



**PRÉVISIONS
BUDGÉTAIRES**

2014

SHDM 

SOCIÉTÉ D'HABITATION
ET DE DÉVELOPPEMENT
DE MONTRÉAL

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

Le budget 2014 de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) se distingue de ses budgets antérieurs pour deux raisons majeures, soit des efforts et des investissements accrus en recherche et développement et une politique de capitalisation.

C'est avec confiance que la Société s'engage dans une étape effervescente et dynamique de recherche et de développement pour cibler de nouvelles clientèles et diversifier ses produits pouvant répondre à sa mission de développement économique, social et culturel du territoire montréalais. Ce faisant, la Société veut se positionner avantageusement en regard du ralentissement du marché, tout en restant à l'affût de projets porteurs à saisir en matière d'immobilier responsable. C'est pourquoi elle a tout mis en place pour s'ajuster à la réalité du marché. Dans ce contexte, le plan stratégique 2014-2016 de la SHDM définit ses orientations en cohérence avec le plan de développement de Montréal et s'appuie sur un solide cadre d'intervention et une gestion intégrée des risques. Déjà en 2013, l'équipe de la SHDM a amorcé l'analyse de plusieurs projets de développement novateurs en partenariat avec des intervenants du milieu de l'habitation, de la culture ou du commerce. Ces efforts en recherche portent déjà leurs fruits et plusieurs projets devraient se concrétiser dès 2014 et tout au long de 2015.

En vertu de ce tournant clé pour l'avenir de la Société, on peut s'attendre, en 2014, à une baisse marquée des revenus des crédits d'achat du Programme Accès Condos et à une augmentation des frais de recherche et de développement sans contrepartie immédiate en matière de revenus. Cet effort en recherche et développement est non seulement un investissement responsable, voire prudent, mais il correspond à l'approche d'innovation que la Société met de l'avant afin de préserver la rentabilité de ses activités à long terme et de maintenir une marge de manœuvre adéquate pour faire face aux aléas du marché.

D'autre part, le budget 2014 se distingue également du fait que la Société a récemment adopté une politique de capitalisation pour mieux refléter la situation financière de ses projets en gestion et en développement et se conformer encore plus aux meilleures pratiques d'affaires et aux normes comptables en vigueur dans le secteur public. Alors que les dépenses des travaux majeurs effectués annuellement pour entretenir le parc immobilier de la Société apparaissaient auparavant directement dans les résultats de l'année en cours, la politique de capitalisation des immobilisations les étale désormais dans le temps, calculant l'amortissement en fonction de la durée de vie des améliorations réalisées. Ainsi, bien que la lecture de nos résultats en soit modifiée, cette nouvelle politique comptable ne change en rien les liquidités de la Société.

C'est donc avec ardeur et enthousiasme que l'équipe de la SHDM entame cette nouvelle année que nous souhaitons empreinte de renouveau et d'innovation. À titre de président du conseil d'administration de la Société et de directrice générale, nous ne saurions clore ce mot sans souligner les efforts soutenus et l'engagement de l'équipe de la SHDM dans les nombreuses réalisations de la Société en 2013 et dans celles à venir en 2014. Le savoir-faire et l'expertise de nos quelque 120 employés et 9 membres du conseil d'administration sont précieux et confirment le rôle de la Société comme partenaire de choix pour répondre aux besoins de la Ville de Montréal et de ses partenaires en matière d'habitation et d'immobilier responsable.



