

50 ans d'adresse au **cœur** des quartiers



MISSION ET ORIENTATIONS

L'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) s'est fixé comme mission d'améliorer les conditions de vie de familles et de personnes à faible revenu en leur offrant des logements et des services de qualité, tout en favorisant leur pouvoir d'influence et d'action.

Pour réaliser sa mission, l'OMHM a défini trois grandes orientations dans son plan stratégique 2015-2019, lesquelles constituent les divisions de ce rapport annuel, soit :



Assurer la qualité des milieux de vie

L'action de l'OMHM dépasse le logement, l'immeuble. Les équipes de l'OMHM travaillent pour et avec des résidents qui vivent dans des quartiers, avec des voisins, et qui sont en relation entre eux et avec des organismes.



Augmenter l'offre de logements

Devant les besoins croissants de logements à loyer modique, l'OMHM s'est engagé à ajouter 3 800 nouveaux logements d'ici 2028.



Saisir les occasions d'amélioration et de développement

L'OMHM mise sur les alliances qu'il a forgées avec le temps et sur l'expertise de son personnel pour relever les défis d'un environnement en constant changement.

52 Objectifs 2020

53 États financiers 2019



En page couverture : La murale du 50^e

L'œuvre de Cécile Gariépy, intitulée *Chez nous*, représente l'OMHM offrant un toit et un milieu de vie à ses résidents. Des personnes soulèvent des maisons portées collectivement comme des lieux où chacun peut prendre racine et grandir dans la collectivité. Elle représente la beauté de vivre en communauté.

50 ANS D'ADRESSE AU CŒUR DES QUARTIERS

Le 27 février 2019, la Ville de Montréal recevait l'OMHM pour son 50^e anniversaire, lançant ainsi les festivités. La mairesse de Montréal, Valérie Plante, a félicité l'organisation pour sa contribution majeure au logement social et sa capacité à valoriser l'engagement des locataires.

Avec ses 20 810 logements HLM, ses logements abordables et son réseau de 10 résidences ENHARMONIE, l'OMHM se trouve au cœur de tous les quartiers de Montréal. Avec adresse et habileté, il a toujours fait preuve d'un grand sens collaboratif pour nouer les alliances et les partenariats nécessaires pour faciliter l'intégration de ses locataires dans la ville. Depuis 50 ans, il s'adapte aux contextes sociaux et politiques, qui changent au fil des années.

En 2019, l'OMHM a pris le temps de remercier les locataires bénévoles, ses partenaires et ses employés pour le chemin parcouru. Par ailleurs, une exposition de photos a été présentée lors de chaque événement et s'est installée pendant quelques semaines à l'accueil des bureaux administratifs.

Alors qu'il survole l'année du 50^e, ce rapport annuel adresse quelques clins d'œil à des personnes ou à des événements qui ont marqué, à leur façon, l'histoire de l'OMHM. Ce rappel illustre les trois grandes orientations stratégiques qui structurent ce document.



Plusieurs dirigeants qui ont marqué l'histoire de l'OMHM : les présidents Robert Labelle (de 2002 à 2018) et Christian Champagne (de 2018 à aujourd'hui), Danielle Cécile (directrice générale de 2016 à aujourd'hui) et les directeurs généraux qui l'ont précédée : Denis Quirion (de 2011 à 2016), Fabien Cournoyer (de 2001 à 2011), Normand Daoust (de 1980 à 2001) et Guy Legault (de 1969 à 1979).

MOT DU PRÉSIDENT ET DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE



Vers l'OMHM de demain

En 2019, l'Office municipal d'habitation de Montréal a célébré ses 50 ans de présence active dans le paysage montréalais. L'année a été l'occasion de mesurer le chemin parcouru et de porter un regard vers l'avenir. Nous avons également pris le temps de remercier nos partenaires de longue date : les organismes, les employés et les locataires bénévoles. Un demi-siècle à offrir des logements abordables aux personnes les plus démunies de notre société, à gérer des immeubles et à améliorer la qualité de vie de plus de 50 000 personnes, ça se fête!

Dès le début de l'année, nous avons eu l'immense privilège d'être reçus par la mairesse de Montréal, Valérie Plante, et d'ainsi lancer les festivités de notre 50^e anniversaire à l'hôtel de ville de Montréal. M^{me} Plante nous a remerciés d'avoir bâti un précieux patrimoine collectif avec nos 23 000 logements et d'avoir ajouté, au cours des années, des services d'entraide et d'accompagnement pour nos locataires. Cette reconnaissance nous est allée droit au cœur, mais elle nous rappelle que nous avons des responsabilités : maintenir notre parc immobilier en bon état et favoriser le pouvoir d'action de nos locataires.

Et les défis sont nombreux!

Les locataires, partenaires et employés qui ont été consultés dans le cadre du Chantier sur les communications avec les résidents et du plan stratégique 2020-2025 nous ont recommandé quelques améliorations à la qualité des services offerts. Pour y travailler, nous avons notamment entrepris une profonde révision de l'organisation du travail et regroupé les employés ayant les mêmes fonctions. La date d'entrée en vigueur de cette nouvelle structure est le 1^{er} janvier 2020.

Par ailleurs, le financement des travaux majeurs a toujours été une source d'inquiétude. En 2019, le nombre croissant de bâtiments en fin de financement par le gouvernement fédéral et les budgets insuffisants pour faire face aux besoins ont posé des défis importants. Obtenir les budgets adéquats pour remettre notre parc immobilier en état est devenu une préoccupation de premier plan et la diversification de nos sources de financement, une piste de solution. Nous profitons de toutes les tribunes pour partager cette vision. Des discussions sont en cours avec nos partenaires institutionnels et nos bailleurs de fonds pour évaluer nos possibilités.

CONSEIL D'ADMINISTRATION



Christian Champagne,
président,
nommé par le conseil
d'agglomération
de Montréal



Danielle Fournier,
vice-présidente, nommée
par le ministre des Affaires
municipales et de l'Habitation



Lise Guillemette,
secrétaire-trésorière,
nommée par le conseil
d'agglomération
de Montréal



Sylvie Crispo,
nommée par le conseil
d'agglomération
de Montréal



M'Baye Diagne,
nommé par le conseil
d'agglomération
de Montréal



André Giroux
élu par les locataires



Sylvain Labrecque,
élu par les locataires



Hubert M. Makwanda,
nommé par le conseil
d'agglomération
de Montréal



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

Tenter de pallier la pénurie de logements abordables figure aussi parmi les grands défis qui ont dû être relevés en 2019. Avec un taux d'inoccupation à Montréal de 1,9 % — la SCHL établit à 3 % le point d'équilibre — trouver un logement qui répond aux besoins des ménages locataires montréalais peut s'avérer un véritable tour de force. Notre Service de référence et notre équipe de développement ont dû être plus que jamais créatifs et persévérants dans leur approche. Dans ces conditions, la construction en cours sur le site de l'Îlot Rosemont prend tout son sens. En préparation depuis 2011, ce projet permettra, à terme, d'ajouter à notre parc immobilier 193 logements pour des ménages admissibles au programme Supplément au loyer et des ménages à revenu faible ou modeste.

C'est ce contexte qui a alimenté les réflexions entourant l'établissement du futur plan stratégique 2020-2025, auxquelles tous nos partenaires ont contribué. Ces grandes orientations nous porteront vers l'OMHM de demain : un organisme fier de ses racines, de ses accomplissements, de ses partenariats, de ses locataires et de ses employés. Nous profitons d'ailleurs de l'occasion pour remercier les personnes et les organismes qui soutiennent nos actions.

Bonne lecture!

Christian Champagne
Président du conseil d'administration

Danielle Cécile
Directrice générale

Assurer la qualité des milieux de vie



Années 1970

Avec la construction des tours pour personnes âgées pourvues d'une salle communautaire, une première vague d'associations de locataires voient le jour dans les années 1970. Les groupes de locataires ainsi constitués profitent du programme *Horizons nouveaux* du gouvernement fédéral pour meubler les salles et y tenir des activités. Petit à petit, les locataires se mobilisent pour faire valoir leurs droits et être consultés.

7

Poursuivre les
rénovations majeures

11

Optimiser l'offre
de services

20

Favoriser la vie
communautaire et
l'engagement social

Poursuivre les rénovations majeures

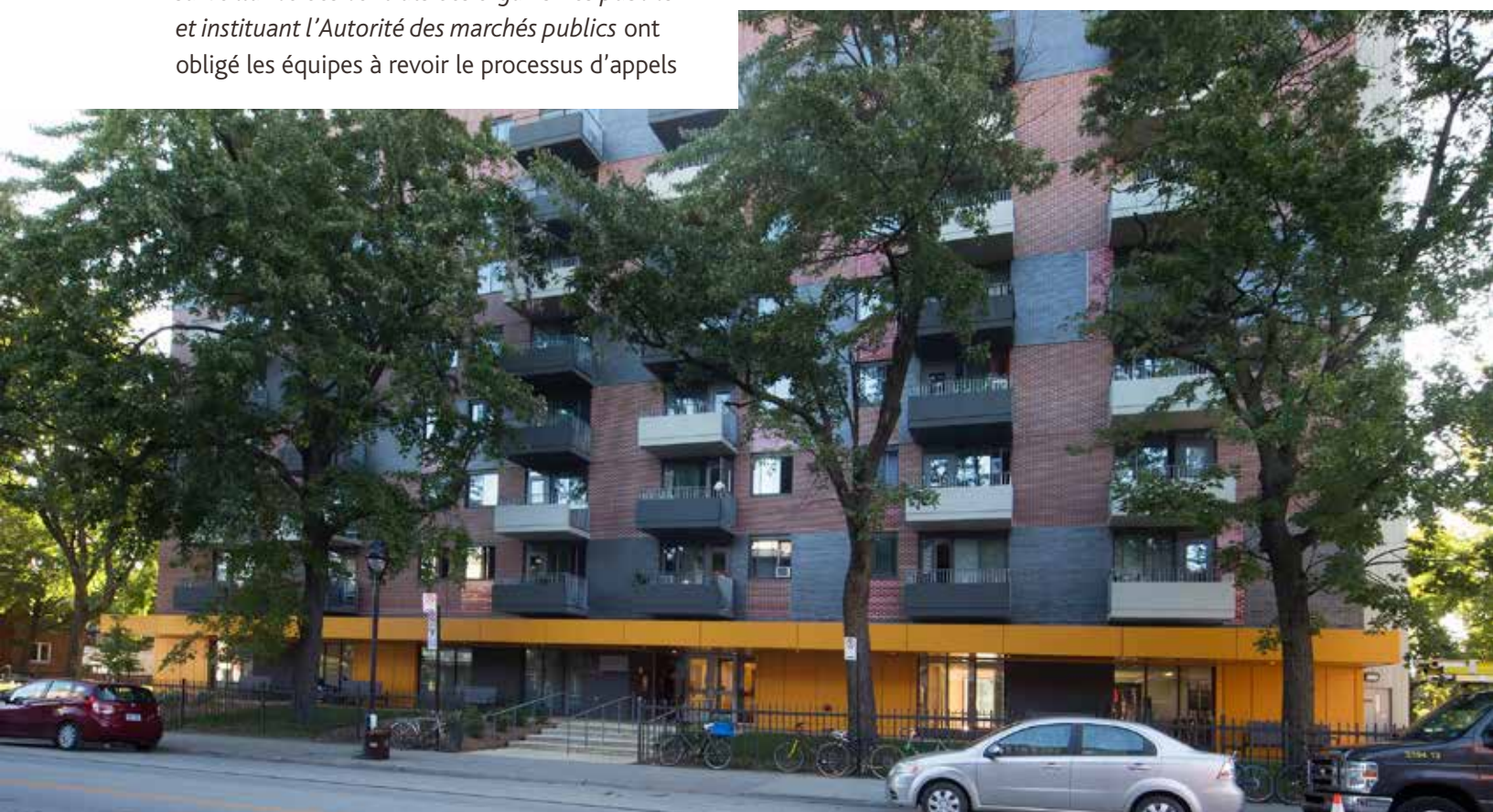
L'OMHM vise à ce que ses bâtiments respectent les codes et les règlements en vigueur et qu'ils soient en bon état d'habitabilité pour ses locataires. Depuis plus de 10 ans, 991 M\$, alloués par les gouvernements du Québec et du Canada, ont ainsi été investis dans les plans d'ensemble, les tours d'habitation, les multiplex et les logements unifamiliaux en rangée du parc immobilier HLM (habitations à loyer modique) comptant un total de 20 810 logements. Ce patrimoine collectif géré par l'OMHM est évalué à 3,2 G\$.

En 2019, si l'on exclut le montant fédéral de régénération, le budget des travaux majeurs de rénovation, d'amélioration et de modernisation (budget RAM) du parc immobilier était de 77,7 M\$, en diminution par rapport aux années antérieures. Les règlements de la *Loi sur les cités et villes* et le *projet de loi no 108 favorisant la surveillance des contrats des organismes publics et instituant l'Autorité des marchés publics* ont obligé les équipes à revoir le processus d'appels

d'offres. En parallèle, l'OMHM a dû annuler plusieurs appels d'offres, car les soumissions reçues dépassaient largement les estimations, une conséquence directe de la surchauffe du marché de la construction en raison de la pénurie de main-d'œuvre et de l'augmentation du prix des matériaux. Toutes ces conditions ont créé un environnement peu favorable avec lequel les équipes ont dû composer.

HLM de demain terminés

Plusieurs chantiers dans des *HLM de demain* se sont terminés, notamment aux habitations Nicolet, Dollier-de-Casson, Du Fort et Émile-Nelligan. Les bâtiments ont été transformés. Ils sont maintenant mieux adaptés aux besoins des locataires, qui ont été, par ailleurs, consultés sur plusieurs éléments, notamment l'éclairage, l'aménagement d'aires de repos et l'accès pour les personnes à mobilité réduite.



Travaux majeurs 2019

77,7 M\$

investis dans les travaux majeurs

162 chantiers

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

1 626 participants aux 91 activités d'information et de consultation et aux 4 événements de fin de chantier

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

2 001 logements vacants rénovés, grâce à un budget de 16,3 M\$

Historique des investissements RAM

2019	77,7 M\$
2018	86,5 M\$
2017	101,7 M\$
2016	100,6 M\$
2015	98,9 M\$



Les travaux aux habitations Du Fort ont permis, entre autres, le remplacement des portes et fenêtres ainsi que la réfection des façades.

PRÉPARER LE RETOUR DES LOCATAIRES DES HABITATIONS SAINT-MICHEL NORD

Comme prévu, 2019 a vu la fin des travaux de remodelage des habitations Saint-Michel Nord et le commencement de la construction de l'allée Léo-Bricault par la Ville de Montréal. Cette nouvelle voie de circulation est située au cœur du plan d'ensemble qui comprend 182 logements, deux locaux communautaires et un local multifonctionnel. Pour permettre les travaux, près de 600 personnes, soutenues par l'OMHM, ont dû déménager dans des logements à proximité ou ailleurs sur l'île de Montréal. Leur retour est attendu en 2020.



Cet été, ICI Radio-Canada Télé s'est intéressée au chantier, plus précisément à l'impact sur les locataires. L'actuelle présidente de l'association des locataires, Magalie Gaston, a mentionné avoir apprécié l'approche adoptée par l'OMHM, notamment les réunions de consultation et l'accompagnement lors des déménagements. Même si elle appréhende un peu la perte de l'esprit de famille qui existait avant le déménagement, Magalie est prête à rattraper le temps perdu. Elle a hâte d'organiser des barbecues, des sorties à la cabane à sucre et d'autres activités populaires!

Au-delà des travaux de construction, l'OMHM souhaitait transformer le milieu de vie, considéré comme peu enviable, en un endroit que les résidents seraient fiers d'habiter et où ils se sentiraient bien. C'est alors qu'est née l'Unité d'Innovation Sociale (UIS), une équipe multidisciplinaire qui œuvre aux habitations Saint-Michel Nord. Son mandat consiste à proposer des moyens innovants qui permettront de soutenir ce milieu afin de poursuivre l'amélioration du cadre de vie après les travaux de rénovation.

L'UIS a fait appel à Cité-ID — un laboratoire de recherche-action rattaché à l'École nationale d'administration publique (ENAP) — pour l'accompagner dans cette démarche.

Même s'il est prématuré d'en mesurer les retombées réelles, plusieurs éléments se démarquent déjà :

1. Pratiques de travail

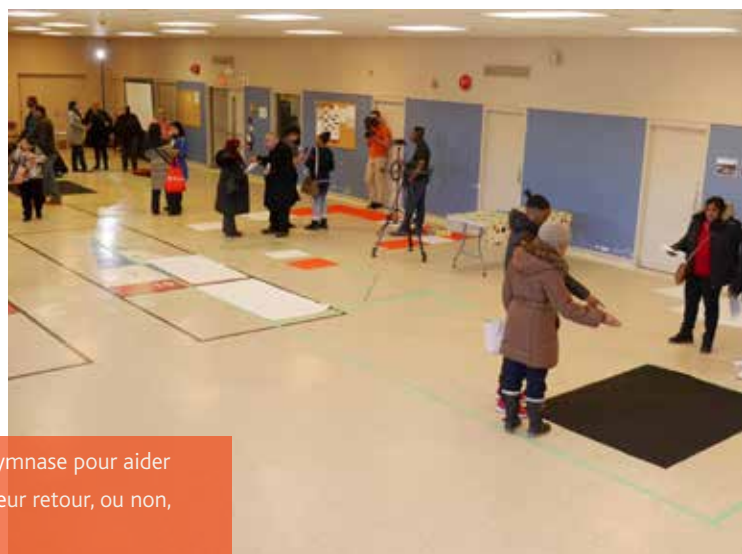
L'UIS s'est entendu sur l'importance d'harmoniser les pratiques de travail de tous ceux qui interviennent à Saint-Michel Nord. Ainsi, une stratégie de communication et de messages communs (ton, vocabulaire, clarté des messages, etc.) a été mise en place pour communiquer avec les locataires.

2. Mode de gouvernance

Au-delà des sphères de compétences et du rôle hiérarchique, il est convenu que l'UIS est le lieu pour discuter et pour prendre des décisions sur tous les sujets relatifs aux habitations.

3. Plan d'accueil

Après plusieurs rencontres de travail entre des employés de l'OMHM, des partenaires communautaires et institutionnels et l'association des locataires, un plan concerté d'accueil et d'intégration des locataires a été élaboré. Dans ce plan, les partenaires et l'OMHM ont pris des engagements visant à favoriser la cohésion sociale, la sécurité, l'harmonie et l'ouverture au quartier.



Un logement a été tracé sur le sol d'un gymnase pour aider les locataires à faire un choix éclairé sur leur retour, ou non, aux habitations Saint-Michel Nord.

INVESTISSEMENTS DANS LES LOGEMENTS ABORDABLES

Plusieurs travaux ont été réalisés en 2019 dans le parc de logements abordables pour maintenir les infrastructures en bon état et assurer la durabilité des bâtiments.

TRAVAUX MAJEURS RÉALISÉS

Résidences ENHARMONIE

Près de **1,5 M\$**

Logements abordables

Plus de **0,8 M\$**

Un bilan de santé des immeubles de ce parc de logements a été réalisé dans le but d'élaborer un plan de maintien des actifs afin de planifier les investissements et les travaux futurs.

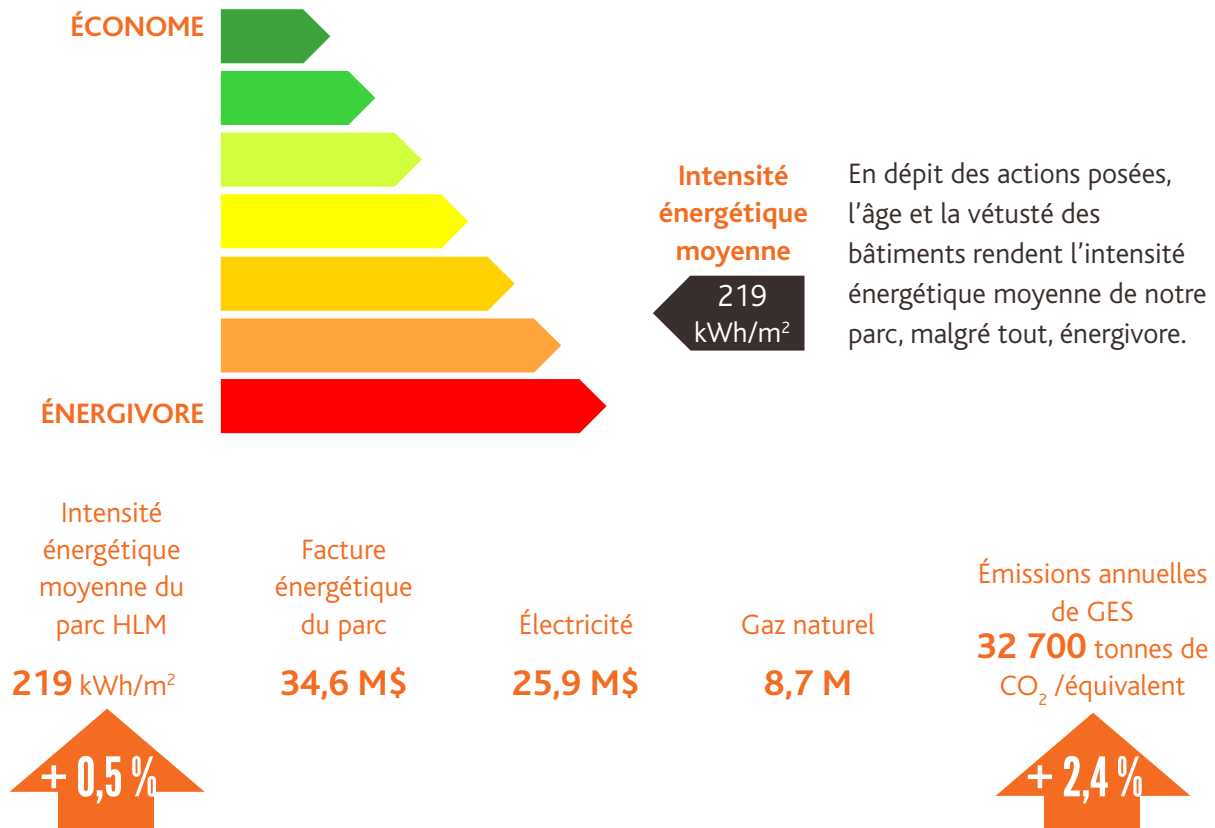
PERFORMANCE ET IMPACTS ÉNERGÉTIQUES

L'OMHM prend plusieurs mesures pour suivre et améliorer la performance énergétique de son parc immobilier tout en visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

En 2019, l'OMHM a obtenu près de 520 000 \$ d'aide financière et de subventions. Par le programme de gestion de la puissance d'Hydro-Québec, l'organisation a reçu 215 600 \$ pour l'hiver 2019-2020.

L'OMHM participe à ce programme depuis son lancement, ce qui lui a permis de récolter, à ce jour, près de 800 000 \$.

L'OMHM a aussi conclu une entente avec ÉNERGIR afin que les aides reçues par le biais de son programme ménages à faibles revenus puissent bénéficier directement à la Fondation de l'OMHM et au développement du parc immobilier. En 2019, cela représente 16 950 \$ pour la fondation et 11 300 \$ pour le développement. Le programme, tant qu'il sera maintenu, assure une forme de revenu récurrent qui dépend des travaux réalisés.





Optimiser l'offre de service

Au-delà du bâti, l'OMHM offre une gamme de services de qualité à ses résidents. Pour répondre à leurs besoins, il travaille sans relâche à améliorer ses services. Il doit aussi les ajuster au gré des changements apportés aux politiques, aux réglementations et aux normes en vigueur.

LES ENGAGEMENTS DE L'OMHM

En 2017 et 2018, de nombreuses consultations ont été réalisées dans le cadre du Chantier sur les communications avec les résidents. Il en est ressorti que les résidents, les partenaires et les employés partageaient les mêmes préoccupations relativement aux services offerts.

Pour y répondre, l'OMHM a notamment pris les engagements suivants en février 2019 :

- 1** **SE Doter** d'une offre de services aux locataires mieux définie et mieux communiquée
- 2** **OFFRIR** un accès simplifié aux services
- 3** **AMÉLIORER** le suivi des demandes des locataires
- 4** **AMÉLIORER** l'organisation du travail afin de faciliter la collaboration entre les équipes, la circulation de l'information et la réduction, sinon la fin du travail en silo



Plusieurs comités ont ensuite été mis en place pour approfondir la réflexion et fixer les priorités d'action. Un premier comité s'est penché sur les portes d'entrée et le suivi des demandes des résidants ainsi que sur la location des logements, plus particulièrement des logements vacants.

Le mandat du second comité consistait à déterminer les enjeux d'arrimages techniques et opérationnels entre les initiatives en cours, à soumettre des recommandations à la direction ainsi qu'à soutenir la mise en œuvre de ces initiatives et d'en assurer la promotion. Parmi ces initiatives, mentionnons le projet de redéploiement des services de proximité dans les HLM.

Finalement, le Service des communications est responsable des engagements relevant de sa compétence, notamment les outils et l'utilisation de la technologie pour communiquer avec les locataires, la langue de communication et le langage utilisé, plus particulièrement à l'écrit. Déjà, une entente de partenariat avec le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal a été conclue pour bénéficier de l'expertise en langage simplifié qu'il a développée avec la Direction régionale de santé publique.

REDÉPLOIEMENT DES SERVICES DE PROXIMITÉ EN HLM

Trois principes ont soutenu la réflexion qui visait fondamentalement à harmoniser les services aux locataires et à en assurer l'équité :

- **Regrouper les activités HLM par fonction plutôt que par secteur géographique**
- **Distinguer l'intervention sur le terrain des tâches administratives**
- **Mettre en place une organisation du travail facilitant les activités de suivi des demandes des locataires pour assurer la cohésion des réponses et l'optimisation des efforts**

Après avoir évalué divers scénarios, une nouvelle structure administrative a été mise en place. Elle est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2020.

BILAN DE L'ENTRETIEN ET DES RÉPARATIONS 2013-2018

Au printemps 2019, la direction de la gestion des HLM a présenté un bilan des actions mises en œuvre entre 2013 et 2018 pour améliorer la qualité de l'entretien et les services aux locataires.

- Le nombre de **logements pris en charge par les préposés à l'entretien et aux réparations (PER)** et de directeurs de l'entretien et des réparations (DER) a été réduit en vue d'améliorer le service.
- Plusieurs **projets de compétence des employés** ont été montés pour combler des emplois spécialisés, notamment en menuiserie, en peinture, en plomberie et en serrurerie.
- La mise en place de **standards d'entretien**, des formations en hygiène du bâtiment, un rapprochement entre les DER et les associations de locataires ainsi que de nouveaux outils de gestion sur les délais de réparation figurent parmi les outils qui ont contribué à l'amélioration des façons de faire à l'OMHM.

