

2 0



Rapport annuel
DEUX MILLE DIX

Société d'habitation
et de développement
de Montréal

SHDM 

MISSION

LA SOCIÉTÉ 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 RÉSIDENNELLE, INSTITUTIONNELLE, INDUSTRIELLE, COMMERCIALE ET CULTURELLE SUR LE TERRITOIRE DE CELLE-CI. CETTE MISE EN VALEUR COMPORTE NOTAMMENT LES ACTIVITÉS SUIVANTES :

ACQUÉRIR, RÉNOVER, RESTAURER, CONSTRUIRE, DÉMOLIR, VENDRE, LOUER OU ADMINISTRER DES IMMEUBLES SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE MONTRÉAL;

ACCORDER DES SUBVENTIONS À LA CONSTRUCTION, LA RÉNOVATION, LA RESTAURATION, LA DÉMOLITION ET LA RELOCALISATION D'IMMEUBLES SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE MONTRÉAL;

ADMINISTRER, À LA DEMANDE DE LA VILLE DE MONTRÉAL, DES PROGRAMMES DE SUBVENTIONS AUX FINS PRÉVUES AU PARAGRAPHE PRÉCÉDENT;

PARTICIPER, À TITRE D'ACTIONNAIRE OU AUTREMENT, À TOUT FONDS D'INVESTISSEMENT DE CAPITAL DE RISQUE DONT LA MISSION PRINCIPALE EST DE FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES QUARTIERS DÉFAVORISÉS DE LA VILLE DE MONTRÉAL.

MANDAT

LA SHDM A UN DOUBLE MANDAT DE GESTION ET DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER. ELLE GÈRE DES ÉLÉMENTS D'ACTIF TOUT EN RECHERCHANT LA RENTABILITÉ ET, À TERME, LEUR CESSION AU SECTEUR PRIVÉ.

SOMMAIRE

MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	4
CONSEIL D'ADMINISTRATION	5
MESSAGE DU DIRECTEUR GÉNÉRAL	7
COMITÉ DE DIRECTION	8
AFFAIRES JURIDIQUES ET CORPORATIVES, LES ACCOMPLISSEMENTS	9
FINANCES ET ADMINISTRATION, LES FAITS SAILLANTS	10
GESTION IMMOBILIÈRE, LES PRINCIPALES ACTIVITÉS	11
DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER, LES RÉALISATIONS	12
ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ	14
SURVOL DE LA SHDM AU 31 DÉCEMBRE 2010	15
EMPLOYÉS DE LA SHDM AU 31 DÉCEMBRE 2010	16
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	17



MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

/ JEAN-CLAUDE CYR / Président du conseil d'administration /

Le Conseil d'administration ne peut que se réjouir du travail accompli en 2010 par l'équipe de la SHDM. Les résultats financiers démontrent la rigueur et l'efficacité des processus de gestion mis en place au cours de l'année. Notre approche transparente aura finalement favorisé le développement d'un grand nombre de projets dans le cadre du programme Accès Condos. En effet, 2010 a permis à 444 ménages de devenir propriétaires et la SHDM s'est engagée à réaliser 988 nouvelles unités de condominium en 2011 et 2012.

La transformation du statut juridique en société paramunicipale, le 15 juin 2010, s'est déroulée sans difficulté dans la mesure où toutes nos pratiques administratives avaient, depuis 2009, été alignées sur nos éventuelles obligations à titre de société paramunicipale.

Bien avant l'échéance prévue en 2012, la SHDM a atteint son objectif d'autonomie financière par rapport à la Ville. En effet, les surplus ont été réalisés sans aucune contribution financière de la Ville; ainsi, les déficits structurels du parc de maisons de chambres ainsi que le déficit d'opération du Marché Bonsecours ont été absorbés par la SHDM à même ses surplus.

Les dernières années ont été marquées par une réflexion profonde visant à revoir nos processus et nos pratiques de gestion. Les activités de la Société sont aujourd'hui guidées par des règles d'éthique et de gouvernance basées sur la transparence. Nous sommes maintenant prêts à envisager de nouvelles avenues pour la Société et c'est dans cette optique que nous avons amorcé l'élaboration d'un plan stratégique triennal, de façon à prioriser les actions à entreprendre au cours des prochaines années.

Les succès passés, présents et futurs de la SHDM reposent sur le travail quotidien de la direction, des administrateurs, mais surtout, des membres du personnel. Chacun contribue aux réussites de la Société et je souhaite profiter de l'occasion pour les remercier de leur engagement.

Le Conseil d'administration ne peut que se réjouir du travail accompli en 2010 par l'équipe de la SHDM. Les résultats financiers démontrent la rigueur et l'efficacité des processus de gestion mis en place au cours de l'année.



CONSEIL D'ADMINISTRATION

/ DE GAUCHE À DROITE :

RICHARD DESCHAMPS

Administrateur

JEAN-CLAUDE CYR

Président

ROBERT OLIVIER

Administrateur

JOHANNE GOULET

Administratrice

BACHIR AZZI

Administrateur

JOHANNE BRUNET

Administratrice

RÉAL LAVALLÉE

Trésorier

HÉLÈNE LAFOND

Administratrice

JOSÉE RACICOT

Directrice aux affaires juridiques et corporatives

GUY HÉBERT

Directeur général

JEAN-CLAUDE CYR, PRÉSIDENT

Jean-Claude Cyr préside le conseil d'administration de la SHDM depuis décembre 2008. Cumulant plus de 20 ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier, il possède une vaste expérience du monde des affaires et de la finance.

Diplômé du Collège des administrateurs de sociétés (ASC), il collabore aux séminaires de l'Institut sur la gouvernance d'organisations privées et publiques. Au cours de sa carrière, il a siégé sur plusieurs conseils, notamment celui de Cadillac-Fairview Corporation (1987-1993), celui de CDP Capital – Hypothèques (1996-2008), celui du Quartier international de Montréal qu'il a présidé (1994-2004), de même que celui de MCAP-Toronto, sur lequel il siège toujours aujourd'hui.

Monsieur Cyr a fait ses premières armes, dès 1971, à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) où il a occupé divers postes jusqu'en 1984. Ensuite nommé vice-président aux placements immobiliers chez CDP Capital, il a joué un rôle déterminant dans la création et la croissance du portefeuille immobilier. De 1991 à 1995, il a occupé le poste de premier vice-président à la planification stratégique et à l'analyse financière chez Ivanhoe inc, pour ensuite y être nommé vice-président au développement, à la planification et aux affaires économiques et québécoises. En 2001 et 2002, il a par la suite occupé le siège de premier vice-président, Planification – Direction des placements.

BACHIR AZZI, ADMINISTRATEUR

Cet ingénieur civil originaire de Beyrouth au Liban est président de Construction ALTERNA inc./Réno-V. APRIFIX depuis 15 ans. Auparavant, monsieur Azzi a géré plusieurs projets de construction au sein de diverses compagnies. Engagé dans sa communauté, monsieur Azzi a notamment assumé la présidence de la Chambre de commerce et d'industrie Canada Liban de 2008 à 2010. Il est aussi président-fondateur d'Emploi Liban Moyen-Orient, président du comité organisateur de l'exposition Couleurs sans frontières ainsi que l'un des fondateurs du Festival libanais de Montréal. Monsieur Azzi siège au conseil de la SHDM depuis 2007.

JOHANNE BRUNET, ADMINISTRATRICE

Johanne Brunet, cga, MBA, Ph.D (Warwick, UK) est professeure agrégée de marketing à HEC Montréal. Elle est directrice du Service de l'enseignement du marketing, directrice adjointe du programme TVA-HEC Montréal en gestion télévisuelle et cinématographique, et membre associée de la Chaire de gestion des arts Carmelle et Rémi-Marcoux. Sa recherche porte sur la gestion de la créativité dans les milieux complexes, l'innovation, le développement de nouveaux produits, le marketing international et les industries culturelles. Avant d'être professeure, Mme Brunet a travaillé dans le milieu des médias. Elle a œuvré à la Société Radio-Canada, à TV5 monde, et a aussi été consultante.

Madame Brunet siège aujourd'hui sur plusieurs conseils au Royaume-Uni, en plus de siéger sur celui de la SAQ, celui de PME avec capital de risques, celui du Théâtre du Rideau vert et, depuis 2009, celui de la SHDM. Elle a été lauréate 1999, Action femmes d'affaires, de la Chambre de commerce de Montréal.

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

Mandat : s'assurer de l'efficacité de la gestion des activités financières et de la gestion des risques de la Société, faire rapport et recommander, si requis, au conseil d'administration.

Membres : Jean-Claude Cyr, Réal Lavallée et Johanne Brunet

COMITÉ DE GESTION DES INVESTISSEMENTS

Mandat : émettre des recommandations au conseil d'administration concernant les politiques et les stratégies d'investissement et de placement ainsi que les objectifs de rendement.

Membres : Jean-Claude Cyr, Robert Olivier, Bachir Azzi et Hélène Lafond

COMITÉ DE GOUVERNANCE ET RESSOURCES HUMAINES

Mandat : examiner les pratiques de gouvernance et recommander les règles, structures, politiques et procédures appropriées, notamment en ce qui concerne la délégation de pouvoirs aux comités et aux dirigeants.

