

Prévisions budgétaires 2015



SHDM 

SOCIÉTÉ D'HABITATION
ET DE DÉVELOPPEMENT
DE MONTRÉAL



TABLE DES MATIÈRES

Message du président et de la directrice générale	1
Mission et organigramme de la Société	2
Programmes	3
Provenance des surplus	4
Faits saillants – Budget 2015	4-5
Prévisions budgétaires	
Sommaire du budget de fonctionnement	6
Sommaire résidentiel	7
Article 95	8
PALL	9
PAMAC	10
Autres	11
Commercial	12
Frais généraux d'administration	13
Investissements en immobilisations	14
Notes explicatives	15-16

Message du président et de la directrice générale

Après avoir reporté de quelques mois certains projets immobiliers pour mieux s'adapter au ralentissement du marché et augmenté ses efforts et ses investissements en recherche et en développement, la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) entame un cycle de développement dynamique et effervescent, conforme aux ambitions de son plan stratégique 2014-2016. Elle commencera 2015 avec une marge de manœuvre adéquate et une capacité financière solide. Celles-ci lui permettront de maintenir son autonomie financière et de continuer d'opérer sans contribution de la Ville, tout en mettant à profit son agilité pour mener à bien sa mission et amorcer une série de projets structurants pour Montréal.

Déjà, en 2015, la Société amorcera la réalisation de l'ambitieux projet de l'îlot Balmoral pour accueillir le futur siège social de l'Office national du film dès l'automne 2017, une occasion de s'inscrire dans les festivités du 375^e anniversaire de Montréal. Ce bâtiment, situé au cœur du Quartier des spectacles, aura une signature architecturale distincte, à la hauteur de la renommée de Montréal comme métropole culturelle.

Toujours en 2015, dans les arrondissements du Sud-Ouest et de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, la SHDM lancera deux projets à vocation mixte accrédités Accès Condos. Elle mettra ainsi à contribution son expertise en immobilier résidentiel en complémentarité avec l'organisme *Bâtir son quartier* et la Ville, afin de maximiser les retombées des projets et ainsi mieux répondre aux objectifs de revitalisation, de rétention des familles et d'inclusion de logement social de la Ville de Montréal.

De plus, pour faire face à la fin des prêts hypothécaires et des subventions dans le cadre des accords d'exploitation du programme fédéral de l'article 95 qui viennent à échéance entre 2015 et 2023, et pour protéger son parc locatif résidentiel, la Société poursuivra l'élaboration d'un plan d'action rigoureux pour assurer la pérennité et l'abordabilité des logements. Deux sondages auprès de ses locataires lui ont déjà permis de préciser le positionnement de ses offres en fonction des besoins de ses clientèles et de poser les jalons de son évolution. Par ailleurs, la fin des conventions d'exploitation avec la Société d'habitation du Québec constitue une occasion à saisir pour diversifier et compléter l'offre de produits résidentiels, notamment des projets locatifs ciblés.

Soucieuse de stimuler la vitalité des quartiers montréalais en préservant une offre locative de qualité et abordable, la Société continuera d'investir pour maintenir l'intégrité de son parc immobilier résidentiel en y réalisant près de 9,2 M\$ de travaux majeurs en 2015.

Outre son parc locatif résidentiel, la Société contribuera à raison de 2,2 M\$ d'ici la fin 2016 à la création d'une 13^e maison de la culture à Montréal et de près de 100 000 \$ pour rénover le monastère du Bon-Pasteur, lieu de diffusion culturelle à l'échelle métropolitaine.

Voilà quelques exemples parmi d'autres de la portée des actions de la SHDM en matière de développement économique, social et culturel. Plus que jamais, elle demeure un partenaire de choix pour faire de l'immobilier responsable au profit de Montréal.

La mobilisation soutenue et constante de tous les employés de la SHDM est au cœur de la concrétisation des multiples initiatives de la Société et nous ne saurions conclure ce mot sans leur témoigner notre grande reconnaissance. C'est grâce à cette équipe qui rassemble une diversité de métiers et de professions que la SHDM peut jouer son véritable rôle de levier stratégique dans le développement de Montréal.



