



2010

PRÉSENTATION DU BUDGET

Prévisions budgétaires  
Société d'habitation et  
de développement de Montréal

**SHDM** 

# TABLE DES MATIÈRES

---

Mot du directeur général .....	2
Mission .....	3
Faits saillants 2009 .....	4
Objectifs 2010 .....	6
Membres du conseil d'administration et des comités .....	7
Organigramme .....	8
<b>Prévisions budgétaires</b>	
Prévisions budgétaires .....	9
Frais généraux d'administration .....	17
Évolution des propriétés .....	18
Planification .....	19
Effectifs - Personne/année .....	20

# MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Guy Hébert

L'année 2009 a représenté de nombreux défis pour la SHDM. Avec une nouvelle direction générale en place et l'arrivée de nouveaux membres au sein du conseil d'administration, la Société s'est renouvelée. Nous avons mené plusieurs actions, d'abord en vue de contrer les irrégularités administratives du passé puis, d'améliorer la performance de l'organisation. Chaque fois, nos décisions ont été guidées par une valeur fondamentale : la transparence.

Nous avons d'abord mis en place de meilleures pratiques de gouvernance, à commencer par les règles de délégation qui ont été resserrées et arrimées à celles de la Ville. Les processus administratifs ont aussi été transformés, de façon à répondre spécifiquement aux exigences de la Loi des cités et villes.

La performance de la Société étant d'abord tributaire de l'efficacité de ses ressources humaines, nous avons consacré beaucoup d'énergie à l'amélioration du climat de travail. En réponse aux demandes du personnel, la SHDM emménagera d'ailleurs dans de nouveaux locaux dès le début de 2010 et un plan de formation et de relève sera implanté au cours de l'année.

Le programme Accès Condos a aussi franchi une étape importante en 2009. En effet, après avoir consulté les principaux intervenants du marché immobilier montréalais, la SHDM a lancé un appel de propositions invitant tous les promoteurs intéressés à soumettre un projet de copropriétés divisées à prix abordables. Cette initiative permet dorénavant à la Société de travailler avec un plus grand éventail de promoteurs, mais surtout, d'appuyer sa sélection de projets sur une grille d'analyse rigoureuse dont les critères sont connus de tous les soumissionnaires.

La direction de la gestion immobilière continue, quant à elle, d'assurer la mission de la Société qui consiste, notamment, à

offrir des logements abordables aux personnes dans le besoin. Par ailleurs, les programmes de rénovation des immeubles se sont poursuivis en 2009, de façon à maintenir une offre de qualité aux locataires de la SHDM et ce, tant sur le plan résidentiel que commercial.

La SHDM détient de nouveaux outils lui permettant d'affirmer davantage son leadership à titre de levier du développement de Montréal. En ce sens, la Société souhaite notamment, au cours

de la prochaine année, jouer un rôle proactif pour stimuler la demande résidentielle, renforcer sa complémentarité avec la Ville et se positionner dans certains créneaux. Mais, pour ce faire, la SHDM devra aussi solliciter le développement, la relève et la mobilisation de ses ressources humaines, compléter sa réorganisation, de même qu'assainir son bilan financier.

Il va sans dire que ces objectifs ne pourraient être atteints sans l'appui et l'expertise des membres du personnel. La SHDM est fière

de pouvoir compter sur la collaboration soutenue de son capital humain.

Merci à tous ceux qui, chaque jour, contribuent à leur façon au développement de la Société.

***La SHDM détient de  
nouveaux outils lui  
permettant d'affirmer  
davantage son leadership  
à titre de levier du  
développement de  
Montréal.***

# MISSION

---

La Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) a pour mission de contribuer au développement du territoire et à l'accroissement de la richesse foncière de la Ville de Montréal par la réalisation d'interventions immobilières structurantes et entraînant tout en visant une autonomie financière.

C'est un partenaire privilégié de la Ville de Montréal dans la mise en œuvre de ses politiques et dans l'atteinte de ses objectifs.

---

La SHDM articule ses actions autour des six **grands axes** d'intervention suivants :

- 1. Participer à la revitalisation des quartiers** par la mise en valeur des immeubles existants et par l'intégration de nouvelles installations de nature résidentielle, commerciale, industrielle, communautaire, culturelle et institutionnelle;
- 2. Favoriser l'accès à la propriété individuelle** par la mise en marché de nouvelles unités de logements abordables ainsi que l'accès à la propriété collective pour une population à revenus modestes, par l'acquisition d'immeubles, leur remise en état et leur transfert à des coopératives d'habitation et à des organismes à but non lucratif (OBNL);
- 3. Assurer la saine gestion de son parc immobilier** en vue d'en garantir sa rentabilité et, pour ce qui est de son secteur résidentiel, d'améliorer la qualité de vie des locataires en privilégiant les clientèles qui ont des revenus modestes, des difficultés d'intégration ou des besoins spéciaux;
- 4. Favoriser la prise en charge de la gestion** par des OBNL représentatifs du milieu pour certains immeubles à vocation plus spécialisée;
- 5. Favoriser le maintien et le retour en ville de propriétaires occupants** par l'acquisition de sites et le développement de projets immobiliers intégrés à vocation résidentielle, commerciale, industrielle, communautaire, culturelle et institutionnelle;
- 6. Participer à la réalisation des objectifs municipaux en matière de développement immobilier** en intervenant dans des projets stratégiques divers et en agissant comme un levier afin de stimuler l'entreprise privée.

