



Ville de Montréal Processus budgétaire 2011

**Présentation à la Commission conjointe
des conseils municipal et d'agglomération**

Direction de l'habitation

26 mai 2010

Montréal 

CONTENU DE LA PRÉSENTATION

- ❑ **Mission de la Direction de l'habitation**
- ❑ **Organigramme**
- ❑ **Principales activités**
- ❑ **Réalisations**
- ❑ **Objectifs 2010**
- ❑ **Plan d'action 2010-2013 en élaboration**
- ❑ **Budget 2010 et perspectives pour 2011**
- ❑ **Optimisation continue des ressources 2007-2010**
- ❑ **Pistes potentielles – Contribution à l'équilibre 2011**

MISSION

- ❑ **Proposer des orientations, des plans d'action, des programmes et des mesures pour répondre aux enjeux montréalais en habitation.**
- ❑ **Concrétiser dans le domaine de l'habitation les politiques économiques et sociales de la Ville :**
 - **Plan d'action familles;**
 - **Stratégie de revitalisation urbaine;**
 - **Plan de lutte à la pauvreté et plan d'action en matière d'itinérance;**
 - **Plan stratégique de développement durable;**
 - **Stratégie de développement économique;**
 - **Etc.**

MISSION - suite

COMPÉTENCES MUNICIPALES ET D'AGGLOMÉRATION

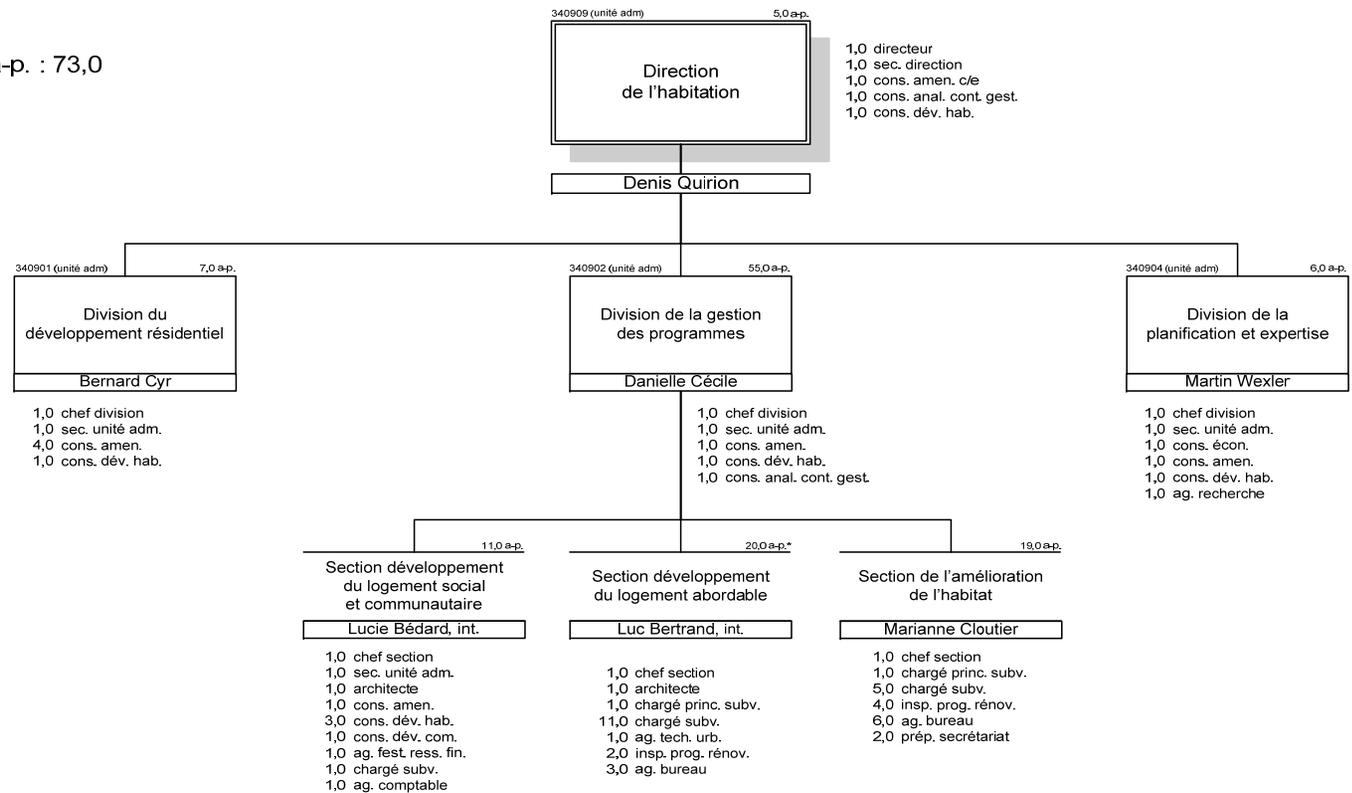
- ❑ En matière de logement social, la Ville exerce une compétence exclusive au nom de l'Agglomération.
- ❑ Les autres activités et programmes sont de compétence municipale.

