

# DEUX MILLE NEUF SHDM

RAPPORT ANNUEL

SOCIÉTÉ D'HABITATION  
ET DE DÉVELOPPEMENT  
DE MONTRÉAL





# TABLE DES MATIÈRES

---

MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	2
MESSAGE DU DIRECTEUR GÉNÉRAL	5
FINANCES ET ADMINISTRATION • LES FAITS SAILLANTS	7
GESTION IMMOBILIÈRE • LES PRINCIPALES ACTIVITÉS	8
DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER • LES RÉALISATIONS	10
ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ	14
SURVOL DE LA SHDM AU 31 DÉCEMBRE 2009	16
EMPLOYÉ(E)S DE LA SHDM	17
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	18

# MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



**JEAN-CLAUDE CYR**

Président du conseil d'administration

Au cours de 2009, les administrateurs ont eu, avec l'aide de la nouvelle direction, à relever quatre défis : réaliser un diagnostic complet du fonctionnement de l'organisation, implanter des règles de gouvernance rigoureuses, entreprendre un changement de culture et élaborer un plan stratégique conséquent avec la mission de la Société.

Dans une approche constructive collaborative, le conseil a appliqué de façon systématique une vision basée sur les valeurs suivantes : transparence, rigueur administrative et financière, gestion des risques et responsabilisation des officiers responsables. Pour faire face à ces défis, le travail du conseil d'administration a été redéfini, s'articulant maintenant autour de trois comités structurés :

- comité de vérification, finances et de gestion des risques;
- comité de gestion des investissements;
- comité de gouvernance et ressources humaines.

Par ailleurs, nous avons collaboré avec la Ville de Montréal dans le cadre des démarches entreprises pour changer le statut juridique de la SHDM afin de devenir une société paramunicipale. Nous avons aussi défini les modalités de mise en place d'un processus de vérification interne, en plus d'avoir resserré la politique de délégation d'autorité et les processus administratifs.

## GESTION IMMOBILIÈRE

La SHDM est propriétaire de 4 394 logements abordables et de 342 unités au sein d'une quinzaine de maisons de chambres. Nous devons nous assurer que ces habitations respectent un niveau

de qualité, tout en optimisant le rendement du capital investi. Pour ce faire, nous nous sommes engagés à améliorer l'efficacité de nos opérations de gestion immobilière.

En 2009, nous avons revu nos opérations et avons procédé à une réorganisation. À l'avenir, nos méthodes de travail devront pouvoir se comparer à celles des meilleurs gestionnaires immobiliers sur le marché.

## DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

À titre de partenaire immobilier de la Ville de Montréal, la SHDM doit contribuer au développement de la métropole. Pour assumer efficacement ce rôle, nous devons judicieusement libérer du capital pour ensuite le réinvestir dans de nouveaux projets.

Par ailleurs, les engagements que nous avons pris en termes de transparence nous ont menés, en novembre dernier, au lancement d'un appel de propositions public pour les projets Accès Condos de type conventionnel. En plus de démocratiser notre approche, ce nouveau processus de sélection favorisera la réalisation d'une plus grande diversité de projets.

Nous souhaitons donc élargir notre étendue de produits en logement abordable. Une série de projets expérimentaux dans des créneaux encore inexplorés pourraient ainsi voir le jour. Il pourrait s'agir de projets dédiés aux familles, aux semi-retraités ou encore aux travailleurs autonomes de toutes sortes, notamment les artistes. La conversion d'immeubles existants, industriels ou autres, en copropriétés fait aussi partie de nos priorités.

Enfin, nous prévoyons nous consacrer davantage au développement du secteur immobilier non résidentiel.

## UN NOUVEL ÉLAN

En nous appuyant sur une structure de travail renouvelée et des principes de gouvernance rigoureux, nous sommes maintenant en mesure d'affronter les multiples défis qui nous attendent. Un nouveau portrait se dessine pour la SHDM et je me sens privilégié de pouvoir y contribuer.

Je remercie les administrateurs, la direction et tous les membres du personnel pour leurs efforts et leur volonté soutenus de faire de la nouvelle SHDM, une société prête à assurer sa mission avec succès.

*Je remercie les administrateurs, la direction et tous les membres du personnel pour leurs efforts et leur volonté soutenus de faire de la nouvelle SHDM, une société prête à assurer sa mission avec succès.*

JEAN-CLAUDE CYR - Président



## CONSEIL D'ADMINISTRATION

De gauche à droite :

RICHARD DESCHAMPS - Administrateur  
JEAN-CLAUDE CYR - Président  
ROBERT OLIVIER - Administrateur  
GUY HÉBERT - Directeur général  
HÉLÈNE LAFOND - Administratrice  
JOSÉE RACICOT - Directrice aux affaires juridiques et corporatives  
BACHIR AZZI - Administrateur

**Absent(e)s sur la photo :**

JOHANNE BRUNET - Administratrice  
RÉAL LAVALLÉE - Trésorier



## COMITÉS

### COMITÉ DE VÉRIFICATION, 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

*Également sur la photo :* Stéphan St-Onge, contrôleur et analyste de projets, Guy Hébert, directeur général et Brigitte Dion, directrice des finances et de l'administration

### 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

# MESSAGE DU DIRECTEUR GÉNÉRAL



**GUY HÉBERT**  
Directeur général

---

L'année 2009 a représenté de nombreux défis pour la SHDM. Pour les relever, la Société a pu compter notamment sur une nouvelle direction générale et de nouveaux membres au sein de son conseil d'administration.

Nous avons mené plusieurs actions en vue de contrer les irrégularités administratives du passé et d'améliorer la performance de l'organisation. Chaque fois, nos décisions étaient guidées par une valeur fondamentale : la transparence.

La productivité de l'organisation demeure un enjeu important auquel chacun doit s'appliquer. C'est d'ailleurs dans cette optique que nous avons restructuré l'ensemble de l'organisation. Nos modes de gestion de projets sont plus efficaces, nos décisions ayant notamment été fondées sur les recommandations du vérificateur général de Montréal.

