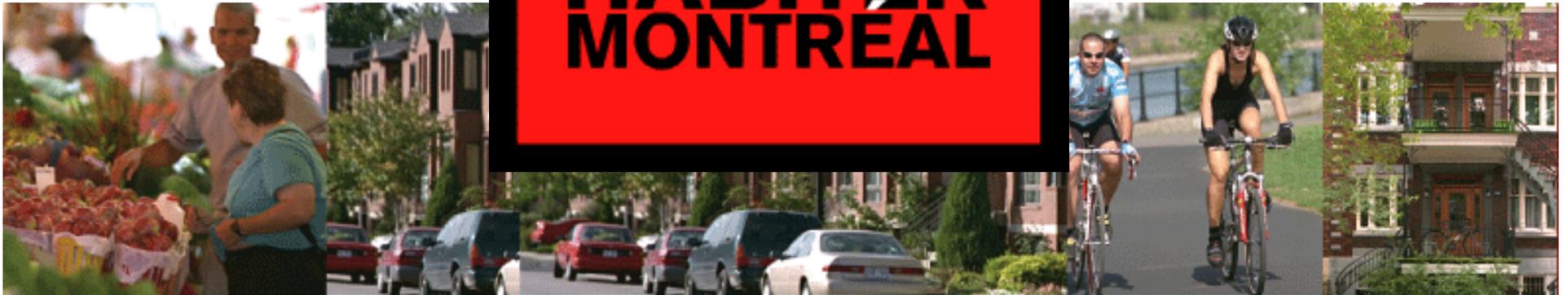


HABITER MONTREAL



Plan d'affaires 15 000 logements 2006-2009

Volet social – 5 000 logements sociaux et communautaires

Éléments de présentation à la
**Commission permanente du Conseil d'agglomération
sur les grands équipements
et les activités d'intérêt d'agglomération**

Pour l'étude publique du 14 mai 2007

**Direction de projet – Développement
du logement social et abordable**

Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine

Plan de la présentation

1. **Mise en contexte**
2. **Environnement**
 - ❑ Marché de l'habitation
 - ❑ Financement des programmes
3. **Enjeux du volet social - 5 000 logements**
 - ❑ État de la situation
 - ❑ Mise en œuvre
4. **Conclusion et questions**

1. Mise en contexte

Mise en contexte

Les composantes du logement social pour l'Agglomération et la CMM

- **Définition : selon la loi constitutive de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) (L.R.Q. chapitre C-37.01), telle qu'appliquée aux compétences de l'Agglomération en matière de financement du logement social**

Mise en contexte

Les composantes du logement social pour l'Agglomération et la CMM

- ❑ **Le parc HLM et les programmes de supplément au loyer gérés par l'Office municipal d'habitation de Montréal**
- ❑ **Les Habitations Jeanne-Mance**
- ❑ **Les programmes de développement du logement social et communautaire de la Société d'habitation du Québec
(ceci constitue l'objet de la présente étude publique)**

Mise en contexte

Les composantes du logement social pour l'Agglomération et la CMM

- **D'autres composantes du logement social ne sont pas comprises dans la présente définition, dont les parcs de coopératives et d'OBNL d'habitation réalisés en vertu de programmes québécois ou fédéraux anciens, et le parc de logements abordables de la Société d'habitation et de développement de Montréal.**

Mise en contexte

Le rôle des intervenants et les sources de financement des projets

Société d'habitation du Québec

- ❑ Programmes *AccèsLogis* et *Logement abordable Québec – volet social et communautaire*
- ❑ Subventions à la réalisation de logements, offrant entre 50 % et 60 % des coûts maximums de réalisation reconnus (CMR)
- ❑ Requier des contributions du milieu de 15 % des CMR
- ❑ Assure la distribution inter-régionale des unités et édicte les normes des programmes