RÔLE DE MANDATAIRE

- ❑ Ententes de délégation conclues avec la Société d'habitation du Québec (SHQ) :
 - Administration de l'ensemble des programmes d'habitation de la SHQ sur le territoire montréalais;
 - En matière de logement social, rôle de mandataire à l'échelle de l'île de Montréal.

ORGANIGRAMME

Total a-p. : 73,0



* En plus des 20 a-p., le chef de section du développement du logement abordable a la gestion administrative de 10 a-p. de l'équipe salubrité dont l'enveloppe budgétaire est rattachée au Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise.

PRINCIPALES ACTIVITÉS

PLANIFICATION ET EXPERTISE

- ❑ Orientations et plans d'action
- ❑ Conception et évaluation de programmes et d'interventions
- ❑ Représentation au CA de certaines sociétés paramunicipales
- ❑ Coordination de la campagne « *Montréal, une vie proche de tout* »

GESTION DE PROGRAMMES

- ❑ Programmes de subvention (accession à la propriété, rénovation, logement social, etc.) : clientèle directe de 7 500 ménages par année
- ❑ Accompagnement et soutien aux projets
- ❑ Inspections en vertu du Règlement sur la salubrité des logements

DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

- ❑ Soutien à l'application de la Stratégie d'inclusion
- ❑ Expertise en matière de décontamination de sols
- ❑ Autres expertises en soutien aux projets résidentiels

RÉALISATIONS

PROGRAMMES D'HABITATION – SYNTHÈSE DES RÉALISATIONS

	2002-2005	2006-2009	Total
<i>VOLET SOCIAL</i>			
Logements sociaux et communautaires	5 026	5 220	10 246
<i>VOLET PRIVÉ</i>			
Création de logements	6 157	1 057	7 214
Rénovations (tous types)	14 300	7 838	22 138
Accession à la propriété	2 108	3 425	5 533
<i>AUTRES INTERVENTIONS</i>			
Adaptation de domicile, amélioration des maisons d'hébergement, pyrite, etc.	1 560	1 868	3 428

RÉALISATIONS - suite

AUTRES RÉALISATIONS

- ❑ **Plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements :**
 - **Plan lancé en 2007;**
 - **7 000 logements inspectés à ce jour.**

- ❑ **Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les grands projets résidentiels (« Stratégie d'inclusion ») :**
 - **Depuis 2006, 19 projets pour lesquels des ententes d'inclusion ont été conclues ou sont en voie de l'être;**
 - **3 650 logements sociaux prévus, sur les 18 000 unités totales des projets.**

OBJECTIFS 2010

- ❑ **Proposer un plan d'action 2010-2013.**
- ❑ **Rencontrer les cibles d'engagement budgétaire de subventions, dont 17,5 M\$ du Programme Rénovation Québec (PRQ) avant le 31 mars 2010.**
- ❑ **Soutenir les représentations auprès des gouvernements (*deux résolutions adoptées par le conseil depuis janvier 2010*).**
- ❑ **Proposer les modalités du Programme d'accession à la propriété avec priorité aux familles (*nouveau programme adopté le 19 avril 2010*).**
- ❑ **Proposer les contenus de la 2^e phase de la stratégie de promotion résidentielle de Montréal.**
- ❑ **Coordonner l'application équitable et prévisible de la Stratégie d'inclusion à tous les projets visés.**
- ❑ **Fournir aux arrondissements les services prévus pour la mise en œuvre du Plan d'amélioration de la salubrité des logements (cible de 3 500 inspections).**

