

PRÉVISIONS
BUDGÉTAIRES

2012

SHDM 

SOCIÉTÉ D'HABITATION
ET DE DÉVELOPPEMENT
DE MONTRÉAL

TABLE DES MATIÈRES

MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL	2
MISSION	3
FAITS SAILLANTS 2011	4
OBJECTIFS 2012.....	8
MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES COMITÉS	12
ORGANIGRAMME	13
PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2012.....	14
NOTES EXPLICATIVES.....	21
FRAIS GÉNÉRAUX D'ADMINISTRATION.....	23
EFFECTIFS – PERSONNE/ANNÉE.....	23
ÉVOLUTION DES PROPRIÉTÉS	24
PROGRAMME ACCÈS CONDOS - PLANIFICATION 2012.....	24



MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

GUY HÉBERT

Quelle fierté de constater que les efforts consentis en 2011 ont porté fruit. En effet, la Société a réalisé une foule de projets au cours des derniers mois, lui permettant ainsi d'affirmer son rôle clé dans le développement économique et social de la Ville de Montréal. Elle a dépassé ses objectifs et elle peut maintenant compter sur le soutien d'un conseil d'administration complet et diversifié qui a accueilli, en mai dernier, cinq nouveaux membres.

GESTION IMMOBILIÈRE

La Société a mené plusieurs initiatives à caractère culturel au cours de la dernière année. En plus d'avoir contribué aux travaux d'agrandissement du Théâtre La Licorne, elle a repris le Musée Juste pour rire et a collaboré avec le Cirque Éloïze pour lui permettre de demeurer dans ses locaux situés à la Gare Dalhousie. La Société a également procédé à l'inspection technique des immeubles issus du PALL et du PAMAC en vue d'évaluer les investissements nécessaires au maintien du parc immobilier en bon état. Au total, la Société pourrait investir jusqu'à 25 M\$ au cours des cinq prochaines années. De plus, la Société étudie la possibilité de construire de nouvelles habitations ou d'acquérir des immeubles à rénover en vue d'agrandir son portefeuille de logements locatifs. Elle pourra ainsi offrir aux Montréalais un plus grand nombre de logements de qualité à prix abordable.

DÉVELOPPEMENT NON-RÉSIDENTIEL

En 2011, la Société a amorcé le développement de l'îlot Balmoral qui s'échelonne sur plusieurs années. La Société mène actuellement des discussions avec des locataires potentiels, dont certains à vocation culturelle, intéressés à établir leurs bureaux dans l'édifice commercial qui sera érigé sur l'îlot Balmoral et qui contribuera à l'essor du Quartier des spectacles. De plus, la Société travaille à la réalisation d'un projet de maison de la culture au 911, rue Jean-Talon Est, en plus de poursuivre les études relatives au développement de l'édicule du métro Frontenac et de certains sites appartenant à la Société de transport de Montréal (STM) avec laquelle la Société a signé un protocole de collaboration.

PROGRAMME ACCÈS CONDOS

Le programme Accès Condos a remporté de nombreux succès en 2011. Au total, 885 unités d'habitation ont été mises en chantier, ce qui représente une année record pour ce programme. Par ailleurs, 90 % des acheteurs qui se sont prévalus du programme Accès Condos étaient propriétaires pour la première fois, facilitant ainsi l'accession à la propriété. La Société a soutenu le développement de projets de condos dans de nouveaux secteurs, tels Lachine et Montréal-Nord, en plus de lancer une nouvelle gamme d'habitation au Faubourg Contrecoeur avec 90 maisonnettes urbaines, dont 60 ont été réservées pour des familles durant une certaine période.

En 2012, la Société conservera son programme Accès Condos qui constitue une recette gagnante pour favoriser le développement de nouveaux projets liés à sa mission qui est de revitaliser des sites difficiles.

Par ailleurs, la Société souhaite profiter de la prochaine année pour innover en élaborant notamment de nouveaux produits d'habitation tels des logements familiaux, des logements dans des édifices de grands gabarits déjà existants, des initiatives de nouveaux développements urbains, ainsi que des ateliers d'artistes, d'artisans et de travailleurs autonomes.

Toutefois, aucun de ces projets ne serait envisageable sans le soutien et l'engagement continu de tous les employés qui forment une équipe solide et expérimentée.

Merci à tous ceux qui œuvrent quotidiennement à transformer chaque projet en véritables succès.

MISSION

La Société a pour objectif 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.

FAITS SAILLANTS 2011

AFFAIRES JURIDIQUES ET CORPORATIVES

RESSOURCES HUMAINES

Les employés de la SHDM représentés par le Syndicat des cols bleus regroupés de Montréal (SCFP 301) ont signé un nouveau contrat de travail de deux ans, le 4 mai dernier. Il prévoit des hausses salariales de 2 % par année, une consolidation des emplois à l'interne, de même que l'amélioration des dispositions relatives à la disponibilité, aux congés fériés et aux congés parentaux. La Société a de plus amorcé les négociations avec le syndicat pour les cols blancs dont la convention collective arrive à échéance le 31 décembre 2011.

