



2011

PRÉVISIONS
BUDGÉTAIRES

Présentation du budget
Société d'habitation et
de développement de Montréal

SHDM 

TABLE DES MATIÈRES

2011
PRÉVISIONS
BUDGÉTAIRES

MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL	2
MISSION	3
FAITS SAILLANTS 2010	4
OBJECTIFS 2011	6
MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES COMITÉS	7
ORGANIGRAMME	8
PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2011	9
Frais généraux d'administration	17
Évolution des propriétés	18
Planification	19
Effectifs - Personne/année	20

MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Guy Hébert

2011
PRÉVISIONS
BUDGÉTAIRES

L'année 2010 a été celle de la consolidation. Ainsi, le renouvellement de l'équipe aura permis d'instaurer un cadre de travail propice à la performance de l'organisation. Cette année, «la nouvelle» Société, nouvelle puisqu'en effet la Société est redevenue une société paramunicipale, a pu affirmer son leadership et démontrer plus que jamais sa pertinence.

Installée dans de nouveaux locaux au début de l'année, la Société a mis en place un plan de formation et de relève et a vu à consolider son équipe. Non seulement la Société a-t-elle accéléré sa cadence, mais elle vogue maintenant vers des destinations prometteuses. Plusieurs projets sont en effet sur la planche à dessin et l'avenir s'annonce porteur de grandes réalisations au regard de la mission de la Société.

Au cours de l'année 2010, le programme Accès Condos a connu beaucoup de succès. Ce programme permet à une clientèle de jeunes d'accéder à la propriété, à des familles de rester à Montréal, de revitaliser des quartiers complets et de générer des montants substantiels de taxes foncières.

*L'avenir s'annonce porteur
de grandes réalisations
au regard de la mission
de la Société.*

En 2011, l'entretien des bâtiments retiendra principalement l'attention de la Société. Compte tenu des revenus générés par le programme Accès Condos, la Société mettra en place un plan prévoyant contrer le déficit d'entretien de ses bâtisses afin de conserver des logements décents pour sa clientèle et afin de maximiser la valeur de ses actifs.

La Société profitera également de la prochaine année pour moderniser son site Internet. La révision de cet outil de communication vise à favoriser un plus grand accès à l'information, en plus de permettre aux locataires de régler leur loyer en ligne. De plus, le siège social de la Société détiendra l'équipement nécessaire pour offrir à ses locataires la possibilité de régler leur loyer par carte de débit.

Puisque toutes ces réalisations ne sauraient être sans le soutien, la compétence et l'expertise des membres de son personnel, la Société tient à exprimer sa reconnaissance envers ses collaborateurs.

Merci à ceux et celles qui contribuent au développement de la Société.

La Société a pour objet de contribuer au développement économique et social de la Ville de Montréal par la mise en valeur d'actifs immobiliers de nature résidentielle, institutionnelle, industrielle, commerciale et culturelle sur le territoire de celle-ci. Cette mise en valeur comporte notamment les activités suivantes :

- > **acquérir, rénover, restaurer, construire, démolir, vendre, louer ou administrer** des immeubles sur le territoire de la Ville de Montréal;
- > **accorder des subventions** à la construction, la rénovation, la restauration, la démolition et la relocalisation d'immeubles sur le territoire de la Ville de Montréal;
- > **administrer**, à la demande de la Ville de Montréal, des programmes de subventions aux fins prévues au paragraphe précédent;
- > **participer**, à titre d'actionnaire ou autrement, à tout fonds d'investissement de capital de risque dont la mission principale est de favoriser le développement économique des quartiers défavorisés de la Ville de Montréal.

Direction générale

Au niveau juridique, la Société d'habitation et de développement de Montréal (la Société) est redevenue une société paramunicipale à la suite de l'émission de nouvelles lettres patentes. Elle a de plus débuté les activités visant la mise en place d'un système de gestion documentaire.

Au niveau des ressources humaines, la Société a revu son organisation du travail, a mis en place un plan de formation et de relève et a donné à ses employés des capsules de formation sur différents sujets. La négociation avec le Syndicat des cols bleus a été amorcée puisque la convention se termine le 31 décembre 2010.

Au niveau des communications, de nouveaux outils ont été développés, tel que l'Intranet.

Gestion immobilière

Dans le cadre du programme de rénovation majeure du projet 2^e Avenue, la phase IV a été réalisée avec un budget de 1,7 M\$, incluant une subvention du programme Rénovation Québec.

