



**PRÉVISIONS
BUDGÉTAIRES
2013**

SHDM 

SOCIÉTÉ D'HABITATION
ET DE DÉVELOPPEMENT
DE MONTRÉAL

TABLE DES MATIÈRES

MOT DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE ET DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	3
PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ – SURVOL DE SA MISSION ET DE SES PROGRAMMES	4-5
ORGANIGRAMME	6
MAINTENIR UNE OFFRE LOCATIVE RÉSIDEN TIELLE ABORDABLE ET DE QUALITÉ	7
FACILITER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ ET CONTRIBUER À LA REVITALISATION DES QUARTIERS MONTRÉALAIS	8
FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET CULTUREL DE MONTRÉAL	9
PROVENANCE DES SURPLUS ET DES DÉFICITS	10
SOMMAIRE DU BUDGET DE FONCTIONNEMENT 2013	11
BUDGET D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 2013	
Sommaire résidentiel	12
Article 95	13
PALL	14
PAMAC	15
Autres	16
Commercial	17
FRAIS GÉNÉRAUX D'ADMINISTRATION	18
NOTES EXPLICATIVES	19-20

Mot de la directrice générale et du président du conseil d'administration

La Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) est heureuse de vous présenter, encore cette année, un budget responsable et prévoyant. Grâce à sa saine gestion, la SHDM demeure financièrement autonome à l'égard des contribuables montréalais. Qui plus est, de son surplus annoncé de 12,2 M\$, quelque 7 M\$ de liquidités excédentaires lui permettent d'investir dans le maintien de l'abordabilité et de la qualité de son parc locatif résidentiel, et de verser près de 2 M\$ à la Ville de Montréal pour contribuer au remboursement de l'apport initial de mise de fonds que cette dernière lui a accordé. Cette situation reflète la rigueur des stratégies de développement que met de l'avant la SHDM, lui permettant à la fois de faire face aux aléas du marché immobilier et de disposer d'une marge de manœuvre essentielle à la réalisation de ses objectifs.

Plus que jamais, la SHDM joue pleinement son rôle dans le développement économique et social de la métropole. En 2012, elle a non seulement su finaliser la livraison de quatre projets d'accession à la propriété, mais en a lancé six autres dans des secteurs clés de Montréal qui nécessitent un coup de pouce en matière de revitalisation urbaine. Ces mises en chantier portent à plus de 3 650 le nombre d'unités abordables réalisées à Montréal dans le cadre du programme Accès Condos.

Sensible à l'importance d'agir de façon concertée et intégrée avec les acteurs locaux, la SHDM entend consolider davantage ses interventions pour répondre encore plus précisément aux priorités d'action municipales.

À cet égard, la SHDM est devenue un véritable levier stratégique dans la recherche collective de solutions aux problèmes d'habitation. Année après année, la SHDM innove et met en place de nouvelles stratégies lui permettant de se démarquer dans le domaine du développement immobilier. À titre d'exemple, la SHDM, en 2012, a valorisé la réalisation de copropriétés qui répondent aux besoins des familles, en coordonnant l'offre d'unités de plus de trois

chambres à coucher de type « maisonnettes urbaines ». Elle entend poursuivre sur cette lancée en 2013 afin de contribuer à freiner l'exode des familles vers la banlieue.

La SHDM innove également lorsqu'elle explore la faisabilité des projets inspirés du concept *Workforce housing*. En agissant comme facilitateur dans l'offre immobilière résidentielle près des grands lieux de travail, la SHDM réaffirme son rôle clé dans le développement économique de Montréal.

Par ailleurs, elle a travaillé conjointement avec certains arrondissements dans le cadre de leur Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour planifier et coordonner la réalisation de projets de développement axés sur la création de milieux de vie plus conviviaux et dynamiques. En parallèle, elle a amorcé avec la Société de transport de Montréal (STM) la planification de projets visant à densifier les abords des lignes de transports collectifs et à privilégier un design urbain qui soit moins dépendant de l'automobile. Ces initiatives font partie de la culture de développement durable qui guide la SHDM dans les projets qu'elle déploie.

En conclusion, nous tenons à remercier les membres du conseil d'administration pour leur apport soutenu dans les décisions qui guident la Société. Nous tenons aussi et surtout à remercier vivement tous les employés de la SHDM, dont l'ardeur au travail, le dynamisme et le dévouement au quotidien contribuent à l'atteinte des objectifs de la Société, et ce, au bénéfice de toute la communauté montréalaise.

Merci.



La directrice générale
Johanne Goulet



Le président du conseil d'administration
Jean-Claude Cyr

PRÉSENTATION de la Société

MISSION

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

Cette mise en valeur d'actifs immobiliers comporte notamment les activités suivantes :

Acquérir, rénover, restaurer, construire, démolir, vendre, louer ou administrer des immeubles sur le territoire de Montréal;

Accorder des subventions à la construction, à la rénovation, à la restauration, à la démolition et au transfert d'immeubles sur le territoire de Montréal;

Administrer, à la demande de la Ville de Montréal, des programmes de subventions aux fins mentionnées au point 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 Montréal.

LES PROGRAMMES QUI ENCADRENT LES ACTIVITÉS DE LA SHDM

En plus d'être propriétaire et gestionnaire d'un parc immobilier commercial de plus de 7 500 m², la SHDM détient et gère avec efficacité et efficience un parc immobilier qualifié d'abordable de près de 5 000 logements et chambres. La gestion de ce parc résidentiel se répartit selon trois programmes d'habitation distincts :

1 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 taille et de qualité à prix abordables sur le territoire de Montréal.

