

# Budget 2026 Programme triennal d'immobilisations 2026-2028



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



Sophie Rousseau-Loiselle

Société d'habitation et de développement de Montréal

5 décembre 2025

## Plan de la présentation

Organigramme 2026

Faits saillants 2025 et impacts

### **Budget de fonctionnement**

1. Le budget de fonctionnement 2026 : en résumé
2. Évolution budgétaire 2025
3. Objectifs 2026
4. Budget 2026
  - a. Sommaire des revenus et dépenses par compétences
  - b. Principaux écarts 2026 vs 2025
  - c. Variations de l'effectif par catégories d'emplois

*Période de questions*

### **Programme triennal d'immobilisations 2026-2028**

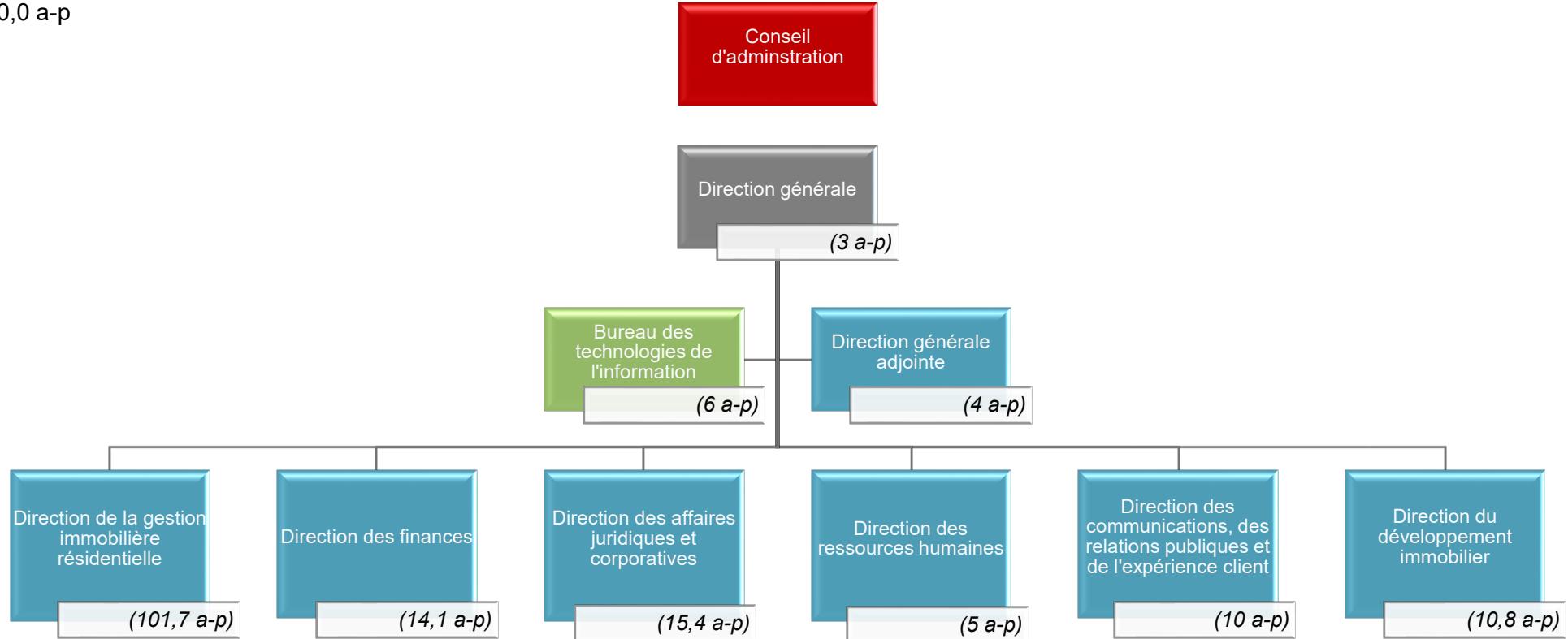
1. Faits saillants du budget d'investissement en immobilisations 2026-2028
2. Enjeux
3. Réalisations 2025
4. PTI 2026-2028 par catégories d'actifs
5. Priorités du PTI 2026-2028 : programmes
6. Priorités du PTI 2026-2028 : projets

*Période de questions*



## Organigramme 2026

Nombre total : 170,0 a-p



## Faits saillants 2025 et impact

- **Déploiement de la nouvelle planification stratégique 2025-2028**
- **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 393 immeubles** de plus de 5 200 logements abordables pour une mixité de clientèles regroupant plus de 10 000 personnes.
- **L'acquisition de deux conciergeries de la Ville de Montréal** totalisant **29** logements dans Rosemont-La-Petite-Patrie.
- **L'acquisition du terrain situé à l'angle de la rue Gilford et de la 2e Avenue**, dans le cadre de la Politique de cession de la Ville de Montréal, dans l'arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie. Projet en phase de développement avec la conception des plans et devis. Le chantier du projet de **72** logements abordables débutera à l'automne 2026.
- **Le projet Gordon** dans l'arrondissement de Verdun, dont le chantier a débuté cet automne, totalisera **84 logements sociaux et abordables**. Le projet a bénéficié d'un achat initial par la Ville grâce au droit de préemption suivi d'une vente à la SHDM.
- Le transfert de la Ville à la SHDM de **20 immeubles résidentiels**, mettant fin aux baux emphytéotiques qui les liaient. Ce transfert donne à la SHDM un levier financier pour renforcer l'offre de logements abordables totalisant un montant de plus de **46,5 M\$**.



## Faits saillants 2025 et impact (suite...)

- Des **activités de pré-développement** avec **la réservation par la Ville de quatre sites à la SHDM** pour d'éventuels développements, dans le cadre de la Politique de cession de terrain de la Ville (le terrain à l'angle de la rue Gilford et de la 2<sup>e</sup> Avenue en fait partie).
- La révision du **Programme Accès Condos** pour favoriser l'accession à la propriété pour les premiers acheteurs adaptés aux réalités du marché.
- L'adoption d'une **politique de gestion de la dette**.
- La révision des **lettres patentes de la SHDM**.
- L'adoption des **principes d'abordabilité** qui ont été enchaissés dans une nouvelle politique.

# Budget de fonctionnement 2026 SHDM



## 1. Le budget de fonctionnement 2026 : En résumé

**Excédent budgétaire de 4,4 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 l'inflation.
- Revenus de subventions de l'Approche portefeuille, Réno Majeure et autres.
- Revenus de stationnement contribuant à l'excédent du portefeuille.
- Location des étages vacants de l'Îlot Balmoral à partir du 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 selon la mise à jour annuelle des hypothèses.

