

Document budgétaire 2011

Présentation du budget de fonctionnement 2011
à la commission permanente du conseil sur
les finances, les services administratifs et
le capital humain

Par la **Direction de l'habitation**
du **Service du développement et des opérations**

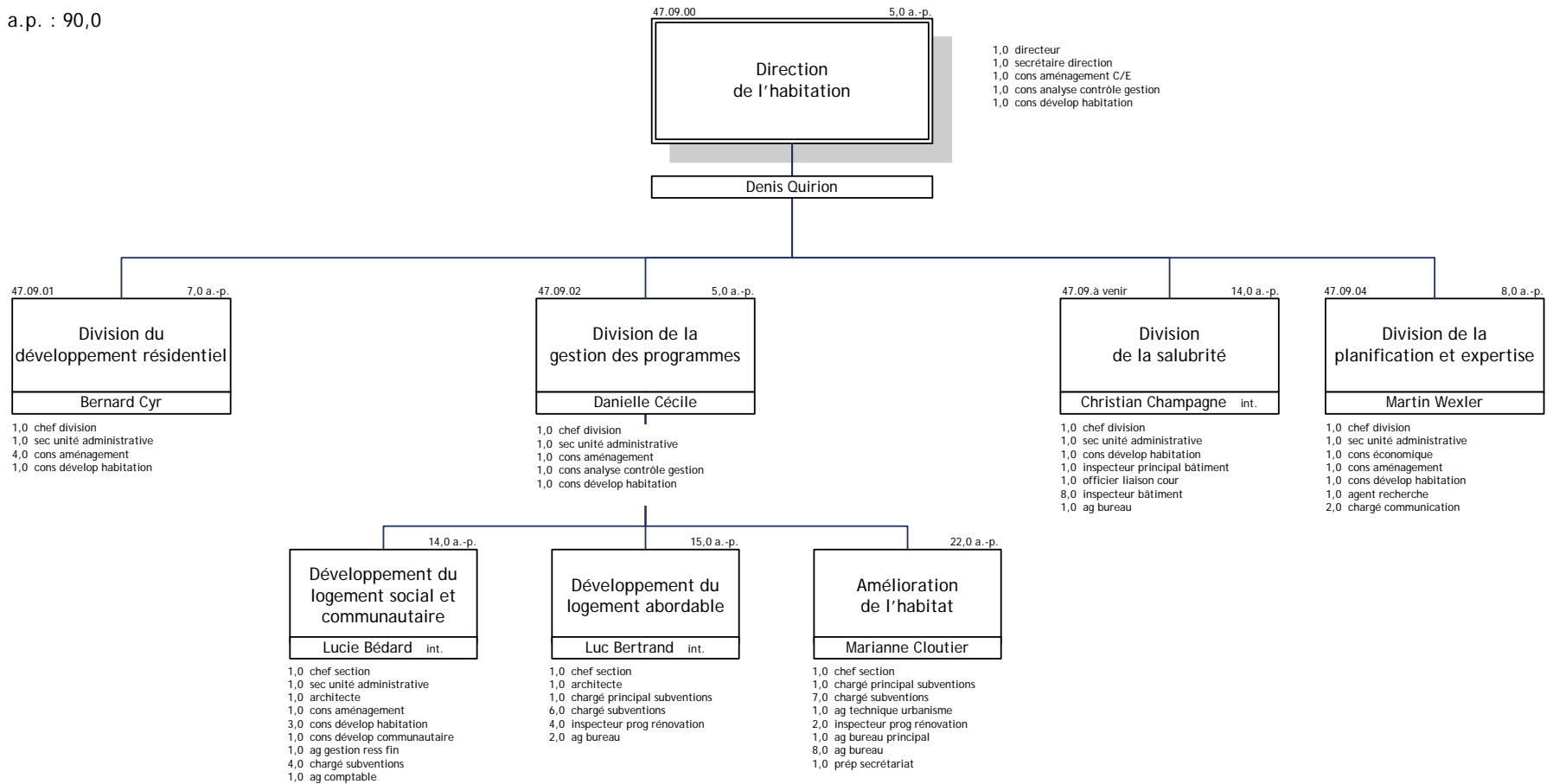
Table des matières

- Mission
- Organigramme
- Principales réalisations de 2010
- Priorités et enjeux de 2011
- Budget de 2011
- Programme triennal d'immobilisations (PTI)
- Plan de réduction des dépenses 2011-2012
- Sociétés et organismes partenaires