Membres : Jean-Claude Cyr, Richard Deschamps et Johanne Brunet

RICHARD DESCHAMPS, ADMINISTRATEUR

Élu conseiller de l'ancienne Ville de LaSalle en 1999, Richard Deschamps est conseiller de la Ville de Montréal depuis 2001. De plus, il siège au conseil d'arrondissement de LaSalle à titre de représentant du district de Sault-Saint-Louis. Il siège également au conseil d'arrondissement de Ville-Marie, à titre de conseiller désigné, au conseil de l'agglomération de Montréal et au conseil d'administration de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Le maire Gérald Tremblay l'a nommé conseiller associé à Montréal 2025, au Développement économique et au Développement durable, de 2006 à 2009. M. Deschamps est vice-président du comité exécutif de la Ville de Montréal, responsable des grands projets, du développement économique, des infrastructures et de la voirie. Il est membre du conseil d'administration de la SHDM depuis 2008.

JOHANNE GOULET, ADMINISTRATRICE

Madame Goulet s'est jointe au conseil d'administration de la SHDM en octobre dernier. Détentrice d'une maîtrise en analyse et gestion urbaine (MAGU) et d'un MBA spécialisé en affaires municipales, madame Goulet travaille à la Ville de Montréal depuis plus de 20 ans. Elle possède une solide expérience dans les domaines de l'aménagement urbain, du développement de projets résidentiels privés et publics, ainsi que de la gestion de services municipaux.

Elle était auparavant directrice de la gestion du portefeuille et des programmes à la Société canadienne d'hypothèques et de Logement (SCHL). De 1976 à 1988, elle y a occupé différentes fonctions associées à la rénovation urbaine et au développement du logement social à Montréal, en Montérégie et en Estrie.

HÉLÈNE LAFOND, ADMINISTRATRICE

Avocate en droit des affaires et immobilier, Hélène Lafond cumule près de 30 ans d'expérience en gestion immobilière, autant sur le plan local qu'international. Titulaire d'une maîtrise en sciences de l'administration (MBA) de l'Université Laval à Québec, Mme Lafond a participé à des projets d'envergure en France, en Allemagne, en Belgique, en Grande-Bretagne, en Écosse, en Irlande, aux États-Unis et au Mexique. Elle occupe, depuis 2007, les fonctions de gérant de l'immobilier pour le Groupe Aldo et siège au conseil de la Société depuis 2009.

RÉAL LAVALLÉE, ADMINISTRATEUR

C'est une très longue expérience en gestion financière et budgétaire à la Ville de Montréal que Réal Lavallée apporte autour de la table du conseil d'administration de la SHDM. Effectivement, monsieur Lavallée a dirigé, entre autres, la confection de 18 budgets de fonctionnement de la Ville de Montréal. Il a pris sa retraite de la Ville de Montréal en 2003 et il préside maintenant les comités de vérification de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) et de la SHDM. De plus, il est administrateur de la caisse de retraite des cadres de l'OMHM. Monsieur Lavallée siège au conseil de la SHDM depuis 2002.

ROBERT OLIVIER, ADMINISTRATEUR

Actuellement professeur invité au Conservatoire National des Arts et Métiers de Paris et conseiller spécial pour la vice-présidence Planification et innovations à l'Agence métropolitaine de transport de Montréal (AMT), Robert Olivier possède une vaste expertise dans le domaine du transport. Il est vice-président Amérique du Nord à l'Union Internationale des Transports Publics, ce qui l'amène à voyager partout dans le monde à titre de conférencier ou expert dans son domaine. Monsieur Olivier a longtemps travaillé pour la STM et avant elle, la STCUM. Il est membre de plusieurs organisations professionnelles en transport et il possède une maîtrise en science politique et une formation en ingénierie des transports de l'École Polytechnique de Montréal. Monsieur Olivier siège au conseil de la SHDM depuis 2007.



MESSAGE DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

/ GUY HÉBERT / Directeur général /

L'année 2010 restera sûrement gravée dans les mémoires à la SHDM. En effet, la Société a enregistré la meilleure performance financière de son histoire en dégagant un surplus de 12 M\$ et ce, sans contribution financière de la Ville.

Une entente a été conclue avec la Ville de Montréal en 2010. La SHDM remboursera l'apport de fonds de 9 M\$ que la Ville de Montréal lui a accordé et assumera les déficits liés à la détention et à la gestion de ses actifs liés au programme d'acquisition de maisons de chambres, ainsi que le déficit d'opération et les coûts de gestion liés à l'exploitation du Marché Bonsecours. En contrepartie de ces engagements, la Ville continuera de garantir, sans frais, les emprunts de la SHDM.

Nous avons également mis en place différentes mesures visant à repositionner nos propriétés en fonction des réalités du marché immobilier montréalais. Au cours de la prochaine année, nous élaborerons un plan de disposition des immeubles commerciaux excédentaires qui mènera à la vente de certaines propriétés.

Le programme Accès Condos a franchi une étape importante en 2010. Les efforts de démocratisation que nous avons entrepris à la fin de l'année 2009, par le biais du nouveau processus de sélection, se sont concrétisés. Le premier appel de propositions public a permis de débiter la réalisation d'un projet de 238 unités dans l'arrondissement de Lachine, alors que le deuxième appel de propositions public, lancé en mai 2010, a entraîné la qualification de six projets dans les arrondissements de Montréal-Nord, un secteur où le programme Accès Condos n'a encore jamais été implanté, ainsi que dans les arrondissements d'Achilles-Cartier et de Ville-Marie. Nous travaillons maintenant à réaliser ces projets qui représentent un potentiel de 1 176 unités de copropriétés.

Nous avons profité de la dernière année pour consolider notre équipe par l'embauche de nouvelles ressources compétentes et le développement professionnel de nos employés. Nous avons mis en place un programme de formation complet visant à bonifier les compétences de notre personnel et ainsi répondre aux besoins particuliers de la Société. Nos investissements annuels en formation professionnelle se sont chiffrés à plus de 150 000 \$ en 2010, ce qui représente 2,5 % de la masse salariale, une différence notable avec les années précédentes où nos investissements n'atteignaient pas 1 %.

Par ailleurs, la SHDM détient maintenant un plan de relève rigoureux en vue d'assurer sa pérennité. Maintenant que nous avons une équipe consolidée et bien formée, nous sommes confiants pour l'avenir. Chacun a son rôle à jouer et je suis fier de pouvoir compter sur des employés compétents et dévoués qui contribuent chaque jour à l'atteinte de nos objectifs d'affaires.

De tels résultats auraient été impossibles à atteindre sans les efforts soutenus dont a fait preuve l'équipe de la SHDM en 2010. L'implication de chacun a porté fruit et je tiens à remercier tous les membres du personnel, partenaires et collaborateurs qui ont participé à nos réalisations.



COMITÉ DE DIRECTION

/ DE GAUCHE À DROITE :

CHANTAL BLAIS

Secrétaire de direction à la direction générale

CARL BOND

Directeur à la gestion immobilière

JOSÉE RACICOT

Directrice aux affaires juridiques et corporatives

PIERRE BERNARDIN

Directeur au développement immobilier

BRIGITTE DION

Directrice des finances et de l'administration

GUY HÉBERT

Directeur général

L'année 2010 restera sûrement gravée dans les mémoires à la SHDM. En effet, la Société a enregistré la meilleure performance financière de son histoire en dégagant un surplus de 12 M\$ et ce, sans contribution financière de la Ville.



DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES ET CORPORATIVES

LES ACCOMPLISSEMENTS

RESSOURCES HUMAINES

Au cours de l'année 2010, la Société a procédé à un exercice visant le maintien de l'équité salariale en raison des modifications législatives à la Loi sur l'équité salariale (L.R.Q., c. E-12.001). La Société doit dorénavant se conformer à la loi en procédant à un exercice démontrant qu'il y a eu maintien de l'équité salariale puisque celle-ci avait déjà fait un premier exercice d'équité salariale. Elle a également assuré la dotation de fonctions stratégiques, tels les postes de directeur au développement, coordonnateur à la gestion immobilière, conseiller en ressources humaines et gestionnaire immobilier;

De plus, la Société a élaboré une nouvelle politique salariale, à la suite d'études de rémunération effectuées par des firmes spécialisées. Elle a également procédé à l'identification de la relève, en plus d'avoir complété un plan de formation adapté aux besoins de la Société.

COMMUNICATIONS

En ce qui concerne les communications, la Société a procédé à la création d'un comité consultatif interne sur les communications, lequel s'est réuni à quatre reprises au cours de l'année. Ce comité a notamment participé à la refonte complète du site intranet, à la publication de quatre bulletins aux employés, lesquels sont précédés d'une campagne d'affichage interne mettant en vedette nos employés, et à la préparation d'une vidéo-portfolio corporative.

SECRÉTARIAT CORPORATIF

En ce qui a trait au secrétariat corporatif, la Société a procédé à l'élaboration du schéma de classification et du calendrier de conservation dans le cadre de la Politique de gestion intégrée des documents. Elle a également adopté une politique de gestion des contrats dans la cadre des modifications législatives apportées à la Loi sur les cités et villes (L.L.R.Q., chapitre C-19).

De plus, la Société a produit un programme d'accueil aux nouveaux membres du conseil d'administration et mis en ligne un volet dédié à l'accès à l'information sur le site Internet de la Société.