Le président du conseil d'administration
Jean-Claude Cyr



La directrice générale
Johanne Goulet

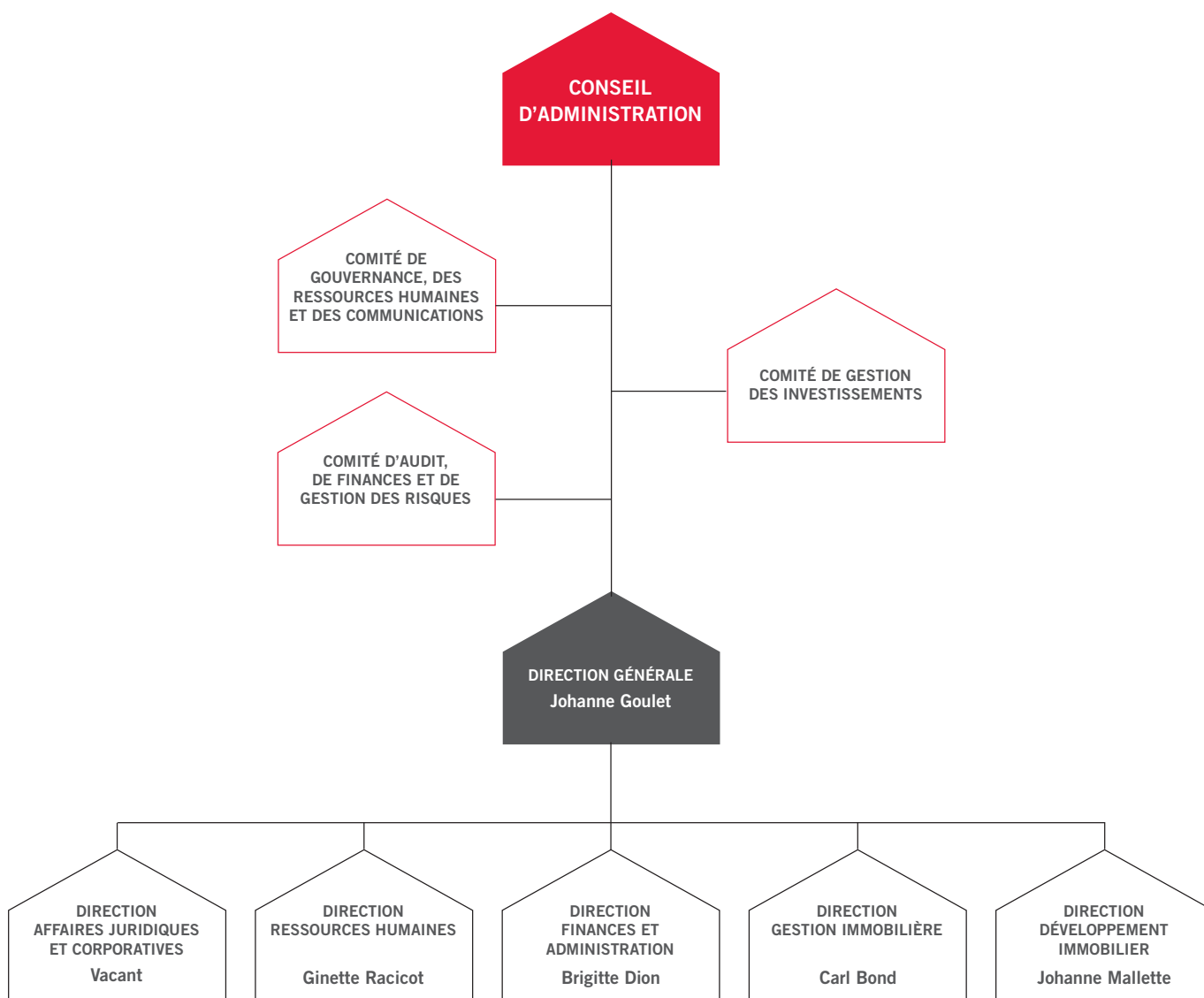
TABLE DES MATIÈRES

Présentation de la Société	3
Programmes	4
Orientations 2014	5-7
Provenance des surplus et des déficits	8
Impact de la politique de capitalisation sur les résultats	9
Sommaire du budget de fonctionnement 2014	10
Budget d'exploitation du portefeuille immobilier 2014	
Sommaire résidentiel	11
Article 95	12
Pall	13
PAMAC	14
Autres	15
Commercial	16
Frais généraux d'administration	17
Investissements en immobilisations	18
Notes explicatives	19-20

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.

ORGANIGRAMME



Programmes

Article 95 de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH) :

2 082 logements sont issus du programme fédéral de l'article 95, en vigueur de 1979 à 1994, et financé à 100 % par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). L'article 95 a permis à la SHDM de construire, d'acheter, de remettre en état et d'administrer des logements locatifs de qualité à prix abordables sur le territoire de Montréal. Rappelons que l'abordabilité d'un logement signifie que le loyer est inférieur au loyer marchand. Les logements issus de ce programme sont offerts à tous. Par ailleurs, dans le cadre de ce programme, 12 % de la clientèle reçoit une aide additionnelle, dont 7 % dans le cadre de l'Aide assujettie au contrôle de revenus (AACR) octroyée par la SHDM et 5 % en vertu du programme de supplément au loyer administré par l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM).

Programme d'acquisition de logements locatifs (PALL)

2 283 logements sont issus de ce programme municipal d'aide à l'acquisition et à la rénovation de logements situés principalement dans des quartiers défavorisés. Cette initiative stratégique, en vigueur de 1988 à 1995, se voulait un outil de revitalisation urbaine. À la suite de l'acquisition et de la rénovation de logements dans des secteurs cibles de Montréal, la SHDM a confié la gestion de ces logements à huit organismes à but non lucratif (OBNL) et à une coopérative d'habitation afin 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 équivalant à 25 % de leurs revenus en vertu d'ententes complémentaires conclues avec l'OMHM.
- Des investissements de l'ordre de 13,7 M\$ sont nécessaires d'ici 2016 pour maintenir le parc immobilier en bon état.

Programme d'acquisition de maisons de chambres (PAMAC)

309 chambres réparties dans 11 immeubles sont issues de ce programme municipal d'aide à l'acquisition et à la rénovation de chambres dans les quartiers centraux de Montréal. Ce programme, en vigueur de 1988 à 1995, visait à maintenir une offre de maisons de chambres à Montréal, soit la forme de logement la plus abordable pour les clientèles dans le besoin. La gestion de ces chambres a ensuite été transférée à des OBNL qui fournissent, dans la majorité des cas, des services aux locataires aux prises avec des besoins particuliers.

- Des investissements de l'ordre de 1,1 M\$ seront nécessaires d'ici 2016 pour maintenir le parc immobilier en bon état.

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

Le programme 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 3 600 ménages, dont 90 % étaient des premiers acheteurs et 34 % des familles, d'acquérir une propriété de qualité à prix très compétitif, tout en restant à Montréal. À ce jour, la SHDM a signé 26 ententes avec 17 entrepreneurs différents pour réaliser des projets Accès Condos dans 12 arrondissements montréalais.

Relations d'affaires avec la Ville de Montréal

La Ville et la Société ont conclu une entente visant à soutenir leurs activités d'investissements. D'une part, la SHDM bénéficie de la garantie de la Ville de Montréal sur la majorité de ses emprunts. D'autre part, la Société assume les déficits d'exploitation du parc de maisons de chambres et du Marché Bonsecours, des responsabilités qui incombent à la Ville. En 2014, ces déficits sont évalués à 346 500 \$ pour le Marché Bonsecours et à 443 380 \$ pour le parc de maisons de chambres (PAMAC).

Maintenir une offre locative résidentielle abordable et de qualité

La SHDM permet à des milliers de ménages d'avoir accès à des logements abordables et de qualité à Montréal. À cet effet, elle gère son parc immobilier avec efficacité pour trouver le meilleur équilibre entre le maintien de loyers se situant à des taux inférieurs au marché, ainsi que les investissements nécessaires à l'entretien de ses immeubles.