- La mission de la Direction est de proposer à l'administration municipale des orientations, des plans d'action et des programmes pour répondre aux enjeux montréalais en habitation.
- La Direction fournit aux promoteurs privés et communautaires, aux sociétés paramunicipales, aux arrondissements et aux citoyens des subventions et des conseils dans le domaine de l'habitation.
- Les actions de la Direction ont pour but de soutenir et d'accélérer le développement résidentiel, incluant des logements abordables et des logements sociaux et communautaires, de favoriser l'accession à la propriété et de contribuer à l'amélioration de l'habitat.

Organigramme

Total a.p. : 90,0



Élaboration d'un plan d'action 2010-2013

5 axes d'interventions retenus, soit :

- **Soutenir une offre résidentielle diversifiée et équilibrée** incluant du logement abordable pour maintenir l'équilibre démographique et affronter la concurrence régionale
- **Fidéliser à long terme les familles à Montréal** par des mesures d'aide à l'achat d'une propriété, la construction de produits résidentiels adaptés aux familles, et une promotion vigoureuse des atouts qu'offre Montréal
- **Répondre aux besoins sociaux en habitation**, notamment ceux des familles et des personnes sans-abri ou vulnérables
- **Améliorer la qualité de l'habitat** en stimulant la rénovation des logements et l'adaptation de domicile pour clientèles âgées et handicapées, et en assurant, avec les arrondissements, la maintien aux normes de salubrité du parc résidentiel locatif
- **Améliorer la performance environnementale du parc résidentiel** en introduisant des normes et des mesures éco-responsables dans l'ensemble des programmes d'habitation

Élaboration d'un plan d'action 2010-2013 (suite)

Les orientations de ce plan ont d'ores et déjà été intégrées aux prises de position suivantes de l'Administration :

- le *Bouquet de mesures pour familles* (mars 2010);
- le *Plan de développement durable 2010-2015* (septembre 2010);
- le *Plan d'action ciblé en matière d'itinérance* (octobre 2010)

Principales réalisations – 2010 (suite)

Engagement de subventions, conformément aux cibles visées et aux budgets prévus dans les divers programmes :

- **Logements sociaux et communautaires** : 1 193 engagements conditionnels et 463 engagements définitifs
- **Subventions à la rénovation résidentielle** : 1 077 unités et révision importante des deux principaux programmes pour les adapter à l'évolution du marché, et cibler encore plus les familles
- **Subventions d'aide à l'accession à la propriété** : 1 867 demandes approuvées (au 1^{er} novembre 2010), dont 554 dans le cadre du nouveau programme mis en place le 29 avril (en lien avec le *Bouquet de mesures pour familles*)
- **Construction de logements pour familles** : projets totalisant plus de 450 grands logements (3 chambres ou plus) accueillis en 2010 (tous programmes : logements sociaux et projets «Habitations urbaines pour familles»)
- Engagements de la totalité des budgets (près de 30 M \$) prévus au Programme Rénovation Québec (programme à frais partagés avec la Société d'habitation du Québec -SHQ)

Principales réalisations – 2010 (suite)

Renforcement des mesures d'aide à l'accèsion à la propriété en visant prioritairement les ménages avec enfants

- Bonification au **programme d'aide à l'accèsion à la propriété** : l'aide aux familles peut maintenant atteindre plus de 15 000 \$
- Ajout d'un programme de **remboursement** (total ou partiel) **des droits de mutation**
- **Hausse à 35% de la proportion de ménages familiaux** parmi les bénéficiaires des mesures

Poursuite des activités de promotion résidentielle de Montréal

- **Campagnes grand public** (printemps et automne) et **nouveau site web** en élaboration, mettant à profit les fonctionnalités des réseaux sociaux (web 2.0)

