

# Budget 2025

## Programme triennal d'immobilisations 2025-2027



Présentation à l'intention des membres de la Commission sur les finances et l'administration

Sophie Rousseau-Loiselle, directrice générale  
Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM)  
22 novembre 2024



---

## Plan de la présentation

Organigramme 2025

Faits saillants 2024 et impacts

### Budget de fonctionnement

1. Le budget de fonctionnement 2025 : en résumé
2. Évolution budgétaire 2024
3. Objectifs 2025
4. Budget 2025
  - a. Sommaire des revenus et dépenses par compétences
  - b. Principaux écarts 2025 vs 2024
  - c. Variations de l'effectif par catégories d'emplois

*Période de questions*

### Programme triennal d'immobilisations 2025-2027

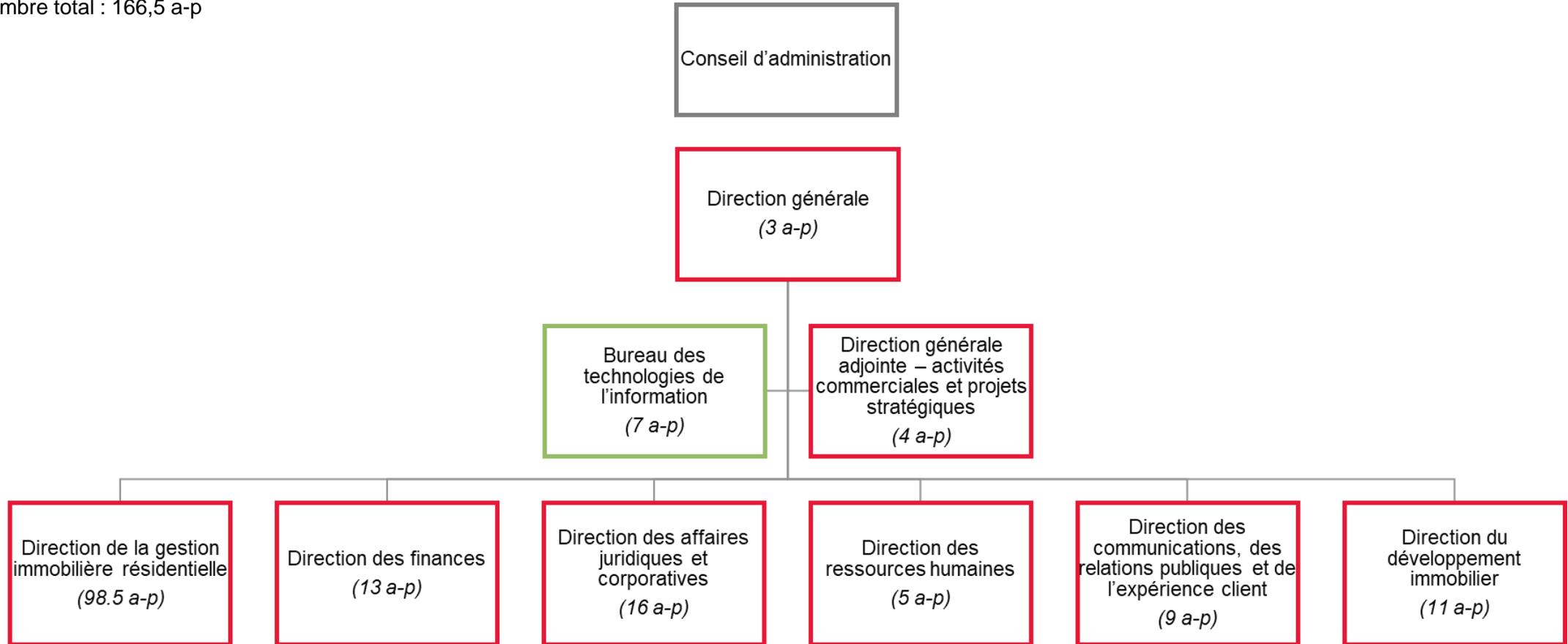
1. Faits saillants du budget d'investissement en immobilisations 2025-2027
2. Enjeux
3. Réalisations 2024
4. PTI 2025-2027 par catégories d'actifs
5. Priorités du PTI 2025-2027 : programmes
6. Priorités du PTI 2025-2027 : projets

*Période de questions*



# Organigramme 2025

Nombre total : 166,5 a-p



## Faits saillants 2024 et impacts

- **Réalisation des objectifs de notre plan stratégique 2021-2024.**
- **Maintien d'une excellente santé financière** permettant la réalisation de nombreux travaux de maintien d'actifs pour assurer la qualité et la sécurité du parc immobilier et le développement de nouveaux projets en lien avec les objectifs des plans et des politiques de la Ville.
- **Gestion d'un parc de 391 immeubles** (5 200 logements abordables hors marché), dont **des maisons de chambres** de la Ville de Montréal par la SHDM dans un objectif de pérennisation.
- **Accroissement de notre parc immobilier en logements résidentiels abordables hors marché** : acquisition de quatre immeubles (La Pépinière) totalisant **140** logements dans Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, et de l'immeuble Gordon, situé à Verdun, proposant **89** logements.
- **La signature d'un bail de 20 ans** dans l'Îlot Balmoral avec l'Université du Québec pour une superficie de 15 642 m<sup>2</sup>.
- 4 **Subventions et prêts** (Ville, SCHL et autre programmes) pour un montant de **25,1 M\$** en 2024 pour financer l'acquisition, la construction et le maintien des actifs de la SHDM.



# Budget de fonctionnement 2025



## 1. Le budget de fonctionnement 2025 : en résumé

**Excédent budgété de 3,2 M\$ démontrant le maintien d'une excellente santé financière**

### **Portefeuille immobilier résidentiel et commercial**

- Maintien de l'abordabilité des loyers.
- Hausse des frais d'entretien et des autres dépenses en lien avec le contexte économique actuel.
- Revenus de subventions de l'Approche portefeuille, Réno Majeure et autres.
- Augmentation des revenus de stationnement contribuant à l'excédent du portefeuille.
- Étages vacants de l'Îlot Balmoral pour un dernier exercice financier, location prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2026.

### **Charge de mise hors service d'immobilisations**

- Impact aux résultats de l'application de la norme comptable SP 3280.

### **Ventes de propriétés**

- Vente d'un immeuble excédentaire du parc immobilier commercial et des espaces de rangement et de stationnement.

### **Programme Accès Condos**

- Maintien des revenus provenant de l'encaissement des crédits d'achat Accès Condos.

### **Développement de projets immobiliers et terrains**

- Mise en place d'un environnement et des conditions requises permettant de créer de l'offre en habitation abordable hors marché à Montréal et établir la stratégie de financement optimale.