Par ailleurs, cinq nouveaux employés ont joint les rangs de la Société en 2011. Pour être en mesure de bien encadrer l'ensemble du personnel, la Direction des affaires juridiques et corporatives travaille actuellement à la préparation d'un nouveau manuel pour les employés, en plus de poursuivre les capsules de formation.

COMMUNICATION

La Société a assuré, en 2011, la refonte de son site Internet corporatif (www.shdm.org) ainsi que celui dédié au programme Accès Condos (www.accescondos.org). Arborant un style graphique plus épuré, ces nouveaux portails web présentent une navigation simplifiée, notamment en ce qui a trait à la recherche d'information. La refonte de ces deux sites a été réalisée en collaboration avec les équipes des différentes directions.

AFFAIRES JURIDIQUES

D'ici la fin de la présente année, l'ensemble des dossiers 2010-2011 de la Société devrait être répertorié dans le nouveau système de gestion documentaire. La Société aura ainsi franchi une étape importante de ce projet d'implantation majeur.

PARC IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

La Société a investi près de 4 M\$ sur ses bâtiments résidentiels. L'investissement de près de 2,2 M\$ effectué dans le portefeuille immobilier du programme Article 95 comprend notamment le remplacement du parement extérieur de la résidence Hector-Vinet, sur la rue Hochelaga, au coût de 0,9 M\$ et les travaux de maçonnerie à la résidence Le Rigaud, sur la rue Sherbrooke, au coût de 0,5 M\$. En ce qui concerne le parc immobilier du PALL, la Société a investi 1,7 M\$, notamment pour le remplacement de fournaises au coût de 1 M\$, des travaux de rénovation au coût de 250 000 \$ à la suite d'un incendie, du remplacement de toitures au coût de 180 000 \$ et des travaux de maçonnerie au coût de 160 000 \$.

La firme retenue à la fin de 2010 pour réaliser l'inspection technique des bâtiments issus du PALL et du PAMAC a remis son rapport. Celui-ci démontre que la Société devra investir près de 25 M\$ au cours des cinq prochaines années pour réduire le déficit d'entretien majeur de ses bâtiments. Toutefois, un tel investissement n'est pas réaliste sur le plan financier en raison du faible rendement autorisé par la Régie du logement pour les travaux majeurs dans l'établissement de la hausse de loyer. Des représentations ont été menées à la Régie du logement, conjointement avec la Ville de Montréal, pour favoriser l'augmentation de ce taux de rendement.

PARC IMMOBILIER COMMERCIAL

La Société a conclu une entente avec le CHUM pour la location de places de stationnement au Complexe Chaussegros-de-Léry. Ce stationnement est maintenant utilisé à pleine capacité, ce qui génère des revenus supplémentaires d'au moins 1 M\$ sur une base annuelle. Un système de caméras a été implanté dans le stationnement, au coût de près de 300 000 \$, afin d'assurer une meilleure sécurité aux clients du stationnement.

La Société a également engagé une firme spécialisée en environnement pour réaliser des phases I sur l'ensemble de ses propriétés résidentielles. À la réception du rapport, un plan de réalisation des phases II a été élaboré.

La Société a collaboré avec la Ville de Montréal dans la planification du projet de maison de la culture au 911, rue Jean-Talon Est. Il s'agit d'un projet d'une valeur de 6 M\$.

VENTE D'IMMEUBLES

Enfin, la Société a vendu quatre immeubles situés dans la partie sud du Faubourg des Récollets, à l'ouest du Vieux-Montréal. À la suite d'un appel d'offres public, ces immeubles ont été vendus à un prix de 5,7 M\$ alors que la vente avait été estimée à 4 M\$. La Société a réalisé un surplus de près de 4,5 M\$ à la suite de cette disposition.

PROGRAMME ACCÈS CONDOS

Les projets Cité l'Acadie (phase 1), Faubourg Contrecoeur (phase 2C) et La Tannerie ont été livrés, pour un total de 550 unités.

Les projets Cité l'Acadie (phase 2), Faubourg Contrecoeur (phase 3), Le MN (phase 1), 2950 Ontario Est, 125 Chabanel et VersO (phases 1 et 2) sont actuellement en chantier, pour un total de 885 unités dont la livraison est prévue en 2012. Les projets Le MN (phase 2) et Pie IX-Industriel, comptant 172 unités, seront en chantier en 2012 et livrés en 2013.

Le projet Faubourg Contrecoeur (phase 3), destiné aux familles, a connu un vif succès dès l'ouverture du bureau des ventes en mai 2011. La phase 4, qui est en planification, offrira un produit similaire de 128 unités. Dans la même foulée, la planification de la phase 5 du projet Faubourg Contrecoeur qui comprend 265 unités est présentement en cours.

Pour assurer la poursuite du programme, la SHDM a tenu deux appels de propositions publics :

- À la suite de l'appel de propositions DEV-11-001, lancé en janvier 2011, la SHDM a retenu trois candidatures qui sont présentement à l'étude pour un potentiel de 526 unités dans trois arrondissements, soit Saint-Léonard, Côtes-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce et Lachine.
- À la suite de l'appel de propositions DEV-11-002, lancé en mai 2011, la SHDM a retenu une candidature offrant un potentiel de 284 unités dans l'arrondissement de LaSalle.