- En 2013, la Société a investi près de 5 M\$ dans l'amélioration des logements encadrés par le programme PALL, dont la gestion est confiée à des organismes à but non lucratif (OBNL) du milieu de l'habitation. En particulier, la mise aux normes des systèmes d'alarme-incendie, des travaux de réparation de maçonnerie et des travaux de remplacement de portes et de fenêtres ont été prioritaires.
- En 2014, la Société prévoit investir plus de 5,5 M\$ dans des travaux de rénovation des parcs PALL et PAMAC. Par ailleurs, l'exercice quinquennal d'inspection des bâtiments de l'article 95 complété en 2013 révèle que des travaux d'au moins 2,5 M\$ devront être réalisés pour le maintien de la qualité de ce parc en 2014.
- En prévision de la fin des accords d'exploitation du programme fédéral de l'article 95 prévue entre 2015 et 2023, la Société a pris les devants pour se positionner comme un précurseur dans la réflexion entourant les enjeux de viabilité de ces propriétés. La Société a de ce fait entamé l'élaboration d'un plan d'action pour faire face à la fin des prêts hypothécaires et à la fin des subventions. La Société souhaite ainsi protéger son parc, voire construire de nouveaux logements locatifs.

Faciliter l'accès à la propriété

Avec son outil financier « Accès Condos », la SHDM favorise l'accès à la propriété et la rétention des propriétaires occupants à Montréal, et agit en complémentarité avec le secteur privé là où elle est en mesure d'avoir un impact significatif et structurant.

À ce jour, la Société a permis à plus de 3 600 ménages d'acheter une unité d'habitation abordable et de qualité à Montréal et à 17 promoteurs immobiliers de réaliser 28 projets dans 12 arrondissements. Aujourd'hui, plus de 30 % des unités des nouveaux projets accrédités par la SHDM ont trois chambres à coucher ou plus pour répondre aux besoins des familles avec des enfants.

En 2013, la Société a participé à la livraison de 470 unités dans quatre arrondissements :

- 125 Chabanel (192 unités), Ahuntsic-Cartierville;
- Le MN phase 2 (64 unités), Montréal-Nord;
- Alinéa (108 unités), Montréal-Nord;
- Le Via3 (42 unités principalement destinées aux familles), Lachine;
- Faubourg Contrecoeur (64 unités en 2013 et 64 en 2014), Mercier-Hochelaga-Maisonneuve.

Pour s'adapter au ralentissement actuel du marché, la Société prendra un tournant dès 2014 afin de se concentrer sur le déploiement de sa planification stratégique 2014-2016 et de développer des produits et de nouvelles typologies qui soient mieux adaptés aux enjeux actuels de l'accès à la propriété à Montréal, de façon à répondre aux besoins de clientèles ciblées. Cette année de transition aura donc pour effet de réduire la livraison d'unités abordables pour les deux prochaines années, ce qui lui permettra de consacrer davantage d'efforts et d'investissements à la recherche et au développement. Or, dès 2015, elle sera en mesure d'augmenter ses revenus liés aux projets de développement immobilier.

Contribuer à la vitalité sociale et économique des quartiers

L'ensemble des interventions de la Société s'articule autour de la revitalisation des quartiers. La SHDM reconnaît également l'importance de diversifier l'offre d'espaces de travail abordables, c'est pourquoi elle s'implique dans le développement de projets qui auront un impact structurant pour des industries ou des quartiers.

- En 2013, la Société a étudié tous les paramètres de développement inhérents à un projet de développement culturel et institutionnel sur l'îlot Balmoral, situé à l'angle du boulevard De Maisonneuve et de la rue De Bleury. Dans cette étape d'avant-projet, les esquisses ainsi que les analyses de coûts et de viabilité financière ont été effectuées. En 2014, la Société prévoit amorcer les processus des plans et devis et des appels d'offres pour la réalisation de ce projet d'envergure visant à consolider la vocation actuelle du Quartier des spectacles. Rappelons que cet édifice, d'une superficie locative d'environ 33 116 m², visera l'accréditation LEED Or NC.
- En 2014, la Société effectuera une analyse du potentiel de mise en valeur de la dernière phase de développement du Faubourg Québec, un quartier situé à l'est du Vieux-Montréal.

En plus d'interventions ponctuelles, la SHDM gère plus de 71 000 m² d'actifs immobiliers commerciaux qui participent tant à la qualité et à la diversité des milieux de vie qu'au dynamisme de la vie économique de Montréal.

- En 2013, la Société a réalisé d'importants travaux au Complexe Chaussegros-de-Léry, une tour à bureaux située dans le Vieux-Montréal qui abrite, entre autres, plusieurs services administratifs de la Ville de Montréal. Ces travaux représentent plus de 0,8 M\$ d'investissements, en sus de la main-d'œuvre interne affectée à la coordination de ces travaux.

Soutenir des projets de développement social

Experte dans l'intégration d'éléments encourageant l'équité sociale, la Société a acquis une expérience unique dans le développement de projets immobiliers mixtes et met cette expertise au profit d'intervenants publics de tous les paliers œuvrant pour Montréal, des OBNL issus du domaine de l'habitation et des promoteurs privés.

- En 2013, la Société a mis en place un groupe de travail composé des regroupements sociaux et de représentants de la Ville en vue de la réalisation d'un projet mixte à caractère social, comportant des unités abordables Accès Condos, des unités sociales, des unités privées et un volet commercial sur un terrain appartenant à la Société de transport de Montréal. Elle a par ailleurs réalisé des études techniques, financières et architecturales pour évaluer le potentiel de développement d'un tel projet. En 2014, un appel public de propositions pourrait être lancé en vue de la réalisation du projet.
- Toujours en 2013, la SHDM agit à titre de facilitateur dans la réalisation d'un projet de développement social. À cet effet, et à la demande de la Ville, la SHDM a acheté un immeuble et le détient de façon temporaire jusqu'à ce que le projet puisse se concrétiser en 2014.

Développer des partenariats innovants

Pour maximiser les retombées de ses gestes, la Société s'appuie sur un travail de collaboration avec des acteurs qui partagent ses objectifs. Avec des intervenants des milieux de l'habitation, de la culture ou du commerce, elle contribue ainsi à la mise en place de solutions durables à diverses problématiques sociétales reliées à l'habitation qui nécessitent une écoute assidue, une remise en question de modèles existants et une capacité d'innover.