## 2. Évolution budgétaire 2024 – Revenus

### Revenus - Évolution budgétaire 2024

(en milliers de dollars)

	Conseil municipal	Conseil d'agglomération	Total
<b>Budget original 2024</b>	<b>86,616.0</b>	-	<b>86,616.0</b>
<b>Budget modifié 2024</b>	<b>86,616.0</b>	-	<b>86,616.0</b>
<b>Prévisions 2024</b>	<b>85,325.0</b>	-	<b>85,325.0</b>
<b>Surplus (déficit)</b>	<b>(1,291.0)</b>	-	<b>(1,291.0)</b>
<b><u>Explications des principaux écarts</u></b>			
Exploitation du portefeuille immobilier résidentiel	1,210.0		1,210.0
Exploitation du portefeuille immobilier commercial	932.0		932.0
Développement de projets immobiliers	91.0	-	91.0
Report des ventes de propriétés	(3,524.0)		(3,524.0)
	<b>(1,291.0)</b>	-	<b>(1,291.0)</b>

## 2. Évolution budgétaire 2024 – Dépenses

### Dépenses - Évolution budgétaire 2024

(en milliers de dollars)

	Conseil municipal	Conseil d'agglomération	Total
<b>Budget original 2024</b>	<b>80,216.0</b>	-	<b>80,216.0</b>
<b>Budget modifié 2024</b>	<b>80,216.0</b>	-	<b>80,216.0</b>
<b>Prévisions 2024</b>	<b>84,525.0</b>	-	<b>84,525.0</b>
<b>Surplus (déficit)</b>	<b>(4,309.0)</b>	-	<b>(4,309.0)</b>
<b><u>Explications des principaux écarts</u></b>			
Charge de mise hors service d'immobilisations	(4,000.0)	-	(4,000.0)
Exploitation du portefeuille immobilier résidentiel	(801.0)	-	(801.0)
Exploitation du portefeuille immobilier commercial	(522.0)	-	(522.0)
Report des ventes de propriétés	976.0	-	976.0
Développement de projets immobiliers et autres charges	38.0	-	38.0
	<b>(4,309.0)</b>	-	<b>(4,309.0)</b>

### 3. Objectifs 2025

#### Déploiement du plan stratégique 2025-2028

##### Gestion stratégique du portefeuille immobilier

- Poursuivre une vigie des dépenses des portefeuilles immobiliers.
- Évaluer la capacité d'endettement et élaborer des stratégies et leviers d'investissement pour les acquisitions et la construction de logements locatifs abordables hors marché.
- Procéder à l'acquisition d'immeubles pour la pérennité de l'abordabilité des loyers à Montréal.

##### Mise en œuvre de projets de développement immobiliers d'habitation abordable

- Lancement des travaux de construction et revalorisation des projets **Gordon, De Maisonneuve** et **Jardin des Prairies**.
- Planification/conception des projets de revalorisation et de développement du projet **Ranger**.
- Activité de pré-développement en collaboration avec des partenaires diversifiés sur des sites stratégiques : **Bridge-Bonaventure, Pôle Peel, Molson, Namur-Hippodrome**.
- Développement et mise en œuvre d'un nouveau **programme d'accession à la propriété pérenne (Accès Condos 2.0)**.

##### Une organisation alignée sur l'avenir

- Poursuivre la mise en place des conditions optimales permettant de générer davantage d'opportunités pour réaliser de l'habitation abordable hors marché.
- Renforcer les partenariats d'affaires et d'accompagnement dans la réalisation de notre mission.
- Moderniser la place d'affaires de la SHDM.
- Poursuivre la transformation technologique et numérique de la SHDM.

## 4. Budget 2025

### a) Sommaire des revenus et dépenses par compétences

(en milliers de dollars)

	Revenus						
	Réel comparatif 2020	Réel comparatif 2021	Réel comparatif 2022	Réel comparatif 2023	Prévision comparative 2024	Budget comparatif 2024	Budget 2025
Conseil municipal	75,890.0	77,490.0	76,827.0	82,560.0	85,325.0	86,616.0	93,968.0
Conseil d'agglomération	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>75,890.0</b>	<b>77,490.0</b>	<b>76,827.0</b>	<b>82,560.0</b>	<b>85,325.0</b>	<b>86,616.0</b>	<b>93,968.0</b>

	Dépenses						
	Réel comparatif 2020	Réel comparatif 2021	Réel comparatif 2022	Réel comparatif 2023	Prévision comparative 2024	Budget comparatif 2024	Budget 2025
Conseil municipal	67,245.0	70,427.0	71,382.0	84,896.0	84,525.0	80,216.0	90,768.0
Conseil d'agglomération	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>67,245.0</b>	<b>70,427.0</b>	<b>71,382.0</b>	<b>84,896.0</b>	<b>84,525.0</b>	<b>80,216.0</b>	<b>90,768.0</b>

## 4. Budget 2025

### b) Principaux écarts 2025 vs 2024 – Revenus

#### Principaux écarts - volet des revenus

(en milliers de dollars)

	Conseil municipal	Conseil d'agglomération	Total
<b>Comparatif 2024</b>	<b>86 616,0</b>	<b>-</b>	<b>86 616,0</b>
Exploitation du portefeuille immobilier résidentiel	6 828,0		6 828,0
Exploitation du portefeuille immobilier commercial	267,0		267,0
Programme Accès Condos	-		-
Ventes de propriétés	(350,0)		(350,0)
Développement de projets immobiliers	607,0		607,0
Autres revenus	-		-
Variation totale	7 352,0	-	7 352,0
<b>Budget 2025</b>	<b>93 968,0</b>	<b>-</b>	<b>93 968,0</b>

## 4. Budget 2025

### b) Principaux écarts 2025 vs 2024 – Dépenses

#### Principaux écarts - volet des dépenses

(en années-personnes et en milliers de dollars)

	A-P.	Conseil municipal	Conseil d'agglomération	Total
<b>Comparatif 2024</b>	<b>156.1</b>	<b>80,216.0</b>	<b>-</b>	<b>80,216.0</b>
Exploitation du portefeuille immobilier résidentiel	7.4	4,400.0		4,400.0
Exploitation du portefeuille immobilier commercial	1.0	1,337.0		1,337.0
Ventes de propriétés	-	(106.0)		(106.0)
Développement de projets immobiliers	2.0	927.0		927.0
Charge de mise hors service d'immobilisations	-	4,000.0		4,000.0
Autres dépenses	-	(6.0)		(6.0)
Variation totale	10.4	10,552.0	-	10,552.0
<b>Budget 2025</b>	<b>166.5</b>	<b>90,768.0</b>	<b>-</b>	<b>90,768.0</b>

## 4. Budget 2025

### c) Variations de l'effectif par catégories d'emplois

	Années-personnes					Budget 2025
	Budget comparatif 2020	Budget comparatif 2021	Budget comparatif 2022	Budget comparatif 2023	Budget comparatif 2024	
<b>Rémunération et cotisations de l'employeur</b>						
Cadres	31,0	30,0	30,4	31,5	36,0	35,0
Cols blancs	55,7	55,0	59,0	61,9	68,1	76,0
Cols bleus	46,9	46,9	50,5	54,5	52,0	55,5
<b>Total</b>	<b>133,6</b>	<b>131,9</b>	<b>139,9</b>	<b>147,9</b>	<b>156,1</b>	<b>166,5</b>



# Période de questions

# Programme triennal d'immobilisations 2025-2027



15



## 1. Faits saillants du budget d'investissement en immobilisations 2025-2027

### Résidentiel - Programmes de maintien de l'actif / sécurité, alarme incendie, électromécanique et CVAC

- **73,5 M\$** prévu pour le maintien des actifs résidentiels réparti sur 138 projets.

### Commercial - Programmes de maintien de l'actif et autres

- Travaux de maintien de l'actif de plus de **18 M\$** pour les immeubles Complexe Chaussegros-de-Léry, Brennan-Duke et 911, Jean-Talon.
- Réalisation des travaux d'une valeur d'environ **15 M\$** du Pôle synthèse (UQ) à l'Îlot Balmoral.

### Matériel, équipements et autres

- Modernisation des bureaux du siège administratif permettant un mode hybride, investissement net d'environ **1 M\$**.
- Remplacement des systèmes informatiques actuels par un système de gestion intégré des données, permettant une amélioration continue des processus et une optimisation du travail, mise à jour des outils technologiques, refonte du site Internet et Intranet par un investissement total d'environ **800 k\$**.

## 1. Faits saillants du budget d'investissement en immobilisations 2025-2027 (suite)

### Mise en œuvre de projets de développement immobiliers

- Trois projets de développement qui offriront près de 144 nouveaux logements sociaux et abordables en 2025 :
  - Le **projet Gordon** dans Verdun, offrira **89** logements sociaux et abordables : Durée du chantier 12 à 18 mois.
  - Le **projet Maisonneuve**, dans Ville-Marie, développé avec un organisme communautaire d'expérience, qui abritera **25** résidents(es) en situation de vulnérabilité. Début du chantier : printemps 2025.
  - Le **projet Jardin des Prairies** à Rivières des Prairies proposera environ **30** de nouveaux logements abordables et sociaux. Début du chantier : automne 2025.
- Entente portefeuille de **1 000 logements** mis en chantier d'ici juillet 2027, notamment sur des sites appartenant à la SHDM.