---

La SHDM a un double mandat de gestion et de développement immobilier. Elle gère des actifs tout en recherchant la rentabilité et, à terme, la cession au secteur privé. Elle administre, à la demande de la Ville, des actifs de propriété municipale. Pour le volet développement immobilier, elle acquiert des terrains ou des bâtiments à des fins d'exploitation, et planifie et coordonne la mise en valeur de ceux-ci en y associant le secteur privé.

2010

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES

# RÉSUMÉ

## Faits saillants 2009

### Direction générale

La SHDM est en voie d'obtenir ou a obtenu un nouveau statut juridique; elle sera dorénavant une société paramunicipale.

La Société a adopté une nouvelle politique de délégation d'autorité, de même qu'un plan de communication global (interne et externe); un plan de formation et de relève est présentement en cours d'élaboration.

Un comité conjoint Ville-SHDM a été créé en vue de consolider les relations qu'entretient la Société avec ses partenaires.

La direction générale a procédé à une réorganisation administrative de ses différentes directions.

### Gestion immobilière

Deux projets résidentiels ont été vendus aux organismes qui en assuraient la gestion. Cette décision a été prise selon notre politique de cession des actifs et dans le but de retourner, sur le marché de l'habitation montréalais, des logements sociaux et abordables remis aux normes grâce au programme PALL :

- 4127 à 4221, De Richelieu : 48 logements vendus à la Coopérative de Richelieu de Montréal
- 1815, De Fleurimont : 22 logements vendus à Maison L'Échelon

La phase 3 du programme de rénovation majeure du projet 2<sup>e</sup> Avenue a été réalisée selon un budget de 1.9 M\$, incluant une subvention du Programme Rénovation Québec.

Des travaux de maçonnerie, de remplacement de toiture et autres, d'une valeur de près de 3 M\$, ont été réalisés sur nos bâtiments résidentiels.

Les travaux pour le remplacement de la fenestration de l'édifice patrimonial Le Marché Bonsecours ont débuté. Ces travaux totalisent 2 M\$.

Un programme d'économie d'énergie a été mis en place en collaboration avec le RQOH (Réseau québécois des OSBL d'habitation) et Hydro Québec, visant l'installation, dans 4 735 logements, de produits, thermostats et éléments d'éclairage démontrant une meilleure efficacité énergétique.

2010

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES

## Développement immobilier

### PROGRAMME ACCÈS CONDOS

En 2009, la SHDM a conclu une entente pour la réalisation de 470 unités de condos à Cité l'Acadie.

Parmi les 836 unités en suivi de chantier, 540 ont été livrées: Novello 2, Côté Ouest II, Faubourg Contrecoeur et la Confiserie. Le Phoenix sera, quant à lui, livré au début 2010.

La livraison du dernier volet du projet Monkland sur le parc III, qui comporte 24 unités, est prévue pour novembre 2009. Ce projet bénéficie d'une subvention expérimentale de la Ville de Montréal permettant l'accès à la propriété aux personnes à faibles revenus.

La SHDM a également mérité le prix d'excellence 2009 de l'Institut de développement urbain du Québec pour les projets Côté Ouest, phase I et Trilogis Monkland dans le cadre de son programme Accès Condos.

La Société a lancé, le 17 novembre, un appel de propositions public en vue de qualifier des entrepreneurs pour l'accréditation de projets au programme Accès Condos.

### OMHM

23 unités sociales pour famille ont été livrées dans le projet de la Confiserie, situé dans l'arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve et 24 unités ont été mises en chantier dans le projet Léa-Roback, situé dans l'arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie.

### UNITÉS SOCIALES EN COLLABORATION AVEC LA VILLE DE MONTRÉAL

Une planification et un engagement conditionnel de 121 unités ont été conclus pour le projet Faubourg Contrecoeur, situé dans l'arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve.

Une planification et un engagement conditionnel de 223 unités ont été conclus pour le projet Cité l'Acadie, situé dans l'arrondissement Ahuntsic - Cartierville.

### DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

Les travaux provisoires de la Place des festivals ont été complétés le 11 juin 2009 et ce, dans les délais ainsi que dans le respect de la qualité et des paramètres budgétaires prévus.

### DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'immeuble 801 Brennan a obtenu les certifications LEED CI niveau argent et BOMA-BEST VISER VERT niveau 4.

Le Phoenix, dont la livraison est prévue pour le début de 2010, est le premier projet Accès Condos qui vise une certification LEED NC niveau argent.