Les employés ont applaudi plusieurs initiatives, particulièrement les projets de développement des compétences, la brigade de propreté des jeunes pendant l'été, le rapprochement des DER avec les associations de locataires et l'harmonisation des points de chute des PER. En revanche, ils ont souligné que leur implication dans la mise en place de projets les concernant pouvait être améliorée ainsi que la stabilité des directeurs et la sensibilisation des locataires et des comités de locataires à l'entretien et à la gestion des matières résiduelles.

INONDATIONS AUX HABITATIONS DE LA MENNAIS

En février 2019, sous l'effet du froid, la rupture d'une canalisation de la ville cause l'inondation du sous-sol des habitations De La Mennais.

L'équipement électrique et les ascenseurs sont endommagés. Des travaux importants doivent être réalisés, ce qui oblige l'OMHM à évacuer l'immeuble de 112 logements pour aînés. Les locataires retrouveront leur logement un mois plus tard, grâce au travail acharné d'une équipe multidisciplinaire et d'électriciens qui ont, en un temps record, reconstruit une salle électrique et installé un système de chauffage dans les espaces communs pour une période temporaire. L'OMHM a bénéficié de l'aide de ses partenaires habituels, que sont la Croix-Rouge, Urgences-Santé, le Service de police et le Service des incendies de la Ville de Montréal et la Société de transports de Montréal. Selon les plus anciens employés, cet événement figure parmi les grandes opérations d'évacuation de l'histoire de l'OMHM. En reconnaissance de la rapidité de son intervention, l'OMHM a reçu une carte de la part de certains résidents qui disait ceci :

« Nous aimerions dire merci à tout le personnel des HLM qui a contribué de près ou de loin à notre bien-être en ces temps difficiles. Soyez assurés de toute notre appréciation pour les efforts que vous avez déployés pour nous. »

COUP D'ŒIL SUR LES SERVICES DANS LES HLM

- 🏠 1 810 logements loués à de nouveaux ménages
- 🏠 1 819 logements vacants remis en état
- 🏠 102 145 bons de travail créés pour les préposés à l'entretien et aux réparations et les fournisseurs
- 🏠 336 cages d'escaliers, espaces communs et salles communautaires repeints par nos peintres
- 🏠 349 nouveaux comptoirs de cuisines installés par nos menuisiers
- 🏠 2 424 dossiers de sinistres traités

LUTTE À LA VERMINE

La lutte à la vermine est un enjeu de santé publique. L'OMHM s'est doté, en 2018, d'un plan de lutte à la vermine qui s'appuie sur trois axes directeurs : la prévention, l'amélioration des résultats des interventions et le développement de partenariats. En 2019, un comité de suivi a été mis en place pour surveiller l'état d'avancement des actions prioritaires dans le plan. Parmi ces actions figure la mise en place de cibles de réduction du taux de prévalence de punaises de lit et de coquerelles dans ses logements. D'ici le 31 décembre 2025, l'OMHM s'engage à réduire le taux de prévalence de la vermine à moins de 7 % à 10 % dans ses immeubles.

La mobilisation de toutes les équipes semble porter fruits, car le nombre de logements infestés a baissé de 6,8 % l'an dernier.

Prévention lors des déménagements

Au printemps 2019, l'OMHM a mis en place une nouvelle procédure pour prévenir le risque de déménager des punaises de lit et des coquerelles dans les nouveaux logements HLM. Dorénavant, après la signature de leur bail, les locataires reçoivent les consignes pour déménager en toute sécurité. Une inspection préventive est ensuite réalisée de 30 à 45 jours après leur arrivée. Lors du projet pilote, plusieurs problèmes d'infestation de punaises ont ainsi pu être détectés à temps et réglés.

Projet pilote - PER Salubrité

Afin d'assurer le succès de certains traitements, les exterminateurs demandent régulièrement d'effectuer quelques travaux : enlever les plinthes, percer les murs ou les armoires, boucher des trous, etc. Afin de favoriser le développement de compétences internes et de réaliser les travaux dans un court délai, l'OMHM a voulu évaluer la possibilité de faire réaliser ces travaux par un préposé à l'entretien et aux réparations (PER) formé en matière de salubrité. Cette façon de faire apporte de nombreux avantages, soit l'agilité et la disponibilité du PER ainsi que la capacité de s'adapter rapidement aux besoins des entrepreneurs en gestion parasitaire. De plus, selon les premières estimations, les coûts seraient réduits de 85 %.

Dans le cadre du projet pilote, le PER – Salubrité a également scellé 60 logements vacants remis à neuf et 30 logements occupés dans un immeuble où d'importants efforts et investissements avaient permis l'éradication complète des punaises de lit. L'efficacité des travaux de scellement a déjà pu être mesurée. En effet, à ce jour, aucune nouvelle infestation de punaises de lit n'a été détectée dans cet immeuble. Les résultats détaillés du projet pilote seront analysés en 2020.





Brigade citoyenne en salubrité

Grâce à une subvention de la Ville de Montréal, de la Société d'habitation du Québec et de sommes de l'OMHM, l'OMHM a mis en place une brigade citoyenne en salubrité avec un partenaire du milieu. Le projet-pilote consiste à recruter des locataires qui aideront d'autres locataires aux prises avec des punaises de lit à préparer leur logement et à adopter les bons réflexes pendant toute la durée du traitement. La brigade a également un objectif d'employabilité. Six locataires ont été embauchés et ont été formés par l'OMHM et le Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO). Gérée en partenariat avec l'organisme Prévention Sud-Ouest (PSO), la brigade a commencé ses activités dans le quartier de la Petite-Bourgogne à l'automne. Déjà, les résultats sont encourageants : des 12 logements préparés, trois n'ont plus de punaises de lit et trois ont vu l'infestation fortement diminuée. Les six autres étaient encore en suivi de traitement en décembre 2019.

En 2020, la brigade devrait étendre ses activités dans le quartier Saint-Henri et, peut-être, aider les locataires aux prises avec d'autres types de vermine.

Une expertise déployée sur le marché privé

À la demande de la Ville de Montréal, l'OMHM offre, depuis 2017, des services d'accompagnement pour les ménages vulnérables aux prises avec des punaises et des coquerelles sur le marché privé. En 2019, 181 ménages ont ainsi été accompagnés, une hausse de 62 % par rapport à 2018. La durée moyenne d'une intervention est de 160 jours. Le réseau de la santé s'est impliqué dans 38 % des cas, soit 42 ménages.



CENTRE D'APPELS



177 934

appels de résidents
(taux de réponse de 96 % -
il était de 94 % en 2018).

1 162

appels provenant des résidents de la
Corporation des Habitations Jeanne-Mance
en vertu d'un nouveau contrat de service.



De plus, il a traité **286** demandes
de réparations soumises par les locataires
par le biais du formulaire électronique
disponible sur le site Internet depuis
janvier 2019.

RÉORGANISATION DE LA SERRURERIE

Une analyse exhaustive de l'état de la serrurerie a mis en lumière la nécessité de réorganiser la pratique à l'OMHM afin de standardiser et de moderniser les produits, d'uniformiser les méthodes de travail et de rehausser le niveau de sécurité. En 2019, le Service du centre d'appels et de la sécurité, responsable de la serrurerie, a mis en place des mesures de contrôle et de vigilance des dépenses. Plus de 50 000 \$ ont ainsi pu être économisés, comparativement à 2018. Un inventaire complet de tout le matériel de serrurerie disponible dans les points de chute des préposés à l'entretien et aux réparations a également été réalisé.

En 2018, l'OMHM s'était donné trois années pour numéroté et identifier près de 50 000 portes, locaux techniques et ascenseurs de ses immeubles. Près d'une année et demie plus tard, toutes les portes ont été recensées et numérotées; leur identification est complétée à 73 %.

RADON

Le dépistage du radon dans les immeubles a débuté en 2018 avec l'installation de 335 dosimètres dans les logements et les locaux communautaires situés près du sol. En 2019, 1 764 ont été installés et 509, retirés. Parmi les dosimètres retirés en 2019, aucun ne présentait de concentration dépassant les normes établies. Le projet, d'une durée de cinq ans, doit se poursuivre jusqu'en 2022.

FAIRE DE L'EXERCICE EN GÉRANT SES MATIÈRES RÉSIDUELLES

L'OMHM s'est associé à la campagne de propreté de l'arrondissement Ville-Marie, qui avait pour thème « Faire de l'exercice en gérant ses matières résiduelles ». Les résidents étaient invités à poser des gestes responsables au moment de disposer de leurs matières résiduelles.

Même si des activités de sensibilisation sont régulièrement menées par l'OMHM en collaboration avec les écoquartiers, c'était la première fois qu'une activité prenait une telle ampleur et qu'elle était réalisée en étroite collaboration avec un arrondissement de la ville.

Concrètement, en plus de l’affichage sur rue à proximité des HLM, un aide-mémoire résumant les jours et lieux de collecte des matières résiduelles a été conçu avec l’arrondissement et envoyé sous forme d’aimantin aux résidents des quelque 2 000 logements visés. Ensuite, le personnel des écoquartiers du secteur a fait du porte-à-porte là où le non-respect des consignes était récurrent afin de sensibiliser davantage les locataires. Malgré de légères améliorations dans certaines rues, la gestion des matières résiduelles demeure un défi dans ces quartiers. Les efforts de sensibilisation se poursuivent donc.

PROJET ILEAU DANS L’EST DE MONTRÉAL

Un projet d’aménagement paysager et de verdissement a été réalisé dans deux plans d’ensemble du quartier Mercier–Hochelaga-Maisonneuve grâce à un partenariat avec le Conseil régional de l’environnement de Montréal (CRE Montréal) et Nature-Action Québec. Ce projet fait partie de la campagne ILEAU (Interventions locales en environnement et aménagement urbain) qui vise à réduire les îlots de chaleur.

Au total, 17 arbres de moyen à grand déploiement et des centaines d’arbustes et de vivaces ont été plantés dans les sept cours centrales. Plus de 210 mètres carrés d’asphalte ont été retirés et plus de 260 mètres linéaires de clôtures ont été enlevés pour désenclaver les cours. Ces nouveaux aménagements amélioreront la qualité des milieux de vie des 750 résidents des habitations Thomas-Chapais et Dupéré, qui bénéficieront de plus d’ombre et de verdure dans leurs cours ainsi que d’espaces de loisirs et de points de rencontre. Plusieurs consultations avec les locataires et les organismes in situ ont permis d’enrichir le projet, qui s’est réalisé à l’automne.

Les résidents des habitations André-Grasset se sont mobilisés en juin 2019 pour une corvée de nettoyage.

FORÊT URBAINE ET PATRIMOINE VÉGÉTAL

Dans le cadre d’une opération de dépistage de l’agrile du frêne en 2014, la Ville de Montréal a détecté la présence de l’insecte dans les frênes sur les terrains de plus de 300 HLM. Devant ce constat, l’OMHM a élaboré un plan d’action, dont la première phase consistait à réaliser un inventaire arboricole dans le périmètre des foyers d’infestation.

Très rapidement, l’inventaire a porté sur l’entièreté de notre forêt urbaine et a été réalisé dans une version adaptée de l’application Branché. Cette application est accessible au grand public. Elle permet de visualiser la majorité des arbres de l’île de Montréal, principalement ceux du domaine public. À ce jour, 7 677 arbres, soit près de 60 % de notre forêt, ont été géoréférencés. Cet inventaire permet la gestion des travaux arboricoles nécessaires pour maintenir une forêt saine, comme les traitements contre l’agrile du frêne. Depuis 2016, 512 arbres ont été plantés pour remplacer les frênes abattus et augmenter le couvert forestier. Ce faisant, l’OMHM contribue au maintien de la canopée montréalaise, qui est un élément important de la lutte aux îlots de chaleur et de la gestion de l’eau sur l’île de Montréal.



UNE ROSE DES VENTS REVISITÉE

Depuis deux ans, plusieurs réflexions et consultations ont été organisées auprès des locataires sur la Rose des vents, une publication qui leur est envoyée deux fois l'an. Une première étape a été franchie en 2019. Les textes ont été raccourcis et simplifiés, offrant ainsi une facture plus aérée. Le contenu de chaque édition est établi en fonction des enjeux liés à la gestion des HLM. Il met aussi en lumière la diversité des projets dans les milieux de vie, valorise le vivre-ensemble et cherche à être une source d'inspiration pour les locataires. Les lecteurs doivent se sentir interpellés et se reconnaître dans les articles proposés. D'autres améliorations sont donc à prévoir pour moderniser la publication tout en s'adaptant aux besoins de ses lecteurs.

L'OMHM PLANIFIE SON ENTRÉE SUR LES MÉDIAS SOCIAUX

L'OMHM a préparé son entrée sur Facebook et l'intensification de sa présence sur les autres

plateformes que sont LinkedIn, YouTube et Vimeo. L'OMHM a pris le temps de bien définir ses besoins et ses objectifs avant de se lancer dans ce vaste monde social.

Outre la visibilité, la présence de l'OMHM sur ces plateformes permettra à l'organisation de mettre en valeur les milieux de vie qui foisonnent d'activités, de belles histoires, de développements, d'avancements, de succès, de travaux terminés, etc. Les médias sociaux deviennent une extension naturelle des outils disponibles pour partager de l'information de façon plus ponctuelle, plus régulière et plus efficace.

En 2019, les résidences ENHARMONIE ont accru de 14 % le nombre de leurs abonnés sur Facebook par rapport au 31 décembre 2018. De plus, 26 % des visiteurs du site Internet ENHARMONIE y ont accédé par le biais de Facebook (un bond de 89 % par rapport à 2018).



Pour souligner les 50 ans de l'OMHM, tous les locataires, les employés et de nombreux partenaires ont reçu, en remplacement de la Rose des vents de fin d'année, un calendrier sous le thème **50 ans d'adresse au cœur des quartiers**. Cette édition spéciale dressait un survol de ce que nous sommes aujourd'hui et rappelait les grands événements qui ont jalonné l'histoire de l'OMHM depuis 1969. Chacun des 12 thèmes réunissait des citations de résidents, d'employés ou d'anciens membres de la direction ainsi que des faits saillants.

DEMANDES REÇUES AU BUREAU DES PLAINTES EN 2019

Les locataires, demandeurs et autres clientèles de l'OMHM peuvent exposer une situation problématique au Bureau des plaintes, après s'être adressés aux employés et aux gestionnaires concernés.

2 335
demandes

Ces demandes sont majoritairement redirigées vers les intervenants de premier niveau, les gestionnaires, voire les ressources externes.

336
demandes ayant fait
l'objet d'une enquête

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

130
demandes fondées

Des suivis et des correctifs ont été mis en œuvre pour répondre à ces demandes.

DEMANDES D'ACCÈS À L'INFORMATION

L'OMHM est soumis aux dispositions de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et la protection des renseignements personnels* (c. A-2.1). Près de 90 % des demandes portent sur des renseignements personnels, alors que les 10 % restants portent sur des documents administratifs. Les demandes proviennent essentiellement des Services publics, des locataires et demandeurs, des ministères et organismes et de propriétaires de logements.

2019	2018	2017
631	562	474

Favoriser la vie communautaire et l'engagement social

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, malgré leur faible revenu, mettent à profit leurs talents et leurs expertises pour améliorer leur milieu de vie. La mobilisation de toutes les forces vives – employés, associations de locataires et partenaires – est nécessaire pour agir en prévention et en recherche de solutions aux tensions et aux conflits que connaissent parfois ces milieux de vie.

INSTANCES DE PARTICIPATION DES LOCATAIRES

Comité consultatif des résidents HLM

Dix-huit représentants ont été élus au comité consultatif des résidents pour une période de deux ans.

À leur première rencontre, ils ont procédé à la nomination de leur comité de liaison : Richard Gagné, président; Tina Lili-Gagné, vice-présidente; et Francine Dagenais, secrétaire.

Au cours de l'année, le CCR HLM a tenu 12 rencontres. En projet-pilote, il a été accompagné d'une personne-ressource qui l'a appuyé dans la réalisation de son mandat. Il s'est penché, entre autres, sur les préoccupations

relatives à la salubrité des logements et à la participation des locataires. Il a soumis divers avis à la direction, notamment sur la sécurité et l'employabilité des locataires. De plus, il a participé à l'organisation de la cérémonie annuelle de reconnaissance des bénévoles ainsi qu'aux travaux du groupe de travail sur le nouveau plan stratégique.

Deux représentants et un substitut ont été nommés au comité d'audit d'entretien. En 2019, 24 gestionnaires et 9 locataires ont réalisé 12 audits. Les résultats obtenus sont meilleurs qu'en 2018. La moyenne est de 93,4 % pour l'intérieur et de 89,8 % pour l'extérieur, soit une hausse de 4,4 % et 2,2 %, respectivement.

Ghislaine Laramée, présidente du CCR ENHARMONIE, et André Giroux, locataire élu au conseil d'administration de l'OMHM, ont répondu présents au cocktail du 50e organisé par la Ville de Montréal.



Comité consultatif des résidents ENHARMONIE

Le CCR ENHARMONIE s'est concentré sur la consolidation de son fonctionnement. Il a adopté ses règles de fonctionnement et renouvelé les représentants de chaque résidence. Il a aussi élu son comité de liaison : Ghislaine Laramée, Résidence Saint-Eugène (présidente); Louise Larocque, Résidence Rosalie-Cadron (vice-présidente); et Réjean Bisailon, Résidence Le Mile-End (secrétaire).

Les représentants se sont penchés sur les préoccupations des locataires, notamment les services alimentaires et la gestion budgétaire des résidences. Ils ont aussi participé à la démarche d'établissement d'un nouveau plan stratégique pour l'OMHM.

LE MOUV

Depuis 2013, le MOUV est l'instance de consultation des jeunes âgés de 12 à 25 ans. Ils se réunissent pour organiser des activités, pour réfléchir à l'engagement des jeunes résidents dans leur milieu ou pour faire entendre leur voix. Ils sont très actifs sur les médias sociaux, principalement sur Facebook et Instagram. En 2019, ils ont organisé une kermesse aux habitations Saint-Sulpice. Une centaine de personnes y ont participé. Jeux gonflables, musique festive et peintures sur main étaient offerts. Plusieurs membres du MOUV participent également à un projet de recherche sur le développement positif des jeunes en HLM mené par un doctorant en psychologie de l'Université du Québec à Montréal. Les résultats sont attendus à l'automne 2020. Le MOUV agit aussi comme comité consultatif de la brigade de jeunes médiateurs.





PERTE D'AUTONOMIE CHEZ NOS AÎNÉS EN HLM

Depuis plusieurs années déjà, l'OMHM observe que le vieillissement de la population a des impacts sur la gestion de ses immeubles et de ses milieux de vie. La perte d'autonomie des personnes âgées touche, entre autres :

- l'accessibilité et l'adaptation des logements : besoins des personnes à mobilité réduite;
- l'entretien des logements : incapacité de certains locataires de faire l'entretien courant du logement et de préparer adéquatement le logement pour des traitements contre la vermine;
- la sécurité dans les immeubles : problèmes d'errance nocturne, portes défoncées pour porter secours à une personne en détresse;
- le risque d'incendie : feux de cuisson causés par un oubli ou une mauvaise manipulation;
- l'accompagnement de locataires victimes d'intimidation ou d'abus financier.

Même si la majorité des plans d'action mis en œuvre par l'OMHM au cours de son histoire a tenu compte des besoins et des réalités spécifiques aux aînés, l'OMHM a néanmoins ciblé, dans un état de situation présenté au conseil d'administration en décembre 2019, plusieurs pistes d'amélioration, dont :

- une meilleure concertation des intervenants de l'OMHM (qui sera favorisée par la restructuration des services commencée en 2019);
- les démarches nécessaires à l'obtention de budgets pour mettre en place des structures adaptées demandées pour les personnes à mobilité réduite;
- le développement d'ententes afin d'améliorer l'accès aux services du réseau de la santé et des services sociaux pour les locataires vivant en HLM. Une démarche est d'ailleurs en cours avec le Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Nord-de-l'Île de Montréal.

INTERVENIR DANS LES MILIEUX DE VIE

Favoriser le pouvoir d'action des locataires, voilà une partie de la mission de l'OMHM qui est au cœur de son développement communautaire et social. Concrètement, le travail consiste à soutenir les interventions de milieu dans plus d'une centaine de milieux de vie, à stimuler les initiatives et à accompagner les associations de locataires pour donner vie à leurs projets. Ainsi, en 2019, plusieurs grandes réalisations ont porté leurs fruits :

- une **murale aux habitations Émile-Nelligan** : quand les locataires ont été informés qu'une murale serait créée sur une façade de leur immeuble, ils se sont mobilisés pour en avoir une qui rende hommage au poète montréalais Émile Nelligan. Une des locataires a même relu l'œuvre pour choisir les vers qui seraient peints sur la murale. L'OMHM a accompagné les locataires dans cette démarche, notamment pour obtenir le financement nécessaire. Aujourd'hui, les habitations Émile-Nelligan ont deux murales. Celle demandée par les locataires se trouve à l'intérieur, à deux pas de la salle commune.
- le **regroupement de huit associations de locataires** pour former le Comité de quartier de la Petite-Bourgogne, ce qui représente une centaine de portes et plusieurs milliers de personnes. Les locataires souhaitent mettre en commun leurs subventions et leurs ressources pour maximiser l'envergure des projets et le temps octroyé par les bénévoles. Plusieurs services ont déjà vu le jour, notamment un service de coiffure et une cuisine communautaire. En outre, le comité est devenu un interlocuteur incontournable pour les autres organismes du quartier. Chaque association de locataires a d'ailleurs modifié ses règlements pour nommer un représentant qui siège au Comité de quartier de la Petite-Bourgogne.
- en fin d'année, la Ville de Montréal a confirmé le renouvellement, pour trois années supplémentaires, d'une subvention de **100 000 \$ à l'OMHM pour la réalisation de trois projets** porteurs ayant débuté en 2018 :
 - La brigade citoyenne en salubrité (mentionnée dans la lutte à la vermine, p. 15)
 - La brigade de jeunes médiateurs.
 - Le projet locataires ressources.



Brigade de jeunes médiateurs

La brigade vise à recruter de jeunes résidents en HLM pour qu'ils interviennent dans les situations conflictuelles (tensions, incivilités et vandalisme) en établissant des liens entre les jeunes, les familles et les intervenants communautaires et institutionnels. Élaboré en partenariat avec l'organisme Trajet, le projet compte déjà six jeunes médiateurs qui sont actuellement formés sur les techniques de résolution de conflits. Ils ont, en outre, été mis en relation avec d'autres organismes de médiation, comme Tandem Villeray et BUMP, desquels ils pourraient s'inspirer. En 2020, ces jeunes seront sur le terrain!

Projet locataires ressources

Développé en collaboration avec la Fédération des locataires d'HLM du Québec (FLHLMQ), le projet vise à mettre en place une communauté

de pratiques. Des locataires sont recrutés pour offrir du soutien aux associations de locataires: gestion financière, préparation et animation d'assemblée et création d'associations dans les habitations qui en souhaitent une. Les 11 locataires intéressés ont été formés et ont déjà répondu à 17 demandes provenant de 13 associations. Ils ont également contribué à la création de trois associations et à l'harmonisation des relations dans l'une d'elles. En 2020, la promotion de ses services se poursuivra. D'autres formations seront dispensées et des outils pédagogiques, entre autres, seront développés.





INTERVENTIONS PSYCHOSOCIALES

Le rôle des travailleurs sociaux de l'OMHM est d'évaluer les besoins psychosociaux des locataires présentant diverses problématiques et de les diriger vers les ressources adéquates. L'équipe analyse aussi les demandes de changement de logement pour des motifs biopsychosociaux. Elle s'assure ainsi de soutenir le locataire dans son processus de stabilisation résidentielle et guide les intervenants au dossier. Cette année, les travailleurs sociaux ont piloté :

838

dossiers d'évaluation psychosociale

152

demandes de changement de logement,
dont 64 ont été acceptées

En 2019, 22 ménages évincés de leur logement ont été accompagnés pour s'assurer qu'ils ne se retrouvent pas à la rue.

MIEUX CONNAÎTRE LE RÔLE DE L'INTERVENANT DE MILIEU

Présents dans près de 50 habitations, ce sont autant d'intervenants de milieu qui gravitent autour des locataires et facilitent le travail des employés sur le terrain. Pour une deuxième année consécutive, une semaine en novembre leur a été consacrée, pour mieux faire connaître leur rôle et leur champ d'intervention, dans le cadre d'activités informelles.

Les intervenants de milieu sont une grande source de soutien dans les HLM où ils sont présents, tant pour les employés que pour les locataires qui les consultent pour diverses tâches de la vie quotidienne : comprendre une lettre reçue du gouvernement, les accompagner ou les diriger vers le réseau de la santé, organiser un café-rencontre dans la salle communautaire, etc. Comme l'explique Valeria Taranto, organisatrice communautaire, « ils sont dans les milieux de vie pour accompagner les locataires, briser l'isolement et avoir un milieu de vie dynamique. Ils contribuent aussi à améliorer la cohabitation. »

LES JEUNES EN HLM

Près de 11 300 jeunes de 25 ans et moins vivent en HLM. Plusieurs d'entre eux participent aux différents projets mis de l'avant par l'OMHM : la brigade de propreté et de verdissement, la journée de stage ou le blogue Le Rebond. En 2019, deux jeunes filles, Iman et Sihem, des jumelles de 20 ans, se sont particulièrement illustrées.

Iman Youbi au FJIM

Iman Youbi, membre du MOUV, a été élue au conseil d'administration du Forum jeunesse de l'île de Montréal (FJIM) pour le secteur « Qualité de vie ». Elle a d'ailleurs écrit un plaidoyer fort intéressant en faveur de

l'implication des jeunes en HLM dans un article publié sur le blogue Le Rebond : « Que ce soit du bénévolat dans vos habitations ou de faire partie d'une organisation, l'engagement communautaire est à mettre dans nos priorités, car nous, les jeunes, détenons présentement le flambeau de l'avenir. Faisons donc en sorte de le tenir fièrement et bien haut! »

Les sœurs Youbi veulent changer les choses

Impliquées dans le MOUV, rédactrices pour le blogue Le Rebond, Iman et Sihem se sont trouvées de nouveaux chevaux de bataille en 2019. Alors qu'Iman est impliquée au Forum jeunesse de l'île de Montréal (FJIM), Sihem a prononcé un discours bien senti lors de l'Événement régional jeunesse d'avril 2019, un événement annuel organisé par le FJIM. Elle a aussi été bénévole au cocktail-bénéfice de la Fondation de l'OMHM.

« La présence d'Iman et de Sihem au FJIM se veut un pas de plus pour les jeunes qui vivent en HLM. Elles peuvent ainsi démontrer que, tout comme elles, ces jeunes sont brillants et impliqués dans leur milieu de vie et veulent aussi contribuer à l'amélioration des conditions de l'ensemble des jeunes à Montréal », soutient Ismertha Raciuc, organisatrice communautaire pour l'OMHM, qui a contribué à la création du MOUV et du Rebond.