FINANCES ET ADMINISTRATION

LES FAITS SAILLANTS

LA SOCIÉTÉ A DÉGAGÉ UN SURPLUS DE 12 M\$

Profitant d'une conjoncture économique favorable, la Société est parvenue à atteindre l'autonomie financière plus rapidement que prévu puisqu'aucune contribution financière émanant de la Ville de Montréal n'a été nécessaire en 2010.

Les taux d'intérêt, historiquement à leur plus bas niveau, ont permis des économies de plus de 3 M\$, la moitié de la dette étant à taux variable. De plus, les ventes de condos et les encaissements de crédits d'achat, dans le cadre du programme Accès Condos, ont généré des revenus de l'ordre de 13,6 M \$. Ces excellents résultats, jumelés à une gestion serrée des dépenses administratives, ont permis de dégager un surplus de 12 M\$.

En 2010, la Société a procédé à un appel de propositions public pour la réalisation de son plan de vérification interne. Trois mandats ont été exécutés au cours de l'année, soit la vérification de la gestion externe pour le programme d'acquisition de logements locatifs, le suivi sur l'implantation des recommandations-Rapport du vérificateur général de la Ville- gestion de projet et les procédures spécifiques de suivi administratif-programme Accès Condos.

Les commentaires émis par la firme révèlent que les contrôles exercés par la Société sont, dans l'ensemble, satisfaisants et que les risques financiers sont maîtrisés adéquatement. Cependant, certaines améliorations seront apportées.

GESTION IMMOBILIÈRE

LES PRINCIPALES ACTIVITÉS

/ 2^E AVENUE

/ MARCHÉ BONSECOURS

Une maison de 29 chambres, située au 1624-1626, rue Saint-Hubert, a été vendue en décembre 2010 à l'organisme Ma Chambre inc. qui en assurait la gestion. L'immeuble sera entièrement rénové à l'aide de deux subventions de la Ville de Montréal, totalisant plus de 2 M\$. L'organisme y installera ses bureaux administratifs et 23 chambres seront destinées à des locataires ayant des problèmes de santé mentale.

Un appel d'offres pour la vente de quatre immeubles commerciaux situés dans la partie sud du Faubourg des Récollets a été lancé. Des ententes ont été conclues avec les locataires commerciaux pour vider les bâtiments au cours du printemps 2011, pavant ainsi la voie à la réalisation d'un nouveau projet de développement.

Dans le projet de rénovation majeure de la 2^e Avenue, la phase IV a été réalisée avec un budget de 1,7 M\$, incluant une subvention du programme Rénovation Québec. Cela complète un investissement de 7 M\$ affecté à la rénovation de 102 logements dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie.

Des travaux de maçonnerie, de remplacement de toitures et autres, totalisant des investissements de près de 3,8 M\$, ont été réalisés sur nos bâtiments résidentiels.

Les travaux pour le remplacement de la fenestration de l'édifice patrimonial Marché Bonsecours ont été complétés à un coût inférieur à 2 M\$, alors que le budget initial était de 2,5 M\$.

Un contrat a été octroyé afin de procéder à l'inspection technique des 150 bâtiments du programme d'acquisition de logements locatifs (PALL) et du programme d'acquisition de maisons de chambres (PAMAC). À la remise du rapport à l'été 2011, la Société sera en mesure de produire un plan quinquennal d'interventions visant à combler les déficits d'entretien, tout en priorisant les travaux urgents.

UNITÉS DE LOGEMENT

Arrondissement	Article 95 Logements familiaux	Autres	Article 95 Logements résidences	Nombre de résidences	PALL	PAMAC	Total logements/ arrondissement
Ahuntsic-Cartierville	23		79	2	439	28	569
Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	36		131	2	948	50	1165
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	74		218	4	129	67	488
Le Plateau-Mont-Royal	29		314	1	160	55	558
Rosemont-La-Petite-Patrie			127	2	283		410
Le Sud-Ouest	492		125	2	27		644
Ville-Marie	294	42	124	3	111	109	680
Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension					186		186
TOTAL	948	42	1 118	16	2 283	309	4 700
Commerces	16				3	1	20
Modifications temporaires					27		27
TOTAL							4747



DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

LES RÉALISATIONS

/ LA TANNERIE

/ LE PHOENIX

En 2010, le programme Accès Condos a permis de livrer 368 unités d'habitation résidentielles dans les projets Le Phoenix et Faubourg Contrecoeur. Le projet Monkland sur le parc III, bénéficiaire d'une subvention expérimentale de la Ville de Montréal, a permis l'accession à la propriété à 24 ménages à faible revenu.

Les chantiers des projets Cité l'Acadie (phase I), Faubourg Contrecoeur (phase II), La Tannerie et Verso ont débuté, ce qui représente 670 unités d'habitation. Un fait marquant concernant le projet La Tannerie : les 143 unités de condominium ont trouvé preneurs dans les 48 heures suivant l'ouverture du bureau des ventes.

S'ajoute à ces nouveaux projets le Faubourg Contrecoeur (phase III), qui comporte 90 unités de type maisonnette s'adressant aux familles.

Au niveau de la recherche et du développement, la Direction du développement immobilier a réalisé plusieurs études de potentiel pour la mise en valeur de grands sites, la conversion d'immeubles à grand gabarit, les sites de la STM ainsi que l'îlot Clark.

La SHDM a agi à titre de maître d'œuvre dans certains projets de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM). Vingt-quatre unités sociales du projet Léa-Roback pour les familles ont été construites dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie et 67 unités ont été mises en chantier dans l'arrondissement du Sud-Ouest en complément au projet La Tannerie.

Depuis le début du programme Accès Condos, 2004 unités ont été livrées et la Société n'en a racheté aucune à ce jour. Le rythme des ventes est de 8 à 11 unités par mois.

DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER



/ FAUBOURG CONTRECOEUR



/ VERSO

PROJETS RÉALISÉS DANS LE CADRE DU PROGRAMME ACCÈS CONDOS

Projets délaissés	Nombre d'unités	Entrepreneur	Arrondissement
Place Ste-Croix	56	9129-6111 Québec Inc	Saint-Laurent
Place Alizés	17	9056-0186 Québec Inc	Ahuntsic-Cartierville
Jardins Saint-Léonard	107	Les Constructions Beau Design	Saint-Léonard
Le Novello	153	Les Développements Tyron	Saint-Léonard
La Biscuiterie	182	Société en commandite Viau Ontario	Mercier-Hochelaga-Maisonneuve
Square Cartier	160	Les Constructions Beau Design	Ville-Marie
Place Marien	85	Développement Allogio Inc	Rivière-des-Prairies
Zone C	72	9158-4623 Québec Inc	Le Sud-Ouest
Côté Ouest	142	Les Immeubles Devmont Inc	Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce
Trilogis Monkland	98	Les Développements Terrasse de l'Île	Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce
La Confiserie	138	9195-3745 Québec Inc	Mercier-Hochelaga-Maisonneuve
Le Novello 2	226	Les développements Tyron	Saint-Léonard
Côté Ouest, phase 2	112	Les Habitations Devmont inc	Côte-des-Neiges-Notre-dame-de-Grâce
Le Phoenix	208	Construction Louisbourg Ltée	Saint-Laurent
Monkland sur le parc III	24	Construction Louisbourg Ltée	Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce
Faubourg Contrecoeur, phase 1	96	Construction Frank Catania & Associés inc	Mercier-Hochelaga-Maisonneuve
Faubourg Contrecoeur, phase 2	128	Construction Frank Catania & Associés inc	Mercier-Hochelaga-Maisonneuve
Total	2004		
Investissement	297 260 996 \$		

PROJETS EN COURS DANS LE CADRE DU PROGRAMME ACCÈS CONDOS

Projets en cours	Nombre d'unités	Entrepreneur	Arrondissement
Faubourg Contrecoeur, phase 2	48	Constuction Frank Catania & Associés inc	Mercier-Hochelaga-Maisonneuve
Faubourg Contrecoeur, phase 3	90	Constuction Frank Catania & Associés inc	Mercier-Hochelaga-Maisonneuve
Cité l'Acadie, phase 1	231	Résidences Tyron inc	Ahuntsic-Cartierville
Cité l'Acadie, phase 2	238	Résidences Tyron inc	Ahuntsic-Cartierville
La Tannerie	143	9168-4746 Québec inc	Le Sud-Ouest
VersO, phase 1	120	Merlin-EBC,S.E.C.(9225-3459 Québec inc)	Lachine
VersO, phase 2	118	Merlin-EBC,S.E.C.(9225-3459 Québec inc)	Lachine
Total	988		
Investissement	170 811 627 \$		

ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

PRÉSENCE DES ADMINISTRATEURS AUX RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE SES COMITÉS

ANNÉE FINANCIÈRE 2010	Conseil d'administration		Comité de vérification, finances et de gestion des risques		Comité de gestion des investissements		Comité de gouvernance et ressources humaines	
	Régulière	Téléconférence	Régulière	Téléconférence	Régulière	Téléconférence	Régulière	Téléconférence
Administrateurs	10	2	8	2	9	2	3	–
Jean-Claude Cyr	10	2	8	2	9	2	3	
Réal Lavallée	9	2	8	2	2			
Robert Olivier	8	2			8	2		
Bachir Azzi	10	2			8	2		
Hélène Lafond	7	2			7	2		
Johanne Brunet	8	2	7	1			1	
Richard Deschamps	5	1					2	
Johanne Goulet	3							

Mme Johanne Goulet a été nommée membre du conseil d'administration le 2 septembre 2010

RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

Administrateurs	Rémunération annuelle		Valeur jetons de présence		Total 2010
	de base	additionnelle	Régulière	Téléconférence	
Jean-Claude Cyr ^{(1) (2) (3) (4)}	10 000		750	375	34 750,00
Réal Lavallée ^{(1) (2) (5)}	2 500	2 500	500 * ou 250	250 * ou 125	12 500,00
Robert Olivier ^{(1) (3)}	2 500		250	125	7 000,00
Bachir Azzi ^{(1) (3)}	2 500		250	125	7 500,00
Hélène Lafond ^{(1) (3)}	2 500	2 500	500 * ou 250	250* ou 125	11 000,00
Johanne Brunet ^{(1) (2) (4)}	2 500		250	125	6 875,00
Total **					79 625,00

(1) Conseil d'administration

(2) Comité d'Audit, de finances et de gestion des risques

(3) Comité de gestion des investissements

(4) Comité de gouvernance et ressources humaines

(5) Invité au comité de gestion des investissements

* Président d'un comité

** N'inclut pas les avantages sociaux

M. Richard Deschamps et Mme Johanne Goulet sont des membres provenant de la Ville de Montréal et ils n'ont droit à aucune rémunération.