Le président du conseil d'administration
Jean-Claude Cyr

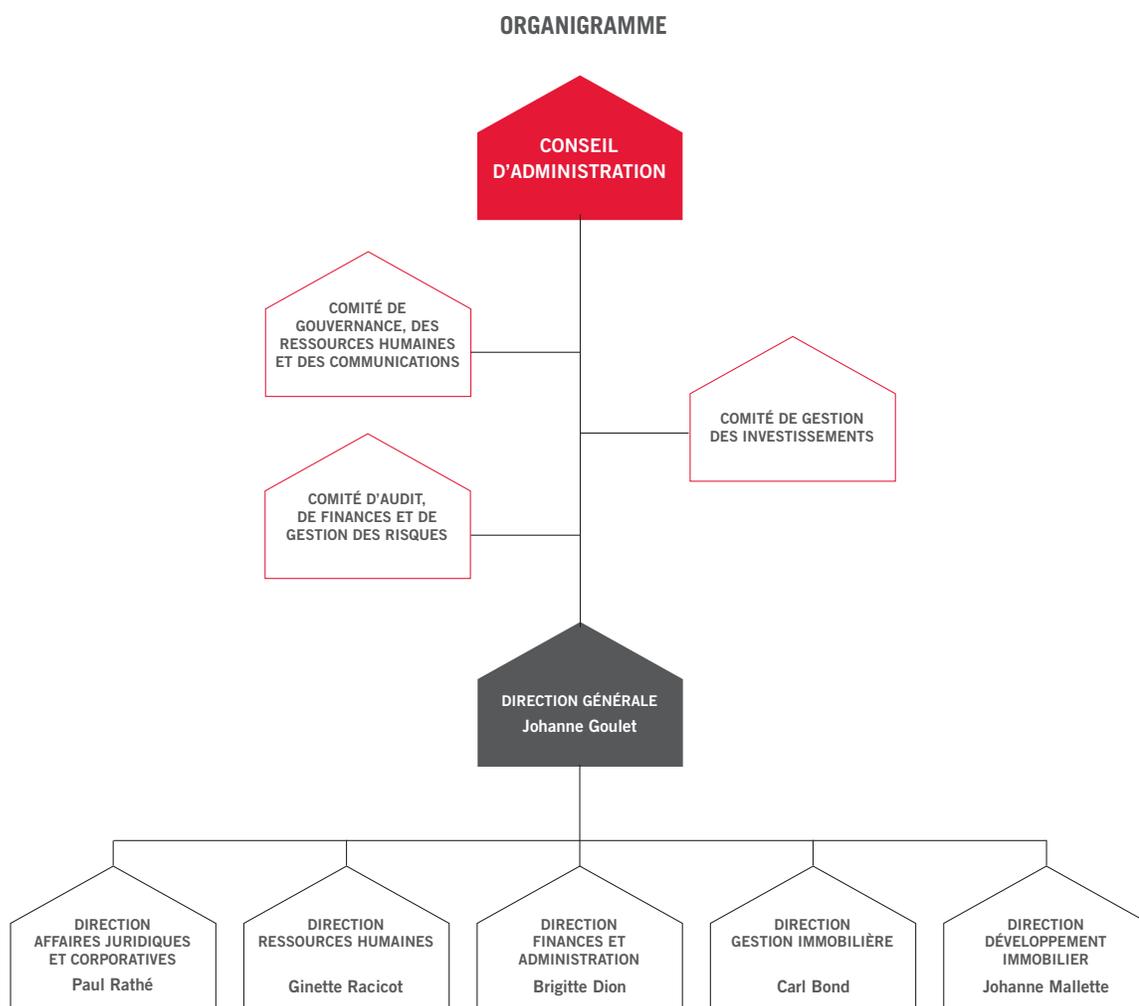


La directrice générale
Johanne Goulet

Mission et organigramme de la Société

Mission

La Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) a pour objet de contribuer au développement économique et social de Montréal par la mise en valeur d'actifs immobiliers de nature résidentielle, institutionnelle, industrielle, commerciale et culturelle sur ce territoire.



Programmes

Article 95 de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH)

2 082 logements sont issus du programme fédéral de l'article 95, en vigueur de 1979 à 1994, et financé à 100 % par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). L'article 95 a permis à la SHDM de construire, d'acheter, de remettre en état et d'administrer des logements locatifs de qualité à prix abordables sur le territoire de Montréal. Rappelons que l'abordabilité d'un logement signifie que le loyer se situe en dessous du loyer marchand. Les logements issus de ce programme sont offerts à tous. Par ailleurs, dans le cadre de ce même programme, 12 % de la clientèle reçoit une aide additionnelle, dont 7 % dans le cadre de l'Aide assujettie au contrôle de revenus (AACR) octroyée par la SHDM et 5 % en vertu du programme de supplément au loyer administré par l'Office municipal de l'habitation de Montréal (OMHM).

Programme d'acquisition de logements locatifs (PALL)

2 283 logements sont issus de ce programme municipal d'aide à l'acquisition et à la rénovation de logements situés principalement dans des quartiers défavorisés. Cette initiative stratégique, en vigueur de 1988 à 1995, se voulait un outil de revitalisation urbaine. À la suite de l'acquisition et de la rénovation de logements dans des secteurs cibles de Montréal, la SHDM a confié la gestion de ces logements à huit organismes à but non lucratif (OBNL) et à une coopérative d'habitation dans le but de favoriser une prise en charge du milieu. Les logements issus de ce programme sont offerts à tous.

- Par ailleurs, 14 % des locataires reçoivent un supplément au loyer (PSL) et paient un loyer équivalant à 25 % de leurs revenus en vertu d'ententes complémentaires convenues avec l'OMHM.
- Des investissements de l'ordre de 6,3 M\$ sont nécessaires d'ici 2016 pour maintenir le parc immobilier en bon état.

Programme d'acquisition de maisons de chambres (PAMAC)

309 chambres réparties dans 11 immeubles sont issues de ce programme municipal d'aide à l'acquisition et à la rénovation de chambres dans les quartiers centraux de Montréal. Ce programme, en vigueur de 1988 à 1995, visait à maintenir une offre de maisons de chambres à Montréal, soit la forme de logements la plus abordable pour les clientèles dans le besoin. La gestion de ces chambres

a ensuite été transférée à des OBNL qui fournissent, dans la majorité des cas, des services aux locataires aux prises avec des besoins particuliers.