PLAN D'ACTION 2010-2013 EN ÉLABORATION

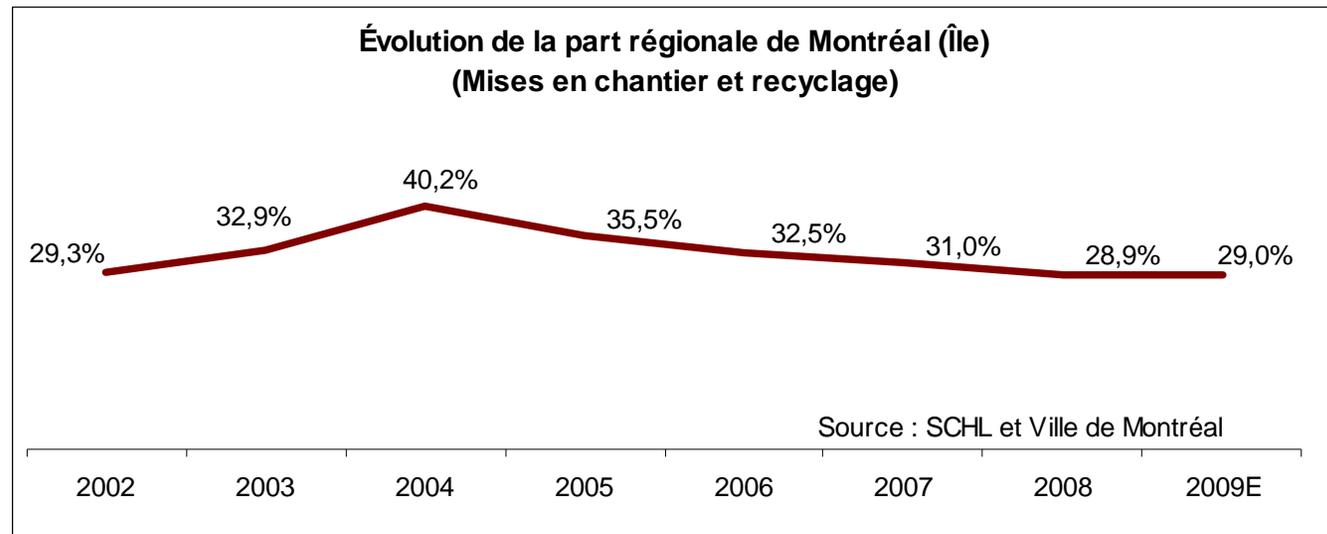
LES CINQ GRANDS ENJEUX

- ❑ **Soutenir une croissance équilibrée**
- ❑ **Retenir les familles**
- ❑ **Répondre aux besoins sociaux**
- ❑ **Améliorer la qualité de l'habitat**
- ❑ **Améliorer la performance environnementale du parc résidentiel**

PLAN D'ACTION 2010-2013 EN ÉLABORATION - suite

ENJEU 1 - SOUTENIR UNE CROISSANCE ÉQUILIBRÉE

- ❑ **Construction résidentielle : difficulté à maintenir la part de Montréal dans la région (29,0 % en 2009).**



PLAN D'ACTION 2010-2013 EN ÉLABORATION - suite

ENJEU 1 – SOUTENIR UNE CROISSANCE ÉQUILIBRÉE

- **Propriétés existantes : écart de prix croissant avec la banlieue.**

MARCHÉ DE LA REVENTE, PRIX MÉDIANS (4^e TRIMESTRE 2009)

	Unifamiliales	Écart avec Montréal	Condominiums	Écart avec Montréal
Île de Montréal	320 500 \$	-	234 250 \$	-
Laval	249 000 \$	28,7%	173 500 \$	35,0%
Rive-Nord	210 000 \$	52,6%	152 500 \$	53,6%
Saint-Jérôme	190 000 \$	68,7%	125 000 \$	87,4%
Rive-Sud	233 500 \$	37,3%	170 000 \$	37,8%

Note : le prix médian indique le point milieu du marché.