Brigade de propreté et de verdissement

Tous les étés, depuis 2012, près de 50 jeunes participent à la Brigade de propreté et de verdissement pour nettoyer les terrains et entretenir des aménagements paysagers. La brigade figure parmi les trois coups de cœur des préposés à l'entretien et aux réparations au cours des cinq dernières années. C'est dire que la contribution des jeunes est appréciée. En plus de renouveler le regard sur les jeunes en HLM, la brigade constitue une aide très appréciée, alors que de nombreux employés sont en congé.

Pour la majorité des jeunes, cette première expérience de travail :

- leur permettra de découvrir un nouvel univers,
- renforcera leur appartenance à leur milieu et
- leur apportera des connaissances qui leur seront bien utiles, comme la recherche d'emploi, la planification et l'organisation du travail.

Stages d'un jour

Après leur passage dans la brigade, certains jeunes poursuivent leur cheminement au sein de l'OMHM. Le stage d'un jour est une belle porte d'entrée pour un poste de bureau. Cinq jeunes ont participé cette année à cette initiative.

« Ce fut une très belle expérience. J'ai eu la

chance de travailler à temps partiel en tant que commis de bureau pour la Fondation de l'OMHM pendant environ cinq semaines. J'ai énormément appris durant ce court laps de temps. Cet emploi m'a aidée à renforcer mon sens de l'organisation, et ce, tant au travail que dans la vie de tous les jours », soutient Naïma Osman, rédactrice pour le blogue *Le Rebond*.

Le Rebond

Le site Web et le blogue *Le Rebond* (lerebondomhm.ca) ont connu une forte progression de leur achalandage en 2019 : 7 070 utilisateurs ont visionné 18 748 pages, soit 35 % de plus que l'année précédente. Sept jeunes, pour la plupart actifs dans leur milieu de vie et au sein du MOUV, ont rédigé 12 articles et 20 chroniques sur des sujets tant variés que personnels. Une vingtaine de jeunes ont écrit pour *Le Rebond* depuis son lancement en 2016. Rappelons que *Le Rebond* permet aux jeunes de s'exprimer sur des enjeux qui les touchent et d'apprendre les bases de la profession de chroniqueur et de journaliste tout en étant accompagnés et rémunérés.



50 ANS D'HISTOIRE



Grande période de construction pour l'OMHM qui bâtit ou met en chantier plus de 8 000 logements.



Sur l'île de Montréal, 14 autres municipalités se dotent d'un office municipal d'habitation.

La Société d'habitation du Québec (SHQ) abolit le plafond des loyers dans les HLM pour fixer le loyer à 25 % du revenu brut du ménage.

Le programme Supplément au loyer (PSL) prend de l'importance. Il accorde une aide financière permettant à des ménages à faible revenu d'habiter des logements sur le marché locatif privé, dans des immeubles de l'OMHM issus du programme AccèsLogis, dans des coopératives d'habitation ou des immeubles gérés par des organismes à but non lucratif.



Le gouvernement fédéral, qui fournissait 65 % des fonds nécessaires à la construction des HLM, se retire de leur financement. À partir de ce moment, l'OMHM ne construit plus de nouveaux HLM.

1969

1969
1979

1971

1972
1993

Fin des
années
1970

1982

1983

1986

1990

1994



Création de l'Office municipal d'habitation de Montréal. Les premiers locataires emménagent aux habitations Îlots Saint-Martin.



Une première tour pour aînés ouvre ses portes. Il s'agit des habitations Dublin-Fortune à Pointe-Saint-Charles.

L'Office municipal d'habitation de Lachine crée Place Lachine, le plus grand HLM de Montréal qui compte 399 logements.

L'Office ne construit plus de grands ensembles de 100 logements et plus. Il préfère intégrer de plus petits bâtiments dans les quartiers.

L'OMHM incorpore l'Office municipal d'habitation de Pointe-aux-Trembles au moment de l'annexion de cette municipalité à la Ville de Montréal.

La SHQ adopte de nouvelles règles d'attribution des logements qui favorisent les personnes les plus démunies.



Regroupement de tous les offices municipaux de l'île de Montréal sous l'OMHM. Le nombre de logements gérés par l'OMHM passe alors à 20 382 logements.

L'OMHM entreprend la construction et l'acquisition de nouveaux logements sociaux en vertu du programme Logement abordable Québec (LAQ) et de l'opération Solidarité 5 000 logements de la Ville de Montréal.

L'OMHM acquiert, sans financement gouvernemental, les immeubles Benny Farm qui regroupent 237 logements.

Le programme LAQ prend fin. L'OMHM compte 1 699 logements abordables dont 1 259 avec services pour aînés regroupés dans les 10 résidences du réseau ENHARMONIE.

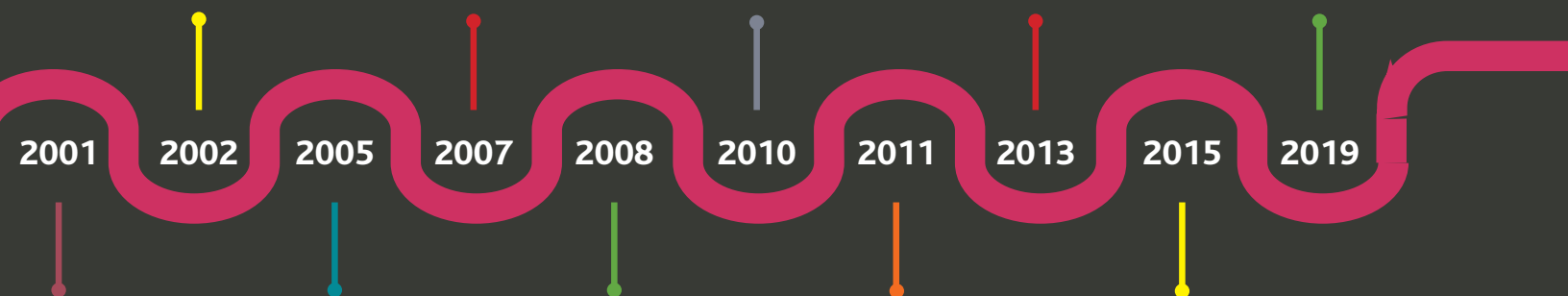
L'OMHM récupère la gestion du Manoir Roger-Bernard.

Sous le leadership de l'ex-directeur général Fabien Cournoyer, création de la Fondation de l'OMHM, dont la mission principale est d'encourager les jeunes des HLM à persévérer dans leurs études et à s'investir activement dans la société.

En 2013, deux autres immeubles s'ajoutent au parc immobilier, ce qui porte le nombre de logements HLM à 20 810 logements.



L'OMHM célèbre le 50^e anniversaire de sa création.



2001

2002

2005

2007

2008

2010

2011

2013

2015

2019

Montréal connaît une importante crise du logement. Des centaines de ménages se retrouvent à la rue autour du 1^{er} juillet à cause de la pénurie de logements abordables en location. L'OMHM est partie prenante de l'opération de relogement.

À la demande de la Ville de Montréal, l'Office devient responsable de l'aide au relogement offerte aux ménages qui se retrouvent sans logis, peu importe la période de l'année. Une intensification des services se poursuit chaque année autour du 1^{er} juillet.

À partir de cette année-là, les budgets de travaux majeurs dans les HLM sont rehaussés. Un processus d'information et de consultation des locataires est mis en place. De 2008 à 2018, plus de 912,3 millions de dollars ont été investis dans un patrimoine collectif évalué à 3,2 milliards de dollars.

L'OMHM met en place de nouveaux projets grâce au programme AccèsLogis. À la fin de 2018, cinq nouveaux immeubles regroupant 295 logements ont ainsi été mis en opération.

L'Office met en place son troisième plan stratégique. La mission de l'organisation, qui a évolué au fil du temps, peut se lire ainsi : « Améliorer les conditions de vie de familles et de personnes à faible revenu en offrant des logements et des services de qualité, tout en favorisant leur pouvoir d'influence et d'action. »





50 ANS D'ENGAGEMENT SOCIAL

Tous les 18 mois environ, l'OMHM souligne l'engagement de ses locataires bénévoles qui contribuent à améliorer et à animer les milieux de vie. Cette année, plusieurs d'entre eux faisaient partie du comité organisateur de la soirée qui a eu lieu au Chic Resto Pop. C'était une soirée magique où les sourires, les rires et les commentaires positifs pleuvaient. Les bénévoles, venus représenter tous ceux qui donnent de leur temps dans les HLM, se sont sentis privilégiés de recevoir tant de reconnaissance pour le travail qu'ils accomplissent jour après jour.

La directrice générale, Danielle Cécile, en a ému plusieurs par ces quelques mots : « Ce qui me frappe encore aujourd'hui, ce sont tous ces gestes, petits et grands, que vous accomplissez sur une base volontaire. À mes yeux, aux quatre coins de l'OMHM, vous êtes les anges gardiens, les porte-voix, les organisateurs, les aidants naturels et les citoyens engagés de votre quartier. »



YOLANDE BRETON, PIONNIÈRE DE L'ENGAGEMENT SOCIAL À MONTRÉAL

On ne pouvait célébrer les 50 ans d'engagement sans rendre hommage à feu Yolande Breton, une locataire engagée depuis la création de l'association des locataires des Îlots Saint-Martin, en 1969.

Dans son discours, Hélène Bohémier, directrice du Service du développement communautaire et social, partageait ses mots : « Mme Breton était une femme d'exception, une personne d'une grande sagesse qui a déployé son énergie au service des siens. Elle a permis aux locataires de prendre leur place au cœur de leur communauté. »

Femme de conviction, Yolande Breton a lutté pour l'établissement de barèmes de loyer dans les HLM et a participé aux efforts qui ont permis de chasser les vendeurs de drogue des Îlots Saint-Martin et d'obtenir la construction du Centre sportif de la Petite-Bourgogne.

Au fil des ans, elle a été présidente de l'association des locataires des Îlots Saint-Martin, membre du Comité de relations avec les clientèles (devenu le Comité consultatif des résidents), membre du conseil exécutif de la Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec et présidente de la Coalition de la Petite-Bourgogne. Finalement, en 1995, elle est devenue membre du conseil d'administration de l'OMHM et l'est restée jusqu'en 1998. Le centre communautaire des Îlots Saint-Martin porte aujourd'hui son nom.

UNE MURALE POUR LES 50 ANS DE L'OMHM

Depuis 2007, l'organisme de murales urbaines MU et l'OMHM collaborent pour embellir les murs des HLM dans la ville. À ce jour, près de 30 murales habillent les façades des immeubles. Depuis longtemps, MU s'intéressait aux habitations Bourret, une tour de 11 étages située sur le boulevard Décarie.

C'est en 2019 que MU a réussi à obtenir le financement de ce projet d'envergure qui sera réalisé par Cécile Gariépy, l'artiste montréalaise de renommée internationale. Située aux abords d'un des boulevards les plus achalandés de la ville, la murale souligne le rôle de bâtisseur social de l'OMHM, qui offre un toit et un milieu de vie à ses résidents. Nathalie Morin, directrice des activités en développement communautaire et

social, l'explique très bien : « Les valeurs qui s'y dégagent sont la collectivité, le développement, l'idée d'un chez-soi qui se construit ensemble. Les personnages peuvent être vus comme des enfants, des adultes ou des adolescents, toutes nationalités confondues. Ils peuvent être perçus comme des employés, des locataires ou des partenaires. Les maisons sont portées collectivement comme des lieux où chacun peut grandir à l'intérieur de sa communauté. »

Le projet a été rendu possible grâce à la participation de la Ville de Montréal (Programme d'art mural-volet 1), de l'OMHM, de l'arrondissement Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, du Groupe Atwill-Morin et de Benjamin Moore. D'une surface de 6 840 pieds carrés, la murale a nécessité 240 heures de travail et l'aide d'une équipe de trois muralistes de MU.



Augmenter l'offre et répondre à la diversité des besoins



«Des HLM insérés dans la trame urbaine des quartiers, c'est une invention montréalaise. Nous avons été les pionniers dans cette approche, de même que dans le choix de bâtir des tours d'habitation de 6 à 8 étages pour les personnes âgées, avec salle commune, ascenseur et vide-ordures. » Guy Legault, directeur général de 1969 à 1979 »

33

Accroître et faciliter
l'accès au logement
social à Montréal

Accroître et faciliter l'accès au logement social à Montréal

Au 31 décembre 2019, 22 288 ménages étaient inscrits sur les listes d'attente pour un logement à loyer modique. En 2019, le taux d'inoccupation à Montréal a baissé à 1,9 % — il était de 2,9 % en 2017, puis de 2 % en 2018 — réduisant le nombre de logements abordables disponibles pour de nombreux ménages. Depuis plus de 30 ans, l'OMHM développe des partenariats avec des organismes aux vocations diverses pour contribuer au développement d'une vision montréalaise concertée sur le logement. L'OMHM s'est en outre doté de cibles de développement de logements jusqu'en 2028 afin de combler une partie des besoins des ménages montréalais.

MÉNAGES EN ATTENTE D'UN HLM

Les demandeurs inscrits sur les listes d'attente attendront en moyenne 5 ans pour obtenir un logement à loyer modique, un délai qui a légèrement augmenté par rapport à 2018 (4,8 ans).

Les employés ont répondu à 93,7 % des 30 955 demandes reçues par téléphone. Ils ont mis à jour 4 050 dossiers de demandeurs au cours de l'année, ce qui dépasse légèrement leur objectif annuel de 4 000. Ces mises à jour accélèrent le processus d'appariement lorsque des logements se libèrent, comme dans le cas des habitations Nicolet et Saint-Michel Nord à la fin des travaux majeurs.

SECTEUR DE RÉSIDENCE ACTUEL DES MÉNAGES EN ATTENTE (au 31 décembre 2019)

	FAMILLES	PENSIONNÉS	ADAPTÉS	TOTAL
Est	2 919	1 888	21	4 828
Nord-Ouest	7 087	3 393	29	10 509
Sud-Ouest	3 924	2 040	24	5 988
Total pour l'île de Montréal	13 930	7 321	74	21 325
Extérieur de Montréal	614	339	10	963
Total global	14 544	7 660	84	22 288

FAITS SAILLANTS DE L'ACCUEIL ET DES DEMANDES DE LOGEMENT

Appels
30 955

- 1,6 %

Correspondances
écrites
1 842

+ 59 %

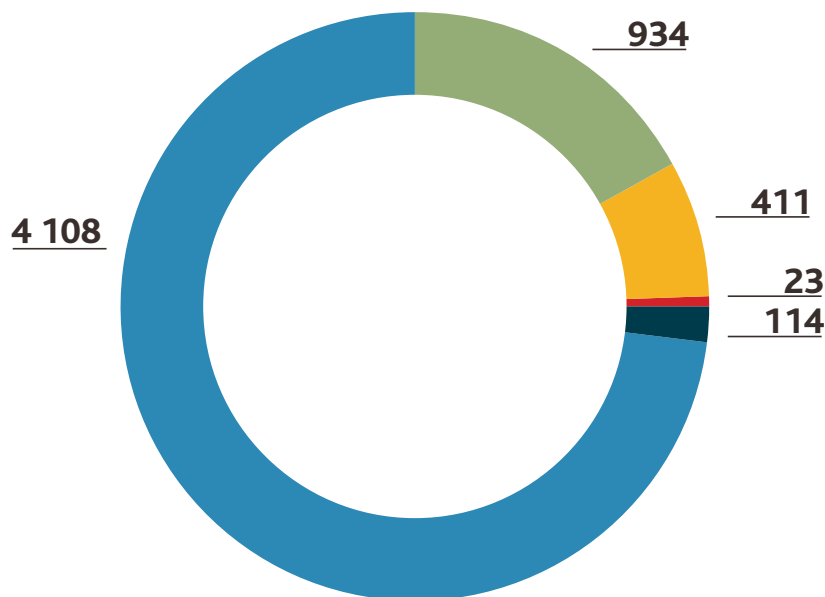
Consultations
sans rendez-vous
1 735

+ 6,2 %

NOUVELLES DEMANDES DE LOGEMENT

En 2019, le comité de sélection a étudié 5 590 dossiers. De ce nombre, 4 108 demandes pour un logement à loyer modique ont été jugées admissibles et 114 demandes de transfert de logement pour des raisons de santé ont été acceptées.

Nombre de dossiers traités par le comité de sélection – **5 590** dossiers (augmentation de 2,8 %)



- Demandes de logement – Admissibles
- Demandes de logement – Inadmissibles
- Demandes de logement – Annulées
- Demandes de transfert pour raisons de santé – Admissibles
- Demandes de transfert – Annulées

4 108 DEMANDES JUGÉES ADMISSIBLES



85 étaient prioritaires en raison d'un sinistre ou d'une évacuation exigée par la Ville de Montréal



283 étaient prioritaires en raison d'une situation de violence conjugale

52 étaient des demandes pour un logement adapté

OBJECTIF : ARRIMER L'OFFRE À LA DEMANDE

En plus des logements HLM et du programme Accès-Logis, l'OMHM gère les programmes Supplément au loyer (PSL). Les PSL permettent aux ménages à faible revenu de payer un loyer équivalent à 25 % de leur revenu tout en vivant dans un logement appartenant à un propriétaire privé, à une coopérative ou à un OBNL d'habitation. Tous les ans, l'équipe se démarque par son ingéniosité à les utiliser.

En octobre 2019, six portes ouvertes ont été organisées auxquelles ont participé plus de 2 000 ménages. Parmi ceux qui répondaient aux critères, 275 ont obtenu une subvention et ont ainsi pu rester dans leur logement actuel.

Une nouvelle structure

Pour faciliter la gestion des programmes Supplément au loyer, le Service des programmes de supplément au loyer s'est structuré et a ouvert un bureau supplémentaire sur le boulevard Henri-Bourassa, dans le nord de la ville. Le service à la clientèle y a été déménagé, alors que les services administratifs, responsables des calculs et des renouvellements de baux, sont demeurés sur la rue Grand Trunk.

13 641

unités sous gestion, dont
371 dédiées aux clientèles à
risque d'itinérance



INNOVER POUR OFFRIR DES LOGEMENTS EN PÉRIODE DE PÉNURIE

Partenaire de longue date, la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) propose régulièrement à l'OMHM des logements vacants avec plusieurs chambres à coucher. Ces derniers sont alors offerts aux ménages sur les listes d'attente par le biais du programme Supplément au loyer (PSL).

Cette année, la SHDM et l'OMHM ont fait preuve d'inventivité en reconfigurant l'espace d'un logement pour y ajouter deux chambres aux trois déjà présentes, ce qui répondait tout à fait aux besoins d'un ménage.

Les grands logements sont de plus en plus rares à Montréal. Faire front commun avec les différents partenaires en habitation pourrait être une des avenues pour endiguer la pénurie vécue actuellement. « Si tous les partenaires de l'île se donnaient la main pour faire en sorte de rapprocher l'offre et la demande, on aurait du monde plus heureux et mieux logé! », conclut le gestionnaire d'immeubles de la SHDM, Pierre Lucier, qui a piloté ce dossier.



UNE 11^e RÉSIDENCE POUR LE RÉSEAU ENHARMONIE

Depuis plusieurs années, l'OMHM sensibilisait ses bailleurs de fonds à la pertinence de construire une 11^e résidence pour aînés du réseau ENHARMONIE et un tout nouveau centre administratif et de services de l'OMHM, le projet « Îlot Rosemont ». Cette persévérance a porté ses fruits, car, dès le financement obtenu, les travaux ont commencé en septembre 2019.

L'immeuble de 10 étages, qui intégrera le terminus d'autobus de la station de métro Rosemont, permet à l'OMHM d'augmenter l'offre de logements abordables pour les ménages aînés, d'accueillir la clientèle dans un nouvel emplacement central et de stabiliser les coûts d'exploitation de ses bureaux à long terme tout en contribuant au développement du site des anciens ateliers municipaux.

La moitié des 193 logements seront réservés aux ménages admissibles au programme Supplément au loyer. L'arrivée des premiers locataires est prévue en 2022.

- La Société d'habitation du Québec (SHQ), par l'entremise de son programme AccèsLogis Québec, investit près de 21 M\$ dans ce projet, en plus de garantir le prêt hypothécaire contracté par l'OMHM. Au total, le gouvernement du Québec contribue pour plus de 22,8 M\$ dans la construction de ce complexe immobilier, le qualifiant de « plus important projet de l'histoire du programme AccèsLogis Québec ».
- Par le biais d'une subvention exceptionnelle, la Ville de Montréal accorde près de 20,5 M\$ pour la construction de l'immeuble, dont 4,1 M\$ sont remboursés par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), par l'entremise du Fonds du logement social auquel contribuent les 82 municipalités de la région.

- L'OMHM a aussi obtenu une subvention de près de 3,4 M\$ provenant du programme Rénovation Québec de la SHQ.
- L'OMHM a obtenu une subvention de 325 205 \$ de Transition énergétique Québec afin que l'immeuble réponde aux normes de certification Novoclimat.
- L'OMHM assumera les coûts de réalisation de la partie non résidentielle, soit près de 36,5 M\$ pour la construction de ses bureaux.
- Le gouvernement fédéral, par le biais de la SCHL et de son Fonds national de co-investissement (FNCIL), a confirmé son intention de participer au financement du projet à hauteur de 9,65 M\$. Conformément à la Loi sur le Ministère du Conseil exécutif, la contribution fédérale doit suivre un processus spécifique d'approbation par le Conseil des ministres du Québec qui est toujours en cours.



AIDE AU RELOGEMENT

En 2005, la Ville de Montréal a donné le mandat à l'OMHM de soutenir les ménages montréalais sans logis ou sur le point de l'être dans leur recherche d'un logement. En 2019, le taux d'inoccupation à Montréal a atteint son niveau le plus bas en 15 ans, soit 1,9 % – la SCHL considère le marché comme équilibré lorsque ce taux est de 3 %. Sans surprise, le nombre de demandes d'aide a été particulièrement élevée.

Dès janvier, l'équipe s'est préparée à déployer des efforts d'intensité sans précédent. Plus de 4 800 références ont été données aux ménages qui ont été principalement dirigés vers les habitations à loyer modique (HLM), le marché privé et d'autres gestionnaires de logements abordables. Parmi ces ménages, 358 ont été accompagnés au cours de l'année, principalement en raison du resserrement du marché locatif, d'incendies, d'évacuation d'urgence, des inondations printanières ou dans le cadre du soutien offert aux organismes d'accueil des demandeurs d'asile.

DÉMÉNAGEMENTS DU 1^{ER} JUILLET

À l'approche du 1^{er} juillet, l'équipe a répondu à 354 demandes d'aide (74 en 2018) et a accompagné 141 ménages (29 en 2018) dans

leurs recherches d'un logement abordable. En outre, 52 ménages ont dû être hébergés pour une durée moyenne de 32 jours. Près de 55 % des logements recherchés devaient comprendre au moins deux chambres à coucher.

En raison de la situation exceptionnelle, la Société d'habitation du Québec a mis des unités de supplément au loyer d'urgence à la disposition des ménages qui sont admissibles en vertu du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique. Parmi les 141 demandes, 16 ménages ont pu en bénéficier.

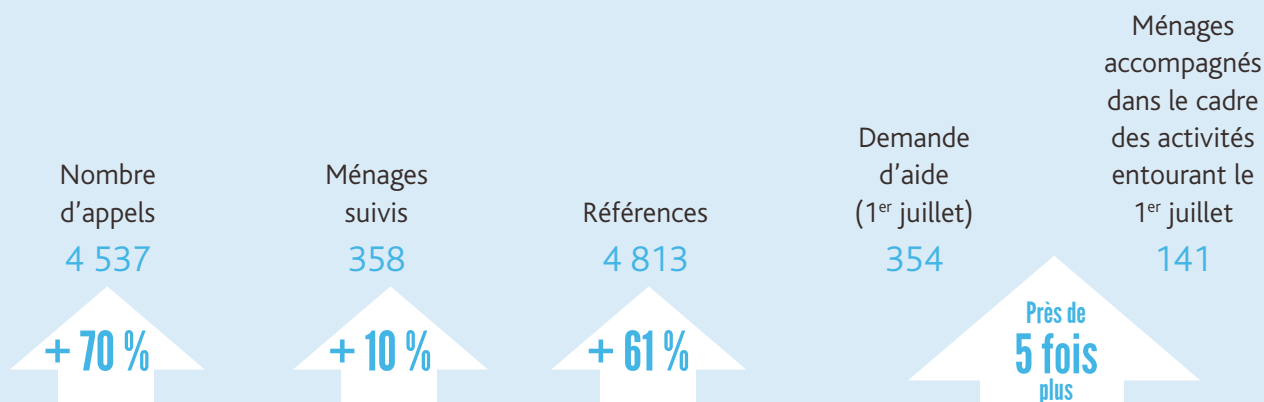


Vous œuvrez auprès de personnes en situation de vulnérabilité, dans des contextes particuliers, et je reconnais toute la complexité des défis auxquels vous devez répondre. Vous faites une différence réelle dans la vie de ces gens. Le logement est en effet bien plus qu'un toit, c'est aussi une base stable sur laquelle construire son avenir. »

Valérie Plante, mairesse de Montréal



EN COMPARAISON AVEC 2018





Robert Beaudry et Craig Sauvé, élus responsables de l'habitation à la Ville de Montréal, ont rencontré l'équipe du Service de référence et leur ont transmis les remerciements de la mairesse Valérie Plante.

MOTIFS MENANT À LA PERTE DU LOGEMENT (2019 comparativement à 2018)



Saisir les occasions d'amélioration et de développement



Vers 1990

Depuis 50 ans, les employés sont animés par le désir d'aider les gens avec respect et équité.

41

Positionner l'OMHM
dans l'environnement
politique et stratégique

45

Accroître la
performance de
l'organisation

48

Évaluer et reconnaître
les compétences de ses
employés pour mieux
répondre aux réalités

Positionner l'OMHM dans son environnement politique

L'OMHM AU CONGRÈS DE LA FLHLMQ

La directrice générale, Danielle Cécile, a été invitée à s'exprimer au 19^e congrès de la Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ) sur les besoins en matière de travaux majeurs dans les HLM de Montréal.

D'entrée de jeu, elle a fait le portrait de l'état actuel des 833 bâtiments que compte le parc immobilier :

- Près de 320 bâtiments HLM ont un indice de vétusté de 39 %;
- Si l'on tient compte des composantes cachées, ce sont 776 bâtiments qui ont un indice de vétusté de 39 %;
- Près de 250 logements sont vacants;
- Plusieurs bâtiments sont barricadés faute d'argent pour les rénover.

Les experts de l'OMHM estiment à un peu plus d'un milliard de dollars la somme nécessaire pour remettre en état ces bâtiments.

Danielle Cécile a ensuite expliqué les défis auxquels fait face l'OMHM, notamment le déficit d'entretien et le financement.