### Ventes de propriétés

- Vente des espaces de rangement et de stationnement situés dans l'édifice Chaussegros-de-Léry.

### Programme Accès Condos

- 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 à Montréal et établir la stratégie de financement optimale.

## 1. Évolution budgétaire 2025 – Revenus

### Revenus - Évolution budgétaire 2025

(en milliers de dollars)

	Conseil municipal	Conseil d'agglomération	Total
Budget original 2025	93 968,0	-	93 968,0
Budget modifié 2025	93 968,0	-	93 968,0
Prévisions 2025	95 398,0	-	95 398,0
<b>Surplus (déficit)</b>	<b>1 430,0</b>	-	<b>1 430,0</b>
<b>Explications des principaux écarts</b>			
Exploitation du portefeuille immobilier résidentiel	(378,0)		(378,0)
Exploitation du portefeuille immobilier commercial	479,0		479,0
Programme Accès Condos	(250,0)		(250,0)
Développement de projets immobiliers	1 800,0	-	1 800,0
Ajustement prix de vente de propriété	(202,0)		(202,0)
Autres	(19,0)		(19,0)
	<b>1 430,0</b>	-	<b>1 430,0</b>

## 1. Évolution budgétaire 2025 – Dépenses

### Dépenses - Évolution budgétaire 2025

(en milliers de dollars)

	Conseil municipal	Conseil d'agglomération	Total
Budget original 2025	90 768,0	-	90 768,0
Budget modifié 2025	90 768,0	-	90 768,0
Prévisions 2025	92 498,0	-	92 498,0
Surplus (déficit)	(1 730,0)	-	(1 730,0)
<b>Explications des principaux écarts</b>			
Charge de mise hors service d'immobilisations	325,0	-	325,0
Exploitation du portefeuille immobilier résidentiel	(981,0)	-	(981,0)
Exploitation du portefeuille immobilier commercial	10,0	-	10,0
Développement de projets immobiliers et autres charges	(996,0)	-	(996,0)
Autres	(88,0)	-	(88,0)
	(1 730,0)	-	(1 730,0)

### 3. Objectifs 2026

#### Poursuite de la réalisation des objectifs du plan stratégique 2025-2028

##### Gestion stratégique du portefeuille immobilier

- Poursuivre une vigie des dépenses des portefeuilles immobiliers.
- Définir un plan d'investissements pour identifier les besoins de financement pour les acquisitions et la construction de logements locatifs abordables.
- 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

- Lancer les travaux de construction et de revalorisation des projets **Gordon, De Maisonneuve et 2<sup>e</sup> Avenue**.
- Réaliser des activités de pré-développement en collaboration avec des partenaires diversifiés sur des sites stratégiques.
- Effectuer un projet pilote pour la mise en œuvre d'un nouveau **programme d'accession à la propriété**.

##### Développement de l'environnement requis

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

## 2. Budget 2026

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

(en milliers de dollars)

	Revenus						
	Réel comparatif 2021	Réel comparatif 2022	Réel comparatif 2023	Réel comparatif 2024	Prévision comparative 2025	Budget comparatif 2025	Budget 2026
Conseil municipal	77 490,0	76 827,0	82 560,0	85 740,0	95 398,0	93 968,0	105 805,0
Conseil d'agglomération	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>77 490,0</b>	<b>76 827,0</b>	<b>82 560,0</b>	<b>85 740,0</b>	<b>95 398,0</b>	<b>93 968,0</b>	<b>105 805,0</b>

	Dépenses						
	Réel comparatif 2021	Réel comparatif 2022	Réel comparatif 2023	Réel comparatif 2024	Prévision comparative 2025	Budget comparatif 2025	Budget 2026
Conseil municipal	70 427,0	71 382,0	84 896,0	85 967,0	92 498,0	90 768,0	101 405,0
Conseil d'agglomération	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>70 427,0</b>	<b>71 382,0</b>	<b>84 896,0</b>	<b>85 967,0</b>	<b>92 498,0</b>	<b>90 768,0</b>	<b>101 405,0</b>

## 2. Budget 2026

### b) Principaux écarts 2026 vs 2025 – Revenus

#### **Principaux écarts - volet des revenus**

(en milliers de dollars)

	<b>Conseil municipal</b>	<b>Conseil d'agglomération</b>	<b>Total</b>
<b>Comparatif 2025</b>	<b>93 968,0</b>	<b>-</b>	<b>93 968,0</b>
Exploitation du portefeuille immobilier résidentiel	1 190,0		1 190,0
Exploitation du portefeuille immobilier commercial	13 713,0		13 713,0
Programme Accès Condos	(400,0)		(400,0)
Ventes de propriétés	(3 059,0)		(3 059,0)
Développement de projets immobiliers	393,0		393,0
Autres revenus	-		-
<b>Variation totale</b>	<b>11 837,0</b>	<b>-</b>	<b>11 837,0</b>
<b>Budget 2026</b>	<b>105 805,0</b>	<b>-</b>	<b>105 805,0</b>

## 2. Budget 2026

### b) Principaux écarts 2026 vs 2025 – Dépenses

#### **Principaux écarts - volet des dépenses**

(en années-personnes et en milliers de dollars)

	A-P.	Conseil municipal	Conseil d'agglomération	Total
<b>Comparatif 2025</b>	<b>166,5</b>	<b>90 768,0</b>	<b>-</b>	<b>90 768,0</b>
Exploitation du portefeuille immobilier résidentiel	3,5	1 861,0		1 861,0
Exploitation du portefeuille immobilier commercial	0,2	8 841,0		8 841,0
Ventes de propriétés	-	(846,0)		(846,0)
Développement de projets immobiliers	(0,2)	1 048,0		1 048,0
Charge de mise hors service d'immobilisations	-	(275,0)		(275,0)
Autres dépenses	-	8,0		8,0
Variation totale	3,5	10 637,0	-	10 637,0
<b>Budget 2026</b>	<b>170,0</b>	<b>101 405,0</b>	<b>-</b>	<b>101 405,0</b>

## 2. Budget 2026

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

	Années-personnes					
	Budget comparatif 2021	Budget comparatif 2022	Budget comparatif 2023	Budget comparatif 2024	Budget comparatif 2025	Budget 2026
<b>Rémunération et cotisations de l'employeur</b>						
Cadres	30,0	30,4	31,5	36,0	35,0	36,0
Cols blancs	55,0	59,0	61,9	68,1	76,0	76,3
Cols bleus	46,9	50,5	54,5	52,0	55,5	57,7
<b>Total</b>	<b>131,9</b>	<b>139,9</b>	<b>147,9</b>	<b>156,1</b>	<b>166,5</b>	<b>170,0</b>



# Période de questions

# Programme triennal d'immobilisations 2026-2028 SHDM



## 1. Faits saillants du budget d'investissement en immobilisations 2026-2028

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

- Des investissements importants dans le maintien de notre parc d'habitation résidentielle abordable grâce au **programme triennal d'immobilisations (PTI) 2026-2028** : au total **78,7 M\$** pour le maintien des actifs résidentiels répartis sur **161** projets.