Des travaux de maçonnerie, de remplacement de toiture et autres, d'une valeur de près de 4 M\$, ont été réalisés sur nos bâtiments résidentiels.

Les travaux pour le remplacement de la fenestration de l'édifice patrimonial qu'est le Marché Bonsecours ont été complétés.

Un appel d'offres a été lancé pour l'inspection technique des bâtiments des programmes PALL et PAMAC et la firme retenue a débuté ses travaux d'inspection en novembre.

Une révision de la structure opérationnelle de la direction a été mise en place afin de s'assurer de maximiser l'apport des ressources internes et de permettre d'atteindre les objectifs de la Société. Pour s'assurer de l'efficacité de cette révision, une comparaison avec les entreprises privées a été réalisée en ce qui concerne la structure organisationnelle, le nombre de logements gérés par chaque gestionnaire, le nombre de préposés aux immeubles et le loyer marchand.

Développement immobilier

En 2010, les projets Le Phoenix et Faubourg Contrecoeur, représentant 368 unités d'habitation résidentielles Accès Condos, ont été livrés, ainsi que le projet Monkland sur le parc III, lequel comporte 24 unités bénéficiant d'une subvention expérimentale de la Ville de Montréal permettant l'accession à la propriété aux personnes à faible revenu.

Les projets Cité l'Acadie (phase I), Faubourg Contrecoeur (phase II), La Tannerie ainsi qu'un projet à Lachine sont actuellement en chantier pour un total de 670 unités. Lors de l'ouverture du bureau des ventes du projet La Tannerie, les 143 unités ont toutes été réservées en moins de 48 heures.

À la suite du premier appel de propositions, un projet de condominiums est présentement en cours dans l'arrondissement de Lachine, soit 238 unités.

De plus, à la suite du deuxième appel de propositions, la Société a retenu six propositions qui sont à l'étude présentement pour un potentiel de 1 176 unités.

S'ajoute à ces nouveaux projets, le projet Faubourg Contrecoeur – phase III comportant 90 unités de type maisonnette, dont l'entente sera signée avant la fin de l'année 2010.

Au niveau de la recherche et du développement, la Direction du développement immobilier a réalisé plusieurs études de potentiel, notamment pour les sites d'immeubles à grands gabarits, les sites STM et l'îlot Clark.

La SHDM agit comme maître d'œuvre dans certains projets de l'Office municipal d'habitation de Montréal. Vingt-quatre unités sociales pour famille seront livrées dans le projet Léa-Roback, situé dans l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie et 67 unités ont été mises en chantier dans le projet La Tannerie, situé dans l'arrondissement Le Sud-Ouest.

Finances et administration

Profitant d'une conjoncture économique favorable, la Société est parvenue à atteindre l'autonomie financière plus rapidement que prévu puisqu'aucune contribution financière émanant de la Ville de Montréal n'a été nécessaire en 2010.

Les taux d'intérêt, historiquement à leur plus bas niveau, ont permis des économies de près de 3 M\$, en date du 30 septembre 2010, par rapport au budget 2010 correspondant.

Également, les ventes de condos et les encaissements de crédits d'achat, dans le cadre du programme Accès Condos, ont dépassé toutes les attentes de la Société, générant des revenus de l'ordre de 7,4 M\$ à la fin du 3^e trimestre 2010, alors que les prévisions budgétaires s'établissaient à 3,6 M\$.

Ces excellents résultats, jumelés à une gestion serrée des dépenses administratives, ont permis de dégager un surplus de 7,2 M\$ au 30 septembre 2010, comparativement à un déficit budgétaire anticipé à cette date de 2,8 M\$.

Des négociations se déroulent actuellement dans le but de soutenir la Ville de Montréal dans ses efforts pour maintenir son équilibre budgétaire. Ainsi, une contribution financière de la Société vers la Ville de Montréal pourrait voir le jour au cours de l'année 2011.

Direction générale

La SHDM mettra en place un plan de formation répondant aux besoins particuliers de la Société.

La convention collective des cols blancs viendra à échéance le 31 décembre 2011, des négociations seront amorcées.

La Société complétera l'implantation du système de gestion documentaire.

La Société procédera à la révision du site Internet et explorera de nouveaux modes de communication via les médias sociaux.