MISE EN VALEUR D'ACTIFS IMMOBILIERS

La SHDM a intensifié ses efforts de mise en valeur de plusieurs de ses actifs immobiliers. En effet, l'îlot Balmoral, dans le Quartier des spectacles, est présentement à l'étape des études de faisabilité et le site de Jardins des prairies, situé à Rivière-des-Prairies, a fait l'objet d'une étude de potentiel détaillée pour un éventuel appel de propositions dans le cadre du programme Accès Condos.

ACQUISITIONS STRATÉGIQUES

Des acquisitions stratégiques sont actuellement à l'étude dans le secteur industriel de Lachine Est. De plus, le site du pôle Frontenac et ses environs sont à l'étape des études de faisabilité pour un éventuel partenariat avec la STM. Le modèle d'affaires dégagé de cette collaboration pourrait servir à développer plusieurs autres sites de stations de métro.

PROJETS OMHM

Enfin, la SHDM agit comme maître d'œuvre dans certains projets de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM). Soixante-sept unités pour le volet social « famille » ont été livrées dans le projet La Tannerie, situé dans l'arrondissement du Sud-Ouest et 24 unités sont en planification dans le secteur des ateliers municipaux de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie.

FAITS SAILLANTS 2011

FINANCES ET ADMINISTRATION

Grâce à sa gestion dynamique et à une conjoncture économique favorable, la Société a réussi à atteindre, pour une troisième année consécutive, de nouveaux sommets en termes de rentabilité financière.

Les taux d'intérêt, historiquement à leur plus bas niveau, ont permis des économies de près de 1,4 M\$, en date du 30 septembre 2011, par rapport au budget 2011 correspondant.

De plus, les ventes de condos et les encaissements de crédits d'achat dans le cadre du programme Accès Condos continuent leur progression et surpassent les attentes de la Société. Ils avaient généré des revenus de l'ordre de 6,1 M\$ à la fin du 3^e trimestre 2011, alors que le budget initial s'établissait à 4,7 M\$ pour les neuf premiers mois de l'année.

D'autre part, la vente de certaines propriétés commerciales a permis d'engendrer un gain de 4,5 M\$.

Ces excellents résultats, jumelés à une gestion serrée des dépenses administratives, ont permis de dégager un surplus de 14 M\$ au 30 septembre 2011, comparativement à un surplus budgétaire anticipé à cette date de 5,5 M\$.

Afin de supporter concrètement la Ville de Montréal dans ses efforts pour maintenir l'équilibre budgétaire, la Société a conclu un accord ayant pour but de lui rembourser, sur une période de cinq ans, la portion de l'apport de fonds qu'elle lui a octroyé et qui s'élève à 9 M\$. Ainsi, la Société a versé à la Ville un montant de 1,2 M\$ au cours de l'année 2011 afin d'honorer cette entente.

OBJECTIFS 2012

AFFAIRES JURIDIQUES ET CORPORATIVES

COMMUNICATION

En 2012, la Société procédera à un nouvel appel d'offres afin de renouveler les mandats de communication et procédera à une réévaluation des fonctionnalités et du contenu de l'Intranet.

La Société se dotera d'une approche de communication globale afin de mettre en valeur la mission complète de la Société et diffusera ses outils et les défis économiques qu'elle doit relever.

La Société continuera à améliorer les outils de marketing pour la mise en marché des projets issus du programme Accès Condos.

RESSOURCES HUMAINES

La Société verra à maintenir ses efforts en matière de formation afin d'investir 2,5 % du budget de la Société dans la formation de ses employés et à mettre en valeur l'expertise de son personnel.

En ce qui concerne le plan de relève, une grille d'analyse sera élaborée afin de s'assurer que les personnes ciblées par le plan de relève acquièrent les compétences requises pour être en mesure de prendre la relève et ainsi maintenir la pérennité des opérations de la Société.

La convention collective des employés cols blancs se terminant le 31 décembre 2011, la Société poursuivra la négociation avec le syndicat des cols blancs afin d'en arriver à une entente.

AFFAIRES JURIDIQUES

Au cours de l'année 2012, l'implantation du système de gestion documentaire sera complétée et la Société entreprendra l'organisation de ses archives.

La Société verra à poursuivre et à maintenir des relations constantes avec la Ville de Montréal.

OBJECTIFS 2012

GESTION IMMOBILIÈRE

PARC IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

La Société poursuivra ses représentations auprès de la Régie du logement pour s'assurer d'obtenir un taux de rendement plus raisonnable sur les travaux majeurs. Advenant un résultat positif, la Société entamera en 2012 son plan quinquennal de rénovation des bâtiments issus du PALL et du PAMAC, au coût de 5 M\$. Dans le parc du programme Article 95, la Société devrait investir au moins 1,5 M\$, incluant la deuxième et dernière phase des travaux de maçonnerie à la résidence Le Rigaud.