Face à cette situation, elle a sollicité la collaboration de ses partenaires, la Société d'habitation du Québec et la FLHLMQ, pour mettre en œuvre les deux stratégies suivantes :

1. Majorer le budget des travaux majeurs de rénovation, d'amélioration et de modernisation (RAM) à au moins 150 millions de dollars par an et l'allouer sur une base pluriannuelle. À ce montant s'ajouterait un budget de régénération qui permettrait de démolir, en tout ou en partie, certains bâtiments trop vétustes et de les reconstruire selon les normes actuelles.
2. Explorer d'autres sources de financement en y associant des partenaires intéressés par le logement abordable ou le logement pour les familles.



RÉFLEXION SUR LES ÉVICTIONS POUR NON-PAIEMENT DE LOYER

L'OMHM a pris part à une journée de réflexion sur les évictions pour non-paiement de loyer. Organisé par la FLHLMQ, l'événement regroupait de nombreuses parties prenantes provenant des réseaux coopératifs et associatifs, de plusieurs offices municipaux ainsi que des citoyens. Les échanges ont permis de brosser un portrait de la situation et de dégager des pistes d'actions pour prévenir les évictions. La présentation de l'OMHM portait sur le travail concerté du travailleur social avec les agents de recouvrement

pour offrir des solutions alternatives à certains locataires aux prises avec des difficultés de paiement. Également présent, le président du Comité consultatif des résidents, M. Richard Gagné, a partagé la réalité vécue dans le Sud-Ouest où l'expertise de tout un quartier est mise en commun pour soutenir les locataires vivant différentes difficultés, dont leur incapacité à payer leur loyer. Connue sous l'acronyme PARI, le projet réunit autour d'une même table des professionnels de plusieurs horizons : policier, travailleur social du CIUSSS et intervenant de milieu.



DANIELLE CÉCILE REÇOIT LE PRIX RÉGIS-LAURIN

Danielle Cécile a reçu le Prix Régis-Laurin pour sa contribution exceptionnelle au logement communautaire. Ici en compagnie de François Saillant, récipiendaire du prix Hommage Prix Régis-Laurin 2017, Marc Picard, directeur général de la Caisse d'économie solidaire et Alain Marcoux, président de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec, les initiateurs du Prix.



La mairesse de Montréal, Valérie Plante, a félicité l'OMHM pour sa contribution majeure au logement social à Montréal et sa capacité à valoriser l'engagement des locataires.

Le 27 février 2019, l'OMHM et la Ville de Montréal célébraient les 50 ans d'engagement envers le logement social à l'hôtel de ville de Montréal. La mairesse Valérie Plante a salué le travail accompli : « Au nom de tous les citoyens et en mon nom personnel, je vous remercie pour votre travail. Grâce à vous, nous avons aujourd'hui un patrimoine collectif précieux. Je vous félicite également pour les services d'entraide et d'accompagnement que vous avez ajoutés à votre expertise au cours des années. » La Ville de Montréal a offert d'installer 20 oriflammes aux couleurs du 50^e dans la métropole.

Une exposition de photos était présentée pour comprendre l'évolution de l'OMHM au fil du temps.



BILAN DE LA DÉMARCHE MENANT AU PLAN STRATÉGIQUE 2020-2025

La formule proposée pour la démarche de planification stratégique se voulait mobilisatrice. En plus du conseil d'administration et du comité de direction élargi, plusieurs employés, des résidents et des partenaires ont participé au processus.

Un comité consultatif restreint a été formé pour servir de lieu de réflexion, d'échanges, de validation et de suivi des différentes étapes. Le conseil d'administration et les instances représentant les résidents ont également été sollicités à des moments cruciaux.

Le Groupe des 50

L'élément clé de cette démarche a été la mise sur pied d'un groupe de 50 personnes, dont faisaient partie des membres du conseil d'administration

et de la haute direction, des gestionnaires, des employés cols blancs et cols bleus, des résidents et des partenaires. Les participants au Groupe des 50 ont été invités à consulter leurs collègues en prévision des séances de travail.

Les deux premières séances ont permis de porter un regard sur les réalisations récentes, les défis, les apprentissages, les besoins et la situation actuelle dans l'environnement montréalais. Lors de la troisième séance, les axes prioritaires, les objectifs généraux et les grandes stratégies du prochain plan stratégique ont été déterminés.

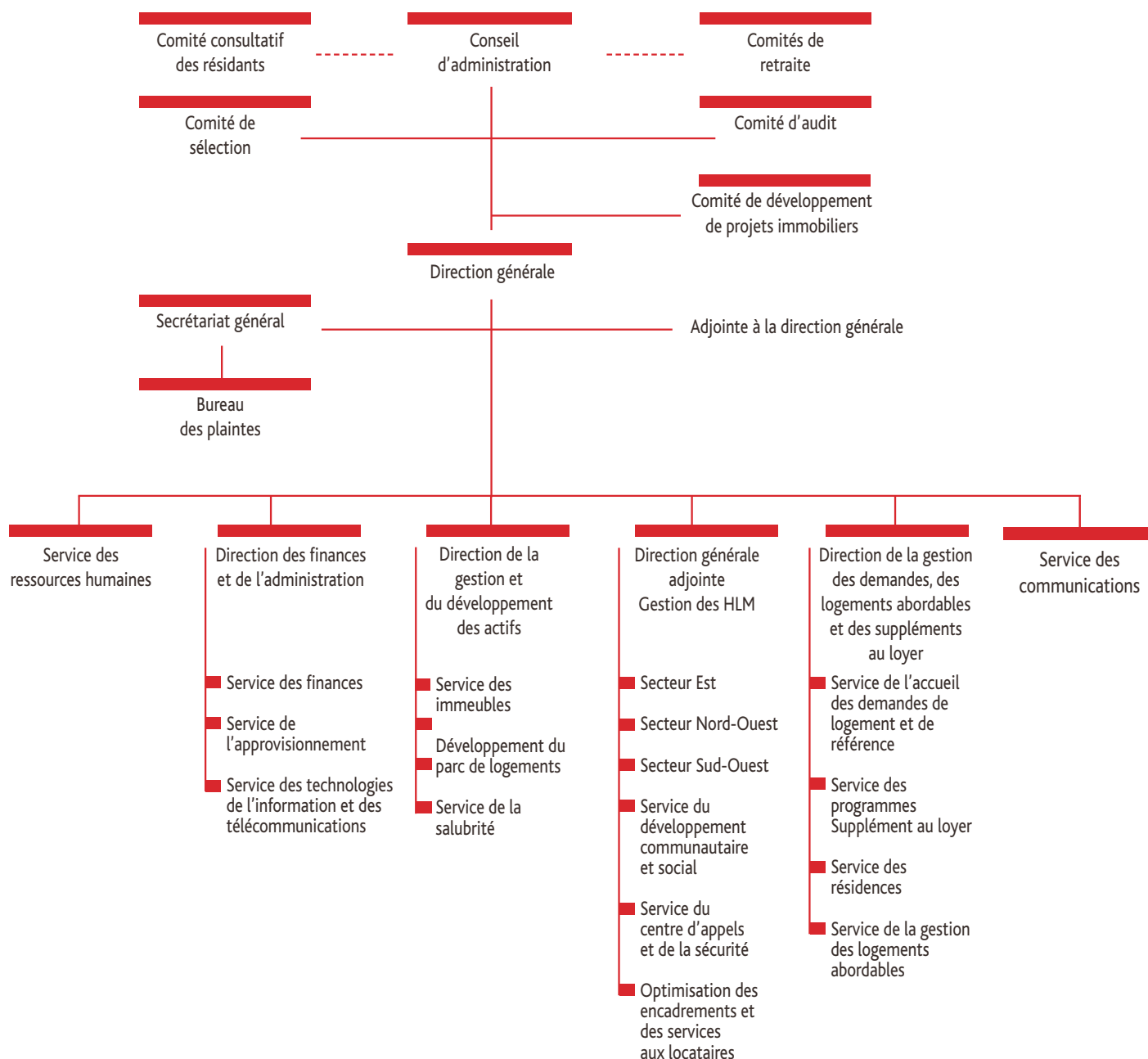
Un premier projet de plan stratégique a été présenté au conseil d'administration en décembre 2019. L'adoption du plan stratégique 2020-2025 devrait se faire au printemps 2020.



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 le développement d'outils de travail et de gestion font partie des stratégies adoptées.

UNE NOUVELLE STRUCTURE POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX DE DEMAIN





Le départ à la retraite d'un haut dirigeant peut être l'occasion de se questionner sur la structure opérationnelle dont il avait la responsabilité. C'est encore plus vrai quand de grands projets — chantier sur les communications et plan stratégique 2020-2025 — alimentent les réflexions et suscitent des remises en question de nos façons de faire. La création de la nouvelle structure a également tenu compte des grands enjeux auxquels l'OMHM s'attend à faire face au cours des cinq prochaines années : l'amélioration de la qualité des milieux de vie, les attentes des résidents par rapport aux services offerts, le développement du parc immobilier, la réalité budgétaire et la culture organisationnelle caractérisée notamment par le travail en silos et l'accent mis sur les activités plutôt que sur les résultats. Ainsi, l'année 2019 a commencé par une première restructuration. La direction générale adjointe, Administration et affaires corporatives a été scindée en deux : d'un côté, les activités des finances, de l'approvisionnement et des technologies de l'information et des

télécommunications, de l'autre, les activités touchant la gestion et le développement du parc immobilier ainsi que la salubrité des logements. La seconde restructuration est annoncée pour l'automne 2019 et sera en lien avec le redéploiement des services de proximité (voir page 12).

LE COMITÉ DE DIRECTION S'ÉLARGIT

Tous les gestionnaires relevant de la direction générale font désormais partie du comité de direction élargi. Le Secrétariat général, le Service des communications et l'adjoint à la direction générale se joignent aux Services des finances, de la gestion et du développement des actifs, de la gestion des demandes, des logements abordables et des suppléments au loyer, des ressources humaines et de la gestion des HLM. Par cet ajout, la direction générale souhaitait enrichir les discussions sur les sujets ayant une portée organisationnelle.

À L'ÉCOUTE DES RÉSIDANTS, LE SERVICE DES RÉSIDENCES SE DOTE D'UNE NOUVELLE STRUCTURE

En 2019, le Service des résidences a mis fin à son projet-pilote qui prévoyait six directeurs pour ses 12 résidences pour aînés (10 résidences ENHARMONIE et deux résidences HLM). Pour mieux répondre aux besoins de la clientèle exprimés lors d'un sondage, le Service a embauché six directeurs supplémentaires. Chaque directeur est désormais responsable d'une seule résidence, mais deux d'entre eux agiront également comme directeur adjoint pour veiller à l'uniformisation des processus et pour soutenir les autres directeurs dans la résolution de problèmes et la réalisation de projets communs.

Cette restructuration entraîne également plusieurs autres changements, dont la réduction des heures d'ouverture de la réception et l'informatisation de certaines tâches administratives.

LE CHEF DES CHEFS, UN RÔLE CLÉ POUR UNE CUISINE DE QUALITÉ

Le directeur de la restauration des résidences avec services, embauché en 2018, a poursuivi l'optimisation des services alimentaires en 2019. Son objectif : centraliser la préparation des quelque 1 500 repas servis quotidiennement dans les 12 résidences en plusieurs « pôles » de restauration et veiller à la rentabilité des opérations, tout en assurant la qualité et la variété des plats. Il travaille en étroite collaboration avec les chefs des résidences et les sous-chefs. En 2020, il compte travailler à l'implantation d'un logiciel de gestion des cuisines et des salles à manger. « L'important, c'est ce qu'il y a dans l'assiette », dit-il, expliquant qu'il surveille les goûts de la clientèle qui incluent, plus que jamais, des options végétariennes, du poisson et des plats inspirés des cuisines du monde entier.



Évaluer et reconnaître les compétences de ses employés pour mieux répondre aux réalités

LA TECHNOLOGIE SE TRANSPORTE SUR LE TERRAIN

S'il y a une technologie qui est très attendue par les directeurs de l'entretien et des réparations (DER), c'est bien l'ordinateur portable trois-en-un. Il allie les avantages du PC traditionnel à la mobilité d'une tablette électronique. Il devrait permettre aux DER de passer au moins 80 % de leur temps sur le terrain et d'être ainsi plus proches des locataires et de leurs employés. L'un des DER, Ludovic Scholl, témoigne : « Avant, quand mes employés me demandaient un document, je devais me rendre au bureau pour le leur envoyer. Maintenant, je le fais sur place, devant eux. Finis les déplacements et les délais inutiles! Je suis un gars de terrain. J'aime être efficace et être proche de mes employés et des locataires. Et cet ordinateur m'en offre la possibilité. »

Quant aux préposés à l'entretien et aux réparations (PER), ils recevront tous leur téléphone intelligent d'ici le printemps 2020. L'obtention de cet appareil est un prérequis à l'installation de l'application de gestion des bons de travail, qui permettra aux PER de répondre en temps réel aux demandes des locataires.

MISE AUX NORMES DE LA GMR

Un groupe de travail a statué sur les différents modèles de gestion des matières résiduelles (GMR) à privilégier pour chaque catégorie d'immeubles de l'OMHM, soit le plan d'ensemble, les maisons en rangée et les tours. Il leur reste maintenant à établir leur stratégie de sensibilisation des résidents et de mise aux normes du parc immobilier d'ici 2040. Puisque les infrastructures ne sont pas adéquates dans certains bâtiments, des travaux devront être prioritaires dans les prochaines années.

Cette démarche a été initiée à la suite de l'adoption de la Politique québécoise de gestion des matières résiduelles qui stipule que la matière organique doit être bannie des sites d'enfouissement d'ici la fin de décembre 2022. L'OMHM doit également s'ajuster à l'objectif de la Ville de Montréal qui vise à détourner de l'enfouissement 85 % des matières résiduelles d'ici 2030.

DE NOUVELLES ENTENTES POUR LES COLS BLEUS

Quand la direction générale adjointe de la gestion des HLM a demandé aux cols bleus de nommer les bons coups de l'OMHM des cinq dernières années, le développement des compétences des cols bleus a été l'un des premiers nommés. Il est très apprécié par les employés, mais également par l'organisation, car il lui permet de réaliser des économies tout en assurant une qualité hors pair des travaux. Encore cette année, l'OMHM démontre son intérêt en signant trois nouvelles ententes avec le Syndicat des Cols bleus regroupés de Montréal (SCFP-301).

- Le poste de préposé aux travaux mineurs en électricité est remplacé par celui d'électricien avec un statut d'apprenti. Ce changement permettra à ces préposés d'accéder à un parcours de formation et à un certificat de qualification délivré par Emploi-Québec.
- Un poste de préposé aux travaux de placoplatre est créé. Il découle du succès du projet-pilote réalisé en 2018 dans le Secteur Est. Ce projet avait permis de réaliser des économies de 160 000 \$.
- Lorsqu'un poste de métier est à pourvoir, l'ancienneté des salariés titulaires de la fonction est dorénavant priorisée, non plus celle provenant de salariés d'une autre unité administrative.



LA SANTÉ ET LA SÉCURITÉ DU TRAVAIL : 15 AUDITS

Dans le cadre de son plan de prévention en santé et sécurité du travail 2017-2020, l'OMHM s'est engagé à auditer différents immeubles en partenariat avec un consultant externe. Au cours de l'audit, les méthodes, les équipements et l'environnement de travail des employés sont regardés dans une perspective de santé et sécurité. Selon Michel Gauvin, conseiller en ressources humaines, les gestionnaires apprécient ces audits : « Ils sont très utiles pour eux. Ça leur permet de corriger les situations potentiellement à risque. Quant à l'organisation, le rapport émis par le consultant permet d'orienter les actions préventives en vue d'améliorer le niveau de sécurité global dans l'organisation sur la base des recommandations émanant de l'auditrice ». En 2019, 15 immeubles ont ainsi été visités. Le rapport issu de l'audit a démontré de belles améliorations, particulièrement quant à la procédure de cadenassage des chutes à déchets et du port des équipements de sécurité par nos employés. Ceci témoigne de l'impact positif de la formation donnée. Par ailleurs, les recommandations issues du rapport seront mises en application tout au long de l'année 2020.

VERS UNE MARQUE EMPLOYEUR

En contexte de pénurie de main-d'œuvre et de départs massifs à la retraite, les entreprises doivent revoir leurs stratégies de recrutement. L'OMHM ne fait pas exception et a décidé, en 2019, de se faire accompagner par la firme de

marketing et ressources humaines Proxima Centauri pour établir sa marque employeur. Une nouvelle signature visuelle a été conçue pour être arborée notamment sur les offres d'emploi. La structure technologique du module de gestion de carrière a été mise en place pour accélérer et alléger le recrutement en ligne des candidats externes et faciliter la postulation en ligne pour les employés.

NOUVEAU PARCOURS DE FORMATION DES GESTIONNAIRES

Avec les départs à la retraite, l'organisation mise sur sa force vive interne pour assurer la relève en gestion. Un troisième parcours en développement de compétences des cadres a été déployé en 2019. Ce programme a permis de former les gestionnaires de l'organisation afin de les aider à développer diverses compétences prioritaires en lien notamment avec l'expérience client, la gestion du changement et le leadership. D'autres compétences seront abordées au cours de l'année à venir.

Des formations à la carte sur un sujet particulier ont aussi commencé à être offertes. La formation intitulée *La gestion efficace d'employés ayant des personnalités difficiles* a d'ailleurs suscité un vif intérêt.

CONCILIATION TRAVAIL-FAMILLE

Depuis 2016, l'OMHM détient la certification de la norme Conciliation travail-famille (CTF) délivrée par le Bureau de normalisation du Québec (BNQ). Cette norme reconnaît les efforts et les mesures mises en place par l'organisation pour atténuer, auprès des employés, les contraintes et les exigences liées au monde du travail. En 2018 et 2019, plus de 450 employés ont répondu à un sondage pour évaluer leur appréciation des mesures en place. Près de 82 % ont reconnu qu'elles contribuaient à leur qualité de vie et les incitaient à demeurer à l'emploi de l'organisation.

UNE JOURNÉE À LA HAUTEUR DE NOS 50 ANS

Le 13 novembre, c'était un retour aux sources pour les plus anciens employés de l'organisation. Pour passer en revue ses 50 ans d'adresse et de savoir-faire, l'OMHM leur avait donné rendez-vous au Marché Bonsecours, là où se trouvaient ses premiers bureaux.

Un événement par et pour les employés

Les employés avaient été invités à présenter l'évolution de leur profession au cours des 50 dernières années. Quels sont les produits de nettoyage ou les moyens de communication utilisés au fil du temps? Comment les systèmes de sécurité ont-ils évolué dans nos habitations? Chaque spécialité avait ainsi son kiosque. Sans nul doute, l'espace cuisine, aménagé par les menuisiers, les peintres et autres préposés à l'entretien et aux réparations, a marqué les esprits par son originalité et le travail de coordination requis. D'autres kiosques nous ont rappelé que certaines spécialités se sont

développées au cours des dernières années pour répondre à des besoins récents. Pensons à l'équipe des programmes Supplément au loyer (PSL) ou celle de la salubrité qui accompagne les locataires aux prises avec de la vermine ou encore celle des technologies de l'information et des télécommunications.

Invités à participer à l'événement et à visiter le salon, plusieurs retraités ont enrichi la qualité des kiosques par leur témoignage et leurs connaissances. Un jeu-questionnaire a permis de survoler les faits marquants des 50 dernières années et de partager des anecdotes inédites avec beaucoup d'humour.

Traiteur du réseau ENHARMONIE

Un tel événement ne saurait être complet sans le service de restauration. Véritable complice, le directeur de la restauration des résidences ENHARMONIE, Louis-Charles Desjardins, a réuni une brigade composée des chefs et des directeurs des résidences pour en mettre plein la vue et plein les papilles. Les employés se sont dits choyés par la qualité du service.



NOUVEAU CENTRE ADMINISTRATIF : DES AGENTS DE CHANGEMENT SONT FORMÉS

Avec le lancement de la construction du projet Îlot Rosemont, qui inclut le futur centre administratif de l'OMHM, les activités du comité des employés ont pu reprendre là où elles avaient été laissées en 2016. Dix-sept employés ont été nommés au poste d'agent de changement. Ils joueront un rôle pivot, car ils auront à faire vivre le projet auprès de leurs collègues, à les informer et à partager leurs préoccupations. Pour les aider dans leur tâche, une formation en gestion du changement leur a été dispensée.

En parallèle, les plans d'aménagement des espaces de travail ont été actualisés pour répondre aux besoins d'espace des services qui auraient évolué depuis la première prise de besoins.

MOBILISATION DES EMPLOYÉS POUR LES DÉMUNIS

Tous les ans, la campagne conjointe Fondation de l'OMHM et Centraide mobilise un grand nombre d'employés. Tout au long de l'année, diverses activités sont organisées et remportent un grand succès : ventes de vêtements, de gâteries maison, d'articles artisanaux et de calepins, d'huile d'olive, de pains et viennoiseries, activités à la cabane à sucre, défilé de mode, tirages, tournoi de quilles, souper spaghetti, dîners d'équipe. Ces activités, combinées aux sommes recueillies par le biais des dons à la source, ont permis de remettre plus de 31 000 \$ aux deux organismes dédiés à la persévérance scolaire des jeunes en HLM et aux plus démunis de notre société.



OBJECTIFS 2020

Les orientations prioritaires* énoncées dans le nouveau plan stratégique 2020-2025 se traduisent par diverses actions prioritaires en 2020, dont celles-ci :

- Avoir déposé le Plan stratégique 2020-2025 au conseil d'administration pour adoption finale;
- Avoir proposé au conseil d'administration des outils de mesure des résultats du plan stratégique 2020-2025;
- Avoir investi 100 % des budgets disponibles en 2020, afin de remettre ou maintenir en état (cote d'état C) nos immeubles et nos logements;
- Avoir lancé le développement de nouveaux logements sociaux et abordables répondant aux besoins de clientèles diverses selon les Cibles de développement 2019-2028;
- Avoir amorcé, en consultation avec les locataires, une réflexion en vue de développer un plan d'action intégré et concerté en matière de sécurité pour les locataires de l'OMHM;
- Mettre en place une stratégie de financement du maintien des actifs du logement abordable.

* Les objectifs ont été définis avant la pandémie de COVID-19.

ÉTATS FINANCIERS 2019

Exercice terminé le 31 décembre 2019

TABLE DES MATIÈRES

Rapport de l'auditeur indépendant.....	54
--	----

ÉTATS FINANCIERS

État des résultats.....	56
Bilan.....	57
État de l'évolution de l'actif net	59
État des flux de trésorerie.....	60
Notes complémentaires aux états financiers	61

Renseignements complémentaires - État des résultats détaillés

HLM PUBLIC.....	83
HLM PRIVÉ.....	88
PSL.....	91
ACL.....	92
LAQ	95
Immeubles Benny Farm et autres.....	99

Bilan par programme.....	102
--------------------------	-----

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

HLM PUBLIC.....	104
HLM PRIVÉ.....	105
LAQ DÉVELOPPEMENT.....	106
ACL.....	107
LAQ	108
Immeubles Benny Farm et autres.....	109

AUTRES INFORMATIONS

Informations SHQ – Conciliation des immobilisations corporelles selon

leur mode d'acquisition (non audité).....	110
---	-----

Renseignements complémentaires – SHQ (non audité).....	111
--	-----

État des résultats détaillés par programme aux fins du calcul

de la subvention SHQ (non audité)

HLM PUBLIC.....	112
HLM PRIVÉ.....	117
PSL.....	120
ACL.....	121
LAQ	124
Immeubles Benny Farm et autres.....	128

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 2019, 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 2019, 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 57 à 77.