Gestion immobilière

La SHDM établira une planification stratégique pour le PALL et le PAMAC à la suite de l'inspection technique de tous les immeubles. Un budget quinquennal de travaux majeurs sera établi sur les bâtiments que la SHDM décidera de conserver.

La SHDM se dotera d'une orientation stratégique à l'égard de son parc de logements de l'Article 95, le tout dans le contexte du cadre contractuel avec la Société d'habitation du Québec et la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Sur le plan environnemental, la SHDM réalisera des études de phase I pour l'ensemble de ses propriétés et établira une stratégie de réalisation pour les phases 2.

La SHDM réalisera des travaux de près de 5 M \$ dans son parc résidentiel, notamment des travaux importants sur la structure de quelques résidences.

Sur le plan de son parc de bâtiments commerciaux, la SHDM complétera l'analyse de faisabilité de l'implantation d'une maison de la culture au 911, Jean-Talon Est et élaborera un plan de disposition des immeubles excédentaires. Quelques bâtiments seront vendus au cours de l'année 2011.

Développement immobilier

La Société jouera un rôle proactif en matière d'intelligence de marché, mais surtout, détiendra une meilleure compréhension des besoins de la Ville de Montréal.

La Société s'assurera de demeurer complémentaire au secteur privé et jouera un rôle cohérent avec les orientations de la Ville de Montréal. Elle continuera à jouer un rôle structurant, tout en se donnant des orientations en matière de revitalisation de quartiers, de développement et d'itinérance/logements sociaux. La Société fera une tournée des arrondissements pour connaître leurs besoins.

En 2011, la Société mettra en chantier 913 unités. De cela, 542 unités d'habitation résidentielle seront livrées dans le cadre du programme Accès Condos conventionnel.

La Société lancera deux appels de propositions, en plus de se doter d'un plan de développement durable.

Finances et administration

La Société tentera de continuer sur sa lancée en profitant des taux d'intérêt avantageux et de la popularité de son programme Accès Condos, tout en continuant de contenir ses frais administratifs les plus bas possible, afin de maximiser ses surplus et de réduire son endettement.

Le taux d'intérêt flottant au budget 2011 s'établit à 3,5%. Advenant une économie de l'ordre de 1% sur ce taux, le surplus serait augmenté d'environ 1 M\$. De plus, une réévaluation des hypothèses du calcul du gain non matérialisé sur le crédit d'achat Accès Condos pourrait se concrétiser en un surplus additionnel de l'ordre de 1,4 M\$.

Conseil d'administration

Jean-Claude Cyr, président

Bachir Azzi

Johanne Brunet

Richard Deschamps

Johanne Goulet

Hélène Lafond

Réal Lavallée

Robert Olivier

1 poste vacant

Comité de gouvernance et de ressources humaines

Richard Deschamps, président

Johanne Brunet (temporaire)

