Frais de déménagement	580 000	688 752
Total Services à la clientèle	<u>2 752 487</u>	<u>2 798 745</u>
Total des Charges	<u>184 286 430</u>	<u>173 702 817</u>
Excédent des produits sur les charges	<u>1 034 532</u>	<u>400 513</u>



RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – HLM PRIVÉ

	Résidentielle		2018	2017
	admissible	non admissible		
	\$	\$	\$	\$
Loyers et produits de location :				
Loyers	179 505	-	179 505	169 823
Produits d'électricité domestique	23 007	-	23 007	23 431
Autres produits de location	1 650	-	1 650	1 655
Location des espaces non résidentiels	-	9 477	9 477	9 318
Total Loyers et produits de location	204 162	9 477	213 639	204 227
Apports:				
Subventions provinciales	83 446	-	83 446	418 540
Amortissement des subventions provinciales	109 476	-	109 476	109 476
Total des Apports	192 922	-	192 922	528 016
Autres produits :				
Produits d'intérêts	1 983	-	1 983	1 082
Produits divers	122	-	122	272
Total Autres produits	2 105	-	2 105	1 354
Total des Produits	399 189	9 477	408 666	733 597

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – HLM PRIVÉ (suite)

	ADMINISTRATION		2018	2017
	Résidentielle			
	admissible	non admissible		
	\$	\$	\$	\$
Administration - Ressources humaines :				
Salaires - Location	15 161	-	15 161	15 369
Avantages sociaux - Location	4 201	-	4 201	4 129
Total Administration - Ressources humaines	19 362	-	19 362	19 498
Frais généraux d'administration :				
Déplacements et séjours	423	-	423	473
Formation	300	-	300	250
Frais d'audit	153	-	153	149
Communication	1 596	-	1 596	1 362
Location de matériel et d'équipement de bureau	796	-	796	806
Mauvaises créances - Net	-	-	-	1 267
Intérêts et frais bancaires	61	-	61	89
Total Frais généraux d'administration	3 329	-	3 329	4 396
Frais informatiques :				
Contrats d'entretien, de réparation d'équipement	113	-	113	-
Total Frais informatiques	113	-	113	-
Frais d'administration non récurrents :				
Cotisation à une association	31	-	31	-
Soutien à la clientèle	-	-	-	946
Total Frais d'administration non récurrents	31	-	31	946
Total Administration	22 835	-	22 835	24 840

CONCIERGERIE ET ENTRETIEN

	Résidentielle		2018	2017
	admissible	non admissible		
	\$	\$		
Conciergerie et entretien - Ressources humaines :				
Salaires - Conciergerie et entretien	12 548	-	12 548	17 854
Avantages sociaux - Conciergerie et entretien	4 271	-	4 271	5 201
Entretien du terrain	3 670	-	3 670	3 323
Entretien des logements	-	-	-	66
Entretien des bâtiments	138	-	138	410
Total Conciergerie et entretien - Ressources humaines	20 627	-	20 627	26 854
Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres :				
Déplacements et séjours	800	-	800	750
Déneigement	8 504	-	8 504	8 421
Conciergerie spécialisée	-	-	-	939
Total Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres	9 547	-	9 547	10 110
Contrats d'entretien :				
Entretien des systèmes	3 493	-	3 493	2 294
Total Contrats d'entretien	3 493	-	3 493	2 294
Total Conciergerie et entretien	33 667	-	33 667	39 258



RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – HLM PRIVÉ (suite)

ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES

	Résidentielle		2018	2017
	admissible	non admissible		
	\$	\$		
Énergie :				
Électricité	63 272	-	63 272	67 679
Total Énergie	63 272	-	63 272	67 679
Rentes :				
Rentes emphytéotiques	1	-	1	1
Total Rentes	1	-	1	1
Taxes :				
Impôt foncier municipal	39 716	-	39 716	36 885
Impôt foncier scolaire	7 302	-	7 302	6 858
Total Taxes	47 018	-	47 018	43 743
Assurances et sinistres :				
Primes d'assurance	34 578	-	34 578	33 037
Frais de sinistres non partageables	6 862	-	6 862	-
Total Assurances et sinistres	41 440	-	41 440	33 037
Total Énergie, taxes, assurances et sinistres	151 731	-	151 731	144 460

REPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)

	Résidentielle		2018	2017
	admissible	non admissible		
	\$	\$		
RAM dépenses :				
Immeuble	1 445	-	1 445	298 395
Terrain	4 056	-	4 056	910
Bâtiment	5 096	-	5 096	18 055
Logements	48 368	-	48 368	17 846
Honoraires professionnels	1 764	-	1 764	48 740
Total RAM dépenses	60 729	-	60 729	383 946

INTÉRÊTS SUR LA DETTE À LONG TERME

	Résidentielle		2018	2017
	admissible	non admissible		
	\$	\$		
Intérêts sur la dette à long terme:				
Intérêts sur la dette à long terme	22 108	-	22 108	24 428
Total Intérêts sur la dette à long terme	22 108	-	22 108	24 428

AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Résidentielle		2018	2017
	admissible	non admissible		
	\$	\$		
Amortissement des immobilisations corporelles:				
Amortissement des immobilisations corporelles	109 476	-	109 476	109 476
Total Amortissement des immobilisations corporelles	109 476	-	109 476	109 476
Total des Charges	400 546	-	400 546	726 408
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	(1 357)	9 477	8 120	7 189

**RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – PSL**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Apports:		
Subventions provinciales	51 360 625	49 037 996
Subventions municipales	<u>5 652 327</u>	<u>5 379 234</u>
Total des Apports	<u>57 012 952</u>	<u>54 417 230</u>
Administration		
Versements aux propriétaires	54 958 386	52 198 325
Frais d'administration	1 872 931	1 745 206
Frais de livraison unités Urgence	179 520	379 680
Autres	<u>2 115</u>	<u>94 019</u>
Total Administration	<u>57 012 952</u>	<u>54 417 230</u>
Excédent des produits sur les charges	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>



RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS - ACL

	<u>Résidentielle</u>	<u>Non résidentielle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$	\$	\$
Loyers et produits de location :				
Loyers	1 484 782	-	1 484 782	1 356 047
Supplément au loyer	904 658	-	904 658	847 952
Autres produits de location	43 553	-	43 553	43 800
Total Loyers et produits de location	<u>2 432 993</u>	<u>-</u>	<u>2 432 993</u>	<u>2 247 799</u>
Apports:				
Amortissement des subventions provinciales	483 099	-	483 099	461 356
Amortissement des subventions municipales	158 738	-	158 738	151 185
Total des Apports	<u>641 837</u>	<u>-</u>	<u>641 837</u>	<u>612 541</u>
Autres produits :				
Produits d'intérêts	22 604	-	22 604	11 977
Produits divers	52 075	-	52 075	37 668
Total Autres produits	<u>74 679</u>	<u>-</u>	<u>74 679</u>	<u>49 645</u>
Total des Produits	<u><u>3 149 509</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>3 149 509</u></u>	<u><u>2 909 985</u></u>

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – ACL (suite)

ADMINISTRATION

	<u>Résidentielle</u>	<u>Non résidentielle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$	\$	\$
Administration - Ressources humaines :				
Salaires - Administration	13 573	-	13 573	11 198
Salaires - Location	106 278	-	106 278	101 960
Avantages sociaux - Administration	12 928	-	12 928	9 599
Avantages sociaux - Location	21 060	-	21 060	14 403
Total Administration - Ressources humaines	<u>153 839</u>	<u>-</u>	<u>153 839</u>	<u>137 160</u>
Frais généraux d'administration :				
Déplacements et séjours	2 467	-	2 467	2 432
Formation	73	-	73	17
Frais d'audit	2 246	-	2 246	2 061
Communication	35 079	-	35 079	30 479
Location de matériel et d'équipement de bureau	1 895	-	1 895	1 163
Mauvaises créances - Net	16 900	-	16 900	5 145
Intérêts et frais bancaires	386	-	386	-
Honoraires professionnels	23 801	-	23 801	19 515
Total Frais généraux d'administration	<u>82 847</u>	<u>-</u>	<u>82 847</u>	<u>60 812</u>
Total Administration	<u>236 686</u>	<u>-</u>	<u>236 686</u>	<u>197 972</u>

CONCIERGERIE ET ENTRETIEN

	<u>Résidentielle</u>	<u>Non résidentielle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$	\$	\$
Conciergerie et entretien - Ressources humaines :				
Salaires - Conciergerie et entretien	96 116	-	96 116	88 428
Avantages sociaux - Conciergerie et entretien	29 325	-	29 325	26 116
Entretien du terrain	10 815	-	10 815	5 040
Conciergerie non spécialisée	12 800	-	12 800	10 296
Entretien des logements	2 601	-	2 601	290
Entretien des bâtiments	10 467	-	10 467	6 998
Total Conciergerie et entretien - Ressources humaines	<u>162 124</u>	<u>-</u>	<u>162 124</u>	<u>137 168</u>
Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres :				
Déplacements et séjours	3 989	-	3 989	2 313
Fournitures et matériaux	14 737	-	14 737	11 868
Entretien du matériel roulant	1 730	-	1 730	1 213
Déneigement	7 937	-	7 937	6 646
Conciergerie spécialisée	3 944	-	3 944	14 386
Sécurité	30 185	-	30 185	21 223
Entretien des systèmes et des appareils	133 411	-	133 411	124 426
Entretien des ascenseurs	10 941	-	10 941	9 827
Total Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres	<u>206 874</u>	<u>-</u>	<u>206 874</u>	<u>191 902</u>
Contrats d'entretien :				
Entretien des systèmes	44 264	-	44 264	33 051
Total Contrats d'entretien	<u>44 264</u>	<u>-</u>	<u>44 264</u>	<u>33 051</u>
Total Conciergerie et entretien	<u>413 262</u>	<u>-</u>	<u>413 262</u>	<u>362 121</u>



RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – ACL (suite)

ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES

	<u>Résidentielle</u>	<u>Non résidentielle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$	\$	\$
Énergie :				
Électricité	159 627	-	159 627	144 125
Combustible	57 762	-	57 762	58 351
Total Énergie	<u>217 389</u>	<u>-</u>	<u>217 389</u>	<u>202 476</u>
Taxes :				
Impôt foncier municipal	258 552	-	258 552	241 545
Impôt foncier scolaire	54 662	-	54 662	46 982
Total Taxes	<u>313 214</u>	<u>-</u>	<u>313 214</u>	<u>288 527</u>
Assurances et sinistres :				
Primes d'assurance	34 329	-	34 329	28 471
Frais de sinistres	-	-	-	3 969
Total Assurances et sinistres	<u>34 329</u>	<u>-</u>	<u>34 329</u>	<u>32 440</u>
Total Énergie, taxes, assurances et sinistres	<u>564 932</u>	<u>-</u>	<u>564 932</u>	<u>523 443</u>

INTÉRÊTS SUR LA DETTE À LONG TERME

	<u>Résidentielle</u>	<u>Non résidentielle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$	\$	\$
Intérêts sur la dette à long terme:				
Intérêts sur la dette à long terme	628 561	-	628 561	606 153
Total Intérêts sur la dette à long terme	<u>628 561</u>	<u>-</u>	<u>628 561</u>	<u>606 153</u>

AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	<u>Résidentielle</u>	<u>Non résidentielle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$	\$	\$
Amortissement des immobilisations corporelles:				
Amortissement des immobilisations corporelles	1 034 251	-	1 034 251	973 118
Total Amortissement des immobilisations corporelles	<u>1 034 251</u>	<u>-</u>	<u>1 034 251</u>	<u>973 118</u>

AMORTISSEMENT DE LA CONTRIBUTION AU FQHC

	<u>Résidentielle</u>	<u>Non résidentielle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$	\$	\$
Amortissement de la contribution au FQHC:				
Amortissement de la contribution FQHC	19 999	-	19 999	19 886
Total Amortissement de la contribution au FQHC	<u>19 999</u>	<u>-</u>	<u>19 999</u>	<u>19 886</u>

SERVICES À LA CLIENTÈLE

	<u>Résidentielle</u>	<u>Non résidentielle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$	\$	\$
Services à la clientèle :				
Activités communautaires et sociales	8	-	8	-
Frais de déménagement	-	-	-	626
Total Services à la clientèle	<u>8</u>	<u>-</u>	<u>8</u>	<u>626</u>
Total des Charges	<u>2 897 699</u>	<u>-</u>	<u>2 897 699</u>	<u>2 683 319</u>
Excédent des produits sur les charges	<u>251 810</u>	<u>-</u>	<u>251 810</u>	<u>226 666</u>

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS - LAQ

	<u>Résidentielle</u>	<u>Non résidentielle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$	\$	\$
Loyers et produits de location :				
Loyers	16 369 987	3 333 310	19 703 297	19 546 370
Supplément au loyer	215 596	-	215 596	234 922
Autres produits de location	209 628	-	209 628	226 692
Location des espaces non résidentiels	43 067	13 377	56 444	40 755
Total Loyers et produits de location	<u>16 838 278</u>	<u>3 346 687</u>	<u>20 184 965</u>	<u>20 048 739</u>
Apports:				
Amortissement des subventions provinciales	2 725 826	-	2 725 826	2 725 826
Amortissement des subventions municipales	979 174	-	979 174	979 174
Total des Apports	<u>3 705 000</u>	<u>-</u>	<u>3 705 000</u>	<u>3 705 000</u>
Autres produits :				
Produits d'intérêts	217 152	3 506	220 658	150 601
Produits divers	155 362	85 392	240 754	202 644
Surplus réserves - Remboursement hypothécaire	5 873	-	5 873	-
Total Autres produits	<u>378 387</u>	<u>88 898</u>	<u>467 285</u>	<u>353 245</u>
Total des Produits	<u>20 921 665</u>	<u>3 435 585</u>	<u>24 357 250</u>	<u>24 106 984</u>



RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – LAQ (suite)

	ADMINISTRATION		2018	2017
	Résidentielle	Non résidentielle		
	\$	\$	\$	\$
Administration - Ressources humaines :				
Salaires - Administration	727 967	127 282	855 249	868 123
Salaires - Location	1 991 406	198 019	2 189 425	2 063 631
Avantages sociaux - Administration	215 025	35 703	250 728	232 298
Avantages sociaux - Location	469 066	47 163	516 229	428 387
Total Administration - Ressources humaines	3 403 464	408 167	3 811 631	3 592 439
Frais généraux d'administration :				
Déplacements et séjours	22 716	4 469	27 185	26 383
Formation	13 703	2 963	16 666	22 086
Frais d'audit	20 208	4 491	24 699	22 674
Communication	513 444	34 585	548 029	604 524
Location de matériel et d'équipement de bureau	39 257	8 038	47 295	47 227
Mauvaises créances - Net	(544)	-	(544)	81 760
Intérêts et frais bancaires	96	-	96	42
Honoraires professionnels	19 941	292	20 233	132 963
Total Frais généraux d'administration	628 821	54 838	683 659	937 659
Frais informatiques :				
Contrats d'entretien, de réparation d'équipement et de service Internet	6 770	1 340	8 110	16 012
Location de matériel informatique et développement de systèmes	-	-	-	28 744
Total Frais informatiques	6 770	1 340	8 110	44 756
Frais d'administration non récurrents :				
Cotisation à une association	18 214	4 554	22 768	17 820
Total Frais d'administration non récurrents	18 214	4 554	22 768	17 820
Total Administration	4 057 269	468 899	4 526 168	4 592 674

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – LAQ (suite)

CONCIERGERIE ET ENTRETIEN

	<u>Résidentielle</u>	<u>Non résidentielle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$	\$	\$
Conciergerie et entretien - Ressources humaines :				
Salaires - Conciergerie et entretien	1 086 020	23 086	1 109 106	1 158 830
Avantages sociaux - Conciergerie et entretien	301 211	6 307	307 518	299 862
Entretien du terrain	93 528	-	93 528	72 225
Conciergerie non spécialisée	4 121	54	4 175	5 337
Entretien des logements	164 283	-	164 283	80 386
Entretien des bâtiments	66 256	979	67 235	55 933
Total Conciergerie et entretien - Ressources humaines	1 715 419	30 426	1 745 845	1 672 573
Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres :				
Déplacements et séjours	14 677	155	14 832	17 705
Fournitures et matériaux	197 393	3 922	201 315	195 949
Entretien du matériel roulant	23 067	-	23 067	13 630
Déneigement	106 375	-	106 375	100 023
Enlèvement des ordures ménagères	6 516	1 506	8 022	6 077
Conciergerie non spécialisée	26 761	45 329	72 090	93 444
Sécurité	347 308	-	347 308	234 863
Entretien des systèmes et des appareils	850 035	3 921	853 956	667 278
Entretien des ascenseurs	74 787	1 730	76 517	55 370
Honoraires professionnels et de services	567	-	567	16
Total Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres	1 647 486	56 563	1 704 049	1 384 355
Contrats d'entretien :				
Entretien des systèmes	273 178	6 180	279 358	329 494
Location équipement entretien et matériel roulant	37 857	138	37 995	127
Total Contrats d'entretien	311 035	6 318	317 353	329 621
Litige :				
Litige	125 804	-	125 804	112 935
Total Litige	125 804	-	125 804	112 935
Total Conciergerie et entretien	3 799 744	93 307	3 893 051	3 499 484

ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES

	<u>Résidentielle</u>	<u>Non résidentielle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$	\$	\$
Énergie :				
Électricité	1 244 086	30 128	1 274 214	1 209 657
Combustible	339 487	8 734	348 221	338 785
Total Énergie	1 583 573	38 862	1 622 435	1 548 442
Taxes :				
Impôt foncier municipal	2 260 222	45 415	2 305 637	2 200 559
Impôt foncier scolaire	436 904	8 816	445 720	427 884
Total Taxes	2 697 126	54 231	2 751 357	2 628 443
Assurances et sinistres :				
Primes d'assurance	190 500	3 531	194 031	181 883
Frais de sinistres	87 412	-	87 412	56 919
Total Assurances et sinistres	277 912	3 531	281 443	238 802
Total Énergie, taxes, assurances et sinistres	4 558 611	96 624	4 655 235	4 415 687



RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – LAQ (suite)

INTÉRÊTS SUR LA DETTE À LONG TERME

	<u>Résidentielle</u>	<u>Non résidentielle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$	\$	\$
Intérêts sur la dette à long terme :				
Intérêts sur la dette à long terme	1 925 459	38 281	1 963 740	2 022 776
Total Intérêts sur la dette à long terme	<u>1 925 459</u>	<u>38 281</u>	<u>1 963 740</u>	<u>2 022 776</u>

AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	<u>Résidentielle</u>	<u>Non résidentielle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$	\$	\$
Amortissement des immobilisations corporelles:				
Amortissement des immobilisations corporelles	5 630 679	5 497	5 636 176	5 525 213
Total Amortissement des immobilisations corporelles	<u>5 630 679</u>	<u>5 497</u>	<u>5 636 176</u>	<u>5 525 213</u>

AMORTISSEMENT DE LA CONTRIBUTION AU FQHC

	<u>Résidentielle</u>	<u>Non résidentielle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$	\$	\$
Amortissement de la contribution au FQHC:				
Amortissement de la contribution FQHC	225 821	-	225 821	169 949
Total Amortissement de la contribution au FQHC	<u>225 821</u>	<u>-</u>	<u>225 821</u>	<u>169 949</u>

SERVICES À LA CLIENTÈLE

	<u>Résidentielle</u>	<u>Non résidentielle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$	\$	\$
Services à la clientèle :				
Nourriture	-	914 533	914 533	994 083
Activités communautaires et sociales	84 365	-	84 365	116 294
Frais de déménagement	3 259	-	3 259	2 522
Services offerts	-	1 741 163	1 741 163	1 525 489
Total Services à la clientèle	<u>87 624</u>	<u>2 655 696</u>	<u>2 743 320</u>	<u>2 638 388</u>
Total des Charges	<u>20 285 207</u>	<u>3 358 304</u>	<u>23 643 511</u>	<u>22 864 171</u>
Excédent des produits sur les charges	<u>636 458</u>	<u>77 281</u>	<u>713 739</u>	<u>1 242 813</u>

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – IMMEUBLES BENNY FARM ET AUTRES

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Loyers et produits de location :		
Loyers	2 021 335	1 994 489
Supplément au loyer	400 555	356 640
Revenu d'électricité domestique	-	238
Autres produits de location	91 801	86 023
Location des espaces non résidentiels	<u>7 200</u>	<u>15 358</u>
Total Loyers et produits de location	<u>2 520 891</u>	<u>2 452 748</u>
Apports:		
Subventions Fédérales	<u>346 332</u>	<u>384 385</u>
Total des Apports	<u>346 332</u>	<u>384 385</u>
Autres produits :		
Produits d'intérêts	14 457	9 628
Produits divers	<u>525 114</u>	<u>542 622</u>
Total Autres produits	<u>539 571</u>	<u>552 250</u>
Total des Produits	<u><u>3 406 794</u></u>	<u><u>3 389 383</u></u>



RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – IMMEUBLES BENNY FARM ET AUTRES (suite)

ADMINISTRATION

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Administration - Ressources humaines :	\$	\$
Salaires - Administration	100 314	94 511
Salaires - Location	118 937	105 496
Avantages sociaux - Administration	35 680	28 421
Avantages sociaux - Location	21 144	15 235
Total Administration - Ressources humaines	<u>276 075</u>	<u>243 663</u>
Frais généraux d'administration :		
Déplacements et séjours	5 573	4 092
Formation	2 017	2 162
Frais d'audit	2 248	2 061
Communication	35 129	32 693
Location de matériel et d'équipement de bureau	6 460	16 364
Mauvaises créances - Net	14 486	-
Intérêts et frais bancaires	3 000	-
Honoraires professionnels	44 349	9 597
Total Frais généraux d'administration	<u>113 262</u>	<u>66 969</u>
Total Administration	<u>389 337</u>	<u>310 632</u>

CONCIERGERIE ET ENTRETIEN

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Conciergerie et entretien - Ressources humaines :	\$	\$
Salaires - Conciergerie et entretien	208 289	227 364
Avantages sociaux - Conciergerie et entretien	57 560	47 699
Entretien du terrain	16 178	7 434
Conciergerie non spécialisée	3 391	1 470
Entretien des logements	17 712	12 292
Entretien des bâtiments	15 026	8 894
Total Conciergerie et entretien - Ressources humaines	<u>318 156</u>	<u>305 153</u>
Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres :		
Déplacements et séjours	3 556	3 227
Fournitures et matériaux	37 014	32 709
Entretien du matériel roulant	1 261	3 874
Déneigement	29 887	30 440
Enlèvement des ordures ménagères	-	2 250
Conciergerie spécialisée	29 917	6 371
Sécurité	10 463	16 260
Entretien des systèmes et des appareils	75 469	85 622
Entretien des ascenseurs	24 267	18 709
Total Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres	<u>211 834</u>	<u>199 462</u>
Contrats d'entretien :		
Entretien des systèmes	49 795	66 191
Location équipement entretien et matériel roulant	1 348	228
Total Contrats d'entretien	<u>51 143</u>	<u>66 419</u>
Total Conciergerie et entretien	<u>581 133</u>	<u>571 034</u>

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – IMMEUBLES BENNY FARM ET AUTRES (suite)

ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Énergie :		
Électricité	167 929	182 319
Combustible	155 967	153 525
Total Énergie	<u>323 896</u>	<u>335 844</u>
Taxes :		
Impôt foncier municipal	306 485	297 083
Impôt foncier scolaire	56 235	63 432
Total Taxes	<u>362 720</u>	<u>360 515</u>
Assurances et sinistres :		
Primes d'assurance	37 032	38 029
Frais de sinistres	53 150	-
Total Assurances et sinistres	<u>90 182</u>	<u>38 029</u>
Total Énergie, taxes, assurances et sinistres	<u>776 798</u>	<u>734 388</u>

INTÉRÊTS SUR LA DETTE À LONG TERME

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Intérêts sur la dette à long terme:		
Intérêts sur la dette à long terme	425 606	800 802
Total Intérêts sur la dette à long terme	<u>425 606</u>	<u>800 802</u>

AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Amortissement des immobilisations corporelles:		
Amortissement des immobilisations corporelles	453 538	443 529
Total Amortissement des immobilisations corporelles	<u>453 538</u>	<u>443 529</u>

SERVICES À LA CLIENTÈLE

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Services à la clientèle :		
Nourriture	160 458	278 945
Activités communautaires et sociales	8 594	15 642
Services offerts	315 274	306 831
Total Services à la clientèle	<u>484 326</u>	<u>601 418</u>
Total des Charges	<u>3 110 738</u>	<u>3 461 803</u>
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	<u>296 056</u>	<u>(72 420)</u>



**BILAN PAR PROGRAMME
AU 31 DÉCEMBRE 2018**

ACTIF	HLM public \$	HLM privé \$	LAQ développement \$	ACL \$	LAQ \$	Immeubles Benny Farm et autres \$	Élimination \$	2018 \$	2017 \$
COURT TERME									
Encaisse	19 256 090	-	-	693 206	2 500 303	824 536	-	23 274 135	22 698 278
Placements	-	-	120 679	-	-	-	-	120 679	-
Débiteurs (note 4)	14 290 912	9 286	262 364	70 900	298 113	68 193	-	14 999 768	16 410 606
Apports à recevoir - SHQ	122 389 992	145 384	-	-	-	-	-	122 535 376	97 252 686
Frais payés d'avance	2 201 051	28 055	-	38 171	320 988	31 138	-	2 619 403	2 756 181
Avances aux programmes, immeubles Benny Farm et autres	765 649	73 810	-	-	-	671 882	(1 511 341)	-	-
	158 903 694	256 535	383 043	802 277	3 119 404	1 595 749	(1 511 341)	163 549 361	139 117 751
LONG TERME									
Débiteurs (note 4)	802 878	-	-	-	-	-	-	802 878	822 966
Apports à recevoir - SHQ	222 815 378	1 128 946	-	-	-	-	-	223 944 324	204 103 109
Encaisse réservée (note 6)	3 462 323	110 010	-	565 270	8 089 956	136 019	-	12 363 578	12 223 820
Immobilisations corporelles (note 7)	281 884 686	1 457 028	4 582 690	42 822 984	167 210 709	14 285 504	-	512 243 601	468 428 280
Actif au titre des prestations déterminées (notes 18 et 19)	-	-	-	-	-	-	-	-	32 100
	508 965 265	2 695 984	4 582 690	43 388 254	175 300 665	14 421 523	-	749 354 381	685 610 275
TOTAL ACTIF	667 868 959	2 952 519	4 965 733	44 190 531	178 420 069	16 017 272	(1 511 341)	912 903 742	824 728 026

