

2016

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES

SHDM 

SOCIÉTÉ D'HABITATION
ET DE DÉVELOPPEMENT
DE MONTRÉAL

10 ANS DE SUCCÈS

DEPUIS 2005

3 600

UNITÉS DE CONDOS
ABORDABLES

30

projets dans

10

arrondissements

71%

de la clientèle a moins
de 44 ans, dont 52 %
entre 25 et 34 ans

30%

des unités accréditées
comportent 3 chambres
ou plus pour les familles

85%

des ménages étaient
locataires jusque-là

67%

des ménages
n'auraient pas acheté
sans le programme

574

unités d'habitation
sociale intégrées
sur les sites des projets
Accès Condos

Accès Condos génère près de

8 M\$

en taxes foncières
annuellement

EN 2016-2017

Au moins **4 NOUVEAUX PROJETS** accrédités
Accès Condos dans 4 arrondissements

Parc locatif

PLUS DE

2 100

logements abordables gérés par la SHDM, dont :

PLUS DE

1 100

logements pour les 55 ans et plus

autonomie+

PRÈS DE

1 000

logements pour tous

PLUS DE

385 000 \$

versés en subventions à même les fonds
de la SHDM aux locataires les moins bien nantis

PLUS DE

2 600

logements gérés par des OBNL en habitation

13 ORGANISMES QUI GÈRENT

PRÈS DE

2 300

LOGEMENTS
pour des personnes vulnérables ou
ayant des besoins particuliers

PLUS DE

300

CHAMBRES
pour soutenir les plus démunis

EN 2016, PLUS DE

10 M\$

investis pour l'entretien
et la rénovation de notre parc immobilier

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.

TABLE DES MATIÈRES

2	La SHDM : 4 clés pour comprendre son rôle
3	Message de la présidente du conseil d'administration et de la directrice générale
4	Prévisions budgétaires 2016 en bref
5	Faits saillants – Éléments clés du budget 2016
6	Sommaire du budget de fonctionnement 2016
7	Sommaire résidentiel
8	Article 95
9	PALL
10	PAMAC
11	Autres
12	Commercial
13	Frais généraux d'administration
14	Investissements et immobilisations
15	Notes explicatives
16	Programmes

La SHDM : 4 clés pour comprendre son rôle

1 Experte en immobilier responsable, la SHDM est une société paramunicipale à but non lucratif et financièrement autonome.

Elle contribue au développement économique, social et culturel de la métropole et intervient sans subvention ni financement de la Ville de Montréal.

2 La SHDM assure la pérennité et l'abordabilité d'un parc de 4 700 logements locatifs.

Ni HLM ni logements luxueux, ses logements répondent aux besoins en habitation de plus de 8 000 Montréalais et participent à la mixité et à la vitalité de nos quartiers.

3 Grâce à son programme Accès Condos, la SHDM facilite l'accession à la propriété pour ceux qui souhaitent acheter à Montréal.

En accréditant des projets abordables et de qualité dans des secteurs ciblés, elle contribue à la revitalisation sociale et économique des quartiers.

4 Son agilité, sa capacité financière et son expertise font d'elle un partenaire de choix pour réaliser des projets innovants et ambitieux à Montréal.

Habitation, immobilier, architecture, urbanisme, voilà autant de savoir-faire qu'elle partage avec ses partenaires.

Message

DE LA PRÉSIDENTE DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION ET DE LA
DIRECTRICE GÉNÉRALE

C'est avec plaisir que nous vous présentons les prévisions budgétaires de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) pour l'année 2016. Ce budget met en relief la stabilité et l'autonomie financière de la Société ainsi que le contrôle rigoureux qu'elle exerce sur ses dépenses, tout en maintenant un bon niveau d'investissements pour des projets porteurs sur le territoire montréalais. Nouvellement nommées présidente du conseil d'administration et directrice générale de la Société par la Ville de Montréal, nous sommes d'autant plus heureuses de vous présenter ce budget que nous amorçons toutes deux ce défi au moment même où la Société poursuit un cycle dynamique de développement issu de sa planification stratégique 2014-2016.