Jean-Claude Cyr

Comité de vérification, finances et gestion des risques

Réal Lavallée, président

Johanne Brunet

Jean-Claude Cyr

1 poste vacant

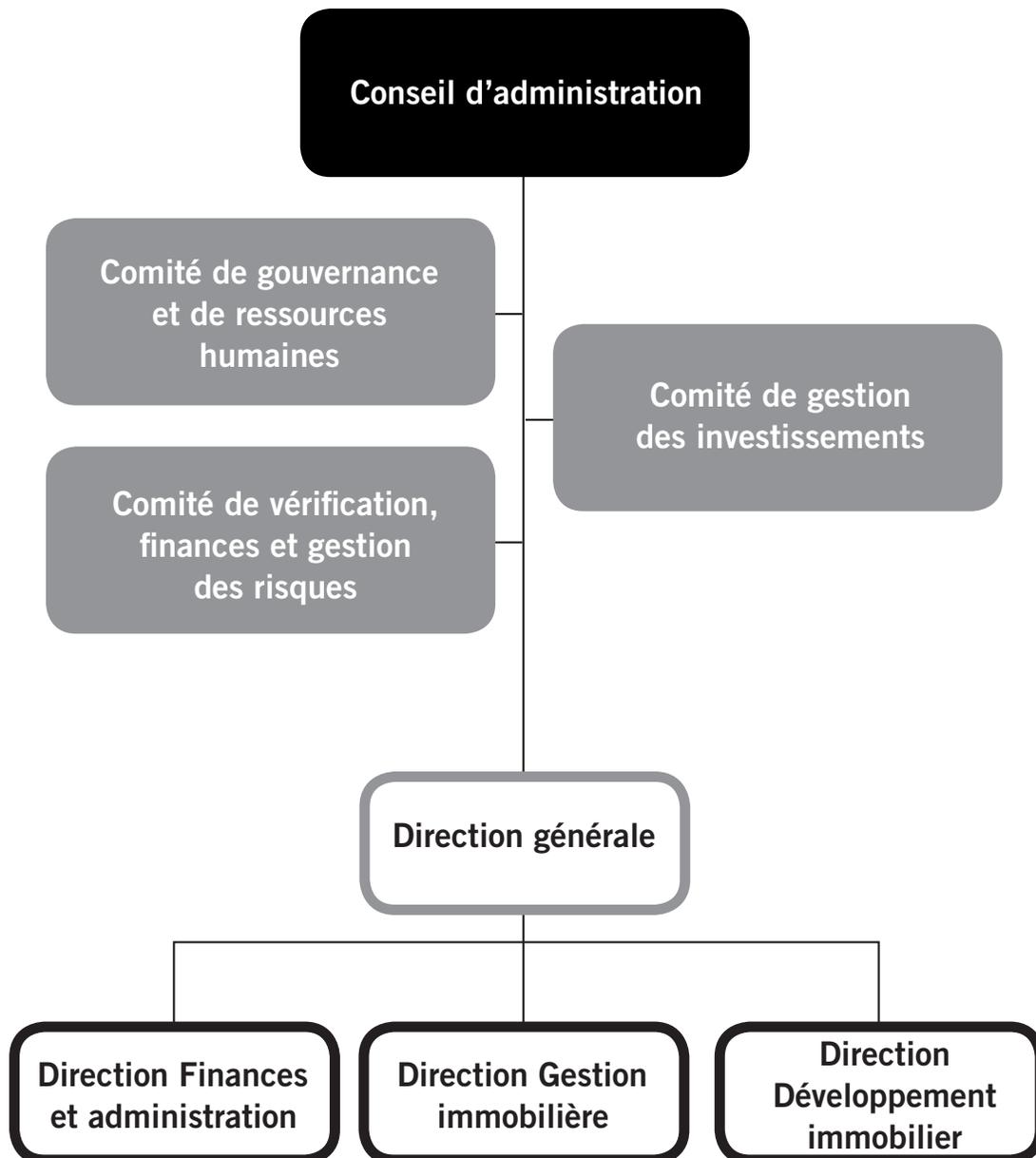
Comité de gestion des investissements

Hélène Lafond, présidente

Bachir Azzi

Jean-Claude Cyr

Robert Olivier



PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2011

Sommaire du budget de fonctionnement 2011

2011
PRÉVISIONS
BUDGÉTAIRES

	Budget 2011 (\$)	Budget 2010 (\$)	Variation Budget 2011-2010 (\$)
Recettes			
Exploitation du portefeuille immobilier	49,297,199	47,921,097	1,376,102
Développement	5,236,849	1,384,186	3,852,663
Vente de propriétés	4,225,000	-	4,225,000
Programme Accès Condos	6,260,371	3,412,827	2,847,544
Exploitation Marché Bonsecours	1,635,103	1,534,913	100,190
Intérêts et autres revenus	1,186,561	-	1,186,561
	67,841,083	54,253,023	13,588,060
Dépenses			
Exploitation du portefeuille immobilier	51,707,530	51,197,755	(509,775)
Développement	3,613,809	3,788,399	174,590
Coût des propriétés vendues	2,659,630	-	(2,659,630)
Exploitation Marché Bonsecours	1,915,103	1,934,913	19,810
Coût de détention des terrains	399,785	1,002,853	603,068
Autres dépenses	243,158	-	(243,158)
	60,539,015	57,923,920	(2,615,095)
Surplus (déficit)	7,302,068	(3,670,897)	10,972,965
Affectation des surplus antérieurs	-	3,670,897	(3,670,897)
Surplus (déficit)	7,302,068	-	7,302,068

Des négociations sont en cours avec la Ville de Montréal pour obtenir une contribution de 280 000 \$ pour la gestion du Marché Bonsecours et de 285 704 \$ pour combler le déficit des maisons de chambres (PAMAC).