Source : FCIQ, *Le Baromètre MLS du marché résidentiel*

PLAN D'ACTION 2010-2013 EN ÉLABORATION - suite

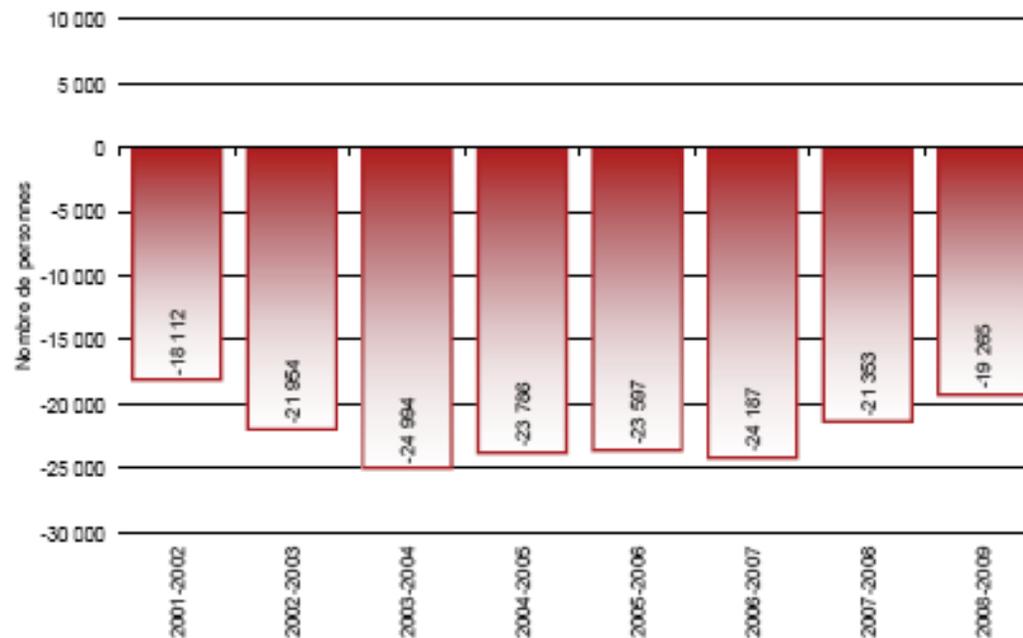
ENJEU 1 - INTERVENTIONS

- ❑ **Accession à la propriété** (Cible : 9 000 ménages)
 - Programme d'aide à l'accession (5 500 ménages).
 - Remboursement de droits de mutation (3 500 ménages).
- ❑ **Construction de copropriétés à prix abordable**
(Cible : au moins 3 000 unités)
 - Accès Condos (SHDM) (2 000 unités).
 - Programme « Habitations urbaines pour familles » (500 unités).
 - Subventions à la rénovation de bâtiments vacants ou pour projets de démolition-reconstruction (500 unités).
 - Aide aux infrastructures pour les grands projets résidentiels pour familles, et autres accords d'inclusion de logements abordables.
 - Partenariat avec les grands employeurs.

PLAN D'ACTION 2010-2013 EN ÉLABORATION - suite

ENJEU 2 – RETENIR LES FAMILLES

- ❑ Un solde migratoire interrégional négatif, essentiellement au profit de la banlieue.
- ❑ Les jeunes familles constituent les trois-quarts de ce déficit.



Source : Institut de la statistique du Québec.

PLAN D'ACTION 2010-2013 EN ÉLABORATION - suite

ENJEU 2 - INTERVENTIONS

- ❑ **Accession à la propriété** (Cible : 3 500 ménages familiaux, inclus dans la cible générale de 9 000)
 - Aide accrue pour les familles acheteuses.
 - Nouveau volet pour « plex » existants.
 - Remboursement de droits de mutation.
 - Accès facilité aux subventions à la rénovation.

- ❑ **Construction pour familles** (Cible : ~2 200 logements de trois chambres ou plus, inclus dans les cibles globales)
 - Programme Accès Condos (SHDM) (500 unités).
 - Nouveaux appels de projets pour le programme « Habitations urbaines pour familles » (500 unités).
 - Aide (infrastructures) aux grands projets résidentiels pour familles et autres accords de développement (275 unités).
 - Programme AccèsLogis de logements sociaux et communautaires, volet « grands logements » (875 unités).