En 2016, la Société poursuivra la consolidation et la rénovation de ses actifs en leur consacrant, notamment, plus de 10 M\$ dans des travaux majeurs. Alors que la majorité de son parc résidentiel a été construite il y a de cela plus de quarante ans, la Société démontre qu'elle a fait preuve de prévoyance en maintenant un juste équilibre entre l'abordabilité de ses loyers et la nécessité d'investir adéquatement pour assurer l'intégrité et la pérennité de ses milieux de vie. La fin des prêts hypothécaires en 2016 dans 26 projets locatifs et la capacité financière accrue escomptée permettront non seulement à la Société de protéger son offre en habitation, mais aussi de considérer l'accroissement de son parc de maisons de chambres en cohérence avec le *Plan d'action montréalais en itinérance 2014-2017*. Qui plus est, la SHDM entend maintenir, à même ses fonds, l'aide aux occupants les moins nantis qui profitaient jusqu'à maintenant de subventions dans le cadre de conventions gouvernementales qui ont pris fin.



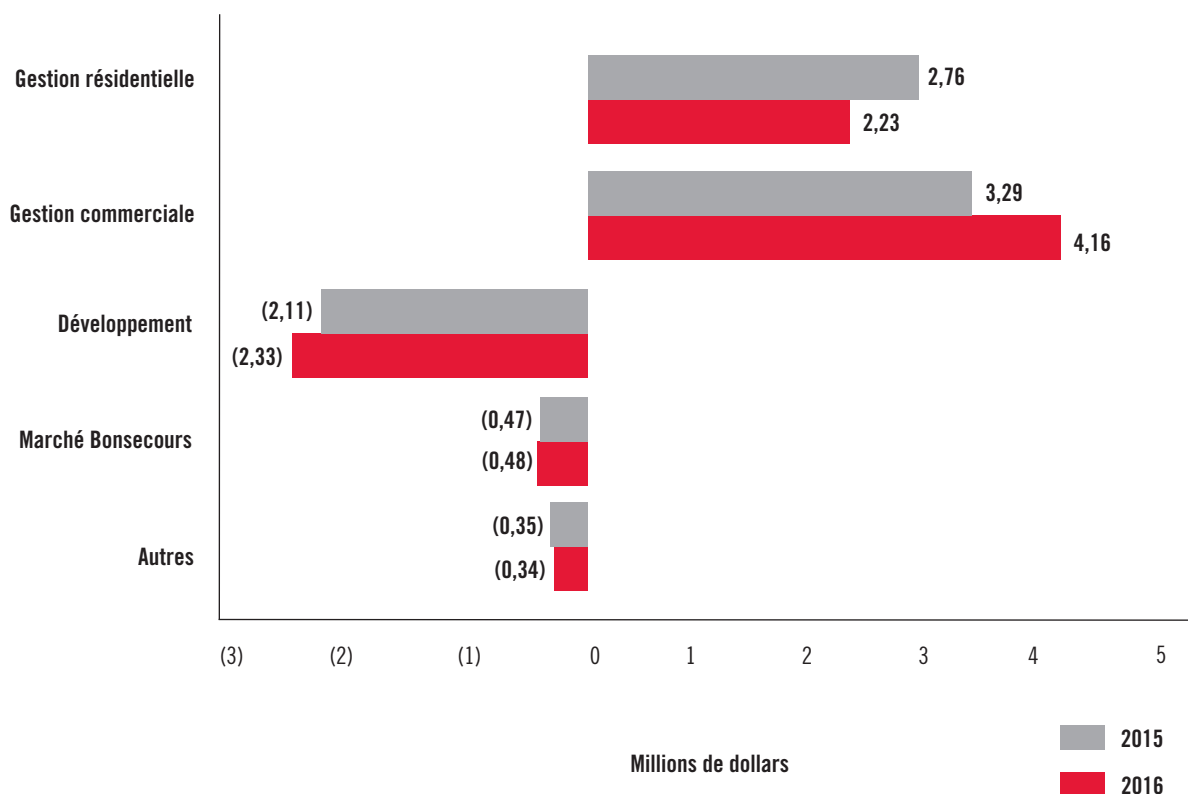
© Bénédicte Brocard

Toujours en 2016, plus de 50 M\$ seront consacrés à la poursuite du chantier de l'îlot Balmoral, dont la livraison sur la place des Festivals coïncidera avec le 375^e anniversaire de Montréal. Il s'agit là d'une force d'intervention importante pour contribuer à la vitalité urbaine de ce secteur. Avec ce projet, la Société démontre qu'elle est un partenaire de choix pour faire de l'immobilier responsable puisqu'elle module ses interventions selon les besoins de ses partenaires. Toujours en ce sens, une somme de 13 M\$ sera vouée en 2016 à l'acquisition de terrains et de bâtiments en vue d'y réaliser des projets mixtes qui contribueront à la revitalisation des quartiers et à la rétention des familles, notamment dans les arrondissements de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, du Sud-Ouest, de LaSalle et de Ville-Marie.