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2011

Budget d'exploitation du portefeuille immobilier 2011

2011
PRÉVISIONS
BUDGÉTAIRES

SOMMAIRE

	Budget 2011 (\$)	Budget 2010 (\$)	Variation Budget 2011-2010 (\$)
Recettes			
Loyers	47,462,568	46,304,268	1,158,300
Stationnement CDL	2,186,075	1,974,150	211,925
Vacances	(752,122)	(733,976)	(18,146)
Mauvaises créances	(239,807)	(230,150)	(9,657)
Subventions aux locataires	(355,440)	(367,445)	12,005
Loyers nets	48,301,274	46,946,847	1,354,427
Contribution Ville de Montréal	160,344	-	160,344
Autres	835,581	974,250	(138,669)
Total des recettes	49,297,199	47,921,097	1,376,102
Dépenses			
<i>Administration</i>			
Ressources humaines	1,160,048	1,200,586	40,538
Frais généraux d'administration	878,808	878,999	191
Autres frais	305,781	406,590	100,809
Total administration	2,344,637	2,486,175	141,538
<i>Entretien et exploitation</i>			
Ressources humaines	3,319,975	3,200,433	(119,542)
Frais généraux d'exploitation	258,926	242,917	(16,009)
Frais entretien	8,759,992	8,266,001	(493,991)
Gestion externe	1,607,080	1,277,200	(329,880)
Total entretien et exploitation	13,945,973	12,986,551	(959,422)
Assurances	479,341	506,430	27,089
Énergie	5,621,339	5,722,572	101,233
Taxes	9,564,178	8,803,826	(760,352)
Frais financiers	5,078,179	6,519,287	1,441,108
Améliorations	5,516,108	5,140,000	(376,108)
Réserve remplacement	1,290,715	1,347,301	56,586
Amortissement	7,867,060	7,685,613	(181,447)
Total des dépenses	51,707,530	51,197,755	(509,775)
Surplus (déficit)	(2,410,331)	(3,276,658)	866,327

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2011

Budget d'exploitation du portefeuille immobilier 2011

2011
PRÉVISIONS
BUDGÉTAIRES

ARTICLE 95

	Budget 2011 (\$)	Budget 2010 (\$)	Variation Budget 2011-2010 (\$)
<i>Recettes</i>			
Loyers	15,464,491	15,101,201	363,290
Vacances	(129,120)	(149,195)	20,075
Mauvaises créances	(77,292)	(68,890)	(8,402)
Subventions aux locataires	(355,440)	(367,445)	12,005
Loyers nets	14,902,639	14,515,671	386,968
Autres	513,750	587,382	(73,632)
Total des recettes	15,416,389	15,103,053	313,336
<i>Dépenses</i>			
<i>Administration</i>			
Ressources humaines	376,481	375,444	(1,037)
Frais généraux d'administration	285,207	274,878	(10,329)
Autres frais	75,106	74,227	(879)
Total administration	736,794	724,549	(12,245)
<i>Entretien et exploitation</i>			
Ressources humaines	2,935,855	2,905,671	(30,184)
Frais généraux d'exploitation	234,364	226,409	(7,955)
Frais entretien	2,177,208	1,996,251	(180,957)
Gestion externe	-	-	-
Total entretien et exploitation	5,347,427	5,128,331	(219,096)
Assurances	177,820	192,283	14,463
Énergie	1,210,514	1,183,705	(26,809)
Taxes	2,353,770	2,212,786	(140,984)
Frais financiers	431,838	617,569	185,731
Améliorations	-	-	-
Réserve remplacement	1,290,715	1,347,301	56,586
Amortissement	3,867,511	3,696,529	(170,982)
Total des dépenses	15,416,389	15,103,053	(313,336)
Surplus (déficit)	-	-	-