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES

2010

# RÉSUMÉ

## Objectifs 2010

### **Solliciter le développement, la relève et la mobilisation de nos ressources humaines**

La SHDM doit revoir son organisation du travail. Un plan de gestion des talents axé sur la relève et le développement des compétences doit être élaboré et la culture organisationnelle doit être modifiée, de façon à ce que « LA » priorité soit l'imputabilité.

### **Procéder à une étude détaillée de notre parc immobilier**

La SHDM doit revoir son portefeuille et statuer sur certains dossiers pressants, comme Lucien-Lallier, 911 Jean-Talon Est et la Licorne. Elle doit aussi se doter de mécanismes et d'outils nécessaires à l'amélioration de son efficacité, en plus de réviser l'imputation de ses frais généraux.

### **Renforcer la complémentarité de la SHDM avec la Ville**

La Société doit jouer un rôle proactif en matière d'intelligence de marché, mais surtout, détenir une meilleure compréhension des besoins de la Ville.

### **Optimiser le risque-rendement par une gestion active du capital**

L'organisation doit tendre vers les valeurs du marché en termes de coût de loyer et optimiser ainsi ses rendements. Ses investissements doivent être revus, de façon à élaborer un plan d'entretien quinquennal optimal en gestion immobilière.

### **Positionner la SHDM dans certains créneaux**

La Société doit s'assurer de demeurer complémentaire au secteur privé et jouer un rôle social cohérent avec les orientations de la Ville. Elle doit continuer de jouer un rôle structurant, tout en se donnant des orientations en matière de revitalisation de quartiers, de développement et d'itinérance/logements sociaux.

### **Adopter une gestion proactive du risque environnemental**

Des études de Phase I doivent être conduites pour l'ensemble du portefeuille de la Société et un plan de gestion environnementale doit être élaboré pour les cinq prochaines années.

### **Jouer un rôle proactif pour stimuler la demande résidentielle en innovant**

La Société doit diversifier la portée de son programme Accès Condos dans le volet expérimental.

2010

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES



# MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES COMITÉS

2010

## Conseil d'administration

Jean-Claude Cyr, président

Bachir Azzi

Johanne Brunet

Richard Deschamps

Hélène Lafond

Réal Lavallée

Robert Olivier

2 postes vacants

## Comité de gouvernance et de ressources humaines

Richard Deschamps, président

Jean-Claude Cyr

Johanne Brunet (temporaire)