Sur le plan environnemental, la Société mettra en place son plan de réalisation des phases II sur les immeubles ciblés par les phases I. Un appel d'offres public sera lancé pour trouver la firme spécialisée pour réaliser ces phases II.

PARC IMMOBILIER COMMERCIAL

La Société devrait investir près de 1,5 M\$ dans le Complexe Chaussegros-de-Léry, notamment en remplacement d'équipements électromécaniques. La Société devrait également investir près de 300 000 \$ dans le bâtiment situé au 911, rue Jean-Talon Est pour y accueillir une maison de la culture de la Ville de Montréal. Les travaux directs de la maison de la culture, prévus du printemps 2012 jusqu'à l'automne 2013, seront payés par la Ville de Montréal et seront sous la maîtrise d'œuvre de la Société.

NOUVEAUX PROJETS

La Société examinera la possibilité de réaliser de nouveaux projets locatifs, notamment une maison de chambres au centre-ville destinée à une clientèle particulière. La Société désire ainsi contribuer au plan d'action de la Ville de Montréal pour contrer l'itinérance, qui a pour objectif de soutenir la réalisation de 300 chambres d'ici 2013. La Société analysera également la possibilité de réaliser un projet locatif familial qui aurait pour but de contribuer à revitaliser un quartier urbain.

OBJECTIFS 2012

DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

PROGRAMME ACCÈS CONDOS

La Société lancera, comme les deux années précédentes, deux appels de propositions dans le cadre de son programme Accès Condos et elle veillera à innover en élaborant de nouveaux produits d'habitation. Les logements pour familles, la conversion d'immeubles à grands gabarits et les ateliers d'artistes feront ainsi l'objet de recherches plus poussées et ce, dans le contexte traditionnel d'initier de nouveaux développements urbains. De plus, un volet de participation minoritaire dans le programme Accès Condos sera étudié. Finalement, des systèmes de construction innovateurs, comme les assemblages préfabriqués ou le bois lamellé croisé, seront revus et feront possiblement l'objet de projets pilotes.

DÉVELOPPEMENT NON-RÉSIDENTIEL

Dans le cadre de son créneau culturel et commercial, la Société développera un modèle de partenariat financier pour le partage de risques en vue de favoriser la participation de plusieurs acteurs lors d'interventions ponctuelles sur des sites qu'elle détient, ou encore, pour établir des partenariats avec des sociétés publiques comme la STM.

Tout en poursuivant la mise en valeur des sites qu'elle détient, la Société soutiendra la réalisation de projets à vocation mixte sur les sites du pôle Frontenac et sur l'axe de la rue Sainte-Catherine dans le secteur est du Quartier des spectacles. Tout en procédant à des acquisitions stratégiques dans des secteurs clés, la SHDM poursuivra son rôle de catalyseur urbain dans plusieurs arrondissements qui comportent des zones déstructurées. Les secteurs de Montréal-Nord, Saint-Michel, LaSalle et Lachine sont présentement visés.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Finalement, la Société complétera son plan stratégique de développement durable réparti sur cinq ans pour l'ensemble de ses activités. Ce plan d'action couvrira les axes sociaux, environnementaux, économiques et culturels et comportera des actions ciblées dans chacun des volets. La mise en place de certifications environnementales de type LEED et Novoclimat feront partie des paramètres du plan stratégique. Les principes des éco-quartiers et des projets conçus selon les principes du TOD (transit oriented development) avec des densités élevées mettant en valeur les modes de transports en commun classiques et alternatifs seront intégrés dans les paramètres à considérer.

OBJECTIFS 2012

FINANCES ET ADMINISTRATION

En 2012, la Société continuera sur sa lancée des dernières années en profitant de l'immense succès de son programme Accès Condos, des taux d'intérêt avantageux et d'une gestion dynamique et responsable afin de continuer à présenter des résultats financiers positifs.

Depuis trois ans, la Société a réussi à réduire ses dettes pour une valeur approximative de 78 M\$, permettant ainsi de réduire la pression négative des intérêts sur les résultats de la Société.

Les surplus engendrés au cours des dernières années permettront à la Société d'accentuer l'effort consenti à l'amélioration de ses bâtiments puisque les budgets d'amélioration ainsi que d'utilisation de la réserve de remplacement s'élèveront à plus de 8,5 M\$ pour l'exercice 2012.

L'ensemble des éléments ci-dessus devraient permettre à la Société d'atteindre, en 2012, un surplus avoisinant les 12 M\$.