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2011

Budget d'exploitation du portefeuille immobilier 2011

2011

PRÉVISIONS
BUDGÉTAIRES

PALL

	Budget 2011 (\$)	Budget 2010 (\$)	Variation Budget 2011-2010 (\$)
Recettes			
Loyers	13,698,314	13,390,455	307,859
Vacances	(364,185)	(357,971)	(6,214)
Mauvaises créances	(136,985)	(133,903)	(3,082)
Subventions aux locataires	-	-	-
Loyers nets	13,197,144	12,898,581	298,563
Autres	222,107	279,860	(57,753)
Total des recettes	13,419,251	13,178,441	240,810
Dépenses			
<i>Administration</i>			
Ressources humaines	323,801	321,078	(2,723)
Frais généraux d'administration	245,299	235,077	(10,222)
Autres frais	60,500	60,000	(500)
Total administration	629,600	616,155	(13,445)
<i>Entretien et exploitation</i>			
Ressources humaines	230,451	228,105	(2,346)
Frais généraux d'exploitation	13,941	11,284	(2,657)
Frais entretien	3,062,343	2,811,517	(250,826)
Gestion externe	682,107	668,950	(13,157)
Total entretien et exploitation	3,988,842	3,719,856	(268,986)
Assurances	157,675	168,557	10,882
Énergie	2,300,773	2,388,124	87,351
Taxes	1,662,428	1,535,436	(126,992)
Frais financiers	1,842,752	1,919,750	76,998
Améliorations	4,346,108	4,690,000	343,892
Réserve remplacement	-	-	-
Amortissement	1,311,926	1,311,926	-
Total des dépenses	16,240,104	16,349,804	109,700
Surplus (déficit)	(2,820,853)	(3,171,363)	350,510

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2011

Budget d'exploitation du portefeuille immobilier 2011

2011
PRÉVISIONS
BUDGÉTAIRES

PAMAC

	Budget 2011 (\$)	Budget 2010 (\$)	Variation Budget 2011-2010 (\$)
<i>Recettes</i>			
Loyers	1,158,549	1,281,210	(122,661)
Vacances	(32,230)	(75,125)	42,895
Mauvaises créances	(12,705)	(13,579)	874
Subventions aux locataires	-	-	-
Loyers nets	1,113,614	1,192,506	(78,892)
Contribution de la Ville de Montréal	160,344	-	160,344
Autres	11,540	19,220	(7,680)
Total des recettes	1,285,498	1,211,726	73,772
<i>Dépenses</i>			
<i>Administration</i>			
Ressources humaines	19,775	22,190	2,415
Frais généraux d'administration	14,981	16,247	1,266
Autres frais	-	-	-
Total administration	34,756	38,437	3,681
<i>Entretien et exploitation</i>			
Ressources humaines	9,832	10,987	1,155
Frais généraux d'exploitation	595	545	(50)
Frais entretien	491,167	475,774	(15,393)
Gestion externe	121,773	77,570	(44,203)
Total entretien et exploitation	623,367	564,876	(58,491)
Assurances	15,520	18,130	2,610
Énergie	229,125	244,069	14,944
Taxes	112,817	129,632	16,815
Frais financiers	115,903	134,752	18,849
Améliorations	150,000	150,000	-
Réserve remplacement	-	-	-
Amortissement	289,714	290,535	821
Total des dépenses	1,571,202	1,570,431	(771)
Surplus (déficit)	(285,704)	(358,705)	73,001

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2011

Budget d'exploitation du portefeuille immobilier 2011

2011
PRÉVISIONS
BUDGÉTAIRES

AUTRES

	Budget 2011 (\$)	Budget 2010 (\$)	Variation Budget 2011-2010 (\$)
<i>Recettes</i>			
Loyers	336,173	332,251	3,922
Vacances	(60,440)	(58,850)	(1,590)
Mauvaises créances	(2,443)	(3,550)	1,107
Subventions aux locataires	-	-	-
Loyers nets	273,290	269,851	3,439
Autres	8,184	7,788	396
Total des recettes	281,474	277,639	3,835
<i>Dépenses</i>			
<i>Administration</i>			
Ressources humaines	6,968	6,970	2
Frais généraux d'administration	5,279	5,103	(176)
Autres frais	5,087	1,835	(3,252)
Total administration	17,334	13,908	(3,426)
<i>Entretien et exploitation</i>			
Ressources humaines	55,967	55,670	(297)
Frais généraux d'exploitation	4,710	4,679	(31)
Frais entretien	33,314	37,376	4,062
Gestion externe	-	51,600	51,600
Total entretien et exploitation	93,991	149,325	55,334
Assurances	2,857	3,055	198
Énergie	11,023	14,395	3,372
Taxes	38,735	37,467	(1,268)
Frais financiers	14,374	32,148	17,774
Améliorations	20,000	-	(20,000)
Réserve remplacement	-	-	-
Amortissement	46,025	42,248	(3,777)
Total des dépenses	244,339	292,546	48,207
Surplus (déficit)	37,135	(14,907)	52,042