Rappelons que l'abordabilité d'un logement signifie que le loyer se situe à environ 90 % du loyer marchand. Les logements issus de ce programme sont offerts à tous. Par ailleurs, dans le cadre de ce même programme, une partie de la clientèle peut recevoir une aide additionnelle pour abaisser son loyer à 30 % de ses revenus. Actuellement, 8 % des locataires issus du programme de l'article 95 en bénéficient.

- Les revenus potentiels annuels non perçus résultant des écarts avec le marché pour ces logements totalisent environ 3 M\$.
- Les conventions de ce programme exigent, notamment, que la SHDM maintienne un équilibre budgétaire ainsi qu'une réserve de remplacement afin de financer les travaux majeurs d'entretien de ces actifs.
- De plus, 6 % des locataires paient un loyer équivalant à 25 % de leurs revenus grâce à des subventions complémentaires versées par l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) en vertu du programme de supplément de loyer (PSL).

Survol de sa mission et de ses programmes

2 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, 10 % des locataires reçoivent un supplément au loyer (PSL) et paient un loyer équivalent à 25 % de leurs revenus en vertu d'ententes complémentaires conclues avec l'OMHM.

- Les revenus potentiels annuels non perçus résultant des écarts avec le marché pour ces logements totalisent environ 4,7 M\$.
- Des investissements de l'ordre de 23,75 M\$ sont nécessaires d'ici cinq ans pour maintenir le parc immobilier en bon état.

3 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 une 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.

- Dans le cadre de l'entente de soutien à leurs activités d'investissement conclue entre la Ville et la SHDM, cette dernière continuera d'assumer la totalité du déficit d'exploitation inhérent à ce programme, dont les chambres nécessitent environ 1,25 M\$ d'investissement pour maintenir le parc immobilier en bon état.

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

Le programme Accès Condos

Ce programme novateur est le fer de lance actuel de la Société en matière de revitalisation urbaine et de développement résidentiel. Il permet à la SHDM et aux promoteurs de partager les risques inhérents à la réalisation de projets immobiliers dans des secteurs déstructurés de Montréal. Le partage de risques liés aux ventes lui permet d'obtenir des promoteurs des prix forfaitaires compétitifs. Ceux-ci constituent un avantage déterminant que la Société transfère en partie aux acheteurs sous forme de crédit d'achat. Ce crédit représente 10 % du prix de vente et réduit la mise de fonds de l'acheteur à seulement 1 000 \$, abaissant, par la même occasion, son emprunt hypothécaire.

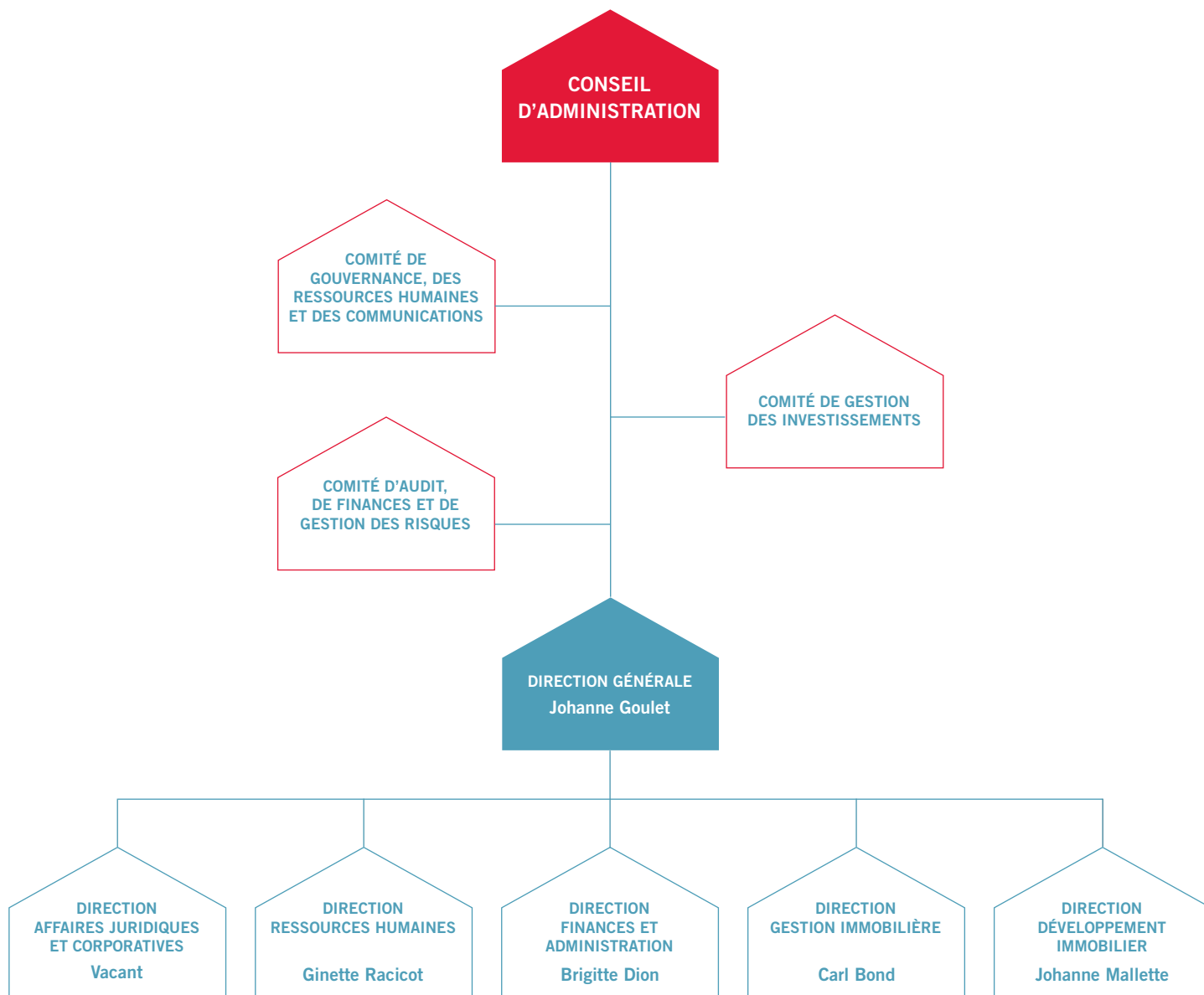
Depuis sa création en 2005, le programme Accès Condos a permis à plus de 3 000 ménages, dont 90 % étaient de premiers acheteurs et 34 % des familles, d'acquérir une propriété de qualité à prix très compétitif, tout en restant à Montréal. À ce jour, la SHDM a signé 26 ententes avec 16 entrepreneurs différents pour réaliser des projets Accès Condos dans 12 arrondissements montréalais.