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

- Travaux de maintien de l'actif de près de **49 M\$** pour les immeubles Complexe Chaussegros-de-Léry, Brennan-Duke et 911, Jean-Talon.
- Réalisation de travaux d'améliorations locatives de **22,5 M\$** incluses au nouveau bail de la Ville au Complexe Chaussegros-de-Léry.
- Réalisation des travaux d'une valeur d'environ **8,4 M\$** du Pôle synthèse (UQ) à l'Îlot Balmoral.

### Projets internes : acquisitions de matériel et équipement

- Investissement total d'environ **1 M\$** pour le 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 et acquisitions d'équipements divers.

## 1. Faits saillants du budget d'investissement en immobilisations 2026-2028 (suite...)

### Mise en œuvre de projets de développement immobiliers

- Investissements de plus de **233 M\$ pour le développement d'actifs**.
- Entente portefeuille de **1 000 logements** mis en chantier d'ici juillet 2027, notamment sur des sites appartenant à la SHDM.
- Trois projets de développement qui offriront près de 140 nouveaux logements sociaux et abordables en 2026 :
  - Le **projet Gordon** dans Verdun, offrira **84** logements sociaux et abordables : Durée du chantier 12 à 18 mois.
  - Le **projet De Maisonneuve**, dans Ville-Marie, développé avec un organisme communautaire d'expérience, qui abritera **une vingtaine** de résidents(es) en situation de vulnérabilité. Début du chantier : printemps 2026.
  - Le **projet Jardin des Prairies** à Rivières des Prairies proposera **une trentaine** nouveaux logements abordables et sociaux. Début du chantier : automne 2026.

### Accession à la propriété

- Lancement d'un projet pilote relatif au nouveau programme Accès Condos nécessitant un investissement d'environ **5 M\$ en 2026**. Un investissement total de **15 M\$** est prévu au plan triennal.

### Acquisitions de bâtiments et terrains

- Environ **56 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 immeubles 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

- La SHDM souhaite jouer pleinement son rôle de bras immobilier et travaille avec la Ville pour actionner tous les leviers de gouvernance lui permettant d'optimiser l'utilisation de son équité foncière.

### 3. Réalisations 2025

#### Volet - Gestion de l'actif

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

Investissement de **18,9 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.

- **Développement d'actifs**

Investissement de **3,0 M\$** :

- Phase de conception des projets de revalorisation.

- **Acquisitions**

Investissement de **4,5 M\$** :

- Acquisition de deux conciergeries totalisant 29 logements et d'un terrain qui sera un projet de développement en 2026.

#### Volet - Commercial

- **Investissement de 9,8 M\$** :

- Modernisation éclairage et réparation des façades et autres au 801, rue Brennan;
- Complexe Chaussegros-de-Léry : travaux de restauration de l'enveloppe et améliorations locatives en lien avec le nouveau bail de la Ville de Montréal;
- Améliorations locatives Balmoral – Pôle Synthèse.

#### Projets internes

- **Investissement de 1,4 M\$** pour l'acquisition de matériel, équipements et réaménagement des bureaux.

### 3. PTI 2026-2028 par catégories d'actifs

#### PTI 2026-2028 par catégories d'actifs

(en milliers de dollars)

CATÉGORIES D'ACTIFS	Total 2026-2028		
	Protection	Développement	Total
<b><u>CONSEIL MUNICIPAL</u></b>			
Bâtiments	111 200,0	304 600,0	415 800,0
Ameublement et équipements de bureau		1 000,0	1 000,0
<b>Total :</b>	<b>111 200,0</b>	<b>305 600,0</b>	<b>416 800,0</b>
pourcentage relatif ==>		26,7 %	73,3 %

#### PTI 2026-2028 :

- Brut: 416,8 M\$
- Net de subventions et contributions: 321,6 M\$

### 3. PTI 2026-2028 par catégories d'actifs (suite)

Des dépenses nettes de **90,0 M\$ (28 %)** pour la protection et de **231,6 M\$ pour le développement (72 %)**.

- **Volet - Gestion des actifs résidentiels**

- Investissement brut de **78,7 M\$** dans le programme de maintien d'actifs (**21,2 M\$** de subventions et contributions).

- **Volet – Commercial**

- Investissement net de **32,5 M\$** pour le maintien du parc commercial, après refacturation des travaux.

- **Volet – Projets internes**

- Investissement net de **1 M\$** pour l'achat de matériel et d'équipement.

- **Volet – Plan de développement**

- Investissement brut de **304,6 M\$ (74,0 M\$** de subventions et de contributions) :
    - **233,3 M\$** pour des projets de développement immobiliers;
    - **15 M\$** pour la relance du programme Accès Condos;
    - **56,3 M\$** pour l'acquisition de terrain, bâtiments et clés en main.

---

#### 4. Priorités du PTI 2026-2028 : programmes

##### Programmes PTI 2026-2028

• Maintien de l'actif résidentiel et commercial	98,6 M\$
• Sécurité et alarme incendie	0,2 M\$
• Chauffage, ventilation et air conditionné (CVAC)	<u>12,4 M\$</u>
Sous-Total	111,2 M\$
Contributions / subventions	<u>(21,2) M\$</u>
<b>Total</b>	<b>90,0 M\$</b>

## 5. Priorités du PTI 2026-2028 : projets

### Projets PTI 2026-2028

• Projet de développement	248,3 M\$
• Acquisitions terrains, bâtiments et clés en main	56,3 M\$
• Acquisitions de matériel et d'équipements	<u>1,0 M\$</u>
Sous-Total	305,6 M\$
Contributions / subventions	<u>(74,0) M\$</u>
<b>Total</b>	<b>231,6 M\$</b>



# Période de questions



# Annexes

## Annexes

1. Qui est la SHDM, sa mission?
2. Chiffres clés
3. Organigramme 2025
4. Objectifs et réalisations 2025
5. Bilan en matière de santé et sécurité au travail

### Annexes - Budget de fonctionnement

1. Indicateurs de performance
2. Budget 2026 : Revenus et dépenses par objets
3. Budget 2026 : Revenus et dépenses par objets – Explication des écarts
4. Budget 2026 : Dépenses par catégories d'emplois

### Annexes - Programme triennal d'immobilisations 2026-2028

1. PTI 2026-2028 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 2025-2027 et le PTI 2026-2028 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 pour son fonctionnement.