Nous ne saurions clore ce mot sans souligner le cap des dix ans qu'a franchi cette année le programme Accès Condos, cet outil financier de la Société qui a fait ses preuves en matière d'accession à la propriété et qui compte à ce jour plus de 3 600 unités accréditées dans dix arrondissements montréalais. Cette réussite ainsi que la performance de la Société dans toutes ses autres sphères d'intervention, notamment dans la gestion de son parc immobilier qui loge près de 8 000 Montréalais, témoignent de l'effort et de l'engagement dont fait preuve notre équipe au quotidien.

Johanne Brunet
Présidente du conseil
d'administration

Nancy Shoiry
Directrice générale



- Un surplus résidentiel de 2,2 M\$, en baisse de 0,5 M\$ comparativement au budget redressé 2015. Cette baisse du surplus résidentiel s'explique par la hausse des dépenses d'amélioration non capitalisables projetées dans le parc immobilier résidentiel qui s'élèvent à 3,4 M\$ pour 2016.
- Une augmentation des surplus générés par notre portefeuille commercial de près de 0,9 M\$ attribuable essentiellement à une diminution des charges d'intérêt sur nos dettes à long terme.

- Une légère augmentation du déficit de nos activités de développement en raison des nombreux projets en habitation abordable qui seront lancés d'ici 2017.
- Une stabilité du déficit relié à la gestion du Marché Bonsecours, cette gestion étant assumée par la Société afin de soutenir la Ville de Montréal.
- Peu de variation du déficit relié aux autres activités de la Société comprenant, notamment, la vente d'actifs immobiliers.

Un surplus projeté de 3,25 M\$, provenant essentiellement des crédits d'achat encaissés du programme Accès Condos et de l'exploitation du portefeuille immobilier.

Faits saillants

ÉLÉMENTS CLÉS DU BUDGET 2016

- **100 % d'autonomie financière**

Une autonomie financière pour une septième année consécutive, permettant à la Ville de profiter pleinement des interventions de la Société pour atteindre ses objectifs en matière de développement économique, social et culturel, et ce, à coût nul.

- **Aucune augmentation des dépenses d'exploitation**

Un contrôle rigoureux des dépenses comme en témoigne l'absence de variation des dépenses d'exploitation comparativement à 2015, des dépenses se chiffrant à 57 M\$ pour 2016.

- **6,7 M\$ pour consolider et rénover le parc immobilier résidentiel**

La poursuite des efforts de la Société pour assurer l'intégrité et la pérennité de son parc immobilier résidentiel avec des investissements de 6,7 M\$ en travaux majeurs capitalisables, soit une augmentation de 2,4 % comparativement à 2015. Rappelons que 15,1 M\$ ont été investis dans l'amélioration de la qualité de vie des quelque 8 000 locataires de la SHDM entre 2012 et 2014 alors qu'on évalue à 4,5 M\$ le montant qui aura été investi en 2015.



Îlot Balmoral, © Provencher_Roy.



Maison de chambres Eugénie-Bernier gérée par l'Accueil Bonneau. © Sylvie Trépanier.

- **Une capacité financière accrue**

Une marge de manœuvre supplémentaire générée par la fin des prêts hypothécaires dans 26 projets résidentiels issus du programme fédéral de l'article 95 d'ici le 31 décembre 2016. Le refinancement de ce portefeuille permettra à la Société de réaliser de nouveaux investissements dans des projets locatifs ciblés comme la construction de nouvelles maisons de chambres.

- **Une force d'intervention pour contribuer à la vitalité de Montréal**

Une année record en matière d'investissements dans le parc immobilier commercial en raison du lancement de la construction du projet de l'îlot Balmoral qui générera à lui seul des engagements de 50,7 M\$ en 2016. À cela s'ajoutent 2,6 M\$ pour des travaux majeurs dans l'immeuble Chaussegros-de-Léry, centre administratif de la Ville de Montréal, et dans la future Maison de la culture de l'arrondissement de Villieray-Saint-Michel-Parc-Extension.

- **Une priorité accordée à l'immobilier responsable**

13 M\$ d'investissements pour acquérir des terrains ou des bâtiments afin d'y développer de nouveaux projets mixtes d'habitation abordable et des dépenses projetées de 4,4 M\$ en développement de projets dans quatre arrondissements dont plusieurs seront lancés d'ici 2017.