L'EXPERTISE DE LA SHDM

En 2013, la Société s'appuiera sur l'expertise et l'engagement de 115 personnes. Composée d'employés de tous les domaines liés à la planification, l'entretien, la gestion, la mise en marché de logements locatifs et de copropriétés, l'équipe de la SHDM est un gage de qualité pour l'ensemble de ses projets.

De la conception d'un projet à sa réalisation, l'équipe de la SHDM accompagne efficacement ses fournisseurs et ses partenaires, qu'ils soient privés ou publics. Cette approche vise à assurer la viabilité financière des projets et à les optimiser afin qu'ils répondent aux critères de qualité et d'abordabilité de la Société. C'est pourquoi la SHDM investit dans la formation et le développement professionnels de ses employés, consolide les expertises à l'interne et se mobilise pour maintenir un climat de travail stimulant.

ORGANIGRAMME



MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES COMITÉS

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Jean-Claude Cyr, président
 Johanne Brunet
 Fabien Cournoyer
 Gilles Deguire
 Robert Juneau
 Alain Lapointe
 Ana Nunes
 Marie-José Roux Fauteux
 Nancy Shoiry

COMITÉ DE GOUVERNANCE, DES RESSOURCES HUMAINES ET DES COMMUNICATIONS

Johanne Brunet, présidente
 Fabien Cournoyer
 Jean-Claude Cyr
 Gilles Deguire
 Robert Juneau

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

Robert Juneau, président
 Johanne Brunet
 Jean-Claude Cyr
 Alain Lapointe
 Membre externe (à déterminer)

COMITÉ DE GESTION DES INVESTISSEMENTS

Alain Lapointe, président
 Fabien Cournoyer
 Jean-Claude Cyr
 Ana Nunes
 Marie-José Roux Fauteux

MAINTENIR une offre locative résidentielle abordable et de qualité

En tant que propriétaire et gestionnaire de logements à prix abordable, la SHDM gère son portefeuille immobilier avec efficacité et efficience. De plus, elle fait preuve de vigilance pour trouver le meilleur équilibre entre le maintien d'une offre de loyers abordables et l'entretien de ses immeubles. Cet exercice est encadré par le respect rigoureux des conventions de gestion des programmes de subvention dont la SHDM a bénéficié et par la mise en place de stratégies de partenariat dynamiques avec les OBNL du secteur de l'habitation et la coopérative à qui elle a confié la gestion d'une partie de ses immeubles.

En 2012, la SHDM a investi plus de 5 M\$ pour réaliser des travaux majeurs dans l'ensemble de son parc immobilier résidentiel. Ces investissements ont fait l'objet de plus de 50 appels d'offres, ce qui témoigne de la rigueur et de la transparence avec laquelle la Société gère ses activités.

En particulier, elle a investi plus de 2 M\$ dans les logements issus de l'article 95, notamment dans des travaux majeurs de maçonnerie et de réfection de toiture. En 2013, la SHDM entamera un vaste exercice d'inspection de ses bâtiments issus de ce même programme. Tous les cinq ans, dans un souci de saine gestion, la Société établit un bilan de santé de ce parc immobilier locatif afin de mesurer la portée des travaux à exécuter, l'échéancier des ouvrages à prioriser et leurs coûts. Cet exercice, en plus d'assurer le maintien de la qualité de vie de ses locataires, permettra à la Société de protéger la pérennité de son parc immobilier à long terme et de consolider ses avoirs fonciers pour saisir toute nouvelle occasion de développement économique et social.

Toujours en 2012, la SHDM a entamé la réalisation de la phase II de l'évaluation environnementale de son parc résidentiel issu de l'article 95. Rappelons que la phase I de cet exercice, qui consiste à retracer l'historique d'un bâtiment et à poser un diagnostic sur la pertinence d'une analyse plus poussée lors d'une deuxième phase, a été finalisée en 2011 pour l'ensemble du parc immobilier de la Société. Dans une perspective de développement durable, la Société s'est fixée comme objectif de procéder à la phase II de l'évaluation environnementale des logements issus de l'article 95 et de compléter la caractérisation des sols et des eaux souterraines des bâtiments ciblés d'ici 2014.

En ce qui concerne son parc immobilier résidentiel issu du PALL, il faut rappeler que près de 23,75 M\$ d'investissements d'ici 2017 sont nécessaires pour maintenir en bon état cet ensemble de logements. C'est pourquoi en 2012 seulement, la SHDM a investi plus de 3,5 M\$ pour des travaux de réfection majeurs dans ces logements, dont des travaux de maçonnerie, de réfection de plomberie et de remplacement de portes et fenêtres. En 2013, la SHDM prévoit investir près de 6 M\$ additionnels.