## **INDISPENSABLES PARTENAIRES**

Nous avons consolidé nos relations avec la Ville de Montréal et nos autres partenaires en vue de faciliter la réalisation de projets porteurs. En novembre 2009, un appel de propositions public a été lancé pour le volet conventionnel du programme Accès Condos, permettant ainsi à tous les promoteurs intéressés de proposer des projets de condominiums. De concert avec les acteurs du milieu, cette démarche nous a notamment permis d'introduire une instance d'analyse préalable des projets et de préciser la notion de gestion de risques dans nos opérations.

En 2010, nous souhaitons compléter la révision de la structure organisationnelle et élaborer un plan de gestion de la relève. Il est primordial d'assurer le développement des compétences de nos ressources, tant pour la performance de la Société que pour leur perfectionnement professionnel. Chacun doit se mobiliser derrière des objectifs communs. Heureusement, la SHDM peut compter sur des ressources compétentes et dévouées pour y arriver.

Nous favoriserons aussi une amélioration de nos principes de gestion par l'octroi d'un mandat de vérification interne qui sera supervisé par le comité de vérification, finances et de gestion des risques.

## **RECONNAISSANCES DISTINCTIVES**

La SHDM est reconnue pour la qualité de ses projets et nous entendons poursuivre dans cette voie. C'est chaque fois un plaisir de voir la Société recevoir une distinction importante, comme ce fut le cas à deux reprises en 2009, avec le prix d'excellence de l'Institut de développement urbain du Québec (IDU) pour les projets de Côté Ouest phase I et Trilogis Monkland, de même que les certifications LEED-CI niveau argent et BOMA-BESr niveau 4 du programme Visez vert que le 801, rue Brennan-Édifice Louis-Charland s'est vu remettre.

Le mérite de ces reconnaissances revient aux employé(e)s, aux collaborateurs et aux partenaires de la SHDM qui s'efforcent, chaque jour, d'offrir à nos clientèles des produits et services qui répondent à leurs besoins. Au nom des membres de l'équipe de direction, je les en remercie.



## ÉQUIPE DE DIRECTION

De gauche à droite :

**GUY HÉBERT** - Directeur général

**CHANTAL BLAIS** - Secrétaire de direction à la direction générale

**BRIGITTE DION** - Directrice des finances et de l'administration

**JOSÉE RACICOT** - Directrice aux affaires juridiques et corporatives

**CARL BOND** - Directeur à la gestion immobilière

**PATRICK PRETTY** - Directeur par intérim au développement immobilier

*Le mérite de ces reconnaissances revient aux employé(e)s, aux collaborateurs et aux partenaires de la SHDM qui s'efforcent, chaque jour, d'offrir à nos clientèles des produits et services qui répondent à leurs besoins.*

*Au nom des membres de l'équipe de direction, je les en remercie.*

**GUY HÉBERT** - Directeur général



### La Société a dégagé un surplus de plus de 11 M\$.

Grâce à son programme Accès Condos qui connaît un grand succès, plus de six cents familles sont devenues propriétaires en 2009. Avec ce programme, la Société permet aux futurs propriétaires de bénéficier d'un crédit équivalant à 10 % du coût d'achat du condo s'appliquant à la mise de fonds. Au cours de l'exercice, 95 ménages ont remboursé le crédit d'achat ainsi que sa plus-value pour un montant de 1,8 M\$.

Avec une gestion serrée et un suivi rigoureux, les frais généraux d'administration ont été inférieurs de 15,8 % par rapport aux prévisions budgétaires. La Société a bénéficié de taux d'intérêt très avantageux sur ses prêts. La moitié de la dette étant à taux variable, une économie de plus de 4 M\$ a été réalisée. De plus, la Société a encaissé un montant de 2 M\$, résultat de la construction de condos par un promoteur privé qui avait acquis des terrains dans le projet Faubourg Québec.

L'équipe a aussi participé à la révision de la politique de délégation d'autorité et à la mise en place de nouvelles politiques applicables au programme Accès Condos. De plus, plusieurs analyses financières ont été élaborées afin de minimiser les risques de la Société.

À la suite du dépôt du rapport du vérificateur général de Montréal en avril 2009, la direction a entrepris des actions correctives afin de solutionner les observations soulevées par le vérificateur.

Afin de s'assurer d'une optimisation des processus et des procédures, la direction a élaboré un plan de vérification interne pour les années 2010, 2011 et 2012. De plus, la Société ira en appel d'offres public pour réaliser ce mandat.

En plus de la production des états financiers et de multiples suivis budgétaires, la direction des finances et de l'administration a planifié le déménagement des bureaux. Le 29 décembre 2009, la SHDM a quitté l'édifice Le Rigaud pour se relocaliser au 22<sup>e</sup> étage de la Place Dupuis. La direction s'est assurée que tout serait opérationnel lors du retour des effectifs au début de janvier 2010.



MARCHÉ BONSECOURS

Deux projets résidentiels ont été vendus aux organismes qui en assureraient la gestion. Cette décision a été prise selon notre politique de cession des actifs et dans le but de retourner, sur le marché montréalais de l'habitation, des logements sociaux et abordables remis aux normes grâce au programme PALL, soit le :

- 4127 à 4221, de Richelieu : 48 logements vendus à la Coopérative de Richelieu de Montréal ;
- 1815, de Fleurimont : 22 logements vendus à Maison L'Échelon.

La phase 3 du programme de rénovation majeure du projet 2<sup>e</sup> Avenue a été réalisée selon un budget de 1,9 M\$, incluant une subvention du programme Rénovation Québec.

Des travaux de maçonnerie, de remplacement de toitures et autres, d'une valeur de près de 3,7 M\$, ont été réalisés sur nos bâtiments résidentiels.

Les travaux pour le remplacement de la fenestration de l'édifice patrimonial Marché Bonsecours ont débuté. Ces travaux totalisent 2 M\$.

Un programme d'économie d'énergie a été mis en place en collaboration avec le RQOH (Réseau québécois des OSBL d'habitation) et Hydro-Québec, visant l'installation, dans 4 736 logements, de produits, thermostats et éléments d'éclairage démontrant une meilleure efficacité énergétique.

Le 801, rue Brennan—Édifice Louis-Charland a obtenu les certifications LEED-CI niveau argent et BOMA-BESSt niveau 4 du programme Visez vert.