- Des investissements de l'ordre de 0,8 M\$ sont nécessaires d'ici 2016 pour maintenir le parc immobilier en bon état.

Au-delà de la gestion immobilière, la SHDM est pleinement engagée dans la revitalisation urbaine de Montréal par le biais de ses activités en matière de développement immobilier. À cet égard, elle a mis en place un programme très efficace facilitant l'achat d'une propriété. En effet, ce programme privilégie la requalification de quartiers déstructurés en plus de créer des milieux de vie dynamiques et une richesse foncière.

Le programme Accès Condos

Ce programme novateur est le fer de lance actuel de la Société en matière de revitalisation urbaine et de développement résidentiel. Il permet à la SHDM et aux promoteurs de partager les risques inhérents à la réalisation de projets immobiliers dans des secteurs déstructurés de Montréal. Le partage de risques liés aux ventes lui permet d'obtenir des promoteurs des prix forfaitaires compétitifs.

Ceux-ci constituent un avantage déterminant que la Société transfère en partie aux acheteurs sous forme de crédit d'achat. Ce crédit représente 10 % du prix de vente et réduit la mise de fonds de l'acheteur à seulement 1 000 \$, abaissant, par la même occasion, son emprunt hypothécaire.

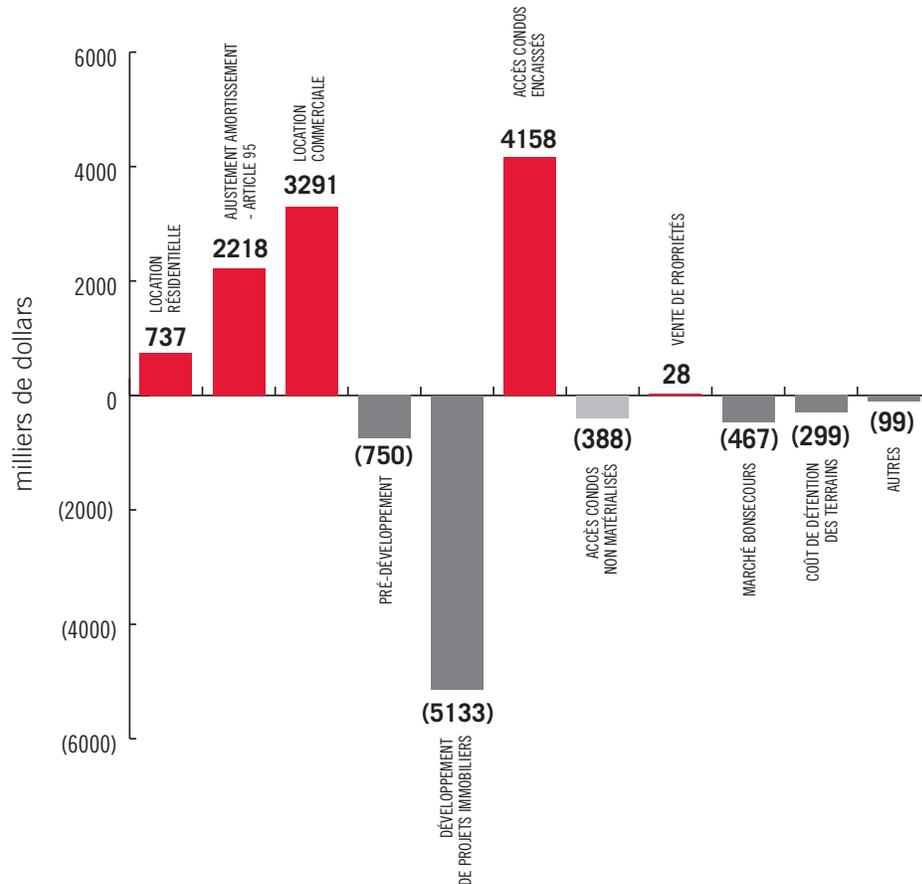
Depuis sa création en 2005, le programme Accès Condos a permis à plus de 3 600 ménages, dont 90 % étaient de premiers acheteurs et 34 % des familles, d'acquiescer une propriété de qualité à prix très compétitif, tout en restant à Montréal. À ce jour, la SHDM a signé 26 ententes avec 17 entrepreneurs différents pour réaliser des projets Accès Condos dans 10 arrondissements montréalais.

Relations d'affaires avec la Ville de Montréal

La Ville et la Société ont conclu une entente jusqu'en mars 2015 ayant pour but de soutenir leurs activités d'investissements. D'une part, la SHDM bénéficie de la garantie de la Ville de Montréal sur la majorité de ses emprunts. D'autre part, la Société assume les déficits d'exploitation du parc de maisons de chambres et du Marché Bonsecours, des responsabilités qui incombent à la Ville. En 2015, ces déficits sont évalués à 467 351 \$ pour le Marché Bonsecours et à 213 197 \$ pour le parc de maisons de chambres (PAMAC).