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2011

Budget d'exploitation du portefeuille immobilier 2011

2011

PRÉVISIONS
BUDGÉTAIRES

COMMERCIAL

	Budget 2011 (\$)	Budget 2010 (\$)	Variation Budget 2011-2010 (\$)
<i>Recettes</i>			
Loyers	16,805,041	16,199,151	605,890
Stationnement CDL	2,186,075	1,974,150	211,925
Vacances	(166,147)	(92,835)	(73,312)
Mauvaises créances	(10,382)	(10,228)	(154)
Subventions aux locataires	-	-	-
Loyers nets	18,814,587	18,070,238	744,349
Autres	80,000	80,000	-
Total des recettes	18,894,587	18,150,238	744,349
<i>Dépenses</i>			
<i>Administration</i>			
Ressources humaines	433,023	474,904	41,881
Frais généraux d'administration	328,042	347,694	19,652
Autres frais	165,088	270,528	105,440
Total administration	926,153	1,093,126	166,973
<i>Entretien et exploitation</i>			
Ressources humaines	87,870	-	(87,870)
Frais généraux d'exploitation	5,316	-	(5,316)
Frais entretien	2,995,960	2,945,083	(50,877)
Gestion externe	803,200	479,080	(324,120)
Total entretien et exploitation	3,892,346	3,424,163	(468,183)
Assurances	125,469	124,405	(1,064)
Énergie	1,869,904	1,892,279	22,375
Taxes	5,396,428	4,888,505	(507,923)
Frais financiers	2,673,312	3,815,068	1,141,756
Améliorations	1,000,000	300,000	(700,000)
Réserve remplacement	-	-	-
Amortissement	2,351,884	2,344,375	(7,509)
Total des dépenses	18,235,496	17,881,921	(353,575)
Surplus (déficit)	659,091	268,317	390,774

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2011

Notes explicatives 2011

2011
PRÉVISIONS
BUDGÉTAIRES

Parc immobilier

La Société d'habitation et de développement de Montréal gère présentement un parc de 4 719 unités de logement :

ARTICLE 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 : 309 chambres regroupées dans 11 projets.

AUTRES : 42 unités de logement regroupées sur sept emplacements ainsi que quatre projets cédés par bail emphytéotique.

COMMERCIAL : six immeubles commerciaux.

Recettes

Les revenus de loyers ont été établis en fonction des revenus réels de 2010 majorés de 1,6 %.

Des taux de vacances de 0,8 % pour le programme Article 95, 2,65 % pour le PALL, 2,8 % pour le PAMAC, 18 % pour Autres et 0,9 % pour le volet commercial, représentant un taux de vacances global de 1,53 %.

La Société entend accorder aux locataires des projets excédentaires, des subventions de l'ordre de 355 440 \$ conformément aux conditions prévues à l'article 95 de la Loi nationale de 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 PAMAC selon les conventions en vigueur. Pour le commercial, des frais de gestion fixes ont été considérés selon les contrats en vigueur.

ÉNERGIE : La dépense a été établie en fonction des coûts estimés de 2010, qui ont été indexés.

ASSURANCES ET TAXES : La dépense a été établie en fonction des coûts réels de 2010, qui ont été indexés.

FRAIS FINANCIERS : Pour le programme Article 95, la dépense a été établie en fonction des hypothèques en vigueur. Pour le PALL, le PAMAC, le volet Autres et le volet commercial, la dépense a été établie en fonction d'un taux de 3,5 %.

AMORTISSEMENT : Pour le programme Article 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 en 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 25 ans.

Pour le PALL et les immeubles commerciaux, la dépense d'amortissement est calculée de façon linéaire sur une période de 35 ans.

AMÉLIORATIONS : Pour maintenir en bon état le parc immobilier de la Société, des dépenses de l'ordre de 4 346 108 \$ pour le PALL, de 150 000 \$ pour le PAMAC, de 20 000 \$ pour le volet Autres et de 1 000 000 \$ 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 4 500 000 \$ au 31 décembre 2010. De ce montant, une somme d'environ 2 500 000 \$ sera utilisée pour maintenir en bon état les immeubles assujettis à la Loi nationale de l'habitation, article 95.

DÉVELOPPEMENT : Les revenus de développement représentent les frais remboursés lors de la vente des unités dans le cadre du programme Accès Condos ainsi que le remboursement de services fournis à l'OMHM.

PROGRAMME ACCÈS CONDOS : Les revenus sont constitués du gain non matérialisé sur la juste valeur marchande des crédits d'achats des unités notariées ainsi que des gains réalisés sur le remboursement du crédit d'achat.