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES COMITÉS

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Jean-Claude Cyr, président

Johanne Brunet
Richard Deschamps
Pierre Godin
Robert Juneau
Hélène Lafond
Alain Lapointe
Ana Nunes
Claire St-Arnaud

COMITÉ DE GESTION DES INVESTISSEMENTS

Alain Lapointe, président

Jean-Claude Cyr
Pierre Godin
Ana Nunes
Robert Olivier (membre externe)

COMITÉ DE GOUVERNANCE, DES RESSOURCES HUMAINES ET DES COMMUNICATIONS

Hélène Lafond, présidente

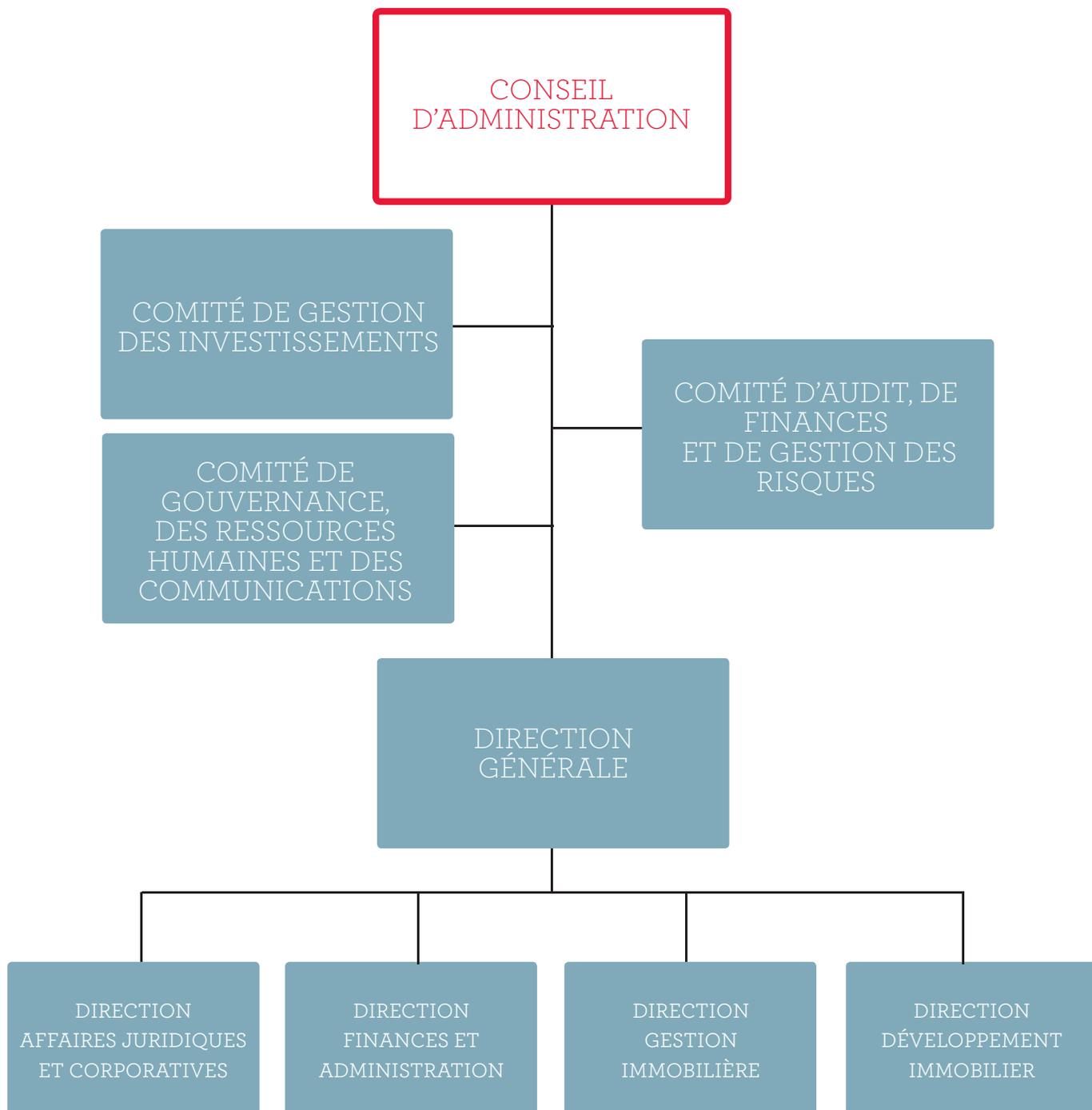
Jean-Claude Cyr
Richard Deschamps
Claire St-Arnaud

COMITÉ D'AUDIT, DE FINANCES ET DE GESTION DES RISQUES

Johanne Brunet, présidente

Jean-Claude Cyr
Robert Juneau
Alain Lapointe

ORGANIGRAMME



PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2012

SOMMAIRE DU BUDGET DE FONCTIONNEMENT 2012

	Budget 2012 (\$)	Budget 2011 (\$)	Variation Budget 2012-2011 (\$)
Revenus			
Exploitation du portefeuille immobilier	51 131 996	49 297 199	1 834 797
Développement	7 239 635	5 236 849	2 002 786
Vente de propriétés	225 000	4 225 000	(4 000 000)
Programme Accès Condos	12 549 874	6 260 371	6 289 503
Exploitation Marché Bonsecours	1 647 374	1 635 103	12 271
Intérêts et autres revenus	195 889	1 186 561	(990 672)
	72 989 768	67 841 083	5 148 685
Dépenses			
Exploitation du portefeuille immobilier	52 821 975	51 707 530	(1 114 445)
Développement	3 683 942	3 613 809	(70 133)
Honoraires prédéveloppement	1 400 000	-	(1 400 000)
Coût des propriétés vendues	-	2 659 630	2 659 630
Exploitation Marché Bonsecours	1 927 374	1 915 103	(12 271)
Coût de détention des terrains	653 341	399 785	(253 556)
Autres dépenses	224 110	243 158	19 048
	60 710 742	60 539 015	(171 727)
Surplus			
	12 279 026	7 302 068	4 976 958