ÉDIFICE LOUIS-CHARLAND



### UNITÉS DE LOGEMENT

ARRONDISSEMENT	ARTICLE 95 LOGEMENTS FAMILIAUX	AUTRES	ARTICLE 95 LOGEMENTS RÉSIDENCES	ARTICLE 95 NOMBRE DE RÉSIDENCES	PALL <sup>1</sup>	PAMAC <sup>2</sup>	TOTAL LOGEMENTS/ ARRONDISSEMENT
Ahuntsic-Cartierville	23		79	2	440	28	570
Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	36		131	2	950	50	1 167
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	74		218	4	129	71	492
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	138	709
Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension					186		186
<b>Total</b>	<b>948</b>	<b>42</b>	<b>1 118</b>	<b>16</b>	<b>2 286</b>	<b>342</b>	<b>4 736</b>
Commerces	16				3	1	20
Modifications temporaires					27		27
<b>Total</b>							<b>4 783</b>

<sup>1</sup> Programme d'acquisition de logements locatifs • <sup>2</sup> Programme d'acquisition de maisons de chambres

CÔTÉ OUEST II



### ACCÈS CONDOS

En 2009, la SHDM a conclu des ententes pour la réalisation de 613 unités de condos : 470 à Cité l'Acadie et 143 au projet de Courcelle.

Parmi les 836 unités en suivi de chantier, 564 ont été livrées : Novello 2, Côté Ouest II, Faubourg Contrecoeur, La Confiserie et enfin Monkland sur le parc III, qui bénéficie d'une subvention expérimentale de la Ville de Montréal permettant l'accès à la propriété aux personnes à faible revenu.

La SHDM a également remporté le prix d'excellence 2009 de l'Institut de développement urbain du Québec (IDU) pour les projets Côté Ouest, phase I et Trilogis Monkland.

La Société a lancé, le 17 novembre, un appel de propositions public en vue de qualifier des entrepreneurs pour l'accréditation de projets de type conventionnel au programme Accès Condos.

LA CONFISERIE



### OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL (OMHM)

23 unités sociales pour familles ont été livrées dans le projet La Confiserie, situé dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et 24 unités ont été mises en chantier dans le projet Léa-Roback, situé dans l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie.

Une planification et un engagement conditionnel de 67 unités ont été conclus pour le projet de Courcelle, situé dans l'arrondissement du Sud-Ouest.

La planification et la réservation de 24 unités de subvention ont aussi été conclues dans le projet des ateliers municipaux.

CITÉ L'ACADIE



**UNITÉS SOCIALES EN COLLABORATION AVEC LA VILLE DE MONTRÉAL**

Une planification et un engagement conditionnel de 121 unités ont été conclus pour le projet Faubourg Contrecoeur, situé dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve.

Une planification et un engagement conditionnel de 223 unités ont été conclus pour le projet Cité l'Acadie, situé dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville.

**DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL**

La réception provisoire des travaux de la place des Festivals a eu lieu le 11 juin 2009 et ce, dans les délais ainsi que dans le respect de la qualité et des paramètres budgétaires prévus.

**DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Le Phoenix, dont la livraison est prévue pour le début de 2010, est le premier projet Accès Condos qui vise une certification LEED-NC niveau argent.

PLACE DES FESTIVALS

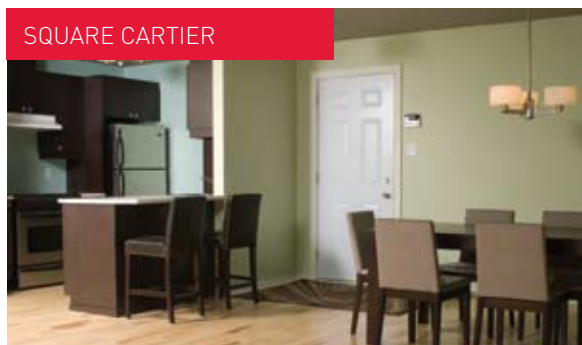


LE PHOENIX





PLACE STE-CROIX



SQUARE CARTIER



TRILOGIS MONKLAND



JARDINS ST-LÉONARD



LA BISCUITERIE



LE NOVELLO (1 ET 2)

**PROJETS RÉALISÉS  
DANS LE CADRE DU PROGRAMME ACCÈS CONDOS**

PROJETS	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-Pointe-aux-Trembles
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	Développement Les Terrasses de l'Île inc	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
Faubourg Contrecoeur, phase 1	64	Construction Frank Catania & Associés inc	Mercier-Hochelaga-Maisonneuve
<b>Total</b>	<b>1 612</b>		
<b>Investissement</b>	<b>238 944 557 \$</b>		



### PROJETS EN COURS DANS LE CADRE DU PROGRAMME ACCÈS CONDOS

PROJETS	NOMBRE D'UNITÉS	ENTREPRENEUR	ARRONDISSEMENT
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 Contrecœur, phase 1	32	Construction Frank Catania & Associés inc	Mercier–Hochelaga-Maisonneuve
Faubourg Contrecœur, phase 2	176	Construction Frank Catania & Associés inc	Mercier–Hochelaga-Maisonneuve
Projet de Courcelle	143	9168-4746 Québec inc	Le Sud-Ouest
Cité l'Acadie, phase 1	232	Résidences Tyron inc	Ahuntsic-Cartierville
Cité l'Acadie, phase 2	238	Résidences Tyron inc	Ahuntsic-Cartierville
<b>Total</b>	<b>1 053</b>		
<b>Investissement</b>	<b>168 249 805 \$</b>		

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

ANNÉE FINANCIÈRE 2009	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
	16	8	12	2	2	1	1	--
Jean-Claude Cyr	16	8	11	2	2	1	1	
Réal Lavallée	15	7	12	2				
Robert Olivier	14	6			1	1		
Bachir Azzi	13	6				1		
Hélène Lafond*	6	5			2	1		
Johanne Brunet*	5	5	2	1				
Robert Cassius De Linval**	12	5	8	1				
Richard Deschamps	14	6	9				1	

\* Mme Hélène Lafond et Mme Johanne Brunet ont été nommées membres du conseil d'administration le 28 mai 2009