### Acquisition de bâtiments et terrains

- Environ **50 M\$**, sur trois ans attribués aux possibilités d'acquisition de logements locatifs existants afin d'assurer une pérennité de l'abordabilité.



## 2. Enjeux

### Gestion des opérations

- Bilan de santé démontrant une vétusté variable du parc immobilier résidentiel quant à l'état et à l'ampleur des travaux nécessaires pour le maintenir, tout en préservant l'abordabilité et la disponibilité des logements.
- Maintien des activités, des logements offerts et de la qualité des lieux pendant les travaux.
- Besoins grandissants de la clientèle dont le vieillissement de la population résidente dans les bâtiments Autonomie +.

### Développement

- Viabilité des projets dans un contexte inflationniste, en assurant l'atteinte de l'abordabilité dans un délai raisonnable.
- Nécessité d'avoir recours à un apport de subvention plus important pour contrer l'augmentation des coûts de construction et assurer une certaine abordabilité.

### Finances

- Malgré un très faible taux d'endettement et une autonomie financière, la possibilité d'avoir recours à de l'endettement supplémentaire pour la réalisation de projets de développement immobilier et de l'offre de logements abordables hors marché est contrainte par l'inclusion de la SHDM dans le périmètre comptable de la Ville.

### Ressources humaines

- Défis de recrutement de personnel.

### 3. Réalisations 2024

#### Volet - Gestion de l'actif

- **Programme de maintien d'actifs, CVAC et travaux d'urgence**

- Investissement de **11,5 M\$** :

- Travaux de consolidation de la structure et des systèmes;
- Travaux de remises en état de l'enveloppe du bâtiment;
- Travaux de remises aux normes pour la sécurité du bâtiment.

- **Programme de revalorisation d'actifs**

- Investissement de **1,7 M\$** :

- Phase de conception des projets de revalorisation.

- **Acquisitions**

- Investissement de **35,1 M\$** :

- Acquisition de 4 immeubles totalisant 140 logements et d'un immeuble qui sera un projet de revalorisation 2025 avec un potentiel de 89 unités.

#### Volet - Commercial

- Investissement de **1,3 M\$** :

- Remplacement des caméras de surveillance au 801, rue Brennan;
- Complexe Chaussegros-de-Léry : conception des travaux de restauration de l'enveloppe, de la mise en conformité de la centrale thermique ainsi que de la remise en état de la structure et de la mécanique du stationnement (travaux en 2025).

## 4. PTI 2025-2027 par catégories d'actifs

### PTI 2025-2027 par catégories d'actifs

(en milliers de dollars)

CATÉGORIES D'ACTIFS	Total 2025-2027		
	Protection	Développement	Total
<b>CONSEIL MUNICIPAL</b>			
Bâtiments	84,100.0	190,300.0	274,400.0
Ameublement et équipements de bureau		1,800.0	1,800.0
<b>Total :</b>	<b>84,100.0</b>	<b>192,100.0</b>	<b>276,200.0</b>

pourcentage relatif ==>

30.4 %

69.6 %

### PTI 2025-2027 :

- Brut: 276,2 M\$
- Net de subventions et contributions: 195,4 M\$

## 4. PTI 2025-2027 par catégories d'actifs (suite)

Des dépenses nettes de 44,2 M\$ (23 %) pour la protection et de 151,2 M\$ pour le développement (77 %).

### ▪ Volet - Gestion des actifs

- Investissement brut de **73,5 M\$** dans le programme de maintien d'actifs (**39,9 M\$** de subventions, prêts et contributions).

### ▪ Volet - Revalorisation et développement d'actifs

- Investissement brut de **141,1 M\$** pour la démolition/reconstruction, rénovation, construction de nos bâtiments et terrains (**28,6 M\$** de subventions et contributions).

### ▪ Volet – Commercial

- Investissement net de **10,6 M\$** pour le maintien du parc commercial, après refacturation des travaux.

### ▪ Volet – Acquisition de terrains, bâtiments et autres équipements

- Investissement de **51,5 M\$** pour l'acquisition de terrains et bâtiments et l'acquisition de matériel et d'équipements (**12,8 M\$** de subventions et contributions).

## 5. Priorités du PTI 2025-2027 : programmes

### Programmes PTI 2025-2027

• Maintien de l'actif résidentiel et commercial	65,7 M\$
• Sécurité et alarme incendie	0,6 M\$
• Chauffage, ventilation et air conditionné (CVAC)	<u>17,8 M\$</u>
Sous-Total	84,1 M\$
Contributions / subventions	<u>(39,9) M\$</u>
<b>Total</b>	<b>44,2 M\$</b>

## 6. Priorités du PTI 2025-2027 : projets

### Projets PTI 2025-2027

• Projet de revalorisation d'actifs	141,1 M\$
• Projet de développement	49,2 M\$
• Acquisitions de matériel et d'équipements	<u>1,8 M\$</u>
Sous-Total	192,1 M\$
Contributions / subventions	<u>(40,9) M\$</u>
<b>Total</b>	<b>151,2 M\$</b>



# Période de questions



# Annexes

---

## Annexes

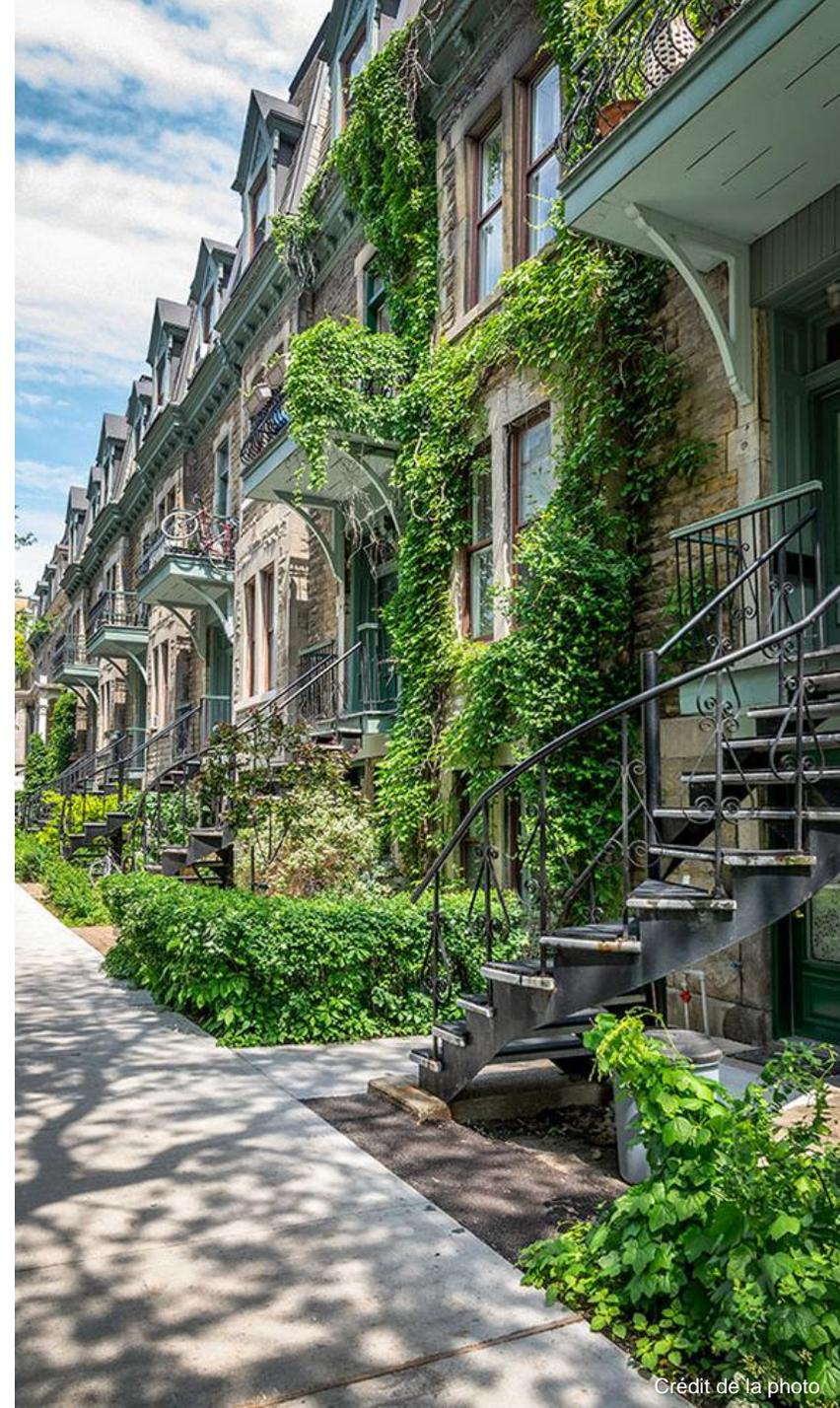
1. Qui est la SHDM, sa mission?
2. La SHDM en chiffres
3. Organigramme 2024
4. Objectifs et réalisations 2024
5. Bilan en matière de santé et sécurité au travail 2024