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2012

BUDGET D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 2012

SOMMAIRE

	Budget 2012 (\$)	Budget 2011 (\$)	Variation Budget 2012-2011 (\$)
Revenus			
Loyers	48 108 506	47 462 568	645 938
Stationnement CDL	3 250 000	2 186 075	1 063 925
Vacances	(697 939)	(752 122)	54 183
Mauvaises créances	(247 054)	(239 807)	(7 247)
Subventions aux locataires	(335 889)	(355 440)	19 551
Loyers nets	50 077 624	48 301 274	1 776 350
Contribution Ville de Montréal	-	160 344	(160 344)
Autres (Commerces, stationnements et buanderie)	1 054 372	835 581	218 791
Total des recettes	51 131 996	49 297 199	1 834 797
Dépenses			
<i>Administration</i>			
Ressources humaines	1 153 161	1 160 048	6 887
Frais généraux d'administration	835 276	878 808	43 532
Autres frais	294 863	305 781	10 918
Total administration	2 283 300	2 344 637	61 337
<i>Entretien et exploitation</i>			
Ressources humaines	3 390 709	3 319 975	(70 734)
Frais généraux d'exploitation	272 541	258 926	(13 615)
Frais entretien	8 968 750	8 759 992	(208 758)
Gestion externe	1 590 422	1 607 080	16 658
Total entretien et exploitation	14 222 422	13 945 973	(276 449)
Assurance	481 330	479 341	(1 989)
Énergie	5 487 191	5 621 339	134 148
Taxes	9 754 894	9 564 178	(190 716)
Frais financiers	3 898 042	5 078 179	1 180 137
Améliorations	7 050 000	5 516 108	(1 533 892)
Réserve remplacement	1 506 591	1 290 715	(215 876)
Amortissement	8 138 205	7 867 060	(271 145)
Total des dépenses	52 821 975	51 707 530	(1 114 445)
Surplus (déficit)	(1 689 979)	(2 410 331)	720 352

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2012

BUDGET D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 2012

ARTICLE 95

	Budget 2012 (\$)	Budget 2011 (\$)	Variation Budget 2012-2011 (\$)
Revenus			
Loyers	15 941 902	15 464 491	477 411
Vacances	(167 389)	(129 120)	(38 269)
Mauvaises créances	(79 709)	(77 292)	(2 417)
Subventions aux locataires	(335 889)	(355 440)	19 551
Loyers nets	15 358 915	14 902 639	456 276
Autres (commerces, stationnements, buanderie)	615 180	513 750	101 430
Total des recettes	15 974 095	15 416 389	557 706
Dépenses			
<i>Administration</i>			
Ressources humaines	396 193	376 481	(19 712)
Frais généraux d'administration	286 977	285 207	(1 770)
Autres frais	81 032	75 106	(5 926)
Total administration	764 202	736 794	(27 408)
<i>Entretien et exploitation</i>			
Ressources humaines	2 994 103	2 935 855	(58 248)
Frais généraux d'exploitation	247 660	234 364	(13 296)
Frais entretien	2 082 462	2 177 208	94 746
Gestion externe	-	-	-
Total entretien et exploitation	5 324 225	5 347 427	23 202
Assurance	187 072	177 820	(9 252)
Énergie	1 138 418	1 210 514	72 096
Taxes	2 502 062	2 353 770	(148 292)
Frais financiers	454 771	431 838	(22 933)
Améliorations	-	-	-
Réserve remplacement	1 506 591	1 290 715	(215 876)
Amortissement	4 096 754	3 867 511	(229 243)
Total des dépenses	15 974 095	15 416 389	(557 706)
Surplus (déficit)			
	-	-	-

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2012

BUDGET D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 2012

PALL

	Budget 2012 (\$)	Budget 2011 (\$)	Variation Budget 2012-2011 (\$)
Revenus			
Loyers	14 099 291	13 698 314	400 977
Vacances	(367 444)	(364 185)	(3 259)
Mauvaises créances	(140 994)	(136 985)	(4 009)
Subventions aux locataires	-	-	-
Loyers nets	13 590 853	13 197 144	393 709
Autres (commerces, stationnements, buanderie)	319 244	222 107	97 137
Total des recettes	13 910 097	13 419 251	490 846
Dépenses			
<i>Administration</i>			
Ressources humaines	339 493	323 801	(15 692)
Frais généraux d'administration	245 908	245 299	(609)
Autres frais	20 000	60 500	40 500
Total administration	605 401	629 600	24 199
<i>Entretien et exploitation</i>			
Ressources humaines	237 053	230 451	(6 602)
Frais généraux d'exploitation	14 340	13 941	(399)
Frais entretien	3 219 950	3 062 343	(157 607)
Gestion externe	705 193	682 107	(23 086)
Total entretien et exploitation	4 176 536	3 988 842	(187 694)
Assurance	160 900	157 675	(3 225)
Énergie	2 242 246	2 300 773	58 527
Taxes	1 754 659	1 662 428	(92 231)
Frais financiers	1 392 708	1 842 752	450 044
Améliorations	4 500 000	4 346 108	(153 892)
Réserve remplacement	-	-	-
Amortissement	1 311 926	1 311 926	-
Total des dépenses	16 144 376	16 240 104	95 728
Surplus (déficit)			
	(2 234 279)	(2 820 853)	586 574