\*\* M<sup>e</sup> Robert Cassius De Linval a remis sa démission le 14 octobre 2009 à titre de membre du conseil d'administration et du comité de vérification, finances et de gestion des risques

## RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

ANNÉE FINANCIÈRE 2009 ADMINISTRATEURS	RÉMUNÉRATION ANNUELLE (\$)		VALEUR JETONS DE PRÉSENCE (\$)		TOTAL 2009 (\$)
	DE BASE	ADDITIONNELLE	RÉGULIÈRE	TÉLÉCONFÉRENCE	
Jean-Claude Cyr (1) (2) (3) (4)	10 000		750	375	36 625
Réal Lavallée (1) (2)	2 500	2 500	500 ** ou 250	250 ** ou 125	16 125
Robert Olivier (1) (3)	2 500		250	125	7 125
Bachir Azzi (1) (3)	2 500		250	125	6 625
Hélène Lafond (1) (3) *	1 485	1 485	500 ** ou 250	250** ou 125	6 345
Johanne Brunet (1) (2) (4) *	1 485		250	125	3 985
<b>Total ***</b>					<b>76 830</b>

(1) Conseil d'administration

(2) Comité de vérification, finances et de gestion des risques

(3) Comité de gestion des investissements

(4) Comité de gouvernance et ressources humaines

\* Rémunération au prorata

\*\* Président d'un comité

\*\*\* N'inclut pas les avantages sociaux

M<sup>e</sup> Robert Cassius De Linval et M. Richard Deschamps sont des membres provenant de la Ville de Montréal et ils n'ont droit à aucune rémunération. La nomination de deux membres de la Ville représente une économie de 20 250\$ pour l'année 2009. De plus, deux postes sont à combler.

SURVOL  
DE LA SHDM  
AU 31 DÉCEMBRE 2009



- La SHDM compte 121 employés, incluant les employés occasionnels.
- La Société a un budget d'exploitation de 54,2 M\$ pour la prochaine année.
- La SHDM possède 4 394 logements abordables et 342 unités regroupées au sein d'une quinzaine de maisons de chambres. De plus, elle assure la gestion immobilière de 14 immeubles commerciaux et institutionnels totalisant plus de 800 000 pi<sup>2</sup>.
- La Société a un budget d'amélioration des biens sous gestion de 6,5 M\$.
- La Société pilote actuellement sept projets de développement et quatre projets avec l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM).
- Depuis son existence, la SHDM a participé à la réalisation de 14 projets représentant un investissement de l'ordre de 239 M\$.
- Le programme Accès Condos a permis à plus de 1 500 familles montréalaises 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.

De gauche à droite :

**Haut :**

**BERNARD DUTIL** - Conseiller technique gestion de projets  
**ISABEL LALIBERTÉ** - Chargée de projets  
**MARC TOUSIGNANT** - Surveillant de chantier  
**SOLANGE DEVIERS** - Gestionnaire d'immeubles

**Bas :**

**HÉLÈNE ROCHE** - Préposée aux ventes  
**LUC VILLENEUVE** - Préposé aux immeubles  
**CHANTAL BLAIS** - Secrétaire de direction  
**JEAN VIAU** - Coordinateur informatique, bureautique, approvisionnement

# EMPLOYÉ(E)S DE LA SHDM AU 31 DÉCEMBRE 2009

## DIRECTION GÉNÉRALE

*Directeur général*  
Guy Hébert

*Secrétaires de direction*  
Chantal Blais  
Carole Gareau

*Directrice aux affaires juridiques et corporatives*  
Josée Racicot

*Conseillère en ressources humaines*  
Julie Morissette

*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

*Technicien en informatique*  
Alexandre Bélanger

### *Techniciennes comptables*

Claire Gagnon  
Isabelle Giguère  
Francine Lavoie  
Marie-Céline Rivest

*Analyste comptable*  
Annie Léonard

## DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

*Directeur*  
Vacant

*Directeur par intérim*  
Patrick Pretty

*Coordonnateur*  
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*  
Gaétan Beaulieu  
Olivier Charbonneau  
Marc Tousignant  
J. Georges Dufour

## GESTION IMMOBILIÈRE

*Directeur*  
Carl Bond

*Coordonnatrice soutien technique & administratif*  
Danielle Deland

*Secrétaires de service*  
Lyne Boyer  
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

*Préposé à la clientèle*  
André Bellemare

*Surintendants*  
Gaétan Brisson  
Michel Lemieux

*Agentes d'administration*  
Sophie Dionne  
Joëlle Dioume  
Nina Messina  
Mathilde Montes

*Préposée au stationnement (CDL)*  
Johanne Papineau

*Gardien(ne)s surveillant(e)s*  
Michel Barsalo  
Simone Roy Breton  
Lise Charbonneau  
Irina Constantin  
Nicole Dandurand  
Madeleine Denis  
Rodrigue Desrosiers  
Nicole Houle  
Sandra Johnston  
Gilles Lapointe  
Berthe Leroux  
Gérardina Morera  
André Morin  
Viola Prest  
Gilbert Roussel

*Préposés à l'entretien paysager*  
Luc Forest

Johanne Frappier  
Jean-Guy Pelletier

*Préposés aux immeubles*  
Arturo Bengoa  
Dominique Bond

Alain Carrier  
Jacques Cartier  
Gérald Cloutier  
Normand Grenier

Saïd Haddine  
Pierre Henrie  
Michel Lewis  
Luis Marillanca  
Jacques Martin  
Yves Martin  
Robert Massicotte  
Lucien Paquette

Lorenzo Robichaud  
Roland Sirois  
Pierre Verret  
Luc Villeneuve  
Daniel Young

*Occasionnels*  
Stéphane Bolduc  
René Mercuri  
Gilbert Roy  
Pierre Turgeon

## 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  
Jean-François 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

*Occasionnels (entretien ménager)*  
Habib Achour  
Sylvain Spencer

*Occasionnel(le)s (préposé(e)s aux événements)*  
Gabrielle Blanchette  
Olivier Blouin  
Frédéric Cloutier  
Daniel Guilmain  
Sébastien Martineau

*Occasionnel(le)s (sécurité)*  
Pierre Joël Charlecin  
Luména Charles  
Daniel Élissaint