- En 2013, la SHDM a pris part à diverses réflexions de fond et à la recherche de solutions concrètes en participant au comité de pilotage Montréal = familles mis sur pied par le gouvernement du Québec, ainsi qu'à différents groupes de travail comme le Groupe de travail sur les ateliers d'artistes ou encore le Groupe de travail sur l'habitation du futur Centre hospitalier de l'université de Montréal (CHUM) au centre-ville de Montréal et le forum des Entretiens sur l'habitat de la Société d'habitation du Québec. En 2014, elle continuera de mettre à contribution son expertise pour mener à bien les réflexions entamées et collaborer à la concrétisation de projets qui en découleront.
- La Société a récemment versé une contribution de 50 000 \$ dans la recherche et le développement de nouveaux produits résidentiels dans le cadre de la deuxième étape du concours d'idées en Design urbain relié au Programme particulier d'urbanisme du Quartier latin. Rappelons que les résultats de cette démarche devraient mener à la constitution d'une « boîte à outils » pour les promoteurs souhaitant développer des projets résidentiels à usage mixte, jumelant un espace résidentiel à un espace professionnel pour accueillir des entrepreneurs et leurs familles dans des secteurs denses et centraux.
- La SHDM a collaboré à la mise en valeur novatrice de terrains municipaux dans le cadre d'une signature de convention de collaboration entre la Ville, l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et la Société pour la requalification d'une cour de voirie devant faire l'objet d'un transfert dans l'arrondissement. Elle entend poursuivre le développement de ce projet en 2014.
- En 2013 encore, la SHDM a innové en explorant la faisabilité de projets inspirés du concept *Workforce housing* pour faciliter l'offre immobilière résidentielle près des grands lieux de travail à Montréal. À cet égard, elle a réalisé une étude d'avant-projet pour la conversion de propriétés pouvant accueillir des logements communautaires et des unités destinés aux travailleurs du CHUM. Elle a également réalisé une étude d'un projet mixte pouvant accueillir des logements sociaux et des unités destinées aux familles ou aux travailleurs du secteur du site Angus. Cette dernière a été réalisée par un groupe de travail composé, notamment, de la SHDM et de la Société de développement Angus. Tous ces efforts de recherche et de développement seront maintenus en 2014.

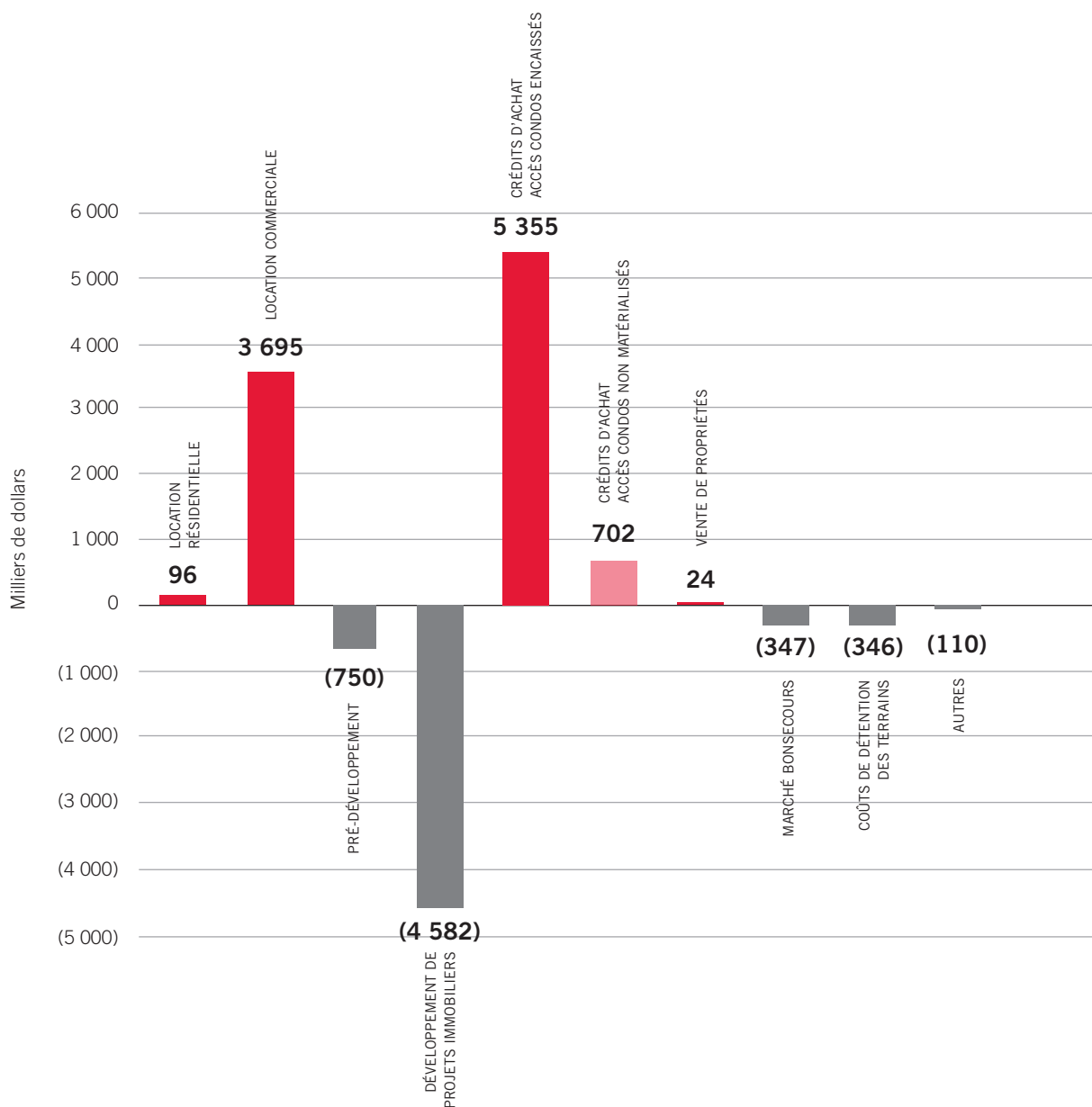
Favoriser le développement culturel de Montréal

Par la qualité de ses interventions structurantes qui préservent, mettent en valeur ou augmentent l'espace urbain voué à la création et à la diffusion de la culture sous toutes ses formes, la SHDM démontre être un levier déterminant pour favoriser la qualité et la diversité des milieux de vie à Montréal.