Bras immobilier de la Ville de Montréal, la SHDM intervient en **habitation abordable** à très long terme. Elle contribue à maintenir et à augmenter l'offre de logements locatifs résidentiels par une **mixité de clientèle**, dont les personnes en situation de vulnérabilité, 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.

### Vision

**Bâtir l'habitation abordable à Montréal, maintenant et pour longtemps.**

### 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. CHIFFRES CLÉS

### Notre parc immobilier

- **393** bâtiments résidentiels regroupant plus de **5 200** logements abordables pour une mixité de clientèles regroupant plus de 10 000 personnes.
- **3 925** unités abordables réalisées dans le cadre du programme Accès Condos (depuis 2005).
- **7 immeubles** représentant près de **1 million de pi<sup>2</sup>** d'espaces commerciaux à vocation institutionnelle et culturelle.

### Nos finances

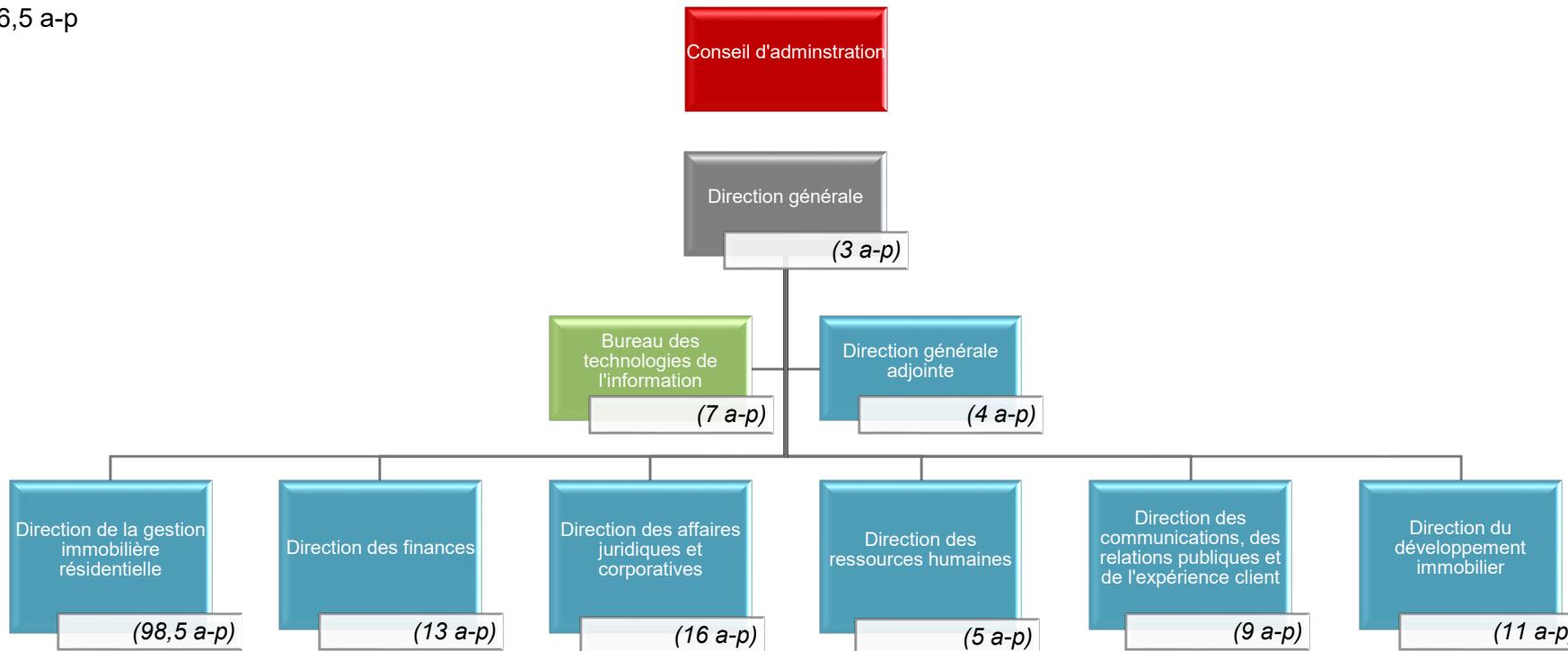
- Financièrement autonome.
- Valeur du portefeuille immobilier : plus de **1,4 milliard \$**.
- Ratio d'endettement d'environ **14 %**.
- Revenus annuels budgétés : **105 millions \$** pour **2026**.
- Investissements immobiliers et travaux majeurs : **47,8 millions \$**
- Taxes foncières générées pour la Ville de Montréal : **17,8 millions \$**

### Notre équipe

- Plus de 150 employés en poste.
- Un total de neuf administrateurs et deux ressources externes au conseil d'administration lequel est composé de trois comités.

### 3. Organigramme 2025

Nombre total : 166,5 a-p



## 4. Objectifs et réalisations 2025

### Déploiement du plan stratégique 2025-2028

#### Réalisations pour bâtir l'habitation abordable

- Accroissement du parc immobilier résidentiel par l'acquisition de deux conciergeries totalisant 29 logements dans Rosemont-La-Petite-Patrie.
- L'acquisition du terrain situé à l'angle de la rue Gilford et de la 2<sup>e</sup> Avenue dans l'arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie.
- Des activités de pré-développement avec la réservation par la Ville de quatre sites à la SHDM pour d'éventuels développements, dans le cadre de la Politique de cession de terrain de la Ville.

#### Gestion stratégique du portefeuille immobilier

- Vigie en continue des dépenses des portefeuilles immobiliers.
- Détermination de la capacité d'endettement et la stratégie financière de la SHDM pour la réaliser l'habitation abordable.

#### Création de l'environnement requis pour maximiser le développement d'habitations abordables

- Mise en place des conditions optimales permettant de générer davantage d'opportunités pour réaliser l'habitation abordable dont :
  - La révision de ses lettres patentes lui permettant plus d'agilité;
  - L'adoption de principes d'abordabilité qui ont été enchaînés dans une nouvelle politique;
  - L'adoption de la politique de gestion de la dette.
- Modernisation de la place d'affaires de la SHDM.
- Poursuite de la transformation technologique et numérique .

