

Rapport annuel 2022



SOCIÉTÉ D'HABITATION
ET DE DÉVELOPPEMENT
DE MONTRÉAL



03	Mot de la présidente et de la directrice générale
04	La SHDM, créatrice de milieux de vie abordables et durables
06	Gouvernance Organigramme Conseil d'administration Comités du conseil Comité de direction
18	Planification stratégique 2021-2024
20	Développer des projets pour répondre aux besoins en logements
22	Gérer des milieux de vie abordables
24	Améliorer l'expérience client
26	Un modèle d'affaires agile
29	Se positionner comme employeur responsable
30	Finances Faits saillants financiers États financiers
73	Annexes Profil et compétences des membres du conseil d'administration Présence et rémunération des administrateurs

La SHDM remercie les locataires et les employés pour leurs témoignages et leur collaboration.

Photos couverture : Personnes : Sylvie Trépanier, Édifice Louis-Charland : Marc Cramer.

Mot de la présidente et de la directrice générale

En 2022, les besoins criants liés à la crise du logement à Montréal ont été exacerbés. Situation économique postpandémique incertaine, inflation galopante, augmentation des coûts de construction, hausse des taux d'intérêt ; toutes ces préoccupations ont eu un impact sur le marché immobilier et par conséquent sur l'offre de logements. Dans ce contexte, le rôle et la mission de la SHDM sont d'autant plus pertinents, afin de contribuer à offrir aux Montréalaises et Montréalais des milieux de vie abordables, et un toit pérenne aux populations les plus vulnérables. Vous le constaterez dans les prochaines pages de ce rapport, la SHDM répond à ces enjeux économiques et sociaux en poursuivant sa planification stratégique 2021-2024 et en misant sur l'agilité de son modèle d'affaires unique. Que ce soit pour développer des projets ou gérer nos immeubles, les besoins des clients de la SHDM sont au cœur de notre stratégie. La Société peut s'appuyer sur des équipes engagées et impliquées et développer des partenariats innovants afin de proposer une offre en logements abordables complémentaire à celle du marché privé. En tant que propriétaire et gestionnaire responsable, la SHDM peut agir efficacement sur les leviers qui permettent de créer des milieux de vie mixtes et abordables.



« Terminant mon mandat en 2023 après quatorze ans, je suis fière de constater que la SHDM est aujourd'hui un organisme solide et financièrement autonome. Le rôle de la SHDM est précieux pour relever les défis de l'abordabilité des logements à Montréal et elle pourra poursuivre sa mission pour développer des projets qui feront la différence pour tous les Montréalais. »

Johanne Brunet
Présidente du conseil d'administration



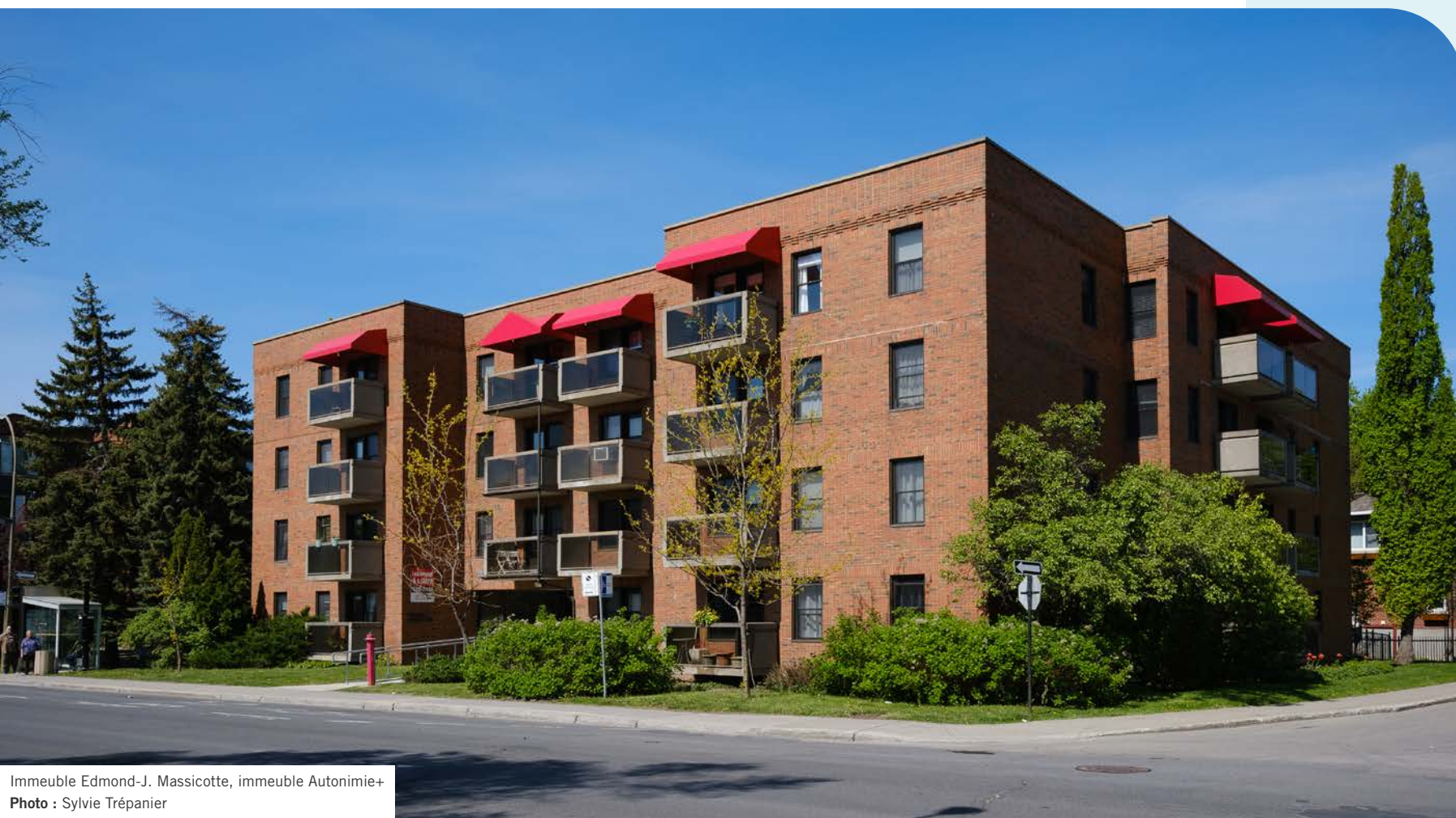
« Toutes les réalisations de la SHDM, dans un contexte changeant et incertain, sont le résultat d'un travail d'équipe basé sur la collaboration et la recherche de solutions. Je remercie les employés pour leur implication, qui permet à la SHDM de s'adapter pour répondre adéquatement aux besoins de nos clients, actuels et futurs. »

Nancy Shoiry
Directrice générale

La SHDM, créatrice de milieux de vie abordables et durables

Créée en 1988, la SHDM contribue au développement social et économique de la Ville de Montréal par le développement, la gestion et la mise en valeur d'actifs immobiliers de nature résidentielle, institutionnelle, industrielle, commerciale et culturelle.

En tant que société paramunicipale à but non lucratif, elle est financièrement autonome. Bien que mandataire de la Ville de Montréal, elle ne reçoit aucun financement de la part de la Ville pour ses frais de fonctionnement.