- En 2013, la Société a réalisé les plans et devis d'exécution et procédé aux appels d'offres pour le projet de la Maison de la culture de l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension située au 911, rue Jean-Talon. À titre de maître d'œuvre du projet de transformation de ce lieu, la SHDM complètera les investissements de 6 M\$ de l'arrondissement par un ajout de 1 M\$. Les travaux sont prévus dès 2014.
- Elle a également prolongé l'emphytéose du 745 Ottawa pour la Fonderie Darling, facilitant la pérennisation d'un lieu important de diffusion et de création contemporaine à Montréal, soit le Quartier éphémère.
- Très prochainement, la SHDM prévoit finaliser les termes de la transaction de la vente de l'ancien Musée Juste pour rire à la troupe de théâtre Les 7 doigts de la main. L'immeuble – dont la valeur est estimée à un peu plus de 3 M\$ – devrait être vendu au prix de 2,5 M\$, payable à la SHDM en 20 versements annuels de 125 000 \$, sans intérêt. En offrant un prix aussi avantageux en sus d'un financement sans intérêt, la SHDM contribue ainsi à raison de 1,3 M\$ à la réalisation du projet, et ce, sans compter l'apport de ses experts dans l'élaboration de ce projet depuis le rachat du bâtiment après la cessation des activités du Musée Juste pour rire.
- En 2013, la SHDM a mis à contribution son expertise pour épauler les organismes Ateliers Créatifs et Pied Carré dans la planification de nouveaux espaces de création et dans l'établissement de leur budget d'amélioration locative. En 2014, la Société poursuivra ses recherches en vue d'une acquisition immobilière pour le maintien permanent d'ateliers d'artistes à Montréal.

Provenance des surplus et des déficits

2014



Les surplus de 3,7 M\$ proviennent essentiellement de la valeur potentielle des flux monétaires futurs issus des projets Accès Condos, du remboursement des crédits d'achat du programme Accès Condos, de l'exploitation du portefeuille immobilier commercial et de l'impact de la politique de capitalisation des travaux majeurs qui seront effectués en 2014 pour entretenir le parc immobilier de la Société. De fait, si l'on faisait abstraction de la capitalisation des dépenses associées aux travaux, l'exploitation du portefeuille immobilier résidentiel générerait un déficit de 3,2 M\$.

	PALL		PAMAC		Commercial		TOTAL	
	Budget 2014 \$	Projections 2013 \$	Budget 2014 \$	Projections 2013 \$	Budget 2014 \$	Projections 2013 \$	Budget 2014 \$	Projections 2013 \$
Surplus (déficit), avant politique de capitalisation	(2 458 934)	(1 893 082)	(612 948)	(349 255)	2 477 972	2 346 943	(593 910)	104 606
Impact de la politique de capitalisation :								
Travaux capitalisés	3 463 177	2 720 000	176 795	20 000	1 300 000	600 000	4 939 972	3 340 000
Amortissement	(296 773)	(90 667)	(7 227)	(667)	(83 333)	(20 000)	(387 333)	(111 334)
	3 166 404	2 629 333	169 568	19 333	1 216 667	580 000	4 552 639	3 228 666
SURPLUS (déficit), après politique de capitalisation	707 470	736 251	(443 380)	(329 922)	3 694 639	2 926 943	3 958 729	3 333 272

La politique de capitalisation récemment adoptée vise à mieux refléter la situation financière des projets en gestion et en développement et permet à la Société de mieux se conformer aux meilleures pratiques d'affaires et aux normes comptables en vigueur dans le secteur public.

Dans le cadre du budget 2014, l'application de cette politique entraînera la capitalisation d'environ 4,9 M\$ de travaux majeurs pour les programmes PALL, PAMAC et le volet commercial qui, antérieurement, auraient été enregistrés dans les dépenses courantes de l'exercice. En considérant l'amortissement de près de 0,4 M\$, les résultats de la Société se soldent par une amélioration d'un montant approximatif de 4,5 M\$.

Pour le programme de l'article 95, l'application de la politique de capitalisation n'a aucun impact sur le budget 2014 en ce qui a trait aux résultats puisque, conformément aux ententes, la Société doit respecter l'équilibre budgétaire avec ce portefeuille. L'application de la politique aura cependant un impact sur la provision de remplacement. Cette provision, qui sera présentée aux états financiers 2014 à l'état consolidé de la situation financière et servant à couvrir les dépenses importantes d'entretien et de réparation ou de remplacement d'équipements, sera augmentée d'environ 1,5 M\$.

Prévisions budgétaires

2014

SOMMAIRE DU BUDGET DE FONCTIONNEMENT 2014

	Budget 2014 (\$)	Budget 2013 (\$)	Variation Budget 2014-2013 (\$)
REVENUS			
Exploitation du portefeuille immobilier résidentiel	32 563 110	32 092 294	470 816
Exploitation du portefeuille immobilier commercial	21 346 289	20 292 365	1 053 924
Développement de projets immobiliers	2 735 644	2 983 304	(247 660)
Programme Accès Condos – crédits d’achat	6 056 555	11 093 038	(5 036 483)
Exploitation Marché Bonsecours	1 642 000	1 689 500	(47 500)
	64 343 598	68 150 501	(3 806 903)
Vente de propriétés	2 061 440	5 595 206	(3 533 766)
Intérêts et autres revenus	184 226	3 734 031	(3 549 805)
	2 245 666	9 329 237	(7 083 571)
	66 589 264	77 479 738	(10 890 474)
DÉPENSES			
Exploitation du portefeuille immobilier résidentiel	32 466 736	36 005 916	3 539 180
Exploitation du portefeuille immobilier commercial	17 651 650	18 491 426	839 776
Développement de projets immobiliers	7 317 457	3 595 973	(3 721 484)
Honoraires prédéveloppement	750 000	700 000	(50 000)
Exploitation Marché Bonsecours	1 988 500	1 893 561	(94 939)
Coût de détention des terrains	346 265	185 514	(160 751)
	60 520 608	60 872 390	351 782
Coût des propriétés vendues	2 037 890	4 303 062	2 265 172
Autres dépenses	293 465	138 613	(154 852)
	2 331 355	4 441 675	2 110 320
	62 851 963	65 314 065	2 462 102
SURPLUS (DÉFICIT)	3 737 301	12 165 673	(8 428 372)