### Annexes - Budget de fonctionnement

1. Indicateurs de performance
2. Budget 2025 : Revenus et dépenses par objets
3. Budget 2025 : Revenus et dépenses par objets – Explications des écarts
4. Budget 2025 : Dépenses par catégories d'emplois

### Annexes - Programme décennal d'immobilisations 2025-2027

1. PTI 2025-2027 à la charge des contribuables (subventions et autres sources de financement)
2. Liste des programmes par compétences
3. Liste des projets par compétences
4. Liste des projets et programmes et leurs provenances de financement externe
5. Écart entre le PTI 2024-2026 et le PTI 2025-2027 sur 3 ans
6. Impacts sur le budget de fonctionnement
7. Impacts sociaux et mesures de mitigation
8. Accessibilité universelle : mesures mises en œuvre
9. Liste des acronymes



---

## 1. Qui est la SHDM?

La SHDM est une **société paramunicipale à but non lucratif**, mandataire de la Ville de Montréal. Elle opère avec 100 % d'autonomie financière, c'est-à-dire qu'elle ne reçoit aucune contribution budgétaire de la Ville de Montréal à son fonctionnement.

Bras immobilier de la Ville de Montréal, la SHDM intervient en **habitation abordable** à très long terme. Elle souhaite contribuer à maintenir et à augmenter l'offre de logements locatifs résidentiels par une **mixité de clientèle**, incluant les plus vulnérables, et à favoriser **l'accès à la propriété abordable**. Elle est un partenaire de choix pour **réaliser des projets immobiliers innovants**, par l'acquisition, le développement et l'exploitation, notamment à la demande de la Ville, des terrains et des actifs à des fins résidentielles et commerciales.

### Mission

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



## 2. La SHDM en chiffres

### Notre parc immobilier

- **391** bâtiments résidentiels totalisant près de **5 217** logements abordables hors marché :
  - **359 immeubles** pour une mixité de clientèles (**2 705** logements pour tous);
  - **17 immeubles Autonomie+** pour personnes de 55 ans + (1 240 logements);
  - **3 immeubles** pour personnes en situation de vulnérabilité et **12 maisons de chambres** pour personnes seules (représentant un total de 1 272 unités pour l'ensemble de ces immeubles gérés par nos partenaires OBNL).
- **3 925** unités abordables Accès Condos (depuis 2006).
- Plus de **1 million de pi<sup>2</sup>** d'espaces commerciaux.

### Nos finances

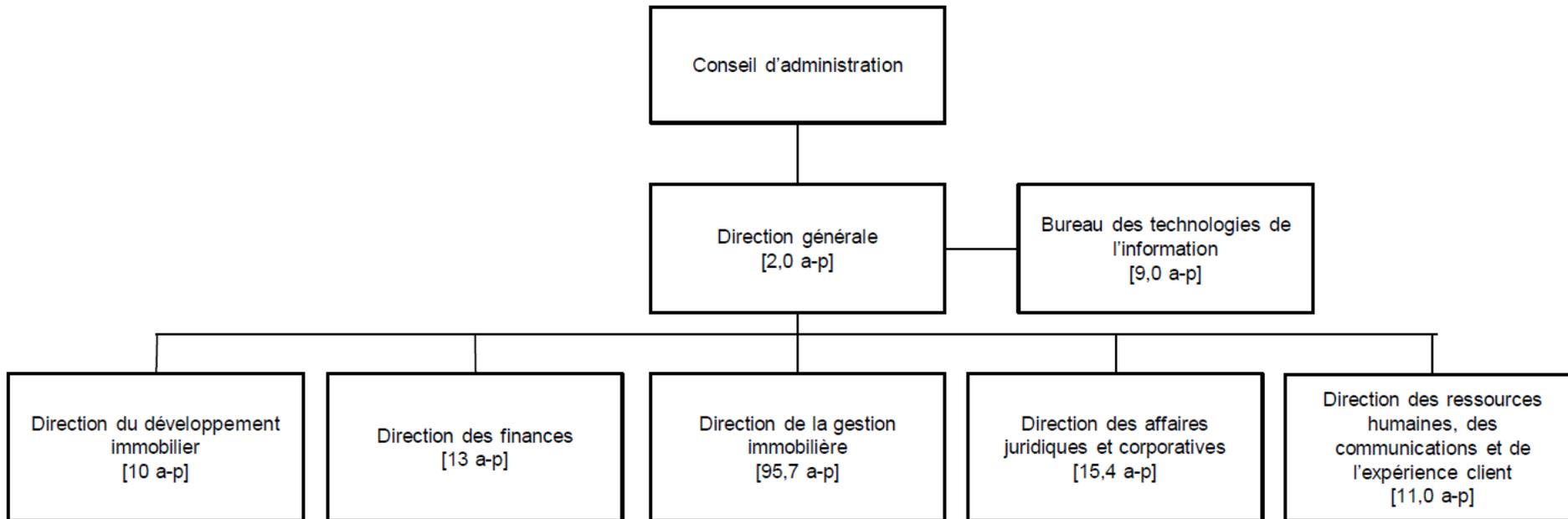
- Financièrement autonome.
- Actif immobilier : plus de **1,3 milliard \$**.
- Ratio d'endettement d'environ **15 %**.
- Revenus annuels budgétés : **94 M\$**.

### Notre équipe | une grande expertise

- Plus de 135 postes.
- Un total de neuf administrateurs et deux ressources externes au conseil d'administration lequel est composé de trois comités.

### 3. Organigramme 2024

Nombre total : 156,1 a-p



---

## 4. Objectifs et réalisations 2024

### Gestion stratégique du portefeuille immobilier

- Développer des indicateurs sur les dépenses et les ratios d'investissement et de rentabilité.
- Poursuivre l'évaluation du portefeuille immobilier et élaborer des stratégies et leviers d'investissement pour les acquisitions et la construction de logements locatifs abordables hors marché.
- Procéder à l'acquisition d'immeubles pour la pérennité de l'abordabilité des loyers à Montréal.

### Mise en œuvre de projets de développement immobiliers

- Planifier et réaliser, en partenariat avec les secteurs communautaires et privé, des projets immobiliers.
- Planifier et réaliser le programme d'immobilisations et de revalorisation des actifs.
- Développer des projets d'habitation abordable hors marché.