Poursuite de l'application de la Stratégie d'inclusion

- **7 ententes conclues en lien avec de grands projets**, dont: Lowney's phase 8, site Norampac, ancien Institut des Sourds-Muets, secteur Namur-Jean-Talon, etc.
- Collaboration à la **planification d'autres sites** (tel le campus Outremont)

Principales réalisations – 2010 (suite)

Atteinte des cibles du Plan triennal d'amélioration de la salubrité des logements, en collaboration avec les arrondissements participants

- **3 000 logements inspectés** en 2010, portant ainsi à 10 000 le nombre total de logements touchés depuis le début de l'intervention
- Conditions de salubrité rétablies à 100 % pour 4 000 logements; les autres font l'objet de suivis et réinspections
- Travaux entrepris dans deux ensembles, en lieu et place des propriétaires (378 logements au total)
- Projet-pilote amorcé avec l'arrondissement de Ville-Marie pour **l'inspection de maisons de chambres**, avec l'appui de partenaires institutionnels et communautaires

1. **Assurer une offre résidentielle diversifiée et équilibrée**

- Soutenir le développement de produits résidentiels à coûts abordables
- Faire la promotion de Montréal comme milieu résidentiel

Actions prioritaires

- Nouvelle campagne de promotion, incluant un volet basé sur le web et les réseaux sociaux, pour valoriser l'achat d'une résidence à Montréal
- Subventions d'aide à l'accession à la propriété pour 2 200 ménages
- Poursuite de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels
- Développement de partenariats avec de grands employeurs montréalais (promotion des projets, programmes et atouts de Montréal)

2. Fidéliser les familles sur le territoire montréalais

- Aider les familles à acquérir une propriété
- Soutenir la construction de produits résidentiels adaptés aux besoins des familles

Actions prioritaires

- Volet famille des programmes d'aide à l'accession à la propriété : 800 familles (achat de propriétés neuves ou de «plex» existants)
- Pour ces familles, accès prioritaire et forfaits dans le cadre des programmes de rénovation de «plex»
- Soutien à la construction de logements pour familles
 - Stratégie d'inclusion de logements abordables
 - Programme Accès Condos de la SHDM
 - Partenariats avec les grands employeurs, etc.

3. Répondre aux besoins d'habitation des clientèles vulnérables ou mal desservies par le marché

- Soutenir le développement de logements sociaux et communautaires
- Participer aux initiatives de revitalisation de secteurs urbains en difficulté

Actions prioritaires

- Engagement de subventions pour 1 500 logements (engagements conditionnels ou définitifs dans le cadre du programme AccèsLogis)
 - Priorité aux familles et aux personnes à risque d'itinérance
- Renouvellement du mandat du Service de référence aux ménages sans-logis ou sinistrés, géré par l'Office municipal d'habitation de Montréal
- Suivi de l'efficacité énergétique des logements subventionnés dans le cadre du programme AccèsLogis (normes Novo-Climat; projets novateurs)

4. Améliorer la qualité de l'habitat

- Stimuler la remise en état et la rénovation des immeubles locatifs
- Poursuivre l'adaptation de domicile pour les personnes âgées ou handicapées

Actions prioritaires

- Engagement de subventions d'aide à la rénovation pour 1 000 logements, dans le cadre du programme Rénovation Québec
- Poursuite du Plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements, incluant : une cible d'inspection de 2 000 logements, un plan de lutte aux punaises de lit, et un projet-pilote d'inspection de maisons de chambres dans l'arrondissement de Ville-Marie
- Engagement de subventions à l'adaptation de domicile pour 400 personnes âgées ou handicapées
- Application de normes éco-responsables dans les programmes d'habitation et bonification des subventions en collaboration avec Hydro-Québec

Synthèse des cibles 2011

- Aide à l'accession à la propriété pour 2 200 ménages, dont 800 familles
- Promotion résidentielle, incluant nouveau site Web et partenariats avec de grands employeurs
- Application de la Stratégie d'inclusion en intégrant les cibles famille
- Engagements de subventions pour 1 500 logements sociaux et communautaires; priorité aux familles et aux sans-abri
- Renouvellement du mandat du Service de référence pour l'aide aux ménages sans-logis et sinistrés (OMHM)
- Subventions à la rénovation de 1 000 logements
- Adaptation de 400 domiciles pour aînés ou personnes handicapées
- Inspections de 2 000 logements incluant un projet-pilote touchant des maisons de chambres

L'habitation en 2011

Des mesures ...