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

### Comité paritaire en santé et sécurité au travail

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

### Formations

- Formation sur la gestion sécuritaire de l'amiante aux nouveaux employés dont la fonction le requiert.
- Formation sur les secourismes en milieu de travail
- Formation sur l'ergonomie pour les employés de bureau

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

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

### Autres actions

- Révision de la Politique de santé et sécurité au travail en respect des nouvelles obligations légales
- Élaboration et déploiement d'un code de civilité pour les employés du bureau administratif
- Mise à jour du registre d'amiante
- Évaluation des risques psychosociaux pour les cols bleus



# Annexes

# Budget de fonctionnement

---

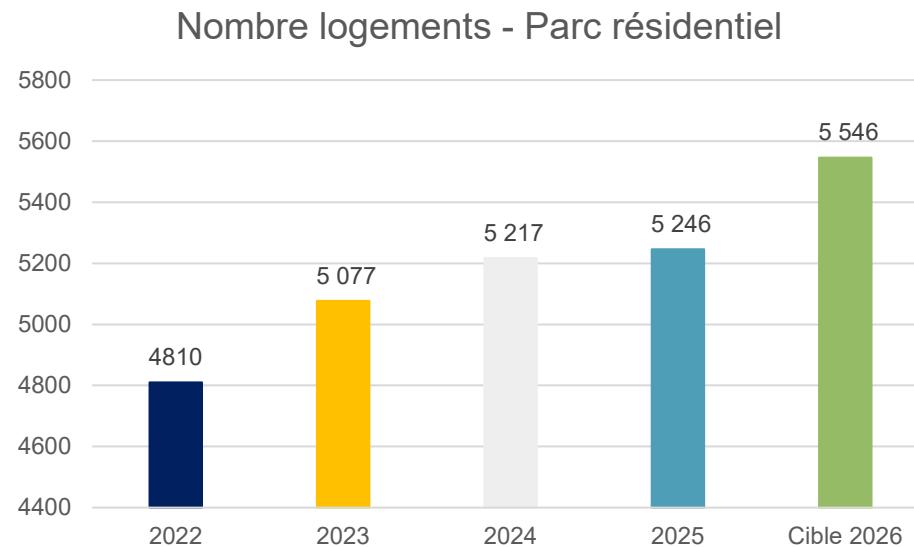
## 1. Indicateurs de performance du service

### 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

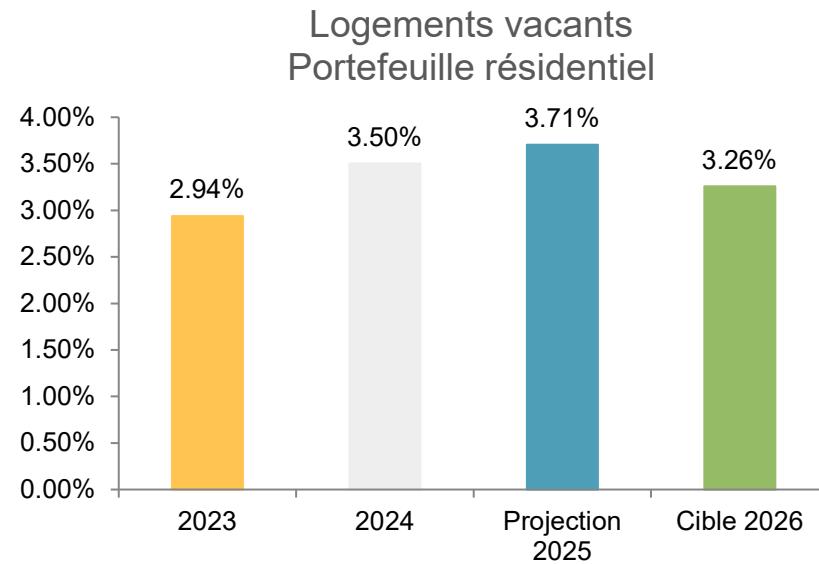
### a. Évolution du nombre de logements du parc résidentiel



La cible d'augmentation 2026 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

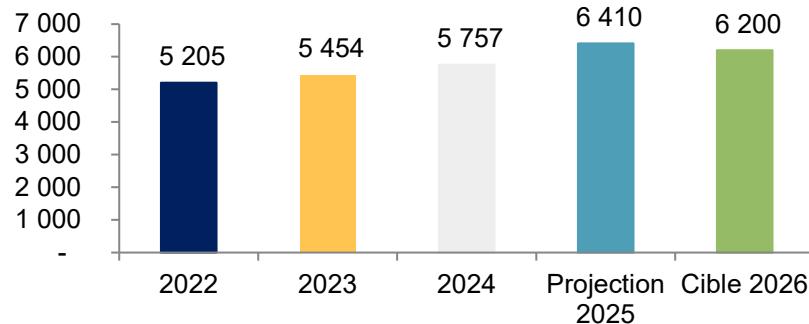


- Une vigie est faite mensuellement afin de suivre le nombre de logements vacants.

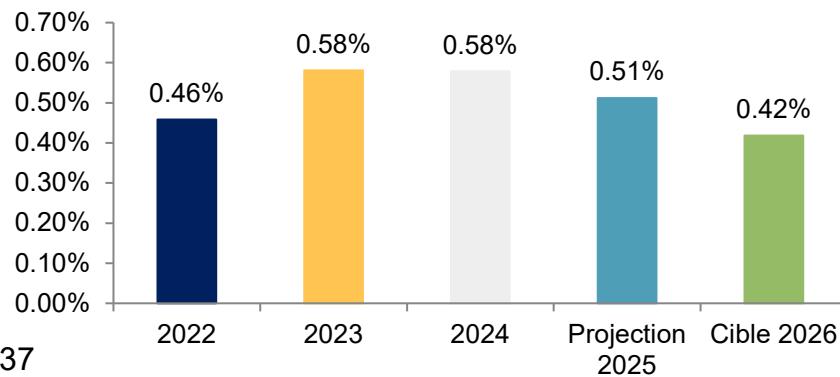
## 1. Indicateurs clés du Service

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

Avis de non paiements –  
Portefeuille résidentiel



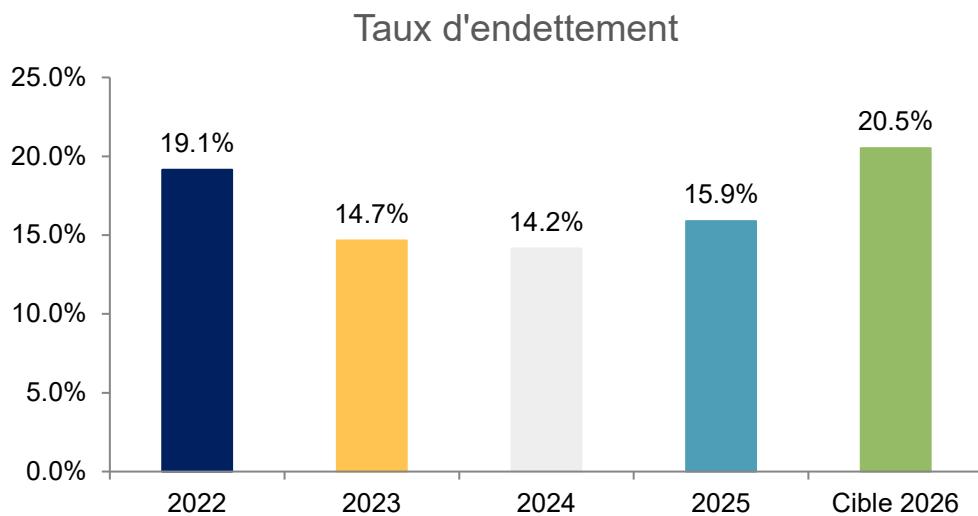
Taux de mauvaises créances -  
Portefeuille résidentiel