### Une organisation alignée sur l'avenir

- Adapter l'offre de service dans tous nos secteurs d'activités.
- Explorer les approches pouvant générer davantage d'opportunités pour réaliser de l'immobilier responsable.
- Renforcer les partenariats d'affaires et d'accompagnement dans la réalisation de notre mission.

---

## 5. Bilan en matière de santé et sécurité au travail

### Comité paritaire en santé et sécurité au travail

- 4 rencontres du comité paritaire avec le syndicat des cols bleus regroupés de Montréal (SCFP section locale 301).
- 7 rencontres du comité paritaire avec le syndicat des fonctionnaires municipaux de Montréal (SCFP-429).

### Formations

- Formation accidents : enquête et analyse.
- Formation sur l'inspection des lieux du travail.
- Formation sur la gestion sécuritaire de l'amiante aux nouveaux employés dont la fonction le requiert.

### Essai d'ajustement (fit-test)

- Les nouveaux employés dont la fonction le requiert.
- Les employés ayant été testés depuis plus de 2 ans.

### 4 nouveaux accidents de travail avec perte de temps en 2024



# **Annexes**

## Budget de fonctionnement

---

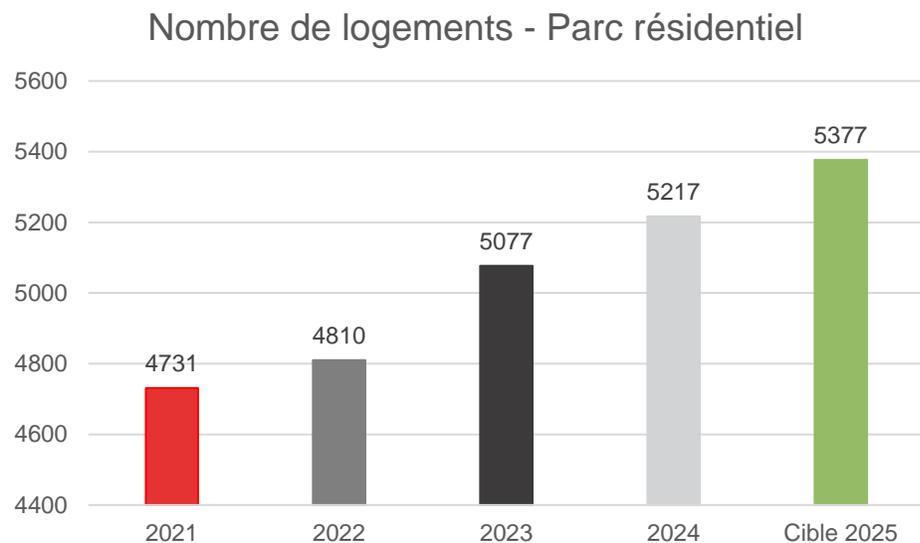
## 1. Indicateurs de performance du service

### Indicateurs clés :

- a. Évolution du nombre de logements du parc résidentiel
- b. Taux d'inoccupation des logements locatifs
- c. Suivi des créances du portefeuille immobilier résidentiel
- d. Taux d'endettement
- e. Accès Condos : nombre de remboursements des crédits d'achat
- f. Achalandage des stationnements
- g. Taux de réalisation des projets et des programmes d'immobilisations

## 1. Indicateurs clés du Service

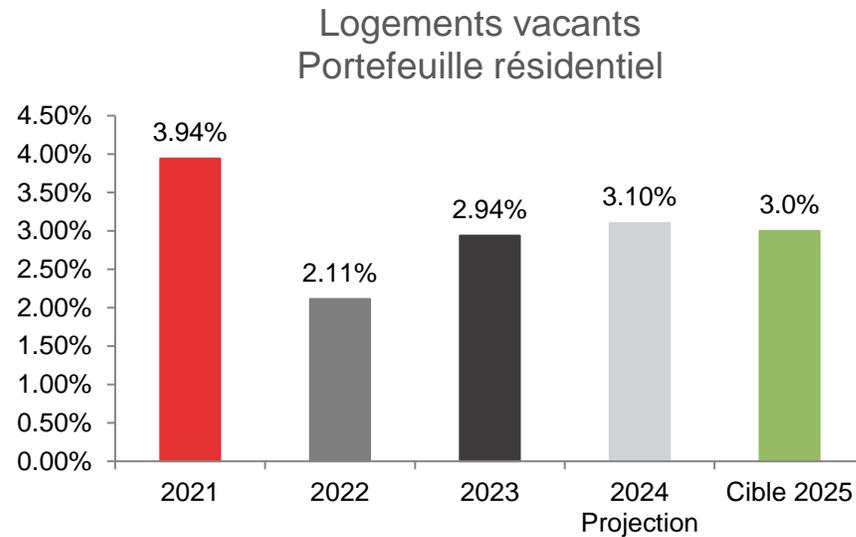
### a. Évolution du nombre de logements du parc résidentiel



La cible d'augmentation 2025 est en ligne avec la stratégie financière de la SHDM qui a pour objectif d'augmenter le parc locatif résidentiel de 1 000 logements d'ici juillet 2027.

# 1. Indicateurs clés du Service

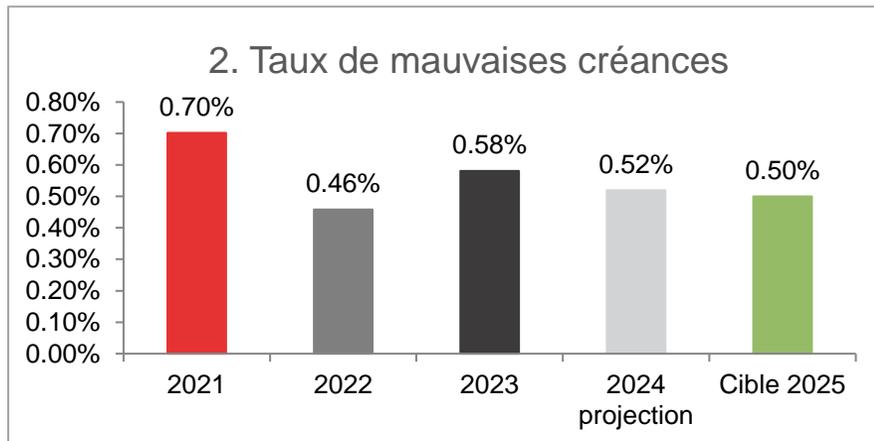
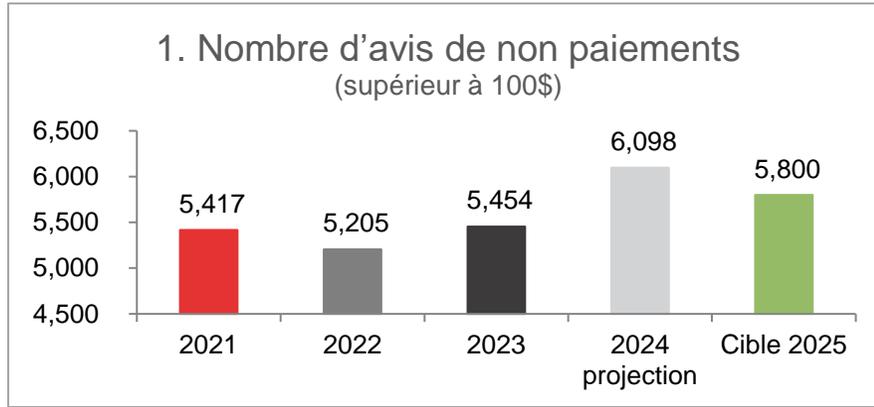
## b. Taux d'inoccupation des logements locatifs



- Une vigie est faite mensuellement afin de suivre le nombre de logements vacants.
- L'augmentation du taux de logements vacants 2022-2023 est principalement due à des logements en remise en état dans notre parc en gestion externe.

