

SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

ÉTATS FINANCIERS

AU

31 DÉCEMBRE 2005

SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

**ÉTATS FINANCIERS
AU
31 DÉCEMBRE 2005**

	<u>PAGE</u>
Rapport du Vérificateur	1
États des résultats et du surplus cumulé	2
Bilan	3
État des flux de trésorerie	4
Notes aux états financiers	5
Produits et charges de location résidentielle	Tableau 1
Frais financiers – location résidentielle	Tableau 2

ÉTATS DES RÉSULTATS ET DU SURPLUS CUMULÉ
exercice terminé le 31 décembre

	Note	2005 \$	2004 \$
Produits			
Location résidentielle (tableau 1)		31 333 152	31 094 396
Intérêts et autres		172 557	274 043
Mandat Ville de Montréal		-	667 917
Gain (Perte) sur disposition de propriétés		297 632	(87 500)
		31 803 341	31 948 856
Charges			
Location résidentielle (tableau 1)		29 007 821	28 222 880
Intérêts réserve pour remplacement	10	109 059	85 585
Mandat Ville de Montréal		-	667 917
Frais de développement	11	1 845 107	615 812
		30 961 987	29 592 194
Excédent des produits sur les charges		841 354	2 356 662
SURPLUS CUMULÉ			
		2005 \$	2004 \$
Solde au début		10 308 496	10 308 496
Excédent des produits sur les charges		841 354	2 356 662
Affectation à la réserve pour travaux majeurs	11	(1 686 461)	(356 662)
Affectation de (à) la réserve pour le développement	11	845 107	(2 000 000)
Solde à la fin		10 308 496	10 308 496

BILAN
au 31 décembre

	Note	2005 \$	2004 \$
Actif à court terme			
Encaisse		351 051	1 167 976
Placements temporaires, au coût		8 793 057	7 463 020
Débiteurs	3	953 672	1 798 248
Frais payés d'avance		1 657 999	1 178 305
		11 755 779	11 607 549
Prêts	4	702 305	475 186
Immobilisations	5	208 400	279 247
Propriétés	6	144 508 177	148 866 307
		157 174 661	161 228 289
Passif à court terme			
Créditeurs	7	4 518 447	4 757 464
Versements sur la dette à terme	8	3 037 197	2 833 220
		7 555 644	7 590 684
Produits reportés	9	1 107 747	1 138 227
Dette à terme	8	129 814 932	135 316 772
Réserve pour remplacement	10	5 189 826	4 517 448
		136 112 505	140 972 447
Avoir			
Surplus cumulé		10 308 496	10 308 496
Réserve pour travaux majeurs	11	2 043 123	356 662
Réserve pour le développement	11	1 154 893	2 000 000
		13 506 512	12 665 158
		157 174 661	161 228 289

Au nom du conseil d'administration,

_____, administrateur

_____, directeur général

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE
exercice terminé le 31 décembre

	2005	2004
	\$	\$
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Excédent des produits sur les charges	841 354	2 356 662
Éléments n'affectant pas les liquidités		
Amortissement des propriétés	4 648 477	4 485 842
Amortissement des immobilisations	106 721	128 946
Augmentation de la réserve pour remplacement	1 841 304	1 717 899
(Gain) Perte sur disposition de propriétés	(297 632)	87 500
Produits reportés	(30 480)	(30 480)
	<u>7 109 744</u>	<u>8 746 369</u>
Variation d'éléments du fonds de roulement	125 865	749 024
	<u>7 235 609</u>	<u>9 495 393</u>
Fonds provenant des activités d'exploitation		
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Augmentation de la dette à terme	463 226	-
Remboursement de la dette à terme	(5 761 089)	(10 667 478)
Utilisation de la réserve pour remplacement	(1 168 926)	(1 673 989)
	<u>(6 466 789)</u>	<u>(12 341 467)</u>
Fonds affectés aux activités de financement		
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Prêts	(227 119)	31 406
Acquisition de propriétés	(2 727 715)	(727 754)
Disposition de propriétés	2 735 000	2 696 988
Acquisition d'immobilisations	(35 874)	(122 035)
	<u>(255 708)</u>	<u>1 878 605</u>
Fonds (affectés aux) provenant des activités d'investissement		
Variation nette des liquidités	513 112	(967 469)
Liquidités au début	8 630 996	9 598 465
Liquidités à la fin	9 144 108	8 630 996
Liquidités		
Encaisse	351 051	1 167 976
Placements temporaires	8 793 057	7 463 020
	<u>9 144 108</u>	<u>8 630 996</u>

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS au 31 décembre 2005

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 par lettres patentes datées du 22 janvier 1988, en vertu de l'article 218 de la charte de la Ville de Montréal.