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.L./s.r.l.¹

Le 14 mai 2020

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

ÉTAT DES RÉSULTATS
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	\$	\$
Produits		
Loyers	118 226 858	114 778 812
Apports:		
Subventions provinciales	123 779 890	122 875 669
Subventions municipales	15 895 415	15 466 017
Subventions fédérales	310 480	346 332
Amortissement des subventions provinciales (note 12)	18 781 905	16 739 453
Amortissement des subventions municipales (note 12)	1 383 252	1 373 362
Autres	2 248 934	2 076 488
Total des Produits	280 626 734	273 656 133
Charges		
Administration	94 535 097	90 503 414
Conciergerie et entretien	35 888 728	35 071 095
Énergie, taxes, assurances et sinistres	66 268 146	65 294 052
Remplacement, amélioration et modernisation	36 806 588	38 070 566
Intérêts sur le financement intérimaire RAM capitalisé	690 601	786 228
Intérêts sur la dette à long terme	14 333 259	13 805 545
Autres frais de financement	455 491	462 808
Amortissement des immobilisations corporelles	23 406 940	21 132 207
Amortissement de la contribution au FQHC (note 12)	304 666	245 820
Services à la clientèle	5 715 190	5 980 141
Total des Charges	278 404 706	271 351 876
Excédent des produits sur les charges	2 222 028	2 304 257

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers

BILAN
AU 31 DÉCEMBRE 2019

ACTIF	2019	2018
	\$	\$
COURT TERME		
Encaisse	26 504 944	23 274 135
Placements	50 920	120 679
Débiteurs (note 4)	18 283 593	15 134 739
À recevoir - Ville de Montréal (note 5)	132 055	-
Apports à recevoir - SHQ	116 527 682	122 535 376
Frais payés d'avance	2 990 067	2 619 403
	164 489 261	163 684 332
LONG TERME		
Débiteurs (note 4)	774 358	802 878
Apports à recevoir - SHQ	240 557 114	223 944 324
Encaisse réservée (note 6)	12 513 157	12 363 578
Immobilisations corporelles (note 7)	528 251 570	512 243 601
	782 096 199	749 354 381
TOTAL ACTIF	946 585 460	913 038 713

POUR LE CONSEIL

Danielle Lévesque

Jacques Gosselin

BILAN (suite)
AU 31 DÉCEMBRE 2019

PASSIF	2019	2018
	\$	\$
COURT TERME		
Découvert bancaire	3 539 631	2 821 832
Dû - Ville de Montréal (note 5)	-	92 494
Marges de crédit (note 8)	3 839 695	3 692 786
Avances temporaires (note 9)	96 620 004	105 645 224
Créditeurs et autres dettes de fonctionnement (note 10)	44 619 162	37 281 038
Produits reportés (note 11)	1 753 108	1 758 276
Tranche de la dette à long terme échéant à moins d'un an (note 13)	23 382 600	20 396 416
	173 754 200	171 688 066
LONG TERME		
Créditeurs et autres dettes de fonctionnement (note 10)	2 566 321	2 845 905
Apports reportés afférents aux immobilisations corporelles (note 12)	393 630 003	387 771 853
Dette à long terme (note 13)	343 480 054	319 609 835
Passif au titre des prestations déterminées (notes 18 et 19)	90 800	2 190 400
	739 767 178	712 417 993
TOTAL PASSIF	913 521 378	884 106 059
ACTIF NET		
Affectations internes (note 14)	12 513 157	12 363 578
Investi en immobilisations corporelles	27 930 178	25 019 163
Non affecté (note 15)	(7 379 253)	(8 450 087)
TOTAL ACTIF NET	33 064 082	28 932 654
TOTAL PASSIF ET ACTIF NET	946 585 460	913 038 713

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers

ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019

	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)	2019 \$	2018 \$
Solde au début	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
Excédent des produits sur les charges							2 222 028	2 222 028	2 304 257
AFFECTATIONS INTERNES:									
Affectations de l'exercice	445 509	161 508	756 801	34 939	-		(1 398 757)		
Utilisation de l'exercice	-	(91 499)	(1 428 890)	-	-		1 520 389		
Intérêts créditeurs	75 605	38 601	125 086	28 927	2 992		(271 211)		
INVESTI EN IMMOBILISATIONS CORPORELLES									
Acquisition d'immobilisations corporelles						10 424 948	(10 424 948)	-	295 012
Amortissement des immobilisations corporelles						(23 406 940)	23 406 940		
Cession d'immobilisations						(13 757)	13 757		
Refinancement de la dette						(7 128 004)	7 128 004		
Remboursement de la dette						18 533 162	(18 533 162)		
Amortissement des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles						1 229 246	(1 229 246)		
Contribution au FQHC						3 272 360	(3 272 360)		
	3 988 678	1 863 088	5 134 963	1 387 417	139 011	27 930 178	(9 288 653)	31 154 682	30 954 054
RÉÉVALUATIONS ET AUTRES ÉLÉMENTS									
Perte d'expérience - obligation							(323 700)	(323 700)	(5 825 600)
(Perte) gain de rendement - actifs							17 116 000	17 116 000	(13 059 800)
Coûts des services passés							-	-	(2 296 600)
Variation de la provision pour moins-value							(14 882 900)	(14 882 900)	19 160 600
Solde à la fin	3 988 678	1 863 088	5 134 963	1 387 417	139 011	27 930 178	(7 379 253)	33 064 082	28 932 654

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019

	2019	2018
	\$	\$
Activités de fonctionnement		
Excédent des produits sur les charges	2 222 028	2 304 257
Éléments sans incidence sur la trésorerie		
Passif au titre des prestations déterminées	(190 200)	201 100
Amortissement des immobilisations corporelles	23 406 940	21 132 207
Amortissement des apports reportés (note 12)	(20 165 157)	(18 112 815)
Amortissement de la contribution au FQHC (note 12)	304 666	245 820
Dettes Ville de Montréal	245 340	235 450
	3 601 589	3 701 762
Variation des éléments du fonds de roulement		
Débiteurs	(2 861 206)	819 324
Débiteurs long terme	28 520	20 088
Frais payés d'avance	(370 664)	136 778
Créditeurs et autres dettes de fonctionnement court terme	5 570 286	4 407 311
Créditeurs et autres dettes de fonctionnement long terme	(279 584)	683 081
Dû - Ville de Montréal	(224 549)	(112 348)
Produits reportés	(5 168)	(34 510)
	1 857 635	5 919 724
Flux de trésorerie lié aux activités de fonctionnement	7 681 252	11 925 743
Activités d'investissement		
Acquisition d'immobilisations corporelles	(37 934 719)	(68 662 908)
Apports à recevoir - SHQ	(10 605 096)	(45 123 905)
Encaisse réservée	(149 579)	(139 758)
Flux de trésorerie lié aux activités d'investissement	(48 689 394)	(113 926 571)
Activités de financement		
Variation nette des marges de crédit	146 909	(3 110 717)
Remboursements de la dette à long terme	(18 533 162)	(18 063 666)
Dettes à long terme	45 144 225	40 385 818
Refinancement des emprunts hypothécaires de la contribution FQHC (note 12)	(3 272 360)	(1 592 459)
Remboursements d'avances temporaires	(38 016 221)	(38 220 179)
Avances temporaires	28 991 001	61 228 405
Apports reportés afférents aux immobilisations corporelles (note 12)	28 991 001	61 228 405
Flux de trésorerie lié aux activités de financement	43 451 393	101 855 607
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie	2 443 251	(145 221)
Trésorerie au début de l'exercice	20 572 982	20 718 203
Trésorerie à la fin de l'exercice	23 016 233	20 572 982
Trésorerie composée de:		
Encaisse	26 504 944	23 274 135
Placements	50 920	120 679
Découvert bancaire	(3 539 631)	(2 821 832)
	23 016 233	20 572 982

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019

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. MÉTHODES COMPTABLES

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

2.1 CHANGEMENT DE MÉTHODES COMPTABLES

Adoption du chapitre 4433, «Immobilisations corporelles détenues par les organismes sans but lucratif»

À compter du 1^{er} janvier 2019, l'Organisme a adopté le chapitre 4433, «Immobilisations corporelles détenues par les organismes sans but lucratif» (chapitre 4433), qui remplace le chapitre 4431 sur le même sujet. Le chapitre 4433 fournit des indications supplémentaires relatives à la décomposition des immobilisations corporelles constituées d'importantes composantes distinctes, à la comptabilisation des dépréciations partielles lorsque les circonstances indiquent qu'une immobilisation corporelle a subi une dépréciation et aux informations connexes à fournir relatives à la dépréciation. Conformément aux dispositions transitoires, l'Organisme a appliqué le chapitre 4433 prospectivement et ceci n'a eu aucune incidence sur les informations ou les montants qu'il a présentés dans ses états financiers.

NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (SUITE)

AU 31 DÉCEMBRE 2019

2. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

2.2 PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

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.

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.

c) 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. Lorsque l'organisme constate des circonstances indiquant qu'une immobilisation corporelle a subi une dépréciation, sa valeur comptable nette est ramenée à sa juste valeur ou à son coût de remplacement. 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

2. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

2.2 PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

c) Immobilisations corporelles (suite)

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.

d) 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 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.

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.

e) 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

NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (SUITE)

AU 31 DÉCEMBRE 2019

2. MÉTHODES COMPTABLES (suite)

2.2 PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

e) Régimes complémentaires de retraite et régime de retraite d'appoint (suite)

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.

f) Trésorerie

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

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.

NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (SUITE)
AU 31 DÉCEMBRE 2019

3. CONVENTIONS D'EXPLOITATION (suite)

d) Immeubles Benny Farm et autres

L'OMHM détient deux immeubles constitués en copropriétés divises 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 2019

4. DÉBITEURS

COURT TERME	HLM public	HLM privé	Développement	ACL	LAQ	Immeubles Benny Farm et autres	2019	2018
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Loyers	777 345	7 824	-	8 520	72 298	9 755	875 742	688 240
Provision pour créances douteuses ⁽¹⁾	(398 000)	(341)	-	(8 000)	(65 980)	(9 600)	(481 921)	(390 328)
	<u>379 345</u>	<u>7 483</u>	<u>-</u>	<u>520</u>	<u>6 318</u>	<u>155</u>	<u>393 821</u>	<u>297 912</u>
Subventions provinciales et municipales - Programme								
Supplément au Loyer (note 4.1)	10 580 417	-	-	-	-	-	10 580 417	8 258 988
Subventions fédérales et municipales	-	-	-	-	-	-	-	1 409
Taxe sur les produits et services	2 828 609	2 240	171 662	7 387	103 592	10 899	3 124 389	2 893 417
Taxe de vente du Québec	2 754 864	2 234	320 923	7 299	101 948	10 764	3 198 032	2 842 963
Autres	400 522	-	355 266	49 783	135 831	45 532	986 934	840 050
	<u>16 943 757</u>	<u>11 957</u>	<u>847 851</u>	<u>64 989</u>	<u>347 689</u>	<u>67 350</u>	<u>18 283 593</u>	<u>15 134 739</u>
LONG TERME								
Améliorations locatives - bail commercial	220 763	-	-	-	-	-	220 763	230 949
Déficit actuariel du régime de retraite	490 000	-	-	-	-	-	490 000	490 000
Autres	63 595	-	-	-	-	-	63 595	81 929
	<u>774 358</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>774 358</u>	<u>802 878</u>
⁽¹⁾ La provision pour créances douteuses a varié comme suit durant l'exercice:								
Provision pour créances douteuses au début de l'exercice	284 487	341	-	22 000	54 200	29 300	390 328	439 391
Plus: Mauvaises créances de l'exercice	311 808	-	-	(767)	30 022	(19 225)	321 838	203 117
Moins: Radiations de l'exercice	(198 295)	-	-	(13 233)	(18 242)	(475)	(230 245)	(252 180)
Provision pour créances douteuses à la fin de l'exercice	<u>398 000</u>	<u>341</u>	<u>-</u>	<u>8 000</u>	<u>65 980</u>	<u>9 600</u>	<u>481 921</u>	<u>390 328</u>

NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (suite)
AU 31 DÉCEMBRE 2019

4.1 SUBVENTIONS PROVINCIALES ET MUNICIPALES PROGRAMME SUPPLÉMENT AU LOYER

	2019			2018
	SHQ	CMM	Total	Total
	\$	\$	\$	\$
SOLDE À RECEVOIR AU DÉBUT	7 039 628	1 219 360	8 258 988	8 862 961
Moins: frais d'administration PSL	-	-	-	(13 137)
SOLDE RÉGULARISÉ	7 039 628	1 219 360	8 258 988	8 849 824
Contributions reçues pour les exercices antérieurs	(858 801)	(310 248)	(1 169 049)	(3 228 395)
SOLDE AVANT LES TRANSACTIONS RELATIVES À L'EXERCICE	6 180 827	909 112	7 089 939	5 621 429
TRANSACTIONS RELATIVES À L'EXERCICE				
Versements aux bénéficiaires	52 313 581	5 766 809	58 080 390	54 958 386
Frais d'administration	1 807 435	199 175	2 006 610	1 872 931
Frais de livraison unités SL1	217 296	24 144	241 440	179 520
Autres	27 872	3 097	30 969	2 115
	54 366 184	5 993 225	60 359 409	57 012 952
CONTRIBUTIONS REÇUES	51 252 859	5 616 072	56 868 931	54 375 393
CONTRIBUTIONS À RECEVOIR DE L'EXERCICE	3 113 325	377 153	3 490 478	2 637 559
SOLDE À RECEVOIR À LA FIN	9 294 152	1 286 265	10 580 417	8 258 988

Nombre de logements / mois sous administration au 31 décembre 2019 (non audité)

Programmes: AccèsLogis	83 637
Programme d'aide d'urgence 2004 (PAP)	3 086
Achat-Rénovation	2 097
PSL-Régulier	27 449
Urgence logements	647
Résolution-Montréal	329
Programme spécial de supplément au loyer (PSS)	201
Supplément au loyer - Marché privé (SL1)	19 524

Nombre de logements livrés pour le programme Supplément au loyer - Marché privé "SL1" au 31 décembre 2019 (non audité)

503

NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (suite)
AU 31 DÉCEMBRE 2019

5. À RECEVOIR (DÛ) – VILLE DE MONTRÉAL

	HLM PUBLIC	
	2019	2018
	\$	\$
Projets spécifiques et autres	284 875	51 839
Provision frais d'audit	(152 820)	(144 333)
Total à recevoir (dû) - Ville	132 055	(92 494)

6. ENCAISSE RÉSERVÉE

	HLM public	HLM privé	ACL	LAQ	Immeubles Benny Farm et autres	2019	2018
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Encaisse	3 982 356	117 282	713 229	7 561 279	139 011	12 513 157	12 363 578
L'encaisse réservée couvre les réserves suivantes:							
Réserve d'autogestion	3 982 356	6 322	-	-	-	3 988 678	3 467 564
Réserve remplacement - meubles	-	11 964	82 032	1 769 092	-	1 863 088	1 754 478
Réserve remplacement - immeubles	-	98 996	482 117	4 553 850	-	5 134 963	5 681 966
Réserve de gestion hypothécaire	-	-	149 080	1 238 337	-	1 387 417	1 323 551
Réserve générale	-	-	-	-	139 011	139 011	136 019
	3 982 356	117 282	713 229	7 561 279	139 011	12 513 157	12 363 578

NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (suite) AU 31 DÉCEMBRE 2019

7. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	HLM public \$	HLM privé \$	ACL \$	LAQ \$	Immeubles Benny Farm et autres \$	2019 \$	2018 \$
Terrains	12 870 135	95 597	5 479 880	12 538 424	1 814 487	32 798 523	32 798 523
Bâtiments	143 210 658	1 829 397	41 472 806	213 203 190	16 330 700	416 046 751	416 046 751
Mobilier et agencement	3 928 614	188 890	125 247	-	-	4 242 751	4 239 496
Équipements	-	-	24 592	-	-	24 592	24 592
Coût de réalisation	160 009 407	2 113 884	47 102 525	225 741 614	18 145 187	453 112 617	453 109 362
Amortissement cumulé	(146 823 815)	(766 332)	(5 333 805)	(68 083 966)	(4 933 228)	(225 941 146)	(218 931 410)
	13 185 592	1 347 552	41 768 720	157 657 648	13 211 959	227 171 471	234 177 952
Biens meubles	493 739	-	-	-	-	493 739	363 557
Amortissement cumulé	(94 387)	-	-	-	-	(94 387)	(58 769)
	399 352	-	-	-	-	399 352	304 788
Matériel informatique	1 796 135	-	-	-	-	1 796 135	1 439 666
Amortissement cumulé	(787 372)	-	-	-	-	(787 372)	(594 231)
	1 008 763	-	-	-	-	1 008 763	845 435
Matériel roulant	161 147	-	-	-	-	161 147	152 399
Amortissement cumulé	(58 083)	-	-	-	-	(58 083)	(46 423)
	103 064	-	-	-	-	103 064	105 976
Équipement d'économie d'énergie	4 850 199	-	-	-	-	4 850 199	4 850 199
Amortissement cumulé	(2 363 014)	-	-	-	-	(2 363 014)	(2 120 504)
	2 487 185	-	-	-	-	2 487 185	2 729 695
Amélioration locale	342 736	-	-	-	-	342 736	300 610
Amortissement cumulé	(75 153)	-	-	-	-	(75 153)	-
	267 583	-	-	-	-	267 583	300 610
Autres	808 242	-	-	6 435 312	847 575	8 091 129	6 644 193
Amortissement cumulé	(554 811)	-	-	(1 235 687)	(227 568)	(2 018 066)	(1 552 996)
	253 431	-	-	5 199 625	620 007	6 073 063	5 091 197
RAM CAPITALISÉ							
Solde du début	326 244 899	-	-	-	-	326 244 899	265 016 494
Acquisitions ⁽¹⁾	28 991 001	-	-	-	-	28 991 001	61 228 405
	355 235 900	-	-	-	-	355 235 900	326 244 899
Amortissement cumulé	(77 512 098)	-	-	-	-	(77 512 098)	(62 139 641)
	277 723 802	-	-	-	-	277 723 802	264 105 258
TRAVAUX EN COURS⁽²⁾							
						13 017 287	4 582 690
TOTAL	295 428 772	1 347 552	41 768 720	162 857 273	13 831 966	528 251 570	512 243 601

⁽¹⁾ Les acquisitions incluent un montant non déboursé de 9,3 M\$ au 31 décembre 2019 (7,9 M\$ au 31 décembre 2018).

⁽²⁾ Les travaux en cours, qui se rapportent au Développement, correspondent principalement 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 43 526 \$ (30 809 \$ au 31 décembre 2018) ont été capitalisés à même ces travaux au cours de l'exercice.

NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (suite)
AU 31 DÉCEMBRE 2019

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 2018) portant intérêt au taux de base de l'institution bancaire soit 3,95 % au 31 décembre 2019 (3,95 % au 31 décembre 2018). Aucun montant n'a été utilisé en 2018 et 2019.

b) LAQ et Développement

Au 31 décembre 2019, des marges de crédit variables utilisées pour un total de 3 839 695 \$ (3 692 786 \$ au 31 décembre 2018) portant intérêt au taux annuel de 4,45 % (4,45 % en 2018), dont 293 526 \$ pour le développement et 3 546 169 \$ pour l'exploitation. Le montant maximum autorisé des marges de crédit est de 126 967 484 \$.

9. AVANCES TEMPORAIRES

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
HLM PUBLIC	\$	\$
Avances temporaires sur les charges de remplacement, d'amélioration et de modernisation capitalisées, taux variant de 1,94375 % à 2,3575 % (1,37153 % à 2,20875 % en 2018).	<u>96 620 004</u>	<u>105 645 224</u>

**NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (suite)
AU 31 DÉCEMBRE 2019**

10. CRÉDITEURS ET AUTRES DETTES DE FONCTIONNEMENT

COURT TERME	HLM public	HLM privé	Développement	ACL	LAQ	Immeubles Benny Farm et autres	2019	2018
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Fournisseurs et frais courus	22 714 938	32 003	3 386 247	60 093	886 070	134 620	27 213 971	23 393 629
Subventions provinciales et municipales (note 10.1)	4 974 931	-	-	-	-	-	4 974 931	1 865 121
Subventions provinciales (note 10.2)	-	155 209	-	-	-	-	155 209	85 850
Dépôts sur soumissions et autres	1 130 545	-	-	13 817	77 852	-	1 222 214	754 173
Retenues sur contrats	7 855 350	-	521 898	2 469	120 319	-	8 500 036	8 073 212
Retenues à la source:								
Dûes à l'État	1 409 615	-	-	-	-	-	1 409 615	1 241 683
Dûes à d'autres tiers	386 714	-	-	-	-	-	386 714	1 093 209
Intérêts courus	281 153	1 604	-	51 036	164 040	59 308	557 141	583 225
Autres	-	-	12 533	13 051	159 984	13 763	199 331	190 936
	<u>38 753 246</u>	<u>188 816</u>	<u>3 920 678</u>	<u>140 466</u>	<u>1 408 265</u>	<u>207 691</u>	<u>44 619 162</u>	<u>37 281 038</u>
LONG TERME								
Dépôts sur soumissions	152 500	-	-	-	-	-	152 500	401 637
Retenues sur contrats	2 413 821	-	-	-	-	-	2 413 821	2 444 268
	<u>2 566 321</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2 566 321</u>	<u>2 845 905</u>

10.1 SUBVENTIONS PROVINCIALES ET MUNICIPALES HLM PUBLIC

	2019				2018			
	HLM	SHQ		CMM	Ville	Total	Total	
\$	\$	\$	\$					\$
SOLDE À REMBOURSER (À RECEVOIR) AU DÉBUT	3 268 733	736 102	4 004 835	(2 224 304)	84 590	1 865 121	589 513	
	(498 540)	584 891	86 351	(55 393)	-	30 958	(12 707)	
SOLDE RÉGULARISÉ	2 770 193	1 320 993	4 091 186	(2 279 697)	84 590	1 896 079	576 806	
Contributions reçues (remboursées) pour les exercices antérieurs	(3 657 580)	2 134 904	(1 522 676)	2 071 593	(115 277)	433 640	1 741 221	
SOLDE AVANT LES TRANSACTIONS RELATIVES À L'EXERCICE	(887 387)	3 455 897	2 568 510	(208 104)	(30 687)	2 329 719	2 318 027	
TRANSACTIONS RELATIVES À L'EXERCICE								
Déficit partagé	128 191 615	-	128 191 615	13 835 148	471 631	142 498 394	141 624 996	
RAM capitalisé	-	57 129 371	57 129 371	-	-	57 129 371	80 689 963	
Jetons de présence	128 191 615	57 129 371	185 320 986	13 835 148	471 631	199 627 765	222 314 959	
	-	-	-	-	31 822	31 822	28 093	
Contributions	128 191 615	57 129 371	185 320 986	13 835 148	503 453	199 659 587	222 343 052	
Reques - HLM	51 032 352	-	51 032 352	12 747 549	500 000	64 279 901	66 178 877	
Reques - RAM	-	61 698 069	61 698 069	-	-	61 698 069	83 744 366	
Remboursées par l'OMHM	(119 197)	-	(119 197)	-	-	(119 197)	(178 316)	
Financement immeubles	41 187 149	-	41 187 149	-	-	41 187 149	42 501 204	
Financement intérimaire RAM capitalisé	1 194 998	-	1 194 998	-	-	1 194 998	1 409 931	
Financement RAM capitalisé	32 360 999	-	32 360 999	-	-	32 360 999	27 832 663	
Intérêts RAM capitalisé	-	1 702 880	1 702 880	-	-	1 702 880	401 421	
CONTRIBUTIONS À REMBOURSER (À RECEVOIR) DE L'EXERCICE	125 656 301	63 400 949	189 057 250	12 747 549	500 000	202 304 799	221 890 146	
	(2 535 314)	6 271 578	3 736 264	(1 087 599)	(3 453)	2 645 212	(452 906)	
SOLDE À REMBOURSER (À RECEVOIR) À LA FIN	(3 422 701)	9 727 475	6 304 774	(1 295 703)	(34 140)	4 974 931	1 865 121	

NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (suite)
AU 31 DÉCEMBRE 2019

10.2 SUBVENTIONS PROVINCIALES HLM PRIVÉ

	2019			2018
	Vivre ensemble	Akéla	Total	Total
	\$	\$	\$	\$
SOLDE À REMBOURSER AU DÉBUT	84 700	1 150	85 850	399 070
Contributions SHQ remboursées pour les exercices antérieurs	-	-	-	(350 948)
SOLDE À REMBOURSER AVANT LES TRANSACTIONS RELATIVES À L'EXERCICE	84 700	1 150	85 850	48 122
TRANSACTIONS RELATIVES À L'EXERCICE				
Déficit	(87 239)	(120 944)	(208 183)	(231 865)
Contributions SHQ reçues	129 666	147 876	277 542	269 593
CONTRIBUTIONS À REMBOURSER DE L'EXERCICE	42 427	26 932	69 359	37 728
SOLDE À REMBOURSER À LA FIN	127 127	28 082	155 209	85 850

NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (suite)
AU 31 DÉCEMBRE 2019

11. PRODUITS REPORTÉS

	HLM public	ACL	LAQ	Immeubles Benny Farm et autres	2019	2018
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Loyers perçus d'avances et autres:						
Solde au début	252 454	1 831	9 007	7 224	270 516	279 255
Affectations à l'exercice	(176 177)	(1 831)	1 131	(4 760)	(181 637)	(215 532)
Montant encaissé pour le prochain exercice	216 002	1 170	1 079	1 971	220 222	206 793
Solde à la fin	<u>292 279</u>	<u>1 170</u>	<u>11 217</u>	<u>4 435</u>	<u>309 101</u>	<u>270 516</u>
Produits reportés pour clientèle:						
Solde au début	-	37 085	1 450 675	-	1 487 760	1 513 531
Affectations à l'exercice	-	-	(87 295)	-	(87 295)	(47 272)
Montant encaissé durant l'exercice	-	12 766	30 776	-	43 542	21 501
Solde à la fin	<u>-</u>	<u>49 851</u>	<u>1 394 156</u>	<u>-</u>	<u>1 444 007</u>	<u>1 487 760</u>
TOTAL	<u><u>292 279</u></u>	<u><u>51 021</u></u>	<u><u>1 405 373</u></u>	<u><u>4 435</u></u>	<u><u>1 753 108</u></u>	<u><u>1 758 276</u></u>

NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (suite)
AU 31 DÉCEMBRE 2019

12. APPORTS REPORTÉS AFFÉRENTS AUX IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Subventions provinciales	Contribution au FQHC ⁽¹⁾	Subventions municipales	2019	2018
	\$	\$	\$	\$	\$
PROGRAMME HLM PUBLIC					
Solde au début	264 196 305	-	1 844 536	266 040 841	218 468 938
Contribution de l'exercice	28 991 001	-	-	28 991 001	61 228 405
Moins: Montant constaté à titre de produits au cours de l'exercice	<u>(15 463 504)</u>	<u>-</u>	<u>(245 340)</u>	<u>(15 708 844)</u>	<u>(13 656 502)</u>
Solde à la fin	<u>277 723 802</u>	<u>-</u>	<u>1 599 196</u>	<u>279 322 998</u>	<u>266 040 841</u>
PROGRAMME HLM PRIVÉ					
Solde au début	1 361 431	-	-	1 361 431	1 470 907
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>1 251 955</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1 251 955</u>	<u>1 361 431</u>
PROGRAMME ACCÈSLOGIS QUÉBEC (ACL)					
Solde au début	17 640 772	(727 035)	5 931 669	22 845 406	21 250 363
Contribution de l'exercice	-	-	-	-	2 216 881
Moins: Montant constaté à titre de produits au cours de l'exercice	<u>(483 099)</u>	<u>20 036</u>	<u>(158 738)</u>	<u>(621 801)</u>	<u>(621 838)</u>
Solde à la fin	<u>17 157 673</u>	<u>(706 999)</u>	<u>5 772 931</u>	<u>22 223 605</u>	<u>22 845 406</u>
PROGRAMME LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC (LAQ)					
Solde au début	76 819 195	(6 981 131)	27 686 111	97 524 175	102 589 813
Contribution de l'exercice	-	(3 272 360)	-	(3 272 360)	(1 586 459)
Moins: Montant constaté à titre de produits au cours de l'exercice	<u>(2 725 826)</u>	<u>284 630</u>	<u>(979 174)</u>	<u>(3 420 370)</u>	<u>(3 479 179)</u>
Solde à la fin	<u>74 093 369</u>	<u>(9 968 861)</u>	<u>26 706 937</u>	<u>90 831 445</u>	<u>97 524 175</u>
TOTAL	<u>370 226 799</u>	<u>(10 675 860)</u>	<u>34 079 064</u>	<u>393 630 003</u>	<u>387 771 853</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 2019 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.

NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (suite)
AU 31 DÉCEMBRE 2019

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	2019	2018
			\$	\$	%	\$	à	\$	\$
HLM PUBLIC									
Immeubles	SHQ	Obligataire	149 675 606		6,875	976 979	2020	43 592 889	51 607 775
Immeubles	Ville	Sans intérêt	7 961 287		n/a	n/a	2020	6 086 750	5 841 410
RAM capitalisé	SHQ	Obligataire	258 615 890		2,833	1 286 316	2030	215 748 252	187 952 371
TOTAL				290 909 394				265 427 891	245 401 556
HLM PRIVÉ									
Immeubles	SCHL	Hypothèque 1er rang	2 113 884	1 347 552	1,14	10 890	2026	1 123 651	1 274 330
ACCÈSLOGIS QUÉBEC (ACL)									
Immeubles	Centres financiers aux entreprises Desjardins de Montréal	Hypothèque 1er rang	21 379 818	41 768 720	2,726	93 270	2038	18 979 872	19 477 706
LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC (LAQ)									
Immeubles	Centres financiers aux entreprises Desjardins de Montréal	Hypothèque 1er rang	77 562 133	157 657 648	2,718	381 807	2031	58 571 933	57 906 989
IMMEUBLES BENNY FARM									
Immeubles	Desjardins sécurité financière compagnie d'assurance vie	Hypothèque 1er rang	19 050 000	13 211 959	2,65	74 589	1er janvier 2043	22 759 307	15 945 670
TOTAL								366 862 654	340 006 251
TRANCHE DE LA DETTE À LONG TERME ÉCHÉANT À MOINS D'UN AN								23 382 600	20 396 416
TOTAL DETTE À LONG TERME								343 480 054	319 609 835
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		
		\$	\$	\$	\$	\$	\$		
	2020	19 754 593	153 085	514 584	2 659 032	301 306	23 382 600		
	2021	19 884 887	155 432	531 905	2 749 115	312 636	23 633 975		
	2022	19 185 322	157 813	549 794	2 842 288	322 364	23 057 581		
	2023	18 329 766	160 239	568 345	2 938 651	332 395	22 329 396		
	2024	17 920 966	161 842	587 501	3 038 317	340 894	22 049 520		

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 2019

14. AFFECTATIONS INTERNES

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.