... qui contribueront à :

| | | Soutenir la croissance de Montréal | Retenir les familles | Répondre aux besoins sociaux | Améliorer l'habitat existant | Développer de façon durable |
|---|---|------------------------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Accession à la propriété | 2 200 ménages, incluant une composante famille | ✓ | ✓ | | | ✓ |
| Construction de copropriétés | Selon les projets en élaboration | ✓ | ✓ | | | ✓ |
| Nouveaux logements communautaires | 1 500 unités engagées, incluant une composante famille | | ✓ | ✓ | | ✓ |
| Rénovation de logements privés | 1 000 logements, incluant une composante famille | | ✓ | | ✓ | ✓ |
| Inspections de salubrité | 2 000 logements, en sus des suivis et réinspections | | | | ✓ | |
| Adaptation de domicile pour aînés et personnes handicapées | 400 logements | | | ✓ | ✓ | |

Au total, plus de 7 000 ménages touchés directement

Budget 2011

| | | M\$ |
|---|-----------------|-----------------|
| Budget de fonctionnement | Dépenses | 70 116,5 |
| | Revenus | 42 297,7 |
| Budget d'immobilisation | Investissements | 5 400,0 |
| | Revenus | 0,0 |
| Budget sous gestion (valeur absolue) | | 75 516,5 |

Note : De plus, la Direction de l'habitation administre des subventions provenant de la Société d'habitation du Québec, dans le cadre du programme de développement de logements sociaux et communautaires *AccèsLogis*, pour un montant de plus de 70 M \$.

Budget 2011

| | P/A | Ville (000 \$) | Agglo (000 \$) | Total | |
|------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------|----------------|
| Revenus | Budget de 2010 | - | 14 971,2 | 26 876,5 | 41 847,7 |
| | Budget de 2011 | - | 15 421,2 | 26 876,5 | 42 297,7 |
| | Écart ⁽¹⁾ | - | 450,0 | 00,0 | 450,0 |
| Dépenses | Budget de 2010 | 85,0 | 34 491,3 | 30 125,2 | 64 616,5 |
| | Budget de 2011 | 90,0 | 39 529,0 | 30 587,5 | 70 116,5 |
| | Écart | 5,0 | 5 037,7 | 462,3 | 5 500,0 |
| Écart net | | | 4 587,7 | 462,3 | 5 050,0 |

(1) Pour plus d'information, voir la page 111 du document budgétaire complémentaire.

Budget 2011 – Principaux écarts

| | Ville | Agglo |
|--|----------------|--------------|
| ÉCART (,000) | 5 037,7 | 462,3 |
| | ↓ | ↓ |
| Bouquet de mesures pour les familles – Hausse du budget PRQ – Décision CE10 0364 | 1 300,0 | 0,0 |
| Bouquet de mesures pour les familles – Programme de remboursement des droits de mutation – Décision CE10 0364 | 4 600,0 | 0,0 |
| Plan d'économie et réinvestissement – Aide aux sans logis | (215,0) | 0,0 |
| Plan d'économie et réinvestissement – Honoraires professionnels | (171,9) | 0,0 |
| Plan d'économie et réinvestissement – Réduction des déboursés annoncés au PRQ | (400,0) | 0,0 |
| Plan d'économie et réinvestissement – Autres réductions et ajustements | (75,4) | 462,3 |