Provenance des surplus



Faits saillants – Budget 2015

- Un budget de 63 M\$, soit une augmentation de moins de 0,4 % depuis 2014, qui reflète une gestion prudente, mais dynamique, axée sur des investissements majeurs tant dans le maintien du parc immobilier résidentiel et commercial de la Société que dans des projets porteurs pour Montréal.
- Des prévisions budgétaires qui confirment l'autonomie et la santé financière de la Société. Depuis 2010, non seulement la SHDM ne reçoit aucune contribution en provenance de la Ville, mais elle assume seule les déficits du marché Bonsecours et de ses maisons de chambres, tout en poursuivant le remboursement d'un apport initial de fonds de la Ville de Montréal.
- Un surplus projeté de 3,3 M\$ provenant essentiellement des crédits d'achat du programme Accès Condos et de l'exploitation du portefeuille immobilier commercial.
- Un exercice comportant une baisse des crédits d'achat Accès Condos de 2,3 M\$. Cette réduction prévue résulte de l'approche qu'a privilégiée la SHDM en 2014 pour s'ajuster au ralentissement du marché. En effet, en reportant volontairement le lancement de nouveaux projets, la Société s'est accordé une marge de manœuvre adéquate pour faire face aux aléas du marché en épuisant les sept projets accrédités en 2011 et 2012.

Faits saillants – Budget 2015 (suite)

- Un budget qui met en relief les efforts consentis en matière de recherche et de développement pour cibler de nouvelles clientèles, diversifier les produits de la Société et ainsi préserver la rentabilité de ses activités à long terme.
- Des efforts qui portent leurs fruits puisqu'en 2015, la SHDM lancera deux projets mixtes accrédités Accès Condos dans les arrondissements du Sud-Ouest et de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve. Ces projets contribueront à augmenter les revenus issus des crédits d'achat du programme Accès Condos dès 2016.
- Sans compter les nouveaux projets présentement à l'étude et qui devraient être lancés en 2015, les 3 600 unités accréditées Accès Condos génèrent des revenus fonciers récurrents de plus de 8 M\$.
- Des investissements considérables en immobilisations pour contribuer au développement économique, social et culturel de Montréal. En particulier, plus de 2,2 M\$ d'ici la fin 2016, dont 1,3 M\$ en 2015, pour transformer une partie de la propriété située au 911, rue Jean-Talon Est en Maison de la culture pour l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension; près de 1 M\$ pour réaliser des travaux majeurs au monastère du Bon-Pasteur et au complexe Chaussegros-de-Léry.
- En 2015, la SHDM investira également 12 M\$ pour amorcer la réalisation du futur siège social de l'Office national du film. À terme, ce projet d'environ 110 M\$ constituera un immeuble phare pour le Quartier des spectacles et un legs pour le 375^e anniversaire de Montréal.
- La Société prévoit investir plus de 13 M\$ dans l'acquisition de terrains et de bâtiments pour y réaliser des projets en immobilier responsable. Un projet de rapprochement travail-résidence (*workforce housing*) sur le site du technopôle Angus dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie et certains projets communautaires de l'arrondissement de Montréal-Nord sont notamment ciblés.
- Malgré un excédent de 740 000 \$ dans le cadre de l'exploitation de son parc immobilier résidentiel, la Société prévoit plus de 9,2 M\$ pour la remise en état et l'amélioration de son parc immobilier, dont :
 - Près de 5,2 M\$ dans la réalisation de travaux majeurs au sein du parc résidentiel de l'article 95. En 2014, on comptait 1,6 M\$ de travaux.
 - Près de 4,0 M\$ pour réaliser des travaux majeurs dans les parcs résidentiels du PALL et du PAMAC alors que 5,6 M\$ y ont été investis en 2014.
- Un équilibre budgétaire au sein du parc résidentiel encadré par le programme de l'article 95.
- Près de 400 000 \$ seront versés en subventions à plus de 160 locataires à faibles revenus, dont plus de 300 000 \$ à même les revenus de la Société puisqu'elle ne reçoit plus de subventions de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour certains de ses projets. En 2014, ce sont 350 000 \$ qui ont été versés en subventions.
- Malgré le déficit d'exploitation prévu de près de 450 000 \$ en 2014 pour le parc de maisons de chambres, la SHDM a investi 630 000 \$ depuis 2012 dans la remise en état de ce parc. Elle prévoit continuer d'y investir 700 000 \$ d'ici 2016 afin d'entretenir ce parc qui a déjà plus de 50 ans.
- En 2015, la Société maintiendra ses allocations de logement totalisant un peu plus de 30 000 \$ pour des projets et des activités de soutien offerts par des organismes du milieu à des clientèles de son parc résidentiel aux prises avec des difficultés particulières. À titre d'exemple, la Société continuera de soutenir un projet d'intervention sociale lancé par l'Accueil Bonneau en 2014, en prêtant gratuitement un logement au sein même de la Maison Eugénie Bernier pour permettre une permanence de service psychosocial 24 h/24 afin de soutenir les cas les plus lourds d'itinérance et de favoriser ainsi une démarche d'intégration sociale.
- La Société demeurera à l'affût de projets porteurs auxquels elle peut prêter main-forte pour mieux servir ses clientèles en partenariat avec le milieu communautaire. Par exemple, la SHDM a investi 25 000 \$ en 2014 dans la conversion d'une ancienne piscine intérieure désaffectée en salle à manger communautaire pour le projet La Fabrique à Bouffe lancé par l'organisme Le Mûrier. Grâce à cette initiative, des personnes vivant avec un problème de santé mentale expérimenteront une activité de travail en cuisine et le fruit de leur travail – représentant environ une centaine de repas par jour – sera ensuite vendu à prix abordable aux locataires de l'immeuble de la SHDM géré par la Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal (SHAPEM) et à des organismes communautaires de la région.