INTÉRÊTS ET AUTRES REVENUS : Revenus d'intérêts sur des prêts et revenu résultant de la construction de condos sur un terrain acquis par un promoteur privé.

FRAIS GÉNÉRAUX D'ADMINISTRATION

Budget 2011

2011

PRÉVISIONS
BUDGÉTAIRES

	Finances et administration (\$)	Direction générale (\$)	Gestion immobilière (\$)	Développement immobilier (\$)	Total 2011 (\$)	Total 2010 (\$)	Variation Budget 2011-2010 (\$)
Salaires et avantages sociaux	1,108,333	785,031	3,275,049	1,727,700	6,896,113	6,897,984	1,871
Formation	17,830	12,629	44,927	27,794	103,180	73,849	(29,331)
Déplacement et représentation	20,400	22,600	113,900	48,250	205,150	209,000	3,850
Papeterie et fournitures de bureau	85,000	-	-	35,000	120,000	120,000	-
Informatique	75,000	-	-	75,000	150,000	175,000	25,000
Honoraires professionnels	150,000	370,000	64,000	300,000	884,000	846,000	(38,000)
Téléphone	34,500	5,000	14,200	25,000	78,700	76,000	(2,700)
Loyer	466,560	-	-	-	466,560	466,560	-
Assurances	-	25,000	-	-	25,000	65,000	40,000
Amortissement mobilier et équipement	35,000	-	6,840	-	41,840	64,840	23,000
Taxes non récupérables	71,084	37,270	19,662	42,684	170,700	144,876	(25,824)
Autres	40,000	20,000	40,323	70,000	170,323	172,225	1,902
Total	2,103,707	1,277,530	3,578,901	2,351,428	9,311,566	9,311,334	(232)
Frais imputés des finances	(2,103,707)	-	1,556,743	546,964	-	-	-
Frais imputés de la direction générale	-	(1,277,530)	562,113	715,417	-	-	-
	-	-	5,697,757*	3,613,809	9,311,566	9,311,334	(232)

* De ce montant, 80 000 \$ est attribué à l'exploitation du Marché Bonsecours.

ÉVOLUTION DES PROPRIÉTÉS

2011

2011

PRÉVISIONS
BUDGÉTAIRES

	LNH article 95 (\$)	PALL (\$)	PAMAC (\$)	Autres et baux emphytéotiques (\$)	Commercial industriel (\$)	Total (\$)
Valeur au 31 décembre 2010	39,410,153	54,209,282	4,222,470	2,856,379	95,643,391	196,341,675
Amortissement	(3,867,511)	(1,311,926)	(289,714)	(46,025)	(2,351,884)	(7,867,060)
Vente de propriétés	-	-	-	-	(1,659,630)	(1,659,630)
Valeur au 31 décembre 2011	35,542,642	52,897,356	3,932,756	2,810,354	91,631,877	186,814,985

	Unités 2010			Unités 2011			Unités 2012			Total 2010 à 2012		
	approuvées	en chantier	livrées	planifiées	en chantier	livrées	planifiées	en chantier	livrées	planifiées	en chantier	livrées
Accès à la propriété	328	670	368	587	913	542	500	500	913	1,415	2,083	1,823
Logements abordables communautaires OMHM	24	67	24	-	24	91	-	-	-	24	91	115
Accès à la propriété faible revenu	-	-	24	-	-	-	-	-	-	-	-	24
	352	737	416	587	937	633	500	500	913	1,439	2,174	1,962

EFFECTIFS - PERSONNE / ANNÉE

2011

2011
PRÉVISIONS
BUDGÉTAIRES

	2011				2010			
	Non-synd.	Cols blancs	Cols bleus	Total	Non-synd.	Cols blancs	Cols bleus	Total
Direction générale	6	-	-	6	6	-	-	6
Direction Finances et administration	3	7	-	10	3	7	-	10
Direction Gestion immobilière	3	19	23	45	2	19	23	44
Direction Développement immobilier	3	13	-	16	3	15	-	18
Total	15	39	23	77	14	41	23	78
Marché Bonsecours	1	3	10	14	1	3	10	14
Surveillants d'immeubles à temps partiel	13	-	-	13	13	-	-	13
Total	29	42	33	104	28	44	33	105

RENSEIGNEMENTS

Brigitte Dion
Directrice
Finances et administration

Société d'habitation et de
développement de Montréal

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

Téléphone : 514 380-2121
Télécopieur : 514 380-2103

www.shdm.qc.ca