Gérer avec efficacité et efficience
Gérer avec efficacité et efficience
Abordabilité et qualité
Abordabilité et qualité
Saine gestion responsable
Saine gestion responsable

FACILITER l'accèsion à la propriété et contribuer à la revitalisation des quartiers montréalais

La SHDM, par le biais de son programme Accès Condos, souhaite se positionner comme pionnière dans la revitalisation urbaine et l'accèsion à la propriété abordable à Montréal, particulièrement pour les familles.

En 2012 seulement, la SHDM a accompagné quatre promoteurs privés dans la finalisation de la livraison de 607 unités, dont 185 étaient destinées principalement aux familles. En 2013, la Société maintiendra ce rythme en livrant 620 unités additionnelles, dont près de 30 % comprendront trois chambres et plus.

L'expertise de l'équipe de la SHDM est mise à contribution dans la conception des unités les plus conviviales et abordables qui soient. Maisonnettes urbaines ou unités comprenant deux à trois chambres à coucher sur plusieurs niveaux, avec jardin ou terrasse privée; intégration de centre de la petite enfance, comme c'est le cas dans la Cité L'Acadie : voilà autant d'initiatives qui démontrent la volonté de la SHDM de diversifier l'offre pour épauler les familles désirant acheter une propriété à Montréal.

La SHDM favorise également des constructions durables d'une grande efficacité énergétique. En raison de leur certification Novoclimat, le Verso I et II dans l'arrondissement Lachine, le BUL dans l'arrondissement Ville-Marie et Le MN1 et le MN2 dans l'arrondissement Montréal-Nord sont de bons exemples. Mentionnons aussi le projet Alinéa à Montréal-Nord qui s'ancrera, dès 2013, dans un concept de design urbain largement inspiré du TOD (*Transit Oriented Development*), où convivialité, environnement et transports actifs et collectifs seront privilégiés.

La SHDM collabore aussi activement à la réalisation de projets audacieux en partenariat avec la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal, les partenaires du milieu et les entrepreneurs. Citons, par exemple, le projet BUL. Dans le cadre d'un appel public de propositions, la SHDM a valorisé ce projet mixte qui comporte 86 unités Accès Condos et 92 unités locatives de type PAPA (personnes âgées en perte légère d'autonomie) gérées par l'OBNL Inter-loge. De plus, une trentaine d'unités locatives pour femmes en difficulté y sont également intégrées. Force est de constater que cette approche de mixité sociale est gagnante, car toutes les unités se sont vendues bien avant leur livraison, prévue à la fin de 2012 et au début de 2013.

D'autres initiatives de mixité sociale ont été finalisées en 2012, dont le Verso dans l'ancien quartier industriel de Lachine et la Cité L'Acadie dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville.

En 2012, la SHDM a également lancé un projet résidentiel inédit de conversion d'un immeuble industriel de grand gabarit en lofts de style new-yorkais. Les unités de ce projet intitulé La Fabrique seront livrées en 2013 et constituent une belle initiative en matière de revitalisation du quartier Chabanel dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville. La Société est fière d'avoir contribué à la valorisation du patrimoine industriel de ce quartier.

Revitalisation urbaine
Revitalisation urbaine
Accession à la propriété abordable
Accession à la propriété abordable
Montréal
Montréal
Épauler les familles
Épauler les familles
Favorise le développement durable
Favorise le développement durable

FAVORISER le développement économique et culturel de Montréal

Dans le cadre de sa mission de développement économique et social, la SHDM se mobilise pour maintenir et augmenter l'espace urbain voué à la culture sur le territoire montréalais. C'est pourquoi elle multiplie ses démarches pour soutenir la création par le biais d'une stratégie de développement immobilier proactive de partenariats publics et privés.

En 2012, la SHDM a amorcé l'élaboration du concept architectural de l'Îlot Balmoral dans le Quartier des spectacles. Il s'agit d'une véritable signature visuelle pour cette grande place publique. Rappelons que ce terrain vacant se situe entre le boulevard De Maisonneuve, et les rues de Bleury, Balmoral et Mayor, qui ceinturent la place des Festivals. Ce projet vise à consolider la vocation culturelle de ce secteur en consacrant minimalement 25 % de son espace à des organismes culturels. De plus, il comprendra un entrepôt de 500 m² pour soutenir les activités du Quartier des spectacles. Dès 2013, la SHDM amorcera les démarches pour établir un partenariat de développement immobilier afin de réaliser ce projet phare dans le cadre d'un appel public de propositions.

Dans le contexte de l'exercice d'élaboration du programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier Latin, la SHDM a contribué à la tenue d'un concours d'idées d'architecture en y versant 25 000 \$. Cette initiative, qui s'inscrit dans les axes de développement du plan stratégique de la SHDM, permettra de développer des typologies d'habitation compatibles avec le mode de vie inhérent au Quartier Latin.