- **Une aide financière aux locataires moins nantis**

Plus de 385 000 \$ versés en subventions à même les fonds de la SHDM à ses locataires les moins nantis.

- **Un soutien aux initiatives innovantes de nos partenaires en habitation**

Plus de 30 000 \$ en allocations pour financer des projets et des activités offerts à des clientèles du parc résidentiel de la Société géré par les 13 OBNL en habitation.

- **Une contribution de 715 000 \$ à la Ville de Montréal**

Plus de 715 000 \$ assumés par la SHDM au bénéfice de la Ville de Montréal pour assurer l'exploitation déficitaire du parc de maisons de chambres (PAMAC) et du Marché Bonsecours. Rappelons que 0,6 M\$ ont été investis dans la remise en état de ce parc de maisons de chambres entre 2012 et 2014 alors qu'on estime à 100 000 \$ le montant investi en 2015.

	Budget 2016 (\$)	Budget 2015 Redressé (\$)	Variation Budget 2016-2015 (\$)
REVENUS			
Exploitation du portefeuille immobilier résidentiel	33 896 027	33 207 060	688 967
Exploitation du portefeuille immobilier commercial	21 803 768	21 598 519	205 249
Développement de projets immobiliers	210 000	112 115	97 885
Programme Accès Condos – crédits d'achat	2 734 572	3 770 125	(1 035 553)
Exploitation Marché Bonsecours	1 676 000	1 638 000	38 000
	60 320 367	60 325 819	(5 452)
Vente de propriétés	2 827 930	5 900 219	(3 072 289)
Intérêts et autres revenus	127 498	149 541	(22 043)
	2 955 428	6 049 760	(3 094 332)
	63 275 795	66 375 579	(3 099 784)
DÉPENSES			
Exploitation du portefeuille immobilier résidentiel	31 661 721	30 446 703	(1 215 018)
Exploitation du portefeuille immobilier commercial	17 643 259	18 307 562	664 303
Développement de projets immobiliers	4 423 799	5 245 525	821 726
Honoraires prédéveloppement	850 000	750 000	(100 000)
Exploitation Marché Bonsecours	2 153 496	2 105 351	(48 145)
Coût de détention des terrains	274 138	299 227	25 089
	57 006 413	57 154 368	147 955
Coût des propriétés vendues	2 821 350	5 871 725	3 050 375
Autres dépenses	200 000	225 100	25 100
	3 021 350	6 096 825	3 075 475
	60 027 763	63 251 193	3 223 430
SURPLUS (DÉFICIT)	3 248 032	3 124 386	123 646

Sommaire-résidentiel

REVENUS

	Budget 2016 (\$)	Budget 2015 Redressé (\$)	Variation Budget 2016-2015 (\$)
Loyers	34 150 377	33 531 610	618 767
Vacances	(841 300)	(809 955)	(31 345)
Mauvaises créances	(180 731)	(244 215)	63 484
Subventions aux locataires	(385 706)	(398 306)	12 600
Loyers nets	32 742 640	32 079 134	663 506
Autres	1 153 387	1 127 926	25 461
Total des recettes	33 896 027	33 207 060	688 967

DÉPENSES

Entretien et réparations	6 587 372	6 562 762	(24 610)
Entretien – gestion externe	1 236 749	868 252	(368 497)
Taxes	4 836 070	4 768 036	(68 034)
Énergie	3 295 428	3 361 886	66 458
Assurance	487 060	455 652	(31 408)
Administration – autres frais	67 073	124 921	57 848
	16 509 752	16 141 509	(368 243)
Administration			
Ressources humaines	1 041 040	971 396	(69 644)
Frais généraux d'administration	604 153	548 428	(55 725)
	1 645 193	1 519 824	(125 369)
Entretien et exploitation			
Ressources humaines	3 853 375	3 532 837	(320 538)
Frais généraux d'exploitation	235 216	305 578	70 362
	4 088 591	3 838 415	(250 176)
Total des dépenses d'exploitation	22 243 536	21 499 748	(743 788)
SURPLUS D'EXPLOITATION	11 652 491	11 707 312	(54 821)