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

## 1. Indicateurs clés du Service

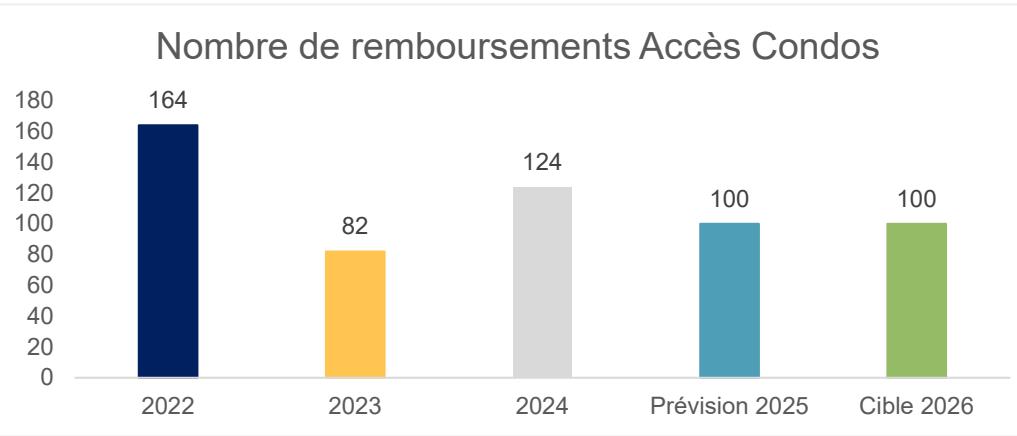
### d. Taux d'endettement



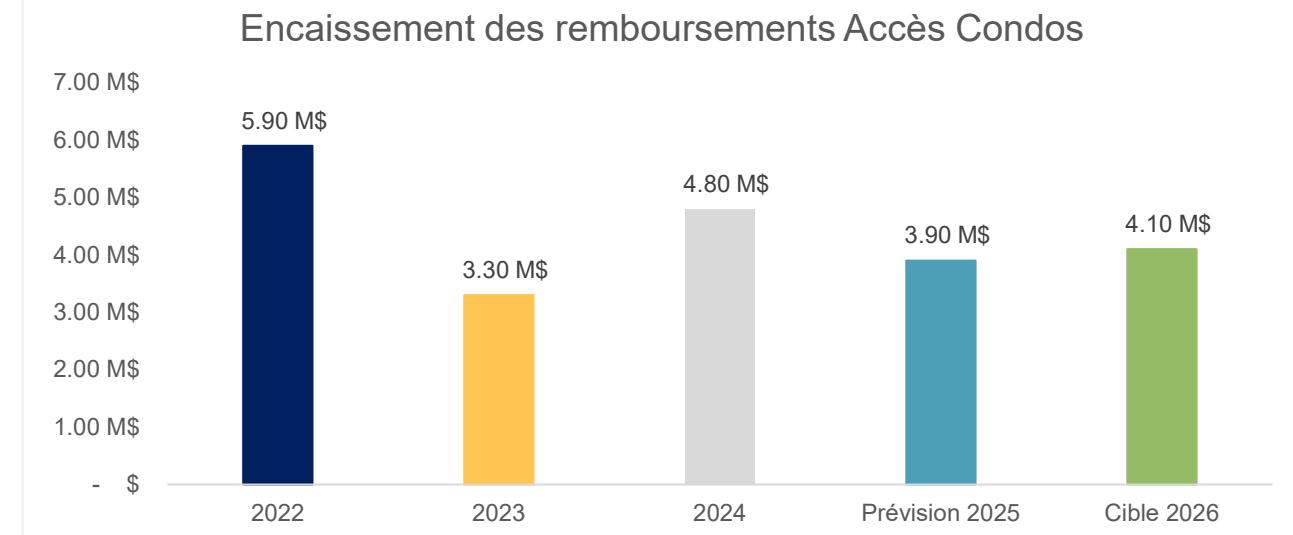
- Augmentation du levier à la suite de l'acquisition des baux emphytéotiques.
- Financement externe des acquisitions potentielles et effet de levier sur les immeubles libres d'hypothèques pour le financement de projets en développement.
- Nouvelle dette de 2025, 16,6 M\$ en lien avec le financement de l'acquisition de l'ensemble immobilier de la Pépinière.

## 1. Indicateurs clés du Service

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

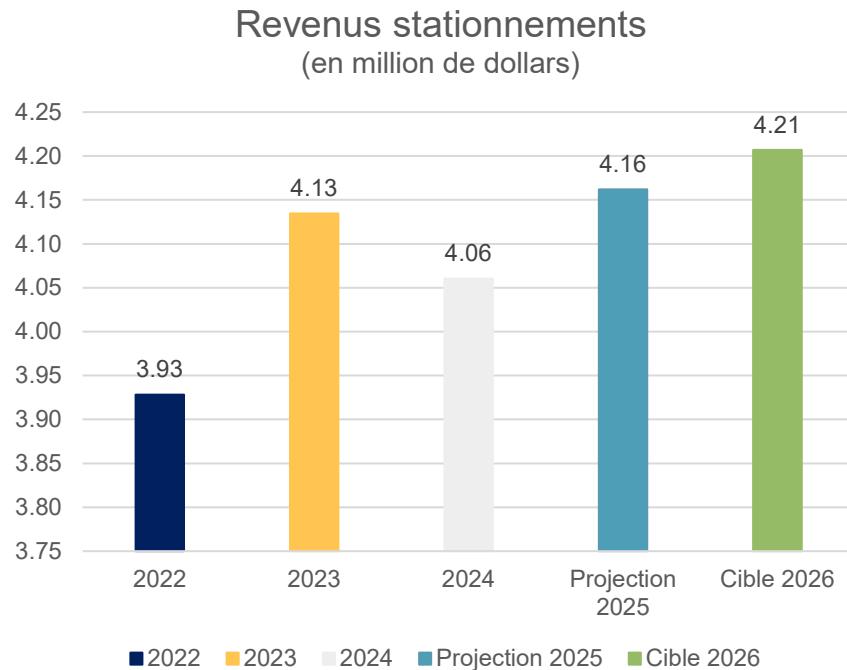


- Ralentissement observé du nombre de remboursements par année
- Augmentation du pourcentage des plus-values encaissées attribuable à la situation actuelle du marché de l'immobilier.