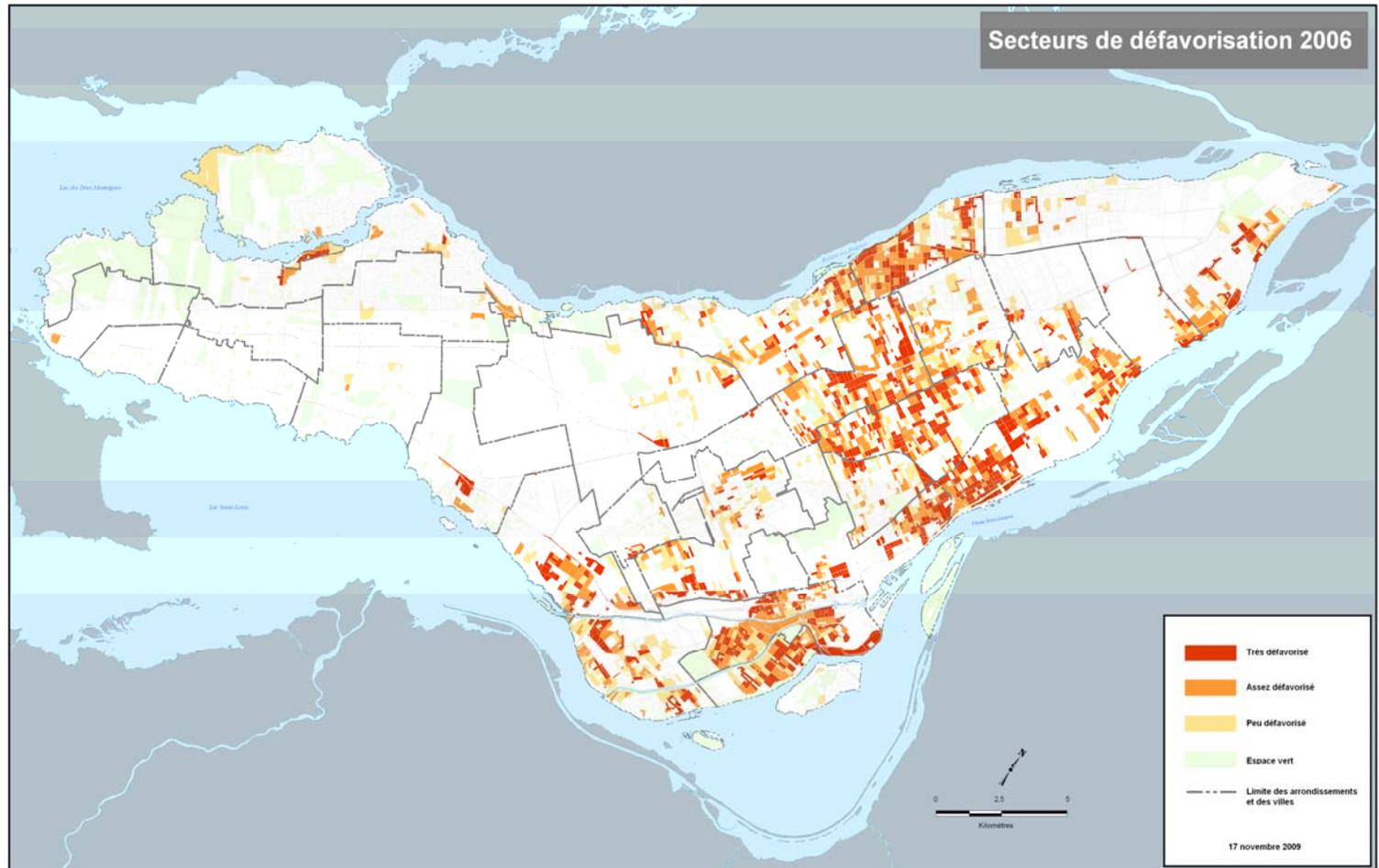
- ❑ **Promotion**
 - Campagne « Montréal, une vie proche de tout ».

PLAN D'ACTION 2010-2013 EN ÉLABORATION - suite

ENJEU 3 – RÉPONDRE AUX BESOINS SOCIAUX

- ❑ Resserrement du marché locatif et pénurie de grands logements à coût abordable.
- ❑ Hausse des loyers : supérieure à la croissance des revenus.
- ❑ 97 000 ménages locataires consacrant plus de la moitié de leur revenu au logement, sur l'île de Montréal.
- ❑ 23 000 ménages en attente d'un HLM (Office municipal d'habitation de Montréal).
- ❑ Itinérance : plus de 60 000 nuitées dans les refuges chaque hiver (hausse de 30 % dans les refuges pour femmes en 2009-2010).
- ❑ Importance des zones de pauvreté sur l'île (cf. carte suivante).