	HLM public	HLM privé	ACL	LAQ	Immeubles Benny Farm	2019	2018
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Réserve d'autogestion	3 982 356	6 322	-	-	-	3 988 678	3 467 564
Réserve remplacement meubles	-	11 964	82 032	1 769 092	-	1 863 088	1 754 478
Réserve remplacement immeubles	-	98 996	482 117	4 553 850	-	5 134 963	5 681 966
Réserve de gestion hypothécaire	-	-	149 080	1 238 337	-	1 387 417	1 323 551
Réserve générale	-	-	-	-	139 011	139 011	136 019
	<u>3 982 356</u>	<u>117 282</u>	<u>713 229</u>	<u>7 561 279</u>	<u>139 011</u>	<u>12 513 157</u>	<u>12 363 578</u>

15. ACTIF NET NON AFFECTÉ

	HLM public	HLM privé	Développement	ACL	LAQ	Immeubles Benny Farm et autres	2019	2018
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au début	(2 521 502)	(1 797)	(4 301 881)	579 928	(3 592 681)	1 387 846	(8 450 087)	(6 289 676)
Excédent des produits sur les charges	776 771	7 455	-	241 981	932 471	263 350	2 222 028	2 304 257
Autres:								
Réserves	(520 033)	(7 272)	-	(147 959)	528 677	(2 992)	(149 579)	(139 758)
Immobilisations et amortissements	(16 589)	-	(8 421 880)	(65 371)	(1 674 350)	7 267 175	(2 911 015)	(2 303 510)
Passif au titre des prestations déterminées	1 909 400	-	-	-	-	-	1 909 400	(2 021 400)
	<u>(371 953)</u>	<u>(1 614)</u>	<u>(12 723 761)</u>	<u>608 579</u>	<u>(3 805 883)</u>	<u>8 915 379</u>	<u>(7 379 253)</u>	<u>(8 450 087)</u>

NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (suite)

AU 31 DÉCEMBRE 2019

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 un compte courant à taux d'intérêts élevés.

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.

Au 31 décembre 2019, les principaux passifs financiers étaient le découvert bancaire, des marges de crédit, des avances temporaires, des créditeurs et autres dettes de fonctionnement et la dette à long terme.

NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (suite)

AU 31 DÉCEMBRE 2019

17. ENGAGEMENTS

a) Programme HLM public

Au 31 décembre 2019, l'OMHM a signé des engagements contractuels liés à différents contrats estimés à 24 784 000 \$, dont 18 613 000 \$ pour 2020, 3 673 000 \$ pour 2021 et 2 498 000 \$ pour 2022.

b) Programme LAQ

Au 31 décembre 2019, l'OMHM a signé des engagements contractuels liés à différents contrats estimés à 670 000 \$, dont 309 000 \$ pour 2020, 139 000 \$ pour 2021 et 121 000 \$ et 101 000 \$ pour 2023.

c) Programmes Développement et AccèsLogis Québec

En 2019, l'OMHM a obtenu l'engagement définitif de la SHQ pour le projet Îlot Rosemont (Accèslogis, 193 unités). Le projet est présentement en cours de réalisation et devrait être complété en 2022. Le coût est estimé à 112M\$, dont 13M\$ ont été dépensés au 31 décembre 2019.

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 2019

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 2019

18. RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE RETRAITE (suite)

Les valeurs extrapolées au 31 décembre 2019 sont les suivantes:

	Cols blancs	Non syndiqués	Cols bleus	Total
	\$	\$	\$	\$
Obligation au titre des prestations constituées	60 002 300	58 499 900	58 168 300	176 670 500
Valeur marchande de l'actif	73 645 300	61 493 500	67 628 700	202 767 500
Surplus du régime	13 643 000	2 993 600	9 460 400	26 097 000
Provision pour moins-value	(13 643 000)	(2 993 600)	(9 460 400)	(26 097 000)
Actif au titre des prestations déterminées	-	-	-	-

Les principales hypothèses actuarielles utilisées sont les suivantes:

	Cols blancs	Non syndiqués	Cols bleus
	%	%	%
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 sur 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:			
♦ Service < 12 ans	4,00	Jusqu'en 2023 2,00	Jusqu'en 2023 2,00
♦ Service > 12 ans	3,00	Après 2023 2,75	Après 2023 3,00

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

Cotisations de l'exercice	Part de l'employeur	3 974 300 \$
	Part de l'employé	3 908 900 \$
Cotisations dues aux régimes	Part de l'employeur	194 400 \$
	Part de l'employé	200 300 \$
Prestations versées et transferts	Rentes	7 379 200 \$
	Remboursement de cotisations	1 662 500 \$
	Transferts à d'autres régimes	78 200 \$

NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS (suite)
AU 31 DÉCEMBRE 2019

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 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 2019, le régime est partiellement capitalisé puisqu'il montre un déficit de 90 800 \$ (déficit de 186 900 \$ en 2018) constitué de la différence entre la valeur marchande de l'actif de 754 000 \$ (664 300 \$ en 2018) et les prestations constituées de 844 800 \$ (851 200 \$ en 2018).

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 550 000 \$ au 31 décembre 2019. 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 2018 ont été reclassés afin de les rendre conformes à la présentation adoptée pour l'année 2019.

**RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – HLM PUBLIC**

	2019	2018
	\$	\$
Loyers et produits de location :		
Loyers	80 571 965	78 168 219
Produits d'électricité domestique	9 557 987	9 506 746
Autres produits de location	494 929	498 575
Location des espaces non résidentiels	746 498	344 581
Location de toit - Antennes	873 890	908 203
Total Loyers et produits de location	92 245 269	89 426 324
Apports:		
Subventions provinciales	69 356 202	71 431 598
Subventions municipales	9 902 190	9 813 690
Amortissement des subventions provinciales	15 463 504	13 421 052
Amortissement des subventions municipales	245 340	235 450
Total des Apports	94 967 236	94 901 790
Autres produits :		
Produits d'intérêts	567 446	351 093
Produits divers et de buanderie	230 683	370 637
Produits - Récupération des charges de sinistres	279 916	268 075
(Perte) gain sur cessions d'actifs	(891)	3 043
Total Autres produits	1 077 154	992 848
Total des Produits	188 289 659	185 320 962

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – HLM PUBLIC (suite)

ADMINISTRATION

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	\$	\$
Administration - Ressources humaines :		
Salaires - Administration	4 658 426	4 601 766
Salaires - Location	7 874 158	7 851 384
Salaires - Autres	3 344 994	3 352 254
Avantages sociaux - Administration	1 304 297	1 157 123
Avantages sociaux - Location	2 137 683	2 205 700
Avantages sociaux - Autres	922 330	921 799
Avantages sociaux futurs	(190 200)	201 100
Total Administration - Ressources humaines	<u>20 051 688</u>	<u>20 291 126</u>
Frais généraux d'administration :		
Frais des comités de secteur et consultatif des résidents	18 685	18 120
Déplacements et séjours	225 245	195 328
Formation	400 886	301 366
Frais du conseil d'administration	2 600	2 600
Frais d'audit	81 190	86 485
Communication	828 877	846 605
Location/Aménagement de bureau	2 254 440	1 909 930
Location de matériel et d'équipement de bureau	382 793	292 870
Mauvaises créances - Net	330 915	204 221
Intérêts et frais bancaires	32 131	28 894
Honoraires professionnels	749 984	480 729
Total Frais généraux d'administration	<u>5 307 746</u>	<u>4 367 148</u>
Frais informatiques :		
Contribution à la COGIWEB	2 365 229	2 323 478
Contrats d'entretien, de réparation d'équipement	635 601	462 543
Location de matériel informatique et développement de systèmes	3 079 305	2 870 027
Total Frais informatiques	<u>6 080 135</u>	<u>5 656 048</u>
Crédits alloués pour le PSL		
Frais d'administration	(2 006 611)	(1 872 931)
Frais de livraison	(241 440)	(179 520)
Total Crédits alloués pour le PSL	<u>(2 248 051)</u>	<u>(2 052 451)</u>
Frais d'administration non récurrents :		
Cotisation à une association	18 033	16 501
Frais de congrès	15 367	12 261
Autres charges	-	24 803
Total Frais d'administration non récurrents	<u>33 400</u>	<u>53 565</u>
Total Administration	<u>29 224 918</u>	<u>28 315 436</u>

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – HLM PUBLIC (suite)

CONCIERGERIE ET ENTRETIEN

	2019	2018
	\$	\$
Conciergerie et entretien - Ressources humaines :		
Salaires - Conciergerie et entretien	10 778 285	10 140 116
Avantages sociaux - Conciergerie et entretien	2 916 044	2 988 531
Entretien du terrain	644 427	720 755
Conciergerie non spécialisée	225 950	241 127
Entretien des logements	9 663	12 103
Entretien des bâtiments	267 646	447 882
Total Conciergerie et entretien - Ressources humaines	14 842 015	14 550 514
Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres :		
Déplacements et séjours	452 047	464 186
Fournitures et matériaux	1 703 473	1 497 673
Entretien du matériel roulant	145 265	145 188
Déneigement	2 677 461	2 452 815
Enlèvement des ordures ménagères	167 673	160 212
Conciergerie spécialisée	441 189	291 690
Sécurité	3 190 203	3 365 076
Entretien des systèmes et des appareils	102 831	55 891
Entretien des ascenseurs	903 515	734 919
Honoraires professionnels	64 562	41 045
Total Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres	9 848 219	9 208 695
Contrats d'entretien et autres frais :		
Entretien des systèmes	5 650 306	5 974 596
Location équipement entretien et matériel roulant	186 743	121 768
Autres frais d'exploitation	374 295	294 409
Total Contrats d'entretien et autres frais	6 211 344	6 390 773
Total Conciergerie et entretien	30 901 578	30 149 982

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – HLM PUBLIC (suite)

ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	\$	\$
Énergie :		
Électricité	22 566 736	22 388 730
Combustible	<u>7 410 867</u>	<u>7 086 577</u>
Total Énergie	<u>29 977 603</u>	<u>29 475 307</u>
Taxes :		
Impôt foncier municipal	20 092 202	19 335 599
Impôt foncier scolaire	<u>3 615 807</u>	<u>3 768 173</u>
Total Taxes	<u>23 708 009</u>	<u>23 103 772</u>
Assurances et sinistres :		
Primes d'assurance	269 698	269 992
Frais de sinistres partageables avec municipalité	3 988 591	3 414 910
Frais de sinistres non partageables	<u>1 992 055</u>	<u>2 881 375</u>
Total Assurances et sinistres	<u>6 250 344</u>	<u>6 566 277</u>
Total Énergie, taxes, assurances et sinistres	<u>59 935 956</u>	<u>59 145 356</u>

REMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	\$	\$
RAM dépenses		
Immeuble	1 641 893	1 416 580
Terrain	491 848	228 533
Décontamination de terrain	129 273	135 030
Bâtiment	7 951 900	8 486 385
Logements	22 628 804	23 578 975
Honoraires professionnels	3 820 792	4 077 239
Frais de relocalisation	<u>97 357</u>	<u>87 095</u>
Total RAM dépenses	<u>36 761 867</u>	<u>38 009 837</u>

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – HLM PUBLIC (suite)

INTÉRÊTS SUR LE FINANCEMENT INTÉRIMAIRE RAM CAPITALISÉ

	2019	2018
	\$	\$
Intérêts sur le financement intérimaire RAM capitalisé:		
Intérêts sur le financement intérimaire RAM capitalisé	690 601	786 228
Total Intérêts sur le financement intérimaire RAM capitalisé	690 601	786 228

INTÉRÊTS SUR LA DETTE À LONG TERME

	2019	2018
	\$	\$
Intérêts sur la dette à long terme:		
Intérêts sur la dette à long terme	3 904 253	4 482 907
Intérêts sur la dette à long terme - RAM capitalisé	7 134 637	6 282 623
Total Intérêts sur la dette à long terme	11 038 890	10 765 530

AUTRES FRAIS DE FINANCEMENT

	2019	2018
	\$	\$
Autres frais de financement:		
Rentes emphytéotiques/Frais de copropriété	455 491	462 808
Total Autres frais de financement	455 491	462 808

AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	2019	2018
	\$	\$
Amortissement des immobilisations corporelles:		
Amortissement des immobilisations corporelles	16 092 155	13 898 766
Total Amortissement des immobilisations corporelles	16 092 155	13 898 766

SERVICES À LA CLIENTÈLE

	2019	2018
	\$	\$
Services à la clientèle :		
Subventions aux associations de locataires	445 649	369 159
Activités communautaires et sociales	173 364	159 474
Soutien à la clientèle	1 529 792	1 643 854
Frais de déménagement	262 627	580 000
Total Services à la clientèle	2 411 432	2 752 487
Total des Charges	187 512 888	184 286 430
Excédent des produits sur les charges	776 771	1 034 532

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS - HLM PRIVÉ

	Résidentielle		2019	2018
	admissible	non admissible		
	\$	\$	\$	\$
Loyers et produits de location :				
Loyers	195 364	-	195 364	179 505
Produits d'électricité domestique	23 080	-	23 080	23 007
Autres produits de location	1 695	-	1 695	1 650
Location des espaces non résidentiels	-	9 573	9 573	9 477
Total Loyers et produits de location	220 139	9 573	229 712	213 639
Apports:				
Subventions provinciales	57 504	-	57 504	83 446
Amortissement des subventions provinciales	109 476	-	109 476	109 476
Total des Apports	166 980	-	166 980	192 922
Autres produits :				
Produits d'intérêts	2 504	-	2 504	1 983
Produits divers	225	-	225	122
Total Autres produits	2 729	-	2 729	2 105
Total des Produits	389 848	9 573	399 421	408 666

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – HLM PRIVÉ (suite)

ADMINISTRATION				
	Résidentielle			
	admissible	non admissible	2019	2018
	\$	\$	\$	\$
Administration - Ressources humaines :				
Salaires - Location	15 799	-	15 799	15 161
Avantages sociaux - Location	4 491	-	4 491	4 201
Total Administration - Ressources humaines	20 290	-	20 290	19 362
Frais généraux d'administration :				
Déplacements et séjours	473	-	473	423
Formation	300	-	300	300
Frais d'audit	140	-	140	153
Communication	1 740	-	1 740	1 596
Location de matériel et d'équipement de bureau	1 175	-	1 175	796
Intérêts et frais bancaires	68	-	68	61
Total Frais généraux d'administration	3 896	-	3 896	3 329
Frais informatiques :				
Contrats d'entretien, de réparation d'équipement	113	-	113	113
Total Frais informatiques	113	-	113	113
Frais d'administration non récurrents :				
Cotisation à une association	31	-	31	31
Total Frais d'administration non récurrents	31	-	31	31
Total Administration	24 330	-	24 330	22 835
CONCIERGERIE ET ENTRETIEN				
	Résidentielle			
	admissible	non admissible	2019	2018
	\$	\$	\$	\$
Conciergerie et entretien - Ressources humaines :				
Salaires - Conciergerie et entretien	15 114	-	15 114	12 548
Avantages sociaux - Conciergerie et entretien	4 242	-	4 242	4 271
Entretien du terrain	2 125	-	2 125	3 670
Entretien des bâtiments	193	-	193	138
Total Conciergerie et entretien - Ressources humaines	21 674	-	21 674	20 627
Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres :				
Déplacements et séjours	767	-	767	800
Déneigement	9 022	-	9 022	8 504
Total Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres	9 897	-	9 897	9 547
Contrats d'entretien :				
Entretien des systèmes	3 423	-	3 423	3 493
Total Contrats d'entretien	3 423	-	3 423	3 493
Total Conciergerie et entretien	34 994	-	34 994	33 667

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – HLM PRIVÉ (suite)

ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES

	Résidentielle		2019	2018
	admissible	non admissible		
	\$	\$	\$	\$
Énergie :				
Électricité	70 767	-	70 767	63 272
Total Énergie	70 767	-	70 767	63 272
Rentes :				
Rentes emphytéotiques	1	-	1	1
Total Rentes	1	-	1	1
Taxes :				
Impôt foncier municipal	42 098	-	42 098	39 716
Impôt foncier scolaire	7 117	-	7 117	7 302
Total Taxes	49 215	-	49 215	47 018
Assurances et sinistres :				
Primes d'assurance	38 478	-	38 478	34 578
Frais de sinistres non partageables	-	-	-	6 862
Total Assurances et sinistres	38 478	-	38 478	41 440
Total Énergie, taxes, assurances et sinistres	158 461	-	158 461	151 731

REPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)

	Résidentielle		2019	2018
	admissible	non admissible		
	\$	\$	\$	\$
RAM dépenses :				
Immeuble	837	-	837	1 445
Terrain	-	-	-	4 056
Bâtiment	17 186	-	17 186	5 096
Logements	26 698	-	26 698	48 368
Honoraires professionnels	-	-	-	1 764
Total RAM dépenses	44 721	-	44 721	60 729

INTÉRÊTS SUR LA DETTE À LONG TERME

	Résidentielle		2019	2018
	admissible	non admissible		
	\$	\$	\$	\$
Intérêts sur la dette à long terme:				
Intérêts sur la dette à long terme	19 984	-	19 984	22 108
Total Intérêts sur la dette à long terme	19 984	-	19 984	22 108

AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Résidentielle		2019	2018
	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	391 966	-	391 966	400 546
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	(2 118)	9 573	7 455	8 120

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – PSL

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	\$	\$
Apports:		
Subventions provinciales	54 366 184	51 360 625
Subventions municipales	5 993 225	5 652 327
Total des Apports	<u>60 359 409</u>	<u>57 012 952</u>
 Administration		
Versements aux propriétaires	58 080 390	54 958 386
Frais d'administration	2 006 610	1 872 931
Frais de livraison unités Urgence	241 440	179 520
Autres	30 969	2 115
Total Administration	<u>60 359 409</u>	<u>57 012 952</u>
Excédent des produits sur les charges	<u>-</u>	<u>-</u>

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – ACL

	<u>Résidentielle</u>	<u>Non résidentielle</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	\$	\$	\$	\$
Loyers et produits de location :				
Loyers	1 582 998	-	1 582 998	1 484 782
Supplément au loyer	893 835	-	893 835	904 658
Autres produits de location	44 272	-	44 272	43 553
Total Loyers et produits de location	<u>2 521 105</u>	<u>-</u>	<u>2 521 105</u>	<u>2 432 993</u>
Apports:				
Amortissement des subventions provinciales	483 099	-	483 099	483 099
Amortissement des subventions municipales	158 738	-	158 738	158 738
Total des Apports	<u>641 837</u>	<u>-</u>	<u>641 837</u>	<u>641 837</u>
Autres produits :				
Produits d'intérêts	30 815	-	30 815	22 604
Produits divers	43 275	-	43 275	52 075
Total Autres produits	<u>74 090</u>	<u>-</u>	<u>74 090</u>	<u>74 679</u>
Total des Produits	<u>3 237 032</u>	<u>-</u>	<u>3 237 032</u>	<u>3 149 509</u>

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – ACL (suite)

	ADMINISTRATION			
	Résidentielle	Non résidentielle	2019	2018
	\$	\$	\$	\$
Administration - Ressources humaines :				
Salaires - Administration	15 814	-	15 814	13 573
Salaires - Location	119 236	-	119 236	106 278
Avantages sociaux - Administration	12 573	-	12 573	12 928
Avantages sociaux - Location	13 403	-	13 403	21 060
Total Administration - Ressources humaines	161 026	-	161 026	153 839
Frais généraux d'administration :				
Déplacements et séjours	3 945	-	3 945	2 467
Formation	858	-	858	73
Frais d'audit	2 157	-	2 157	2 246
Communication	37 374	-	37 374	35 079
Location de matériel et d'équipement de bureau	1 675	-	1 675	1 895
Mauvaises créances - Net	(767)	-	(767)	16 900
Intérêts et frais bancaires	45	-	45	386
Honoraires professionnels	30 133	-	30 133	23 801
Total Frais généraux d'administration	75 420	-	75 420	82 847
Total Administration	236 446	-	236 446	236 686
CONCIERGERIE ET ENTRETIEN				
	Résidentielle	Non résidentielle	2019	2018
	\$	\$	\$	\$
Conciergerie et entretien - Ressources humaines :				
Salaires - Conciergerie et entretien	99 822	-	99 822	96 116
Avantages sociaux - Conciergerie et entretien	32 983	-	32 983	29 325
Entretien du terrain	7 646	-	7 646	10 815
Conciergerie non spécialisée	10 508	-	10 508	12 800
Entretien des logements	4 640	-	4 640	2 601
Entretien des bâtiments	19 913	-	19 913	10 467
Total Conciergerie et entretien - Ressources humaines	175 512	-	175 512	162 124
Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres :				
Déplacements et séjours	5 179	-	5 179	3 989
Fournitures et matériaux	13 015	-	13 015	14 737
Entretien du matériel roulant	6 213	-	6 213	1 730
Déneigement	15 089	-	15 089	7 937
Conciergerie spécialisée	3 923	-	3 923	3 944
Sécurité	21 784	-	21 784	30 185
Entretien des systèmes et des appareils	160 815	-	160 815	133 411
Entretien des ascenseurs	11 208	-	11 208	10 941
Total Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres	237 226	-	237 226	206 874
Contrats d'entretien :				
Entretien des systèmes	44 665	-	44 665	44 264
Total Contrats d'entretien	44 665	-	44 665	44 264
Total Conciergerie et entretien	457 403	-	457 403	413 262

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – ACL (suite)

ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES

	Résidentielle	Non résidentielle	2019	2018
	\$	\$	\$	\$
Énergie :				
Électricité	158 342	-	158 342	159 627
Combustible	53 288	-	53 288	57 762
Total Énergie	211 630	-	211 630	217 389
Taxes :				
Impôt foncier municipal	298 641	-	298 641	258 552
Impôt foncier scolaire	55 731	-	55 731	54 662
Total Taxes	354 372	-	354 372	313 214
Assurances et sinistres :				
Primes d'assurance	40 609	-	40 609	34 329
Frais de sinistres	-	-	-	-
Total Assurances et sinistres	40 609	-	40 609	34 329
Total Énergie, taxes, assurances et sinistres	606 611	-	606 611	564 932

INTÉRÊTS SUR LA DETTE À LONG TERME

	Résidentielle	Non résidentielle	2019	2018
	\$	\$	\$	\$
Intérêts sur la dette à long terme:				
Intérêts sur la dette à long terme	620 033	-	620 033	628 561
Total Intérêts sur la dette à long terme	620 033	-	620 033	628 561

AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Résidentielle	Non résidentielle	2019	2018
	\$	\$	\$	\$
Amortissement des immobilisations corporelles:				
Amortissement des immobilisations corporelles	1 054 264	-	1 054 264	1 034 251
Total Amortissement des immobilisations corporelles	1 054 264	-	1 054 264	1 034 251

AMORTISSEMENT DE LA CONTRIBUTION AU FQHC

	Résidentielle	Non résidentielle	2019	2018
	\$	\$	\$	\$
Amortissement de la contribution au FQHC:				
Amortissement de la contribution FQHC	20 036	-	20 036	19 999
Total Amortissement de la contribution au FQHC	20 036	-	20 036	19 999

SERVICES À LA CLIENTÈLE

	Résidentielle	Non résidentielle	2019	2018
	\$	\$	\$	\$
Services à la clientèle :				
Activités communautaires et sociales	6	-	6	8
Frais de déménagement	252	-	252	-
Total Services à la clientèle	258	-	258	8
Total des Charges	2 995 051	-	2 995 051	2 897 699
Excédent des produits sur les charges	241 981	-	241 981	251 810

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS - LAQ

	<u>Résidentielle</u>	<u>Non résidentielle</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	\$	\$	\$	\$
Loyers et produits de location :				
Loyers	16 769 317	3 408 928	20 178 245	19 703 297
Supplément au loyer	202 456	-	202 456	215 596
Autres produits de location	205 604	-	205 604	209 628
Location des espaces non résidentiels	38 809	14 848	53 657	56 444
Total Loyers et produits de location	17 216 186	3 423 776	20 639 962	20 184 965
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	3 705 000	-	3 705 000	3 705 000
Autres produits :				
Produits d'intérêts	233 106	4 248	237 354	220 658
Produits divers	196 329	78 068	274 397	240 754
Surplus réserves - Remboursement hypothécaire	-	-	-	5 873
Total Autres produits	429 435	82 316	511 751	467 285
Total des Produits	21 350 621	3 506 092	24 856 713	24 357 250

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – LAQ (suite)

	ADMINISTRATION			
	Résidentielle	Non résidentielle	2019	2018
	\$	\$	\$	\$
Administration - Ressources humaines :				
Salaires - Administration	716 844	126 065	842 909	855 249
Salaires - Location	1 769 702	174 780	1 944 482	2 189 425
Avantages sociaux - Administration	213 364	36 574	249 938	250 728
Avantages sociaux - Location	429 482	42 930	472 412	516 229
Total Administration - Ressources humaines	3 129 392	380 349	3 509 741	3 811 631
Frais généraux d'administration :				
Déplacements et séjours	24 360	4 912	29 272	27 185
Formation	18 156	3 915	22 071	16 666
Frais d'audit	19 417	4 315	23 732	24 699
Communication	566 341	37 099	603 440	548 029
Location de matériel et d'équipement de bureau	38 230	8 609	46 839	47 295
Mauvaises créances - Net	30 022	-	30 022	(544)
Intérêts et frais bancaires	53	-	53	96
Honoraires professionnels	79 685	457	80 142	20 233
Total Frais généraux d'administration	776 264	59 307	835 571	683 659
Frais informatiques :				
Contrats d'entretien, de réparation d'équipement et de service Internet	4 771	939	5 710	8 110
Total Frais informatiques	4 771	939	5 710	8 110
Frais d'administration non récurrents :				
Cotisation à une association	14 942	3 736	18 678	22 768
Total Frais d'administration non récurrents	14 942	3 736	18 678	22 768
Total Administration	3 925 369	444 331	4 369 700	4 526 168

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – LAQ (suite)