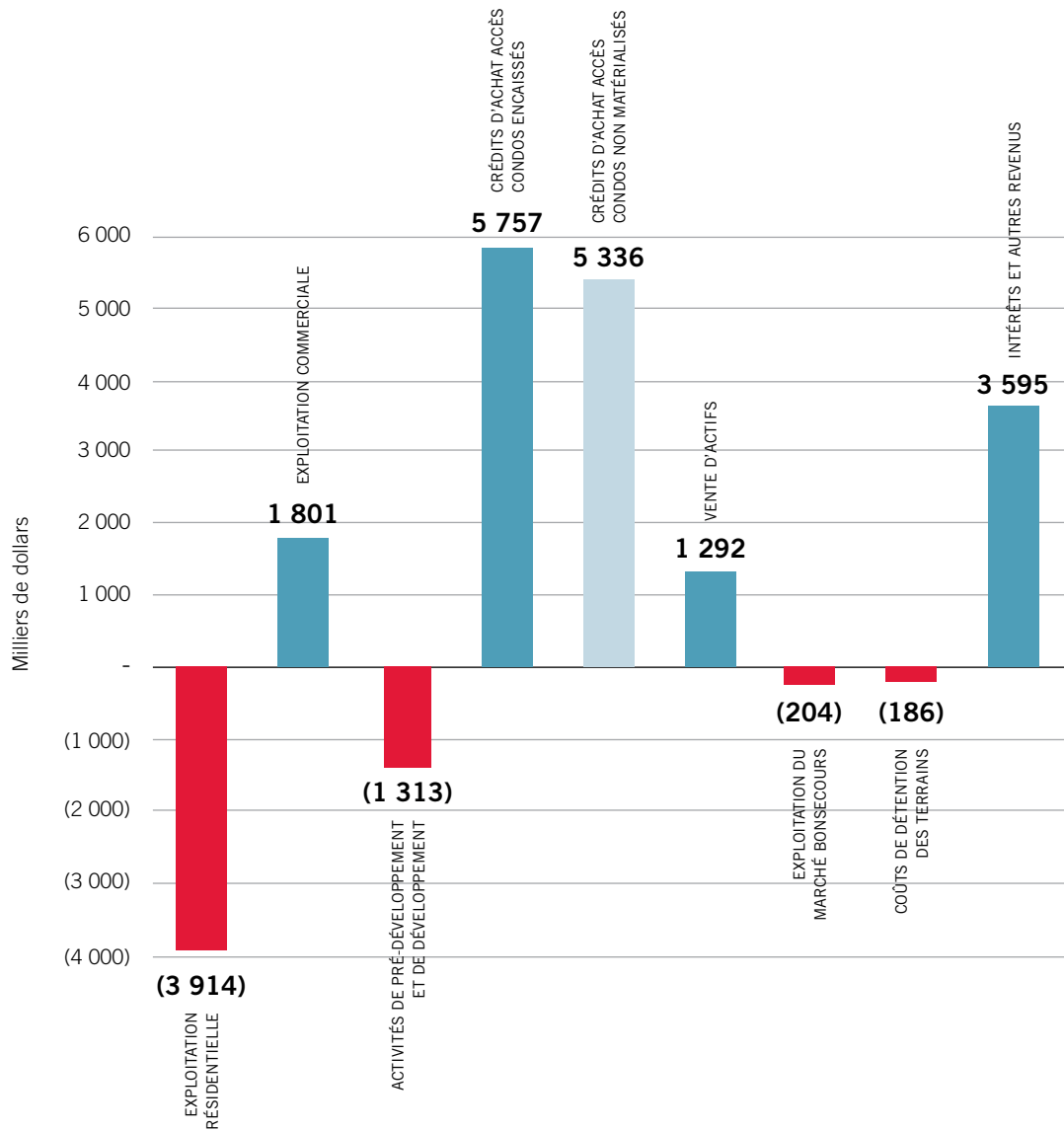
Face aux préoccupations croissantes de la communauté quant à la précarité de l'offre d'ateliers d'artistes abordables à Montréal, la SHDM a récemment mis son expertise à contribution dans des projets de développement avec l'OBNL *Ateliers Créatifs*. En 2013, elle demeurera à l'affût d'occasions d'acquisitions afin de contribuer activement et promptement au maintien de l'offre locative de lieux de création dans la métropole.

En accord avec les orientations du PPU du quartier Sainte-Marie, la SHDM a finalisé, en 2012, l'étude de faisabilité visant l'implantation d'un projet immobilier commercial sur le site du métro Frontenac. En 2013, la SHDM et la Société de transport de Montréal (STM) travailleront conjointement à l'élaboration d'un projet pilote pour réaliser un immeuble résidentiel sur un terrain adjacent appartenant à la STM. Un tel partenariat visant la revitalisation intégrée d'un secteur comme celui du quartier Sainte-Marie sera déterminant dans le développement de futurs partenariats stratégiques axés sur la densification des abords des stations de métro.

La SHDM consacrera également du temps et des ressources pour explorer, conjointement avec la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal et des partenaires, la faisabilité d'un projet d'aménagement s'inspirant du modèle *Work Force Housing*, dans le but d'offrir des unités résidentielles à proximité des grands employeurs montréalais. Cette initiative, qui permettra d'atténuer les problèmes de recrutement et de rétention de la main-d'œuvre dans certains domaines d'affaires, comme celui de la santé, démontre l'innovation dont fait preuve la SHDM pour contribuer activement au développement économique de Montréal.

Revitalisation intégrée
Développement économique de Montréal
Agir de façon concertée et intégrée
Valorisation du patrimoine industriel
Développement culturel

PROVENANCE DES SURPLUS ET DES DÉFICITS



Le surplus de 12,2 M\$ provient de plusieurs sources, dont la valeur potentielle des flux monétaires futurs issus des projets Accès Condos.

Les liquidités excédentaires de 6,9 M\$ proviennent donc essentiellement du remboursement des crédits d'achat du programme Accès Condos, de la location commerciale, de la vente d'actifs et des revenus issus d'un partage des profits pour la construction de condos dans Faubourg Québec.