PLAN D'ACTION 2010-2013 EN ÉLABORATION - suite



Source : Statistique Canada, Recensement de 2006

Montréal

Traitement : INRS Centre Urbanisation Culture Société, novembre 2009
Cartographie : Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine

PLAN D'ACTION 2010-2013 EN ÉLABORATION - suite

ENJEU 3 – INTERVENTIONS

- **Programme AccèsLogis - Logements sociaux et communautaires (Cible : 5 000 unités)**
 - 3 500 logements réguliers (1 750 pour familles, incluant 875 de trois chambres ou plus).
 - 750 unités pour aînés en légère perte d'autonomie.
 - 750 unités avec soutien communautaire, pour clientèles avec besoins particuliers, dont 300 chambres.

Éléments particuliers

- 25-30 % prévus dans des projets d'achat et rénovation d'immeubles existants.
 - Environ 35 % prévus dans des projets issus de la Stratégie d'inclusion.
 - Cibles d'accessibilité universelle et d'efficacité énergétique.
- **Service de référence aux ménages sans-logis ou sinistrés**
 - 500 ménages aidés/an, dont 300 hébergés temporairement.

PLAN D'ACTION 2010-2013 EN ÉLABORATION - suite

ENJEU 4 – AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'HABITAT

- ❑ **Près de 50 % du parc locatif âgé de 50 ans ou plus.**
- ❑ **Augmentation des cas de logements locatifs requérant des rénovations majeures, de 8,9 % des cas en 2001 à 10,6 % en 2006.**

ÉTAT DES LOGEMENTS LOCATIFS, selon la période de construction

	Logements locatifs Toutes conditions	Besoin de réparations majeures (BRM)	Part des BRM par période
Total	487 605	51 885	10,6 %
Avant 1946	97 200	16 330	16,8 %
1946-1960	128 960	16 180	12,5 %
1961-1980	187 105	16 170	8,6 %
Après 1980	74 325	3 190	4,3 %

Source : Statistique Canada, 2006; territoire de la Ville de Montréal

- ❑ **Signalements d'insalubrité par plusieurs arrondissements.**
- ❑ **Enjeux de revitalisation dans une vingtaine de secteurs urbains.**
- ❑ **Enjeux d'adaptation aux besoins des aînés ou personnes**

PLAN D'ACTION 2010-2013 EN ÉLABORATION - suite

ENJEU 4 - INTERVENTIONS

- **Aide à la rénovation (Cible : 4 000 logements)**
 - Aide accrue pour les familles bénéficiaires du programme d'aide à l'accession à la propriété (duplex-triplex).
 - Révision des programmes de rénovation d'ici l'automne 2010 pour préciser les cibles (secteurs à revitaliser, types d'immeubles à prioriser) et modalités d'aide financière.

- **Amélioration de la salubrité**
 - Poursuite du Plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements.
 - Intervention pilote sur les maisons de chambres avec l'arrondissement de Ville-Marie, avec l'aide de partenaires (CSSS, OMHM, organismes communautaires, etc.).

- **Adaptation de logements (Cible : 1 500 logements)**
 - Poursuite des programmes gouvernementaux

PLAN D'ACTION 2010-2013 EN ÉLABORATION - suite

ENJEU 5 – AMÉLIORER LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DU PARC RÉSIDENTIEL

- ❑ **Enjeu de réduction de l’empreinte environnementale, incluant l’efficacité énergétique, dans les logements existants et dans les constructions neuves.**
- ❑ **Enjeu d’adaptation aux changements climatiques (ex.: protection contre les canicules).**
- ❑ **Enjeu de consolidation de l’habitat montréalais, comme alternative à l’étalement urbain.**

PLAN D'ACTION 2010-2013 EN ÉLABORATION - suite

ENJEU 5 - INTERVENTIONS

□ Programmes et interventions

- Rehausser les normes d'efficacité énergétique dans les programmes de subvention (ex.: normes Novoclimat pour tous les projets AccèsLogis).
- Majorer l'aide aux mesures écosensibles et aux projets novateurs.
- Accroître le maillage avec les programmes de subvention des gouvernements et des fournisseurs d'énergie (Hydro-Québec, Gaz Métropolitain).