## Comité de vérification, finances et gestion des risques

Réal Lavallée, président

Johanne Brunet

1 poste vacant

Jean-Claude Cyr

## Comité de gestion des investissements

Hélène Lafond, présidente

Bachir Azzi

Robert Olivier

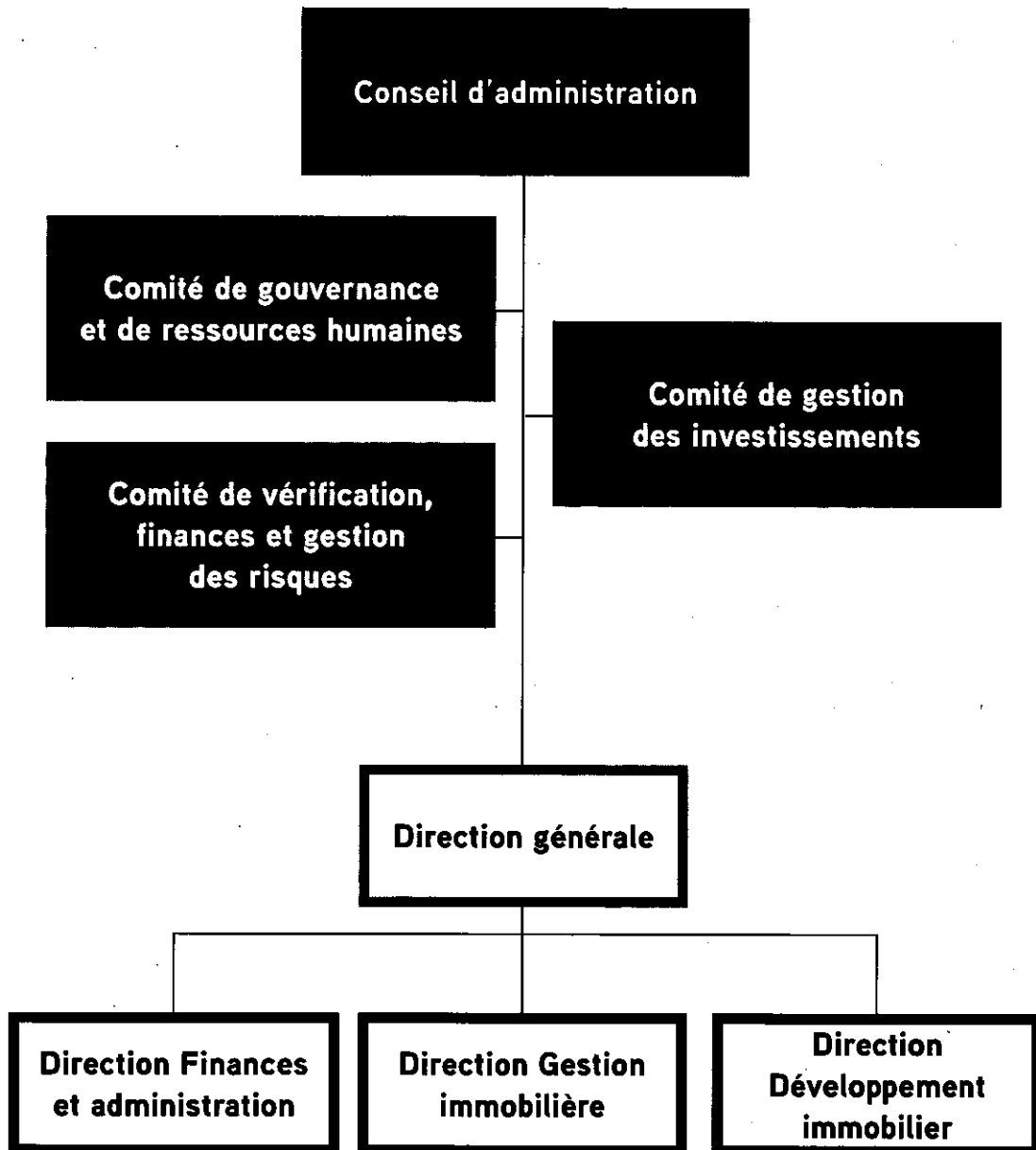
Jean-Claude Cyr

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES

2010



# ORGANIGRAMME



2010

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES

# PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2010

Sommaire du budget de fonctionnement 2010

	Budget 2010 (\$)	Budget 2009 (\$)	Variation Budget 2010-2009 (\$)
<b>Recettes</b>			
Exploitation du portefeuille immobilier	47 921 097	46 522 796	1 398 301
Développement	1 384 186	3 171 206	(1 787 020)
Vente de propriétés	-	11 421 100	(11 421 100)
Programme accès condos	3 412 827	1 983 361	1 429 466
Exécution de mandats de la Ville de Montréal	1 534 913	3 864 736	(2 329 823)
Contribution financière de la Ville de Montréal	- *	1 100 000	(1 100 000)
<b>Total des recettes</b>	<b>54 253 023</b>	<b>68 063 199</b>	<b>(13 810 176)</b>
<b>Dépenses</b>			
Exploitation du portefeuille immobilier	51 197 755	48 246 773	(2 950 982)
Développement	3 788 399	4 468 687	680 288
Coût des propriétés vendues	-	11 014 822	11 014 822
Exécution de mandats de la Ville de Montréal	1 934 913	4 456 736	2 521 823
Coût de détention des terrains	1 002 853	1 476 181	473 328
<b>Total des dépenses</b>	<b>57 923 920</b>	<b>69 663 199</b>	<b>11 739 279</b>
<b>Surplus (déficit)</b>	<b>(3 670 897)</b>	<b>(1 600 000)</b>	<b>(2 070 897)</b>
Affectation des surplus antérieurs	3 670 897	1 600 000	2 070 897
<b>Surplus (déficit)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2010

\* Des négociations sont en cours avec la Ville de Montréal pour obtenir une contribution de 800 000 \$ pour la gestion du Marché Bonsecours et du programme d'acquisition de maisons de chambres (PAMAC)

# PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2010

Budget d'exploitation du portefeuille immobilier 2010

## SOMMAIRE

	Budget 2010 (\$)	Budget 2009 (\$)	Variation Budget 2010-2009 (\$)
<b>Recettes</b>			
Loyers	48 278 418	47 065 309	1 213 109
Vacances	(733 976)	(736 301)	2 325
Mauvaises créances	(230 150)	(240 746)	10 596
Subventions aux locataires	(367 445)	(470 716)	103 271
<b>Loyers nets</b>	<b>46 946 847</b>	<b>45 617 546</b>	<b>1 329 301</b>
Autres	974 250	905 250	69 000
<b>Total des recettes</b>	<b>47 921 097</b>	<b>46 522 796</b>	<b>1 398 301</b>
<b>Dépenses</b>			
<b>Administration</b>			
Ressources humaines	1 200 586	1 288 074	87 488
Frais généraux d'administration	878 999	538 138	(340 861)
Autres frais	406 590	443 886	37 296
<b>Total administration</b>	<b>2 486 175</b>	<b>2 270 098</b>	<b>(216 077)</b>
<b>Entretien et exploitation</b>			
Ressources humaines	3 200 433	2 858 333	(342 100)
Frais généraux d'exploitation	242 917	495 542	252 625
Frais entretien	8 266 001	7 833 906	(432 095)
Gestion externe	1 277 200	1 087 138	(190 062)
<b>Total entretien et exploitation</b>	<b>12 986 551</b>	<b>12 274 919</b>	<b>(711 632)</b>
Assurance	506 430	572 386	65 956
Energie	5 722 572	5 549 049	(173 523)
Taxes	8 803 826	9 154 034	350 208
Frais financiers	6 519 287	8 038 185	1 518 898
Améliorations	5 140 000	2 000 000	(3 140 000)
Réserve remplacement	1 347 301	935 953	(411 348)
Amortissement	7 685 613	7 452 149	(233 464)
<b>Total des dépenses</b>	<b>51 197 755</b>	<b>48 246 773</b>	<b>(2 950 982)</b>
<b>Surplus (déficit)</b>	<b>(3 276 658)</b>	<b>(1 723 977)</b>	<b>(1 552 681)</b>

