

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2020

© Yves Martin Allard

SHDM 

SOCIÉTÉ D'HABITATION
ET DE DÉVELOPPEMENT
DE MONTRÉAL

Société paramunicipale mandataire de la Ville de Montréal

Montréal 

Table des matières

- 1** Mot de la présidente du conseil d'administration et de la directrice générale
- 2** Budget de fonctionnement 2020 – Faits saillants
- 3** Budget d'investissements en immobilisations 2020-2022 – Faits saillants
- 4** Sommaire du budget de fonctionnement
- 5** Sommaire du budget d'investissements en immobilisations et notes explicatives 2020

MOT de la présidente du conseil d'administration et de la directrice générale

C'est avec enthousiasme que nous vous présentons les prévisions budgétaires de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) pour l'année 2020. Ce budget, qui s'inscrit dans l'achèvement du cycle de la planification stratégique 2017-2020, met en relief l'agilité financière de la SHDM, sa bonne santé financière et sa détermination à répondre de manière responsable aux enjeux immobiliers auxquels Montréal fait face. Avec un budget de 76 M\$, 100 % d'autonomie financière et près de 0,8 M\$ en contribution sociale pour Montréal, la SHDM fait preuve d'une gestion financière rigoureuse. Rappelons que notre autonomie financière permet de répondre aux priorités d'actions municipales et aux objectifs de la Ville de Montréal en matière de développement économique, social et culturel.

La SHDM prévoit en 2020 des investissements importants pour le maintien d'actifs résidentiels, incluant des travaux majeurs. Ces investissements se répercuteront directement sur la qualité de vie des locataires, notamment les plus âgés, qui dans le cadre de l'engagement de la SHDM envers la démarche *Municipalité amie des aînés* (MADA), réalisera en 2020 plusieurs projets d'amélioration à leur intention.

Afin de contribuer aux objectifs de la Ville en matière d'habitation sociale et abordable et d'assurer la pérennité de l'abordabilité des loyers, la SHDM poursuivra le bilan de la gestion immobilière (résidentielle et commerciale) et le rapatriement de certains services. Un budget spécifique est également prévu pour l'acquisition de terrains et de bâtiments. De plus, la SHDM investira dans trois projets de revalorisation d'actifs qui permettront d'offrir quelque 200 unités d'hébergement pour une clientèle à risque d'itinérance. Ces projets, développés en collaboration avec les organismes partenaires Accueil Bonneau, Chez Doris et la Maison du Père, participeront directement au *Plan d'action montréalais en itinérance*.

Enfin, c'est une équipe déployée de manière optimale et dédiée qui s'engage vers 2020 dans un processus d'amélioration continue grâce au positionnement transversal de l'expérience client et qui œuvrera, en lien avec sa mission et son positionnement d'affaires, à renforcer des partenariats d'affaires innovateurs.

Si 2020 représente la fin d'un cycle de planification stratégique qui aura permis à la SHDM de procéder à des changements majeurs, cette année sera également le début du cycle suivant. Dès janvier 2020, la SHDM entreprendra, en collaboration avec l'ensemble de ses employés, le travail de réflexion stratégique pour lui permettre de perpétuer son évolution, et ce, en cohérence avec la croissance de notre métropole sur les plans économique, social et culturel.



Johanne Brunet
Présidente du conseil
d'administration



© Bénédicte Brocard

Nancy Shoiry
Directrice générale

Johanne Brunet
Présidente

Nancy Shoiry
Directrice générale

Budget de fonctionnement 2020 – Faits saillants

100 % d'autonomie financière permettant à la Ville de profiter pleinement des interventions de la SHDM pour atteindre ses objectifs en matière de développement économique, social et culturel.

Un budget de 76 M\$.

Un surplus de 5,5 M\$ provenant essentiellement des portefeuilles immobiliers résidentiel et commercial, des crédits d'achat encaissés dans le cadre du programme Accès Condos et de la vente de terrain.

Près de 22 M\$ en travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration pour assurer la pérennité de nos actifs et la qualité des milieux de vie de nos locataires.