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2012

BUDGET D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 2012

PAMAC

	Budget 2012 (\$)	Budget 2011 (\$)	Variation Budget 2012-2011 (\$)
Revenus			
Loyers	1 179 228	1 158 549	20 679
Vacances	(32 956)	(32 230)	(726)
Mauvaises créances	(13 055)	(12 705)	(350)
Subventions aux locataires	-	-	-
Loyers nets	1 133 217	1 113 614	19 603
Contribution de la Ville de Montréal	-	160 344	(160 344)
Autres (buanderie, commerces)	24 192	11 540	12 652
Total des recettes	1 157 409	1 285 498	(128 089)
Dépenses			
<i>Administration</i>			
Ressources humaines	20 625	19 775	(850)
Frais généraux d'administration	14 939	14 981	42
Autres frais	7 261	-	(7 261)
Total administration	42 825	34 756	(8 069)
<i>Entretien et exploitation</i>			
Ressources humaines	10 060	9 832	(228)
Frais généraux d'exploitation	609	595	(14)
Frais entretien	498 008	491 167	(6 841)
Gestion externe	123 929	121 773	(2 156)
Total entretien et exploitation	632 606	623 367	(9 239)
Assurance	15 525	15 520	(5)
Énergie	231 387	229 125	(2 262)
Taxes	118 666	112 817	(5 849)
Frais financiers	106 042	115 903	9 861
Améliorations	500 000	150 000	(350 000)
Réserve remplacement	-	-	-
Amortissement	315 620	289 714	(25 906)
Total des dépenses	1 962 671	1 571 202	(391 469)
Surplus (déficit)			
	(805 262)	(285 704)	(519 558)

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2012

BUDGET D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 2012

AUTRES

	Budget 2012 (\$)	Budget 2011 (\$)	Variation Budget 2012-2011 (\$)
Revenus			
Loyers	290 964	336 173	(45 209)
Vacances	(60 000)	(60 440)	440
Mauvaises créances	(2 910)	(2 443)	(467)
Subventions aux locataires	-	-	-
Loyers nets	228 054	273 290	(45 236)
Autres (buanderie, stationnements)	15 756	8 184	7 572
Total des recettes	243 810	281 474	(37 664)
Dépenses			
<i>Administration</i>			
Ressources humaines	7 000	6 968	(32)
Frais généraux d'administration	5 070	5 279	209
Autres frais	5 089	5 087	(2)
Total administration	17 159	17 334	175
<i>Entretien et exploitation</i>			
Ressources humaines	56 973	55 967	(1 006)
Frais généraux d'exploitation	4 336	4 710	374
Frais entretien	34 210	33 314	(896)
Gestion externe	-	-	-
Total entretien et exploitation	95 519	93 991	(1 528)
Assurance	2 938	2 857	(81)
Énergie	8 725	11 023	2 298
Taxes	39 865	38 735	(1 130)
Frais financiers	3 173	14 374	11 201
Améliorations	50 000	20 000	(30 000)
Réserve remplacement	-	-	-
Amortissement	50 140	46 025	(4 115)
Total des dépenses	267 519	244 339	(23 180)
Surplus (déficit)			
	(23 709)	37 135	(60 844)

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2012

BUDGET D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 2012

COMMERCIAL

	Budget 2012 (\$)	Budget 2011 (\$)	Variation Budget 2012-2011 (\$)
Revenus			
Loyers	16 597 121	16 805 041	(207 920)
Stationnement CDL	3 250 000	2 186 075	1 063 925
Vacances	(70 150)	(166 147)	95 997
Mauvaises créances	(10 386)	(10 382)	(4)
Subventions aux locataires	-	-	-
Loyers nets	19 766 585	18 814 587	951 998
Autres (Frais de gestion)	80 000	80 000	-
Total des recettes	19 846 585	18 894 587	951 998
Dépenses			
<i>Administration</i>			
Ressources humaines	389 850	433 023	43 173
Frais généraux d'administration	282 382	328 042	45 660
Autres frais	181 481	165 088	(16 393)
Total administration	853 713	926 153	72 440
<i>Entretien et exploitation</i>			
Ressources humaines	92 520	87 870	(4 650)
Frais généraux d'exploitation	5 596	5 316	(280)
Frais entretien	3 134 120	2 995 960	(138 160)
Gestion externe	761 300	803 200	41 900
Total entretien et exploitation	3 993 536	3 892 346	(101 190)
Assurance	114 895	125 469	10 574
Énergie	1 866 415	1 869 904	3 489
Taxes	5 339 642	5 396 428	56 786
Frais financiers	1 941 348	2 673 312	731 964
Améliorations	2 000 000	1 000 000	(1 000 000)
Réserve remplacement	-	-	-
Amortissement	2 363 765	2 351 884	(11 881)
Total des dépenses	18 473 314	18 235 496	(237 818)
Surplus (déficit)			
	1 373 271	659 091	714 180

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2012

NOTES EXPLICATIVES

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 sur 11 emplacements;
- **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 2011 majorés de 1 %.