2010

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES

# PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2010

Budget d'exploitation du portefeuille immobilier 2010

## ARTICLE 95

	Budget 2010 (\$)	Budget 2009 (\$)	Variation Budget 2010-2009 (\$)
<b>Recettes</b>			
Loyers	15 101 201	14 633 270	467 931
Vacances	(149 195)	(155 694)	6 499
Mauvaises créances	(68 890)	(82 113)	13 223
Subventions aux locataires	(367 445)	(470 716)	103 271
<b>Loyers nets</b>	<b>14 515 671</b>	<b>13 924 747</b>	<b>590 924</b>
Autres	587 382	631 498	(44 116)
<b>Total des recettes</b>	<b>15 103 053</b>	<b>14 556 245</b>	<b>546 808</b>
<b>Dépenses</b>			
<b>Administration</b>			
Ressources humaines	375 444	448 587	73 143
Frais généraux d'administration	274 878	182 039	(92 839)
Autres frais	74 227	78 054	3 827
<b>Total administration</b>	<b>724 549</b>	<b>708 680</b>	<b>(15 869)</b>
<b>Entretien et exploitation</b>			
Ressources humaines	2 905 671	2 478 051	(427 620)
Frais généraux d'exploitation	226 409	388 888	162 479
Frais entretien	1 996 251	2 252 690	256 439
Gestion externe	-	-	-
<b>Total entretien et exploitation</b>	<b>5 128 331</b>	<b>5 119 629</b>	<b>(8 702)</b>
Assurance	192 283	182 946	(9 337)
Energie	1 183 705	1 251 731	68 026
Taxes	2 212 786	2 240 112	27 326
Frais financiers	617 569	613 130	(4 439)
Améliorations	-	-	-
Réserve remplacement	1 347 301	935 953	(411 348)
Amortissement	3 696 529	3 504 064	(192 465)
<b>Total des dépenses</b>	<b>15 103 053</b>	<b>14 556 245</b>	<b>(546 808)</b>
<b>Surplus (déficit)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES

2010

# PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2010

Budget d'exploitation du portefeuille immobilier 2010

## PALL

	Budget 2010 (\$)	Budget 2009 (\$)	Variation Budget 2010-2009 (\$)
<b>Recettes</b>			
Loyers	13 390 455	13 047 770	342 685
Vacances	(357 971)	(378 227)	20 256
Mauvaises créances	(133 903)	(130 476)	(3 427)
Subventions aux locataires	-	-	-
<b>Loyers nets</b>	<b>12 898 581</b>	<b>12 539 067</b>	<b>359 514</b>
Autres	279 860	257 280	22 580
<b>Total des recettes</b>	<b>13 178 441</b>	<b>12 796 347</b>	<b>382 094</b>
<b>Dépenses</b>			
<b>Administration</b>			
Ressources humaines	321 078	379 305	58 227
Frais généraux d'administration	235 077	162 559	(72 518)
Autres frais	60 000	22 500	(37 500)
<b>Total administration</b>	<b>616 155</b>	<b>564 364</b>	<b>(51 791)</b>
<b>Entretien et exploitation</b>			
Ressources humaines	228 105	197 564	(30 541)
Frais généraux d'exploitation	11 284	39 447	28 163
Frais entretien	2 811 517	2 760 914	(50 603)
Gestion externe	668 950	651 295	(17 655)
<b>Total entretien et exploitation</b>	<b>3 719 856</b>	<b>3 649 220</b>	<b>(70 636)</b>
Assurance	168 557	159 282	(9 275)
Energie	2 388 124	2 157 135	(230 989)
Taxes	1 535 436	1 474 055	(61 381)
Frais financiers	1 919 750	2 782 512	862 762
Améliorations	4 690 000	1 500 000	(3 190 000)
Réserve remplacement	-	-	-
Amortissement	1 311 926	1 292 031	(19 895)
<b>Total des dépenses</b>	<b>16 349 804</b>	<b>13 578 599</b>	<b>(2 771 205)</b>
<b>Surplus (déficit)</b>	<b>(3 171 363)</b>	<b>(782 252)</b>	<b>(2 389 111)</b>