Prévisions budgétaires 2015

SOMMAIRE DU BUDGET DE FONCTIONNEMENT 2015

	Budget 2015 (\$)	Budget 2014 (\$)	Variation (\$)
REVENUS			
Exploitation du portefeuille immobilier résidentiel	33 207 060	32 563 110	643 950
Exploitation du portefeuille immobilier commercial	21 598 519	21 346 289	252 230
Développement de projets immobiliers	112 115	2 735 644	(2 623 529)
Programme Accès Condos – crédits d'achat	3 770 125	6 056 555	(2 286 430)
Exploitation Marché Bonsecours	1 638 000	1 642 000	(4 000)
	60 325 819	64 343 598	(4 017 779)
Vente de propriétés	5 900 219	2 061 440	3 838 779
Intérêts et autres revenus	149 541	184 226	(34 685)
	6 049 760	2 245 666	3 804 094
	66 375 579	66 589 264	(213 685)
DÉPENSES			
Exploitation du portefeuille immobilier résidentiel	32 469 999	32 466 736	(3 263)
Ajustement amortissement – article 95	(2 217 773)	–	2 217 773
Exploitation du portefeuille immobilier commercial	18 307 562	17 651 650	(655 912)
Développement de projets immobiliers	5 245 525	7 317 457	2 071 932
Honoraires pré-développement	750 000	750 000	–
Exploitation Marché Bonsecours	2 105 351	1 988 500	(116 851)
Coût de détention des terrains	299 227	346 265	47 038
	56 959 891	60 520 608	3 560 717
Coût des propriétés vendues	5 871 725	2 037 890	(3 833 835)
Autres dépenses	248 565	293 465	44 900
	6 120 290	2 331 355	(3 788 935)
	63 080 181	62 851 963	(228 218)
	3 295 398	3 737 301	(441 903)

Prévisions budgétaires 2015

SOMMAIRE RÉSIDENTIEL

BUDGET D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 2015

	Budget 2015 (\$)	Budget 2014 (\$)	Variation (\$)
REVENUS			
Loyers	33 531 610	32 909 297	622 313
Vacances	(809 955)	(874 553)	64 598
Mauvaises créances	(244 215)	(229 036)	(15 179)
Subventions aux locataires	(398 306)	(352 071)	(46 235)
Loyers nets	32 079 134	31 453 637	625 497
Autres	1 127 926	1 109 473	18 453
Total des recettes	33 207 060	32 563 110	643 950
DÉPENSES			
Entretien et réparations	6 562 762	6 507 435	(55 327)
Entretien – gestion externe	868 252	852 747	(15 505)
Taxes	4 768 036	4 655 403	(112 633)
Énergie	3 361 886	3 431 431	69 545
Assurance	455 652	468 441	12 789
Administration – autres frais	124 921	122 350	(2 571)
	16 141 509	16 037 807	(103 702)
Administration			
Ressources humaines	971 396	904 993	(66 403)
Frais généraux d'administration	548 428	507 320	(41 108)
	1 519 824	1 412 313	(107 511)
Entretien et exploitation			
Ressources humaines	3 532 837	3 401 722	(131 115)
Frais généraux d'exploitation	305 578	278 836	(26 742)
	3 838 415	3 680 558	(157 857)
Total des dépenses d'exploitation	21 499 748	21 130 678	(369 070)
SURPLUS D'EXPLOITATION	11 707 312	11 432 432	274 880
Améliorations	1 781 996	2 144 805	362 809
Provision pour remplacement	1 111 444	1 184 986	73 542
Amortissement – travaux capitalisables	746 069	426 606	(319 463)
Amortissement	5 973 423	6 157 384	183 961
Frais financiers			
Intérêts	1 453 554	1 532 469	78 915
Subventions	(96 235)	(110 192)	(13 957)
	1 357 319	1 422 277	64 958
Total des autres dépenses	10 970 251	11 336 058	365 807
SURPLUS (DÉFICIT)	737 061	96 374	640 687

Prévisions budgétaires 2015

BUDGET D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 2015

ARTICLE 95

REVENUS

	Budget 2015 (\$)	Budget 2014 (\$)	Variation (\$)
Loyers	17 050 165	16 765 269	284 896
Vacances	(378 724)	(372 699)	(6 025)
Mauvaises créances	(79 809)	(68 036)	(11 773)
Subventions aux locataires	(398 306)	(352 071)	(46 235)
Loyers nets	16 193 326	15 972 463	220 863
Autres	736 861	694 142	42 719
Total des recettes	16 930 187	16 666 605	263 582

DÉPENSES

Entretien et réparations	2 415 170	2 339 964	(75 206)
Entretien – gestion externe	7 356	7 254	(102)
Taxes	2 727 446	2 654 921	(72 525)
Énergie	1 145 628	1 116 953	(28 675)
Assurance	232 877	239 350	6 473
Administration – autres frais	98 848	66 777	(32 071)
	6 627 325	6 425 219	(202 106)
Administration			
Ressources humaines	520 103	482 019	(38 084)
Frais généraux d'administration	293 639	270 210	(23 429)
Total administration	813 742	752 229	(61 513)
Entretien et exploitation			
Ressources humaines	3 250 891	3 118 628	(132 263)
Frais généraux d'exploitation	283 380	259 297	(24 083)
	3 534 271	3 377 925	(156 346)
Total des dépenses d'exploitation	10 975 338	10 555 373	(419 965)