## 1. Indicateurs clés du Service

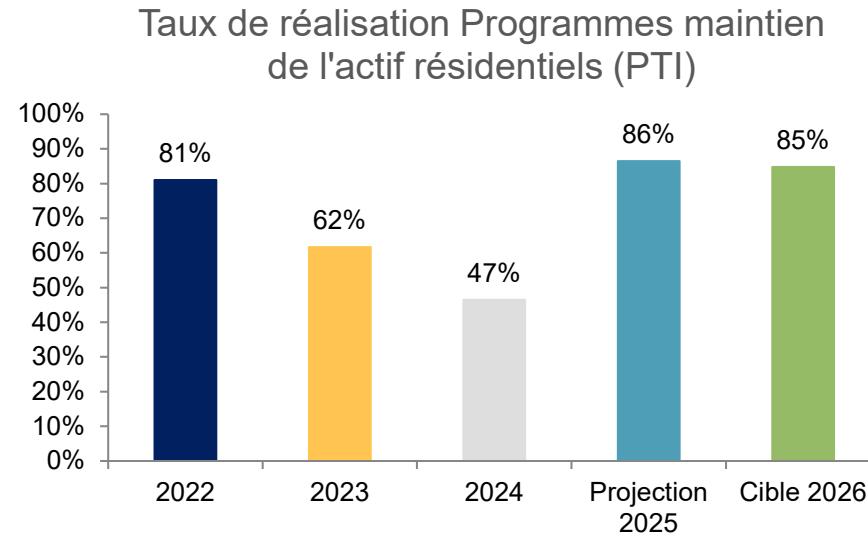
### f. Achalandage des stationnements



- 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 2026. 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



- La projection 2025 et la cible de réalisation 2026 prennent en compte les 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.

## 4. Budget 2026 – Revenus et dépenses par objets

### Revenus par objets

(en milliers de dollars)

	Réel comparatif 2021	Réel comparatif 2022	Réel comparatif 2023	Réel comparatif 2024	Prévision comparative 2025	Budget comparatif 2025	Budget 2026
Autres revenus	77 490,0	76 827,0	82 560,0	85 740,0	95 398,0	93 968,0	105 805,0
<b>Total</b>	<b>77 490,0</b>	<b>76 827,0</b>	<b>82 560,0</b>	<b>85 740,0</b>	<b>95 398,0</b>	<b>93 968,0</b>	<b>105 805,0</b>

### Dépenses par objets

(en milliers de dollars)

	Réel comparatif 2021	Réel comparatif 2022	Réel comparatif 2023	Réel comparatif 2024	Prévision comparative 2025	Budget comparatif 2025	Budget 2026
Rémunération et cotisations de l'employeur	9 860,4	10 376,0	11 975,0	12 806,0	14 614,0	16 363,0	15 552,0
Transport et communication	119,5	88,8	91,0	93,0	102,0	107,0	102,0
Services professionnels	2 629,1	3 762,2	3 901,0	3 309,0	3 524,0	3 179,0	2 697,0
Location, entretien et réparation	14 785,1	15 512,0	18 750,0	16 924,0	18 807,0	16 757,0	27 538,0
Biens non durables	5 293,8	6 277,7	5 968,0	6 036,0	6 569,0	6 450,0	6 805,0
Frais de financement	4 503,5	4 952,4	7 368,0	8 271,0	8 493,0	7 604,0	8 093,0
Frais de développements immobiliers	1 367,3	487,7	591,0	702,0	70,0	514,0	260,0
Taxes	17 585,3	18 077,4	18 355,0	19 019,0	18 902,0	19 374,0	19 614,0
Autres objets*	14 282,9	11 847,8	17 897,0	18 810,0	21 417,0	20 420,0	20 744,0
<b>Total</b>	<b>70 426,9</b>	<b>71 382,0</b>	<b>84 896,0</b>	<b>85 970,0</b>	<b>92 498,0</b>	<b>90 768,0</b>	<b>101 405,0</b>

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

## 5. Budget 2026 – Revenus et dépenses par objets – explications d'écart

- Création de postes pour l'équivalent de 3,5 a-p afin de compléter l'équipe de la Direction de la gestion immobilière résidentielle (3,2 postes) 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.
- Balmoral : Perception des loyers du Pôle Synthèse dès le 1<sup>er</sup> janvier 2026.

## 6. Budget 2026 – Dépenses par catégories d'emplois (a-p,)

### Dépenses par catégories d'emplois

	(en milliers de dollars)					
	Budget comparatif 2021	Budget comparatif 2022	Budget comparatif 2023	Budget comparatif 2024	Budget comparatif 2025	Budget 2026
<b>Rémunération et cotisations de l'employeur</b>						
Cadres et personnel non-syndiqué	4 298,6	4 410,8	4 950,5	5 752,3	6 325,7	6 231,0
Cols blancs	4 139,8	4 393,7	4 555,2	5 381,2	6 128,2	7 814,4
Cols bleus et gardiens surveillants	2 998,3	3 174,3	3 796,3	3 577,8	3 909,1	4 259,6
<b>Total</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>	<b>18 305,0</b>



# Annexes

## Programme triennal d'immobilisations 2026-2028

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

**PTI 2026-2028 : 416,8 M\$**

- Au net, un montant de 9,5 M\$ sera à la charge des contribuables, soit 2 % du PTI planifié.
- Ce 9,5M\$ provient de l'entente de l'Approche Portefeuille et du financement du projet Gordon.
- 85,7 M\$ financé par des subventions, soit 21 % du financement total.