ÉTATS FINANCIERS  
CONSOLIDÉS  
AU 31 DÉCEMBRE 2009

---

RAPPORT DU VÉRIFICATEUR	19
ÉTATS CONSOLIDÉS DES RÉSULTATS ET DU SURPLUS CUMULÉ	20
BILAN CONSOLIDÉ	21
ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE	22
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	23
PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION CONSOLIDÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	33
FRAIS FINANCIERS CONSOLIDÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	34

# RAPPORT DU VÉRIFICATEUR



Bureau du vérificateur général  
1550, rue Metcalfe  
Bureau 1201 (12ième étage)  
Montréal (Québec) H3A 3P1

## RAPPORT DU VÉRIFICATEUR

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

J'ai vérifié le bilan consolidé de la Société d'habitation et de développement de Montréal au 31 décembre 2009 et les états consolidés des résultats et du surplus cumulé et des flux de trésorerie de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers consolidés donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 2009 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada.

Le vérificateur général de Montréal,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "JB", written over a horizontal line.

Jacques Bergeron, CA auditeur

Montréal, le 5 mars 2010

# ÉTATS CONSOLIDÉS DES RÉSULTATS ET DU SURPLUS CUMULÉ

Exercice terminé le 31 décembre 2009

	NOTES	2009 (\$)	2008 (\$)
<b>Produits</b>			
Exploitation du portefeuille immobilier (tableau 1)		48 105 320	51 513 953
Vente de propriétés		6 264 196	25 590 121
Programme Accès condos		5 558 394	2 910 136
Développement		4 085 620	2 601 276
Exécution de mandats – Ville de Montréal	24	2 376 125	3 169 475
Intérêts sur prêts		1 193 856	1 617 923
Honoraires de gestion et autres revenus		3 189 010	853 378
		<b>70 772 521</b>	<b>88 256 262</b>
<b>Charges</b>			
Exploitation du portefeuille immobilier (tableau 1)		46 624 318	50 002 004
Coût des propriétés vendues		5 111 403	19 513 161
Coût de détention des terrains		379 390	987 360
Développement		3 189 654	5 255 777
Exécution de mandats – Ville de Montréal		2 043 444	1 901 314
Intérêts sur provision pour remplacement	14	26 820	166 225
Dévaluation sur option d'achat	7	847 000	-
Autres dépenses		1 286 295	4 458 933
		<b>59 508 324</b>	<b>82 284 774</b>
<b>Excédent des produits sur les charges</b>		<b>11 264 197</b>	<b>5 971 488</b>
<b>Surplus cumulé</b>			
Solde au début		6 339 958	368 470
Excédent des produits sur les charges		11 264 197	5 971 488
<b>Solde à la fin</b>		<b>17 604 155</b>	<b>6 339 958</b>

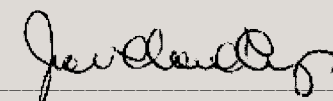
# BILAN CONSOLIDÉ

	NOTES	31 DÉCEMBRE 2009 (\$)	31 DÉCEMBRE 2008 (\$)
<b>Actif à court terme</b>			
Encaisse		2 663 013	2 253 345
Placements temporaires à un taux de 0,4 % (1,98 % en 2008)		6 204 102	5 380 123
Débiteurs	3	9 586 772	8 234 581
Portion à court terme des prêts à recevoir	4	22 710 938	20 358 182
Frais payés d'avance		904 368	1 385 563
		<b>42 069 193</b>	<b>37 611 794</b>
Prêts à recevoir	4	13 949 082	21 766 820
Subventions à recevoir	5	1 948 929	2 773 325
Crédit d'achat Accès condos	6	9 714 664	6 009 297
Option d'achat sur un immeuble	7	3 100 000	3 947 000
Immobilisations	8	223 818	334 116
Propriétés	9	207 755 885	220 189 938
		<b>278 761 571</b>	<b>292 632 290</b>
<b>Passif à court terme</b>			
Emprunt bancaire	10	49 767 944	58 296 738
Créditeurs	11	14 575 000	21 465 948
Portion à court terme de la dette à long terme	12	8 972 331	8 717 962
		<b>73 315 275</b>	<b>88 480 648</b>
Dette à long terme	12	158 506 469	168 218 173
Produits reportés	13	4 253 428	4 447 011
Provision pour remplacement	14-22	5 313 883	5 378 139
		<b>168 073 780</b>	<b>178 043 323</b>
<b>Avoir</b>			
Apports de fonds	15	10 000 000	10 000 000
Surplus cumulé		17 604 155	6 339 958
Réserve pour travaux majeurs	16	6 400 271	6 400 271
Réserve pour le développement	16	3 368 090	3 368 090
		<b>37 372 516</b>	<b>26 108 319</b>
		<b>278 761 571</b>	<b>292 632 290</b>