Immeuble Edmond-J. Massicotte, immeuble Autonomie+
Photo : Sylvie Trépanier

En chiffres

383

bâtiments résidentiels



1 G\$

valeur du parc immobilier



4 847

logements abordables

11

maisons de chambres



17

immeubles Autonomie+
(destinés aux 55 ans et plus)



3 925

unités abordables
Accès Condos
financées depuis 2005



+ d'1 Mpi²

d'espaces commerciaux
à vocation institutionnelle
et culturelle

125

employés



Gouvernance



Fabrique 125, immeuble Accès Condos
Photo : Huma Design

Conseil d'administration

Comité d'audit, de finances et de gestion des risques

Comité de gestion des investissements

Comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications

Direction générale

Direction des affaires juridiques et corporatives

Direction du développement immobilier

Direction des finances et des technologies de l'information

Direction de la gestion immobilière

Direction des ressources humaines, des communications et de l'expérience client

Modèle de gouvernance

La SHDM est un organisme à but non lucratif constitué par lettres patentes délivrées en vertu du chapitre V de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4), le 15 juin 2010.

La Société est gouvernée par un conseil d'administration et gérée par une direction générale. Le conseil d'administration, et ses trois comités, analysent et recommandent les stratégies, les politiques et les projets proposés par la direction générale de la SHDM.

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

Le conseil d'administration est composé de neuf membres. La durée du mandat des membres est de deux ans et peut être renouvelé. Le principe d'alternance permettant de décaler les mandats vise à assurer une certaine continuité dans la gouvernance des activités de la SHDM.

Le conseil d'administration peut adopter tout règlement utile à la bonne marche des activités de la SHDM et doit tenir des assemblées au minimum tous les trois mois.

Afin d'assurer une bonne gouvernance, le conseil a notamment adopté un règlement général qui édicte les règles concernant le déroulement de ses séances. Il s'est également doté d'un code d'éthique et de déontologie des administrateurs et trois comités ont été mis en place.

La fréquence des rencontres contribue à la flexibilité et à l'agilité de la SHDM. Pour assurer l'efficacité des opérations, le conseil d'administration peut tenir des réunions spéciales à 48 heures d'avis. Avant chaque séance, ou lorsque requis le comité concerné s'est préalablement réuni pour analyser et recommander les projets, stratégies et documents qui lui sont soumis pour recommandation au conseil.

La présence aux séances du conseil et des comités, la rémunération et le profil et compétences des administrateurs sont présentés en annexe.

Conseil d'administration

Composition du conseil d'administration
au 31 décembre 2022



Johanne Brunet

CPA, MBA, PH. D.

PRÉSIDENTE

Membre d'office de tous les comités du conseil
Début du mandat à titre de présidente : 11-06-2015
et renouvellement : 14-04-2021
Administratrice au sein du conseil depuis le 06-05-2009

Professeure titulaire, Département de marketing HEC Montréal, membre de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec, détentrice d'un doctorat en Industrial and Business Studies de l'Université de Warwick (Royaume-Uni) et d'une maîtrise en administration des affaires (MBA) en marketing et gestion internationale de HEC Montréal, Johanne Brunet, CPA, est aussi diplômée du Collège des administrateurs de sociétés (ASC). Elle a été Lauréate 1999 du prix Action femmes d'affaires de la Chambre de commerce de Montréal et finaliste du Business Professor of the Year Award 2013 de la compétition du célèbre hebdomadaire The Economist. Mme Brunet a été directrice de la production extérieure et des acquisitions à la Société Radio-Canada, pour ensuite œuvrer en tant que vice-présidente principale à TV5-Amériques. Elle est présidente du conseil d'administration de la Société des alcools du Québec ainsi que de la Société québécoise du cannabis et siège également à celui du Théâtre du Rideau Vert, ainsi qu'à d'autres conseils en Angleterre.



Robert Juneau

CPA

VICE-PRÉSIDENT

Président du comité d'audit, de finances et de gestion des risques
Membre du comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications
Début du mandat : 01-06-2011 et renouvellement : 14-04-2021

Membre de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec depuis 1975, Robert Juneau cumule près de 15 ans d'expérience en vérification financière dans les secteurs public et privé, en plus d'une expertise établie sur deux décennies en tant que cadre supérieur dans le secteur municipal, à la Ville de Montréal, à la Communauté urbaine de Montréal et à la Ville de Longueuil. En plus de siéger sur des conseils d'administration et des comités d'audit de plusieurs organismes, il agit comme consultant en comptabilité et gestion financière auprès de différentes entreprises.



Julie Chaurette

FCCA, ASC, CRM

ADMINISTRATRICE

Présidente du comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications
Membre du comité d'audit, de finances et de gestion des risques, Début du mandat : 11-06-2015 et renouvellement : 22-06-2022

Administratrice de sociétés, Julie Chaurette est diplômée du Collège des administrateurs de sociétés (ASC) et gestionnaire de risques certifiée (CRM) par le Global Risk Management Institut. Reconnue pour son expertise en gouvernance financière, gestion intégrée des risques et en finances, elle détient aussi un certificat en cybersécurité pour leaders d'entreprises du Said Business School University of Oxford. Elle a occupé divers postes de direction au sein d'organisations d'envergure nationale et internationale, dont celui de vice-présidente Information financière chez Ivanhoé Cambridge et au sein de la direction de la Caisse de dépôt et placement du Québec. Elle est membre de plusieurs conseils d'administration, et son leadership a été à maintes reprises souligné, notamment par l'Association des femmes en finance du Québec. L'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec lui a décerné le titre de Fellow (FCCA).



Marie-José Roux Fauteux

LL. B.

ADMINISTRATRICE

Présidente du comité de gestion des investissements
Membre du comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications
Début du mandat : 27-06-2012 et renouvellement : 22-06-2022

En tant qu'avocate, Marie-José Roux Fauteux a oeuvré près de 20 ans chez Fasken-Martineau où elle a

développé une vaste expérience en droit immobilier. Collaboratrice de la SHDM dans le cadre de plusieurs projets, dont la mise en place du Centre de commerce mondial et le développement initial du Faubourg Québec, elle dispose d'une expertise pertinente et recherchée en matière de développement urbain.



Fabien Cournoyer

ADMINISTRATEUR

Membre du comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications et du comité de gestion des investissements
Début du mandat : 27-06-2012 et renouvellement : 22-06-2022

Fabien Cournoyer est un gestionnaire d’expérience, familier tant des enjeux immobiliers que du fonctionnement des sociétés publiques et parapubliques. Il a notamment été directeur général de l’Office municipal d’habitation de Montréal (OMHM), après avoir occupé différentes fonctions liées à l’habitation ou au développement économique et urbain à la Ville de Montréal, ainsi qu’à la Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL). Il a été président de la fondation de l’OMHM jusqu’en septembre 2020.



Alain Lapointe

M. SC., PH. D.

ADMINISTRATEUR

Membre du comité d’audit, de finances et de gestion des risques
Début du mandat : 01-06-2011 et renouvellement : 14-04-2021

Professeur honoraire à HEC Montréal et diplômé du Collège des administrateurs de sociétés (ASC), Alain Lapointe a fait carrière comme professeur en économie, spécialisé en finance immobilière et en économie urbaine. Il a été directeur du Département d’économie appliquée et du Centre d’étude en administration inter-



Suze Youance

ING., M. ING., PH. D.