CONCIERGERIE ET ENTRETIEN

	Résidentielle	Non résidentielle	2019	2018
	\$	\$	\$	\$
Conciergerie et entretien - Ressources humaines :				
Salaires - Conciergerie et entretien	1 101 873	23 613	1 125 486	1 109 106
Avantages sociaux - Conciergerie et entretien	313 385	6 622	320 007	307 518
Entretien du terrain	102 516	-	102 516	93 528
Conciergerie non spécialisée	4 233	108	4 341	4 175
Entretien des logements	110 897	-	110 897	164 283
Entretien des bâtiments	50 528	721	51 249	67 235
Total Conciergerie et entretien - Ressources humaines	1 683 432	31 064	1 714 496	1 745 845
Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres :				
Déplacements et séjours	15 422	183	15 605	14 832
Fournitures et matériaux	217 043	4 663	221 706	201 315
Entretien du matériel roulant	23 723	-	23 723	23 067
Déneigement	128 053	-	128 053	106 375
Enlèvement des ordures ménagères	7 969	1 451	9 420	8 022
Conciergerie non spécialisée	37 641	35 740	73 381	72 090
Sécurité	316 745	-	316 745	347 308
Entretien des systèmes et des appareils	868 326	3 583	871 909	853 956
Entretien des ascenseurs	78 909	1 872	80 781	76 517
Honoraires professionnels et de services	-	-	-	567
Total Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres	1 693 831	47 492	1 741 323	1 704 049
Contrats d'entretien :				
Entretien des systèmes	258 872	5 489	264 361	279 358
Location équipement entretien et matériel roulant	37 438	92	37 530	37 995
Total Contrats d'entretien	296 310	5 581	301 891	317 353
Litige :				
Litige	134 192	-	134 192	125 804
Total Litige	134 192	-	134 192	125 804
Total Conciergerie et entretien	3 807 765	84 137	3 891 902	3 893 051

ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES

	Résidentielle	Non résidentielle	2019	2018
	\$	\$	\$	\$
Énergie :				
Électricité	1 239 089	29 867	1 268 956	1 274 214
Combustible	332 877	8 643	341 520	348 221
Total Énergie	1 571 966	38 510	1 610 476	1 622 435
Taxes :				
Impôt foncier municipal	2 347 577	47 293	2 394 870	2 305 637
Impôt foncier scolaire	417 346	8 452	425 798	445 720
Total Taxes	2 764 923	55 745	2 820 668	2 751 357
Assurances et sinistres :				
Primes d'assurance	223 828	4 547	228 375	194 031
Frais de sinistres	180 227	-	180 227	87 412
Total Assurances et sinistres	404 055	4 547	408 602	281 443
Total Énergie, taxes, assurances et sinistres	4 740 944	98 802	4 839 746	4 655 235

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – LAQ (suite)

INTÉRÊTS SUR LA DETTE À LONG TERME

	<u>Résidentielle</u>	<u>Non résidentielle</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	\$	\$	\$	\$
Intérêts sur la dette à long terme :				
Intérêts sur la dette à long terme	1 943 443	39 382	1 982 825	1 963 740
Total Intérêts sur la dette à long terme	<u>1 943 443</u>	<u>39 382</u>	<u>1 982 825</u>	<u>1 963 740</u>

AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	<u>Résidentielle</u>	<u>Non résidentielle</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	\$	\$	\$	\$
Amortissement des immobilisations corporelles:				
Amortissement des immobilisations corporelles	5 692 010	5 497	5 697 507	5 636 176
Total Amortissement des immobilisations corporelles	<u>5 692 010</u>	<u>5 497</u>	<u>5 697 507</u>	<u>5 636 176</u>

AMORTISSEMENT DE LA CONTRIBUTION AU FQHC

	<u>Résidentielle</u>	<u>Non résidentielle</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	\$	\$	\$	\$
Amortissement de la contribution au FQHC:				
Amortissement de la contribution FQHC	284 630	-	284 630	225 821
Total Amortissement de la contribution au FQHC	<u>284 630</u>	<u>-</u>	<u>284 630</u>	<u>225 821</u>

SERVICES À LA CLIENTÈLE

	<u>Résidentielle</u>	<u>Non résidentielle</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	\$	\$	\$	\$
Services à la clientèle :				
Nourriture	-	871 085	871 085	914 533
Activités communautaires et sociales	92 501	-	92 501	84 365
Frais de déménagement	3 494	-	3 494	3 259
Services offerts	-	1 890 852	1 890 852	1 741 163
Total Services à la clientèle	<u>95 995</u>	<u>2 761 937</u>	<u>2 857 932</u>	<u>2 743 320</u>
Total des Charges	<u>20 490 156</u>	<u>3 434 086</u>	<u>23 924 242</u>	<u>23 643 511</u>
Excédent des produits sur les charges	<u>860 465</u>	<u>72 006</u>	<u>932 471</u>	<u>713 739</u>

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – IMMEUBLES BENNY FARM ET AUTRES

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	\$	\$
Loyers et produits de location :		
Loyers	2 081 335	2 021 335
Supplément au loyer	411 697	400 555
Autres produits de location	97 554	91 801
Location des espaces non résidentiels	224	7 200
Total Loyers et produits de location	<u>2 590 810</u>	<u>2 520 891</u>
Apports:		
Subventions Fédérales	310 480	346 332
Total des Apports	<u>310 480</u>	<u>346 332</u>
Autres produits :		
Produits d'intérêts	98 155	14 457
Produits divers	485 055	525 114
Total Autres produits	<u>583 210</u>	<u>539 571</u>
Total des Produits	<u><u>3 484 500</u></u>	<u><u>3 406 794</u></u>

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – IMMEUBLES BENNY FARM ET AUTRES (suite)

ADMINISTRATION			
	2019	2018	
Administration - Ressources humaines :	\$	\$	
Salaires - Administration	97 863	100 314	
Salaires - Location	105 338	118 937	
Avantages sociaux - Administration	33 744	35 680	
Avantages sociaux - Location	19 906	21 144	
Total Administration - Ressources humaines	256 851	276 075	
Frais généraux d'administration :			
Déplacements et séjours	3 140	5 573	
Formation	2 215	2 017	
Frais d'audit	2 151	2 248	
Communication	28 564	35 129	
Location de matériel et d'équipement de bureau	2 777	6 460	
Mauvaises créances - Net	(19 225)	14 486	
Intérêts et frais bancaires	-	3 000	
Honoraires professionnels	43 127	44 349	
Total Frais généraux d'administration	62 749	113 262	
Frais informatiques :			
Contrats d'entretien, de réparation d'équipement	694	-	
Total Frais informatiques	694	-	
Total Administration	320 294	389 337	
CONCIERGERIE ET ENTRETIEN			
	2019	2018	
Conciergerie et entretien - Ressources humaines :	\$	\$	
Salaires - Conciergerie et entretien	204 626	208 289	
Avantages sociaux - Conciergerie et entretien	47 438	57 560	
Entretien du terrain	22 186	16 178	
Conciergerie non spécialisée	472	3 391	
Entretien des logements	10 196	17 712	
Entretien des bâtiments	16 599	15 026	
Total Conciergerie et entretien - Ressources humaines	301 517	318 156	
Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres :			
Déplacements et séjours	3 973	3 556	
Fournitures et matériaux	41 740	37 014	
Entretien du matériel roulant	263	1 261	
Déneigement	30 801	29 887	
Conciergerie spécialisée	19 938	29 917	
Sécurité	21 538	10 463	
Entretien des systèmes et des appareils	104 609	75 469	
Entretien des ascenseurs	27 102	24 267	
Total Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres	249 964	211 834	
Contrats d'entretien :			
Entretien des systèmes	49 246	49 795	
Location équipement entretien et matériel roulant	2 124	1 348	
Total Contrats d'entretien	51 370	51 143	
Total Conciergerie et entretien	602 851	581 133	

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019
ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – IMMEUBLES BENNY FARM ET AUTRES (suite)

ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES

	2019	2018
	\$	\$
Énergie :		
Électricité	163 676	167 929
Combustible	166 238	155 967
Total Énergie	329 914	323 896
Taxes :		
Impôt foncier municipal	305 363	306 485
Impôt foncier scolaire	45 081	56 235
Total Taxes	350 444	362 720
Assurances et sinistres :		
Primes d'assurance	40 852	37 032
Frais de sinistres	6 162	53 150
Total Assurances et sinistres	47 014	90 182
Total Énergie, taxes, assurances et sinistres	727 372	776 798

INTÉRÊTS SUR LA DETTE À LONG TERME

	2019	2018
	\$	\$
Intérêts sur la dette à long terme:		
Intérêts sur la dette à long terme	642 728	425 606
Total Intérêts sur la dette à long terme	642 728	425 606
Frais de refinancement :		
Frais de refinancement de la dette à long terme	28 799	-
Total Frais de refinancement	28 799	-
Total Intérêts et Frais de refinancement de la dette à long terme	671 527	425 606

AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	2019	2018
	\$	\$
Amortissement des immobilisations corporelles:		
Amortissement des immobilisations corporelles	453 538	453 538
Total Amortissement des immobilisations corporelles	453 538	453 538

SERVICES À LA CLIENTÈLE

	2019	2018
	\$	\$
Services à la clientèle :		
Nourriture	132 344	160 458
Activités communautaires et sociales	11 726	8 594
Services offerts	301 498	315 274
Total Services à la clientèle	445 568	484 326
Total des Charges	3 221 150	3 110 738
Excédent des produits sur les charges	263 350	296 056

**BILAN PAR PROGRAMME
AU 31 DÉCEMBRE 2019**

ACTIF	HLM public \$	HLM privé \$	Développement \$	ACL \$	LAQ \$	Immeubles Benny Farm et autres \$	Élimination \$	2019 \$	2018 \$
COURT TERME									
Encaisse	20 840 894	-	-	739 973	2 279 609	2 644 468	-	26 504 944	23 274 135
Placements	-	-	50 920	-	-	-	-	50 920	120 679
Débiteurs (note 4)	16 943 757	11 957	847 851	64 989	347 689	67 350	-	18 283 593	15 134 739
A recevoir - Ville de Montréal (note 5)	132 055	-	-	-	-	-	-	132 055	-
Apports à recevoir - SHQ	116 374 597	153 085	-	-	-	-	-	116 527 682	122 535 376
Frais payés d'avance	1 983 078	31 253	70 227	33 923	297 411	574 175	-	2 990 067	2 619 403
Avances aux programmes, immeubles Benny Farm et autres	656 550	143 992	-	-	-	5 841 512	(6 642 054)	-	-
	156 930 931	340 287	968 998	838 885	2 924 709	9 127 505	(6 642 054)	164 489 261	163 684 332
LONG TERME									
Débiteurs (note 4)	774 358	-	-	-	-	-	-	774 358	802 878
Apports à recevoir - SHQ	239 586 548	970 566	-	-	-	-	-	240 557 114	223 944 324
Encaisse réservée (note 6)	3 982 356	117 282	-	713 229	7 561 279	139 011	-	12 513 157	12 363 578
Immobilisations corporelles (note 7)	295 428 772	1 347 552	13 017 287	41 768 720	162 857 273	13 831 966	-	528 251 570	512 243 601
	539 772 034	2 435 400	13 017 287	42 481 949	170 418 552	13 970 977	-	782 096 199	749 354 381
TOTAL ACTIF	696 702 965	2 775 687	13 986 285	43 320 834	173 343 261	23 098 482	(6 642 054)	946 585 460	913 038 713

BILAN PAR PROGRAMME (suite) AU 31 DÉCEMBRE 2019

PASSIF	HLM public \$	HLM privé \$	Développement \$	ACL \$	LAQ \$	Immeubles Benny Farm et autres \$	Élimination \$	2019 \$	2018 \$
COURT TERME									
Découvert bancaire	-	-	3 539 631	-	-	-	-	3 539 631	2 821 832
Dû - Ville de Montréal (note 5)	-	-	-	-	-	-	-	-	92 494
Marge de crédit (note 8)	-	-	293 526	-	3 546 169	-	-	3 839 695	3 692 786
Avances temporaires (note 9)	96 620 004	-	-	-	-	-	-	96 620 004	105 645 224
Créditeurs et autres dettes de fonctionnement (note 10)	38 753 246	188 816	3 920 678	140 466	1 408 265	207 691	-	44 619 162	37 281 038
Produits reportés (note 11)	292 279	-	-	51 021	1 405 373	4 435	-	1 753 108	1 758 276
Tranche de la dette à long terme échéant à moins de un an (note 13)	19 754 593	153 085	-	514 584	2 659 032	301 306	-	23 382 600	20 396 416
Avances aux programmes et immeubles Benny Farm	-	-	6 232 450	38 819	370 785	-	(6 642 054)	-	-
	155 420 122	341 901	13 986 285	744 890	9 389 624	513 432	(6 642 054)	173 754 200	171 688 066
LONG TERME									
Créditeurs et autres dettes de fonctionnement (note 10)	2 566 321	-	-	-	-	-	-	2 566 321	2 845 905
Apports reportés afférents aux immobilisations corporelles (note 12)	279 322 998	1 251 955	-	22 223 605	90 831 445	-	-	393 630 003	387 771 853
Dette à long terme (note 13)	245 673 298	970 566	-	18 465 288	55 912 901	22 458 001	-	343 480 054	319 609 835
Passif au titre des prestations déterminées (notes 18 et 19)	90 800	-	-	-	-	-	-	90 800	2 190 400
	527 653 417	2 222 521	-	40 688 893	146 744 346	22 458 001	-	739 767 178	712 417 993
	683 073 539	2 564 422	13 986 285	41 433 783	156 133 970	22 971 433	(6 642 054)	913 521 378	884 106 059
TOTAL PASSIF									
ACTIF NET									
AFFECTATIONS INTERNES (NOTE 14)	3 982 356	117 282	-	713 229	7 561 279	139 011	-	12 513 157	12 363 578
INVESTI EN IMMOBILISATIONS CORPORELLES	10 019 023	95 597	12 723 761	565 243	13 453 895	(8 927 341)	-	27 930 178	25 019 163
NON AFFECTÉ (NOTE 15)	(371 953)	(1 614)	(12 723 761)	608 579	(3 805 883)	8 915 379	-	(7 379 253)	(8 450 087)
TOTAL ACTIF NET	13 629 426	211 265	-	1 887 051	17 209 291	127 049	-	33 064 082	28 932 654
TOTAL PASSIF ET ACTIF NET	696 702 965	2 775 687	13 986 285	43 320 834	173 343 261	23 098 482	(6 642 054)	946 585 460	913 038 713

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers

**ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET PAR PROGRAMME
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019
HLM PUBLIC**

	Réserve autogestion (note 14) \$	Investi en immobilisations corporelles \$	Non affecté (note 15) \$	2019 \$	2018 \$
Solde au début	3 462 323	10 002 434	(2 521 502)	10 943 255	11 930 123
Excédent des produits sur les charges			776 771	776 771	1 034 532
AFFECTATIONS INTERNES:					
Affectations de l'exercice	444 543		(444 543)		
Intérêts créditeurs	75 490		(75 490)		
INVESTI EN IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Acquisition d'immobilisations corporelles		658 997	(658 997)		
Amortissement des immobilisations corporelles		(16 092 155)	16 092 155		
Cession d'immobilisations		(13 757)	13 757		
Remboursement de la dette		18 235 226	(18 235 226)		
Amortissement des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles		(2 771 722)	2 771 722		
	3 982 356	10 019 023	(2 281 353)	11 720 026	12 964 655
RÉÉVALUATIONS ET AUTRES ÉLÉMENTS					
Perte d'expérience - obligation			(323 700)	(323 700)	(5 825 600)
Gain (perte) de rendement - actifs			17 116 000	17 116 000	(13 059 800)
Coûts des services passés			-	-	(2 296 600)
Variation de la provision pour moins-value			(14 882 900)	(14 882 900)	19 160 600
Solde à la fin	3 982 356	10 019 023	(371 953)	13 629 426	10 943 255

**ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET PAR PROGRAMME
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019
HLM PRIVÉ**

	Réserve autogestion (note 14)	Réserve remplacement meubles (note 14)	Réserve remplacement immeubles (note 14)	Investi en immobilisations corporelles	Non affecté (note 15)	2019	2018
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au début	5 241	11 706	93 063	95 597	(1 797)	203 810	195 690
Excédent des produits sur les charges					7 455	7 455	8 120
AFFECTATIONS INTERNES:							
Affectations de l'exercice	966	-	3 802		(4 768)		
Intérêts créditeurs	115	258	2 131		(2 504)		
INVESTI EN IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
Amortissement des immobilisations corporelles				(109 476)	109 476		
Remboursement de la dette				150 679	(150 679)		
Amortissement des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles				(41 203)	41 203		
	1 081	258	5 933	-	183	7 455	8 120
Solde à la fin	6 322	11 964	98 996	95 597	(1 614)	211 265	203 810

**ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET PAR PROGRAMME
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019
DÉVELOPPEMENT**

	Investi en immobilisations corporelles	Non affecté (note 15)	2019	2018
	\$	\$	\$	\$
Solde au début	4 301 881	(4 301 881)	-	-
INVESTI EN IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Acquisition d'immobilisations corporelles	8 421 880	(8 421 880)		
Solde à la fin	<u>12 723 761</u>	<u>(12 723 761)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

ETAT DE L'EVOLUTION DE L'ACTIF NET PAR PROGRAMME
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019
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)	2019	2018
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au début	61 570	384 588	119 112	499 872	579 928	1 645 070	1 098 248
Excédent des produits sur les charges							
AFFECTATIONS INTERNES:							
Affectations de l'exercice	19 107	89 068	27 348		(135 523)		
Intérêts créditeurs	1 355	8 461	2 620		(12 436)	241 981	251 810
INVESTI EN IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
Acquisition d'immobilisations				-	-	-	295 012
Amortissement des immobilisations corporelles				(1 054 264)	1 054 264		
Remboursement de la dette				497 834	(497 834)		
Amortissement des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles				621 801	(621 801)		
Solde à la fin	82 032	482 117	149 080	565 243	608 579	1 887 051	1 645 070

**ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET PAR PROGRAMME
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019
LAQ**

	Réserve remplacement meubles (note 14) \$	Réserve remplacement immeubles (note 14) \$	Réserve de gestion hypothécaire (note 14) \$	Investi en immobilisations corporelles \$	Non affecté (note 15) \$	2019 \$	2018 \$
Solde au début	1 681 202	5 204 315	1 204 439	11 779 545	(3 592 681)	16 276 820	15 563 081
Excédent des produits sur les charges					932 471	932 471	713 739
AFFECTATIONS INTERNES:							
Affectations de l'exercice	142 401	663 931	7 591		(813 923)		
Utilisation de l'exercice	(91 499)	(1 428 890)	-		1 520 389		
Intérêts créditeurs	36 988	114 494	26 307		(177 789)		
INVESTI EN IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
Acquisition d'immobilisations corporelles				1 344 071	(1 344 071)		
Amortissement des apports reportés				(5 697 507)	5 697 507		
afférents aux immobilisations corporelles				(664 944)	664 944		
Remboursement de la dette				3 420 370	(3 420 370)		
Amortissement des apports reportés				3 272 360	(3 272 360)		
Contribution au FQHC							
Solde à la fin	1 769 092	4 553 850	1 238 337	13 453 895	(3 805 883)	17 209 291	16 276 820

**ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET PAR PROGRAMME
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019
IMMEUBLES BENNY FARM ET AUTRES**

	Réserve générale (note 14)	Investi en immobilisations corporelles	Non affecté (note 15)	2019	2018
	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au début	136 019	(1 660 166)	1 387 846	(136 301)	(432 357)
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges			263 350	263 350	296 056
AFFECTATIONS INTERNES:					
Intérêts créditeurs	2 992		(2 992)		
INVESTI EN IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Amortissement des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles		(453 538)	453 538		
Refinancement de la dette		(7 128 004)	7 128 004		
Remboursement de la dette		314 367	(314 367)		
Solde à la fin	139 011	(8 927 341)	8 915 379	127 049	(136 301)

INFORMATIONS SHQ - CONCILIATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES SELON LEUR MODE D'ACQUISITION **AU 31 DÉCEMBRE 2019 (non audité)**

	Terrains	Bâtiments	RAM capitalisé	Équipement d'économie d'énergie	Matériel informatique	Matériel roulant	Biens meubles	Amélioration locative	Autres	2019	2018
HLM PUBLIC											
Solde au début	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
Acquisition financée par:											
Encaisse	-	3 255	28 991 001	-	356 469	16 721	137 561	42 126	102 865	29 649 998	62 369 892
	12 870 135	147 139 272	355 235 900	4 850 199	1 796 135	169 120	501 118	342 736	808 242	523 712 857	494 062 859
Dispositions	-	-	-	-	-	(7 973)	(7 379)	-	-	(15 352)	-
Solde à la fin	12 870 135	147 139 272	355 235 900	4 850 199	1 796 135	161 147	493 739	342 736	808 242	523 697 505	494 062 859
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	5 479 880	41 472 806	125 247	24 592	-	-	-	-	-	47 102 525	42 424 993
Acquisition financée par:											
Dette initiale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 677 532
Solde à la fin	5 479 880	41 472 806	125 247	24 592	-	-	-	-	-	47 102 525	47 102 525
LAQ											
Solde au début	12 538 424	213 203 190	-	-	-	-	-	-	5 091 241	230 832 855	229 560 765
Acquisition financée par:											
Encaisse	-	-	-	-	-	-	-	-	1 344 071	1 344 071	1 272 090
Solde à la fin	12 538 424	213 203 190	-	-	-	-	-	-	6 435 312	232 176 926	230 832 855
BENNY FARM ET AUTRES											
Solde au début	1 814 487	16 330 700	-	-	-	-	-	-	847 575	18 992 762	18 877 228
Acquisition financée par:											
Encaisse	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	115 534
Solde à la fin	1 814 487	16 330 700	-	-	-	-	-	-	847 575	18 992 762	18 992 762
Total	32 798 523	420 164 255	355 361 147	4 874 791	1 796 135	161 147	493 739	342 736	8 091 129	824 083 602	793 104 885

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES - SHQ
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019
ÉTAT DES RÉSULTATS PAR PROGRAMME (non audité)

	HLM public \$	HLM privé \$	PSL \$	ACL \$	LAQ \$	Immeubles Benny Farm et autres \$	2019 \$	2018 \$
Total des Produits	92 929 775	229 937	-	2 595 962	21 111 682	3 503 725	120 371 081	117 015 712
Charges :								
Administration	15 347 392	24 330	60 359 409	237 213	4 339 678	339 519	80 647 541	76 719 526
Conciergerie et entretien	35 746 122	35 960	-	457 403	5 091 772	612 860	41 944 117	41 212 066
Énergie, taxes, assurances et sinistres	59 935 956	158 461	-	606 611	4 839 746	727 372	66 268 146	65 294 052
Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)	36 779 734	48 523	-	-	-	-	36 828 257	38 099 160
Affectations internes - Contribution aux réserves	-	-	-	147 959	(528 677)	2 992	(377 726)	(391 811)
Financement/Contrepartie SHQ	75 198 635	170 846	-	1 117 867	4 590 241	985 894	82 063 483	78 940 863
Services à la clientèle	12 420 330	-	-	258	2 857 932	445 568	15 724 088	16 037 225
Dépense extraordinaire	-	-	-	-	134 192	-	134 192	125 804
Total des Charges	235 428 169	438 120	60 359 409	2 567 311	21 324 884	3 114 205	323 232 098	316 036 885
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges avant contributions	(142 498 394)	(208 183)	(60 359 409)	28 651	(213 202)	389 520	(202 861 017)	(199 021 173)
Contributions de l'exercice	142 498 394	208 183	60 359 409	-	-	-	203 065 986	198 869 813
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	-	-	-	28 651	(213 202)	389 520	204 969	(151 360)
Solde au début	-	-	-	579 928	(3 592 680)	534 121	(2 478 631)	(2 327 271)
Solde à la fin	-	-	-	608 579	(3 805 882)	923 641	(2 273 662)	(2 478 631)

**ETAT DES RESULTATS DETAILLES PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ
HLM PUBLIC**
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019 *(non audité)*

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	\$	\$
Loyers et produits de location :		
Loyers	80 571 965	78 168 219
Produits d'électricité domestique	9 557 987	9 506 746
Autres produits de location résidentielle	494 929	498 575
Créances irrécouvrables - Net	(330 915)	(204 221)
Location des espaces non résidentiels	746 498	344 581
Location de toit - Antennes	873 890	908 203
Total Loyers et produits de location	91 914 354	89 222 103
Autres produits :		
Produits d'intérêts	491 956	296 694
Produits divers et de buanderie	230 683	370 637
Produits - Récupération des dépenses de sinistres	279 916	268 075
Produits extraordinaires	12 866	3 043
Total Autres produits	1 015 421	938 449
Total des Produits	92 929 775	90 160 552

**ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ
HLM PUBLIC (suite)
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019 (non audité)**

ADMINISTRATION

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	\$	\$
Administration - Ressources humaines :		
Salaires - Administration	4 658 426	4 601 766
Salaires - Location	7 874 158	7 851 384
Salaires - Autres	3 344 994	3 352 254
Avantages sociaux - Administration	1 304 297	1 157 123
Avantages sociaux - Location	2 137 683	2 205 700
Avantages sociaux - Autres	922 330	921 799
Total Administration - Ressources humaines	20 241 888	20 090 026
Frais généraux d'administration :		
Frais des comités de secteur et consultatif des résidants	18 685	18 120
Déplacements et séjours	225 245	195 328
Formation	400 886	301 366
Frais du conseil d'administration	2 600	2 600
Frais d'audit	81 190	86 485
Communication	828 877	846 605
Location/Aménagement de bureau	2 299 821	2 539 345
Achat/Location de matériel et d'équipement de bureau	520 354	392 690
Intérêts et frais bancaires	32 131	28 894
Honoraires professionnels	749 984	480 729
Total Frais généraux d'administration	5 159 773	4 892 162
Frais informatiques :		
Contribution à la COGIWEB	2 365 229	2 323 478
Contrats d'entretien, de réparation d'équipement	635 601	462 543
Achat/Location de matériel informatique et développement de systèmes	3 435 774	3 124 203
Total Frais informatiques	6 436 604	5 910 224
Régularisations - Administration :		
Frais d'exploitation de conciergerie et d'entretien	(14 276 222)	(14 331 136)
Frais d'administration du PSL	(2 006 611)	(1 872 931)
Frais de livraison du PSL	(241 440)	(179 520)
Total Régularisations - Administration	(16 524 273)	(16 383 587)
Frais d'administration non récurrents :		
Cotisation à une association	18 033	16 501
Frais de congrès	15 367	12 261
Autres dépenses	-	24 803
Total Frais d'administration non récurrents	33 400	53 565
Total Administration	15 347 392	14 562 390

**ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ
HLM PUBLIC (suite)
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019 (non audité)**