SURPLUS D'EXPLOITATION

Provision pour remplacement	1 111 444	1 184 986	73 542
Amortissement – travaux capitalisables	–	122 606	122 606
Amortissement	4 496 086	4 411 366	(84 720)
Frais financiers			
Intérêts	443 554	502 466	58 912
Subventions – SCHL	(96 235)	(110 192)	(13 957)
	347 319	392 274	44 955
Total des autres dépenses	5 954 849	6 111 232	156 383

SURPLUS (DÉFICIT)

	–	–	–
--	---	---	---

Prévisions budgétaires 2015

BUDGET D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 2015

PALL

REVENUS

	Budget 2015 (\$)	Budget 2014 (\$)	Variation (\$)
Loyers	14 850 983	14 552 674	298 309
Vacances	(386 811)	(407 475)	20 664
Mauvaises créances	(148 512)	(145 529)	(2 983)
Loyers nets	14 315 660	13 999 670	315 990
Autres	339 154	358 076	(18 922)
Total des recettes	14 654 814	14 357 746	297 068

DÉPENSES

Entretien et réparations	3 532 567	3 551 804	19 237
Entretien – gestion externe	732 799	718 973	(13 826)
Taxes	1 859 543	1 822 859	(36 684)
Énergie	1 993 544	2 084 322	90 778
Assurance	200 467	206 109	5 642
Administration – autres frais	25 000	54 500	29 500
	8 343 920	8 438 567	94 647
Administration			
Ressources humaines	413 489	389 802	(23 687)
Frais généraux d'administration	233 446	218 514	(14 932)
	646 935	608 316	(38 619)
Entretien et exploitation			
Ressources humaines	206 733	210 953	4 220
Frais généraux d'exploitation	16 285	14 229	(2 056)
	223 018	225 182	2 164
Total des dépenses d'exploitation	9 213 873	9 272 065	58 192

SURPLUS D'EXPLOITATION

Améliorations	1 665 848	1 804 772	138 924
Amortissement – travaux capitalisables	685 429	296 773	(388 656)
Amortissement	1 311 926	1 311 926	–
Intérêts	951 949	964 740	12 791
Total des autres dépenses	4 615 152	4 378 211	(236 941)
SURPLUS (DÉFICIT)	825 789	707 470	118 319

Prévisions budgétaires 2015

PAMAC

BUDGET D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 2015

REVENUS

	Budget 2015 (\$)	Budget 2014 (\$)	Variation (\$)
Loyers	1 262 524	1 235 490	27 034
Vacances	(36 792)	(34 594)	(2 198)
Mauvaises créances	(13 987)	(13 691)	(296)
Loyers nets	1 211 745	1 187 205	24 540
Autres	20 838	25 502	(4 664)
Total des recettes	1 232 583	1 212 707	19 876

DÉPENSES

Entretien et réparations	551 975	524 258	(27 717)
Entretien – gestion externe	128 097	126 520	(1 577)
Taxes	138 299	135 321	(2 978)
Énergie	202 945	213 407	10 462
Assurance	18 699	19 270	571
	1 040 015	1 018 776	(21 239)
Administration			
Ressources humaines	26 363	24 883	(1 480)
Frais généraux d'administration	14 884	13 949	(935)
	41 247	38 832	(2 415)
Entretien et exploitation			
Ressources humaines	10 424	10 653	229
Frais généraux d'exploitation	821	719	(102)
	11 245	11 372	127
Total des dépenses d'exploitation	1 092 507	1 068 980	(23 527)

SURPLUS D'EXPLOITATION

	140 076	143 727	(3 651)
Améliorations	116 148	140 033	23 885
Amortissement – travaux capitalisables	39 887	7 227	(32 660)
Amortissement	139 187	374 584	235 397
Intérêts	58 051	65 263	7 212
Total des autres dépenses	353 273	587 107	233 834
SURPLUS (DÉFICIT)	(213 197)	(443 380)	230 183

Prévisions budgétaires 2015

BUDGET D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 2015

AUTRES

REVENUS

	Budget 2015 (\$)	Budget 2014 (\$)	Variation (\$)
Loyers	367 938	355 864	12 074
Vacances	(7 628)	(59 785)	52 157
Mauvaises créances	(1 907)	(1 780)	(127)
Loyers nets	358 403	294 299	64 104
Autres	31 073	31 753	(680)
Total des recettes	389 476	326 052	63 424

DÉPENSES

Entretien et réparations	63 050	91 409	28 359
Taxes	42 748	42 302	(446)
Énergie	19 769	16 749	(3 020)
Assurance	3 609	3 712	103
Administration – autres frais	1 073	1 073	–
	130 249	155 245	24 996
Administration			
Ressources humaines	11 441	8 289	(3 152)
Frais généraux d'administration	6 459	4 647	(1 812)
	17 900	12 936	(4 964)
Entretien et exploitation			
Ressources humaines	64 789	61 488	(3 301)
Frais généraux d'exploitation	5 092	4 591	(501)
	69 881	66 079	(3 802)
Total des dépenses d'exploitation	218 030	234 260	16 230