ADMINISTRATRICE

Membre du comité de gestion des investissements
Début du mandat : 14-04-2021

Titulaire d’un doctorat en génie de la construction de l’École de technologie supérieure (ÉTS), Suze Youance possède une expérience diversifiée et une expertise reconnue en typologie structurale et en vulnérabilité sismique (bâtiments patrimoniaux, bâtiments scolaires et hospitaliers, résidences). Son expérience en gestion de projet et son excellente capacité de communicatrice lui ont permis d’être tour à tour animatrice de télévision, chargée de cours, consultante, professeure associée en Haïti et chargée de cours à l’ÉTS. Impliquée dans la communauté montréalaise, Suze Youance, participe bénévolement à des activités de promotion des femmes en génie de l’ÉTS en plus d’être présidente du conseil d’administration du Bureau de la communauté haïtienne à Montréal (BCHM). Depuis novembre 2021, elle a joint la firme de génie-conseil CIMA+ à titre d’ingénieure conceptrice.

nationale de HEC. Il a agi comme consultant auprès de nombreux organismes publics et privés. Il a siégé aux conseils d’administration des différentes filiales immobilières de la CDPQ, Cadim, la Société immobilière Trans Québec (SITQ), Ivanhoé Cambridge et Presima inc. Il a également siégé au conseil d’administration de l’Agence de l’efficacité énergétique du Québec.



Marie-Yan Cyr

ARCHITECTE OAQ

ADMINISTRATRICE

Membre du comité de gestion des investissements
Début du mandat : 22-06-2022

Titulaire d’un baccalauréat en architecture à l’Université de Montréal, d’une maîtrise en architecture de l’Université McGill et membre de l’Ordre des architectes du Québec, Marie-Yan Cyr possède une expérience solide en gestion de projets immobiliers, que ce soit dans le domaine commercial, résidentiel ou industriel. Après avoir travaillé dans différentes firmes d’architecture, elle a ensuite poursuivi sa carrière auprès d’investisseurs immobiliers. Sa créativité, son expertise en gestion de projet et en coordination de travaux, ainsi que son sens de la communication lui ont permis de devenir architecte en gestion d’actifs et projets majeurs chez Groupe Petra, poste qu’elle occupe aujourd’hui. Elle a une bonne compréhension des enjeux liés à la rénovation de bâtiments et au maintien d’actifs.

Ressources externes :

- **Isabelle Durand**
Membre du comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications et du comité de gestion des investissements
- **Jean-Charles Angers**
Membre du comité d’audit, de finances et de gestion des risques



Jean Talbot

MBA

ADMINISTRATEUR

Membre du comité d’audit, de finances et de gestion des risques et du comité de gestion des investissements
Début du mandat : 22-06-2022

Titulaire d’un Baccalauréat en administration des affaires et d’un MBA de HEC Montréal, ainsi que d’un doctorat en Sciences de gestion de l’Université Montpellier II, Jean Talbot possède des expertises reconnues en gouvernance des technologies de l’information, en gestion des processus d’affaires et en transformation numérique des organisations. Aujourd’hui professeur émérite au département de technologies de l’information de HEC Montréal, Jean Talbot est également fondateur d’ÉDULib, une plateforme de cours en ligne ouverts à tous. Ayant assumé plusieurs responsabilités administratives pour HEC Montréal dont la direction du programme de MBA, Jean Talbot a également siégé sur différents conseils d’administration, dont celui du Centre de recherche informatique de Montréal (CRIM) et de HEC Montréal. Au cours de sa carrière, il a également participé à de nombreuses publications scientifiques et pédagogiques ; et a agi comme conférencier auprès de publics variés. Il a été membre externe sur des comités de la SHDM depuis mars 2020.



Comités du conseil

Trois comités, nommés par le conseil d’administration, ont pour mandat d’analyser et de recommander différentes stratégies, politiques et pratiques pour bonifier les activités de la SHDM. En outre, ils s’assurent que les décisions soient prises et mises en oeuvre en accord avec son plan stratégique.



Immeuble Pour Tous rue Centre
Photo : Yves Martin Allard

Comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications

Composition

Le comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications (CGRHC) est composé de cinq administrateurs du conseil et d'une ressource externe.

Mandat

Le rôle de ce comité est d'évaluer les politiques, les stratégies, les pratiques, ainsi que la gestion des risques reliés aux ressources humaines et aux communications de la SHDM. Il analyse et recommande au conseil d'administration les dossiers présentés par la direction en matière de politiques et de stratégies dans ces domaines ainsi que leurs modalités d'application, pour adoption.

Activités

En 2022, le CGRHC a tenu sept séances. Les dossiers traités au cours de la dernière année ont, entre autres, eu pour objectif de bonifier les pratiques et les outils en place afin de soutenir les membres et la direction dans l'accomplissement de leurs responsabilités.

Gouvernance

Dans le cadre de la gouvernance, le CGRHC a notamment effectué les suivis suivants :

- l'actualisation de l'Environnement juridique de la SHDM et de ses lettres patentes, en vue de proposer des modifications ;
- les représentations auprès de la Ville de Montréal, en ce qui a trait au renouvellement du mandat des administrateurs et de postes à pourvoir ;
- l'engagement annuel des administrateurs quant au code d'éthique des administrateurs et de la déclaration pécuniaire ;
- l'évaluation des membres, des comités et du conseil ;
- la révision de la matrice de compétences des administrateurs ;
- la formation des administrateurs ;
- l'évaluation des dirigeants.

Le CGRHC a notamment recommandé au conseil d'administration, pour approbation :

- la nomination d'un vice-président au conseil, pour une période de 12 mois ;
- la composition des comités du conseil ;
- les amendements à la Politique de délégation d'autorité ;
- les amendements au Guide d'évaluation du conseil, des membres, des comités et de la présidence ;
- les amendements au Règlement des mandats des comités du conseil ;
- la nomination de ressources externes au sein des comités du conseil ;
- l'évaluation de l'échelle de la rémunération des administrateurs.

Ressources humaines

Dans le cadre des ressources humaines, le CGRHC a effectué le suivi en matière de reddition de comptes, concernant entre autres :

- la démarche relative à la gestion de la relève ;
- l'état des litiges et des griefs en ressources humaines ;

- la santé et la sécurité au travail, notamment la mise à jour du Registre d'amiante.

Le CGRHC a notamment recommandé au conseil d'administration, pour approbation :

- les orientations quant aux négociations des conventions collectives des employés cols bleus et cols blancs ;
- les profils de compétences de directeur et de directeur général ;
- les conditions de travail des cadres et des employés non syndiqués.

Communications et expérience client

En matière de communications et d'expérience client, le CGRHC a notamment effectué le suivi :

- du plan de communication, élaboré pour soutenir le développement de la SHDM en lien avec le plan stratégique ;
- de la réflexion sur l'image de marque de la SHDM ;
- des dons et commandites octroyés par la SHDM.

Comité d’audit, de finances et de gestion des risques

Composition

Le comité d’audit, de finances et de gestion des risques (comité d’audit) est composé de cinq administrateurs du conseil lesquels détiennent une expertise diversifiée et des compétences reconnues en budgétisation, en comptabilité, en finances, en gestion intégrée des risques ainsi qu’en technologies de l’information.

Comme le comité d’audit recommande notamment au conseil d’administration l’approbation des états financiers audités par le vérificateur général de la Ville de Montréal et la firme Deloitte (les « auditeurs »), trois membres sont comptables professionnels agréés du Québec (CPA). Les auditeurs sont invités à assister aux séances du comité d’audit.