## 1. Indicateurs clés du Service

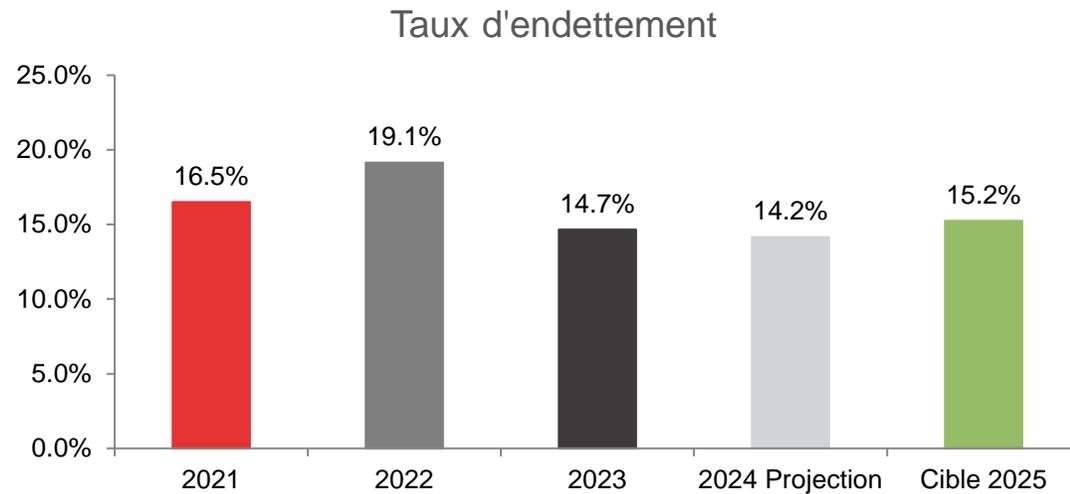
### c. Suivi des créances du portefeuille immobilier résidentiel



- Effort interne accru dans le suivi des comptes à recevoir par l'envoi mensuel d'avis de non-paiement.
- Hausse remarquable des retards de paiements des locataires.
- Maintien du taux de mauvaises créances possible grâce au suivi rigoureux des comptes en souffrance.

# 1. Indicateurs clés du Service

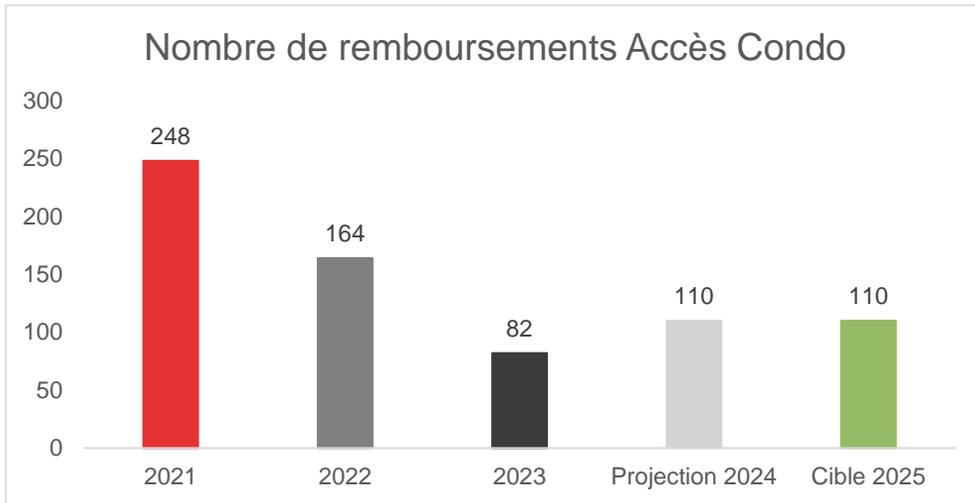
## d. Taux d'endettement



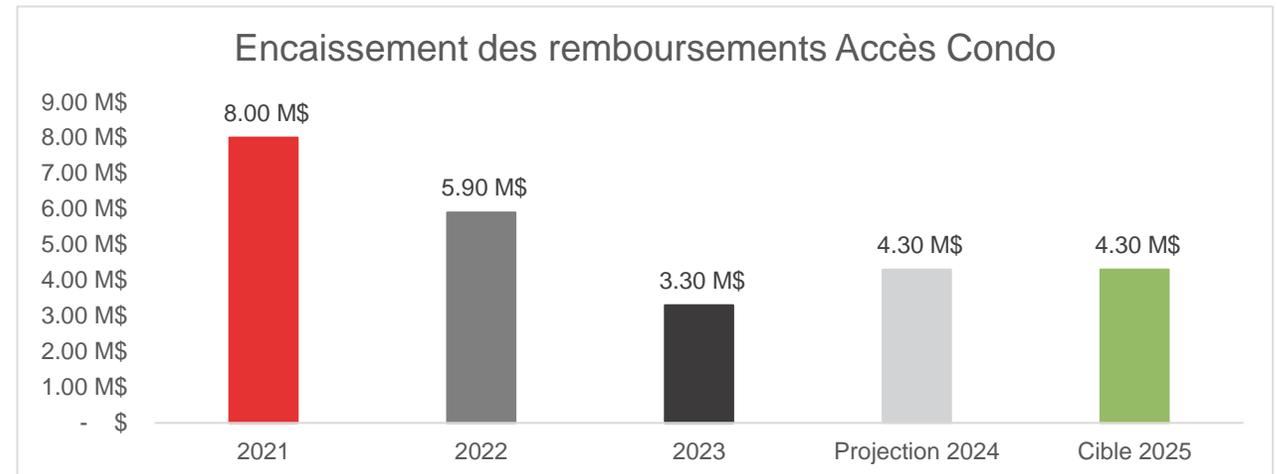
- Augmentation du ratio à prévoir en lien avec la stratégie financière de la SHDM en 2025.
- Financement externe des acquisitions potentielles et effet de levier sur les immeubles libres d'hypothèques pour le financement de projets en développement.
- Nouvelle dette de 2024, 4 M\$ en lien avec l'Approche portefeuille.

## 1. Indicateurs clés du Service

### e. Accès Condos : nombre de remboursements des crédits d'achat

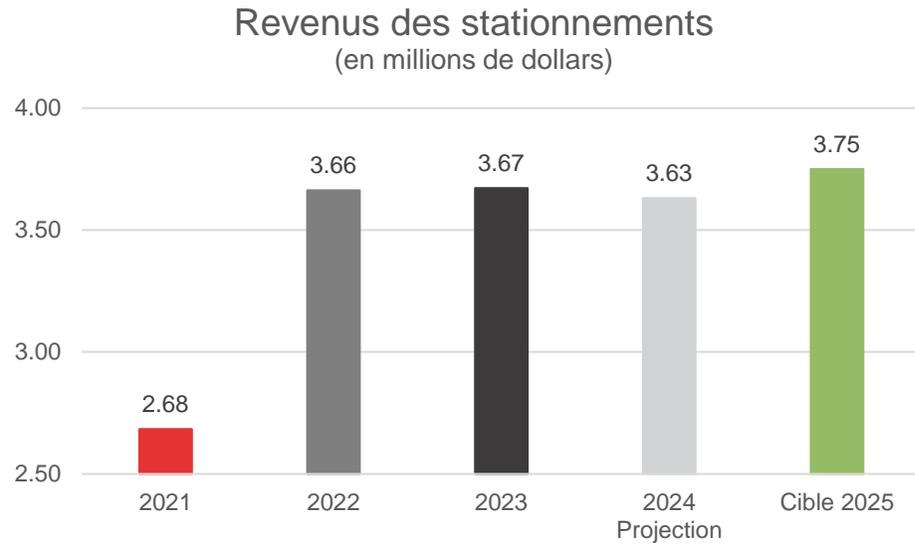


- Augmentation de la valeur des remboursements et des plus-values associées.
- Augmentation du pourcentage des plus-values encaissées attribuable à la situation actuelle du marché de l'immobilier.