Au nom du conseil d'administration,



Réal Lavallée, trésorier



Jean-Claude Cyr, président

# ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

Exercice terminé le 31 décembre 2009

	NOTES	2009 (\$)	2008 (\$)
<b>Activités d'exploitation</b>			
Excédent des produits sur les charges		11 264 197	5 971 488
Éléments n'affectant pas les liquidités			
Amortissement des propriétés		7 529 931	7 482 660
Amortissement des immobilisations		144 286	377 019
Augmentation de la provision pour remplacement	14	1 730 276	1 919 635
Diminution de la provision pour décontamination		330 000	-
Réduction de la valeur de l'option d'achat sur un immeuble		847 000	-
Gain sur disposition de propriétés		(1 152 793)	(6 076 960)
		<b>20 692 897</b>	<b>9 673 842</b>
<b>Variation nette des autres éléments d'actif et de passif</b>	18	<b>(7 761 944)</b>	<b>5 999 170</b>
<b>Fonds provenant des activités d'exploitation</b>		<b>12 930 953</b>	<b>15 673 012</b>
<b>Activités de financement</b>			
Augmentation des placements temporaires		(823 979)	(5 363 359)
Diminution des subventions à recevoir		824 396	606 667
Augmentation (diminution) de l'emprunt bancaire		(8 528 794)	16 047 062
Remboursement de la dette à terme		(9 457 335)	(33 881 389)
Augmentation (diminution) des produits reportés		(193 583)	1 700 439
Utilisation de la provision pour remplacement	14	(1 794 532)	(1 758 466)
<b>Fonds affectés aux activités de financement</b>		<b>(19 973 827)</b>	<b>(22 649 046)</b>
<b>Activités d'investissement</b>			
Acquisition de propriétés		(194 175)	(834 341)
Disposition de propriétés		6 264 196	25 590 121
Variation des travaux en cours		(343 106)	(3 053 081)
Acquisition d'immobilisations		(33 988)	(56 731)
Octroi de prêts à recevoir		(2 575 151)	(22 519 648)
Remboursement de prêts à recevoir		8 040 133	7 990 379
Augmentation du crédit d'achat Accès condos		(3 705 367)	(2 190 856)
<b>Fonds provenant des activités d'investissement</b>		<b>7 452 542</b>	<b>4 925 843</b>
<b>Variation nette des liquidités</b>		<b>409 668</b>	<b>(2 050 191)</b>
<b>Espèces et quasi-espèces au début</b>		<b>2 253 345</b>	<b>4 303 536</b>
<b>Espèces et quasi-espèces à la fin</b>		<b>2 663 013</b>	<b>2 253 345</b>

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

# NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Au 31 décembre 2009

## 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<sup>er</sup> janvier 2007, à la suite de la fusion des activités de la Société d'habitation et de développement de Montréal et de la Société de développement de Montréal, en vertu de la Partie III de la Loi sur les compagnies du Québec. Une requête a été 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) demandant la délivrance de nouvelles lettres patentes afin que la Société redevienne une société paramunicipale. Cette demande est toujours pendante au gouvernement.

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

La Société d'habitation et de développement de Montréal est exonérée d'impôt sur le revenu des sociétés.

## 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 du crédit d'achat Accès Condos sont évalués par une actualisation des flux monétaires futurs au moment de l'enregistrement des ventes de condos chez le notaire. 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 transactions 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 publique de rendre des comptes 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.

**3- DÉBITEURS**

	NOTE	2009 \$	2008 \$
Ville de Montréal		5 205 627	4 191 184
Accès condos		1 616 866	437 022
Intérêts		972 103	1 263 128
Subventions à recevoir	5	724 803	714 147
Taxes		147 641	651 055
Loyers		538 823	548 079
Gestionnaires externes		377 071	450 387
Autres		583 299	394 868
		<b>10 166 233</b>	8 649 870
Provision pour créances douteuses		(579 461)	(415 289)
		<b>9 586 772</b>	8 234 581

**4- PRÊTS À RECEVOIR**

Les soldes de prix de vente portent intérêt à des taux variant entre 0 % et 9 % et ont des dates d'échéance variant de 2010 à 2017.

Les prêts Accès condos ne portent pas intérêt.

Les prêts hypothécaires et autres portent intérêt à des taux variant entre 0 % et 9 % et ont des dates d'échéance variant de 2010 à 2022.

	2009 \$	2008 \$
Soldes de prix de vente	5 735 964	6 217 085
Prêts Accès condos	937 441	1 642 472
Prêts hypothécaires et autres	29 986 615	34 265 445
	<b>36 660 020</b>	42 125 002
Portion à court terme des prêts à recevoir	<b>(22 710 938)</b>	(20 358 182)
	<b>13 949 082</b>	21 766 820

Les prêts à recevoir sont garantis par des hypothèques de 1<sup>er</sup> rang pour une valeur de 17 581 567 \$ et par des hypothèques de 2<sup>e</sup> rang pour une valeur de 19 056 515 \$. Des prêts à recevoir totalisant 21 938 \$ ne comportent aucune garantie.

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

	\$
2010	22 710 938
2011	2 871 299
2012	2 847 395
2013	2 838 556
2014	2 838 556

**5- SUBVENTIONS À RECEVOIR**

	NOTES	2009 \$	2008 \$
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	1 500 000	1 875 000
Ministère de la Culture, des Communications et de la condition féminine du Québec Programme d'aide financière aux équipements culturels	7	1 173 732	1 612 472
		<b>2 673 732</b>	<b>3 487 472</b>
Portion à court terme présentée avec les débiteurs		<b>(724 803)</b>	<b>(714 147)</b>
		<b>1 948 929</b>	<b>2 773 325</b>

**6- CRÉDIT D'ACHAT 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 2009, 1 528 (999 en 2008) 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 2009, la somme à recevoir est évaluée à 9 714 664 \$ (6 009 297 \$ au 31 décembre 2008). 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) pouvant être exercée au plus tard en 2013. Lors de l'acquisition de cette option, la Société s'est également vue transférer le solde d'une subvention du ministère de la Culture, des Communications et de la condition féminine du Québec (note 5).

Au cours de l'exercice 2009, la Société a enregistré une provision pour réduire la valeur de l'option d'achat de 847 000 \$ et ce, en conformité avec un rapport d'expertise indépendant.

## 8- IMMOBILISATIONS

	COÛT (\$)	2009 AMORTISSEMENT CUMULÉ (\$)	VALEUR NETTE (\$)	2008 VALEUR NETTE (\$)
Améliorations locatives	1 537 114	1 423 875	113 239	180 738
Mobilier	563 331	521 612	41 719	69 529
Matériel de télécommunication	106 451	95 420	11 031	28 011
Matériel roulant	27 361	3 420	23 941	-
Équipement informatique	1 138 470	1 104 582	33 888	55 838
	<b>3 372 727</b>	<b>3 148 909</b>	<b>223 818</b>	<b>334 116</b>

## 9- PROPRIÉTÉS

	COÛT (\$)	2009 PROVISION POUR RÉDUCTION DE VALEUR ET AMORTISSEMENT CUMULÉ (\$)	VALEUR NETTE (\$)	2008 VALEUR NETTE (\$)
En location				
PALL & PAMAC (1)	108 770 068	48 039 885	60 730 183	64 005 839
LNH, article 95 (2)	79 740 957	36 634 275	43 106 682	46 639 481
Commerciales	140 659 027	41 404 243	99 254 784	101 956 078
Autres (3)	3 438 436	511 713	2 926 723	5 851 027
	<b>332 608 488</b>	<b>126 590 116</b>	<b>206 018 372</b>	<b>218 452 425</b>
Cédées par bail emphytéotique	2 335 513	598 000	1 737 513	1 737 513
	<b>334 944 001</b>	<b>127 188 116</b>	<b>207 755 885</b>	<b>220 189 938</b>

(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 1 765 610 \$ (4 848 493 \$ en 2008)

## 10- EMPRUNT BANCAIRE

L'emprunt bancaire de 49 767 944 \$ 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 ou 15 points de base, selon le montant. Au 31 décembre 2009, l'emprunt bancaire porte intérêt à un taux de 0,47 %.