Mandat

Le rôle du comité d’audit est d’assurer la surveillance de l’information financière, de la gestion des finances, du contrôle et de la gestion intégrée des risques ainsi que de l’audit. Il analyse et recommande différents dossiers, politiques ou processus pour les activités de nature financière au conseil d’administration, pour adoption, et s’assure que la direction met en place et exécute un plan d’audit interne des principales activités de la Société.

Activités

En 2022, le comité d’audit a tenu six séances.

Surveillance de la situation financière de la SHDM

Le comité d’audit a examiné les divers rapports financiers produits par la direction afin de s’assurer de la saine gestion des finances de la SHDM à savoir :

- la gestion des revenus et dépenses d’exploitation de son parc immobilier ;
- la gestion de la trésorerie ;
- les prévisions budgétaires ;
- les investissements en immobilisations ;
- le suivi des contrôles internes ;
- la reddition des contrats et le suivi des litiges ;
- la tenue de deux rencontres par année avec les auditeurs dans le cadre de l’audit des états financiers.

Dans le cadre de ce processus, le comité d’audit a recommandé au conseil d’administration l’approbation :

- des états financiers consolidés annuels audités par les auditeurs externes ;
- du rapport annuel ;
- des amendements à la Politique de capitalisation et d’amortissement ;
- du renouvellement du prêt des immeubles du parc immobilier du Programme d’acquisition de logements locatifs (PALL) ;
- des prévisions budgétaires soumises au comité exécutif et au conseil municipal de la Ville de Montréal ;
- de divers règlements liés à des litiges.

Gestion intégrée des risques

Les dossiers traités au cours de l’année 2022 ont, entre autres, eu pour objectif de poursuivre une vigie rigoureuse en matière de gestion des risques dans les divers secteurs d’activités de la SHDM. Dans le cadre de son programme de gestion intégrée des risques, le comité d’audit a examiné et assuré le suivi des mesures mises en place par la direction pour limiter les impacts des risques critiques et assurer la continuité des opérations, le maintien de la qualité des services, la protection des actifs et l’atteinte des objectifs opérationnels et stratégiques de la SHDM.

Technologies de l’information

La SHDM œuvrant dans un environnement technologique en constante évolution où les cyberattaques sont sans cesse en croissance, le comité d’audit s’est penché sur cette réalité afin de s’assurer qu’elle applique les meilleures pratiques reconnues en matière de cybersécurité.

Comité de gestion des investissements

Le comité de gestion des investissements (CGI) est composé de sept administrateurs du conseil et d’une ressource externe.

Mandat

Le rôle de ce comité est d’évaluer les programmes et les stratégies d’investissement de la SHDM, reliés notamment à la réalisation de projets immobiliers, à la gestion de ses actifs immobiliers ainsi qu’à la gestion des risques reliés aux investissements. Il analyse et recommande au conseil d’administration les programmes, projets et investissements requis ainsi que leurs modalités de mise en œuvre, en accord avec les orientations stratégiques et le plan d’affaires de la Société.

Activités

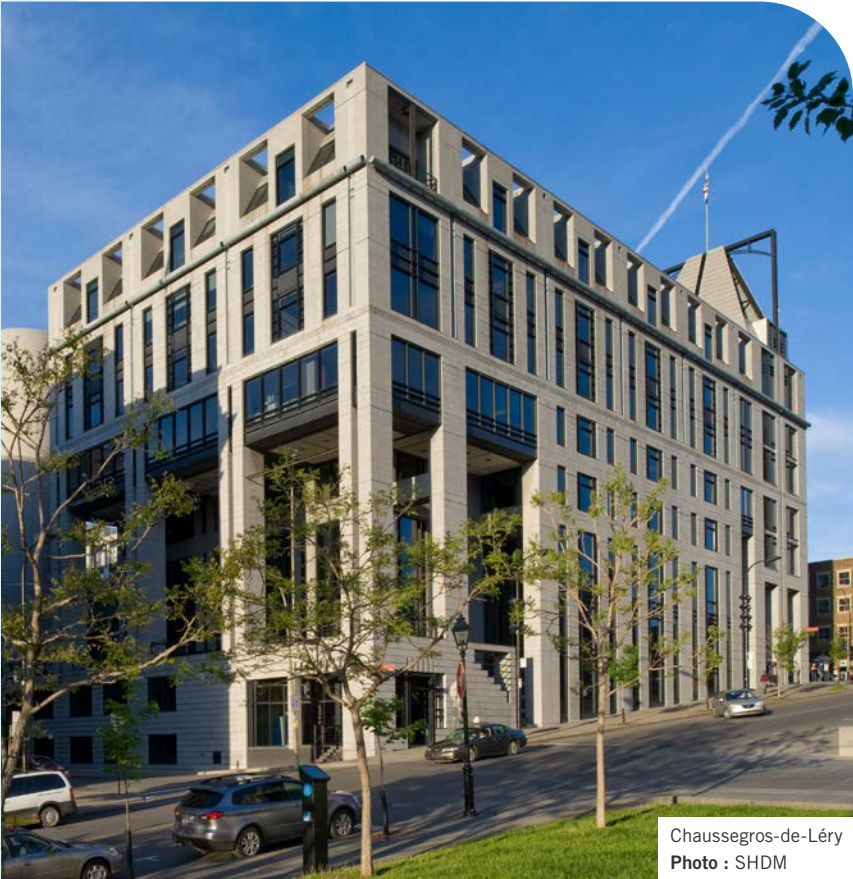
En 2022, le CGI a tenu huit séances de travail. Les dossiers traités au cours de la dernière année ont, entre autres, eu pour objectifs de bien définir l’abordabilité et d’assurer le suivi pour l’élaboration d’un nouveau programme d’abordabilité pérenne.

Le CGI a notamment recommandé au conseil d’administration, pour approbation :

- dix octrois de contrat pour différents projets ;
- l’autorisation de budgets supplémentaires, dans le cadre de divers projets ;
- l’amendement à la Politique d’attribution de subvention du programme d’aide assujettie au contrôle du revenu (AACR) ;
- l’acquisition de deux immeubles ;
- la signature des ententes de l’Approche portefeuille ;
- la planification et la budgétisation des travaux d’immobilisations ;
- la révision de la convention de gérance.

Il a également effectué le suivi concernant :

- les actifs en portefeuille et leur destination ;
- le plan d’investissement ;
- le programme de mise en valeur des actifs en portefeuille ;
- les transactions et les projets d’investissement, d’acquisition ou de cession ;
- la gestion des immeubles commerciaux et résidentiels, telle que :
 - pratiques de location ;
 - gestion des partenariats ;
 - planification et budgétisation des travaux majeurs ;
 - fixation des niveaux de service et des clientèles cibles ;
- l’augmentation des loyers des projets résidentiels selon le monitoring des loyers avec le marché ;
- les cadres d’intervention incluant les paramètres de gestion des risques et les objectifs de rendement des projets de développement immobilier ;
- les projets de développement immobilier et les acquisitions proposées en regard des politiques et pratiques adoptées ainsi que du niveau de risques et des rendements attendus ;
- le processus d’appel d’offres et les paramètres de l’octroi des contrats en fonction de la délégation d’autorité ;
- la reddition de compte des travaux du comité de gestion de projets et de programmes.



Chaussegros-de-Léry
Photo : SHDM

Comité de direction



Nancy Shoiry
ARCHITECTE

DIRECTRICE GÉNÉRALE

Membre de l'Ordre des architectes du Québec, détentrice d'une maîtrise en architecture et aménagement urbain de l'Université McGill, Nancy Shoiry cumule une carrière de plus de 35 ans où elle a occupé différentes fonctions dans les domaines de l'aménagement urbain et de l'habitation, du développement économique et de la gestion de grands projets à la Ville de Montréal et ses arrondissements ainsi qu'à la Société du Vieux-Port de Montréal. Elle occupe le poste de directrice générale à la SHDM depuis 2015.