2010

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES

# PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2010

Budget d'exploitation du portefeuille immobilier 2010

## PAMAC

	Budget 2010 (\$)	Budget 2009 (\$)	Variation Budget 2010-2009 (\$)
<b>Recettes</b>			
Loyers	1 281 210	1 276 712	4 498
Vacances	(75 125)	(74 917)	(208)
Mauvaises créances	(13 579)	(13 516)	(63)
Subventions aux locataires	-	-	-
<b>Loyers nets</b>	<b>1 192 506</b>	<b>1 188 279</b>	<b>4 227</b>
Autres	19 220	12 800	6 420
<b>Total des recettes</b>	<b>1 211 726</b>	<b>1 201 079</b>	<b>10 647</b>
<b>Dépenses</b>			
<b>Administration</b>			
Ressources humaines	22 190	26 811	4 621
Frais généraux d'administration	16 247	11 490	(4 757)
Autres frais	-	-	-
<b>Total administration</b>	<b>38 437</b>	<b>38 301</b>	<b>(136)</b>
<b>Entretien et exploitation</b>			
Ressources humaines	10 987	10 030	(957)
Frais généraux d'exploitation	545	1 459	914
Frais entretien	475 774	445 407	(30 367)
Gestion externe	77 570	76 493	(1 077)
<b>Total entretien et exploitation</b>	<b>564 876</b>	<b>533 389</b>	<b>(31 487)</b>
Assurance	18 130	17 527	(603)
Energie	244 069	251 469	7 400
Taxes	129 632	135 189	5 557
Frais financiers	134 752	211 748	76 996
Améliorations	150 000	200 000	50 000
Réserve remplacement	-	-	-
Amortissement	290 535	266 687	(23 848)
<b>Total des dépenses</b>	<b>1 570 431</b>	<b>1 654 310</b>	<b>83 879</b>
<b>Surplus (déficit)</b>	<b>(358 705)</b>	<b>(453 231)</b>	<b>94 526</b>

2010

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES

# PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2010

Budget d'exploitation du portefeuille immobilier 2010

<b>AUTRES</b>	<b>Budget 2010 (\$)</b>	<b>Budget 2009 (\$)</b>	<b>Variation Budget 2010-2009 (\$)</b>
<b>Recettes</b>			
Loyers	332 251	180 150	152 101
Vacances	(58 850)	(36 000)	(22 850)
Mauvaises créances	(3 550)	(1 750)	(1 800)
Subventions aux locataires	-	-	-
<b>Loyers nets</b>	<b>269 851</b>	<b>142 400</b>	<b>127 451</b>
Autres	7 788	3 672	4 116
<b>Total des recettes</b>	<b>277 639</b>	<b>146 072</b>	<b>131 567</b>
<b>Dépenses</b>			
<b>Administration</b>			
Ressources humaines	6 970	4 075	(2 895)
Frais généraux d'administration	5 103	1 746	(3 357)
Autres frais	1 835	1 830	(5)
<b>Total administration</b>	<b>13 908</b>	<b>7 651</b>	<b>(6 257)</b>
<b>Entretien et exploitation</b>			
Ressources humaines	55 670	24 009	(31 661)
Frais généraux d'exploitation	4 679	3 491	(1 188)
Frais entretien	37 376	22 785	(14 591)
Gestion externe	51 600	51 600	-
<b>Total entretien et exploitation</b>	<b>149 325</b>	<b>101 885</b>	<b>(47 440)</b>
Assurance	3 055	1 471	(1 584)
Energie	14 395	6 855	(7 540)
Taxes	37 467	20 839	(16 628)
Frais financiers	32 148	24 166	(7 982)
Améliorations	-	-	-
Réserve remplacement	-	-	-
Amortissement	42 248	20 715	(21 533)
<b>Total des dépenses</b>	<b>292 546</b>	<b>183 582</b>	<b>(108 964)</b>
<b>Surplus (déficit)</b>	<b>(14 907)</b>	<b>(37 510)</b>	<b>22 603</b>