## 11- CRÉDITEURS

	2009 \$	2008 \$
Fournisseurs	7 392 072	12 931 473
Ville de Montréal	3 888 995	4 931 901
Salaires, provision pour décontamination et autres	3 293 933	3 602 574
	<b>14 575 000</b>	<b>21 465 948</b>

## 12- DETTE À LONG TERME

	NOTE	2009 \$	2008 \$
Hypothèques immobilières garanties par des propriétés d'une valeur comptable de 43 106 682 \$, portant intérêt à des taux variant entre 1,81 % et 4,63 %, renouvelables de 2010 à 2014		42 847 930	46 380 729
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		58 000 000	59 700 000
Emprunt à terme portant intérêt à un taux de 4,96 %, échéant en 2010, garanti par la Ville de Montréal (a)		38 492 324	38 829 088
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		26 638 546	30 151 318
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	1 500 000	1 875 000
		<b>167 478 800</b>	176 936 135
Versements exigibles à court terme		<b>(8 972 331)</b>	(8 717 962)
		<b>158 506 469</b>	168 218 173

(a) Cet emprunt bancaire a été renouvelé en mars 2010 à un taux de 3,55 % et une nouvelle échéance se terminant en 2015.

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 :

	\$
2010	8 972 331
2011	9 176 640
2012	9 391 169
2013	9 616 427
2014	9 477 954

## 13- PRODUITS REPORTÉS

	2009 \$	2008 \$
Baux emphytéotiques	985 827	1 016 307
Programme de coopération industrielle de Montréal (PROCIM)	1 011 033	1 059 921
Design Montréal	262 677	242 599
Perçus d'avance de la Ville de Montréal	1 742 414	1 771 872
Perçus d'avance - Autres	251 477	356 312
	<b>4 253 428</b>	4 447 011

**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.

	2009 \$	2008 \$
Solde au début	5 378 139	5 216 970
Utilisation de l'exercice	<b>(1 794 532)</b>	(1 758 466)
Augmentation de l'exercice	1 703 456	1 753 410
Intérêts	26 820	166 225
<b>Solde à la fin</b>	<b>5 313 883</b>	5 378 139

**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 2009, le solde de cette réserve s'élevait à 6 400 271 \$ (6 400 271 \$ en 2008).

Également, la Société affecte une portion de son surplus cumulé à une réserve destinée à des projets de développement futurs. Au 31 décembre 2009, le solde de cette réserve s'élevait à 3 368 090 \$ (3 368 090 \$ en 2008).

**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 :

	2009 \$	2008 \$
Actif	245 467	221 666
Passif	56 234	45 759
Produits	30 411	28 917
Charges	16 836	16 368

**18- FLUX DE TRÉSORERIE**

	2009 \$	2008 \$
Variation nette des autres éléments d'actif et de passif		
Augmentation des débiteurs	(1 352 191)	(2 859 914)
Diminution des frais payés d'avance	481 195	863 256
Augmentation (diminution) des créditeurs	(6 890 948)	7 995 828
	<b>(7 761 944)</b>	5 999 170

**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 365 489 \$ (344 695 \$ en 2008).

**20- INSTRUMENTS FINANCIERS****CLASSEMENT**

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

	31 DÉCEMBRE 2009				31 DÉCEMBRE 2008			
	VALEUR COMPTABLE		JUSTE VALEUR		VALEUR COMPTABLE		JUSTE VALEUR	
	DÉTENUS À DES FINS DE TRANSACTION	PRÊTS ET CRÉANCES	TOTAL		DÉTENUS À DES FINS DE TRANSACTION	PRÊTS ET CRÉANCES		
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>Actifs financiers</b>								
Encaisse (1)	2 663 013	-	2 663 013	2 663 013	2 253 345	-	2 253 345	
Placements temporaires (1)	6 204 102	-	6 204 102	6 204 102	5 380 123	-	5 380 123	
Débiteurs (1)	-	9 586 772	9 586 772	9 586 772	-	8 234 581	8 234 581	
Prêts à recevoir (2)	-	36 660 020	36 660 020	33 867 372	-	42 125 002	37 800 691	
Subventions à recevoir (1)	-	1 948 929	1 948 929	1 948 929	-	2 773 325	2 773 325	
Crédit d'achat Accès condos (3)	-	9 714 664	9 714 664	9 714 664	-	6 009 297	6 009 297	
	<b>8 867 115</b>	<b>57 910 385</b>	<b>66 777 500</b>	<b>63 984 852</b>	<b>7 633 468</b>	<b>59 142 205</b>	<b>62 451 362</b>	

	31 DÉCEMBRE 2009		31 DÉCEMBRE 2008		
	VALEUR COMPTABLE	JUSTE VALEUR	VALEUR COMPTABLE	JUSTE VALEUR	
	DÉTENUS À DES FINS AUTRES QUE DE TRANSACTION		DÉTENUS À DES FINS AUTRES QUE DE TRANSACTION		
	\$	\$	\$	\$	
<b>Passifs financiers</b>					
Emprunt bancaire (1)		49 767 944	49 767 944	58 296 738	58 296 738
Créditeurs (1)		14 575 000	14 575 000	21 465 948	21 465 948
Dette à long terme (4)		167 478 800	160 952 873	176 936 135	168 130 219
		<b>231 821 744</b>	<b>225 295 817</b>	<b>256 698 821</b>	<b>247 892 905</b>

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.

## 20- INSTRUMENTS FINANCIERS (SUITE)

### 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. La Société s'est engagée à céder éventuellement son premier rang sur des prêts d'une valeur de 15 555 508 \$.