Carl Bond
MBA, ADM.A., ASC

DIRECTEUR DE LA GESTION IMMOBILIÈRE

Membre de l'Ordre des administrateurs agréés et diplômé du Collège des administrateurs de sociétés (ASC), titulaire d'un baccalauréat spécialisé en sciences économiques et d'un MBA pour cadres en immobilier de l'UQAM-SITQ, Carl Bond cumule 35 ans d'expérience à la SHDM. Il a occupé diverses fonctions en finances et administration et il occupe la fonction de directeur de la gestion immobilière depuis 2006.



Martine Brodeur
AVOCATE

DIRECTRICE DES AFFAIRES JURIDIQUES ET CORPORATIVES

Admise au Barreau du Québec en 1989, Martine Brodeur cumule 32 ans d'expérience en droit immobilier et de la construction. Avant de joindre l'équipe de la SHDM en 2015, elle a notamment occupé le poste de directrice du contentieux de l'Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec (APCHQ), pour ensuite œuvrer en pratique privée, en matière de litige de construction.

Photo Nancy Shoiry : Bénédicte Brocard
Photos des autres membres : Sylvie Trépanier



Marie-Claude Cantin
URBANISTE

DIRECTRICE DU DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

Membre de l'Ordre des urbanistes du Québec et de l'Institut canadien des urbanistes, Marie-Claude Cantin a débuté son parcours professionnel comme consultante en urbanisme. Elle a ensuite travaillé plus de 10 ans à la SCHL, notamment comme conseillère logement des Premières Nations, analyste principale aux ententes fédérales-provinciales et consultante logement abordable. Sa spécialisation en habitation et en développement de partenariats est mise à contribution dans le rôle de directrice du développement immobilier de la SHDM, qu'elle occupe depuis 2021.



Mario De Fanti
CPA

DIRECTEUR DES FINANCES ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

Membre de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec, titulaire d'un baccalauréat en comptabilité de l'Université Concordia, Mario De Fanti cumule 30 ans d'expérience en gestion financière. Il a notamment été directeur des finances et technologies de l'information de la Société du parc Jean-Drapeau (SPJD), vice-président des finances et de l'administration de la Société du Vieux-Port de Montréal (SVPM) et directeur des finances pour la division de la gestion immobilière de Nortel Networks. Il occupe le poste de directeur des finances et des technologies de l'information depuis 2016.



Gwenaële Divay
CRHA

DIRECTRICE DES RESSOURCES HUMAINES, DES COMMUNICATIONS ET DE L'EXPÉRIENCE CLIENT

Membre de l'Ordre des conseillers en ressources humaines agréés et détentrice d'une maîtrise en psychologie du travail de l'Université de Picardie Jules Verne en France, Gwenaële Divay cumule une expérience de 24 ans en ressources humaines et en gestion d'équipe. Elle a occupé différentes fonctions en ressources humaines dans le réseau de la santé pendant plus de 10 ans, notamment à titre de coordonnatrice de développement organisationnel et gestion de talents, coordonnatrice en planification de la main-d'œuvre et chef partenaires d'affaires. Elle a intégré la SHDM en 2019.



Manon Therrien

ADJOINTE À LA DIRECTION, SECRÉTAIRE DU CONSEIL ET DE LA PRÉSIDENTE

Issue du milieu juridique, Manon Therrien, a œuvré dans différents cabinets d'avocats avant de faire partie de la famille de la SHDM depuis 1989. À son arrivée, elle a contribué à la mise sur pied d'un contentieux à la SHDM à titre d'adjointe juridique. Au cours de ces années, elle a développé son expérience dans différents domaines d'activités, entre autres, en gestion immobilière et au développement. Depuis 2012, elle a été nommée cadre à la Direction générale où elle exerce aussi la fonction de secrétaire corporative substitut.

Planification stratégique 2021-2024

Piliers

Orientations

Pilier Potentiel humain

- Se démarquer comme un employeur de choix
- Instaurer des pratiques favorisant l'engagement des employés
- Favoriser, encourager la participation des employés
- Développer et pérenniser nos expertises pour accroître la performance organisationnelle
- Attirer et retenir les meilleurs talents

Pilier Clients

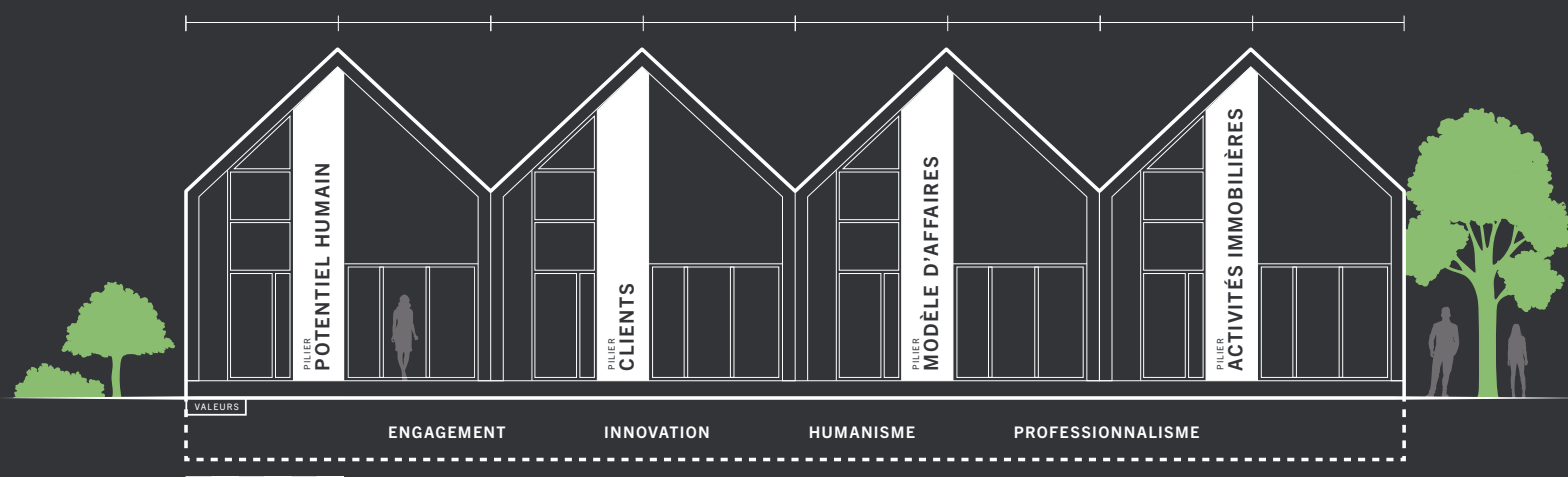
- Positionner l'expérience client au cœur de la culture organisationnelle
- Continuer de répondre aux besoins de notre clientèle
- Développer notre réflexe client
- Valoriser l'innovation et la responsabilité sociale pour de l'immobilier abordable
- Optimiser notre modèle d'affaires

Pilier Modèle d'affaires

- Améliorer notre agilité
- Exercer un leadership d'expertise
- Saisir les opportunités pour créer de la valeur
- Améliorer et développer les milieux de vie de nos clients
- Saisir les opportunités et accroître notre présence dans des projets immobiliers pour mettre notre expertise au service de ces projets

Pilier Activités immobilières

- Développer une meilleure connaissance de nos actifs et accroître le développement des actifs et des acquisitions
- Avoir une approche intégrée dans la planification et la gestion de projet



Bertha Maldonado
Photo : Sylvie Trépanier

Histoire de locataire

Le bonheur de partager avec les autres

Bertha Maldonado est une femme chaleureuse et altruiste, originaire du Guatemala, qui s'est installée à Montréal il y a plus de 40 ans. À son arrivée, elle habitait avec son mari qui travaillait dans le domaine de la construction, dans la toiture. Quand on lui demande ce qui la rend la plus fière dans son parcours de vie, elle répond sans hésiter : « Être grand-maman et arrière-grand-mère de quatre merveilleux petits-enfants et un arrière-petit-fils ».