Ses objectifs sont 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.

2- CONVENTIONS COMPTABLES

a) Généralités

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

b) Propriétés

Les propriétés en location et celles détenues pour la revente sont comptabilisées au coût, déduction faite de l'amortissement cumulé, sans excéder la valeur recouvrable nette. Pour les propriétés assujetties à la Loi nationale de l'habitation (LNH), article 95, la valeur recouvrable nette est égale au solde résiduel de la dette à long terme. Ces propriétés sont amorties selon les modalités de remboursement de l'hypothèque immobilière contractée à leur égard. Les propriétés détenues dans le cadre du programme d'acquisition de logements locatifs (PALL) sont amorties de façon linéaire sur une durée de trente-cinq (35) ans. Les autres propriétés sont amorties à un taux progressif sur une durée de vingt-cinq (25) ans.

Pour les propriétés assujetties à la Loi nationale de l'habitation (LNH), article 95, une réserve 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).

c) 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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS
au 31 décembre 2005

d) 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 revenus et dépenses de l'exercice. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

3- DÉBITEURS

	2005	2004
	\$	\$
Ville de Montréal	-	743 483
Société apparentée	3 877	-
Loyers, taxes à la consommation	810 001	898 415
SCHL	139 794	156 350
	953 672	1 798 248

4- PRÊTS

	2005	2004
	\$	\$
Prêts hypothécaires portant intérêt à des taux variant de 0 % à 9 %, échéant d'ici 2022	702 305	475 186

5- IMMOBILISATIONS

	2005		2004	
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur nette	Valeur Nette
	\$	\$	\$	\$
Améliorations locatives	314 534	266 120	48 414	72 620
Mobilier	200 135	151 347	48 788	73 182
Matériel de télécommunication	38 534	30 642	7 892	11 838
Matériel roulant	84 909	51 195	33 714	50 571
Équipement informatique	136 979	67 387	69 592	71 036
	775 091	566 691	208 400	279 247

L'amortissement de l'exercice est de 106 721 \$ (128 946 \$ en 2004).

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS
au 31 décembre 2005

6- PROPRIÉTÉS

	2005			2004
	Coût \$	Amortissement cumulé \$	Valeur nette \$	Valeur nette \$
En location				
PALL & PAMAC ⁽¹⁾	133 858 825	51 667 618	82 191 207	86 470 279
LNH, article 95 ⁽²⁾	79 740 957	23 649 677	56 091 280	58 802 425
Autres	1 328 651	227 849	1 100 802	1 128 335
	214 928 433	75 545 144	139 383 289	146 401 039
Détenues pour revente	3 387 375	-	3 387 375	727 755
Cédées par bail emphytéotique	2 335 513	598 000	1 737 513	1 737 513
	220 651 321	76 143 144	144 508 177	148 866 307

L'amortissement de l'exercice est de 4 648 477 \$ (4 485 842 \$ en 2004).

- (1) PALL: Programme d'acquisition de logements locatifs
PAMAC: Programme d'acquisition de maisons de chambres
(2) LNH : Loi nationale de l'habitation

7- CRÉDITEURS

	2005 \$	2004 \$
Fournisseurs	2 714 984	2 572 505
Ville de Montréal	707 315	1 527 300
Autres	1 096 148	657 659
	4 518 447	4 757 464

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS
au 31 décembre 2005

8- DETTE À TERME

	2005	2004
	\$	\$
Hypothèques immobilières garanties par des propriétés d'une valeur comptable de 57 192 081 \$, portant intérêt à des taux variant entre 3,59 % et 6,95 %, renouvelables de 2006 à 2010	56 852 129	59 149 992
Emprunt à terme portant intérêt au taux préférentiel du prêteur, échéant en 2007, garanti par la Ville de Montréal	76 000 000	79 000 000
	132 852 129	138 149 992
Versements exigibles à court terme pour les hypothèques immobilières	(3 037 197)	(2 833 220)
	129 814 932	135 316 772

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

	<u>\$</u>
2006	3 037 197
2007	3 340 917
2008	3 675 009
2009	4 042 510
2010	4 446 771

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS
au 31 décembre 2005

9- PRODUITS REPORTÉS

Les produits reportés de 1 107 747 \$ (1 138 227 \$ en 2004) sont amortis sur la période restante des baux emphytéotiques, soit trente-six (36) et trente-sept (37) ans.

10- RÉSERVE POUR REMPLACEMENT
(Immeubles assujettis à la Loi nationale de l'habitation, article 95)

La réserve 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 réserve sont augmentées des intérêts courants.