La nomination de deux membres issus de la Ville représente une économie de 8 750 \$ pour l'année 2010. De plus, un poste est à combler au sein du conseil d'administration.

SURVOL DE LA SHDM

AU 31 DÉCEMBRE 2010



/ DE GAUCHE À DROITE :

MANON THERRIEN
Secrétaire de direction

NICOLAS MARIER
Chargé de projet

ISABELLE GIGUÈRE
Technicienne comptable

CLAUDE PRONOVOST
Chargé de l'exploitation, Marché Bonsecours

DANIELLE DELAND
Coordonnatrice soutien technique & administratif

STÉPHAN ST-ONGE
Contrôleur

FRANCINE LAVOIE
Technicienne comptable

MARC AUBRY
Préposé aux ressources techniques

LINDA FOREST
Gestionnaire de conventions

La SHDM compte 122 employés, incluant les employés occasionnels.

La Société a un budget d'exploitation de 67,8 M\$ pour la prochaine année.

La SHDM possède 4 391 logements abordables et 309 unités regroupées au sein de onze maisons de chambres. De plus, elle assure la gestion immobilière de sept immeubles commerciaux et institutionnels.

La Société a un budget d'amélioration des biens sous gestion de 6,8 M \$.

La Société pilote actuellement sept projets de développement et trois projets avec l'OMHM.

Depuis son existence, la SHDM a participé à la réalisation de 17 projets dans le cadre du programme Accès Condos, représentant un investissement de l'ordre de 297 M \$.

Le programme Accès Condos a permis à plus de 2 000 ménages montréalais de devenir propriétaires en bénéficiant d'un crédit d'achat de 10%.

La Société possède une expertise unique en tant que propriétaire et gestionnaire de logements à prix abordables, principalement en matière :

- de revitalisation de quartier au moyen de stratégies de partenariat avec les organismes du milieu;
- d'acquisition, de gestion et de rénovation d'immeubles;
- de gestion de conventions et de soutien à des organismes gestionnaires.

EMPLOYÉS DE LA SHDM

AU 31 DÉCEMBRE 2010

Direction générale

Directeur général
Guy Hébert

Secrétaire de direction premier niveau
Chantal Blais

Directrice aux affaires juridiques et corporatives
Josée Racicot

Conseillère en ressources humaines
Melissa Gutières

Adjointe administrative
Carole Gareau

Agente en ressources humaines
Denise Viger

Finances et administration

Directrice
Brigitte Dion

Contrôleur et analyste de projets
Stéphan St-Onge

Coordonnateur informatique, bureautique, approvisionnement
Jean Viau

Secrétaire de service
Ginette Prévost

Techicien en informatique
Alexandre Bélanger

Techniciennes comptables
Claire Gagnon

Isabelle Giguere
Francine Lavoie

Marie-Céline Rivest

Analyste comptable
Annie Léonard

Développement

Directeur
Pierre Bernardin

Coordonnateur de projets
Patrick Pretty

Conseiller stratégique
Louis Bélanger

Secrétaire de direction
Manon Therrien

Secrétaire de service
Carole Carey

Coordonnatrice des ventes
Kayla Samuels

Chargé(e)s de projets
France Boisvert

Lorne Jackson
Suzanne Gasse

Lise Lafontaine
Isabel Laliberté

Nicolas Marier
Hafsa Daba

Préposée aux ventes
Hélène Roche

Surveillants de chantier
Marc Tousignant
J. Georges Dufour

Gestion immobilière

Directeur
Carl Bond

Coordonnatrice soutien technique & administratif
Danielle Deland

Coordonnateur à la gestion immobilière
Stéphane Leclerc

Secrétaire de service
Lyne Boyer

Secrétaire de service
Johanne Poisson

Conseiller technique mécanique du bâtiment
Sylvain Beauchamp

Conseiller technique gestion de projets
Bernard Dutil

Conseiller technique architecture
Alain Tremblay

Gestionnaire de conventions
Linda Forest

Gestionnaires d'immeubles
Solange Deviers

Estelle Gravel
Suzanne Hervieux

Pierre Lucier
Suzanne Watt

Préposé à la clientèle
André Bellemare

Surintendant
Gaétan Brisson

Michel Lemieux

Agente d'administration
Sophie Dionne

Joëlle Dioume
Nina Messina

Mathilde Montes

Préposée au stationnement (CDL)
Johanne Papineau

Gardien(ne)s surveillant(e)s
Michel Barsalo

Irina Constantin
Nicole Dandurand

Madeleine Denis
Rodrigue Desrosiers

Nicole Houle
Sandra Johnston

Gilles Lapointe
Berthe Leroux

René Massé
Géradina Morera

André Morin
Viola Prest

Gilbert Roussel

Préposé(e)s à l'entretien paysager
Luc Forest

Johanne Frappier
Jean-Guy Pelletier

Préposé(e)s aux immeubles
Arturo Bengoa

Dominique Bond
Alain Carrier

Jacques Cartier
Gérald Cloutier

Normand Grenier

Saïd Haddine
Pierre Henrie
Michel Lewis
Luis Marillanca
Yves Martin
Robert Massicotte
Lucien Paquette
René Mercuri
Lorenzo Robichaud
Roland Sirois
Pierre Verret
Luc Villeneuve
Daniel Young

Occasionnels
Stéphane Bolduc
Gilbert Roy
Pierre Turgeon
Martin Berthiaume

Marché Bonsecours

Chargé de l'exploitation
Claude Pronovost

Agente d'administration
Lucie Fortin

Agente de location
Nicole Létourneau

Coordonnateur à la logistique
Éric Brault

Préposés aux ressources techniques
Marc Aubry

J.-F. Schazzenbach

Préposé(e)s à la sécurité
Patrick Brault

Bernard Cloutier
Victor Da Silva

Sébastien Poirier
Meriem Sagouma

Préposé(e)s à l'entretien ménager
Fernande Brault

Jean-Pierre Cormier
Jean-Pierre Loyer

Occasionnel(le)s (entretien ménager)
Habib Achour

Isabelle Gauthier
Gisèle Haché

Joseph Kelemen
Sylvain Spencer

Occasionnel(le)s (préposé(e)s aux événements)
Gabrielle Blanchette

Olivier Blouin
Frédéric Cloutier

Alexandre Daigle
Daniel Guilmain

Sébastien Martineau

Occasionnels (sécurité)
Pierre Chambertland

Pierre Joël Charlecin
Daniel Éliassaint

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2010

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT	18
ÉTATS CONSOLIDÉS DES RÉSULTATS ET DU SURPLUS CUMULÉ	19
BILAN CONSOLIDÉ	20
ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE	21
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	22
PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION CONSOLIDÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	34
FRAIS FINANCIERS CONSOLIDÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	35

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT



Bureau du vérificateur général
1650, rue Metcalfe
Bureau 1201
Montréal (Québec) H3A 3P1

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux membres du conseil d'administration
de la Société d'habitation et de développement de Montréal

J'ai effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de la Société d'habitation et de développement de Montréal, qui comprennent le bilan consolidé au 31 décembre 2010, et les états consolidés des résultats et du surplus cumulé et des flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, ainsi qu'un résumé des principales conventions comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers consolidés conformément aux Principes comptables généralement reconnus du Canada, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité de l'auditeur

Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers consolidés, sur la base de mon audit. J'ai effectué mon audit selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que je me conforme aux règles de déontologie et que je planifie et réalise l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers consolidés afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des conventions comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers consolidés.

J'estime que les éléments probants que j'ai obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion d'audit.

Opinion

À mon avis, les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la Société d'habitation et de développement de Montréal au 31 décembre 2010, ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux Principes comptables généralement reconnus du Canada.