Mise en contexte

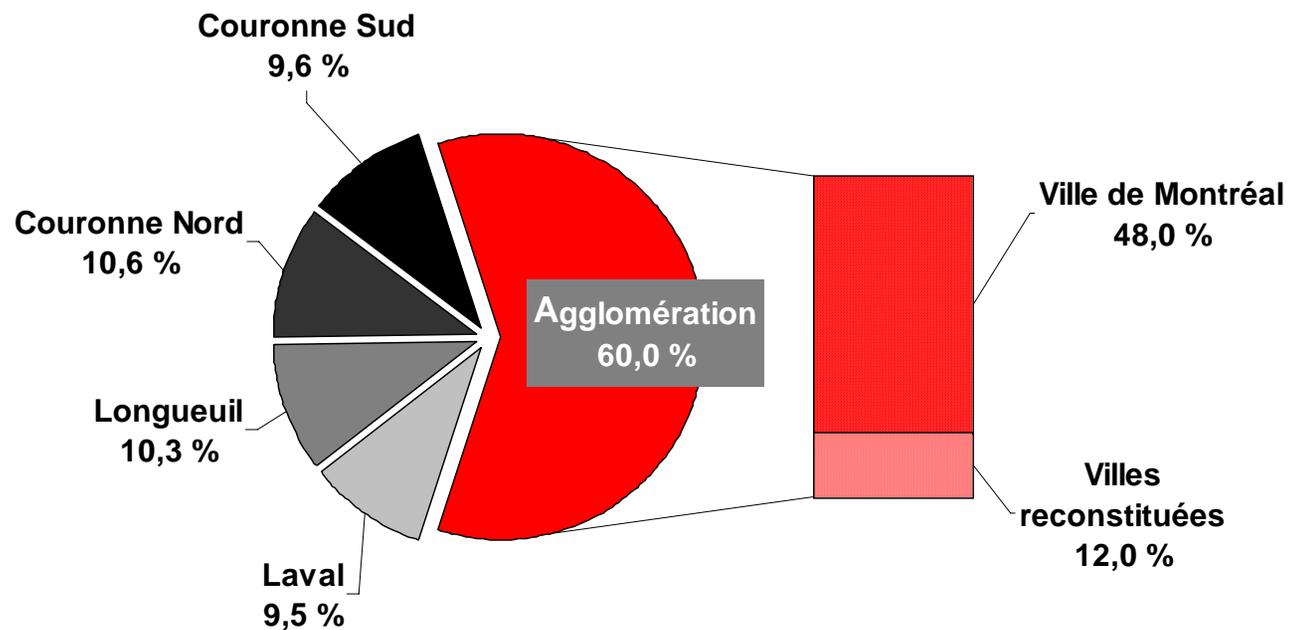
Le rôle des intervenants et les sources de financement des projets

Communauté métropolitaine de Montréal

- Rembourse les contributions municipales versées aux projets de logements sociaux et communautaires telles qu'exigées par les programmes; ceci est réparti entre les 82 municipalités de la CMM
- Élabore actuellement un plan quinquennal (distribution des unités dans la région)
- Position **d'appui au logement social** formulée dans les orientations métropolitaines (décembre 2005)

Mise en contexte

Quotes-parts des cotisations à la CMM (2006)



Mise en contexte

Le rôle des intervenants et les sources de financement des projets

Agglomération de Montréal

- Possède la compétence en matière de logement social sur l'île de Montréal
- Fournit aux projets la contribution du milieu exigée par les programmes, ainsi que le financement des infrastructures requises par les projets (PTI de l'Agglomération)
- La Ville de Montréal agit à titre de mandataire de la SHQ pour la gestion des programmes

Mise en contexte

Le Plan d'affaires 2006-2009

□ Deux volets

- Volet social de 5000 logements (**fait l'objet de la présente étude publique**)
- Volet privé de 10 000 interventions (aide à l'accession à la propriété, aide à la rénovation, aide à la construction de logements abordables privés, etc.)

□ Cheminement du Plan d'affaires

- Entériné par le Comité exécutif en février 2007
- Motion unanime du Conseil d'agglomération de Montréal, en mars 2007, demandant au gouvernement du Québec de renouveler quatre programmes de subvention* utilisés pour la réalisation du Plan d'affaires

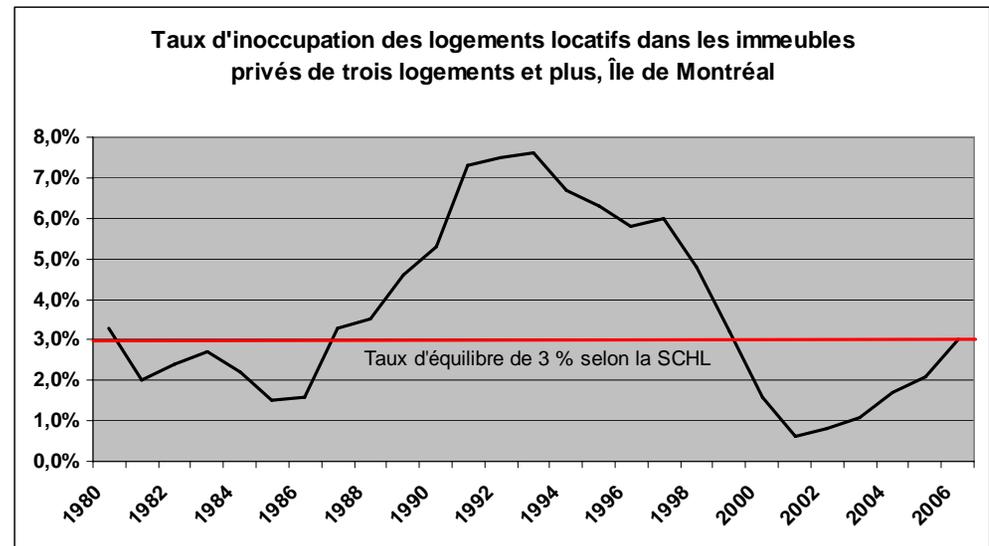
* AccèsLogis, Rénovation Québec (PRQ), Revi-Sols, et le financement du soutien communautaire dans les logements sociaux