Améliorations	3 382 708	2 657 658	(725 050)
Amortissement – travaux capitalisables et autres	1 433 429	1 176 328	(257 101)
Amortissement	3 413 323	3 755 650	342 327
Frais financiers			
Intérêts	1 212 524	1 453 554	241 030
Subventions	(23 799)	(96 235)	(72 436)
	1 188 725	1 357 319	168 594
Total des autres dépenses	9 418 185	8 946 955	(471 230)
SURPLUS (DÉFICIT)	2 234 306	2 760 357	(526 051)

Article 95

REVENUS

	Budget 2016 (\$)	Budget 2015 Redressé (\$)	Variation Budget 2016-2015 (\$)
Loyers	17 247 492	17 050 165	197 327
Vacances	(362 291)	(378 724)	16 433
Mauvaises créances	(84 933)	(79 809)	(5 124)
Subventions aux locataires	(385 706)	(398 306)	12 600
Loyers nets	16 414 562	16 193 326	221 236
Autres	761 146	736 861	24 285
Total des recettes	17 175 708	16 930 187	245 521

DÉPENSES

Entretien et réparations	2 228 242	2 415 170	186 928
Entretien – gestion externe	10 211	7 356	(2 855)
Taxes	2 774 986	2 727 446	(47 540)
Énergie	1 167 262	1 145 628	(21 634)
Assurance	247 928	232 877	(15 051)
Administration – autres frais	66 000	98 848	32 848
	6 494 629	6 627 325	132 696

Administration

Ressources humaines	552 015	520 103	(31 912)
Frais généraux d'administration	320 354	293 639	(26 715)
Total administration	872 369	813 742	(58 627)

Entretien et exploitation

Ressources humaines	3 490 257	3 250 891	(239 366)
Frais généraux d'exploitation	208 821	283 380	74 559
	3 699 078	3 534 271	(164 807)

Total des dépenses d'exploitation

SURPLUS D'EXPLOITATION

	11 066 076	10 975 338	(90 738)
SURPLUS D'EXPLOITATION	6 109 632	5 954 849	154 783
Améliorations	2 020 896	875 662	(1 145 234)
Amortissement – travaux capitalisables et autres	550 423	430 259	(120 164)
Amortissement	1 935 986	2 278 313	342 327
Frais financiers			
Intérêts	285 452	443 554	158 102
Subventions – SCHL	(23 799)	(96 235)	(72 436)
	261 653	347 319	85 666

Total des autres dépenses

SURPLUS (DÉFICIT)

	4 768 958	3 931 553	(837 405)
SURPLUS (DÉFICIT)	1 340 674	2 023 296	(682 622)

PALL

REVENUS

	Budget 2016 (\$)	Budget 2015 (\$)	Variation Budget 2016-2015 (\$)
Loyers	15 240 050	14 850 983	389 067
Vacances	(423 848)	(386 811)	(37 037)
Mauvaises créances	(81 294)	(148 512)	67 218
Loyers nets	14 734 908	14 315 660	419 248
Autres	339 493	339 154	339
Total des recettes	15 074 401	14 654 814	419 587

DÉPENSES

Entretien et réparations	3 731 334	3 532 567	(198 767)
Entretien – gestion externe	1 092 082	732 799	(359 283)
Taxes	1 877 885	1 859 543	(18 342)
Énergie	1 903 937	1 993 544	89 607
Assurance	214 899	200 467	(14 432)
Administration – autres frais	–	25 000	25 000
	8 820 137	8 343 920	(476 217)
Administration			
Ressources humaines	439 396	413 489	(25 907)
Frais généraux d'administration	254 997	233 446	(21 551)
	694 393	646 935	(47 458)
Entretien et exploitation			
Ressources humaines	262 087	206 733	(55 354)
Frais généraux d'exploitation	18 708	16 285	(2 423)
	280 795	223 018	(57 777)
Total des dépenses d'exploitation	9 795 325	9 213 873	(581 452)

SURPLUS D'EXPLOITATION

Améliorations	1 239 853	1 665 848	425 995
Amortissement – travaux capitalisables et autres	828 004	685 429	(142 575)
Amortissement	1 311 926	1 311 926	–
Intérêts	870 170	951 949	81 779
Total des autres dépenses	4 249 953	4 615 152	365 199
SURPLUS (DÉFICIT)	1 029 123	825 789	203 334

PAMAC

REVENUS

	Budget 2016 (\$)	Budget 2015 (\$)	Variation Budget 2016-2015 (\$)
Loyers	1 288 369	1 262 524	25 845
Vacances	(50 161)	(36 792)	(13 369)
Mauvaises créances	(12 884)	(13 987)	1 103
Loyers nets	1 225 324	1 211 745	13 579
Autres	21 090	20 838	252
Total des recettes	1 246 414	1 232 583	13 831