# 1. Indicateurs clés du Service

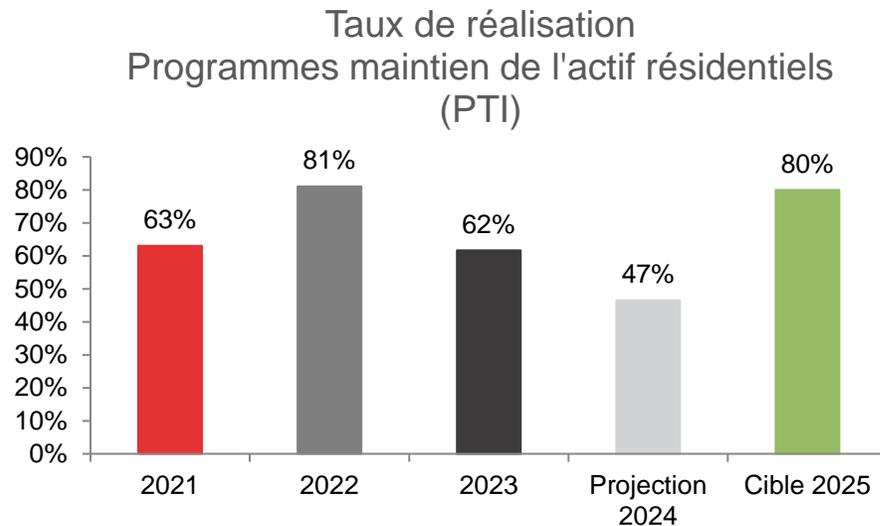
## f. Achalandage des stationnements



- Maintien du niveau d'achalandage des stationnements.
- Travaux de remise en état de la structure du stationnement du Complexe Chaussegros-de-Léry seront réalisés en 2025. Pour minimiser les impacts sur les revenus, les travaux seront réalisés en alternance sur les différents étages, limitant la non-disponibilité des espaces de stationnement.

## 1. Indicateurs clés du Service

### g. Taux de réalisation des projets résidentiels des programmes d'immobilisations



- Pourcentage de réalisation moindre en 2024 dû à un manque de ressources dans l'équipe d'approvisionnement, difficultés en lien avec les appels d'offres et manque de ressources techniques pour la réalisation des travaux.
- Cible de réalisation 2025 tient compte des montants de travaux à atteindre pour maximiser les subventions de l'Approche portefeuille d'ici 2028; les acquisitions potentielles en lien avec l'augmentation de l'offre de logements abordables et le développement de nouveaux projets.

## 2. Budget 2025 – Revenus et dépenses par objets

### Revenus par objets

(en milliers de dollars)

	Réel comparatif 2020	Réel comparatif 2021	Réel comparatif 2022	Réel comparatif 2023	Prévision comparative 2024	Budget comparatif 2024	Budget 2025
Autres revenus	75,890.0	77,490.0	76,827.0	82,560.0	85,325.0	86,616.0	93,968.0
<b>Total</b>	<b>75,890.0</b>	<b>77,490.0</b>	<b>76,827.0</b>	<b>82,560.0</b>	<b>85,325.0</b>	<b>86,616.0</b>	<b>93,968.0</b>

### Dépenses par objets

(en milliers de dollars)

	Réel comparatif 2020	Réel comparatif 2021	Réel comparatif 2022	Réel comparatif 2023	Prévision comparative 2024	Budget comparatif 2024	Budget 2025
Rémunération et cotisations de l'employeur	9,353.3	9,860.4	10,376.0	11,975.0	12,430.0	14,711.0	16,363.0
Transport et communication	126.0	119.5	88.8	91.0	98.0	86.0	107.0
Services professionnels	1,954.1	2,629.1	3,762.2	3,901.0	2,888.0	2,351.0	3,179.0
Location, entretien et réparation	12,288.3	14,785.1	15,512.0	18,750.0	17,165.0	16,246.0	16,757.0
Biens non durables	4,713.2	5,293.8	6,277.7	5,968.0	6,285.0	6,456.0	6,450.0
Frais de financement	4,442.6	4,503.5	4,952.4	7,368.0	7,402.0	7,448.0	7,604.0
Frais de développements immobiliers	1,314.0	1,367.3	487.7	591.0	551.0	446.0	514.0
Taxes	19,418.5	17,585.3	18,077.4	18,355.0	18,574.0	19,120.0	19,374.0
Autres objets*	13,635.0	14,282.9	11,847.8	17,897.0	19,132.0	13,352.0	20,420.0
<b>Total</b>	<b>67,245.0</b>	<b>70,426.9</b>	<b>71,382.0</b>	<b>84,896.0</b>	<b>84,525.0</b>	<b>80,216.0</b>	<b>90,768.0</b>

\* Inclut la charge de désactualisation de la norme SP 3280 - Obligation liée à la mise hors service d'immobilisation (OMHS)

### 3. Budget 2025 – Revenus et dépenses par objets – Explications des écarts

- Création de postes pour l'équivalent de 10,4 a-p afin de compléter l'équipe de la Direction des communications, des relations publiques et de l'expérience client (3 postes) et des postes en gestion immobilière afin de soutenir la gestion et l'entretien du parc immobilier de la SHDM qui est en croissance.
- Augmentation des honoraires professionnels afin de mettre l'accent sur le développement des futurs projets de construction/revalorisation de la SHDM.
- Application de la norme comptable SP 3280, liée à l'obligation de mise hors service d'immobilisation.

#### 4. Budget 2025 – Dépenses par catégories d'emplois (a-p)

	(en milliers de dollars)					
	Budget comparatif 2020	Budget comparatif 2021	Budget comparatif 2022	Budget comparatif 2023	Budget comparatif 2024	Budget 2025
<b>Rémunération et cotisations de l'employeur</b>						
Cadres	4,099.3	4,298.6	4,410.8	4,950.5	5,752.3	6,325.7
Cols blancs	4,151.8	4,139.8	4,393.7	4,555.2	5,381.2	6,128.2
Cols bleus	2,998.3	2,998.3	3,174.3	3,796.3	3,577.8	3,909.1
<b>Total</b>	<b>11,249.4</b>	<b>11,436.7</b>	<b>11,978.8</b>	<b>13,302.0</b>	<b>14,711.3</b>	<b>16,363.0</b>



# **Annexes**

Programme  
triennal  
d'immobilisations  
2025-2027

## 1. PTI à la charge des contribuables (subventions et autres sources de financement)

### PTI 2025-2027 : 276,2 M\$

- Au net, un montant de 12,2 M\$ sera à la charge des contribuables, soit 4 % du PTI planifié
- 48 M\$ financé par des subventions, soit 17 % du financement total
- 216 M\$ (78 %) des investissements prévus par la SHDM relèvent du conseil municipal
- 0 M\$ (0 %) relèvent du conseil d'agglomération

(en milliers de dollars)

MODES DE FINANCEMENT	Total 2025-2027		
	Conseil municipal	Conseil agglomération	Total
<b>Programmation déposée</b>	276 200,0	-	276 200,0
<b>Source de financement externe</b>			
Contributions SCHL	(13 800,0)	-	(13 800,0)
Prêt SCHL	(20 600,0)	-	(20 600,0)
Autres subventions	(34 200,0)	-	(34 200,0)
Autres revenus	(195 400,0)	-	(195 400,0)
	(264 000,0)	-	(264 000,0)
<b>Montant à la charge des contribuables</b>	12 200,0	-	12 200,0

## 2. Liste des programmes par compétences

(en milliers de dollars)