2. Environnement

L'environnement

Marché de l'habitation : offre et demande locatives

- **Retour à l'équilibre** du marché locatif en 2006 avec un taux global d'inoccupation de 3 %
- **Écart persistant des taux** entre les différents segments locatifs:
 - **1,5 %** pour un 2 c.c. de moins de **500 \$/mois**
 - **3,9 %** pour un 2 c.c. de plus de **900 \$/mois**



Source : SCHL

L'environnement

Marché de l'habitation

Segmentation et diversification de la demande

- **Forte demande de logements sociaux de la part des familles et des personnes seules de moins de 60 ans**
 - Constituent 80 % des listes d'attente de l'OMHM
(19 000 requérants)
- **Important bassin d'aînés sous le seuil de faible revenu**
 - 5 000 ménages aînés sur la liste d'attente de l'OMHM
 - Arrimage requis avec l'offre de services par le réseau de la santé (politique de soins à domicile)

L'environnement

Marché de l'habitation

Segmentation et diversification de la demande

- **Poursuite de la désinstitutionnalisation**
 - Personnes avec problèmes de santé mentale, handicapés physiques, etc.
- **Besoins de logements avec soutien communautaire**
 - Notamment pour **clientèles sans-logis ou avec des besoins spéciaux** (jeunes, femmes violentées, chambreurs, etc.)

L'environnement

Financement gouvernemental

- ❑ **Gouvernement fédéral : un flou au-delà de 2007**
 - Enveloppe de 187 M\$ accordée à Québec en 2006 (pourrait représenter trois années de programmation selon les barèmes actuels)
 - Pas de garantie que la somme servira au développement du logement social
 - **Aucun signal après 2007 quant au financement fédéral du logement abordable**

- ❑ **Gouvernement québécois : incertitude depuis 2006**
 - 3 384 unités déjà accordées à Montréal dans le cadre des dernières programmations annoncées par Québec
 - **Aucun signal concernant l'annonce d'unités en 2007, malgré la présence de fonds fédéraux**

3. Enjeux

Enjeux

Cibles 2006-2009

- **Accroissement de l'achat-rénovation**
 - Cible de 15 à 20 % du total des unités

- **Cibles par clientèles**
 - 35 % des unités pour les familles
 - 35 % des unités pour les personnes seules et les ménages de petite taille
 - 20 % des unités pour les personnes âgées en perte d'autonomie
 - 10 % des unités pour les clientèles avec besoins spéciaux

- **Partenaires de la mise en œuvre**
 - 80 % coopératives et OBNL (avec l'appui des GRT)
 - 20 % OMHM (avec l'appui de la SHDM)