DÉPENSES

Entretien et réparations	569 972	551 975	(17 997)
Entretien – gestion externe	134 456	128 097	(6 359)
Taxes	140 424	138 299	(2 125)
Énergie	207 319	202 945	(4 374)
Assurance	20 273	18 699	(1 574)
	1 072 444	1 040 015	(32 429)
Administration			
Ressources humaines	37 288	26 363	(10 925)
Frais généraux d'administration	21 640	14 884	(6 756)
	58 928	41 247	(17 681)
Entretien et exploitation			
Ressources humaines	22 241	10 424	(11 817)
Frais généraux d'exploitation	1 588	821	(767)
	23 829	11 245	(12 584)
Total des dépenses d'exploitation	1 155 201	1 092 507	(62 694)

SURPLUS D'EXPLOITATION

	91 213	140 076	(48 863)
Améliorations	101 959	116 148	14 189
Amortissement – travaux capitalisables et autres	32 970	39 887	6 917
Amortissement	139 187	139 187	–
Intérêts	56 902	58 051	1 149
Total des autres dépenses	331 018	353 273	22 255
SURPLUS (DÉFICIT)	(239 805)	(213 197)	(26 608)

AUTRES

REVENUS

	Budget 2016 (\$)	Budget 2015 (\$)	Variation Budget 2016-2015 (\$)
Loyers	374 466	367 938	6 528
Vacances	(5 000)	(7 628)	2 628
Mauvaises créances	(1 620)	(1 907)	287
Loyers nets	367 846	358 403	9 443
Autres	31 658	31 073	585
Total des recettes	399 504	389 476	10 028

DÉPENSES

Entretien et réparations	57 824	63 050	5 226
Taxes	42 775	42 748	(27)
Énergie	16 910	19 769	2 859
Assurance	3 960	3 609	(351)
Administration – autres frais	1 073	1 073	–
	122 542	130 249	7 707
Administration			
Ressources humaines	12 341	11 441	(900)
Frais généraux d'administration	7 162	6 459	(703)
	19 503	17 900	(1 603)
Entretien et exploitation			
Ressources humaines	78 790	64 789	(14 001)
Frais généraux d'exploitation	6 099	5 092	(1 007)
	84 889	69 881	(15 008)
Total des dépenses d'exploitation	226 934	218 030	(8 904)
SURPLUS D'EXPLOITATION	172 570	171 446	1 124

Améliorations	20 000	–	(20 000)
Amortissement – travaux capitalisables et autres	22 032	20 753	(1 279)
Amortissement	26 224	26 224	–
Total des autres dépenses	68 256	46 977	(21 279)

SURPLUS (DÉFICIT)

	104 314	124 469	(20 155)
--	----------------	----------------	-----------------

Commercial

REVENUS

	Budget 2016 (\$)	Budget 2015 (\$)	Variation Budget 2016-2015 (\$)
Loyers	21 964 036	21 512 513	451 523
Vacances	(314 446)	(57 264)	(257 182)
Mauvaises créances	(10 000)	(10 720)	720
Loyers nets	21 639 590	21 444 529	195 061
Autres	164 178	153 990	10 188
Total des recettes	21 803 768	21 598 519	205 249

DÉPENSES

Entretien et réparations	3 711 967	3 912 867	200 900
Entretien – gestion externe	783 634	814 688	31 054
Taxes	6 052 373	5 835 036	(217 337)
Énergie	2 063 139	2 057 241	(5 898)
Assurance	138 664	127 539	(11 125)
Administration – autres frais	230 618	214 919	(15 699)
	12 980 395	12 962 290	(18 105)
Administration			
Ressources humaines	560 954	525 043	(35 911)
Frais généraux d'administration	325 541	296 428	(29 113)
	886 495	821 471	(65 024)
Entretien et exploitation			
Ressources humaines	372 142	351 885	(20 257)
Frais généraux d'exploitation	26 564	27 718	1 154
	398 706	379 603	(19 103)
Total des dépenses d'exploitation	14 265 596	14 163 364	(102 232)

SURPLUS D'EXPLOITATION

	7 538 172	7 435 155	103 017
Améliorations	320 760	220 000	(100 760)
Amortissement – travaux capitalisables et autres	112 028	146 274	34 246
Amortissement	2 343 273	2 355 268	11 995
Intérêts	601 602	1 422 656	821 054
Total des autres dépenses	3 377 663	4 144 198	766 535
SURPLUS (DÉFICIT)	4 160 509	3 290 957	869 552