Le vérificateur général de Montréal,

Jacques Bergeron, CA auditeur
Montréal, le 29 mars 2011

ÉTATS CONSOLIDÉS


DES RÉSULTATS ET DU SURPLUS CUMULÉ

Exercice terminé le 31 décembre 2010

	NOTES	2010 (\$)	2009 (\$)
PRODUITS			
Exploitation du portefeuille immobilier (tableau 1)		48 175 658	48 105 320
Vente de propriétés		3 889 675	6 264 196
Programme Accès condos		7 057 966	5 558 394
Développement		6 583 798	4 460 486
Marché Bonsecours	24	1 551 807	1 441 659
Intérêts sur prêts		1 012 613	1 193 856
Gain sur disposition de placement à long terme		355 000	–
Honoraires de gestion et autres revenus		419 271	3 748 610
		69 045 788	70 772 521
CHARGES			
Exploitation du portefeuille immobilier (tableau 1)		45 755 807	46 624 318
Coût des propriétés vendues		3 588 335	5 111 403
Coût de détention des terrains		344 295	379 390
Développement		3 074 059	3 189 654
Marché Bonsecours	24	2 129 895	2 043 444
Radiation d'une subvention à recevoir	5	793 941	–
Provision pour réduction de valeur	9	884 182	–
Intérêts sur provision pour remplacement	14	24 954	26 820
Autres dépenses		286 648	1 286 295
Dévaluation sur option d'achat		–	847 000
		56 882 116	59 508 324
Excédent des produits sur les charges		12 163 672	11 264 197
SURPLUS CUMULÉ			
Solde au début		17 604 155	6 339 958
Excédent des produits sur les charges		12 163 672	11 264 197
Solde à la fin		29 767 827	17 604 155

BILAN CONSOLIDÉ

	NOTES	31 décembre 2010 (\$)	31 décembre 2009 (\$)
ACTIF À COURT TERME			
Encaisse		3 088 524	2 663 013
Placements temporaires à un taux de 1,0 % (0,4 % en 2009)		5 697 065	6 204 102
Débiteurs	3	6 221 901	9 586 772
Portion à court terme des prêts à recevoir	4	8 880 926	22 710 938
Frais payés d'avance		946 014	904 368
		24 834 430	42 069 193
Prêts à recevoir	4	11 903 569	13 949 082
Subventions à recevoir	5	750 000	1 948 929
Crédits d'achats Accès condos	6	13 537 222	9 714 664
Option d'achat sur un immeuble	7	3 100 000	3 100 000
Immobilisations	8	145 431	223 818
Propriétés	9	196 380 882	207 755 885
		250 651 534	278 761 571
PASSIF À COURT TERME			
Emprunt bancaire	10	26 232 743	49 767 944
Créditeurs	11	9 443 368	14 837 677
Portion à court terme de la dette à long terme	12	9 227 025	8 972 331
Portion à court terme des produits reportés	13	1 129 973	2 075 735
		46 033 109	75 653 687
Dette à long terme	12	148 841 878	158 506 469
Produits reportés	13	1 830 572	1 915 016
Provision pour remplacement	14-22	4 409 787	5 313 883
		155 082 237	165 735 368
AVOIR			
Apports de fonds	15-23	10 000 000	10 000 000
Surplus cumulé		29 767 827	17 604 155
Réserve pour travaux majeurs	16	6 400 271	6 400 271
Réserve pour le développement	16	3 368 090	3 368 090
		49 536 188	37 372 516
		250 651 534	278 761 571

Au nom du conseil d'administration,  administrateur  administrateur

ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

Exercice terminé le 31 décembre 2010

	NOTES	2010 (\$)	2009 (\$)
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Excédent des produits sur les charges		12 163 672	11 264 197
Éléments n'affectant pas les liquidités			
Amortissement des propriétés		7 563 071	7 529 931
Amortissement des immobilisations		143 958	144 286
Augmentation de la provision pour remplacement	14	1 857 208	1 730 276
Augmentation de la provision pour réduction de valeur		884 182	–
Radiation d'une subvention à recevoir	5	793 941	–
Réduction de la valeur de l'option d'achat sur un immeuble		–	847 000
Diminution de la provision pour décontamination		–	330 000
Gain sur disposition de propriétés		(301 340)	(1 152 793)
		23 104 692	20 692 897
Variation nette des autres éléments d'actif et de passif	18	(2 071 084)	(7 741 866)
Fonds provenant des activités d'exploitation		21 033 608	12 951 031
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Diminution (augmentation) des placements temporaires		507 037	(823 979)
Diminution des subventions à recevoir		404 988	824 396
Diminution de l'emprunt bancaire		(23 535 201)	(8 528 794)
Remboursement de la dette à terme		(9 409 897)	(9 457 335)
Diminution des produits reportés		(1 030 206)	(213 661)
Utilisation de la provision pour remplacement	14	(2 761 304)	(1 794 532)
Fonds affectés aux activités de financement		(35 824 583)	(19 993 905)
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Acquisition de propriétés		(24 945)	(194 175)
Disposition de propriétés		3 889 675	6 264 196
Variation des travaux en cours		(635 640)	(343 106)
Acquisition d'immobilisations		(65 571)	(33 988)
Octroi de prêts à recevoir		(15 364 286)	(2 575 151)
Remboursement de prêts à recevoir		31 239 811	8 040 133
Augmentation des crédits d'achats Accès condos		(3 822 558)	(3 705 367)
Fonds provenant des activités d'investissement		15 216 486	7 452 542
Variation nette des liquidités		425 511	409 668
Espèces et quasi-espèces au début		2 663 013	2 253 345
Espèces et quasi-espèces à la fin		3 088 524	2 663 013

Note : Les espèces et quasi-espèces sont composées de l'encaisse.

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

au 31 décembre 2010

1- STATUT ET OBJETS

La Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) est une société sans but lucratif, mandataire de la Ville, constituée le 1^{er} janvier 2007, suite à la fusion des activités de la Société d'habitation et de développement de Montréal et de la Société de développement de Montréal. Suite à une requête présentée par la Ville de Montréal en vertu de l'article 224 de l'annexe C de la charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11.4), de nouvelles lettres patentes ont été émises le 17 juin 2010 par le gouvernement du Québec afin que la Société redevienne une société paramunicipale.

Ses objectifs sont de contribuer au développement économique et social par la mise en valeur d'actifs immobiliers de nature résidentielle, institutionnelle, industrielle, commerciale et culturelle sur le territoire de la Ville de Montréal; d'acquérir, de rénover, de restaurer, de construire, de démolir, de vendre, de louer ou d'administrer des immeubles sur le territoire de la Ville de Montréal et accorder des subventions et en administrer les programmes à la construction, la rénovation, la restauration, la démolition et la relocalisation d'immeubles sur le territoire de la Ville de Montréal.

La Société d'habitation et de développement de Montréal est exonérée d'impôt sur le revenu des sociétés et bénéficie du statut d'organisme de bienfaisance enregistré.

2 - CONVENTIONS COMPTABLES

a) Généralités

Les états financiers de la Société ont été dressés selon les règles de la comptabilité générale conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada.

b) Consolidation

Les participations dans les coentreprises sont présentées selon la méthode de la consolidation proportionnelle.

c) Constatation des produits

Les revenus d'exploitation du portefeuille immobilier incluent les loyers provenant des locataires liés par des contrats de location, les recouvrements de taxes foncières, la récupération des frais d'exploitation, les revenus de stationnement et les revenus accessoires. La constatation du revenu commence à la date d'entrée en vigueur du bail.

Les produits tirés des projets de construction à long terme sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement des travaux. Le degré d'achèvement est mesuré en fonction de la tranche de travail complété par rapport au projet dans son ensemble.

Les revenus non encaissés des crédits d'achats Accès Condos sont évalués par une actualisation des flux monétaires futurs. L'ajustement final du revenu est comptabilisé lors de l'encaissement du crédit d'achat.

d) Amortissement des immobilisations

Les immobilisations sont amorties selon la méthode de l'amortissement linéaire.

Améliorations locatives	5 ans
Mobilier	4 ans
Matériel de télécommunication	4 ans
Matériel roulant	4 ans
Équipement informatique	3 ans

e) Propriétés

Les propriétés sont comptabilisées au coût, déduction faite de l'amortissement cumulé, sans excéder la valeur recouvrable nette. À l'exception des terrains, elles sont amorties de la façon suivante :

	Méthode	Durée
LNH, article 95	Taux progressif	35 ans
PALL	Linéaire	35 ans
PAMAC et autres	Taux progressif	25 ans
Commercial	Linéaire	35 ans

Pour les propriétés assujetties à la Loi nationale sur l'habitation (LNH), article 95, une provision pour remplacement est créée au passif, à même les charges, conformément aux exigences de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et de la Société d'habitation du Québec (SHQ). Cette provision est estimée en fonction des coûts actualisés des investissements quinquennaux.

f) Produits reportés

Les rentes perçues d'avance sur les baux emphytéotiques sont amorties linéairement sur une période de 52 ans.

La subvention du Programme de coopération industrielle de Montréal (PROCIM) est amortie selon la méthode du taux progressif sur une durée de 20 ans.

g) Utilisation d'estimations

La préparation des états financiers, conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada, exige que la direction fasse des estimations et pose des hypothèses ayant une incidence sur les montants d'actif et de passif, sur la présentation des actifs et des passifs éventuels, de même que sur les postes de produits et charges de l'exercice. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

h) Instruments financiers

Comptabilisation et évaluation

Les actifs et les passifs financiers sont constatés au bilan lorsque la Société devient partie aux dispositions contractuelles d'un instrument financier. À la constatation initiale, tous les instruments financiers doivent être évalués à leur juste valeur. Après la constatation initiale, l'évaluation des instruments financiers dépend de leur classement.