#### 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 prend fin au plus tard le 31 décembre 2010.

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 2009, la dette bancaire s'élevait à 32 700 000 \$ (33 800 000 \$ au 31 décembre 2008).

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 2009 s'établit à 1 143 197 \$. Les paiements annuels exigibles en vertu de ces baux pour les cinq prochains exercices sont approximativement de 47 000 \$.

## 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 2009, un montant de 979 862 \$ (1 150 398 \$ pour l'exercice 2008) (tableau 2) a été comptabilisé à titre de subventions en vertu de ce programme.

Au 31 décembre 2009, 2 082 unités de logement (2 082 au 31 décembre 2008) 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 2009, la provision s'élevait à 1 292 139 \$ (1 622 139 \$ au 31 décembre 2008).

### b) Réclamations diverses

La Société fait l'objet de réclamations totalisant 13 470 749 \$ 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 1053 unités (956 en 2008) représentant un investissement total de 168 249 805 \$ (150 003 533 \$ en 2008). 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 13 540 019 \$ au 31 décembre 2009 (1 642 472 \$ au 31 décembre 2008). Au 31 décembre 2009, la Société finance des unités non vendues d'une valeur de 933 377 \$ (1 642 472 \$ au 31 décembre 2008).

La Société s'est engagée auprès d'un entrepreneur à lui verser 15 800 000 \$ à titre de contribution 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 2009, un montant de 5 016 353 \$ (4 277 837 \$ au 31 décembre 2008) est enregistré dans les prêts à recevoir de la Société.

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.

## 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.

La Ville de Montréal a versé à la Société des contributions de 1 100 000 \$ pour l'exercice en cours (2 700 000 \$ pour l'exercice 2008), dont 488 800 \$ est affecté au programme PAMAC et 51 600 \$, remis à « Old Brewery Mission », apparaissent au Tableau 1. Le solde de 559 600 \$ est présenté dans les « Exécution de mandats – Ville de Montréal » qui comprennent les mandats et les ententes particulières.

Des produits de location provenant de la Ville et s'élevant à 14 325 915 \$ sont inclus dans les produits d'exploitation consolidés du portefeuille immobilier de la Société pour l'exercice 2009 (17 185 100 \$ pour l'exercice 2008).

La Société a exécuté des mandats pour la Ville pour un montant de 2 376 125 \$ (3 169 475 \$ en 2008).

Au cours de l'exercice, la Société a acheté de la Ville du gaz naturel pour un montant de 1 118 982 \$ (1 285 422 \$ en 2008).

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, 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 2009.

# TABLEAU 1 : PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION CONSOLIDÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Exercice terminé le 31 décembre 2009

	NOTE	BUDGET	LNH (ARTICLE 95)	PALL	PAMAC	COMMERCIAL	AUTRES	TOTAL 2009	TOTAL 2008
		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>PRODUITS</b>									
Loyers		46 088 262	14 520 706	12 673 022	1 121 838	18 238 648	267 271	46 821 485	48 504 280
Autres		905 250	602 826	258 116	18 667	192 921	9 649	1 082 179	1 229 479
Subventions aux locataires	22	(470 716)	(338 744)	-	-	-	-	(338 744)	(360 206)
Contribution-Ville	24	540 400	-	-	488 800	-	51 600	540 400	2 140 400
		<b>47 063 196</b>	<b>14 784 788</b>	<b>12 931 138</b>	<b>1 629 305</b>	<b>18 431 569</b>	<b>328 520</b>	<b>48 105 320</b>	<b>51 513 953</b>
<b>CHARGES</b>									
Administration		2 270 098	652 030	564 577	40 530	690 467	13 241	1 960 845	2 020 716
Entretien et exploitation		12 274 919	4 650 707	4 040 128	603 770	3 822 138	124 178	13 240 921	13 127 541
Assurances		572 386	184 608	166 569	17 446	135 218	2 938	506 779	501 055
Énergie		5 549 049	1 185 001	2 316 543	254 176	1 823 912	8 219	5 587 851	5 357 528
Taxes		9 154 034	2 152 223	1 522 904	125 649	4 810 957	36 492	8 648 225	8 940 258
Amortissement des propriétés		7 452 149	3 532 799	1 335 080	282 081	2 344 374	35 597	7 529 931	7 482 660
Frais financiers (tableau 2)		8 038 185	723 964	465 624	35 213	2 364 765	6 835	3 596 401	7 181 520
Améliorations		2 000 000	-	3 615 698	234 211	-	-	3 849 909	3 637 316
Réserve pour remplacement	14	935 953	1 703 456	-	-	-	-	1 703 456	1 753 410
		<b>48 246 773</b>	<b>14 784 788</b>	<b>14 027 123</b>	<b>1 593 076</b>	<b>15 991 831</b>	<b>227 500</b>	<b>46 624 318</b>	<b>50 002 004</b>
<b>Excédent des produits sur les charges (des charges sur les produits)</b>									
		<b>(1 183 577)</b>	<b>-</b>	<b>(1 095 985)</b>	<b>36 229</b>	<b>2 439 738</b>	<b>101 020</b>	<b>1 481 002</b>	<b>1 511 949</b>

## TABLEAU 2 : FRAIS FINANCIERS CONSOLIDÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Exercice terminé le 31 décembre 2009

	NOTE	BUDGET	LNH (ARTICLE 95)	PALL	PAMAC	COMMERCIAL	AUTRES	TOTAL 2009	TOTAL 2008
		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>DÉPENSES D'INTÉRÊTS</b>									
Hypothèques		1 815 045	1 703 826	-	-	-	-	1 703 826	2 030 291
Autres		7 400 889	-	465 624	35 213	2 364 765	6 835	2 872 437	6 301 627
		9 215 934	1 703 826	465 624	35 213	2 364 765	6 835	4 576 263	8 331 918
<b>SUBVENTIONS</b>									
Subventions-SCHL	22	1 177 749	979 862	-	-	-	-	979 862	1 150 398
		8 038 185	723 964	465 624	35 213	2 364 765	6 835	3 596 401	7 181 520

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](mailto:info@shdm.org)