SURPLUS D'EXPLOITATION

	171 446	91 792	79 654
Améliorations	–	200 000	200 000
Amortissement – travaux capitalisables	20 753	–	(20 753)
Amortissement	26 224	59 508	33 284
Total des autres dépenses	46 977	259 508	212 531

SURPLUS (DÉFICIT)

	124 469	(167 716)	292 185
--	----------------	------------------	----------------

Prévisions budgétaires 2015

BUDGET D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 2015

COMMERCIAL

REVENUS

	Budget 2015 (\$)	Budget 2014 (\$)	Variation (\$)
Loyers	18 436 873	18 276 951	159 922
Stationnement CDL	3 075 640	3 000 000	75 640
Vacances	(57 264)	(57 264)	–
Mauvaises créances	(10 720)	(10 720)	–
Loyers nets	21 444 529	21 208 967	235 562
Autres	153 990	137 322	16 668
Total des recettes	21 598 519	21 346 289	252 230

DÉPENSES

Entretien et réparations	3 912 867	3 499 578	(413 289)
Entretien – gestion externe	814 688	799 074	(15 614)
Taxes	5 835 036	5 629 304	(205 732)
Énergie	2 057 241	2 001 515	(55 726)
Assurance	127 539	133 795	6 256
Administration – autres frais	214 919	392 161	177 242
	12 962 290	12 455 427	(506 863)
Administration			
Ressources humaines	525 043	504 418	(20 625)
Frais généraux d'administration	296 428	282 766	(13 662)
	821 471	787 184	(34 287)
Entretien et exploitation			
Ressources humaines	351 885	162 302	(189 583)
Frais généraux d'exploitation	27 718	10 947	(16 771)
	379 603	173 249	(206 354)
Total des dépenses d'exploitation	14 163 364	13 415 860	(747 504)

SURPLUS D'EXPLOITATION

	7 435 155	7 930 429	(495 274)
Améliorations	220 000	221 000	1 000
Amortissement – travaux capitalisables	146 274	83 333	(62 941)
Amortissement	2 355 268	2 406 251	50 983
Intérêts	1 422 656	1 525 206	102 550
Total des autres dépenses	4 144 198	4 235 790	91 592
SURPLUS (DÉFICIT)	3 290 957	3 694 639	(403 682)

Prévisions budgétaires 2015

FRAIS GÉNÉRAUX D'ADMINISTRATION

	Finances et administration	Direction générale	Gestion immobilière	Développement	Budget 2015	Budget 2014	Variation
	(\$)	(\$)	(\$)	(\$)	(\$)	(\$)	(\$)
Salaires et avantages sociaux	1 327 860	1 194 428	4 085 663	2 250 372	8 858 323	8 461 843	(396 480)
Formation	19 918	17 917	60 820	33 756	132 411	126 928	(5 483)
Déplacement et représentation	20 249	31 249	119 330	51 722	222 550	224 404	1 854
Papeterie et fournitures de bureau	95 000	–	–	20 000	115 000	130 000	15 000
Informatique	150 000	–	–	–	150 000	150 000	–
Honoraires professionnels	90 000	275 000	79 728	135 000	579 728	511 500	(68 228)
Téléphone	21 500	2 130	11 000	9 870	44 500	44 500	–
Loyer	496 000	–	–	–	496 000	496 000	–
Assurances	–	15 000	–	–	15 000	20 000	5 000
Amortissement mobilier et équipement	37 409	–	–	–	37 409	44 000	6 591
Taxes non récupérables	27 951	14 404	9 852	9 262	61 469	89 254	27 785
Autres	30 500	79 800	55 450	33 000	198 750	151 650	(47 100)
Total	2 316 387	1 629 928	4 421 843	2 542 982	10 911 140	10 450 079	(461 061)
Frais imputés finances	(2 316 387)	–	1 714 126	602 261	–	–	–
Frais imputés direction générale	–	(1 629 928)	717 169	912 759	–	–	–
	–	–	6 853 138	4 058 002	10 911 140	10 450 079	(461 061)

Prévisions budgétaires 2015

INVESTISSEMENTS EN IMMOBILISATIONS

	Article 95 (\$)	PALL (\$)	PAMAC (\$)	Commercial (\$)	Total (\$)
Travaux capitalisables					
Maçonnerie	388 850	141 588	38 720	–	569 158
Structure et fondations	500 000	23 325	–	30 000	553 325
Toitures	118 160	449 340	–	120 000	687 500
Balcons et escaliers	233 800	278 288	–	–	512 088
Portes et fenêtres	1 610 600	139 692	11 188	–	1 761 480
Chauffage, ventilation et climatisation	290 000	41 000	–	895 000	1 226 000
Plomberie	–	38 787	17 150	60 000	115 937
Électricité	–	96 500	–	35 000	131 500
Sécurité/incendie	930 000	388 500	54 000	20 000	1 392 500
Ascenseurs	30 000	–	–	500 000	530 000
Remises en état	20 000	288 470	125 010	100 000	533 480
Aménagements extérieurs (trottoirs, clôtures, asphalte, etc.)	163 215	148 960	–	–	312 175
Total des travaux capitalisables (*)	4 284 625	2 034 450	246 068	1 760 000	8 325 143
Acquisitions et développement de projets immobiliers					30 635 000
BUDGET D'IMMOBILISATIONS 2015					38 960 143

(*) Selon la politique de capitalisation, les travaux capitalisables sont amortis selon la durée de vie utile des travaux.