Ces liquidités permettent à la Société de combler les activités déficitaires de son exploitation immobilière résidentielle, de maintenir l'abordabilité et la qualité de son parc locatif, de réduire ses dettes et de se réserver une marge de manoeuvre adéquate pour faire face aux aléas du marché immobilier. Elles permettent également de rembourser l'apport de mise de fonds que lui a accordé la Ville et d'investir dans d'autres projets opportuns qui répondent à sa mission.

Prévisions budgétaires 2013

SOMMAIRE DU BUDGET DE FONCTIONNEMENT 2013

REVENUS

	Budget 2013 (\$)	Budget 2012 (\$)	Variation Budget 2013-2012 (\$)
Exploitation du portefeuille immobilier résidentiel	32 092 294	31 285 411	806 883
Exploitation du portefeuille immobilier commercial	20 292 365	19 846 585	445 780
Développement	2 983 304	7 239 635	(4 256 331)
Programme Accès Condos	11 093 038	12 549 874	(1 456 836)
Exploitation Marché Bonsecours	1 689 500	1 647 374	42 126
	68 150 501	72 568 879	(4 418 378)
Vente de propriétés	5 595 206	225 000	5 370 206
Intérêts et autres revenus	3 734 031	195 889	3 538 142
	9 329 237	420 889	8 908 348
	77 479 738	72 989 768	4 489 970

DÉPENSES

Exploitation du portefeuille immobilier résidentiel	36 005 916	34 348 661	(1 657 255)
Exploitation du portefeuille immobilier commercial	18 491 426	18 473 314	(18 112)
Développement	3 595 973	3 683 942	87 969
Honoraires prédéveloppement	700 000	1 400 000	700 000
Exploitation Marché Bonsecours	1 893 561	1 927 374	33 813
Coût de détention des terrains	185 514	653 341	467 827
	60 872 390	60 486 632	(385 758)
Coût des propriétés vendues	4 303 062	-	(4 303 062)
Autres dépenses	138 613	224 110	85 497
	4 441 675	224 110	(4 217 565)
	65 314 065	60 710 742	(4 603 323)

SURPLUS

	12 165 673	12 279 026	(113 353)
--	-------------------	-------------------	------------------

SOMMAIRE RÉSIDENTIEL

Prévisions budgétaires 2013

BUDGET D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 2013

REVENUS

Loyers	32 446 737	31 511 385	935 352
Vacances	(788 258)	(627 789)	(160 469)
Mauvaises créances	(241 251)	(236 668)	(4 583)
Subventions aux locataires	(354 121)	(335 889)	(18 232)
Loyers nets	31 063 107	30 311 039	752 068
Autres	1 029 187	974 372	54 815
Total des recettes	32 092 294	31 285 411	806 883

DÉPENSES

Entretien et réparations	6 276 176	5 834 630	(441 546)
Entretien – gestion externe	834 868	829 122	(5 746)
Taxes	4 495 394	4 415 252	(80 142)
Énergie	3 441 583	3 620 776	179 193
Assurance	373 896	366 435	(7 461)
Administration – autres frais	130 718	113 382	(17 336)
	15 552 635	15 179 597	(373 038)
Administration			
Ressources humaines	858 965	763 311	(95 654)
Frais généraux d'administration	477 794	552 894	75 100
	1 336 759	1 316 205	(20 554)
Entretien et exploitation			
Ressources humaines	3 284 169	3 298 189	14 020
Frais généraux d'exploitation	286 989	266 945	(20 044)
	3 571 158	3 565 134	(6 024)
Total des dépenses d'exploitation	20 460 552	20 060 936	(399 616)

SURPLUS D'EXPLOITATION

Améliorations	6 700 000	5 050 000	(1 650 000)
Réserve remplacement	1 462 419	1 506 591	44 172
Amortissement	5 992 963	5 774 440	(218 523)
Frais financiers			
Intérêts	1 597 538	2 461 173	863 635
Subventions	(207 556)	(504 479)	(296 923)
	1 389 982	1 956 694	566 712
Total des autres dépenses	15 545 364	14 287 725	(1 257 639)

DÉFICIT

	(3 913 622)	(3 063 250)	(850 372)
--	--------------------	--------------------	------------------

Prévisions budgétaires 2013

BUDGET D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 2013

ARTICLE 95

REVENUS

	Budget 2013 (\$)	Budget 2012 (\$)	Variation Budget 2013-2012 (\$)
Loyers	16 513 178	15 941 902	571 276
Vacances	(330 264)	(167 389)	(162 875)
Mauvaises créances	(82 564)	(79 709)	(2 855)
Subventions aux locataires	(354 121)	(335 889)	(18 232)
Loyers nets	15 746 229	15 358 915	387 314
Autres	636 209	615 180	21 029
Total des recettes	16 382 438	15 974 095	408 343

DÉPENSES

Entretien et réparations	2 295 736	2 082 462	(213 274)
Taxes	2 540 046	2 502 062	(37 984)
Energie	1 077 511	1 138 418	60 907
Assurance	192 680	187 072	(5 608)
Administration – autres frais	71 627	81 032	9 405
	6 177 600	5 991 046	(186 554)
Administration			
Ressources humaines	457 503	396 193	(61 310)
Frais généraux d'administration	254 484	286 977	32 493
	711 987	683 170	(28 817)
Entretien et exploitation			
Ressources humaines	3 010 760	2 994 103	(16 657)
Frais généraux d'exploitation	266 866	247 660	(19 206)
	3 277 626	3 241 763	(35 863)
Total des dépenses d'exploitation	10 167 213	9 915 979	(251 234)

SURPLUS D'EXPLOITATION

Réserve remplacement	1 462 419	1 506 591	44 172
Amortissement	4 281 573	4 096 754	(184 819)
Frais financiers			
Intérêts	678 789	959 250	280 461
Subventions	(207 556)	(504 479)	(296 923)
	471 233	454 771	(16 462)
Total des autres dépenses	6 215 225	6 058 116	(157 109)