2010

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES

# PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2010

Budget d'exploitation du portefeuille immobilier 2010

## COMMERCIAL

	Budget 2010 (\$)	Budget 2009 (\$)	Variation Budget 2010-2009 (\$)
<b>Recettes</b>			
Loyers	18 173 301	17 927 407	245 894
Vacances	(92 835)	(91 463)	(1 372)
Mauvaises créances	(10 228)	(12 891)	2 663
Subventions aux locataires	-	-	-
<b>Loyers nets</b>	<b>18 070 238</b>	<b>17 823 053</b>	<b>247 185</b>
Autres	80 000	-	80 000
<b>Total des recettes</b>	<b>18 150 238</b>	<b>17 823 053</b>	<b>327 185</b>
<b>Dépenses</b>			
<b>Administration</b>			
Ressources humaines	474 904	429 296	(45 608)
Frais généraux d'administration	347 694	180 304	(167 390)
Autres frais	270,528	341,502	70 974
<b>Total administration</b>	<b>1 093 126</b>	<b>951 102</b>	<b>(142 024)</b>
<b>Entretien et exploitation</b>			
Ressources humaines	-	148 679	148 679
Frais généraux d'exploitation	-	62 257	62 257
Frais entretien	2 945 083	2 352 110	(592 973)
Gestion externe	479 080	307 750	(171 330)
<b>Total entretien et exploitation</b>	<b>3 424 163</b>	<b>2 870 796</b>	<b>(553 367)</b>
<b>Assurance</b>	<b>124 405</b>	<b>211 160</b>	<b>86 755</b>
<b>Energie</b>	<b>1 892 279</b>	<b>1 881 859</b>	<b>(10 420)</b>
<b>Taxes</b>	<b>4 888 505</b>	<b>5 283 839</b>	<b>395 334</b>
<b>Frais financiers</b>	<b>3 815 068</b>	<b>4 406 629</b>	<b>591 561</b>
<b>Améliorations</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>	<b>-</b>
<b>Réserve remplacement</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Amortissement</b>	<b>2 344 375</b>	<b>2 368 652</b>	<b>24 277</b>
<b>Total des dépenses</b>	<b>17 881 921</b>	<b>18 274 037</b>	<b>392 116</b>
<b>Surplus (déficit)</b>	<b>268 317</b>	<b>(450 984)</b>	<b>719 301</b>

2010

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES



# PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2010

## Notes explicatives

### PARC IMMOBILIER

La Société d'habitation et de développement de Montréal gère présentement un parc de 4 753 unités de logement :

**IMMEUBLES 95** • 2 082 unités de logement regroupées sur plus de 205 emplacements

**PALL** • 2 286 unités de logement regroupées sur plus de 143 emplacements. Ces unités de logement sont gérées à l'externe par des OBNL

**PAMAC** • 342 chambres regroupées dans 12 projets ainsi qu'un local utilisé à des fins communautaires (1626 Saint-Hubert)

**AUTRES** • 42 unités de logement regroupées sur sept emplacements ainsi que 4 projets cédés par bail emphytéotique;

**COMMERCIAL** • 7 immeubles commerciaux

### RECETTES

Les revenus de loyers ont été établis en fonction des revenus réels de 2009 majorés de 1,5 %.

Pour le volet commercial les revenus de loyers ont été établis en fonction des baux en vigueur.

Des taux de vacance de 0,99 % pour le programme «Immeubles 95», 2,67 % pour le PALL, 5,87 % pour le PAMAC, 17,71 % pour Autres et 0,51 % pour le volet commercial représentant un taux de vacance global de 1,52 %.

La Société entend accorder aux locataires des projets excédentaires, des subventions de l'ordre de 367 445 \$ conformément aux conditions prévues à l'article 95 de la Loi nationale sur l'habitation.

### DÉPENSES

**Ressources humaines** • Les salaires, les avantages sociaux et les frais de formation sont reliés directement à l'administration générale d'une part, à l'entretien et à l'exploitation des immeubles, d'autre part.

**Administration** • Le poste administration comprend les éléments suivants :

- ressources humaines : voir ci-dessus.
- frais généraux d'administration : toutes les dépenses administratives requises pour le fonctionnement de la Société;
- autres frais : honoraires professionnels, lesquels sont imputés aux projets concernés.

**Entretien et exploitation** • Le poste entretien et exploitation inclut les éléments suivants :

- ressources humaines : voir précédemment.
- frais généraux d'exploitation : tous les frais reliés directement à l'entretien et à l'exploitation des immeubles;
- frais d'entretien : toutes les dépenses requises pour maintenir les immeubles en bon état;
- gestion externe : frais de 5 % payés aux gestionnaires externes pour assurer la gestion des immeubles du programme PALL et de 6 % pour le PAMAC selon les conventions en vigueur.

**Énergie** • La dépense a été établie en fonction des coûts estimés de 2009, qui ont été indexés.

**Assurances et taxes** • La dépense a été établie en fonction des coûts réels de 2009, qui ont été indexés.

**Frais financiers** • Pour le programme «Immeubles 95» et Autres, la dépense a été établie en fonction des hypothèques en vigueur.

Pour le PALL, le PAMAC et le volet commercial la dépense a été établie en fonction d'un taux de 3,5 %.

**Amortissement** • Pour le programme «Immeubles 95», la dépense d'amortissement est calculée selon la méthode d'amortissement basée sur les modalités de remboursement des hypothèques contractées à leur égard. Ce montant correspond au remboursement de capital effectué.

Pour le PAMAC et Autres, la dépense d'amortissement est calculée selon la méthode d'amortissement d'une hypothèque (portion capital) à 8,75 %, sur une période de vingt-cinq ans.

Pour le PALL et les immeubles commerciaux, la dépense d'amortissement est calculée de façon linéaire sur une période de trente-cinq ans.

**Améliorations** • Pour maintenir en bon état le parc immobilier de la Société, des dépenses de l'ordre de 4 690 000 \$ pour le PALL, de 150 000 \$ pour le PAMAC et 300 000 \$ pour le volet commercial sont requises.