Notes explicatives 2015

Parc immobilier

La SHDM gère présentement un parc de 4 716 unités de logements :

ARTICLE 95 : 2 082 unités de logements regroupées sur plus de 205 emplacements.

PALL : 2 283 unités de logements regroupées sur plus de 143 emplacements. Ces unités de logements sont gérées à l'externe par des OBNL.

PAMAC : 309 chambres regroupées dans 11 projets. Ces unités de chambres sont gérées à l'externe par des OBNL.

AUTRES : 42 unités de logements regroupées sur 7 emplacements ainsi que 4 projets cédés par bail emphytéotique.

COMMERCIAL : 6 immeubles commerciaux.

Revenus

Les revenus de loyers ont été établis en fonction des revenus réels de 2014 majorés d'un pourcentage lors des renouvellements, tenant compte des augmentations régulières et des augmentations liées aux travaux majeurs. Pour l'article 95, la majoration est de 1,5 %, 1,8 % pour le PALL, 2 % pour le PAMAC, et 3 % pour les autres. En ce qui concerne les revenus commerciaux, ils ont été établis selon le renouvellement des baux.

Des taux de vacances de 2,2 % pour le programme de l'article 95, 2,6 % pour le PALL, 2,9 % pour le PAMAC, 2 % pour autres, représentant un taux de vacances global de 2,4 % et 0,3 % pour le volet commercial.

La Société prévoit accorder aux locataires de l'article 95 de la *Loi nationale sur l'habitation*, des subventions de l'ordre de 398 306 \$.

Dépenses

Entretien et réparations : Toutes les dépenses requises pour maintenir les immeubles en bon état.

Entretien – gestion externe : Frais de 5 % payés aux gestionnaires externes pour assurer la gestion des immeubles du programme PALL et de 6 % pour le programme PAMAC, selon les conventions en vigueur. Pour le secteur commercial, des frais de gestion fixes ont été considérés selon les contrats en vigueur.

Taxes : La dépense a été établie en fonction des coûts réels de 2014, qui ont été indexés.

Énergie : La dépense a été établie en fonction des coûts estimés basés sur les trois dernières années qui ont été indexés.

Assurance : La dépense a été établie en fonction des coûts réels de 2014 qui ont été indexés.

Administration – autres frais : Honoraires professionnels, lesquels sont imputés aux projets concernés.

Administration : Le poste administration comprend les éléments suivants :

- Ressources humaines : les salaires, les avantages sociaux et les frais de formation, reliés directement à l'administration générale.
- Frais généraux d'administration : toutes les dépenses administratives requises pour le fonctionnement de la Société.

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

- Ressources humaines : voir précédemment, sous la rubrique administration.
- Frais généraux d'exploitation : tous les frais reliés directement à l'entretien et à l'exploitation des immeubles.

Notes explicatives 2015

Améliorations : Pour maintenir en bon état le parc immobilier de la Société, des dépenses non capitalisables de 875 662 \$ pour l'article 95, de 1 665 848 \$ pour le PALL, de 116 148 \$ pour le PAMAC et de 220 000 \$ pour le 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.

Amortissement des travaux capitalisables : Pour maintenir en bon état le parc immobilier de la Société, des travaux capitalisables de 8 325 143 \$ sont requis. La dépense d'amortissement s'élève à 892 343 \$.

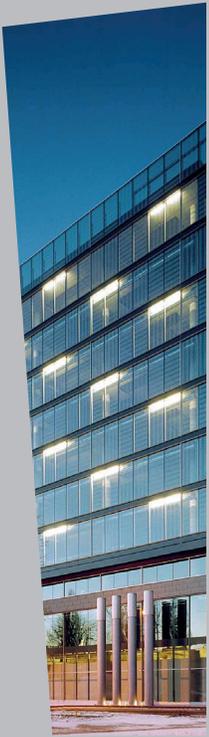
Amortissement : Pour tous les immeubles, la dépense d'amortissement est calculée de façon linéaire sur une période de 35 ans.

Frais financiers : Pour le programme de l'article 95, le PALL, le PAMAC et le volet commercial, la dépense a été établie en fonction des hypothèques et des emprunts à terme en vigueur. Seul un emprunt du secteur commercial est à taux flottant et la dépense a été établie en fonction d'un taux de 2 %.

Développement

Développement de projets immobiliers : Les revenus de développement représentent les frais encaissés lors de la vente des unités dans le cadre du programme Accès Condos. Les dépenses de développement représentent les frais encourus pour la vente des unités Accès Condos ainsi que les frais généraux d'administration de la Direction du développement immobilier, incluant la répartition des frais imputés de la Direction des finances et de l'administration ainsi que de la Direction générale.

Programme Accès Condos – crédits d'achat : Les revenus sont constitués des gains réalisés sur les remboursements des crédits d'achats et de la variation des gains non matérialisés sur la juste valeur marchande des crédits d'achat.



Société d'habitation et de développement de Montréal

800, boulevard De Maisonneuve Est, bureau 2200, Montréal (Québec) H2L 4L8

Téléphone : 514 380-7436 | www.shdm.org