Elle se décrit comme étant une bonne amie, qui aime être proche des gens dans son quartier. « On peut toujours compter sur moi, peu importe pourquoi. Pendant la pandémie, j'ai même coupé les cheveux de ceux qui en avaient besoin! ». Son altruisme s'illustre aussi dans son engagement bénévole à la cuisine collective du quartier : « J'adore cuisiner et j'ai décidé de partager cet amour avec les gens plus démunis, en préparant des plats aux saveurs de mon pays », précise Bertha. Dans ses temps libres, elle adore explorer son quartier de Saint-Henri et apprécie longer le canal Lachine pour se rapprocher de la nature.

Bertha Maldonado a connu la SHDM grâce à une bonne amie et habite son logement depuis 2013. « J'adore mon appartement et je ne voudrais jamais partir. C'est important pour moi de bien l'entretenir, tout doit être propre et organisé. Je m'occupe même des espaces partagés comme les escaliers, après tout, c'est ma maison. Et chaque fois que j'ai des petits problèmes avec mon appartement, le préposé aux immeubles est toujours là pour le résoudre assez rapidement. Globalement, j'apprécie le service que je reçois ».

Chaque mois, elle se déplace pour payer son loyer à la réception de la SHDM : « J'aime bien parler aux employés, ils sont très gentils et accueillants et certains me reconnaissent, ça fait plaisir ». Bertha partage au quotidien son amour d'interagir avec les autres pour vivre de bons moments.

Bertha Maldonado

Locataire dans un triplex dans l'arrondissement du Sud-Ouest

Développer des projets pour répondre aux besoins en logements



Jean Millien
Photo : Sylvie Trépanier

Acquisitions : informer et rassurer les locataires

« Gestionnaire d'immeubles depuis plus de quatre ans, j'ai eu l'opportunité d'intégrer plusieurs nouveaux immeubles dans notre parc immobilier, dont celui du 3794 Henri-Bourassa. J'entre en action une fois que l'achat est finalisé et je deviens alors le visage de la SHDM auprès des locataires en étant la personne référente. Mon rôle est de les informer sur notre fonctionnement et de les rassurer. Le fait de changer de propriétaire apporte des changements et beaucoup de questionnements pour les locataires. Au moment de l'acquisition, nous sommes allés à leur rencontre, avec les agentes d'administration, pour répondre à leurs questions et leur remettre de la documentation. Leur principale préoccupation concernait l'augmentation de leur loyer : quand on leur explique que notre mission est de proposer des logements abordables, ils sont rassurés. Ils ont d'ailleurs été heureux d'apprendre que leur loyer n'augmenterait pas en 2023. »

Jean Millien
Gestionnaire d'immeubles



Chantier du projet Christin
Photo : SHDM

194 logements pérennes contre l'itinérance

Les chantiers des trois projets de revalorisation d'actif, sur lesquels la SHDM travaille depuis plusieurs années, se sont poursuivis en 2022. Ces trois bâtiments, situés dans l'arrondissement de Ville-Marie, ont pour vocation d'offrir des logements stables à des personnes en situation ou à risque d'itinérance et seront livrés en 2023.

- Atateken - Pavillon Robert-Lemaire, en partenariat avec la Maison du Père. Immeuble de 54 studios.
- De Champlain, en partenariat avec Chez Doris. Immeuble de 26 studios.
- Le Christin, en partenariat avec l'Accueil Bonneau. Immeuble de 114 unités, du studio à deux chambres à coucher.

Une stratégie d'acquisition soutenue

Deux immeubles résidentiels ont été acquis en 2022, permettant d'assurer sur le long terme l'abordabilité de 79 logements dans les arrondissements de Rosemont-La Petite-Patrie et de Montréal-Nord. Ces deux acquisitions s'inscrivent dans la planification stratégique de la Société d'accroître son parc immobilier de logements locatifs abordables afin de répondre aux besoins liés à la crise du logement. Situés dans des secteurs où la demande en logements abordables est forte, ces immeubles peuvent aussi accueillir des familles, 41 unités deux chambres à coucher ou plus.



Immeuble 3794 Henri-Bourassa
Photo : Sylvie Trépanier

Gérer des milieux de vie abordables

Une gestion responsable des milieux de vie

La SHDM est propriétaire de 4 847 logements résidentiels. Elle gère directement un total de 3 768 logements, dont 1240 unités Autonomie+ visant une clientèle âgée de 55 ans et plus.

La SHDM supervise également la gestion confiée à des OBNL de 1 079 unités résidentielles, notamment pour des clientèles qui ont des besoins particuliers.

Fidèle à sa mission de proposer des logements abordables, la SHDM a pris la décision de limiter l'augmentation des loyers à 4 % en 2022, malgré une hausse importante des coûts d'exploitation et d'entretien.

Un programme d'immobilisations ambitieux

La SHDM a investi 8,7 M\$ dans son programme d'immobilisations en 2022, afin de rénover et d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments. Les projets ont concerné 120 immeubles. Outre les travaux de remplacement de portes et fenêtres, de maçonnerie, de remplacement de balcons et de métaux ouvrés, de nombreux systèmes d'alarme-incendie ont été mis à niveau. Des investissements majeurs ont aussi été réalisés pour la réfection de la membrane du toit du garage du Rigaud (Autonomie+) et le remplacement complet du système de chauffage au 6869-6899 Papineau pour le convertir en électrique.

En chiffres :

328
déménagements

384
emménagements

16 256
demandes de services traitées
(entretien, réparations, etc.)

2 373
appels au service d'urgence

8,7 M\$
investis dans le programme
d'immobilisations



Shahila Merali
Photo : Sylvie Trépanier

Une entente majeure pour rénover le parc immobilier

La SHDM, le gouvernement fédéral (via la SCHL) et la Ville de Montréal ont signé une entente pour réaliser des investissements majeurs dans les immeubles résidentiels de la Société. Cette entente va permettre à la SHDM de réaliser 92 millions de dollars de travaux sur une période de huit ans, sur l'ensemble de ses immeubles résidentiels, tout en maintenant des loyers abordables. 69 M\$ seront financés par le gouvernement fédéral dans le cadre du Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL) de la SCHL, de 4,6 M\$ à 12,6 M\$ seront accordés par la Ville de Montréal et la SHDM investira de son côté au minimum 10,4 M\$. Cette entente globale sur huit ans va permettre à la SHDM de mieux planifier les travaux à réaliser tout en maximisant les investissements.