Frais généraux d'administration

	Finances et administration (\$)	Direction générale (\$)	Gestion immobilière (\$)	Développement (\$)	Budget 2016 (\$)	Budget 2015 (\$)	Variation Budget 2016-2015 (\$)
Salaires et avantages sociaux	1 416 282	1 382 031	4 425 725	2 190 891	9 414 929	8 858 323	(556 606)
Formation	14 163	73 820	55 692	32 863	176 538	132 411	(44 127)
Déplacement et représentation	15 500	30 000	125 217	42 449	213 166	222 550	9 384
Papeterie et fournitures de bureau	102 000	–	–	20 000	122 000	115 000	(7 000)
Informatique	156 960	–	–	–	156 960	150 000	(6 960)
Honoraires professionnels	80 000	280 000	90 000	135 000	585 000	579 728	(5 272)
Publicité	–	–	–	150 000	150 000	–	(150 000)
Téléphone	22 000	2 700	11 300	10 000	46 000	44 500	(1 500)
Loyer	581 061	–	–	–	581 061	496 000	(85 061)
Assurances	–	13 000	–	–	13 000	15 000	2 000
Amortissement mobilier et équipement	47 120	–	–	–	47 120	37 409	(9 711)
Taxes non récupérables	42 156	24 679	15 829	13 412	96 076	61 469	(34 607)
Autres	30 500	108 300	61 600	28 600	229 000	198 750	(30 250)
Total	2 507 742	1 914 530	4 785 363	2 623 215	11 830 850	10 911 140	(919 710)
Frais imputés finances	(2 507 742)	–	1 855 877	651 865	–	–	–
Frais imputés direction générale	–	(1 914 530)	765 811	1 148 719	–	–	–
	–	–	7 407 051	4 423 799	11 830 850	10 911 140	(919 710)

Investissements en immobilisations

	Article 95 (\$)	PALL (\$)	PAMAC (\$)	Commercial (\$)	Total (\$)
Travaux capitalisables					
Maçonnerie, parements et murs extérieurs	212 935	922 920	–	250 000	1 385 855
Structure et fondations	–	11 200	–	30 000	41 200
Toitures	122 260	199 300	–	186 034	507 594
Balcons et escaliers	90 390	333 961	10 000	–	434 351
Portes et fenêtres	1 265 000	785 571	11 188	146 911	2 208 670
Chauffage, ventilation et climatisation	715 000	–	–	1 269 912	1 984 912
Électricité	–	84 000	–	135 158	219 158
Sécurité/incendie	–	524 400	–	20 000	544 400
Ascenseurs	170 000	–	–	500 000	670 000
Construction intérieure/aires communes	500 000	13 400	–	70 517	583 917
Aménagements extérieurs (trottoirs, clôtures, asphalte, etc.)	629 924	121 260	–	–	751 184
Total des travaux capitalisables (*)	3 705 509	2 996 012	21 188	2 608 532	9 331 241
Acquisitions et développement de projets immobiliers					63 702 609
Acquisitions d'immobilisations					125 000
BUDGET D'IMMOBILISATIONS 2016					73 158 850

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



PARC IMMOBILIER

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

Article 95 : 2 082 unités de logement regroupées sur plus de 205 emplacements.

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

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

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

Commercial : 7 immeubles commerciaux.

REVENUS

Les revenus de loyers ont été établis en fonction des revenus réels de 2015 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 %, 2,6 % pour le PALL, 2 % pour le PAMAC, et 1,8 % pour les autres. En ce qui concerne les revenus commerciaux, ils ont été établis selon le renouvellement des baux.

Des taux de vacances de 2,1 % pour le programme de l'article 95, 2,8 % pour le PALL, 3,9 % pour le PAMAC, 1,3 % pour autres, représentant un taux de vacances global de 2,5 % et 1,4 % 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 385 706 \$.

DÉPENSES

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

Entretien – gestion externe : Frais de 6,8 % (5 % en 2015) payés aux gestionnaires externes pour assurer la gestion des immeubles du programme PALL et de 10,8 % (6 % en 2015) pour le programme PAMAC, selon les conventions en vigueur ainsi que l'octroi d'un montant de 2,5 % du coût des travaux majeurs. Pour le secteur commercial, des frais de gestion fixes ont été considérés selon les contrats en vigueur.