**Provision pour remplacement (article 95)** • La provision pour remplacement est créée pour chaque immeuble dont les produits excèdent les charges. Elle est créée pour prévoir les dépenses importantes d'entretien et de réparation ou le remplacement des équipements. Cette provision est estimée à 5 100 000 \$ au 31 décembre 2009. De ce montant une somme d'environ 2 500 000 \$ sera utilisée pour maintenir en bon état les immeubles assujettis à la Loi nationale sur l'habitation, article 95.

# FRAIS GÉNÉRAUX D'ADMINISTRATION

Budget 2010

	Finances et administration (\$)	Direction générale (\$)	Gestion immobilière (\$)	Développement immobilier (\$)	Total 2010 (\$)	Total 2009 (\$)	Variation Budget 2010-2009 (\$)
Salaires et avantages sociaux	1 108 646	766 945	3 166 602	1 855 791	6 897 984	6 840 155	(57 829)
Formation	11 890	8 225	33 831	19 903	73 849	72 657	(1 192)
Déplacement et représentation	20 400	23 600	112 600	52 400	209 000	225 872	16 872
Papeterie et fournitures de bureau	85 000	-	-	35 000	120 000	110 000	(10 000)
Informatique	75 000	-	-	100 000	175 000	200 000	25 000
Honoraires professionnels	150 000	250 000	46 000	400 000	846 000	1 349 500	503 500
Téléphone	37 500	5 000	18 500	15 000	76 000	119 000	43 000
Loyer	466 560	-	-	-	466 560	250 000	(216 560)
Assurances	-	65 000	-	-	65 000	65 000	-
Amortissement mobilier et équipement	58 000	-	6 840	-	64 840	100 000	35 160
Taxes non récupérables	62 957	23 909	13 577	44 433	144 876	149 930	5 054
Autres	40 000	25 000	45 400	61 825	172 225	166 660	(5 565)
<b>Total</b>	<b>2 115 953</b>	<b>1 167 679</b>	<b>3 443 350</b>	<b>2 584 352</b>	<b>9 311 334</b>	<b>9 648 774</b>	<b>337 440</b>
<b>Frais imputés des finances</b>	<b>(2 115 53)</b>	<b>-</b>	<b>1 565 806</b>	<b>550 147</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Frais imputés de la direction générale</b>	<b>-</b>	<b>(1 167 679)</b>	<b>513 779</b>	<b>653 900</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 522 935</b>	<b>3 788 399</b>	<b>9 311 334</b>	<b>9 648 774</b>	<b>337 440</b>

2010

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES

# ÉVOLUTION DES PROPRIÉTÉS

2010

	LNH article 95 (\$)	PALL (\$)	PAMAC (\$)	Autres et baux emphytéotique (\$)	Commercial (\$)	Total (\$)
Valeur au 31 décembre 2009	43 135 417	55 906 897	5 224 368	2 704 452	99 587 426	206 558 560
Amortissement	(3 696 529)	(1 311 926)	(290 535)	(42 248)	(2 344 375)	(7 685 613)
Valeur au 31 décembre 2010	39 438 888	54 594 971	4 933 833	2 662 204	97 243 051	198 872 947

2010

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES

# PLANIFICATION

	Unités 2009			Unités 2010			Unités 2011			Total 2009 à 2011		
	approuvées	en chantier	livrées	planifiées	en chantier	livrées	planifiées	en chantier	livrées	planifiées	en chantier	livrées
Accès à la propriété	470	836	540	300	352	416	250	538	532	1 020	1 726	1 488
Achat-rénovation de logements	-	30	30	-	-	-	-	-	-	-	30	30
Logements abordables communautaires OMHM	-	47	23	28	-	24	-	-	28	28	47	75
Accès à la propriété pour faible revenu	-	24	24	-	-	-	-	-	-	-	24	24
	470	937	617	328	352	440	250	538	560	1 048	1 827	1 617

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES

2010

# EFFECTIFS - PERSONNE/ANNÉE

2010

	2010				2009			
	Non-synd.	Cols blancs	Cols bleus	Total	Non-synd.	Cols blancs	Cols bleus	Total
Direction générale	6	-	-	6	5	-	-	5
Direction finances administration	3	7	-	10	3	8	-	11
Direction gestion immobilière	2	19	23	44	2	19	23	44
Direction du développement	3	15	-	18	3	16	-	19
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>41</b>	<b>23</b>	<b>78</b>	<b>13</b>	<b>43</b>	<b>23</b>	<b>79</b>
Marché Bonsecours	1	3	10	14	1	3	10	14

13 personnes, à temps partiel, affectées à la surveillance des immeubles

2010

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES

## RENSEIGNEMENTS

**Brigitte Dion**

Directrice

Finances et administration

Société d'habitation et de  
développement de Montréal

425, rue Sherbrooke Est, bureau 01  
Montréal (Québec) H2L 1J9

Téléphone : 514 380-2121

Télécopieur : 514 380-2103