(en milliers de dollars)

MODES DE FINANCEMENT	Total 2026-2028		
	Conseil municipal	Conseil agglomération	Total
<b>Programmation déposée</b>	416 800,0	-	416 800,0
<b>Source de financement externe</b>			
Contributions SCHL	(18 000,0)	-	(18 000,0)
Prêt SCHL	(26 900,0)	-	(26 900,0)
Autres subventions	(67 700,0)	-	(67 700,0)
Autres revenus	(294 700,0)	-	(294 700,0)
	(407 300,0)	-	(407 300,0)
<b>Montant à la charge des contribuables</b>	9 500,0	-	9 500,0

## 2. Liste des programmes par compétences

(en milliers de dollars)

NOM DE L'UNITÉ D'AFFAIRES/ DIRECTION	Nº PROGRAMME	Compétence	Réalisations antérieures				Budget original	PTI 2026-2028			
			2021	2022	2023	2024		2025	Total 2026	Total 2027	Total 2028
SHDM	n/a	Programme de maintien de l'actif et travaux d'urgence (commercial et résidentiel)	M	5 350,0	7 090,0	8 770,0	10 842,0	20 000,0	36 900,0	30 900,0	30 800,0
SHDM	n/a	Programme de sécurité / alarme incendie	M	1 240,0	1 000,0	40,0	263,0	-	200,0	-	-
SHDM	n/a	Programme de chauffage, ventilation et air conditionné (CVAC)	M	20,0	1 250,0	1 490,0	1 982,0	5 200,0	3 900,0	4 400,0	4 100,0
<b>Total :</b>			<b>6 610,0</b>	<b>9 340,0</b>	<b>10 300,0</b>	<b>13 087,0</b>	<b>25 200,0</b>	<b>41 000,0</b>	<b>35 300,0</b>	<b>34 900,0</b>	

### 3. Liste des projets par compétences

(en milliers de dollars)

NOM DE L'UNITÉ D'AFFAIRES/ DIRECTION	N°	PROJET	Compétence	PTI 2026-2028 (brut)	Source externe de financement	Projet net
				Total 2026-2028	Total 2026-2028	Total 2026-2028
SHDM	n/a	Projets de développement d'actifs	M	233 300,0	68 655,0	164 645,0
SHDM	n/a	Projets Accès Condos	M	15 000,0	-	15 000,0
SHDM	n/a	Acquisition de terrains et de bâtiments	M	56 300,0	8 445,0	47 855,0
SHDM	n/a	Acquisition de matériel et d'équipements	M	1 000,0	-	1 000,0
<b>Total :</b>				<b>305 600,0</b>	<b>77 100,0</b>	<b>228 500,0</b>

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

(en milliers de dollars)

NOM DE L'UNITÉ D'AFFAIRES/ DIRECTION	No	PROJET	PTI 2026-2028 (brut)	SCHL	Ville de Montréal	Autres	SHDM	PTI 2026-2028 (net)
SHDM	n/a	Programme de maintien de l'actif et travaux d'urgence	98 600,0					
SHDM	n/a	Programme de sécurité / alarme incendie	200,0	15 900,0	5 300,0	-	90 000,0	-
SHDM	n/a	Programme de chauffage, ventilation et air conditionné (CVAC)	12 400,0					
SHDM	n/a	Projets de développement d'actifs	233 300,0	2 100,0	4 200,0	59 255,0	167 745,0	-
SHDM	n/a	Projets Accès Condos	15 000,0	-	-	-	15 000,0	-
SHDM	n/a	Acquisitions de terrains et de bâtiment	56 300,0	-	-	8 445,0	47 855,0	-
SHDM	n/a	Acquisitions de matériel et d'équipements	1 000,0	-	-	-	1 000,0	-
<b>Total :</b>			<b>416 800,0</b>	<b>18 000,0</b>	<b>9 500,0</b>	<b>67 700,0</b>	<b>321 600,0</b>	<b>0,0</b>

## 5. Écart entre le PTI 2025-2027 et le PDI 2026-2028 sur 3 ans

(en milliers de dollars)

N°	PROGRAMME / PROJET	PTI 2025-2027 (brut)			PTI 2026-2028 (brut)			Écart total	Explications	
		2025	2026	2027	Total	2026	2027	2028	Total	
n/a	Programme de maintien de l'actif et travaux d'urgence	20 000,0	24 700,0	21 000,0	65 700,0	36 900,0	30 900,0	30 800,0	98 600,0	32 900,0 Augmentation des projets
n/a	Programme de sécurité / alarme incendie	-	600,0	-	600,0	200,0	-	-	200,0	(400,0) Projet des acquisitions 2024
n/a	Programme de chauffage, ventilation et air conditionné (CVAC)	5 200,0	7 000,0	5 600,0	17 800,0	3 900,0	4 400,0	4 100,0	12 400,0	(5 400,0) Nouveaux projets
n/a	Projets de développement	33 000,0	41 300,0	66 800,0	141 100,0	29 800,0	84 700,0	118 800,0	233 300,0	92 200,0 Nouveaux projets d'envergure en démarrage
n/a	Accès Condos	-	-	-	-	5 000,0	5 000,0	5 000,0	15 000,0	15 000,0 Projet pilote
n/a	Acquisitions de terrains et de bâtiments	23 300,0	10 900,0	15 000,0	49 200,0	33 000,0	11 400,0	11 900,0	56 300,0	7 100,0 Augmentation de la cible des acquisitions
n/a	Acquisitions de matériel et d'équipements	1 400,0	200,0	200,0	1 800,0	300,0	600,0	100,0	1 000,0	(800,0) Projets internes
Total des investissements bruts		82 900,0	84 700,0	108 600,0	276 200,0	109 100,0	137 000,0	170 700,0	416 800,0	140 600,0
Source de financement externe - SCHL		11 200,0	12 500,0	10 700,0	34 400,0	7 800,0	5 200,0	5 000,0	18 000,0	(16 400,0)
Source de financement externe - Ville de Montréal		5 500,0	4 500,0	2 200,0	12 200,0	6 100,0	1 700,0	1 700,0	9 500,0	(2 700,0)
Source de financement externe - FTQ		3 600,0	1 700,0	-	5 300,0	3 000,0	1 800,0	-	4 800,0	(500,0)
Source de financement externe - PHAQ		8 400,0	6 900,0	1 300,0	16 600,0	10 700,0	3 100,0	2 500,0	16 300,0	(300,0)
Source de financement externe - Autres		9 200,0	3 100,0	-	12 300,0	9 000,0	16 300,0	21 300,0	46 600,0	34 300,0
Total des investissements nets - SHDM		45 000,0	56 000,0	94 400,0	224 300,0	72 500,0	108 900,0	140 200,0	321 600,0	126 200,0

## 6. Impacts sur le budget de fonctionnement

- La réalisation des projets et programmes en 2026, 2027 et 2028 occasionnera des dépenses annuelles additionnelles dans le budget de fonctionnement.

Ces dépenses concernent principalement :

- Amortissement des travaux;
- Amortissement des acquisitions;
- Frais de financement;
- Frais de détention.

## 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+.
- Trois 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

---

## Coordonnées

**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)