SURPLUS

	-	-	-
--	---	---	---

Prévisions budgétaires 2013

BUDGET D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 2013

REVENUS

Loyers	14 370 402	14 099 291	271 111
Vacances	(374 324)	(367 444)	(6 880)
Mauvaises créances	(143 703)	(140 994)	(2 709)
Loyers nets	13 852 375	13 590 853	261 522
Autres	336 020	319 244	16 776
Total des recettes	14 188 395	13 910 097	278 298

DÉPENSES

Entretien et réparations	3 424 519	3 219 950	(204 569)
Entretien – gestion externe	709 226	705 193	(4 033)
Taxes	1 791 616	1 754 659	(36 957)
Energie	2 131 041	2 242 246	111 205
Assurance	162 848	160 900	(1 948)
Administration – autres frais	58 000	20 000	(38 000)
	8 277 250	8 102 948	(174 302)
Administration			
Ressources humaines	369 976	339 493	(30 483)
Frais généraux d'administration	205 797	245 908	40 111
	575 773	585 401	9 628
Entretien et exploitation			
Ressources humaines	203 727	237 053	33 326
Frais généraux d'exploitation	14 637	14 340	(297)
	218 364	251 393	33 029
Total des dépenses d'exploitation	9 071 387	8 939 742	(131 645)

SURPLUS D'EXPLOITATION

Améliorations	5 900 000	4 500 000	(1 400 000)
Amortissement	1 311 926	1 311 926	-
Intérêts	871 705	1 392 708	521 003
Total des autres dépenses	8 083 631	7 204 634	(878 997)

DÉFICIT

(2 966 623)	(2 234 279)	(732 344)
--------------------	--------------------	------------------

Prévisions budgétaires 2013

BUDGET D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 2013

REVENUS

	Budget 2013 (\$)	Budget 2012 (\$)	Variation Budget 2013-2012 (\$)
Loyers	1 218 865	1 179 228	39 637
Vacances	(34 071)	(32 956)	(1 115)
Mauvaises créances	(13 508)	(13 055)	(453)
Loyers nets	1 171 286	1 133 217	38 069
Autres	25 246	24 192	1 054
Total des recettes	1 196 532	1 157 409	39 123

DÉPENSES

Entretien et réparations	493 912	498 008	4 096
Entretien – gestion externe	125 642	123 929	(1 713)
Taxes	122 680	118 666	(4 014)
Energie	215 613	231 387	15 774
Assurance	15 430	15 525	95
Administration – autres frais	-	7 261	7 261
	973 277	994 776	21 499
Administration			
Ressources humaines	23 618	20 625	(2 993)
Frais généraux d'administration	13 137	14 939	1 802
	36 755	35 564	(1 191)
Entretien et exploitation			
Ressources humaines	10 288	10 060	(228)
Frais généraux d'exploitation	739	609	(130)
	11 027	10 669	(358)

Total des dépenses d'exploitation

SURPLUS D'EXPLOITATION

Améliorations	250 000	500 000	250 000
Amortissement	344 840	315 620	(29 220)
Intérêts	47 044	106 042	58 998
Total des autres dépenses	641 884	921 662	279 778

DÉFICIT

(466 411) (805 262) 338 851

AUTRES

REVENUS

Loyers
Vacances
Mauvaises créances
Loyers nets
Autres
Total des recettes

DÉPENSES

Entretien et réparations
Taxes
Energie
Assurance
Administration – autres frais
Administration
Ressources humaines
Frais généraux d'administration
Entretien et exploitation
Ressources humaines
Frais généraux d'exploitation
Total des dépenses d'exploitation

SURPLUS D'EXPLOITATION

Améliorations
Amortissement
Intérêts
Total des autres dépenses

DÉFICIT

Prévisions budgétaires 2013

BUDGET D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 2013

	Budget 2013 (\$)	Budget 2012 (\$)	Variation Budget 2013-2012 (\$)
	344 292	290 964	53 328
	(49 599)	(60 000)	10 401
	(1 476)	(2 910)	1 434
	293 217	228 054	65 163
	31 712	15 756	15 956
	324 929	243 810	81 119
	62 009	34 210	(27 799)
	41 052	39 865	(1 187)
	17 418	8 725	(8 693)
	2 938	2 938	-
	1 091	5 089	3 998
	124 508	90 827	(33 681)
	7 868	7 000	(868)
	4 376	5 070	694
	12 244	12 070	(174)
	59 394	56 973	(2 421)
	4 747	4 336	(411)
	64 141	61 309	(2 832)
	200 893	164 206	(36 687)
	124 036	79 604	44 432
	550 000	50 000	(500 000)
	54 624	50 140	(4 484)
	-	3 173	3 173
	604 624	103 313	(501 311)
	(480 588)	(23 709)	(456 879)

Prévisions budgétaires 2013

BUDGET D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 2013

COMMERCIAL

REVENUS

	Budget 2013 (\$)	Budget 2012 (\$)	Variation Budget 2013-2012 (\$)
Loyers	17 455 971	16 567 121	888 850
Stationnement CDL	2 800 000	3 250 000	(450 000)
Vacances	(88 150)	(70 150)	(18 000)
Mauvaises créances	(10 386)	(10 386)	-
Loyers nets	20 157 435	19 736 585	420 850
Autres	134 930	110 000	24 930
Total des recettes	20 292 365	19 846 585	445 780