Des taux de vacance de 1,05 % pour le programme Article 95, 2,6 % pour le PALL, 2,8 % pour le PAMAC, 20,6 % pour le volet Autres et 0,4 % pour le volet commercial, représentant un taux de vacance global de 1,45 %.

La Société entend accorder aux locataires des projets excédentaires, des subventions de l'ordre de 335 889 \$, conformément aux conditions prévues à l'article 95 de la Loi nationale de l'habitation.

DÉPENSES

Ressources humaines

Les salaires, avantages sociaux et 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 PALL et de 6 % pour les immeubles du PAMAC selon les conventions en vigueur. Pour le commercial, des frais de gestion fixes ont été considérés selon les contrats en vigueur.

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2012

NOTES EXPLICATIVES

Énergie

La dépense a été établie en fonction des coûts estimés de 2011, qui ont été indexés.

Assurances et taxes

La dépense a été établie en fonction des coûts réels de 2011, 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 2,75 %.

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 4 500 000 \$ pour le PALL, de 500 000 \$ pour le PAMAC, de 50 000 \$ pour le volet Autres et de 2 000 000 \$ 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 3 500 000 \$ au 31 décembre 2011. 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.

Programme Accès Condos

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.

Intérêts et autres revenus

Revenus d'intérêts sur des prêts et revenus de baux emphytéotiques.

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2012

FRAIS GÉNÉRAUX D'ADMINISTRATION

	Finances et administration	Direction générale	Gestion immobilière	Développement immobilier	Budget 2012	Budget 2011	Variation Budget 2012-2011
	(\$)	(\$)	(\$)	(\$)	(\$)	(\$)	(\$)
Salaires et avantages sociaux	1 128 218	774 005	3 359 501	1 912 207	7 173 931	6 896 113	(277 818)
Formation	22 564	15 480	54 006	38 244	130 294	103 180	(27 114)
Déplacements et représentations	19 400	20 100	109 584	44 050	193 134	205 150	12 016
Papeterie et fournitures de bureau	85 000	-	-	35 000	120 000	120 000	-
Informatique	75 000	-	-	75 000	150 000	150 000	-
Honoraires professionnels	150 000	300 000	60 000	200 000	710 000	884 000	174 000
Téléphone	27 500	4 000	13 000	15 000	59 500	78 700	19 200
Loyer	476 560	-	-	-	476 560	466 560	(10 000)
Assurances	-	20 000	-	-	20 000	25 000	5 000
Amortissement mobilier et équipement	35 000	-	6 840	-	41 840	41 840	-
Taxes non-récupérables	39 823	17 162	11 539	16 412	84 936	170 700	85 764
Autres	40 000	20 000	48 780	35 000	143 780	170 323	26 543
Total	2 099 065	1 170 747	3 663 250	2 370 913	9 303 975	9 311 566	7 591
Frais imputés des finances	(2 099 065)	-	1 553 308	545 757	-	-	-
Frais imputés de la direction générale	-	(1 170 747)	515 129	655 618	-	-	-
	-	-	5 731 687	3 572 288	9 303 975	9 311 566	7 591

EFFECTIFS PERSONNE/ANNÉE

	2012				2011			
	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	3	19	23	45
Direction développement immobilier	3	15	-	18	3	13	-	16
Sous- total	15	41	23	79	15	39	23	77
Marché Bonsecours	1	3	13	17	1	3	13	17
Surveillants d'immeubles à temps partiel	13	-	-	13	13	-	-	13
TOTAL	29	44	36	109	29	42	36	107

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2012

ÉVOLUTION DES PROPRIÉTÉS

2012

	LNH article 95 (\$)	PALL (\$)	PAMAC (\$)	Autres (\$)	Commercial (\$)	Total (\$)
Valeur au 31 décembre 2011	35 664 588	52 897 356	3 932 756	2 719 739	91 975 187	187 189 626
Amortissement	(4 096 754)	(1 311 926)	(315 620)	(50 140)	(2 363 765)	(8 138 205)
Valeur au 31 décembre 2012	31 567 834	51 585 430	3 617 136	2 669 599	89 611 422	179 051 421

PROGRAMME ACCÈS CONDOS

PLANIFICATION 2012

	Unités 2011			Unités 2012			Unités 2013			Total 2011 à 2013		
	approuvées	en chantier	livrées	planifiées	en chantier	livrées	planifiées	en chantier	livrées	planifiées	en chantier	livrées
Accès à la propriété	537	885	550	691	598	885	505	770	598	1 733	2 253	2 033
Logements abordables communautaires OMHM	-	67	67	24	24	-	-	-	24	24	91	91
	537	952	617	715	622	885	505	770	622	1 757	2 344	2 124

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 : 514 380-2101

www.shdm.qc.ca