BUDGET D'EXPLOITATION DU
PORTEFEUILLE IMMOBILIER 2014SOMMAIRE
RÉSIDENTIEL

REVENUS

	Budget 2014 (\$)	Budget 2013 (\$)	Variation Budget 2014-2013 (\$)
Loyers	32 909 297	32 446 737	462 560
Vacances	(874 553)	(788 258)	(86 295)
Mauvaises créances	(229 036)	(241 251)	12 215
Subventions aux locataires	(352 071)	(354 121)	2 050
Loyers nets	31 453 637	31 063 107	390 530
Autres	1 109 473	1 029 187	80 286
Total des recettes	32 563 110	32 092 294	470 816

DÉPENSES

Entretien et réparations	6 507 435	6 276 176	(231 259)
Entretien – gestion externe	852 747	834 868	(17 879)
Taxes	4 655 403	4 495 394	(160 009)
Energie	3 431 431	3 441 583	10 152
Assurance	468 441	373 896	(94 545)
Administration – autres frais	122 350	130 718	8 368
	16 037 807	15 552 635	(485 172)
Administration			
Ressources humaines	904 993	858 965	(46 028)
Frais généraux d'administration	507 320	477 794	(29 526)
	1 412 313	1 336 759	(75 554)
Entretien et exploitation			
Ressources humaines	3 401 722	3 284 169	(117 553)
Frais généraux d'exploitation	278 836	286 989	8 153
	3 680 558	3 571 158	(109 400)
Total des dépenses d'exploitation	21 130 678	20 460 552	(670 126)

SURPLUS D'EXPLOITATION

Améliorations	2 144 805	6 700 000	4 555 195
Réserve remplacement	1 184 986	1 462 419	277 433
Amortissement – travaux capitalisables	426 606	–	(426 606)
Amortissement	6 157 384	5 992 963	(164 421)
Frais financiers			
Intérêts	1 532 469	1 597 538	65 069
Subventions	(110 192)	(207 556)	(97 364)
	1 422 277	1 389 982	(32 295)

Total des autres dépenses	11 336 058	15 545 364	4 209 306
----------------------------------	-------------------	-------------------	------------------

SURPLUS (DÉFICIT)

	96 374	(3 913 622)	4 009 996
--	---------------	--------------------	------------------

BUDGET D'EXPLOITATION DU
PORTEFEUILLE IMMOBILIER 2014

ARTICLE 95

REVENUS

	Budget 2014 (\$)	Budget 2013 (\$)	Variation Budget 2014-2013 (\$)
Loyers	16 765 269	16 513 178	252 091
Vacances	(372 699)	(330 264)	(42 435)
Mauvaises créances	(68 036)	(82 564)	14 528
Subventions aux locataires	(352 071)	(354 121)	2 050
Loyers nets	15 972 463	15 746 229	226 234
Autres	694 142	636 209	57 933
Total des recettes	16 666 605	16 382 438	284 167

DÉPENSES

Entretien et réparations	2 339 964	2 295 736	(44 228)
Entretien – gestion externe	7 254	–	(7 254)
Taxes	2 654 921	2 540 046	(114 875)
Énergie	1 116 953	1 077 511	(39 442)
Assurance	239 350	192 680	(46 670)
Administration – autres frais	66 777	71 627	4 850
	6 425 219	6 177 600	(247 619)
Administration			
Ressources humaines	482 019	457 503	(24 516)
Frais généraux d'administration	270 210	254 484	(15 726)
Total administration	752 229	711 987	(40 242)
Entretien et exploitation			
Ressources humaines	3 118 628	3 010 760	(107 868)
Frais généraux d'exploitation	259 297	266 866	7 569
	3 377 925	3 277 626	(100 299)
Total des dépenses d'exploitation	10 555 373	10 167 213	(388 160)
SURPLUS D'EXPLOITATION	6 111 232	6 215 225	(103 993)

Réserve remplacement	1 184 986	1 462 419	277 433
Amortissement – travaux capitalisables	122 606	–	(122 606)
Amortissement	4 411 366	4 281 573	(129 793)
Frais financiers			
Intérêts	502 466	678 789	176 323
Subventions – SCHL	(110 192)	(207 556)	(97 364)
	392 274	471 233	78 959
Total des autres dépenses	6 111 232	6 215 225	103 993

SURPLUS (DÉFICIT)

	–	–	–
--	---	---	---

Prévisions budgétaires

2014

BUDGET D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 2014

PALL

REVENUS

	Budget 2014 (\$)	Budget 2013 (\$)	Variation Budget 2014-2013 (\$)
Loyers	14 552 674	14 370 402	182 272
Vacances	(407 475)	(374 324)	(33 151)
Mauvaises créances	(145 529)	(143 703)	(1 826)
Loyers nets	13 999 670	13 852 375	147 295
Autres	358 076	336 020	22 056
Total des recettes	14 357 746	14 188 395	169 351

DÉPENSES

Entretien et réparations	3 551 804	3 424 519	(127 285)
Entretien – gestion externe	718 973	709 226	(9 747)
Taxes	1 822 859	1 791 616	(31 243)
Énergie	2 084 322	2 131 041	46 719
Assurance	206 109	162 848	(43 261)
Administration – autres frais	54 500	58 000	3 500
	8 438 567	8 277 250	(161 317)