DÉPENSES

Entretien et réparations	3 545 714	3 134 120	(411 594)
Entretien – gestion externe	787 543	761 300	(26 243)
Taxes	5 574 269	5 339 642	(234 627)
Energie	1 884 918	1 866 415	(18 503)
Assurance	125 069	114 895	(10 174)
Administration – autres frais	236 461	181 481	(54 980)
	12 153 974	11 397 853	(756 121)

Administration

Ressources humaines	478 763	389 850	(88 913)
Frais généraux d'administration	266 309	282 382	16 073
	745 072	672 232	(72 840)

Entretien et exploitation

Ressources humaines	154 285	92 520	(61 765)
Frais généraux d'exploitation	11 085	5 596	(5 489)
	165 370	98 116	(67 254)

Total des dépenses d'exploitation

13 064 416	12 168 201	(896 215)
-------------------	-------------------	------------------

SURPLUS D'EXPLOITATION

7 227 949	7 678 384	(450 435)
------------------	------------------	------------------

Améliorations

1 500 000	2 000 000	500 000
-----------	-----------	---------

Amortissement

2 379 946	2 363 765	(16 181)
-----------	-----------	----------

Intérêts

1 547 064	1 941 348	394 284
-----------	-----------	---------

Total des autres dépenses

5 427 010	6 305 113	878 103
------------------	------------------	----------------

SURPLUS

1 800 939	1 373 271	427 668
------------------	------------------	----------------

FRAIS GÉNÉRAUX D'ADMINISTRATION

Prévisions budgétaires 2013

	Finances et administration	Direction générale	Gestion immobilière	Développement	Budget 2013	Budget 2012	Variation Budget 2013-2012
	(\$)	(\$)	(\$)	(\$)	(\$)	(\$)	(\$)
Salaires et avantages sociaux	1 198 441	1 008 980	3 730 503	1 971 650	7 909 574	7 173 931	(735 643)
Formation	17 977	15 135	49 002	29 575	111 689	130 294	18 605
Déplacement et représentation	20 000	23 000	130 230	53 074	226 304	193 134	(33 170)
Papeterie et fourniture de bureau	85 000	-	-	35 000	120 000	120 000	-
Informatique	75 000	-	-	75 000	150 000	150 000	-
Honoraires professionnels	150 000	150 000	61 500	100 000	461 500	710 000	248 500
Téléphone	27 500	4 000	13 000	15 000	59 500	59 500	-
Loyer	486 100	-	-	-	486 100	476 560	(9 540)
Assurance	-	20 000	-	-	20 000	20 000	-
Amortissement mobilier et équipement	44 000	-	6 840	-	50 840	41 840	(9 000)
Taxes non récupérables	40 329	9 825	10 983	11 938	73 075	84 936	11 861
Autres	40 000	20 000	47 500	36 280	143 780	143 780	-
Total	2 184 347	1 250 940	4 049 558	2 327 517	9 812 362	9 303 975	(508 387)
Frais imputés – Finances	(2 184 347)	-	1 616 417	567 930	-	-	-
Frais imputés – Direction générale	-	(1 250 940)	550 414	700 526	-	-	-
	-	-	6 216 389	3 595 973	9 812 362	9 303 975	(508 387)

Notes explicatives 2013

PARC IMMOBILIER

La Société d'habitation et de développement de Montréal gère présentement un parc de 4 716 logements et chambres :

ARTICLE 95 : 2 082 unités de logements regroupées dans 144 projets;

PALL : 2 283 unités de logements regroupées dans 46 projets. Ces unités de logements sont gérées à l'externe par des OBNL;

PAMAC : 309 chambres regroupées dans 11 projets;

AUTRES : 42 unités de logements (projet Lucien-L'Allier-Versailles) ainsi que quatre projets cédés par bail emphytéotique;

De plus, elle gère six immeubles **commerciaux**.

RECETTES

Les revenus de loyers ont été établis en fonction des revenus réels de 2012 majorés de 1,5 %, tenant compte des augmentations régulières et des augmentations liées aux travaux majeurs.

Des taux de vacance de 2 % pour le programme de l'article 95, 2,6 % pour le PALL, 2,8 % pour le PAMAC, 16,8 % pour « autres », représentant un taux de vacance global de 2,43 % pour le volet résidentiel et de 0,5 % pour le volet commercial.

La Société entend accorder aux locataires des projets ayant des surplus, des subventions de l'ordre de 338 034 \$ conformément aux conditions prévues à l'article 95 de la Loi nationale sur 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 également les éléments suivants :

- 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 également les éléments suivants :

- 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 le PAMAC selon les conventions en vigueur. Pour le volet 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 basés sur les trois dernières années, qui ont été indexés.

Assurance et taxes : La dépense a été établie en fonction des coûts réels de 2012, qui ont été indexés.

Frais financiers : Pour le programme de l'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 1,75 %.

Notes explicatives 2013 (Suite)

Amortissement : Pour le programme de l'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 5 900 000 \$ pour le PALL, de 250 000 \$ pour le PAMAC, de 550 000 \$ pour le volet autres et de 1 500 000 \$ 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 2012. De ce montant, une somme d'environ 500 000 \$ sera utilisée pour maintenir en bon état les immeubles assujettis à la Loi nationale sur 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'achat et de la variation des gains non matérialisés sur la juste valeur marchande des crédits d'achat.

Intérêts et autres revenus : Revenus d'intérêts sur des prêts, revenus de baux emphytéotiques et revenus résultant de l'entente de partage des profits pour la construction de condos.



**SOCIÉTÉ D'HABITATION ET
DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL**

800, boulevard De Maisonneuve Est, bureau 2200

Montréal (Québec) H2L 4L8

Téléphone : 514 380-7436

Télécopieur : 514 380-2101

www.shdm.org