16,9 M\$ en taxes foncières versées par la SHDM en 2020, dont 15,7 M\$ en taxes municipales à la Ville de Montréal et 1,2 M\$ en taxes scolaires au Comité de gestion de la taxe scolaire de l'île de Montréal (CGTSIM).

Près de 0,8 M\$ en contribution sociale à Montréal :

- 0,5 M\$ pour notre parc de maisons de chambres en frais déficitaires assumés par la SHDM.
- 0,2 M\$ versés en subventions à même les fonds de la SHDM à ses locataires les moins nantis.
- 0,1 M\$ pour financer des projets et des activités offerts à des clientèles du parc résidentiel de la SHDM.

100 %

financièrement autonome.



© Sylvie Trépanier

76 M\$

en budget de fonctionnement.



© Sylvie Trépanier

Près de
22 M\$

en entretien, réparation et amélioration.



© Sylvie Trépanier

Près de

17 M\$

versés par la SHDM en taxes foncières.



© Sylvie Trépanier

Près de

0,8 M\$

en contribution sociale à Montréal.



© Sylvie Trépanier

Budget d'investissements en immobilisations 2020-2022 – **Faits saillants**

La SHDM prévoit investir 38,4 M\$ en dépenses en immobilisations pour l'exercice 2020, 39,9 M\$ pour l'exercice 2021 et 34,7 M\$ en 2022 pour un total de 113 M\$ durant cette période.

Pour les années 2020 à 2022, des investissements de 79,1 M\$ sont prévus afin de maintenir les parcs immobiliers résidentiel et commercial en bon état. Un montant de 39,4 M\$ est dédié aux programmes de maintien de l'actif. Un montant de 39,7 M\$ est dédié pour les projets relatifs aux travaux majeurs et de revalorisation d'actifs.

Un budget annuel de 10 M\$ est prévu pour les années 2020, 2021 et 2022 pour l'acquisition de terrains et de bâtiments. Ce budget s'inscrit dans la vocation de la SHDM quant au développement de projets et l'expansion du parc immobilier en réponse aux priorités de l'administration de la Ville d'augmenter l'offre de logements abordables à Montréal.

Un budget triennal de 0,9 M\$ est prévu pour l'acquisition de matériel et d'équipements relevant du volet corporatif de la SHDM.

Une saine gestion de la dette donnant lieu à un ratio d'endettement inférieur à 25 %.

Des actifs évalués au rôle foncier à près de 825 M\$.

Près de
825 M\$

en actifs évalués
au rôle foncier.

113 M\$

sur trois ans
en dépenses en
immobilisations.



© Sylvie Trépanier

10 M\$

par année
pour l'acquisition
de terrains et
de bâtiments.



© Sylvie Trépanier

39,7 M\$

sur trois ans
pour des projets
de travaux majeurs
et de revalorisation
d'actifs.



© Steve Montpetit

39,4 M\$

sur trois ans pour
des programmes de
maintien de l'actif.



© Sylvie Trépanier



© Yves Martin Allard

Sommaire du budget de fonctionnement

(En milliers de dollars)

	Réel 2018 \$	Budget 2019 \$	Budget 2020 \$	Variation 2020 vs 2019 \$
REVENUS				
Portefeuille immobilier résidentiel	34 802	35 111	35 620	509
Portefeuille immobilier commercial	21 860	27 179	32 330	5 151
Ventes de propriétés	4 015	-	4 950	4 950
Programme Accès Condos	3 798	4 750	2 400	(2 350)
Développement de projets immobiliers et de terrains	8 900	13 011	450	(12 561)
Marché Bonsecours	1 635	699	-	(699)
Intérêts et autres revenus	426	250	250	-
Total des revenus	75 436	81 000	76 000	(5 000)
CHARGES				
Portefeuille immobilier résidentiel	33 725	33 146	35 020	(1 874)
Portefeuille immobilier commercial	17 479	26 089	31 530	(5 441)
Coût des propriétés vendues	3 397	-	-	-
Développement de projets immobiliers et de terrains	10 398	15 483	3 850	11 633
Marché Bonsecours	2 138	1 032	-	1 032
Autres charges	55	2 250	100	2 150
Total des charges	67 192	78 000	70 500	7 500
EXCÉDENT ANNUEL LIÉ AUX ACTIVITÉS	8 244	3 000	5 500	2 500