Administration

Ressources humaines	389 802	369 976	(19 826)
Frais généraux d'administration	218 514	205 797	(12 717)
	608 316	575 773	(32 543)

Entretien et exploitation

Ressources humaines	210 953	203 727	(7 226)
Frais généraux d'exploitation	14 229	14 637	408
	225 182	218 364	(6 818)

Total des dépenses d'exploitation

9 272 065 **9 071 387** **(200 678)**

SURPLUS D'EXPLOITATION

5 085 681 **5 117 008** **(31 327)**

Améliorations	1 804 772	5 900 000	4 095 228
Amortissement – travaux capitalisables	296 773	–	(296 773)
Amortissement	1 311 926	1 311 926	–
Intérêts	964 740	871 705	(93 035)

Total des autres dépenses

4 378 211 **8 083 631** **3 705 420**

SURPLUS (DÉFICIT)

707 470 **(2 966 623)** **3 674 093**

Prévisions budgétaires

2014

BUDGET D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 2014

PAMAC

REVENUS

	Budget 2014 (\$)	Budget 2013 (\$)	Variation Budget 2014-2013 (\$)
Loyers	1 235 490	1 218 865	16 625
Vacances	(34 594)	(34 071)	(523)
Mauvaises créances	(13 691)	(13 508)	(183)
Loyers nets	1 187 205	1 171 286	15 919
Autres	25 502	25 246	256
Total des recettes	1 212 707	1 196 532	16 175

DÉPENSES

Entretien et réparations	524 258	493 912	(30 346)
Entretien – gestion externe	126 520	125 642	(878)
Taxes	135 321	122 680	(12 641)
Énergie	213 407	215 613	2 206
Assurance	19 270	15 430	(3 840)
	1 018 776	973 277	(45 499)
Administration			
Ressources humaines	24 883	23 618	(1 265)
Frais généraux d'administration	13 949	13 137	(812)
	38 832	36 755	(2 077)
Entretien et exploitation			
Ressources humaines	10 653	10 288	(365)
Frais généraux d'exploitation	719	739	20
	11 372	11 027	(345)
Total des dépenses d'exploitation	1 068 980	1 021 059	(47 921)

SURPLUS D'EXPLOITATION

Améliorations	140 033	250 000	109 967
Amortissement – travaux capitalisables	7 227	–	(7 227)
Amortissement	374 584	344 840	(29 744)
Intérêts	65 263	47 044	(18 219)
Total des autres dépenses	587 107	641 884	54 777

SURPLUS (DÉFICIT)

	(443 380)	(466 411)	23 031
--	------------------	------------------	---------------

Prévisions budgétaires

2014

BUDGET D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 2014

AUTRES

REVENUS

	Budget 2014 (\$)	Budget 2013 (\$)	Variation Budget 2014-2013 (\$)
Loyers	355 864	344 292	11 572
Vacances	(59 785)	(49 599)	(10 186)
Mauvaises créances	(1 780)	(1 476)	(304)
Loyers nets	294 299	293 217	1 082
Autres	31 753	31 712	41
Total des recettes	326 052	324 929	1 123

DÉPENSES

Entretien et réparations	91 409	62 009	(29 400)
Taxes	42 302	41 052	(1 250)
Énergie	16 749	17 418	669
Assurance	3 712	2 938	(774)
Administration – autres frais	1 073	1 091	18
	155 245	124 508	(30 737)
Administration			
Ressources humaines	8 289	7 868	(421)
Frais généraux d'administration	4 647	4 376	(271)
	12 936	12 244	(692)
Entretien et exploitation			
Ressources humaines	61 488	59 394	(2 094)
Frais généraux d'exploitation	4 591	4 747	156
	66 079	64 141	(1 938)
Total des dépenses d'exploitation	234 260	200 893	(33 367)

SURPLUS D'EXPLOITATION

Améliorations	200 000	550 000	350 000
Amortissement	59 508	54 624	(4 884)
Total des autres dépenses	259 508	604 624	345 116

SURPLUS (DÉFICIT)

	(167 716)	(480 588)	312 872
--	------------------	------------------	----------------

Prévisions budgétaires

2014

BUDGET D'EXPLOITATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 2014

COMMERCIAL

REVENUS

	Budget 2014 (\$)	Budget 2013 (\$)	Variation Budget 2014-2013 (\$)
Loyers	18 276 951	17 455 971	820 980
Stationnement CDL	3 000 000	2 800 000	200 000
Vacances	(57 264)	(88 150)	30 886
Mauvaises créances	(10 720)	(10 386)	(334)
Loyers nets	21 208 967	20 157 435	1 051 532
Autres	137 322	134 930	2 392
Total des recettes	21 346 289	20 292 365	1 053 924

DÉPENSES

Entretien et réparations	3 499 578	3 545 714	46 136
Entretien – gestion externe	799 074	787 543	(11 531)
Taxes	5 629 304	5 574 269	(55 035)
Énergie	2 001 515	1 884 918	(116 597)
Assurance	133 795	125 069	(8 726)
Administration – autres frais	392 161	236 461	(155 700)
	12 455 427	12 153 974	(301 453)
Administration			
Ressources humaines	504 418	478 763	(25 655)
Frais généraux d'administration	282 766	266 309	(16 457)
	787 184	745 072	(42 112)
Entretien et exploitation			
Ressources humaines	162 302	154 285	(8 017)
Frais généraux d'exploitation	10 947	11 085	138
	173 249	165 370	(7 879)
Total des dépenses d'exploitation	13 415 860	13 064 416	(351 444)

SURPLUS D'EXPLOITATION

Améliorations	221 000	1 500 000	1 279 000
Amortissement – travaux capitalisables	83 333	–	–
Amortissement	2 406 251	2 379 946	(26 305)
Intérêts	1 525 206	1 547 064	21 858
Total des autres dépenses	4 235 790	5 427 010	1 274 553
SURPLUS (DÉFICIT)	3 694 639	1 800 939	1 977 033