**PROGRAMME TRIENNAL
D'IMMOBILISATIONS
2011 - 2013**

PTI 2011-2013

Montant en M\$

| Portefeuille | 2011 | | 2012 | | 2013 | | Ultérieur | | Total | |
|-----------------------------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|
| | Investis- sement | Emprunt Ville | Investis- sement | Emprunt Ville | Investis- sement | Emprunt Ville | Investis- sement | Emprunt Ville | Investis- sement | Emprunt Ville |
| Régulier | 5 000,0 | 5 000,0 | 3 962,0 | 3 962,0 | 5 180,0 | 5 180,0 | 25 029,0 | 25 029,0 | 39 171,0 | 39 171,0 |
| Fonds d'investissement | 416,0 | 416,0 | - | - | - | - | - | - | 416,0 | 416,0 |
| Grand total | 5 416,0 | 5 416,0 | 3 962,0 | 3 962,0 | 5 180,0 | 5 180,0 | 25 029,0 | 25 029,0 | 39 587,0 | 39 587,0 |

PTI régulier par compétences

M\$

Principaux projets

Ville

1 319,0 M \$

48 008 Développement du logement social et communautaires – projets complémentaires

Mur antibruit – Places de L’Acadie et Henri-Bourassa

1 319,0

Principaux projets

Agglomération

3 681 M \$

48 007 Développement du logement social et communautaire - infrastructures

3 681,0

Site des Ateliers Rosemont

1 013,0

Places de L’Acadie et Henri-Bourassa – Égouts et autres

980,0

Site Contrecoeur – volet social

740,0

PTI - Fonds d'investissement par compétences

M\$

Ville 416,0 M\$

Principaux projets

40 303 Site des Ateliers Rosemont –
Infrastructures pour le développement privé

416,0

Agglomération 00,0 M\$

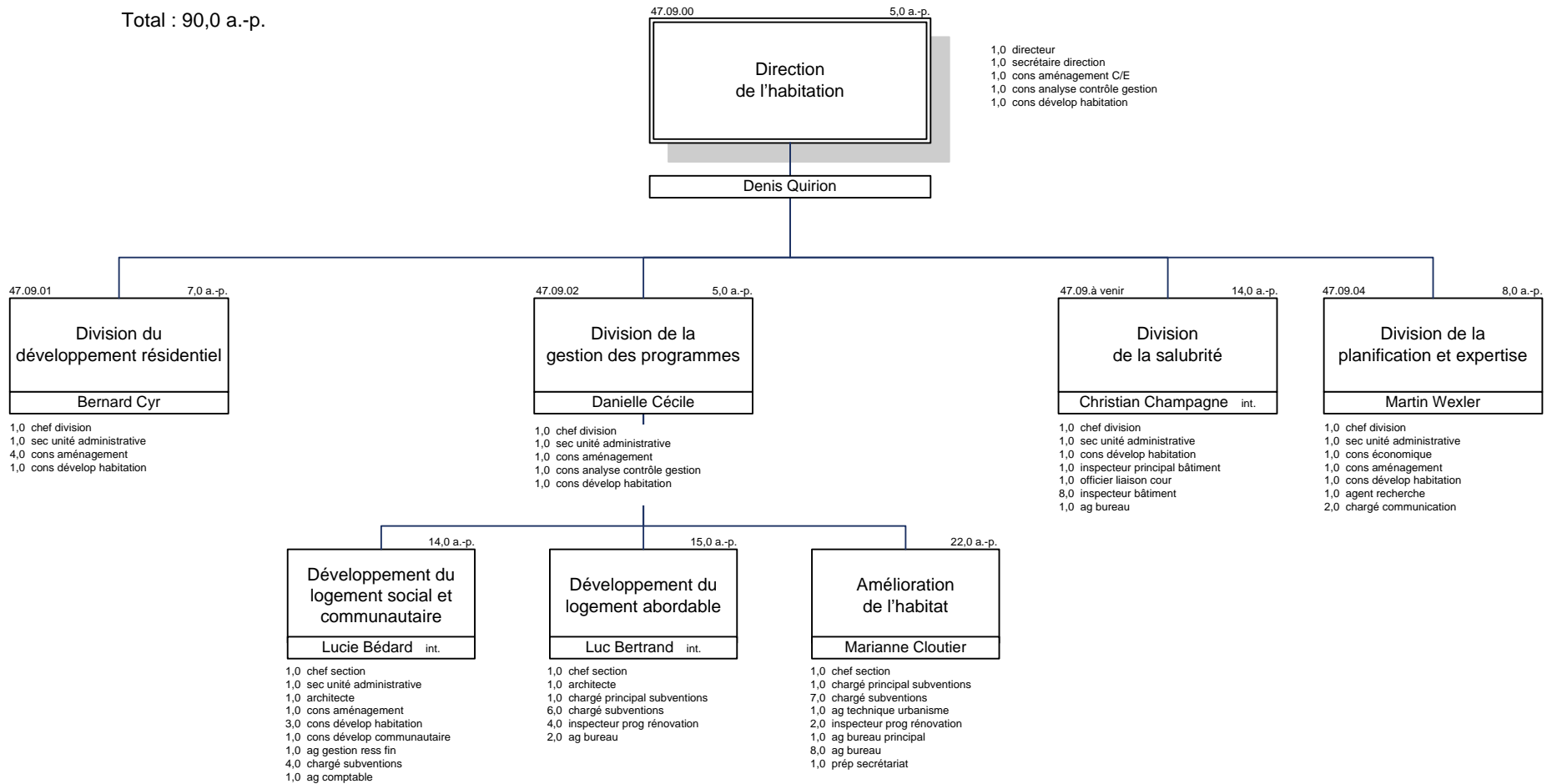
Principaux projets



PLAN DE RÉDUCTION DES DÉPENSES 2011 - 2012

Organigramme révisé

Total : 90,0 a.-p.



Plan de réduction des dépenses

| Postes budgétaires touchés | Budget initial | Réduction | EXPLICATIONS |
|---|----------------|--------------|--|
| <i>En milliers de \$</i> | | | |
| Aide au relogement des ménages sans logis et sinistrés | 750,0 | 100,0 | Révision des prévisions et rationalisation des méthodes d'intervention (risques accrus d'imprévus). |
| Promotion résidentielle de Montréal | 1 049,0 | 525,0 | Réduction des campagnes publicitaires (placement-média). Priorité à une présence accrue sur le web, et aux activités de promotion en partenariat avec les grands employeurs. |