Taxes et assurances : La dépense a été établie en fonction des coûts réels de 2015, 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.

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

Administration, entretien et exploitation : Ces postes comprennent 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.
- Frais généraux d'exploitation : tous les frais reliés directement à l'entretien et à l'exploitation des immeubles.

Améliorations : Pour maintenir en bon état le parc immobilier de la Société, des dépenses non capitalisables de 2 020 896 \$ pour l'article 95, de 1 239 853 \$ pour le PALL, de 101 959 \$ pour le PAMAC, de 20 000 \$ pour autres et de 320 760 \$ pour le commercial sont requises.

Amortissement des travaux capitalisables : Pour maintenir en bon état le parc immobilier de la Société, des travaux capitalisables ont été effectués. La dépense d'amortissement en 2016 s'élève à 1 528 215 \$.

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 dépenses de développement représentent 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'achats.

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 d'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

Depuis dix ans déjà, 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 85 % étaient de premiers acheteurs et 34 % des familles, d'acquérir 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 30 projets Accès Condos dans 10 arrondissements montréalais.

RELATIONS D'AFFAIRES AVEC LA VILLE DE MONTRÉAL

La Ville et la Société poursuivent leur collaboration afin 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 2016, ces déficits sont évalués à 477 496 \$ pour le Marché Bonsecours et à 239 805 \$ pour le parc de maisons de chambres (PAMAC).

Projets culturels



© Courtoisie : Cirque Éloize

Cirque Éloize Gare Dalhousie

Profitant de volumes extraordinaires, l'ancienne Gare Dalhousie est maintenant consacrée aux arts du cirque et abrite l'espace de travail et de répétition du Cirque Éloize.



© Courtoisie : SHDM

Maison de la culture de Villeray-Saint-Michel- Parc-Extension

Le Centre Jean-Marie-Gauvreau est en travaux et accueillera bientôt une toute nouvelle maison de la culture avec pignon sur rue, incluant une salle de spectacle et des espaces d'exposition.



© Courtoisie : Fonderie Darling

Fonderie Darling

Primée pour la qualité de sa reconversion, la Fonderie Darling abrite le Centre d'arts visuels du Quartier Éphémère avec, notamment, une galerie et des ateliers.



© Marilou Crispin

Ateliers créatifs Montréal

En partenariat avec Ateliers créatifs Montréal, un édifice de Hochelaga-Maisonneuve sera transformé en pôle créatif consacré aux arts visuels. L'inauguration est prévue à l'automne 2016.

Propriétés institutionnelles et commerciales

71 000 m²

d'espaces à bureaux gérés principalement au bénéfice de la Ville de Montréal, dont



© Sylvie Trépanier

Le Marché Bonsecours

Une vitrine touristique de 9 941 m² (107 000 pi²), avec 15 boutiques, des restaurants, des espaces culturels et événementiels.

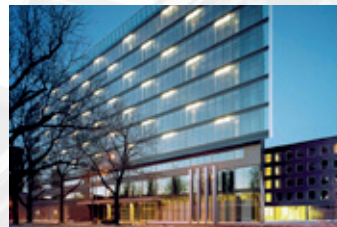


© Courtoisie : SHDM

Monastère du Bon Pasteur

Immeuble patrimonial reconverti en un ensemble à vocation multiple, dont :

- un centre de diffusion culturelle,
- une garderie,
- des bureaux,
- une coopérative d'habitation,
- une résidence pour personnes âgées.



© Marc Cramer

L'édifice Louis-Charland

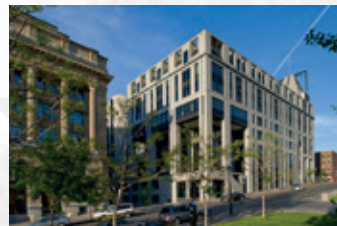
1 400 employés de la Ville de Montréal.
Immeuble certifié LEED CI.



© Provencher_Roy

En construction : L'Îlot Balmoral

Un immeuble phare sur la place des Festivals. Une superficie de 25 489 m² (274 361 pi²) sur 13 niveaux. Le futur siège social de l'Office national du film. Une construction qui vise la certification LEED^{MD} Or NC.



© Denis Farley

Complexe Chaussegros-de-Léry

20 903 m² (225 000 pi²) de bureaux municipaux, 3 716 m² (40 000 pi²) de locaux commerciaux, 1 165 places de stationnement et des bornes de recharge pour les véhicules électriques.



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