□ Recherche

- Poursuivre les partenariats de recherche sur les îlots de chaleur, la protection contre les chaleurs extrêmes, etc.

PLAN D'ACTION 2010-2013 EN ÉLABORATION - suite

RETOMBÉES ÉCONOMIQUES DU PLAN D'ACTION

- ❑ Investissements totaux privés et publics : 1,5 G\$.
- ❑ Entraînement de 400 M\$ de contributions gouvernementales et régionales.
- ❑ Effet de levier : chaque 1 \$ de la Ville génère 10 \$ au total.
- ❑ Création d'emplois annuelle : 2 400 personnes-année.
- ❑ Retombées fiscales récurrentes : 11 M\$ additionnels.

COÛTS DE LA NON-INTERVENTION

- ❑ Dégradation des quartiers et impacts sur la cohésion sociale et l'assiette fiscale.
- ❑ Marginalisation et appauvrissement des ménages plus vulnérables.
- ❑ Exode des jeunes familles, étalement urbain, développement non durable.
- ❑ Perte d'attrait de Montréal comme lieu de résidence et d'emploi.

BUDGET 2010 et PERSPECTIVES POUR 2011

FINANCEMENT DU PLAN D'ACTION

- ❑ Déterminé par des décisions récentes du conseil municipal et de l'administration.
- ❑ Éléments inscrits dans le budget « Priorités de la Ville » de 30 M\$:
 - Engagement relatif au Programme Rénovation Québec (PRQ)
 - ❑ Établissement du niveau de participation de la Ville à 15 M\$/an pour 2010-2013, dans le cadre du nouveau Programme d'accès à la propriété et autres mesures pour les familles.
 - Engagements relatifs au programme AccèsLogis :
 - ❑ Résolution du conseil relativement à sa reconduction et à son maintien à un niveau d'au moins 1 250 unités/an, et engagements 2009-2011 pour projets spéciaux pris en juin 2009.

PROGRAMMES ET ENTENTES GOUVERNEMENTALES

- ❑ Prévisibilité et planification sur plusieurs années, requises de tous les partenaires (Canada-Québec-Montréal).

BUDGET 2010 ET PERSPECTIVES POUR 2011

Dépenses – Direction de l’habitation

	\$ 000		
	Budget original 2010	Budget révisé 2010	Prévisions 2011
Programme Rénovation Québec	22 971,9	24 271,8	25 500,0
Programme Rénovation Québec - bonification logement social	5 742,8	5 742,8	4 500,0
Programme Remboursement de droits de mutation	-	1 120,0	4 480,0
Programme AccèsLogis (et LAQ- volet social)	20 353,5	20 353,5	20 929,0
Subventions - Projets spéciaux - logement social	1 400,0	1 400,0	2 100,0
Programmes gouvernementaux (PAD,LAAA,PAHM,Pyrite)	2 950,0	2 950,0	2 950,0
Promotion de Montréal	1 150,0	1 150,0	1 150,0
Aide aux sans logis et sinistrés	964,9	964,9	964,9
Rémunération	6 269,5	6 299,5	6 389,6
Dépenses de fonctionnement	720,9	720,9	720,9
Total	62 523,5	64 973,4	69 684,4

Note : à ces dépenses s’ajoutent 882 800 \$ pour le Plan d’action pour la salubrité des logements, budget actuellement rattaché au Bureau du patrimoine, de l’expertise et de la toponymie.

Pour plus de détails, voir à la page 16 du document budgétaire

BUDGET 2010 ET PERSPECTIVES POUR 2011

Revenus – Direction de l’habitation

	\$ 000		Prévisions 2011
	Budget original 2010	Budget révisé 2010	
Programme Rénovation Québec - Société d'habitation du Québec	14 357,3	15 007,4	15 000,0
Programme Rénovation Québec - bonification log.social- CMM	2 871,5	2 871,5	2 250,0
Programme AccèsLogis (et LAQ- volet social)	20 353,5	20 353,5	20 929,0
Programmes gouvernementaux (PAD,LAAA,PAHM,Pyrite)	2 950,0	2 950,0	2 950,0
Honoraires de la SHQ et tarification municipale (PRQ)	1 315,4	1 315,4	1 315,4
Total	41 847,7	42 497,8	42 444,4