	2005	2004
	\$	\$
Solde au début	4 517 448	4 473 538
Utilisation de l'exercice	(1 168 926)	(1 673 989)
Augmentation de l'exercice	1 732 245	1 632 314
Intérêts	109 059	85 585
Solde à la fin	5 189 826	4 517 448

11- RÉSERVE POUR TRAVAUX MAJEURS ET RÉSERVE POUR LE DÉVELOPPEMENT

La Société affecte une partie de l'excédent des produits sur les charges de l'année 2005 à une réserve pour travaux majeurs pour le programme PALL et PAMAC, et l'autre partie à une réserve pour le développement.

RÉSERVE POUR TRAVAUX MAJEURS	2005	2004
	\$	\$
Solde au début	356 662	-
Affectation de l'exercice	1 686 461	356 662
Solde à la fin	2 043 123	356 662

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS
au 31 décembre 2005

RÉSERVE POUR LE DÉVELOPPEMENT	2005	2004
	\$	\$
Solde au début	2 000 000	-
Utilisation de l'exercice	(1 845 107)	-
Affectation de l'exercice	1 000 000	2 000 000
Solde à la fin	1 154 893	2 000 000

12- EMPRUNT BANCAIRE

La Société dispose d'une marge de crédit de cinq (5) millions de dollars au taux préférentiel réduit de 25 points de base et d'une marge de crédit de quarante-cinq (45) millions de dollars au taux préférentiel réduit de 90 points de base, garanties par la Ville de Montréal.

13- JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Les méthodes et hypothèses suivantes ont été utilisées pour déterminer la juste valeur estimative de chaque catégorie d'instruments financiers:

- La juste valeur de l'encaisse, des placements temporaires, des débiteurs et des créditeurs est comparable à leur valeur comptable en raison de l'échéance prochaine de ces instruments financiers.
- La juste valeur des prêts a été établie en se basant sur les taux courants pour des instruments financiers similaires. Au 31 décembre 2005, il n'existe aucun écart significatif entre la valeur comptable et la juste valeur de ces éléments.
- La juste valeur des hypothèques immobilières n'a pas été déterminée car, de l'avis de la direction, une telle information n'est pas nécessaire pour satisfaire les besoins des utilisateurs externes et qu'il n'est pas possible d'en faire une estimation raisonnable sans engager des coûts excessifs.
- La juste valeur de l'emprunt à terme est comparable à sa valeur comptable en raison de son taux d'intérêt variable.

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS
au 31 décembre 2005**14- OBLIGATIONS CONTRACTUELLES**

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 2005 s'établit à 1 329 592 \$ (1 375 812 \$ en 2004). Les paiements annuels exigibles en vertu de ces baux pour les cinq prochains exercices sont approximativement de 46 000 \$.

15- 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 de l'habitation, représentent la réduction du taux d'intérêt de la créance 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:

- o Affectation à la réserve pour remplacement;
- o Octroi de subventions aux locataires en fonction de leurs revenus;
- o 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 2005, un montant de 1 678 400 \$ (1 800 880 \$ en 2004) (tableau 2) a été comptabilisé à titre de subventions en vertu de ce programme.

16- CONTRIBUTIONS DE LA VILLE DE MONTRÉAL**a) Programme d'acquisition de logements locatifs (PALL)**

En vertu d'une entente, la Ville de Montréal s'était engagée à verser une contribution financière annuelle de 4 100 000 \$ jusqu'en 2005 pour assurer l'équilibre budgétaire dans la gestion courante des immeubles. En 2005, la Ville a versé seulement 2 100 000 \$ (tableau 1) (2 100 000 \$ en 2004). Cette entente d'une durée de 5 ans, est renouvelable pour une période additionnelle de 5 ans.

Au 31 décembre 2005, 2 901 unités de logement sont gérées dans le cadre de ce programme.

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS
au 31 décembre 2005**b) Programme d'acquisition de maisons de chambres (PAMAC)**

En vertu d'une entente, la Ville de Montréal s'est engagée à financer l'acquisition de maisons de chambres selon certaines modalités, pour une durée maximale de vingt (20) ans ou tant et aussi longtemps que la SHDM sera propriétaire des chambres, selon la plus brève échéance. Le montant de cette contribution est établi pour chaque programmation annuelle et sera réévalué tous les cinq (5) ans, de façon à garantir la viabilité de chacun des projets et ce, tant et aussi longtemps que la SHDM sera propriétaire. Cette entente a une durée maximale de trente (30) ans, débutant en 1989.

Au 31 décembre 2005, 384 unités de chambre sont gérées dans le cadre de ce programme.