BILAN PAR PROGRAMME (suite) AU 31 DÉCEMBRE 2018

PASSIF	HLM public \$	HLM privé \$	LAQ développement \$	ACL \$	LAQ \$	Immeubles Benny Farm et autres \$	Élimination \$	2018 \$	2017 \$
COURT TERME									
Découvert bancaire	-	-	2 821 832	-	-	-	-	2 821 832	1 980 075
Dû - Ville de Montréal (note 5)	92 494	-	-	-	-	-	-	92 494	204 842
Marge de crédit (note 8)	-	-	280 809	-	3 411 977	-	-	3 692 786	6 803 503
Avances temporaires (note 9)	105 645 224	-	-	-	-	-	-	105 645 224	82 636 998
Créditeurs et autres dettes de fonctionnement (note 10)	34 456 830	112 948	903 565	174 129	1 297 916	200 679	-	37 146 067	39 563 543
Produits reportés (note 11)	252 454	-	-	38 916	1 459 682	7 224	-	1 758 276	1 792 786
Tranche de la dette à long terme échéant à moins de un an (note 13)	16 744 768	145 384	-	474 867	2 670 191	361 206	-	20 396 416	18 036 815
Avances aux programmes et immeubles Benny Farm	-	-	959 527	9 304	542 510	-	(1 511 341)	-	-
	157 191 770	258 332	4 965 733	697 216	9 382 276	569 109	(1 511 341)	171 553 095	151 018 562
LONG TERME									
Créditeurs et autres dettes de fonctionnement (note 10)	2 845 905	-	-	-	-	-	-	2 845 905	2 162 824
Apports reportés afférents aux immobilisations corporelles (note 12)	266 040 841	1 361 431	-	22 845 406	97 524 175	-	-	387 771 853	343 780 021
Dette à long terme (note 13)	228 656 788	1 128 946	-	19 002 839	55 236 798	15 584 464	-	319 609 835	299 411 834
Passif au titre des prestations déterminées (notes 18 et 19)	2 190 400	-	-	-	-	-	-	2 190 400	-
	499 733 934	2 490 377	-	41 848 245	152 760 973	15 584 464	-	712 417 993	645 354 679
	656 925 704	2 748 709	4 965 733	42 545 461	162 143 249	16 153 573	(1 511 341)	883 971 088	796 373 241
TOTAL PASSIF									
ACTIF NET									
AFFECTATIONS INTERNES (NOTE 14)	3 462 323	110 010	-	565 270	8 089 956	136 019	-	12 363 578	12 223 820
INVESTI EN IMMOBILISATIONS CORPORELLES	10 002 434	95 597	4 301 881	499 872	11 779 545	(1 660 166)	-	25 019 163	22 420 641
NON AFFECTÉ (NOTE 15)	(2 521 502)	(1 797)	(4 301 881)	579 928	(3 592 681)	1 387 846	-	(8 450 087)	(6 289 676)
TOTAL ACTIF NET	10 943 255	203 810	-	1 645 070	16 276 820	(136 301)	-	28 932 654	28 354 785
TOTAL PASSIF ET ACTIF NET	667 868 959	2 952 519	4 965 733	44 190 531	178 420 069	16 017 272	(1 511 341)	912 903 742	824 728 026

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers



**ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET PAR PROGRAMME
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018
HLM PUBLIC**

	Réserve autogestion (note 14)	Investi en immobilisations corporelles	Non affecté (note 15)	2018	2017
	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au début	2 938 675	9 338 661	(347 213)	11 930 123	11 512 910
Excédent des produits sur les charges			1 034 532	1 034 532	400 513
AFFECTATIONS INTERNES:					
Affectations de l'exercice	469 249		(469 249)		
Intérêts créditeurs	54 399		(54 399)		
INVESTI EN IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Acquisition d'immobilisations corporelles		1 141 487	(1 141 487)		
Amortissement des immobilisations corporelles		(13 898 766)	13 898 766		
Remboursement de la dette		15 956 081	(15 956 081)		
Amortissement des apports reportés		(2 535 029)	2 535 029		
	3 462 323	10 002 434	(500 102)	12 964 655	11 913 423
RÉÉVALUATIONS ET AUTRES ÉLÉMENTS					
Perte d'expérience - obligation			(5 825 600)	(5 825 600)	(591 900)
(Perte) gain de rendement - actifs			(13 059 800)	(13 059 800)	7 337 400
Coûts des services passés			(2 296 600)	(2 296 600)	-
Variation de la provision pour moins-value			19 160 600	19 160 600	(6 728 800)
Solde à la fin	3 462 323	10 002 434	(2 521 502)	10 943 255	11 930 123

**ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET PAR PROGRAMME
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018
HLM PRIVÉ**

	Réserve autogestion (note 14) \$	Réserve remplacement meubles (note 14) \$	Réserve remplacement immeubles (note 14) \$	Investi en immobilisations corporelles \$	Non affecté (note 15) \$	2018 \$	2017 \$
Solde au début	4 217	11 493	86 379	95 597	(1 996)	195 690	188 501
Excédent des produits sur les charges					8 120	8 120	7 189
AFFECTATIONS INTERNES:							
Affectations de l'exercice	946	-	4 992		(5 938)		
Intérêts créditeurs	78	213	1 692		(1 983)		
INVESTI EN IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
Amortissement des immobilisations corporelles				(109 476)	109 476		
Remboursement de la dette				148 419	(148 419)		
Amortissement des apports reportés				(38 943)	38 943		
	1 024	213	6 684	-	199	8 120	7 189
Solde à la fin	5 241	11 706	93 063	95 597	(1 797)	203 810	195 690



**ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET PAR PROGRAMME
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018
LAQ DÉVELOPPEMENT**

	Investi en immobilisations corporelles	Non affecté (note 15)	2018	2017
	\$	\$	\$	\$
Solde au début	4 572 445	(4 572 445)	-	-
INVESTI EN IMMOBILISATIONS CORPORELLES	(270 564)	270 564		
Acquisition d'immobilisations corporelles	4 301 881	(4 301 881)	-	-
Solde à la fin				

**ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET PAR PROGRAMME
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018
ACL**

	Réserve remplacement meubles (note 14)	Réserve remplacement immeubles (note 14)	Réserve de gestion hypothécaire (note 14)	Investi en immobilisations corporelles	Non affecté (note 15)	2018	2017
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au début	41 683	285 799	90 073	145 549	535 144	1 098 248	871 582
Excédent des produits sur les charges					251 810	251 810	226 666
AFFECTATIONS INTERNES:							
Affectations de l'exercice	19 107	93 447	27 348		(139 902)		
Intérêts créditeurs	780	5 342	1 691		(7 813)		
INVESTI EN IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
Acquisition d'immobilisations				4 677 532	(4 382 520)	295 012	
Amortissement des immobilisations corporelles				(1 034 251)	1 034 251		
Remboursement de la dette				(1 693 915)	1 693 915		
Amortissement des apports reportés				(1 595 043)	1 595 043		
Solde à la fin	61 570	384 588	119 112	499 872	579 928	1 645 070	1 098 248



**ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET PAR PROGRAMME
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018
LAQ**

	Réserve remplacement meubles (note 14)	Réserve remplacement immeubles (note 14)	Réserve de gestion hypoécaire (note 14)	Investi en immobilisations corporelles	Non affecté (note 15)	2018	2017
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au début	1 787 023	5 695 364	1 149 590	10 047 914	(3 116 810)	15 563 081	14 320 268
Excédent des produits sur les charges					713 739	713 739	1 242 813
AFFECTATIONS INTERNES:							
Affectations de l'exercice	142 401	677 360	33 549		(853 310)		
Utilisation de l'exercice	(281 349)	(1 283 330)	-		1 564 679		
Intérêts créditeurs	33 127	114 921	21 300		(169 348)		
INVESTI EN IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
Acquisition d'immobilisations corporelles				1 272 090	(1 272 090)		
Amortissement des immobilisations corporelles				(5 636 176)	5 636 176		
Remboursement de la dette				1 030 079	(1 030 079)		
Amortissement des apports reportés				3 479 179	(3 479 179)		
Contribution au FQHC				1 586 459	(1 586 459)		
Solde à la fin	1 681 202	5 204 315	1 204 439	11 779 545	(3 592 681)	16 276 820	15 563 081

**ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET PAR PROGRAMME
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018
IMMEUBLES BENNY FARM ET AUTRES**

	Réserve générale (note 14) \$	Investi en immobilisations corporelles \$	Non affecté (note 15) \$	2018 \$	2017 \$
Solde au début	133 524	(1 779 525)	1 213 644	(432 357)	(359 937)
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges			296 056	296 056	(72 420)
AFFECTATIONS INTERNES: Intérêts créditeurs	2 495		(2 495)		
INVESTI EN IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Acquisition d'immobilisations corporelles		115 534	(115 534)		
Amortissement des immobilisations corporelles		(453 538)	453 538		
Remboursement de la dette		457 363	(457 363)		
Solde à la fin	136 019	(1 660 166)	1 387 846	(136 301)	(432 357)



**INFORMATIONS SHQ - CONCILIATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES SELON LEUR MODE D'ACQUISITION
AU 31 DÉCEMBRE 2018 (non audité)**

