

ENTRETIEN ET RÉPARATION DES IMMEUBLES À L'OMHL¹

L'OMHL a pour mission d'offrir des logements sociaux et abordables de qualité, de développer le parc immobilier afin de mieux répondre aux besoins des citoyens.

Pourquoi est-ce important ?

Dans un contexte de rareté de logements abordables, l'entretien du parc immobilier est essentiel pour prolonger la durée de vie des immeubles, en assurer la pérennité et ainsi répondre à la demande.

Les logements

481
appartenant à l'OMHL

1 654
en HLM² gérés
pour la SHQ³

307
en HLM
fermés

134 M\$
déficit de maintien des HLM

Constatations de l'audit

L'OMHL a mis en place des pratiques en matière d'entretien et de réparation des immeubles sous sa responsabilité qui favorisent le respect des exigences et des pratiques déterminées ou suggérées par la SHQ, ainsi qu'une gestion efficiente et efficace de ces activités. Cependant, certains éléments pourraient être améliorés pour maintenir et améliorer la pérennité de son parc immobilier.

Inspection préventive

- L'OMHL utilise à bon escient les outils mis à sa disposition pour faciliter la planification des inspections préventives.
- La planification de l'inspection des logements n'est pas répartie de manière à couvrir l'ensemble du parc immobilier dans les délais suggérés.
- Les fréquences d'inspection de certains composants des immeubles s'écartent des délais suggérés.

Logement vacant

- Le délai de 90 jours fixé pour la remise en état des logements a été dépassé dans 43 % des cas pour les HLM et 35 % pour les immeubles appartenant à l'OMHL.
- À la fin de nos travaux, l'OMHL a révisé son processus de remise en état d'un logement vacant, processus qui sera appliqué au courant de 2023.

Réserve financière

- La contribution annuelle à la réserve financière de remplacement immobilière constituée pour le maintien des immeubles respecte ce qui est exigé par la SHQ.
- Les sommes détenues sont actuellement insuffisantes pour financer à court terme les projets de rénovation et de maintien de certains des immeubles détenus par l'OMHL.

Recommandations

Les 9 recommandations de cet audit visent à renforcer l'efficacité et l'efficacé de l'entretien et réparation des immeubles dont l'OMHL est responsable.

¹ Office municipal d'habitation de Laval

² Habitation à loyer modique

³ Société d'habitation du Québec