Pour l'exercice 2005, un montant de 537 800 \$ (tableau 1) (537 800 \$ en 2004) a été comptabilisé à titre de contributions en vertu de ce programme.

c) Les nouvelles unités à acquérir l'année suivante en vertu de ces programmes doivent être approuvées par le conseil municipal de la Ville.**17- RÉGIME DE RETRAITE SIMPLIFIÉ**

La Société a contribué à un régime de retraite simplifié au bénéfice de ses employés. Sa responsabilité se limite à verser les cotisations prévues au régime, soit 187 546 \$ en 2005 (175 939 \$ en 2004).

18- ÉVENTUALITÉS ET ENGAGEMENTS

Au 31 décembre 2005, la Société avait un passif éventuel consécutif à des réclamations d'entrepreneurs et de sous-traitants pour des litiges, au montant de 802 768 \$. La Société conteste en justice le bien-fondé de ces actions.

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 2005, la Société avait signé des ententes de développement clés en main avec des entrepreneurs pour la réalisation de 1 049 unités représentant un investissement total de 136 506 641 \$. La Société s'est engagée à acheter les unités non vendues.

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS
au 31 décembre 2005**19- TRANSACTIONS AVEC DES APPARENTÉS**

Les membres du conseil d'administration et le directeur général sont nommés par le comité exécutif de la Ville de Montréal.

Le budget de la Société est approuvé par le conseil municipal et les états financiers sont vérifiés par le vérificateur général de Montréal.

Au cours de l'exercice, la Société a acheté de la Ville du gaz naturel pour un montant de 1 392 522 \$ (1 320 105 \$ en 2004).

De plus, la Société et la Ville effectuent diverses opérations ou concluent des ententes particulières dont les résultats sont montrés aux notes 7, 8, 12, 14, 16.

20- 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 2005.

TABLEAU 1
PRODUITS ET CHARGES DE LOCATION RÉSIDENTIELLE
 exercice terminé le 31 décembre

	NOTE	BUDGET 2005 \$	LNH (article 95) \$	PALL \$	PAMAC \$	AUTRES \$	TOTAL 2005 \$	TOTAL 2004 \$
Produits								
Loyers		28 888 243	13 403 046	15 513 498	1 262 998	301 227	30 480 769	30 097 196
Autres		1 008 886	860 664	391 370	14 078	9 773	1 275 885	1 449 483
Subventions aux locataires	15	(557 128)	(423 502)	-	-	-	(423 502)	(452 283)
		29 340 001	13 840 208	15 904 868	1 277 076	311 000	31 333 152	31 094 396
Charges								
Administration		1 327 553	600 074	704 445	55 183	8 278	1 367 980	1 580 120
Entretien et exploitation		8 916 881	4 201 755	4 897 769	496 739	129 202	9 725 465	9 157 670
Assurance		751 421	284 424	363 227	32 929	5 240	685 820	761 371
Énergie		3 755 504	988 961	2 397 824	233 850	5 943	3 626 578	3 609 862
Taxes		4 393 870	2 143 167	1 910 072	146 917	42 290	4 242 446	4 221 218
Amortissement des propriétés		4 729 260	2 727 240	1 684 272	209 433	27 532	4 648 477	4 485 842
Frais financiers (tableau 2)		5 294 567	1 162 342	2 116 010	178 538	55 992	3 512 882	3 480 616
Améliorations		1 734 292	-	2 033 552	121 776	-	2 155 328	1 983 267
Réserve pour remplacement	10	756 181	1 732 245	-	-	-	1 732 245	1 632 314
		31 659 529	13 840 208	16 107 171	1 475 365	274 477	31 697 221	30 912 280
Contributions-Ville	16	2 689 356	-	2 100 000	537 800	51 600	2 689 400	2 689 400
		28 970 173	13 840 208	14 007 171	937 565	222 877	29 007 821	28 222 880
Excédent des produits sur les charges		369 828	-	1 897 697	339 511	88 123	2 325 331	2 871 516

TABLEAU 2
FRAIS FINANCIERS – LOCATION RÉSIDENTIELLE
 exercice terminé le 31 décembre

	NOTE	BUDGET 2005 \$	LNH article 95 \$	PALL \$	PAMAC \$	AUTRES \$	TOTAL 2005 \$	TOTAL 2004 \$
Dépenses d'intérêts								
		2 905 310	2 832 854	-	-	55 992	2 888 846	3 131 684
		4 072 722	7 888	2 116 010	178 538	-	2 302 436	2 149 812
		6 978 032	2 840 742	2 116 010	178 538	55 992	5 191 282	5 281 496
Subventions								
	15	1 683 465	1 678 400	-	-	-	1 678 400	1 800 880
		5 294 567	1 162 342	2 116 010	178 538	55 992	3 512 882	3 480 616