	Terrains	Bâtiments	RAM capitalisé	Équipement d'économie d'énergie	Matériel informatique	Matériel roulant	Biens meubles	Amélioration locative	Autres	2018	2017
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
HLM PUBLIC											
Solde au début	12 870 135	146 807 212	265 016 494	4 850 199	1 185 490	102 805	263 737	-	596 895	431 692 967	386 965 078
Acquisition financée par:											
Encaisse	-	328 805	61 228 405	-	254 176	49 594	99 820	300 610	108 482	62 369 892	44 727 889
	12 870 135	147 136 017	326 244 899	4 850 199	1 439 666	152 399	363 557	300 610	705 377	494 062 859	431 692 967
Dispositions	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Solde à la fin	12 870 135	147 136 017	326 244 899	4 850 199	1 439 666	152 399	363 557	300 610	705 377	494 062 859	431 692 967
HLM PRIVÉ											
Solde au début	95 597	2 018 287	-	-	-	-	-	-	-	2 113 884	2 113 884
Acquisition financée par:											
Dette initiale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Solde à la fin	95 597	2 018 287	-	-	-	-	-	-	-	2 113 884	2 113 884
ACL											
Solde au début	4 803 558	37 471 596	125 247	24 592	-	-	-	-	-	42 424 993	37 463 412
Acquisition financée par:											
Dette initiale	676 322	4 001 210	-	-	-	-	-	-	-	4 677 532	4 961 581
Solde à la fin	5 479 880	41 472 806	125 247	24 592	-	-	-	-	-	47 102 525	42 424 993
LAQ											
Solde au début	12 538 424	213 203 190	-	-	-	-	-	-	3 819 151	229 560 765	228 035 074
Acquisition financée par:											
Encaisse	-	-	-	-	-	-	-	-	1 272 090	1 272 090	1 525 691
Solde à la fin	12 538 424	213 203 190	-	-	-	-	-	-	5 091 241	230 832 855	229 560 765
BENNY FARM ET AUTRES											
Solde au début	1 814 487	16 330 700	-	-	-	-	-	-	732 041	18 877 228	18 674 192
Acquisition financée par:											
Encaisse	-	-	-	-	-	-	-	-	115 534	115 534	203 036
Solde à la fin	1 814 487	16 330 700	-	-	-	-	-	-	847 575	18 992 762	18 877 228
Total	32 798 523	420 161 000	326 370 146	4 874 791	1 439 666	152 399	363 557	300 610	6 644 193	793 104 885	724 669 837

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES - SHQ
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018
ÉTAT DES RÉSULTATS PAR PROGRAMME (non audité)

	HLM public \$	HLM privé \$	PSL \$	ACL \$	LAQ \$	Immeubles Benny Farm et autres \$	2018 \$	2017
Total des Produits	90 160 552	213 761	-	2 490 772	20 758 319	3 392 308	117 015 712	115 344 566
Charges :								
Administration	14 562 390	22 835	57 012 952	219 786	4 526 712	374 851	76 719 526	73 438 501
Conciergerie et entretien	35 028 187	34 613	-	413 262	5 144 862	591 142	41 212 066	41 384 416
Énergie, taxes, assurances et sinistres	59 145 356	151 731	-	564 932	4 655 235	776 798	65 294 052	61 699 129
Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)	38 033 439	65 721	-	-	-	-	38 099 160	33 521 266
Affectations internes - Contribution aux réserves	-	-	-	147 715	(542 021)	2 495	(391 811)	(414 022)
Financement/Contrepartie SHQ	72 206 605	170 726	-	1 100 285	4 580 278	882 969	78 940 863	75 398 188
Services à la clientèle	12 809 571	-	-	8	2 743 320	484 326	16 037 225	15 638 936
Dépense extraordinaire	-	-	-	-	125 804	-	125 804	112 935
Total des Charges	231 785 548	445 626	57 012 952	2 445 988	21 234 190	3 112 581	316 036 885	300 779 349
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges avant contributions	(141 624 996)	(231 865)	(57 012 952)	44 784	(475 871)	279 727	(199 021 173)	(185 434 783)
Contributions de l'exercice	141 624 996	231 865	57 012 952	-	-	-	198 869 813	185 020 407
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges Solde au début	-	-	-	44 784	(475 871)	279 727	(151 360)	(414 376)
Solde à la fin	-	-	-	535 144	(3 116 809)	254 394	(2 327 271)	(1 912 895)
	-	-	-	579 928	(3 592 680)	534 121	(2 478 631)	(2 327 271)



**ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ
HLM PUBLIC
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018 (non audité)**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Loyers et revenus de location :		
Loyers	78 168 219	77 036 418
Revenus d'électricité domestique	9 506 746	9 543 702
Autres revenus de location résidentielle	498 575	510 144
Créances irrécouvrables - Net	(204 221)	(346 443)
Location des espaces non résidentiels	344 581	448 195
Location de toit - Antennes	908 203	896 253
	<hr/>	<hr/>
Total Loyers et revenus de location	89 222 103	88 088 269
	<hr/>	<hr/>
Autres revenus :		
Revenus d'intérêts	296 694	203 794
Revenus divers et de buanderie	370 637	785 277
Revenus - Récupération des dépenses de sinistres	268 075	62 088
Revenus extraordinaires	3 043	-
	<hr/>	<hr/>
Total Autres revenus	938 449	1 051 159
	<hr/>	<hr/>
Total des Produits	90 160 552	89 139 428
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ
HLM PUBLIC (suite)
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018 (non audité)**

ADMINISTRATION

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Administration - Ressources humaines :		
Salaires - Administration	4 601 766	4 532 966
Salaires - Location	7 851 384	7 623 726
Salaires - Autres	3 352 254	3 549 261
Avantages sociaux - Administration	1 157 123	1 240 195
Avantages sociaux - Location	2 205 700	1 976 033
Avantages sociaux - Autres	921 799	934 705
Total Administration - Ressources humaines	<u>20 090 026</u>	<u>19 856 886</u>
Frais généraux d'administration :		
Frais des comités de secteur et consultatif des résidents	18 120	16 691
Déplacements et séjours	195 328	235 676
Formation	301 366	276 466
Frais du conseil d'administration	2 600	2 600
Frais d'audit	86 485	91 784
Communication	846 605	692 668
Location/Aménagement de bureau	2 539 345	1 782 624
Achat/Location de matériel et d'équipement de bureau	392 690	408 214
Intérêts et frais bancaires	28 894	42 618
Honoraires professionnels	480 729	557 679
Total Frais généraux d'administration	<u>4 892 162</u>	<u>4 107 020</u>
Frais informatiques :		
Contribution à la COGIWEB	2 323 478	2 280 140
Contrats d'entretien, de réparation d'équipement	462 543	548 566
Achat/Location de matériel informatique et développement de systèmes	3 124 203	3 266 102
Total Frais informatiques	<u>5 910 224</u>	<u>6 094 808</u>
Régularisations - Administration :		
Frais d'exploitation de conciergerie et d'entretien	(14 331 136)	(14 083 724)
Frais d'administration du PSL	(1 872 931)	(1 745 207)
Frais de livraison du PSL	(179 520)	(379 680)
Total Régularisations - Administration	<u>(16 383 587)</u>	<u>(16 208 611)</u>
Frais d'administration non récurrents :		
Cotisation à une association	16 501	16 240
Frais de congrès	12 261	14 804
Autres dépenses	24 803	102 178
Total Frais d'administration non récurrents	<u>53 565</u>	<u>133 222</u>
Total Administration	<u>14 562 390</u>	<u>13 983 325</u>



**ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ
HLM PUBLIC (suite)
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018 (non audité)**

CONCIERGERIE ET ENTRETIEN

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Conciergerie et entretien - Ressources humaines :		
Salaires - Conciergerie et entretien	10 140 116	10 327 400
Avantages sociaux - Conciergerie et entretien	2 988 531	2 768 209
Entretien du terrain	720 755	586 721
Conciergerie non spécialisée	241 127	56 665
Entretien des logements	12 103	91 658
Entretien des bâtiments	447 882	686 214
Total Conciergerie et entretien - Ressources humaines	<u>14 550 514</u>	<u>14 516 867</u>
Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres :		
Déplacements et séjours	464 186	500 237
Fournitures et matériaux	1 497 673	1 496 169
Entretien du matériel roulant	145 188	133 944
Déneigement	2 452 815	2 367 249
Enlèvement des ordures ménagères	160 212	175 565
Conciergerie spécialisée	291 690	972 521
Sécurité	3 365 076	3 060 620
Entretien des systèmes et des appareils	55 891	50 665
Entretien des ascenseurs	734 919	561 825
Honoraires professionnels et de services	41 045	73 363
Total Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres	<u>9 208 695</u>	<u>9 392 158</u>
Contrats d'entretien et autres frais:		
Entretien des systèmes	5 974 596	5 627 281
Acquisition/Location équipement entretien et matériel roulant	256 242	451 435
Autres frais d'exploitation	294 409	344 226
Total Contrats d'entretien et autres frais	<u>6 525 247</u>	<u>6 422 942</u>
Régularisations - Conciergerie et entretien :		
Frais de conciergerie répartis	2 137 026	2 241 983
Frais d'entretien répartis	2 137 026	2 241 983
Total Régularisations - Conciergerie et entretien	<u>4 274 052</u>	<u>4 483 966</u>
Contribution à la réserve d'autogestion		
Contribution à la réserve	469 679	479 868
Total Contribution à la réserve d'autogestion	<u>469 679</u>	<u>479 868</u>
Total Conciergerie et entretien	<u>35 028 187</u>	<u>35 295 801</u>

**ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ
HLM PUBLIC (suite)
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018 (non audité)**

ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Énergie :		
Électricité	22 388 730	21 706 793
Combustible	<u>7 086 577</u>	<u>7 591 544</u>
Total Énergie	<u>29 475 307</u>	<u>29 298 337</u>
Taxes :		
Impôt foncier municipal	19 335 599	18 348 393
Impôt foncier scolaire	<u>3 768 173</u>	<u>3 604 998</u>
Total Taxes	<u>23 103 772</u>	<u>21 953 391</u>
Assurances et sinistres :		
Primes d'assurance	269 992	266 077
Frais de sinistres partageables avec la municipalité	3 414 910	2 696 452
Frais de sinistres non partageables	<u>2 881 375</u>	<u>1 666 894</u>
Total Assurances et sinistres	<u>6 566 277</u>	<u>4 629 423</u>
Total Énergie, taxes, assurances et sinistres	<u>59 145 356</u>	<u>55 881 151</u>

REPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
RAM capitalisé		
Immeuble	33 632 410	34 714 042
Terrain	2 468 563	1 500 971
Bâtiment	26 254 264	21 447 636
Logements	4 713 668	2 160 926
Honoraires professionnels	13 219 637	15 023 064
Intérêts capitalisés	401 421	192 264
Désimputation RAM capitalisé	<u>(80 689 963)</u>	<u>(75 038 903)</u>
Total RAM capitalisé	<u>-</u>	<u>-</u>
RAM dépenses		
Immeuble	1 416 580	2 209 903
Terrain	228 533	695 894
Décontamination de terrain	135 030	9 996
Bâtiment	8 509 987	7 176 581
Logements	23 578 975	18 823 517
Honoraires professionnels	4 077 239	3 645 289
Frais de relocalisation	<u>87 095</u>	<u>571 148</u>
Total RAM dépenses	<u>38 033 439</u>	<u>33 132 328</u>
Total RAM	<u>38 033 439</u>	<u>33 132 328</u>



**ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ
HLM PUBLIC (suite)
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018 (non audité)**

FINANCEMENT/CONTREPARTIE SHQ

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Intérêts :		
Intérêts sur le financement intérimaire RAM capitalisé	1 409 931	854 622
Intérêts sur la dette à long terme	9 944 185	11 124 802
Intérêts sur la dette à long terme - RAM capitalisé	<u>11 826 178</u>	<u>10 168 618</u>
Total Intérêts	<u>23 180 294</u>	<u>22 148 042</u>
Amortissement :		
Amortissement de la dette à long terme	32 557 018	32 732 218
Amortissement de la dette à long terme - RAM capitalisé	<u>16 006 485</u>	<u>13 158 572</u>
Total Amortissement	<u>48 563 503</u>	<u>45 890 790</u>
Autres frais :		
Rentes emphytéotiques/Frais de copropriété	<u>462 808</u>	<u>448 017</u>
Total Autres frais	<u>462 808</u>	<u>448 017</u>
Total Financement/Contrepartie SHQ	<u>72 206 605</u>	<u>68 486 849</u>

SERVICES À LA CLIENTÈLE

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Services à la clientèle :		
Subventions aux associations de locataires	369 159	342 529
Activités communautaires et sociales	159 474	202 298
Soutien à la clientèle	1 643 854	1 565 166
Frais de déménagement	580 000	688 752
Frais d'exploitation des services à la clientèle	<u>10 057 084</u>	<u>9 599 759</u>
Total Services à la clientèle	<u>12 809 571</u>	<u>12 398 504</u>
Total des Charges	<u>231 785 548</u>	<u>219 177 958</u>
Insuffisance des produits sur les charges	<u>(141 624 996)</u>	<u>(130 038 530)</u>
RAM capitalisé	<u>80 689 963</u>	<u>75 038 903</u>
CONTRIBUTIONS		
SHQ	<u>127 461 476</u>	<u>117 063 816</u>
Avances temporaires/RAM capitalisé versées SHQ	<u>80 689 963</u>	<u>75 038 903</u>
Municipalité	<u>14 163 520</u>	<u>12 974 714</u>

**ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ
HLM PRIVÉ
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018 (non audité)**

	VIVRE ENSEMBLE		AKÉLA		2018	2017
	Résidentielle		Résidentielle			
	admissible	non admissible	admissible	non admissible		
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Loyers et revenus de location :						
Loyers	86 692	-	92 813	-	179 505	169 823
Revenus d'électricité domestique	10 570	-	12 437	-	23 007	23 431
Autres revenus de location résidentielle	1 200	-	450	-	1 650	1 655
Créances irrécouvrables - Net	-	-	-	-	-	(1 267)
Location des espaces non résidentiels	-	9 477	-	-	9 477	9 318
Total Loyers et revenus de location	98 462	9 477	105 700	-	213 639	202 960
Revenus divers	97	-	25	-	122	272
Total Autres revenus	97	-	25	-	122	272
Total des Produits	98 559	9 477	105 725	-	213 761	203 232



**ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ
HLM PRIVÉ (suite)
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018 (non audité)**

ADMINISTRATION

	VIVRE ENSEMBLE		AKÉLA		2018	2017
	Résidentielle		Résidentielle			
	admissible	non admissible	admissible	non admissible		
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Administration - Ressources humaines :						
Salaires - Location	6 699	-	8 462	-	15 161	15 369
Avantages sociaux - Location	1 820	-	2 381	-	4 201	4 129
Total Administration - Ressources humaines	8 519	-	10 843	-	19 362	19 498
Frais généraux d'administration :						
Déplacements et séjours	187	-	236	-	423	473
Formation	-	-	300	-	300	250
Frais d'audit	68	-	85	-	153	149
Communication	599	-	997	-	1 596	1 362
Achat/Location de matériel et d'équipement de bureau	352	-	444	-	796	806
Intérêts et frais bancaires	27	-	34	-	61	89
Total Frais généraux d'administration	1 233	-	2 096	-	3 329	3 129
Frais informatiques :						
Contrats d'entretien, de réparation d'équipement	50	-	63	-	113	-
Total Frais informatiques	50	-	63	-	113	-
Frais d'administration non récurrents :						
Cotisation à une association	14	-	17	-	31	-
Soutien à la clientèle	-	-	-	-	-	946
Total Frais d'administration non récurrents	14	-	17	-	31	946
Total Administration	9 816	-	13 019	-	22 835	23 573

CONCIERGERIE ET ENTRETIEN

	VIVRE ENSEMBLE		AKÉLA		2018	2017
	Résidentielle		Résidentielle			
	admissible	non admissible	admissible	non admissible		
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Conciergerie et entretien - Ressources humaines :						
Salaires - Conciergerie et entretien	5 290	-	7 258	-	12 548	17 854
Avantages sociaux - Conciergerie et entretien	1 788	-	2 483	-	4 271	5 201
Entretien du terrain	2 353	-	1 317	-	3 670	3 323
Entretien des logements	-	-	-	-	-	66
Entretien des bâtiments	-	-	138	-	138	410
Total Conciergerie et entretien - Ressources humaines	9 431	-	11 196	-	20 627	26 854
Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres :						
Déplacements et séjours	300	-	500	-	800	750
Déneigement	4 063	-	4 441	-	8 504	8 421
Enlèvement des ordures ménagères	243	-	-	-	243	-
Conciergerie spécialisée	-	-	-	-	-	939
Total Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres	4 606	-	4 941	-	9 547	10 110
Contrats d'entretien :						
Entretien sur les systèmes	2 847	-	646	-	3 493	2 294
Total Contrats d'entretien	2 847	-	646	-	3 493	2 294
Contribution à la réserve d'autogestion						
Contribution à la réserve	418	-	528	-	946	926
Total Contribution à la réserve d'autogestion	418	-	528	-	946	926
Total Conciergerie et entretien	17 302	-	17 311	-	34 613	40 184

**ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ
HLM PRIVÉ (suite)
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018 (non audité)**

ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES

	VIVRE ENSEMBLE		AKÉLA		2018	2017
	Résidentielle		Résidentielle			
	admissible	non admissible	admissible	non admissible		
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Énergie :						
Électricité	31 156	-	32 116	-	63 272	67 679
Total Énergie	31 156	-	32 116	-	63 272	67 679
Rentes :						
Rentes emphytéotiques	-	-	1	-	1	1
Total Rentes	-	-	1	-	1	1
Taxes :						
Impôt foncier municipal	17 859	-	21 857	-	39 716	36 885
Impôt foncier scolaire	3 281	-	4 021	-	7 302	6 858
Total Taxes	21 140	-	25 878	-	47 018	43 743
Assurances et sinistres :						
Primes d'assurance	22 259	-	12 319	-	34 578	33 037
Frais de sinistres non partageables	-	-	6 862	-	6 862	-
Total Assurances et sinistres	22 259	-	19 181	-	41 440	33 037
Total Énergie, taxes, assurances et sinistres	74 555	-	77 176	-	151 731	144 460

REPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)

	VIVRE ENSEMBLE		AKÉLA		2018	2017
	Résidentielle		Résidentielle			
	admissible	non admissible	admissible	non admissible		
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
RAM dépenses :						
Immeuble	830	-	615	-	1 445	298 395
Terrain	-	-	4 056	-	4 056	910
Bâtiment	3 725	-	1 371	-	5 096	18 055
Logements	12 703	-	35 665	-	48 368	17 846
Honoraires professionnels	-	-	1 764	-	1 764	48 740
Total RAM dépenses	17 258	-	43 471	-	60 729	383 946
Contribution aux réserves :						
Réserve de remplacement-immeubles	-	-	4 992	-	4 992	4 992
Total Contribution aux réserves	-	-	4 992	-	4 992	4 992
Total RAM	17 258	-	48 463	-	65 721	388 938