Abordabilité, efficacité énergétique et accessibilité

« Au-delà d'améliorer la sécurité et la qualité de vie des locataires, les travaux réalisés dans le cadre de cette entente permettront d'améliorer l'efficacité énergétique de nos bâtiments, leur accessibilité et leur abordabilité. Par rapport aux données de 2019, la SHDM réduira d'au moins 25 % les émissions de gaz à effet de serre et améliorera de 25 % l'efficacité énergétique de ses bâtiments. Par ailleurs, au moins 26 % des logements du parc respecteront des critères d'accessibilité. »

Shahila Merali
Coordonnatrice – gestion de projets

Améliorer l'expérience client

Déploiement des écrans numériques dynamiques

Initié en 2020, l'implantation d'écrans numériques dynamiques dans les 17 immeubles Autonomie+ de la SHDM a été finalisée. Permettant la transmission aux locataires d'informations utiles, pertinentes et en temps réel, le déploiement de ces écrans s'inscrit dans la stratégie de la SHDM de moderniser la communication avec ses clients.

En 2022, près de 80 messages ont été diffusés, que ce soit pour annoncer des activités des associations de loisirs ou pour les informer de travaux à venir.

Favoriser la proximité dans les milieux de vie

La SHDM organise différentes activités et opérations pour animer et soutenir la communauté des locataires des immeubles Autonomie+. En fournissant des bacs et de la terre, la Société a permis à 54 locataires dans neuf Autonomie+ de jardiner dans le cadre des potagers urbains. En partenariat avec les CIUSSS, un programme de vaccination des doses de rappel de la COVID-19 et du vaccin de la grippe a été aussi mis en place.

En chiffres :

21 218

appels téléphoniques traités



2 015

courriels

4

organismes soutenus



Soutenir la communauté montréalaise

En 2022, la SHDM a mis en œuvre sa politique d'investissement communautaire qui avait fait l'objet d'une refonte pour encadrer la gestion des sollicitations que la Société reçoit, pour soutenir prioritairement les initiatives qui correspondent à sa mission et à ses valeurs. Quatre organismes ont été soutenus en 2022, que ce soit en commandes ou en dons :

- Architecture sans frontières Québec
- Mères avec pouvoir
- Jeune chambre de commerce de Montréal
- Maison du Père



Les locataires-surveillants : une proximité rassurante

La mission du locataire-surveillant est d'assurer une vigie de l'immeuble dans lequel il habite et d'agir pour soutenir la communauté ; il est à la fois employé et client de la SHDM. Faisons connaissance avec Murielle Leclaire, locataire-surveillante au Rodolphe Clément, immeuble Autonomie+ de la SHDM situé dans le Sud-Ouest.

Plus jeune, Murielle Leclaire a passé beaucoup de temps à aider son père qui était concierge d'immeuble à Westmount. « Ça m'a donné un avant-goût du métier. Mon cheminement de vie m'a d'une certaine manière conduit au rôle que j'occupe présentement », raconte-t-elle.

C'est en octobre 2012, à la suite du décès de son mari qui occupait le même poste, qu'elle a décidé de prendre la relève. « J'ai pu trouver du réconfort avec ce travail qui m'a tenue très occupée et m'a beaucoup aidé mentalement, en gardant des liens avec les locataires », précise-t-elle avec émotion.

Car le contact avec les autres, c'est ce qui anime Murielle Leclaire. « J'ai toujours aimé parler aux gens et apprendre à les connaître plus profondément », dit avec un grand sourire celle qui a notamment travaillé douze ans dans le magasin d'articles religieux de son mari, ce qui lui donnait l'occasion d'interagir avec des gens aux histoires de vie touchantes et remarquables. Mme Leclaire prend son rôle de locataire-surveillante très à cœur en répondant aux demandes des locataires, avouant parfois aller au-delà des exigences du poste : « Je le fais parce que ça me tente et non parce que je suis obligée de le faire. Je suis toujours prête à aider, quand je le peux. » Elle apprécie énormément la clientèle très diversifiée de son immeuble et a souvent l'occasion d'assister à plusieurs événements organisés par l'Association de loisirs. Elle est également impliquée dans l'Opération Vigilance, mise en place auprès de locataires volontaires pour intervenir dans des situations d'urgence. Pour Murielle Leclaire, les locataires-surveillants aident à créer des milieux de vie chaleureux et humains, surtout pour cette clientèle senior. « Je me sens utile et les locataires sont rassurés par ma présence », conclut-elle.



Murielle Leclaire
Photo : Sylvie Trépanier

Un modèle d'affaires agile



Les membres du comité-conseil du Chantier Montréal abordable.
Photo : Mathieu Rivard

Une expertise sur les enjeux d'abordabilité

En juin 2022, la Ville de Montréal a lancé le Chantier Montréal abordable, une démarche de consultation qui vise à identifier de nouvelles actions pour accélérer la construction et la préservation de logements abordables dans la métropole. Des dizaines d'organisations reconnues pour leur expertise dans les secteurs de l'immobilier, du financement et de l'économie sociale sont consultées et Nancy Shoiry siège sur le comité conseil en tant que directrice générale de la SHDM. Un chantier spécifique pour accroître le rôle de la SHDM dans le développement de logements abordables a également été créé. La participation active de la SHDM à cette démarche est une reconnaissance de son expertise en tant que propriétaire et développeur de logements abordables. La SHDM s'appuiera sur son expérience pour identifier les freins et proposer des solutions afin d'accélérer et faciliter le développement et l'acquisition de logements abordables. Les premières recommandations de ce chantier devraient voir le jour en 2023.

En chiffres

+ de 1 million
de pi² d'espaces commerciaux

Des immeubles commerciaux au service de notre mission

La SHDM est propriétaire de huit immeubles commerciaux et de bureaux, principalement à vocation culturelle et institutionnelle, qui participent au développement économique de la Ville de Montréal tout en soutenant son positionnement de ville de culture. L'Îlot Balmoral abrite par exemple le nouveau siège social de l'Office national du film (ONF) conçu sur mesure pour ses activités cinématographiques et l'École des arts numériques, de l'animation et du design (École NAD) de l'UQAC. Certains offrent directement des activités et des services au grand public, comme la Maison de la culture Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, ou la chapelle historique du Bon-Pasteur. D'autres immeubles, comme l'édifice Louis-Charland ou Chaussegros-de-Léry, hébergent des services municipaux de la Ville de Montréal.

La SHDM possède et gère également deux stationnements. Les surplus engendrés par cette activité sont notamment utilisés pour maintenir les loyers abordables de certains logements.

Une politique d'approvisionnement favorisant l'achat local

En 2022, la SHDM a mis en œuvre sa politique de gestion contractuelle amendée fin 2021. Les règles d'octroi de contrats de gré à gré ont été aménagées pour favoriser les biens et les services québécois et les établissements au Québec, même si la soumission retenue n'est pas la plus basse. Cette mesure inclut les entreprises d'économie sociale ayant un établissement sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal. Cette préférence accordée à un fournisseur local ne doit pas se faire au détriment de la saine gestion des dépenses de la SHDM.