Enjeux

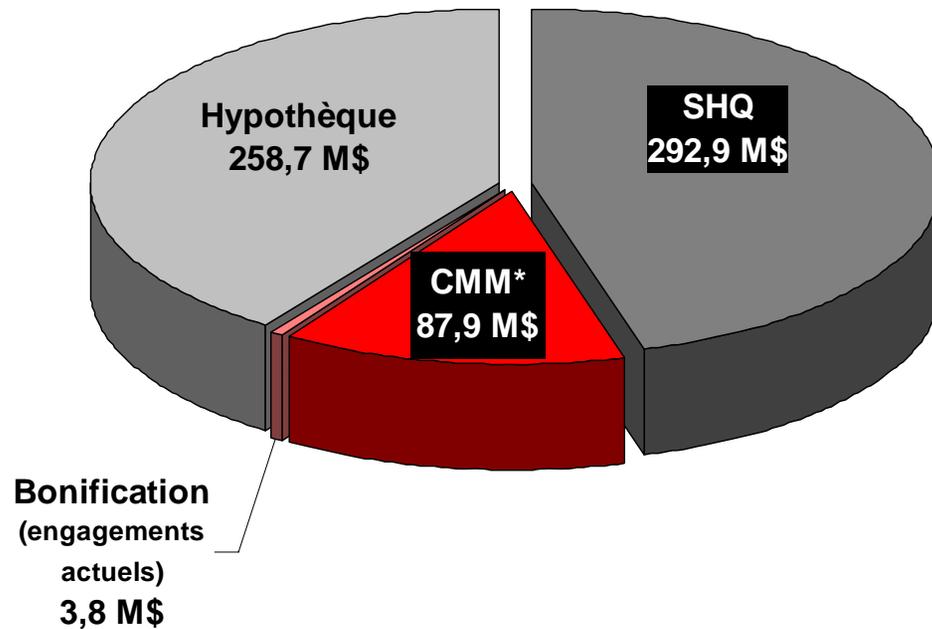
État d'avancement au 30 mars 2007

	Projets	Unités	
Terminés - occupés	4	85	} 2 408
Engagement définitif	22	1 149	
Engagement conditionnel	24	1 174	
En traitement	28	1 025	
TOTAL⁽¹⁾	78	3 433	
En attente de budget	47	3 300	
Total potentiel	125	6733	cible 5 000

(1) Allocation disponible à ce jour : 3 384 unités

Enjeux

Mise en œuvre : éléments-clés



**Coûts de réalisation
= 650 M\$**

**Subventions de base
= 380 M\$**

* De ce montant, 53 M\$ seront assumés par l'agglomération, donc 42,2 M\$ par la Ville de Montréal

Enjeux

Mise en oeuvre : Éléments-clés

- **Ajustements à apporter aux programmes par la SHQ** afin de les adapter au contexte montréalais :
 - **Hausse globale des coûts maximums** reconnus (hausse de 8 % accordée en 2006; besoin de 15 %)
 - **Hausse des coûts reconnus pour l'achat-rénovation** (parité avec la construction neuve)
 - **Mécanisme d'ajustement aux prix des terrains à Montréal**

Enjeux

Mise en oeuvre : Éléments-clés

- ❑ **Financement des infrastructures** par le PTI de l'Agglomération (déjà prévu : 5,6 M\$ en 2007, 5,7 M\$ en 2008, 4 M\$ en 2009)
- ❑ **Maintien des effectifs** de la Direction de projet – Développement du logement social et abordable (DP-DLSA)

4. Conclusions et questions

Conclusions

L'Administration montréalaise :

- ❑ **Maintient la cible de 5 000 engagements** d'ici la fin de 2009
- ❑ **Poursuit des représentations vigoureuses auprès du gouvernement du Québec** pour le budget 2007-2008
- ❑ **S'assure de l'appui de la CMM** (pour obtenir et financer les programmations)

Questions

1. Comment mettre en place le cadre de financement stable et récurrent nécessaire pour atteindre les objectifs établis en matière de revitalisation de quartiers, de maintien de la mixité sociale sur le territoire et d'inclusion de logements sociaux dans les nouveaux projets résidentiels?

Questions

2. Quels ajustements aux outils de développement doit-on privilégier pour assurer la qualité et la viabilité des projets de logements sociaux et communautaires :
 - ❑ pour faire face aux contraintes de réalisation qui se posent dans l'agglomération (ex.: coûts des terrains et de la décontamination, coûts des projets d'achat-rénovation, etc.) ?
 - ❑ pour assurer l'atteinte d'objectifs tels une intégration architecturale de qualité, l'offre de logements accessibles pour personnes handicapées, l'efficacité énergétique, etc.?
 3. Comment peut-on assurer le financement de services de soutien dans les logements sociaux et communautaires? La solution réside-t-elle dans les partenariats, dans l'établissement d'un cadre permanent, etc.?
-

Documents complémentaires

Les documents d'information suivants accompagnent et complètent le contenu de la présentation :

- ❑ Résolution du Conseil d'agglomération concernant quatre programmes d'habitation (CG 07 0044)
- ❑ Habiter Montréal : les grands axes de la stratégie montréalaise d'habitation (extraits du Plan d'urbanisme 2004-2014)
- ❑ La Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels :
Lien Internet : *via* www.habitermontreal.qc.ca ou
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_dad=portal&_pageid=661,1122429&_schema=PORTAL
- ❑ Caractéristiques des programmes d'habitation sociale et communautaire