Dépenses nettes – Direction de l’habitation

	\$ 000		Prévisions 2011
	Budget original 2010	Budget révisé 2010	
Conseil municipal	17 775,2	19 575,0	23 639,5
Conseil d'agglomération	2 900,6	2 900,6	3 600,5
Total	20 675,8	22 475,6	27 240,0

OPTIMISATION CONTINUE DES RESSOURCES 2007-2010

□ PROGRAMMES ET ACTIVITÉS

- Évaluation en continu et révision régulière des programmes
- Équilibre budgétaire par l'abandon de programmes, en contrepartie à l'introduction de nouveaux éléments

□ EFFECTIFS

- Abolition de 10 postes depuis 2007
- Création de postes pour de nouvelles priorités de l'administration :
 - Plan d'amélioration de la salubrité (2007)
 - Relance du Programme Rénovation Québec (PRQ) (2009)
 - Programme de remboursement des droits de mutation (2010)

□ RECETTES

- Accroissement des honoraires de gestion versés par la SHQ à la Ville (+ 200 000 \$/an depuis 2007)
- Réduction des frais de financement payés par la Ville (accélération du rythme de réclamation à la CMM) (impacts de 50 000 \$/an à un taux d'intérêt de 3 %)
- Demande de remboursement par la CMM des subventions versées aux projets de logement social

PISTES POTENTIELLES – CONTRIBUTION À L'ÉQUILIBRE 2011

- **PROGRAMMES FINANCÉS PAR L'AGGLOMÉRATION**
 - Remboursement par la CMM des subventions aux projets de logement social versées dans le cadre du PRQ
Cible : 4,5 M\$ brut/2,25 M\$ net à compter de 2011
 - Réduction du soutien aux projets spéciaux (logement social) à la fin des présents engagements
Cible : 0,65 M\$ à compter de 2012 par rapport à 2010

- **MESURES ET PROGRAMMES DE FINANCEMENT MUNICIPAL**
 - Compressions ou optimisation à évaluer pour quatre (4) postes budgétaires – enveloppe totale de 3,7 M\$
 - Promotion de Montréal
 - Service de référence pour ménages sans-logis ou sinistrés (ralentissement des demandes au 1^{er} trimestre 2010)
 - Plan d'amélioration de la salubrité
 - Dépenses de fonctionnement
 - Des économies de 5 % sur ces postes budgétaires représenteraient ± 200 000 \$/an
 - Compression de la masse salariale (ex.: 2 % de 6,4 M\$ signifierait ± 130 000 \$/an)



Processus budgétaire 2011 – Direction de l'habitation

Merci!

Annexe – Programmes de subvention

PROGRAMMES À FRAIS PARTAGÉS AVEC LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

- ❑ **Programme AccèsLogis (avec contributions de l'Agglomération et de la Communauté métropolitaine de Montréal)**
 - Développement de logements sociaux et communautaires

- ❑ **Programme Rénovation Québec (PRQ), comprenant :**
 - Programme d'accession à la propriété (volet aide financière)
 - Programme d'aide à la rénovation « À la carte »
 - Programme d'aide à la rénovation majeure
 - Programme « Habitations urbaines pour familles »
 - Programme pour la stabilisation des fondations
 - Programme d'aide à la démolition de bâtiments accessoires
 - Programme d'amélioration de la sécurité

Programmes de subvention - suite

PROGRAMMES GOUVERNEMENTAUX SANS CONTRIBUTION MUNICIPALE

- ❑ Programme pour les bâtiments endommagés par la pyrite
- ❑ Programme d'aide aux maisons d'hébergement pour femmes ou jeunes en difficulté (PAMH)
- ❑ Logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA)
- ❑ Programme d'adaptation de domicile pour personnes handicapées (PAD)

MESURES ET PROGRAMMES MUNICIPAUX SANS CONTRIBUTION GOUVERNEMENTALE

- ❑ Remboursement des droits de mutation aux acheteurs d'une première propriété
- ❑ Plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements
- ❑ Service de référence pour ménages sans-logis ou sinistrés (mandat donné à l'Office municipal d'habitation de Montréal)
- ❑ Campagne de promotion de Montréal