- Détenus à des fins de transaction

Les actifs et les passifs financiers sont classés ou désignés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à la juste valeur. Les gains, les pertes et les coûts de transaction sont comptabilisés dans l'état des résultats au cours de la période où ils surviennent.

- Prêts et créances

Les actifs financiers classés comme prêts et créances sont évalués à leur coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

- Détenus à des fins autres que de transaction

Les passifs financiers classés comme détenus à des fins autres que de transaction sont évalués à leur coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les coûts de transaction sont ajoutés à la valeur comptable du passif financier.

i) Changement de normes comptables

La Société est considérée comme un « autre organisme public » selon la définition du Manuel de l'ICCA comptabilité des organismes du secteur public. Ce type d'organisme aura, en 2011, le choix d'appliquer les normes internationales (IFRS) dédiées aux entreprises ayant une obligation d'information du public ou celles prescrites par l'ICCA pour le secteur public. Le conseil d'administration a décidé d'appliquer les normes du secteur public pour ses états financiers de l'exercice 2011. La Société évalue actuellement les exigences de ces normes sur ses états financiers.

3 - DÉBITEURS

	NOTES	2010 \$	2009 \$
Ville de Montréal		3 895 807	5 205 627
Accès condos		255 281	1 616 866
Intérêts		108 477	972 103
Subventions à recevoir	5	464 571	724 803
Subvention à recevoir – Ville de Montréal	5	535 500	–
Taxes		330 496	147 641
Loyers		534 237	538 823
Gestionnaires externes		378 407	377 071
Autres		286 640	583 299
		6 789 416	10 166 233
Provision pour créances douteuses		(567 515)	(579 461)
		6 221 901	9 586 772

4 - PRÊTS À RECEVOIR

Les soldes de prix de vente portent intérêt à des taux variant entre 3,5 % et 9 % et ont des dates d'échéance variant de 2011 à 2017.

Les prêts Accès condos ne portent pas intérêt et ont des échéances se terminant en 2011.

Les prêts hypothécaires et autres portent intérêt à des taux variant entre 0 % et 9 % et ont des dates d'échéance variant de 2011 à 2030.

	2010 \$	2009 \$
Soldes de prix de vente	4 759 381	5 735 964
Prêts Accès condos	2 774 591	937 441
Prêts hypothécaires et autres	13 250 523	29 986 615
	20 784 495	36 660 020
Portion à court terme des prêts à recevoir	(8 880 926)	(22 710 938)
	11 903 569	13 949 082

Les prêts à recevoir sont garantis par des hypothèques de 1^{er} rang pour une valeur de 3 801 273 \$ et par des hypothèques de 2^e rang pour une valeur de 16 968 774 \$. Des prêts à recevoir totalisant 14 448 \$ ne comportent aucune garantie.

Les encaissements, au cours des cinq (5) prochains exercices, sont les suivants :

	\$
2011	8 880 926
2012	2 964 279
2013	2 954 566
2014	2 954 566
2015	2 954 563

5- SUBVENTIONS À RECEVOIR

	NOTE	2010 \$	2009 \$
Ville de Montréal		535 500	–
Ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine du Québec Programme d'aide financière aux équipements culturels, encaissable selon les modalités et échéanciers de la dette à terme correspondante	12	1 125 000	1 500 000
Ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine du Québec Programme d'aide financière aux équipements culturels		89 571	1 173 732
		1 750 071	2 673 732
Portion à court terme présentée avec les débiteurs		(1 000 071)	(724 803)
		750 000	1 948 929

Un montant de 793 941 \$ a été radié suite à la résiliation d'une subvention par le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine du Québec.

6 - CRÉDITS D'ACHATS ACCÈS CONDOS

Dans le cadre de son plan stratégique de développement, la Société s'est engagée à mettre sur le marché des unités en copropriété divise à prix abordable par le biais d'une formule novatrice d'accession à la propriété : le programme Accès condos. Au 31 décembre 2010, 1972 (1528 en 2009) ménages ont bénéficié de ce programme. Ce programme accorde à l'acheteur un crédit d'achat, lequel représente une créance hypothécaire de deuxième rang en faveur de la Société. Au 31 décembre 2010, la somme à recevoir est évaluée à 13 537 222 \$ (9 714 664 \$ au 31 décembre 2009). Cette valeur est basée sur une actualisation des flux monétaires futurs au moment de l'enregistrement des ventes chez le notaire.

7 - OPTION D'ACHAT SUR UN IMMEUBLE

La Société détient une option d'achat sur l'immeuble situé au 2101, boulevard Saint-Laurent (mieux connu sous le nom de Musée Juste pour Rire).

8- IMMOBILISATIONS

	2010		2009	
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur nette	Valeur nette
Améliorations locatives	1 537 114	1 491 376	45 738	113 239
Mobilier	563 331	549 422	13 909	41 719
Matériel de télécommunication	106 451	105 179	1 272	11 031
Matériel roulant	27 361	10 260	17 101	23 941
Équipement informatique	1 204 041	1 136 630	67 411	33 888
	3 438 298	3 292 867	145 431	223 818

9 - PROPRIÉTÉS

Au cours de l'exercice, la Société a enregistré une provision pour réduction de valeur sur l'immeuble « Bon Pasteur », situé au 60-100, rue Sherbrooke Est. Un rapport d'évaluation externe établi la juste valeur de cette propriété à 1 400 000 \$ alors que la valeur nette comptable s'établissait à 2 284 182 \$. Cette propriété est détenue via un bail emphytéotique d'une durée de 52 ans venant à échéance en 2037. Étant donné la faible probabilité de voir la valeur de l'immeuble augmenter d'ici l'échéance du bail emphytéotique, une provision de 884 182 \$ pour réduction de valeur est constatée dans les résultats de l'exercice.

	2010			2009
		\$		\$
	Coût	Provision pour réduction de valeur et amortissement cumulé	Valeur nette	Valeur nette
En location				
PALL & PAMAC ⁽¹⁾	107 810 811	49 379 059	58 431 752	60 730 183
LNH, article 95 ⁽²⁾	79 740 957	40 208 858	39 532 099	43 106 682
Commerciales	139 412 200	44 365 708	95 046 492	99 254 784
Autres ⁽³⁾	2 186 987	553 961	1 633 026	2 926 723
	329 150 955	134 507 586	194 643 369	206 018 372
Cédées par bail emphytéotique				
	2 335 513	598 000	1 737 513	1 737 513
	331 486 468	135 105 586	196 380 882	207 755 885

- (1) PALL : Programme d'acquisition de logements locatifs
PAMAC : Programme d'acquisition de maisons de chambres
(2) LNH : Loi nationale sur l'habitation
(3) Inclut les travaux en cours pour un montant de 501 215 \$ (1 765 610 \$ en 2009)

10 - EMPRUNT BANCAIRE

L'emprunt bancaire de 26 232 743 \$ provient d'une marge de crédit maximale autorisée de 100 000 000 \$, garantie par la Ville de Montréal, portant intérêt à des taux variant entre le taux préférentiel bancaire réduit de 50 points de base et le taux des acceptations bancaires plus 13 points de base. Au 31 décembre 2010, l'emprunt bancaire porte intérêt à des taux variant entre 1,25 % et 1,28 %.

11 - CRÉDITEURS

	2010	2009
	\$	\$
Fournisseurs	5 184 752	7 392 072
Ville de Montréal	729 133	3 888 995
Design Montréal	256 026	262 677
Salaires, provision pour décontamination et autres	3 273 457	3 293 933
	9 443 368	14 837 677

12 - DETTE À LONG TERME

	NOTE	2010 \$	2009 \$
Hypothèques immobilières garanties par des propriétés d'une valeur comptable de 39 532 099 \$, portant intérêt à des taux variant entre 1,81 % et 4,63 %, renouvelables de 2011 à 2015		39 273 347	42 847 930
Emprunt à terme portant intérêt au taux des acceptations bancaires du prêteur, majoré de 11 points de base (0,11 %), échéant en 2012, garanti par la Ville de Montréal		56 500 000	58 000 000
Emprunt à terme portant intérêt à un taux de 3,55 %, échéant en 2015, garanti par la Ville de Montréal		38 044 782	38 492 324
Emprunt à terme portant intérêt au taux des acceptations bancaires du prêteur, majoré de 12,5 points de base (0,125 %), échéant en 2012, garanti par la Ville de Montréal		23 125 774	26 638 546
Emprunt garanti par une subvention du ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine du Québec dans le cadre d'un programme d'aide financière aux équipements, à un taux de 4,54 %, échéant en 2013	5	1 125 000	1 500 000
		158 068 903	167 478 800
Versements exigibles à court terme		(9 227 025)	(8 972 331)
		148 841 878	158 506 469

Les versements en capital requis au cours des cinq (5) prochains exercices, en présumant le refinancement des soldes dus selon les mêmes modalités, s'établissent comme suit :

	\$
2011	9 227 025
2012	9 428 218
2013	9 643 617
2014	9 508 702
2015	9 755 635

13 - PRODUITS REPORTÉS

	2010 \$	2009 \$
Baux emphytéotiques	955 347	985 827
Programme de coopération industrielle de Montréal (PROCIM)	959 669	1 011 033
Perçus d'avance de la Ville de Montréal	723 077	1 742 414
Perçus d'avance – Autres	322 452	251 477
	2 960 545	3 990 751
Portion à court terme des produits reportés	(1 129 973)	(2 075 735)
	1 830 572	1 915 016

14 - PROVISION POUR REMPLACEMENT

(IMMEUBLES ASSUJETTIS À LA LOI NATIONALE SUR L'HABITATION ARTICLE 95)

La provision pour remplacement est créée pour chaque immeuble dont les produits excèdent les charges. Elle sert à couvrir les dépenses importantes d'entretien et de réparation ou le remplacement des équipements. Les sommes affectées à cette provision sont augmentées des intérêts courants.