FINANCEMENT/CONTREPARTIE SHQ

	VIVRE ENSEMBLE		AKÉLA		2018	2017
	Résidentielle		Résidentielle			
	admissible	non admissible	admissible	non admissible		
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Intérêts :						
Intérêts sur la dette à long terme	14 491	-	7 816	-	22 307	24 617
Total Intérêts	14 491	-	7 816	-	22 307	24 617
Amortissement :						
Amortissement de la dette à long terme	63 063	-	85 356	-	148 419	146 107
Total Amortissement	63 063	-	85 356	-	148 419	146 107
Total Financement/Contrepartie SHQ	77 554	-	93 172	-	170 726	170 724
Total des Charges	196 485	-	249 141	-	445 626	767 879
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	(97 926)	9 477	(143 416)	-	(231 865)	(564 647)
Contributions SHQ					231 865	564 647



**ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ
PSL
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018 (non audité)**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Administration		
Versements aux propriétaires	54 958 386	52 198 325
Frais d'administration	1 872 931	1 745 206
Frais de livraison unités Urgence	179 520	379 680
Autres	<u>2 115</u>	<u>94 019</u>
Total Administration	<u>57 012 952</u>	<u>54 417 230</u>
Insuffisance des produits sur les charges	<u>(57 012 952)</u>	<u>(54 417 230)</u>
Contributions:		
SHQ	51 360 625	49 037 996
CMM	<u>5 652 327</u>	<u>5 379 234</u>
Total des contributions	<u>57 012 952</u>	<u>54 417 230</u>
Excédent des produits sur les charges	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

**ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ
ACL
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018 (non audité)**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Loyers et revenus de location :		
Loyers	1 484 782	1 356 047
Supplément au loyer	904 658	847 952
Autres revenus de location résidentielle	43 553	43 800
Créances irrécouvrables - Net	<u>(16 900)</u>	<u>(5 145)</u>
Total Loyers et revenus de location	<u>2 416 093</u>	<u>2 242 654</u>
Autres revenus :		
Revenus d'intérêts	22 604	11 977
Revenus divers	<u>52 075</u>	<u>37 668</u>
Total Autres revenus	<u>74 679</u>	<u>49 645</u>
Total des Produits	<u><u>2 490 772</u></u>	<u><u>2 292 299</u></u>



**ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ
ACL (suite)
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018 (non audité)**

ADMINISTRATION

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Administration - Ressources humaines :		
Salaires - Administration	13 573	11 198
Salaires - Location	106 278	101 960
Avantages sociaux - Administration	12 928	9 599
Avantages sociaux - Location	21 060	14 403
Total Administration - Ressources humaines	153 839	137 160
Frais généraux d'administration :		
Déplacements et séjours	2 467	2 432
Formation	73	17
Frais d'audit	2 246	2 061
Communication	35 079	30 479
Achat/Location de matériel et d'équipement de bureau	1 895	1 163
Intérêts et frais bancaires	386	-
Honoraires professionnels	23 801	19 515
Total Frais généraux d'administration	65 947	55 667
Total Administration	219 786	192 827

CONCIERGERIE ET ENTRETIEN

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Conciergerie et entretien - Ressources humaines :		
Salaires - Conciergerie et entretien	96 116	88 428
Avantages sociaux - Conciergerie et entretien	29 325	26 116
Entretien du terrain	10 815	5 040
Conciergerie non spécialisée	12 800	10 296
Entretien des logements	2 601	290
Entretien des bâtiments	10 467	6 998
Total Conciergerie et entretien - Ressources humaines	162 124	137 168
Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres :		
Déplacements et séjours	3 989	2 313
Fournitures et matériaux	14 737	11 868
Entretien du matériel roulant	1 730	1 213
Déneigement	7 937	6 646
Conciergerie spécialisée	3 944	14 386
Sécurité	30 185	21 223
Entretien des systèmes et des appareils	133 411	124 426
Entretien des ascenseurs	10 941	9 827
Total Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres	206 874	191 902
Contrats d'entretien :		
Entretien des systèmes	44 264	33 051
Total Contrats d'entretien	44 264	33 051
Total Conciergerie et entretien	413 262	362 121

ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ ACL (suite)

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018 (non audité)

ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Énergie :		
Électricité	159 627	144 125
Combustible	57 762	58 351
Total Énergie	<u>217 389</u>	<u>202 476</u>
Taxes :		
Impôt foncier municipal	258 552	241 545
Impôt foncier scolaire	54 662	46 982
Total Taxes	<u>313 214</u>	<u>288 527</u>
Assurances et sinistres :		
Primes d'assurance	34 329	28 471
Frais de sinistres	-	3 969
Total Assurances et sinistres	<u>34 329</u>	<u>32 440</u>
Total Énergie, taxes, assurances et sinistres	<u>564 932</u>	<u>523 443</u>

AFFECTATIONS INTERNES (CONTRIBUTION RÉSERVES)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Affectations internes (Contribution aux réserves)		
Réserve de remplacement-Immeubles	98 788	81 379
Réserve de remplacement-Meubles	19 887	19 387
Réserve de gestion hypothécaire	29 040	25 612
Total Affectations internes (Contribution aux réserves)	<u>147 715</u>	<u>126 378</u>

FINANCEMENT/CONTREPARTIE SHQ

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Intérêts :		
Intérêts sur la dette à long terme	628 561	606 153
Total Intérêts	<u>628 561</u>	<u>606 153</u>
Amortissement :		
Amortissement de la dette à long terme	471 724	429 319
Total Amortissement	<u>471 724</u>	<u>429 319</u>
Total Financement/Contrepartie SHQ	<u>1 100 285</u>	<u>1 035 472</u>

SERVICES À LA CLIENTÈLE

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Services à la clientèle :		
Activités communautaires et sociales	8	-
Frais de déménagement	-	626
Total Services à la clientèle	<u>8</u>	<u>626</u>
Total des Charges	<u>2 445 988</u>	<u>2 240 867</u>
Excédent des produits sur les charges	<u>44 784</u>	<u>51 432</u>



**ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ
LAQ
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018 (non audité)**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Loyers et revenus de location :		
Loyers	19 703 297	19 546 370
Supplément au loyer	215 596	234 922
Autres revenus de location résidentielle	209 628	226 692
Créances irrécouvrables - Net	544	(81 760)
Location des espaces non résidentiels	<u>56 444</u>	<u>40 755</u>
Total Loyers et revenus de location	<u>20 185 509</u>	<u>19 966 979</u>
Autres revenus :		
Revenus d'intérêts	220 658	150 601
Revenus divers	346 279	202 644
Surplus réserves - remboursement hypothécaire	<u>5 873</u>	<u>-</u>
Total Autres revenus	<u>572 810</u>	<u>353 245</u>
Total des Produits	<u><u>20 758 319</u></u>	<u><u>20 320 224</u></u>

**ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ
LAQ (suite)
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018 (non audité)**

ADMINISTRATION

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Administration - Ressources humaines :		
Salaires - Administration	855 249	868 123
Salaires - Location	2 189 425	2 063 631
Avantages sociaux - Administration	250 728	232 298
Avantages sociaux - Location	516 229	428 387
Total Administration - Ressources humaines	3 811 631	3 592 439
Frais généraux d'administration :		
Déplacements et séjours	27 185	26 383
Formation	16 666	22 086
Frais d'audit	24 699	22 674
Communication	548 029	604 524
Achat/Location de matériel et d'équipement de bureau	47 295	47 227
Intérêts et frais bancaires	96	42
Honoraires professionnels et de services	20 233	132 963
Total Frais généraux d'administration	684 203	855 899
Frais informatiques :		
Contrats d'entretien, de réparation d'équipement et de service Internet	8 110	16 012
Achat/Location de matériel informatique et développement de systèmes	-	28 744
Total Frais informatiques	8 110	44 756
Frais d'administration non récurrents :		
Cotisation à une association	22 768	17 820
Total Frais d'administration non récurrents	22 768	17 820
Total Administration	4 526 712	4 510 914



ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ LAQ (suite)

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018 (non audité)

CONCIERGERIE ET ENTRETIEN

	2018	2017
	\$	\$
Conciergerie et entretien - Ressources humaines :		
Salaires - Conciergerie et entretien	1 109 106	1 158 830
Avantages sociaux - Conciergerie et entretien	307 518	299 862
Entretien du terrain	93 528	72 225
Conciergerie non spécialisée	4 175	5 337
Entretien des logements	164 283	80 386
Entretien des bâtiments	67 235	55 933
Total Conciergerie et entretien - Ressources humaines	1 745 845	1 672 573
Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres :		
Déplacements et séjours	14 832	17 705
Fournitures et matériaux	201 315	195 949
Entretien du matériel roulant	23 067	13 630
Déneigement	106 375	100 023
Enlèvement des ordures ménagères	8 022	6 077
Conciergerie spécialisée	72 090	93 444
Sécurité	347 308	234 863
Entretien des systèmes et des appareils	2 231 571	2 192 969
Entretien des ascenseurs	76 517	55 370
Honoraires professionnels et de services	567	16
Total Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres	3 081 664	2 910 046
Contrats d'entretien :		
Entretien des systèmes	279 358	329 494
Acquisition/Location équipement entretien et matériel roulant	37 995	127
Total Contrats d'entretien	317 353	329 621
Total Conciergerie et entretien	5 144 862	4 912 240
ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES		
	2018	2017
	\$	\$
Énergie :		
Électricité	1 274 214	1 209 657
Combustible	348 221	338 785
Total Énergie	1 622 435	1 548 442
Taxes :		
Impôt foncier municipal	2 305 637	2 200 559
Impôt foncier scolaire	445 720	427 884
Total Taxes	2 751 357	2 628 443
Assurances et sinistres :		
Primes d'assurance	194 031	181 883
Frais de sinistres	87 412	56 919
Total Assurances et sinistres	281 443	238 802
Total Énergie, taxes, assurances et sinistres	4 655 235	4 415 687

**ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ
LAQ (suite)
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018 (non audité)**

AFFECTATIONS INTERNES (CONTRIBUTION RÉSERVES)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Affectations internes (Contribution aux réserves)		
Réserve de remplacement-Immeubles contribution (utilisation)	(772 661)	(812 334)
Réserve de remplacement-meubles contribution	175 528	160 917
Réserve de gestion hypothécaire contribution	54 849	109 258
Réserve de remplacement contribution (local communautaire)	263	239
Total Affectations internes (Contribution aux réserves)	<u>(542 021)</u>	<u>(541 920)</u>

FINANCEMENT/CONTREPARTIE SHQ

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Intérêts :		
Intérêts sur la dette à long terme	1 963 740	2 022 776
Total Intérêts	<u>1 963 740</u>	<u>2 022 776</u>
Amortissement :		
Amortissement de la dette à long terme	2 616 538	2 553 090
Total Amortissement	<u>2 616 538</u>	<u>2 553 090</u>
Total Financement/Contrepartie SHQ	<u>4 580 278</u>	<u>4 575 866</u>

SERVICES À LA CLIENTÈLE

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Services à la clientèle :		
Activités communautaires et sociales	84 365	116 294
Frais de déménagement	3 259	2 522
Frais d'exploitation des services à la clientèle	2 655 696	2 519 572
Total Services à la clientèle	<u>2 743 320</u>	<u>2 638 388</u>

DÉPENSE EXTRAORDINAIRE

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Dépense extraordinaire :		
Dépense extraordinaire liée aux règlements de litiges contractuels	125 804	112 935
Total Dépense extraordinaire	<u>125 804</u>	<u>112 935</u>
Total des Charges	<u>21 234 190</u>	<u>20 624 110</u>
Insuffisance des produits sur les charges	<u>(475 871)</u>	<u>(303 886)</u>



ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – IMMEUBLES BENNY FARM ET AUTRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018 *(non audité)*

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Loyers et revenus de location :		
Loyers	2 021 335	1 994 489
Supplément au loyer	400 555	356 640
Revenus d'électricité domestique	-	238
Autres revenus de location résidentielle	91 801	86 023
Créances irrécouvrables - Net	(14 486)	-
Location des espaces non résidentiels	<u>7 200</u>	<u>15 358</u>
Total Loyers et revenus de location	<u>2 506 405</u>	<u>2 452 748</u>
Autres revenus :		
Revenus d'intérêts	14 457	9 628
Revenus divers	525 114	542 622
Revenus - Subventions autres que la SHQ	<u>346 332</u>	<u>384 385</u>
Total Autres revenus	<u>885 903</u>	<u>936 635</u>
Total des Produits	<u><u>3 392 308</u></u>	<u><u>3 389 383</u></u>

ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS - IMMEUBLES BENNY FARM ET AUTRES (suite)
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018 (non audité)
ADMINISTRATION

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Administration - Ressources humaines :		
Salaires - Administration	100 314	94 511
Salaires - Location	118 937	105 496
Avantages sociaux - Administration	35 680	28 421
Avantages sociaux - Location	21 144	15 235
Total Administration - Ressources humaines	<u>276 075</u>	<u>243 663</u>
Frais généraux d'administration :		
Déplacements et séjours	5 573	4 092
Formation	2 017	2 162
Frais d'audit	2 248	2 061
Communication	35 129	32 693
Achat/Location de matériel et d'équipement de bureau	6 460	16 364
Intérêts et frais bancaires	3 000	-
Honoraires professionnels	44 349	9 597
Total Frais généraux d'administration	<u>98 776</u>	<u>66 969</u>
Total Administration	<u>374 851</u>	<u>310 632</u>
CONCIERGERIE ET ENTRETIEN		
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Conciergerie et entretien - Ressources humaines :		
Salaires - Conciergerie et entretien	208 289	227 364
Avantages sociaux - Conciergerie et entretien	57 560	47 699
Entretien du terrain	16 178	7 434
Conciergerie non spécialisée	3 391	1 470
Entretien des logements	17 712	12 292
Entretien des bâtiments	15 026	8 894
Total Conciergerie et entretien - Ressources humaines	<u>318 156</u>	<u>305 153</u>
Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres :		
Déplacements et séjours	3 556	3 227
Fournitures et matériaux	37 014	32 709
Entretien du matériel roulant	1 261	3 874
Déneigement	29 887	30 440
Enlèvement des ordures ménagères	-	2 250
Conciergerie spécialisée	29 917	6 371
Sécurité	10 463	16 260
Entretien des systèmes et des appareils	85 478	288 658
Entretien des ascenseurs	24 267	18 709
Total Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres	<u>221 843</u>	<u>402 498</u>
Contrats d'entretien :		
Entretien des systèmes	49 795	66 191
Acquisition/Location équipement entretien et matériel roulant	1 348	228
Total Contrats d'entretien	<u>51 143</u>	<u>66 419</u>
Total Conciergerie et entretien	<u>591 142</u>	<u>774 070</u>



ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS - IMMEUBLES BENNY FARM ET AUTRES (suite)
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018 (non audité)

ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Énergie :		
Électricité	167 929	182 319
Combustible	155 967	153 525
Total Énergie	<u>323 896</u>	<u>335 844</u>
Taxes :		
Impôt foncier municipal	306 485	297 083
Impôt foncier scolaire	56 235	63 432
Total Taxes	<u>362 720</u>	<u>360 515</u>
Assurances et sinistres :		
Primes d'assurance	37 032	38 029
Frais de sinistres	53 150	-
Total Assurances et sinistres	<u>90 182</u>	<u>38 029</u>
Total Énergie, taxes, assurances et sinistres	<u>776 798</u>	<u>734 388</u>

AFFECTATIONS INTERNES (CONTRIBUTION RÉSERVES)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Affectations internes (Contribution aux réserves)		
Réserve générale	2 495	1 520
Total Affectations internes (Contribution aux réserves)	<u>2 495</u>	<u>1 520</u>

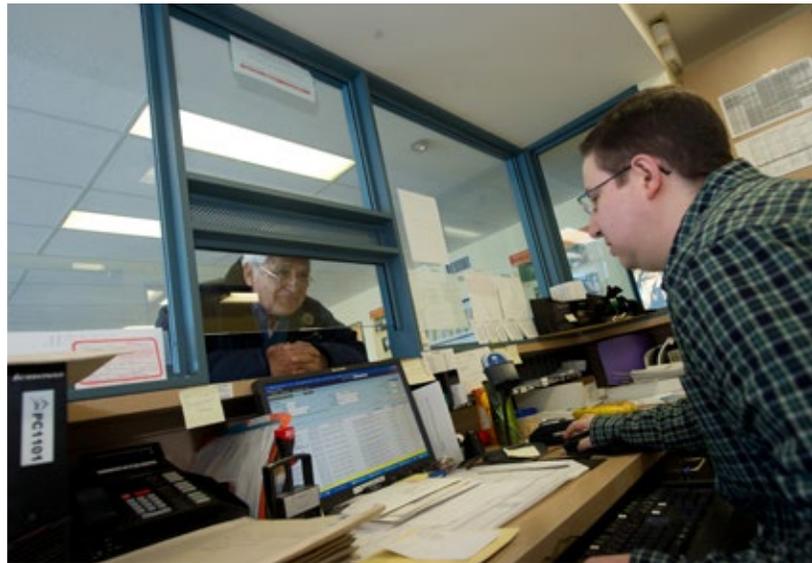
FINANCEMENT/CONTREPARTIE SHQ

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Intérêts :		
Intérêts sur la dette à long terme	425 606	800 802
Total Intérêts	<u>425 606</u>	<u>800 802</u>
Amortissement :		
Amortissement de la dette à long terme	457 363	328 475
Total Amortissement	<u>457 363</u>	<u>328 475</u>
Total Financement/Contrepartie SHQ	<u>882 969</u>	<u>1 129 277</u>

SERVICES À LA CLIENTÈLE

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	\$	\$
Services à la clientèle :		
Activités communautaires et sociales	8 594	15 642
Frais d'exploitation des services à la clientèle	475 732	585 776
Total Services à la clientèle	<u>484 326</u>	<u>601 418</u>
Total des Charges	<u>3 112 581</u>	<u>3 551 305</u>
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	<u>279 727</u>	<u>(161 922)</u>





Ce document est publié par le Service des communications.

Directeur : Mathieu Vachon

Coordination :
Valérie Rhême

Rédaction :
Annette Frantz et Valérie Rhême, en
collaboration avec
de nombreux collègues

Conception graphique et montage :
Art & Graf

Photographies :
Alarie Photo, Olivier Bousquet, Étienne
Dionne, Great Things Studios (extraits
d'images vidéo), OMHM, Témoin Production
(extraits d'images vidéo)

Révision linguistique :
Marie-Rose Basque, réviseure agréée,
Linguitech

Office municipal d'habitation de Montréal
415, rue Saint-Antoine Ouest, bureau 202
Montréal (Québec)
H2Z 1H8
514 872-6442
www.omhm.qc.ca

3^e trimestre 2018
Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec
ISBN 978-2-921999-52-6