FRAIS GÉNÉRAUX D'ADMINISTRATION

	Finances et administration	Direction générale	Gestion immobilière	Développement	Budget 2014	Budget 2013	Variation Budget 2014-2013
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Salaires et avantages sociaux	1 283 504	1 079 272	3 903 065	2 196 002	8 461 843	7 909 574	(552 269)
Formation	19 253	16 189	58 546	32 940	126 928	111 689	(15 239)
Déplacement et représentation	18 126	33 168	119 534	53 576	224 404	226 304	1 900
Papeterie et fourniture de bureau	95 000	–	–	35 000	130 000	120 000	(10 000)
Informatique	75 000	–	–	75 000	150 000	150 000	–
Honoraires professionnels	100 000	250 000	61 500	100 000	511 500	461 500	(50 000)
Téléphone	21 500	2 500	9 000	11 500	44 500	59 500	15 000
Loyer	496 000	–	–	–	496 000	486 100	(9 900)
Assurance	–	20 000	–	–	20 000	20 000	–
Amortissement mobilier et équipement	44 000	–	–	–	44 000	50 840	6 840
Taxes non récupérables	38 093	27 540	12 071	11 550	89 254	73 075	(16 179)
Autres	33 150	35 000	52 000	31 500	151 650	143 780	(7 870)
Total	2 223 626	1 463 669	4 215 716	2 547 068	10 450 079	9 812 362	(637 717)
Frais imputés – finances	(2 223 626)	–	1 645 483	578 143	–	–	–
Frais imputés – direction générale	–	(1 463 669)	644 014	819 655	–	–	–
	–	–	6 505 213	3 944 866	10 450 079	9 812 362	(637 717)

INVESTISSEMENTS EN IMMOBILISATIONS

	Article 95	PALL	PAMAC	Commercial	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Travaux capitalisables					
Maçonnerie	716 201	471 479	–	497 000	1 684 680
Structure et fondations	23 600	–	–	22 000	45 600
Toitures	–	460 960	–	115 250	576 210
Balcons et escaliers	657 102	166 267	–	–	823 369
Portes et fenêtres	–	456 400	117 795	135 000	709 195
Chauffage, ventilation et climatisation	45 000	431 600	–	380 500	857 100
Chauffe-eau	15 000	264 400	–	–	279 400
Plomberie	–	450 600	–	–	450 600
Électricité	–	232 350	–	115 000	347 350
Sécurité/incendie	–	191 125	59 000	35 250	285 375
Ascenseurs	–	135 000	–	–	135 000
Aménagements extérieurs (trottoirs, clôtures, asphalte, etc.)	221 267	202 996	–	–	424 263
Total des travaux capitalisables(*)	1 678 170	3 463 177	176 795	1 300 000	6 618 142
Acquisitions et développement de projets immobiliers					11 367 334
BUDGET D'IMMOBILISATIONS 2014					17 985 476

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

PARC IMMOBILIER

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

ARTICLE 95 : 2 082 unités de logements regroupées sur plus de 205 emplacements;

PALL : 2 283 unités de logements regroupées sur plus de 143 emplacements. Ces unités de logements sont gérées à l'externe par des organismes à but non lucratif (OBNL);

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

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

COMMERCIAL : six immeubles commerciaux.

REVENUS

Les revenus de loyers ont été établis en fonction des revenus réels de 2013 majorés de 1,5 % lors des renouvellements, tenant compte des augmentations régulières et des augmentations liées aux travaux majeurs.

Des taux de vacance de 2,22 % pour le programme de l'article 95, 2,8 % pour le PALL, 2,8 % pour le PAMAC, 16,8 % pour autres, représentant un taux de vacance global de 2,66 % et 0,3 % pour le volet commercial.

La Société prévoit accorder aux locataires de l'article 95 de la *Loi nationale sur l'habitation*, des subventions de l'ordre de 352 071 \$.

DÉPENSES

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

Entretien – gestion externe : Frais de 5 % payés aux gestionnaires externes pour assurer la gestion des immeubles du programme PALL et de 6 % pour le programme PAMAC, selon les conventions en vigueur. Pour le secteur commercial, des frais de gestion fixes ont été considérés selon les contrats en vigueur.

Taxes : La dépense a été établie en fonction des coûts réels de 2013, qui ont été indexés.

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

Assurance : La dépense a été établie en fonction des coûts réels de 2013, qui ont été indexés.

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

Administration : Le poste administration comprend les éléments suivants :

- Ressources humaines : les salaires, les avantages sociaux et les frais de formation, reliés directement à l'administration générale;
- Frais généraux d'administration : toutes les dépenses administratives requises pour le fonctionnement de la Société.

Entretien et exploitation : Le poste entretien et exploitation inclut les éléments suivants :

- Ressources humaines : voir précédemment, sous la rubrique administration;
- Frais généraux d'exploitation : tous les frais reliés directement à l'entretien et à l'exploitation des immeubles.

Améliorations : Pour maintenir en bon état le parc immobilier de la Société, des dépenses non capitalisables de 1 804 772 \$ pour le PALL, de 140 033 \$ pour le PAMAC, de 200 000 \$ pour le volet autres et de 221 000 \$ pour le 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.

Amortissement des travaux capitalisables : Pour maintenir en bon état le parc immobilier de la Société, des travaux capitalisables de 6 618 142 \$ sont requis. La dépense d'amortissement s'élève à 509 939 \$.

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.

Frais financiers : Pour le programme de l'article 95, le PALL, le PAMAC et le volet commercial, la dépense a été établie en fonction des hypothèques et des emprunts à terme en vigueur. Seul un emprunt du secteur commercial est à taux flottant et la dépense a été établie en fonction d'un taux de 2 %.

DÉVELOPPEMENT

Développement de projets immobiliers : Les revenus de développement représentent les frais encaissés lors de la vente des unités dans le cadre du programme Accès Condos. Les dépenses de développement représentent les frais engagés pour la vente des unités Accès Condos ainsi que les frais généraux d'administration du département de développement immobilier, incluant la répartition des frais imputés de la direction des finances et de l'administration ainsi que de la direction générale.

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

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