	2010 \$	2009 \$
Solde au début	5 313 883	5 378 139
Utilisation de l'exercice	(2 761 304)	(1 794 532)
Augmentation de l'exercice	1 832 254	1 703 456
Intérêts	24 954	26 820
Solde à la fin	4 409 787	5 313 883

15 - APPORTS DE FONDS

La Ville a pourvu la Société d'un montant de 9 000 000 \$ et le gouvernement du Québec d'un montant de 1 000 000 \$ à titre de fonds de roulement.

En cas de dissolution, les biens de la Société, une fois ses dettes acquittées, seront dévolus à la Ville de Montréal.

16 - RÉSERVE POUR TRAVAUX MAJEURS ET RÉSERVE POUR LE DÉVELOPPEMENT

La Société affecte une portion de son surplus cumulé à une réserve destinée aux réparations majeures pour son parc immobilier, à l'exception des immeubles gérés selon les termes de l'article 95 de la Loi nationale sur l'habitation qui fait l'objet d'une provision pour remplacement distincte (voir notes 14 et 22). Au 31 décembre 2010, le solde de cette réserve s'élevait à 6 400 271 \$ (6 400 271 \$ en 2009).

Également, la Société affecte une portion de son surplus cumulé à une réserve destinée à des projets de développement futurs. Au 31 décembre 2010, le solde de cette réserve s'élevait à 3 368 090 \$ (3 368 090 \$ en 2009).

17- PARTICIPATION DANS DES COENTREPRISES

La Société investit, conjointement avec d'autres sociétés, dans des projets de développement immobilier. Les données suivantes, extraites des états financiers des immeubles détenus en copropriété, reflètent sa quote-part :

	2010 \$	2009 \$
Actif	261 765	245 467
Passif	58 844	56 234
Produits	32 104	30 411
Charges	18 416	16 836

18 - FLUX DE TRÉSORERIE

	2010 \$	2009 \$
Variation nette des autres éléments d'actif et de passif		
Diminution (augmentation) des débiteurs	3 364 871	(1 352 191)
(Augmentation) diminution des frais payés d'avance	(41 646)	481 195
Diminution des créditeurs	(5 394 309)	(6 870 870)
	(2 071 084)	(7 741 866)

19 - REER COLLECTIF

La Société contribue à un REER collectif pour l'ensemble de ses employés permanents. Cette contribution est basée sur un pourcentage de la rémunération de base et aucune autre obligation n'est assumée par l'employeur au moment de la retraite. La contribution de l'exercice s'est élevée à 350 448 \$ (365 489 \$ en 2009).

20- INSTRUMENTS FINANCIERS

CLASSEMENT

Le classement des instruments financiers ainsi que leur valeur comptable et leur juste valeur étaient les suivants :

	31 décembre 2010				31 décembre 2009		
	Détenus à des fins de transaction	Prêts et créances	Valeur comptable	Juste valeur	Détenus à des fins de transaction	Prêts et créances	Juste valeur
			Total				
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Actifs financiers							
Encaisse ⁽¹⁾	3 088 524	-	3 088 524	3 088 524	2 663 013	-	2 663 013
Placements temporaires ⁽¹⁾	5 697 065	-	5 697 065	5 697 065	6 204 102	-	6 204 102
Débiteurs ⁽¹⁾	-	6 221 901	6 221 901	6 221 901	-	9 586 772	9 586 772
Prêts à recevoir ⁽²⁾	-	20 784 495	20 784 495	18 446 400	-	36 660 020	33 867 372
Subventions à recevoir ⁽¹⁾	-	750 000	750 000	750 000	-	1 948 929	1 948 929
Crédits d'achats Accès condos ⁽³⁾	-	13 537 222	13 537 222	13 537 222	-	9 714 664	9 714 664
	8 785 589	41 293 618	50 079 207	47 741 112	8 867 115	57 910 385	63 984 852

20- INSTRUMENTS FINANCIERS (SUITE)

CLASSEMENT (suite)

	31 décembre 2010		31 décembre 2009	
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
	Détenus à des fins autres que de transaction		Détenus à des fins autres que de transaction	
	\$	\$	\$	\$
Passifs financiers				
Emprunt bancaire ⁽¹⁾	26 232 743	26 232 743	49 767 944	49 767 944
Créditeurs ⁽¹⁾	9 443 368	9 443 368	14 837 677	14 837 677
Dette à long terme ⁽⁴⁾	158 068 903	147 055 712	167 478 800	160 952 873
	193 745 014	182 731 823	232 084 421	225 558 494

La juste valeur des instruments financiers a été établie comme suit :

- (1) La valeur comptable présentée au bilan consolidé se rapproche de la juste valeur.
- (2) La juste valeur des prêts a été déterminée selon le taux du marché pour ce type d'actifs.
- (3) La juste valeur est établie selon un modèle d'évaluation qui nécessite l'utilisation d'hypothèses à l'égard du calendrier des flux de trésorerie futurs estimatifs, du taux de croissance de la valeur marchande des condos, du taux d'actualisation et de la solvabilité des emprunteurs. Pour poser ces hypothèses, la Société utilise des données du marché externe.
- (4) La juste valeur de la dette à long terme est évaluée à l'aide d'analyses de flux de trésorerie actualisés d'après des taux d'emprunts actuels qui s'appliquent à des emprunts semblables.

RISQUES FINANCIERS

Risque de marché

La Société fait face à un risque de trésorerie pour la presque totalité de sa dette puisqu'elle porte principalement intérêt à taux flottant. Une hausse marquée des taux d'intérêt pourrait accroître la charge, cependant la Société a l'option de fixer le taux.

Risque de crédit

La valeur comptable des principaux actifs financiers représente l'exposition maximale de la Société au risque de crédit.

La Société reconnaît du crédit à ses clients dans le cours normal de ses activités. Elle effectue des évaluations de crédit à l'égard de ses clients et maintient des provisions pour pertes sur créances.

La plupart des prêts et créances sont garantis par des hypothèques de premier ou de deuxième rang.

Risque de liquidité

La Société considère qu'elle dispose des facilités de crédit afin de s'assurer d'avoir des fonds suffisants pour répondre à ses besoins financiers courants et à long terme, et ce, à coût raisonnable.

21 - OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

Cité du commerce électronique

Le ministère des Finances du Québec et Investissement Québec ont mandaté la SHDM à titre de gestionnaire de l'opération immobilière du projet de la Cité du commerce électronique. En vertu de cette convention, la Société a acquis des propriétés et des options d'achat. Cette entente prendra fin lors de la disposition des actifs, ce qui devrait être complétée au cours de l'année 2011.

Dans le cadre de cette convention, la SHDM a obtenu une facilité de crédit au montant de 67 500 000 \$ garantie par la Ville de Montréal. Au 31 décembre 2010, la dette bancaire s'élevait à 3 000 000 \$ (32 700 000 \$ au 31 décembre 2009).

Les garanties offertes par le gouvernement du Québec et Investissement Québec font en sorte que l'exécution de ce mandat n'affecte pas la situation financière de la Société. Conséquemment, l'actif, le passif, les produits et les charges liés à la Cité du commerce électronique sont exclus des présents états financiers.

Baux emphytéotiques

La Société a contracté avec la Ville des baux emphytéotiques de durées de vingt (20) à soixante-trois (63) ans pour la location de terrains. Le solde de l'engagement au 31 décembre 2010 s'établit à 1 096 197 \$. Les paiements annuels exigibles en vertu de ces baux pour les cinq prochains exercices sont approximativement de 47 000 \$.

Location d'espace

La Société loue des locaux en vertu d'un bail échéant en 2020. Au 31 décembre 2010, l'engagement total lié à ce bail s'établit à 4 321 114 \$. Les paiements annuels exigibles pour les prochains exercices sont :

	\$
2011	430 021
2012	430 021
2013	430 021
2014	430 021
2015 et suivants	2 601 030

22- SUBVENTIONS DE LA SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Les subventions de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), accordées aux termes de l'article 95 de la Loi nationale sur l'habitation, représentent la réduction du taux d'intérêt de la dette hypothécaire à un coût approximatif de 2 %, calculé selon le moindre du coût réel du bâtiment et du prix maximum par unité de logement.

En vertu de ce programme, lorsqu'un immeuble a un excédent des produits sur les charges, ce montant doit être utilisé aux fins suivantes :

- Affectation à la provision pour remplacement;
- Octroi de subventions aux locataires en fonction de leurs revenus;
- Remboursement de tout résidu, jusqu'à concurrence de la subvention, à la Société canadienne d'hypothèques et de logement, le cas échéant.