NOM DE L'UNITÉ D'AFFAIRES/ DIRECTION		N° PROGRAMME	Compétence	Réalizations antérieures				Budget original	PTI 2025-2027		
				2020	2021	2022	2023	2024	Total 2025	Total 2026	Total 2027
SHDM	n/a	Programme de maintien de l'actif et travaux d'urgence (commercial et résidentiel)	M	1,580.0	5,350.0	7,090.0	8,770.0	18,900.0	20,000.0	24,700.0	21,000.0
SHDM	n/a	Programme de sécurité / alarme incendie	M	690.0	1,240.0	1,000.0	40.0	300.0	-	600.0	-
SHDM	n/a	Programme de chauffage, ventilation et air conditionné (CVAC)	M	50.0	20.0	1,250.0	1,490.0	5,200.0	5,200.0	7,000.0	5,600.0
<b>Total :</b>				<b>2,320.0</b>	<b>6,610.0</b>	<b>9,340.0</b>	<b>10,300.0</b>	<b>24,400.0</b>	<b>25,200.0</b>	<b>32,300.0</b>	<b>26,600.0</b>

### 3. Liste des projets par compétences

(en milliers de dollars)

NOM DE L'UNITÉ D'AFFAIRES/ DIRECTION	N°	PROJET	Compétence	PTI 2025-2027 (brut)	Source externe de financement	Projet net
				Total 2025-2027	Total 2025-2027	Total 2025-2027
SHDM	n/a	Projets de revalorisation d'actifs	M	141 100,0	28 600,0	112 500,0
SHDM	n/a	Projets de développement	M	-	-	-
SHDM	n/a	Acquisition de terrains et de bâtiments	M	49 200,0	12 300,0	36 900,0
SHDM	n/a	Acquisition de matériel et d'équipements	M	1 800,0	-	1 800,0
<b>Total :</b>				<b>192 100,0</b>	<b>40 900,0</b>	<b>151 200,0</b>

#### 4. Liste des projets et programmes et leurs provenances de financement externe

(en milliers de dollars)

NOM DE L'UNITÉ D'AFFAIRES/	No	PROJET	PTI 2025-2027 (brut)	SCHL	Ville de Montréal	Autres	SHDM	PTI 2025-2027 (net)
SHDM	n/a	Programme de maintien de l'actif et travaux d'urgence	65,700.0					
SHDM	n/a	Programme de sécurité / alarme incendie	600.0	34,400.0	5,500.0	-	44,200.0	-
SHDM	n/a	Programme de chauffage, ventilation et air conditionné (CVAC)	17,800.0					
SHDM	n/a	Projets de revalorisation d'actifs	141,100.0	-	6,700.0	34,200.0	100,200.0	-
SHDM	n/a	Projets de développement	-	-	-	-	-	-
SHDM	n/a	Acquisitions de terrains et de bâtiment	49,200.0	-	-	-	49,200.0	-
SHDM	n/a	Acquisitions de matériel et d'équipements	1,800.0	-	-	-	1,800.0	-
<b>Total :</b>			<b>276,200.0</b>	<b>34,400.0</b>	<b>12,200.0</b>	<b>34,200.0</b>	<b>195,400.0</b>	<b>0.0</b>

## 5. Écart entre le PTI 2024-2026 et le PTI 2025-2027 sur 3 ans

(en milliers de dollars)

N°	PROGRAMME / PROJET	PTI 2024-2026 (brut)				PTI 2025-2027 (brut)				Écart total	Explications
		2024	2025	2026	Total	2025	2026	2027	Total		
n/a	Programme de maintien de l'actif et travaux d'urgence	18,900.0	20,000.0	24,200.0	63,100.0	20,000.0	24,700.0	21,000.0	65,700.0	2,600.0	Nouveaux projets
n/a	Programme de sécurité / alarme incendie	300.0	-	-	300.0	-	600.0	-	600.0	300.0	Projet nouvelles acquisitions
n/a	Programme de chauffage, ventilation et air conditionné (CVAC)	5,200.0	6,600.0	3,500.0	15,300.0	5,200.0	7,000.0	5,600.0	17,800.0	2,500.0	Augmentation des projets
n/a	Projets de revalorisations d'actifs	2,900.0	24,000.0	23,000.0	49,900.0	33,000.0	41,300.0	66,800.0	141,100.0	91,200.0	Nouveaux projets
n/a	Projets de développement	300.0	-	-	300.0	-	-	-	-	(300.0)	Projet d'améliorations locatives entièrement refacturé au locataire
n/a	Acquisitions de terrains et de bâtiments	15,000.0	15,000.0	15,000.0	45,000.0	23,300.0	10,900.0	15,000.0	49,200.0	4,200.0	Augmentation de la cible des acquisitions
n/a	Acquisitions de matériel et d'équipements	800.0	200.0	200.0	1,200.0	1,400.0	200.0	200.0	1,800.0	600.0	Report projets PTI 2024-2026 et nouveaux projets
Total des investissements bruts		<b>43,400.0</b>	65,800.0	65,900.0	<b>175,100.0</b>	<b>82,900.0</b>	84,700.0	108,600.0	<b>276,200.0</b>	<b>101,100.0</b>	
Source de financement externe - SCHL		5,300.0	4,000.0	4,300.0	13,600.0	11,200.0	12,500.0	10,700.0	34,400.0	20,800.0	
Source de financement externe - Ville de Montréal		2,100.0	1,800.0	1,800.0	5,700.0	5,500.0	4,500.0	2,200.0	12,200.0	6,500.0	
Source de financement externe - FTQ		3,000.0	3,000.0	-	6,000.0	3,600.0	1,700.0	-	5,300.0	(700.0)	
Source de financement externe - PHAQ		-	-	-	-	8,400.0	6,900.0	1,300.0	16,600.0	16,600.0	
Source de financement externe - Autres		-	-	-	-	9,200.0	3,100.0	-	12,300.0	12,300.0	
<b>Total des investissements nets - SHDM</b>		<b>33,000.0</b>	<b>57,000.0</b>	<b>59,800.0</b>	<b>149,800.0</b>	<b>45,000.0</b>	<b>56,000.0</b>	<b>94,400.0</b>	<b>195,400.0</b>	<b>45,600.0</b>	

---

## 6. Impacts sur le budget de fonctionnement

- La réalisation des programmes en 2025, 2026 et 2027 occasionnera des dépenses additionnelles d'environ **1 M\$** annuellement dans le budget de fonctionnement.

---

## 7. Impacts sociaux et mesures de mitigation

- **Impact social 1 : Travaux majeurs**
  - Relocalisation des locataires durant les travaux.
  - Sécurisation de l'environnement et installation de cloisons temporaires.
  
- **Impact social 2 : Travaux de mise aux normes**
  - Assurer un parcours permanent aux issues / sorties.
  - Installation d'escaliers temporaires.
  
- **Impact social 3 : Nuisances (bruit et poussière)**
  - Installation d'écrans et de palissades.

## 8. Accessibilité universelle : mesures mises en œuvre

### Objectifs

### Portrait actuel

- Le parc de la SHDM comporte 21 immeubles résidentiels accessibles totalisant 1 469 logements, soit près de 28 % du nombre de logements du parc immobilier résidentiel.
- Toutes les aires et salles communes sont accessibles sans obstacles pour les 17 immeubles Autonomie+.
- Les trois nouveaux bâtiments des projets pour personnes en situation de vulnérabilité offrent des aires communes, des salles communes et plus de 20 % des unités respectent les normes d'accessibilité universelle.

---

## 9. Liste des acronymes

- SHDM = Société d'habitation et de développement de Montréal
- a-p = années-personnes
- Ville = Ville de Montréal
- PTI = Programme triennal d'immobilisations



Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM)  
800, boulevard De Maisonneuve Est, bureau 2200, Montréal, H2L 4L8  
[www.shdm.org](http://www.shdm.org)

Madame Annie Léonard, CPA  
Directrice des finances  
514-380-2174  
[aleonard@shdm.org](mailto:aleonard@shdm.org)