| Honoraires professionnels | 266,0 | 130,0 | Réduction au strict minimum des honoraires. Environ 40 % du solde servira aux honoraires de vérification des programmes (mandat externe). |
| Total - réductions | | 755,0 | |

| Effets sur le budget global | P/A | \$ | |
|-----------------------------|-----------|------------------|-----------|
| <i>En milliers de \$</i> | | | |
| BUDGET ACTUEL 2011 | 90 | 70 116,50 | |
| BUDGET RÉVISÉ 2011 | 90 | 69 361,50 | 25 |



SOCIÉTÉS ET ORGANISMES PARTENAIRES

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL (OMHM)

Statut

- Organisme à but non lucratif créé en 2001, en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (SHQ); issu de la fusion des 15 offices municipaux de l'île de Montréal

Mission

- Améliorer les conditions de vie des personnes et des familles à revenu faible ou modéré, en leur procurant des logements subventionnés de qualité et en favorisant leur pouvoir d'influence et d'action dans leur milieu

Parc immobilier

- 29 810 logements, dont les deux tiers sont des HLM

Budget

- Plus de 300 M\$
- Contribution au déficit d'exploitation de l'ordre de 200 M\$ principalement assumée par la SHQ (90 %) et la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) (10 %)
- 646 employés permanents

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL (OMHM)

OBJECTIFS 2011

- En 2011, l'OMHM fait face à une coupure de 30 % (soit 20 M \$) de son budget *Remplacement, amélioration et modernisation* (RAM)
 - Avec l'appui des locataires de HLM et de la Ville, revendiquer auprès des gouvernements provincial et fédéral les budgets nécessaires à la remise en état du parc immobilier
 - Réaménager le plan d'investissement RAM de façon à optimiser l'utilisation des fonds disponibles
- Consolider et poursuivre l'amélioration des services à la clientèle
- Renforcer l'expertise interne
 - Projets pilote en serrurerie et peinture; programme de gestion des talents (plan de relève); renforcement des communications internes avec mise en place d'un nouvel Intranet
- Accroître la contribution des locataires à la qualité des lieux
- Renforcer le leadership en développement durable
- Ajouter quelque 200 logements au parc de l'OMHM

SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL (SHDM)

Statut

- Société para-municipale en vertu de l'émission de nouvelles lettres patentes en juin 2010

Mission

- Mise en valeur d'actifs immobiliers de nature résidentielle, institutionnelle, commerciale, industrielle, culturelle, etc., notamment par des activités visant à acquérir, rénover, restaurer, construire, démolir, vendre, louer ou administrer des immeubles sis sur le territoire de la Ville

Parc immobilier

- 4 719 unités de logement, dont 2 286 logements et 309 chambres des parcs PALL-PAMAC; 2 082 unités «Article 95»; 42 autres unités ainsi que 4 projets sous emphytéose
- Six immeubles commerciaux

Budget

- 67,8 M \$ (2011)

SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL (SHDM)

Priorités 2011

Développement immobilier

- Mise en chantier de 913 unités et livraison de 542 unités dans le cadre du programme Accès Condos ; les retombées cumulées en taxes foncières de ce programme atteindront 4 M \$ par an en 2011
- Développement d'orientations complémentaires au secteur privé, notamment en matière de revitalisation de quartiers

Gestion immobilière et administration

- Planification stratégique et budget quinquennal de travaux pour les parcs PALL-PAMAC à la suite de l'inspection technique des immeubles; définition d'orientation stratégique à l'égard du parc «Article 95», dans le cadre des ententes avec la Société d'habitation du Québec et la Société canadienne d'hypothèques et de logement
- Travaux prévus de 5 M \$ dans le parc résidentiel de la Société
- Dégagement d'un surplus et réduction de la dette par des gains liés aux taux d'intérêt avantageux et grâce au programme Accès Condos

CORPORATION D'HABITATION JEANNE-MANCE

Statut

- Premier ensemble de logements sociaux construits au Québec, régi par une entente spécifique entre le gouvernement fédéral (SCHL) et la Ville de Montréal.
- La corporation a été constituée par la Ville de Montréal, le 25 juin 1958, pour administrer le projet connu sous le nom des Habitations Jeanne-Mance.

Parc immobilier

- 788 logements, dont 528 pour personnes âgées et 260 pour autres ménages

Budget

- 12,1 M\$
- Contribution au déficit d'exploitation de 8,8 M \$ assumée à 75 % par la SCHL et à 25 % par la CMM à l'acquit de la Ville de Montréal

CORPORATION D'HABITATION JEANNE-MANCE

OBJECTIFS 2011

La Corporation souhaite poursuivre des objectifs d'excellence en matière de gestion administrative et immobilière, ainsi qu'en matière de développement social, notamment par les actions suivantes :

- Élaboration et mise en œuvre d'un plan stratégique pour les cinq prochaines années
- Poursuite des travaux *Remplacement, amélioration et modernisation* (RAM) à la hauteur de 5,5 M \$
- Élaboration d'un plan de développement durable
- Poursuite du programme de sécurité
- Désenclavement physique du site et amélioration des aménagements extérieurs
- Désenclavement social du site : mise à jour du Plan d'action en développement social et communautaire
- Participation aux réflexions autour d'un plan de consolidation du quartier et du site, en collaboration avec les instances publiques et les acteurs du milieu

Statut

- Société para municipale créée par l'ancienne Ville d'Anjou. Elle est pourvue des pouvoirs, droits et privilèges d'une corporation sans but lucratif constituée en vertu de la Loi des compagnies du Québec.

Mission

- La gestion du complexe immobilier « Les résidences Neuville»

Parc immobilier

- 555 logements

Budget

- 3,48 M\$
- Financé majoritairement par les revenus de location (97 %)
- 320 000 \$ prévus pour travaux de modernisation et rénovation en 2011