Pour l'exercice 2010, un montant de 917 786 \$ (979 862 \$ pour l'exercice 2009) (tableau 2) a été comptabilisé à titre de subventions en vertu de ce programme.

Au 31 décembre 2010, 2 082 unités de logement (2 082 au 31 décembre 2009) sont gérées dans le cadre de ce programme.

23 - ÉVENTUALITÉS ET ENGAGEMENTS

a) Coût de décontamination

Compte tenu des lois sur l'environnement, il est possible que le niveau de contamination de certains terrains détenus par la Société excède les normes en vigueur. La Société n'est pas en mesure de prévoir l'importance des exigences futures dans ce domaine et elle ne peut donc présentement établir le coût des mesures correctrices à apporter.

Cependant, afin de minimiser ce risque environnemental, la Société, via l'expertise de sociétés spécialisées en études environnementales, procède à l'évaluation du degré de contamination des sols et enregistre une provision à cet égard. Au 31 décembre 2010, la provision s'élève à 1 292 139 \$ (1 292 139 \$ au 31 décembre 2009).

b) Réclamations diverses

La Société fait l'objet de réclamations totalisant 14 578 301 \$ et d'une action en passation de titres. Les causes n'ayant pas été entendues devant les tribunaux, la Société n'est pas en mesure d'en déterminer les effets.

c) Accès condos

La Société a signé des ententes de développement clés en main avec des entrepreneurs pour la réalisation de 988 unités (1053 en 2009) représentant un investissement total de 170 811 627 \$ (168 249 805 \$ en 2009). En vertu de ces ententes, advenant qu'un certain nombre d'unités d'habitation et de places de stationnement soient non vendues après la période de 120 jours suivant l'achèvement substantiel des travaux, la Société s'engage à prêter à l'entrepreneur une somme d'argent pour une durée de 18 mois. Si, après 18 mois, les unités demeurent invendues, la Société achète lesdites unités.

La Société s'est engagée à acheter des entrepreneurs, les unités non vendues. La valeur de ces dernières est de 5 843 245 \$ au 31 décembre 2010 (13 540 019 \$ au 31 décembre 2009). Au 31 décembre 2010, la Société finance des unités non vendues d'une valeur de 2 770 528 \$ (933 377 \$ au 31 décembre 2009).

d) Faubourg Contrecoeur

La Société s'est engagée auprès d'un entrepreneur à lui verser, à partir du 1^{er} juillet 2007, 15 800 000 \$ à titre de contribution non remboursable relative à la construction de logements familiaux. Un montant de 219 444 \$ est versé mensuellement pour répondre à cet engagement. Suite à une entente signée entre la Société et l'entrepreneur, ce dernier s'est engagé à lui remettre tout versement reçu de la Ville de Montréal concernant des travaux d'infrastructure, à l'exclusion des versements relatifs aux logements sociaux. Au 31 décembre 2010, un montant de 7 649 686 \$ (5 016 353 \$ au 31 décembre 2009) est enregistré dans les prêts à recevoir de la Société. De plus, une provision pour mauvaises créances de 1 632 011 \$ a été enregistrée en lien avec ces 2 ententes.

Suite à une entente signée avec l'entrepreneur, un montant additionnel de 4 462 200 \$ pourrait devoir lui être versé advenant le non respect de certaines conditions.

e) Apports de fonds

La Société a conclu une entente pour le remboursement de l'apport de fonds de 9 000 000 \$ octroyé par la Ville de Montréal et ce, à compter de l'année 2011. Au cours des 5 prochains exercices, les versements s'établiront comme suit :

	\$
2011	1 200 000
2012	1 500 000
2013	1 800 000
2014	2 100 000
2015	2 400 000

24- TRANSACTIONS AVEC DES APPARENTÉS

Les activités de la Société sont régies par un protocole d'entente signé avec la Ville de Montréal, lequel prévoit notamment :

- La nomination des membres du conseil d'administration de la Société et du directeur général est recommandée par le comité exécutif de la Ville de Montréal.
- Le budget de la Société est approuvé par le conseil municipal.
- La Société ne peut ni aliéner ni hypothéquer un actif immobilier dont elle est propriétaire sans avoir au préalable obtenu l'autorisation du comité exécutif de la Ville de Montréal.

De plus, la Société fait partie du périmètre comptable de la Ville de Montréal.

Le vérificateur général de la Ville de Montréal est le vérificateur de la Société. Il doit, entre autres, certifier les états financiers de la Société.

Pour l'exercice 2010, aucune contribution de la Ville de Montréal n'a été reçue par la Société. De plus, une entente a été conclue avec la Ville de Montréal afin d'aider celle-ci à atteindre ses objectifs budgétaires. Cette entente fait en sorte que la Société renonce à recevoir un montant de 283 823 \$ lié au déficit du programme PAMAC et à la Mission Old Brewery en plus de renoncer à recevoir un montant pour couvrir le déficit d'exploitation de 578 088 \$ du Marché Bonsecours. En contrepartie, la Ville accepte de garantir les prêts de la Société sans aucune rémunération.

Des produits de location de 14 302 691 \$ provenant de la Ville sont inclus dans les produits d'exploitation consolidés du portefeuille immobilier de la Société de l'exercice 2010 (14 325 915 \$ pour l'exercice 2009).

La Société gère pour la Ville le Marché Bonsecours pour lesquels les résultats sont présentés à l'état consolidé des résultats ainsi qu'un autre mandat pour des honoraires de gestion totalisant 116 924 \$ (374 866 \$ en 2009).

Au cours de l'exercice, la Société a acheté de la Ville du gaz naturel pour un montant de 895 053 \$ (1 118 982 \$ en 2009).

Les transactions précédentes ont été effectuées à la valeur d'échange.

De plus, la Société et la Ville effectuent diverses opérations ou concluent des ententes particulières dont les résultats sont montrés aux notes 3, 5, 10, 11, 12, 13, 15, 21 et 23.

25- CHIFFRES COMPARATIFS

Certains chiffres de l'exercice précédent ont été reclassés afin de les rendre conformes à la présentation adoptée pour l'exercice terminé le 31 décembre 2010.

TABLEAU 1 :

PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION CONSOLIDÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Exercice terminé le 31 décembre 2010

NOTES	BUDGET 2010 \$	LNH (article 95) \$	PALL \$	PAMAC \$	COMMERCIAL \$	AUTRES \$	TOTAL 2010 \$	TOTAL 2009 \$
Produits								
Loyers	47 314 292	14 901 990	12 846 778	1 137 671	18 295 465	270 461	47 452 365	46 821 485
Autres	974 250	615 144	263 073	12 950	146 565	27 132	1 064 864	1 082 179
Subventions aux locataires	22 (367 445)	(341 571)	–	–	–	–	(341 571)	(338 744)
Contribution- Ville	–	–	–	–	–	–	–	540 400
	47 921 097	15 175 563	13 109 851	1 150 621	18 442 030	297 593	48 175 658	48 105 320
Charges								
Administration	2 486 175	649 971	504 833	41 908	1 085 029	18 048	2 299 789	1 960 845
Entretien et exploitation	12 986 551	4 875 228	4 366 042	644 819	3 756 027	130 738	13 772 854	13 240 921
Assurances	506 430	176 393	152 234	16 329	125 864	2 776	473 596	506 779
Énergie	5 722 572	967 645	1 917 399	200 266	1 778 033	6 319	4 869 662	5 587 851
Taxes	8 803 826	2 249 621	1 589 178	133 796	5 169 980	37 063	9 179 638	8 648 225
Amortissement des propriétés	7 685 613	3 574 583	1 311 926	290 535	2 343 779	42 248	7 563 071	7 529 931
Frais financiers (tableau 2)	6 519 287	713 978	461 004	32 870	1 811 175	4 504	3 023 531	3 596 401
Améliorations	5 140 000	135 890	2 125 408	265 980	200 781	13 353	2 741 412	3 849 909
Réserve pour remplacement	14 1 347 301	1 832 254	–	–	–	–	1 832 254	1 703 456
	51 197 755	15 175 563	12 428 024	1 626 503	16 270 668	255 049	45 755 807	46 624 318
Excédent des produits sur les charges (des charges sur les produits)	(3 276 658)	–	681 827	(475 882)	2 171 362	42 544	2 419 851	1 481 002

TABLEAU 2 :

FRAIS FINANCIERS CONSOLIDÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Exercice terminé le 31 décembre 2010

	NOTE	BUDGET 2010 \$	LNH (article 95) \$	PALL \$	PAMAC \$	COMMERCIAL \$	AUTRES \$	TOTAL 2010 \$	TOTAL 2009 \$
Dépenses d'intérêts									
Hypothèques		1 348 686	1 631 764	–	–	–	–	1 631 764	1 703 826
Autres		5 869 570	–	461 004	32 870	1 811 175	4 504	2 309 553	2 872 437
		7 218 256	1 631 764	461 004	32 870	1 811 175	4 504	3 941 317	4 576 263
Subventions									
Subventions-SCHL	22	698 969	917 786	–	–	–	–	917 786	979 862
		6 519 287	713 978	461 004	32 870	1 811 175	4 504	3 023 531	3 596 401

Société d'habitation et de développement de Montréal

800, boulevard De Maisonneuve Est, bureau 2200
Montréal (Québec) H2L 4L8

Téléphone : 514 380-SHDM (7436)
Courriel : info@shdm.org