CONCIERGERIE ET ENTRETIEN

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	\$	\$
Conciergerie et entretien - Ressources humaines :		
Salaires - Conciergerie et entretien	10 778 285	10 140 116
Avantages sociaux - Conciergerie et entretien	2 916 044	2 988 531
Entretien du terrain	644 427	720 755
Conciergerie non spécialisée	225 950	241 127
Entretien des logements	9 663	12 103
Entretien des bâtiments	267 646	447 882
Total Conciergerie et entretien - Ressources humaines	<u>14 842 015</u>	<u>14 550 514</u>
Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres :		
Déplacements et séjours	452 047	464 186
Fournitures et matériaux	1 703 473	1 497 673
Entretien du matériel roulant	145 265	145 188
Déneigement	2 677 461	2 452 815
Enlèvement des ordures ménagères	167 673	160 212
Conciergerie spécialisée	441 189	291 690
Sécurité	3 190 203	3 365 076
Entretien des systèmes et des appareils	102 831	55 891
Entretien des ascenseurs	903 515	734 919
Honoraires professionnels et de services	64 562	41 045
Total Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres	<u>9 848 219</u>	<u>9 208 695</u>
Contrats d'entretien et autres frais:		
Entretien des systèmes	5 650 306	5 974 596
Acquisition/Location équipement entretien et matériel roulant	288 462	256 242
Autres frais d'exploitation	374 295	294 409
Total Contrats d'entretien et autres frais	<u>6 313 063</u>	<u>6 525 247</u>
Régularisations - Conciergerie et entretien :		
Frais de conciergerie répartis	2 133 662	2 137 026
Frais d'entretien répartis	2 133 662	2 137 026
Total Régularisations - Conciergerie et entretien	<u>4 267 324</u>	<u>4 274 052</u>
Contribution à la réserve d'autogestion		
Contribution à la réserve	475 501	469 679
Total Contribution à la réserve d'autogestion	<u>475 501</u>	<u>469 679</u>
Total Conciergerie et entretien	<u>35 746 122</u>	<u>35 028 187</u>

**ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ
HLM PUBLIC (suite)
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019 (non audité)**

ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	\$	\$
Énergie :		
Électricité	22 566 736	22 388 730
Combustible	7 410 867	7 086 577
Total Énergie	<u>29 977 603</u>	<u>29 475 307</u>
Taxes :		
Impôt foncier municipal	20 092 202	19 335 599
Impôt foncier scolaire	3 615 807	3 768 173
Total Taxes	<u>23 708 009</u>	<u>23 103 772</u>
Assurances et sinistres :		
Primes d'assurance	269 698	269 992
Frais de sinistres partageables avec la municipalité	3 988 591	3 414 910
Frais de sinistres non partageables	1 992 055	2 881 375
Total Assurances et sinistres	<u>6 250 344</u>	<u>6 566 277</u>
Total Énergie, taxes, assurances et sinistres	<u>59 935 956</u>	<u>59 145 356</u>

REEMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	\$	\$
RAM capitalisé		
Immeuble	19 243 344	33 632 410
Terrain	2 406 593	2 468 563
Bâtiment	18 918 305	26 254 264
Logements	3 708 892	4 713 668
Honoraires professionnels	11 149 357	13 219 637
Intérêts capitalisés	1 702 880	401 421
Désimputation RAM capitalisé	(57 129 371)	(80 689 963)
Total RAM capitalisé	<u>-</u>	<u>-</u>
RAM dépenses		
Immeuble	1 641 893	1 416 580
Terrain	491 848	228 533
Décontamination de terrain	129 273	135 030
Bâtiment	7 969 767	8 509 987
Logements	22 628 804	23 578 975
Honoraires professionnels	3 820 792	4 077 239
Frais de relocalisation	97 357	87 095
Total RAM dépenses	<u>36 779 734</u>	<u>38 033 439</u>
Total RAM	<u>36 779 734</u>	<u>38 033 439</u>

**ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ
HLM PUBLIC (suite)
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019 (non audité)**

FINANCEMENT/CONTREPARTIE SHQ

	2019	2018
	\$	\$
Intérêts :		
Intérêts sur le financement intérimaire RAM capitalisé	1 194 997	1 409 931
Intérêts sur la dette à long terme	8 780 965	9 944 185
Intérêts sur la dette à long terme - RAM capitalisé	13 315 960	11 826 178
Total Intérêts	23 291 922	23 180 294
Amortissement :		
Amortissement de la dette à long terme	32 406 183	32 557 018
Amortissement de la dette à long terme - RAM capitalisé	19 045 039	16 006 485
Total Amortissement	51 451 222	48 563 503
Autres frais :		
Rentes emphytéotiques/Frais de copropriété	455 491	462 808
Total Autres frais	455 491	462 808
Total Financement/Contrepartie SHQ	75 198 635	72 206 605

SERVICES À LA CLIENTÈLE

	2019	2018
	\$	\$
Services à la clientèle :		
Subventions aux associations de locataires	445 649	369 159
Activités communautaires et sociales	173 364	159 474
Soutien à la clientèle	1 529 792	1 643 854
Frais de déménagement	262 627	580 000
Frais d'exploitation des services à la clientèle	10 008 898	10 057 084
Total Services à la clientèle	12 420 330	12 809 571
Total des Charges	235 428 169	231 785 548
Insuffisance des produits sur les charges	(142 498 394)	(141 624 996)
RAM capitalisé	57 129 371	80 689 963
CONTRIBUTIONS		
SHQ	128 191 615	127 461 476
Avances temporaires/RAM capitalisé versées SHQ	57 129 371	80 689 963
Municipalité	14 306 779	14 163 520

**ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ
HLM PRIVÉ
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019 (non audité)**

	VIVRE ENSEMBLE		AKÉLA			
	Résidentielle		Résidentielle			
	admissible	non admissible	admissible	non admissible	2019	2018
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Loyers et produits de location :						
Loyers	91 594	-	103 770	-	195 364	179 505
Produits d'électricité domestique	10 641	-	12 439	-	23 080	23 007
Autres produits de location résidentielle	1 200	-	495	-	1 695	1 650
Location des espaces non résidentiels	-	9 573	-	-	9 573	9 477
Total Loyers et produits de location	103 435	9 573	116 704	-	229 712	213 639
 Produits divers	 163	 -	 62	 -	 225	 122
Total Autres produits	163	-	62	-	225	122
Total des Produits	103 598	9 573	116 766	-	229 937	213 761

**ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ
HLM PRIVÉ (suite)
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019 (non audité)**

ADMINISTRATION

	VIVRE ENSEMBLE		AKÉLA			
	Résidentielle		Résidentielle			
	admissible	non admissible	admissible	non admissible	2019	2018
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Administration - Ressources humaines :						
Salaires - Location	6 981	-	8 818	-	15 799	15 161
Avantages sociaux - Location	1 991	-	2 500	-	4 491	4 201
Total Administration - Ressources humaines	8 972	-	11 318	-	20 290	19 362
Frais généraux d'administration :						
Déplacements et séjours	209	-	264	-	473	423
Formation	-	-	300	-	300	300
Frais d'audit	62	-	78	-	140	153
Communication	769	-	971	-	1 740	1 596
Achat/Location de matériel et d'équipement de bureau	519	-	656	-	1 175	796
Intérêts et frais bancaires	30	-	38	-	68	61
Total Frais généraux d'administration	1 589	-	2 307	-	3 896	3 329
Frais informatiques :						
Contrats d'entretien, de réparation d'équipement	50	-	63	-	113	113
Total Frais informatiques	50	-	63	-	113	113
Frais d'administration non récurrents :						
Cotisation à une association	14	-	17	-	31	31
Total Frais d'administration non récurrents	14	-	17	-	31	31
Total Administration	10 625	-	13 705	-	24 330	22 835

CONCIERGERIE ET ENTRETIEN

	VIVRE ENSEMBLE		AKÉLA			
	Résidentielle		Résidentielle			
	admissible	non admissible	admissible	non admissible	2019	2018
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Conciergerie et entretien - Ressources humaines :						
Salaires - Conciergerie et entretien	6 457	-	8 657	-	15 114	12 548
Avantages sociaux - Conciergerie et entretien	1 802	-	2 440	-	4 242	4 271
Entretien du terrain	1 428	-	697	-	2 125	3 670
Entretien des bâtiments	-	-	193	-	193	138
Total Conciergerie et entretien - Ressources humaines	9 687	-	11 987	-	21 674	20 627
Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres :						
Déplacements et séjours	300	-	467	-	767	800
Déneigement	4 242	-	4 780	-	9 022	8 504
Enlèvement des ordures ménagères	-	-	-	-	-	243
Entretien des systèmes et des appareils	-	-	108	-	108	-
Total Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres	4 542	-	5 355	-	9 897	9 547
Contrats d'entretien :						
Entretien sur les systèmes	1 666	-	1 757	-	3 423	3 493
Total Contrats d'entretien	1 666	-	1 757	-	3 423	3 493
Contribution à la réserve d'autogestion						
Contribution à la réserve	427	-	539	-	966	946
Total Contribution à la réserve d'autogestion	427	-	539	-	966	946
Total Conciergerie et entretien	16 322	-	19 638	-	35 960	34 613

**ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ
HLM PRIVÉ (suite)
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019 (non audité)**

ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES

	VIVRE ENSEMBLE		AKÉLA			
	Résidentielle		Résidentielle			
	admissible	non admissible	admissible	non admissible	2019	2018
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Énergie :						
Électricité	34 346	-	36 421	-	70 767	63 272
Total Énergie	34 346	-	36 421	-	70 767	63 272
Rentes :						
Rentes emphytéotiques	-	-	1	-	1	1
Total Rentes	-	-	1	-	1	1
Taxes :						
Impôt foncier municipal	18 930	-	23 168	-	42 098	39 716
Impôt foncier scolaire	3 196	-	3 921	-	7 117	7 302
Total Taxes	22 126	-	27 089	-	49 215	47 018
Assurances et sinistres :						
Primes d'assurance	24 821	-	13 657	-	38 478	34 578
Frais de sinistres non partageables	-	-	-	-	-	6 862
Total Assurances et sinistres	24 821	-	13 657	-	38 478	41 440
Total Énergie, taxes, assurances et sinistres	81 293	-	77 168	-	158 461	151 731

REPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)

	VIVRE ENSEMBLE		AKÉLA			
	Résidentielle		Résidentielle			
	admissible	non admissible	admissible	non admissible	2019	2018
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
RAM dépenses :						
Immeuble	-	-	837	-	837	1 445
Terrain	-	-	-	-	-	4 056
Bâtiment	7 408	-	9 778	-	17 186	5 096
Logements	7 088	-	19 610	-	26 698	48 368
Honoraires professionnels	-	-	-	-	-	1 764
Total RAM dépenses	14 496	-	30 225	-	44 721	60 729
Contribution aux réserves :						
Réserve de remplacement-immeubles	-	-	3 802	-	3 802	4 992
Total Contribution aux réserves	-	-	3 802	-	3 802	4 992
Total RAM	14 496	-	34 027	-	48 523	65 721

FINANCEMENT/CONTREPARTIE SHQ

	VIVRE ENSEMBLE		AKÉLA			
	Résidentielle		Résidentielle			
	admissible	non admissible	admissible	non admissible	2019	2018
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Intérêts :						
Intérêts sur la dette à long terme	13 327	-	6 840	-	20 167	22 307
Total Intérêts	13 327	-	6 840	-	20 167	22 307
Amortissement :						
Amortissement de la dette à long terme	64 347	-	86 332	-	150 679	148 419
Total Amortissement	64 347	-	86 332	-	150 679	148 419
Total Financement/Contrepartie SHQ	77 674	-	93 172	-	170 846	170 726
Total des Charges	200 410	-	237 710	-	438 120	445 626
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	(96 812)	9 573	(120 944)	-	(208 183)	(231 865)
Contributions SHQ					208 183	231 865

**ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ
PSL
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019** *(non audité)*

	2019	2018
	\$	\$
Administration		
Versements aux propriétaires	58 080 390	54 958 386
Frais d'administration	2 006 610	1 872 931
Frais de livraison unités Urgence	241 440	179 520
Autres	30 969	2 115
Total Administration	60 359 409	57 012 952
Insuffisance des produits sur les charges	(60 359 409)	(57 012 952)
Contributions:		
SHQ	54 366 184	51 360 625
CMM	5 993 225	5 652 327
Total des contributions	60 359 409	57 012 952
Excédent des produits sur les charges	-	-

**ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ
ACL**
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019 *(non audité)*

	2019	2018
	\$	\$
Loyers et produits de location :		
Loyers	1 582 998	1 484 782
Supplément au loyer	893 835	904 658
Autres produits de location résidentielle	44 272	43 553
Créances irrécouvrables - Net	767	(16 900)
Total Loyers et produits de location	2 521 872	2 416 093
Autres produits :		
Produits d'intérêts	30 815	22 604
Produits divers	43 275	52 075
Total Autres produits	74 090	74 679
Total des Produits	2 595 962	2 490 772

**ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ
ACL (suite)
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019 (non audité)**

ADMINISTRATION

	2019	2018
	\$	\$
Administration - Ressources humaines :		
Salaires - Administration	15 814	13 573
Salaires - Location	119 236	106 278
Avantages sociaux - Administration	12 573	12 928
Avantages sociaux - Location	13 403	21 060
Total Administration - Ressources humaines	161 026	153 839
Frais généraux d'administration :		
Déplacements et séjours	3 945	2 467
Formation	858	73
Frais d'audit	2 157	2 246
Communication	37 374	35 079
Achat/Location de matériel et d'équipement de bureau	1 675	1 895
Intérêts et frais bancaires	45	386
Honoraires professionnels	30 133	23 801
Total Frais généraux d'administration	76 187	65 947
Total Administration	237 213	219 786

CONCIERGERIE ET ENTRETIEN

	2019	2018
	\$	\$
Conciergerie et entretien - Ressources humaines :		
Salaires - Conciergerie et entretien	99 822	96 116
Avantages sociaux - Conciergerie et entretien	32 983	29 325
Entretien du terrain	7 646	10 815
Conciergerie non spécialisée	10 508	12 800
Entretien des logements	4 640	2 601
Entretien des bâtiments	19 913	10 467
Total Conciergerie et entretien - Ressources humaines	175 512	162 124
Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres :		
Déplacements et séjours	5 179	3 989
Fournitures et matériaux	13 015	14 737
Entretien du matériel roulant	6 213	1 730
Déneigement	15 089	7 937
Conciergerie spécialisée	3 923	3 944
Sécurité	21 784	30 185
Entretien des systèmes et des appareils	160 815	133 411
Entretien des ascenseurs	11 208	10 941
Total Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres	237 226	206 874
Contrats d'entretien :		
Entretien des systèmes	44 665	44 264
Total Contrats d'entretien	44 665	44 264
Total Conciergerie et entretien	457 403	413 262

**ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ
ACL (suite)
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019 (non audité)**

ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES

	2019	2018
	\$	\$
Énergie :		
Électricité	158 342	159 627
Combustible	53 288	57 762
Total Énergie	211 630	217 389
Taxes :		
Impôt foncier municipal	298 641	258 552
Impôt foncier scolaire	55 731	54 662
Total Taxes	354 372	313 214
Assurances et sinistres :		
Primes d'assurance	40 609	34 329
Frais de sinistres	-	-
Total Assurances et sinistres	40 609	34 329
Total Énergie, taxes, assurances et sinistres	606 611	564 932

AFFECTATIONS INTERNES (CONTRIBUTION RÉSERVES)

	2019	2018
	\$	\$
Affectations internes (Contribution aux réserves)		
Réserve de remplacement-Immeubles	20 462	98 788
Réserve de remplacement-Meubles	97 529	19 887
Réserve de gestion hypothécaire	29 968	29 040
Total Affectations internes (Contribution aux réserves)	147 959	147 715

FINANCEMENT/CONTREPARTIE SHQ

	2019	2018
	\$	\$
Intérêts :		
Intérêts sur la dette à long terme	620 033	628 561
Total Intérêts	620 033	628 561
Amortissement :		
Amortissement de la dette à long terme	497 834	471 724
Total Amortissement	497 834	471 724
Total Financement/Contrepartie SHQ	1 117 867	1 100 285

SERVICES À LA CLIENTÈLE

	2019	2018
	\$	\$
Services à la clientèle :		
Activités communautaires et sociales	6	8
Frais de déménagement	252	-
Total Services à la clientèle	258	8
Total des Charges	2 567 311	2 445 988
Excédent des produits sur les charges	28 651	44 784

**ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ
LAQ
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019 *(non audité)***

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	\$	\$
Loyers et produits de location :		
Loyers	20 178 245	19 703 297
Supplément au loyer	202 456	215 596
Autres produits de location résidentielle	205 604	209 628
Créances irrécouvrables - Net	(30 022)	544
Location des espaces non résidentiels	<u>53 657</u>	<u>56 444</u>
Total Loyers et produits de location	<u>20 609 940</u>	<u>20 185 509</u>
Autres produits :		
Produits d'intérêts	237 354	220 658
Produits divers	264 388	346 279
Surplus réserves - remboursement hypothécaire	<u>-</u>	<u>5 873</u>
Total Autres produits	<u>501 742</u>	<u>572 810</u>
Total des Produits	<u><u>21 111 682</u></u>	<u><u>20 758 319</u></u>

**ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ
LAQ (suite)
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019 (non audité)**

ADMINISTRATION

	2019	2018
	\$	\$
Administration - Ressources humaines :		
Salaires - Administration	842 909	855 249
Salaires - Location	1 944 482	2 189 425
Avantages sociaux - Administration	249 938	250 728
Avantages sociaux - Location	472 412	516 229
Total Administration - Ressources humaines	3 509 741	3 811 631
Frais généraux d'administration :		
Déplacements et séjours	29 272	27 185
Formation	22 071	16 666
Frais d'audit	23 732	24 699
Communication	603 440	548 029
Achat/Location de matériel et d'équipement de bureau	46 839	47 295
Intérêts et frais bancaires	53	96
Honoraires professionnels et de services	80 142	20 233
Total Frais généraux d'administration	805 549	684 203
Frais informatiques :		
Contrats d'entretien, de réparation d'équipement et de service Internet	5 710	8 110
Total Frais informatiques	5 710	8 110
Frais d'administration non récurrents :		
Cotisation à une association	18 678	22 768
Total Frais d'administration non récurrents	18 678	22 768
Total Administration	4 339 678	4 526 712

**ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ
LAQ (suite)
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019 (non audité)**

CONCIERGERIE ET ENTRETIEN

	2019	2018
	\$	\$
Conciergerie et entretien - Ressources humaines :		
Salaires - Conciergerie et entretien	1 125 486	1 109 106
Avantages sociaux - Conciergerie et entretien	320 007	307 518
Entretien du terrain	102 516	93 528
Conciergerie non spécialisée	4 341	4 175
Entretien des logements	110 897	164 283
Entretien des bâtiments	51 249	67 235
Total Conciergerie et entretien - Ressources humaines	1 714 496	1 745 845
Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres :		
Déplacements et séjours	15 605	14 832
Fournitures et matériaux	221 706	201 315
Entretien du matériel roulant	23 723	23 067
Déneigement	128 053	106 375
Enlèvement des ordures ménagères	9 420	8 022
Conciergerie spécialisée	73 381	72 090
Sécurité	316 745	347 308
Entretien des systèmes et des appareils	2 205 971	2 231 571
Entretien des ascenseurs	80 781	76 517
Honoraires professionnels et de services	-	567
Total Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres	3 075 385	3 081 664
Contrats d'entretien :		
Entretien des systèmes	264 361	279 358
Acquisition/Location équipement entretien et matériel roulant	37 530	37 995
Total Contrats d'entretien	301 891	317 353
Total Conciergerie et entretien	5 091 772	5 144 862

ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES

	2019	2018
	\$	\$
Énergie :		
Électricité	1 268 956	1 274 214
Combustible	341 520	348 221
Total Énergie	1 610 476	1 622 435
Taxes :		
Impôt foncier municipal	2 394 870	2 305 637
Impôt foncier scolaire	425 798	445 720
Total Taxes	2 820 668	2 751 357
Assurances et sinistres :		
Primes d'assurance	228 375	194 031
Frais de sinistres	180 227	87 412
Total Assurances et sinistres	408 602	281 443
Total Énergie, taxes, assurances et sinistres	4 839 746	4 655 235

**ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ
LAQ (suite)
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019 (non audité)**

AFFECTATIONS INTERNES (CONTRIBUTION RÉSERVES)

	2019	2018
	\$	\$
Affectations internes (Contribution aux réserves)		
Réserve de remplacement-Immeubles contribution (utilisation)	(742 248)	(772 661)
Réserve de remplacement-meubles contribution	179 389	175 528
Réserve de gestion hypothécaire contribution	33 898	54 849
Réserve de remplacement contribution (local communautaire)	284	263
Total Affectations internes (Contribution aux réserves)	(528 677)	(542 021)

FINANCEMENT/CONTREPARTIE SHQ

	2019	2018
	\$	\$
Intérêts :		
Intérêts sur la dette à long terme	1 982 825	1 963 740
Total Intérêts	1 982 825	1 963 740
Amortissement :		
Amortissement de la dette à long terme	2 607 416	2 616 538
Total Amortissement	2 607 416	2 616 538
Total Financement/Contrepartie SHQ	4 590 241	4 580 278

SERVICES À LA CLIENTÈLE

	2019	2018
	\$	\$
Services à la clientèle :		
Activités communautaires et sociales	92 501	84 365
Frais de déménagement	3 494	3 259
Frais d'exploitation des services à la clientèle	2 761 937	2 655 696
Total Services à la clientèle	2 857 932	2 743 320

DÉPENSE EXTRAORDINAIRE

	2019	2018
	\$	\$
Dépense extraordinaire :		
Dépense extraordinaire liée aux règlements de litiges contractuels	134 192	125 804
Total Dépense extraordinaire	134 192	125 804
Total des Charges	21 324 884	21 234 190
Insuffisance des produits sur les charges	(213 202)	(475 871)

**ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS PAR PROGRAMME AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION SHQ
IMMEUBLES BENNY FARM ET AUTRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019 *(non audité)***

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	\$	\$
Loyers et produits de location :		
Loyers	2 081 335	2 021 335
Supplément au loyer	411 697	400 555
Autres produits de location résidentielle	97 554	91 801
Créances irrécouvrables - Net	19 225	(14 486)
Location des espaces non résidentiels	<u>224</u>	<u>7 200</u>
Total Loyers et produits de location	<u>2 610 035</u>	<u>2 506 405</u>
Autres produits :		
Produits d'intérêts	98 155	14 457
Produits divers	485 055	525 114
Produits - Subventions autres que la SHQ	<u>310 480</u>	<u>346 332</u>
Total Autres produits	<u>893 690</u>	<u>885 903</u>
Total des Produits	<u><u>3 503 725</u></u>	<u><u>3 392 308</u></u>

ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS – IMMEUBLES BENNY FARM ET AUTRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019 *(non audité)*

ADMINISTRATION

	2019	2018
	\$	\$
Administration - Ressources humaines :		
Salaires - Administration	97 863	100 314
Salaires - Location	105 338	118 937
Avantages sociaux - Administration	33 744	35 680
Avantages sociaux - Location	19 906	21 144
Total Administration - Ressources humaines	256 851	276 075
Frais généraux d'administration :		
Déplacements et séjours	3 140	5 573
Formation	2 215	2 017
Frais d'audit	2 151	2 248
Communication	28 564	35 129
Achat/Location de matériel et d'équipement de bureau	2 777	6 460
Intérêts et frais bancaires	-	3 000
Honoraires professionnels	43 127	44 349
Total Frais généraux d'administration	81 974	98 776
Frais informatiques :		
Contrats d'entretien, de réparation d'équipement	694	-
Total Frais informatiques	694	-
Total Administration	339 519	374 851

CONCIERGERIE ET ENTRETIEN

	2019	2018
	\$	\$
Conciergerie et entretien - Ressources humaines :		
Salaires - Conciergerie et entretien	204 626	208 289
Avantages sociaux - Conciergerie et entretien	47 438	57 560
Entretien du terrain	22 186	16 178
Conciergerie non spécialisée	472	3 391
Entretien des logements	10 196	17 712
Entretien des bâtiments	16 599	15 026
Total Conciergerie et entretien - Ressources humaines	301 517	318 156
Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres :		
Déplacements et séjours	3 973	3 556
Fournitures et matériaux	41 740	37 014
Entretien du matériel roulant	263	1 261
Déneigement	30 801	29 887
Conciergerie spécialisée	19 938	29 917
Sécurité	21 538	10 463
Entretien des systèmes et des appareils	114 618	85 478
Entretien des ascenseurs	27 102	24 267
Total Conciergerie et entretien - Ressources matérielles et autres	259 973	221 843
Contrats d'entretien :		
Entretien des systèmes	49 246	49 795
Acquisition/Location équipement entretien et matériel roulant	2 124	1 348
Total Contrats d'entretien	51 370	51 143
Total Conciergerie et entretien	612 860	591 142

ÉTAT DES RÉSULTATS DÉTAILLÉS - IMMEUBLES BENNY FARM ET AUTRES (suite)
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019 *(non audité)*

ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES ET SINISTRES

	2019	2018
	\$	\$
Énergie :		
Électricité	163 676	167 929
Combustible	166 238	155 967
Total Énergie	329 914	323 896
Taxes :		
Impôt foncier municipal	305 363	306 485
Impôt foncier scolaire	45 081	56 235
Total Taxes	350 444	362 720
Assurances et sinistres :		
Primes d'assurance	40 852	37 032
Frais de sinistres	6 162	53 150
Total Assurances et sinistres	47 014	90 182
Total Énergie, taxes, assurances et sinistres	727 372	776 798

AFFECTATIONS INTERNES (CONTRIBUTION RÉSERVES)

	2019	2018
	\$	\$
Affectations internes (Contribution aux réserves)		
Réserve générale	2 992	2 495
Total Affectations internes (Contribution aux réserves)	2 992	2 495

FINANCEMENT/CONTREPARTIE SHQ

	2019	2018
	\$	\$
Intérêts :		
Intérêts sur la dette à long terme	642 728	425 606
Total Intérêts	642 728	425 606
Frais de refinancement :		
Frais de refinancement de la dette à long terme	28 799	-
Total Frais de refinancement	28 799	-
Amortissement :		
Amortissement de la dette à long terme	314 367	457 363
Total Amortissement	314 367	457 363
Total Financement/Contrepartie SHQ	985 894	882 969

SERVICES À LA CLIENTÈLE

	2019	2018
	\$	\$
Services à la clientèle :		
Activités communautaires et sociales	11 726	8 594
Frais d'exploitation des services à la clientèle	433 842	475 732
Total Services à la clientèle	445 568	484 326
Total des Charges	3 114 205	3 112 581
Excédent des produits sur les charges	389 520	279 727

50 ans d'adresse au **cœur** des quartiers



Office municipal
d'habitation
de Montréal

Ce document est publié par le Service des communications.

Directeur : Mathieu Vachon

Coordination :

Ingrid Dirickx et Marie Bouchard

Rédaction :

Ingrid Dirickx, en collaboration avec de nombreux collègues

Conception graphique et montage :

Art & Graf

Photographies :

Ville de Montréal/Sylvain Légaré,
Olivier Bousquet, Alarie Photo,
Marie-Eve Rompré, OMHM

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 2020

Dépôt légal

Bibliothèque nationale du Québec
ISBN 978-2-921999-54-0