Sommaire du budget d'investissements en immobilisations

(En milliers de dollars)

	Réels 2018 \$	Budget 2019 \$	Budget 2020 \$	Budget 2021 \$	Budget 2022 \$	Budget 2020-2022 \$	Variation 2020 vs 2019 \$
TRAVAUX CAPITALISABLES							
Portefeuille immobilier résidentiel	8 000	18 500	23 600	29 000	23 600	76 200	5 100
Portefeuille immobilier commercial	700	2 100	1 300	700	900	2 900	(800)
Projet Îlot Balmoral	42 600	15 000	3 000	-	-	3 000	(12 000)
Acquisitions de terrains et de bâtiments	-	5 000	10 000	10 000	10 000	30 000	5 000
Acquisitions de matériel et d'équipements	200	400	500	200	200	900	100
Total du budget d'investissements	51 500	41 000	38 400	39 900	34 700	113 000	(2 600)

Notes explicatives 2020

REVENUS

Les revenus de loyers ont été établis en fonction des revenus réels de 2019 majorés d'un pourcentage lors des renouvellements, tenant compte des augmentations régulières et des augmentations liées aux travaux majeurs.

Le taux de vacances du portefeuille immobilier résidentiel est de 3,0 % et est quasi-nul pour le portefeuille immobilier commercial. Le taux de vacances est plus élevé au résidentiel, car il tient compte des vacances causées par les travaux majeurs effectués dans certains immeubles.

La SHDM prévoit accorder aux locataires de l'Article 95 de la Loi nationale sur l'habitation des subventions de l'ordre de 0,2 M\$.

CHARGES

Entretien et réparations : Toutes les dépenses requises pour maintenir les immeubles en bon état. Ces dépenses excluent les travaux capitalisables ou relatifs à des améliorations permanentes.

Taxes et assurances : La dépense a été établie en fonction des coûts réels de 2019.

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

Amortissement des travaux capitalisables : Pour maintenir en bon état le parc immobilier de la SHDM, des travaux capitalisables devront être effectués. Les salaires liés aux travaux ont été capitalisés et inclus dans le montant des investissements en immobilisations.

Amortissement : Pour tous les immeubles, la dépense d'amortissement est calculée de façon linéaire selon la politique de capitalisation de la SHDM.

Frais financiers : Pour les portefeuilles immobiliers, la dépense a été établie en fonction des hypothèques et des emprunts à terme en vigueur.

Article 95, fin des conventions : Le financement des projets était sur une période de 35 ans. En 2020, 103 des 144 projets n'auront plus de financement et ne seront donc plus assujettis à l'Article 95 de la Loi nationale sur l'habitation.

DÉVELOPPEMENT DE PROJETS IMMOBILIERS ET DE TERRAINS

Développement de projets immobiliers : Les revenus de développement immobiliers représentent les honoraires liés aux projets de développement.

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

INVESTISSEMENTS EN IMMOBILISATIONS

La SHDM prévoit investir 38,4 M\$ en dépenses en immobilisations pour l'exercice 2020, 39,9 M\$ pour l'exercice 2021 et 34,7 M\$ en 2022 pour un total de 113 M\$ durant cette période.

Pour les années 2020 à 2022, des investissements de 79,1 M\$ sont prévus afin de maintenir les parcs immobiliers résidentiel et commercial en bon état. Un montant de 39,4 M\$ est dédié aux programmes de maintien de l'actif. Un montant de 39,7 M\$ est dédié pour les projets relatifs aux travaux majeurs et de revalorisation d'actifs.

Un investissement de 3,0 M\$ est prévu pour la finalisation du projet de l'Îlot Balmoral.

Un budget annuel de 10 M\$ est prévu pour les années 2020, 2021 et 2022 pour l'acquisition de terrains et de bâtiments.

Un budget triennal de 0,9 M\$ est prévu pour l'acquisition de matériel et d'équipements relevant du volet corporatif de la SHDM.



© Sylvie Trépanier



© Sylvie Trépanier



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