Îlot Balmoral
Photo : Stéphane Brügger

Se positionner comme employeur responsable



Karen Maldonado-Arana
Photo : Sylvie Trépanier

Proximité et collaboration

« Ayant travaillé dans le domaine immobilier pendant plusieurs années, je souhaitais élargir mes connaissances et j'étais rendue à un stade dans ma carrière où j'étais prête à changer. Lorsque le poste à la SHDM a été affiché, j'ai saisi l'opportunité. Je voulais intégrer une entreprise de plus petite taille pour avoir plus de proximité non seulement avec mon équipe, mais aussi avec les collègues avec qui je collabore. Lors de mon entrevue, j'ai bien aimé l'ambiance que j'ai ressentie et elle s'est confirmée depuis. La communication entre les services est très fluide et je ressens que la collaboration et le travail d'équipe sont une priorité. Dès le premier jour, j'ai très bien été accueillie et le plan de formation que j'ai suivi m'a permis de me familiariser avec la société. Par ailleurs, j'ai la possibilité de contribuer à l'octroi de contrat de service pour des projets commerciaux de grande envergure, comme l'Îlot Balmoral : c'est très stimulant et épanouissant. Je suis choyée d'avoir autour de moi autant de personnes qui m'encouragent et qui m'inspirent. Non seulement je contribue à un organisme qui me passionne, mais c'est aussi un endroit où je peux vivre mon plein potentiel. »

Karen Maldonado-Arana
Agente d'approvisionnement embauchée le 28 février 2022

Un équilibre entre vie professionnelle et personnelle

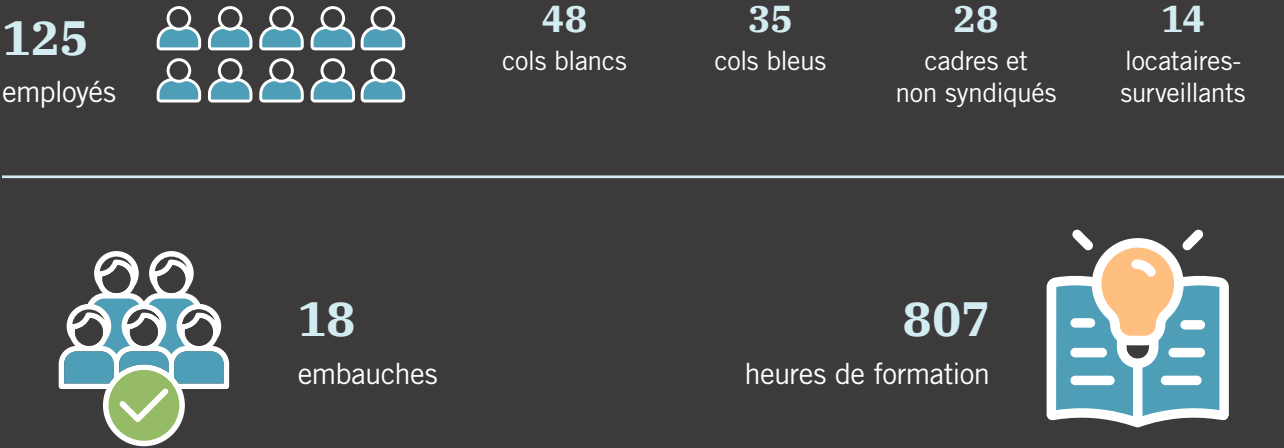
2022 a été la première année d'implantation du travail hybride, avec la possibilité de télétravailler jusqu'à un maximum de 3 jours par semaine pour les employés administratifs.

En parallèle, les employés syndiqués cols blancs ont pu se prévaloir d'un horaire particulier qui donne la possibilité de travailler quatre jours par semaine ou neuf jours par quinzaine. En 2022, 26 employés cols blancs ont pu bénéficier de ce type d'horaires.

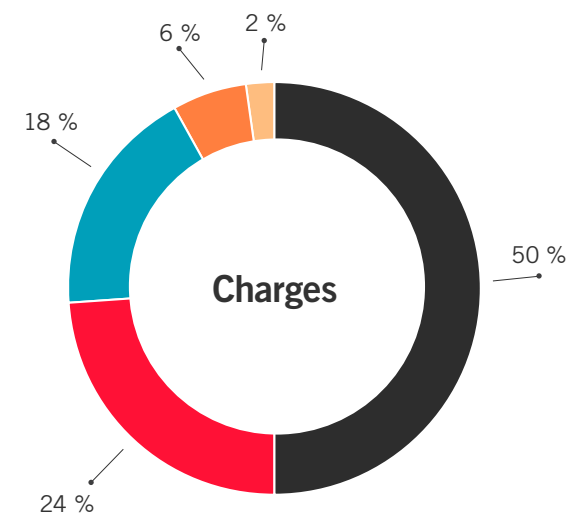
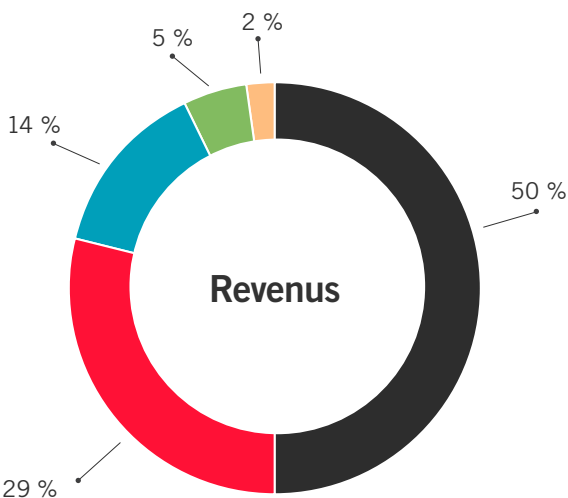
Des conventions collectives renégociées

En juin 2022, la SHDM a signé le renouvellement des conventions collectives des cols bleus regroupés de Montréal (SCFP-301) et des cols blancs (SCFP-429). Au-delà des négociations menées, la SHDM a géré une période de grève des employés cols bleus de plusieurs semaines qui a perturbé les services rendus aux locataires. Une organisation agile a été mise en place pour maintenir les services essentiels avec l'aide des cadres qui se sont mobilisés pour minimiser les impacts sur notre clientèle. Un plan de rattrapage a été élaboré pour effectuer les réparations et l'entretien non urgents après la grève. Les nouvelles conventions collectives intègrent de nouveaux avantages aux employés syndiqués.

En chiffres :



Faits saillants financiers



■ Portefeuille immobilier résidentiel
■ Portefeuille immobilier commercial ■ Balmoral
■ Programme Accès Condos
■ Développement immobilier et terrains ■ Autres

Résultats

Revenus :

76,8 M\$

Charges :

71,4 M\$

Excédent :

5,4 M\$

L'excédent provient principalement :

Du remboursement de 164 crédits d'achat du programme Accès Condos pour

3,9 M\$

De la modification de la période d'amortissement des immeubles maintenant fixée à 60 ans (35 ans précédemment) générant une diminution de la charge d'amortissement de

3,2 M\$

De la reprise des revenus de stationnement de nos immeubles commerciaux au niveau prépandémique

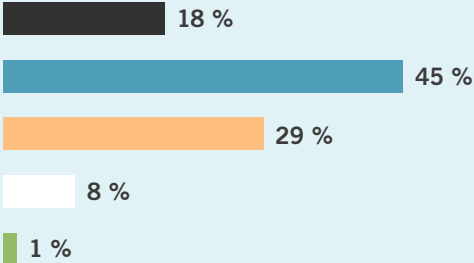
Investissements

8,7 M\$ pour le programme de maintien de l'actif résidentiel.

23,5 M\$ de travaux majeurs capitalisés dans des projets de revalorisation d'immeubles résidentiels.

15,1 M\$ pour l'acquisition de deux immeubles locatifs de 79 logements.

24,6 M\$ de crédits d'achat Accès Condos non matérialisés.



■ Maintien d'actif (résidentiel et commercial) ■ Projets - Revalorisation ■ Acquisitions de terrains et de bâtiments
■ Îlot Balmoral ■ Acquisitions de matériel et équipements



Richesse foncière

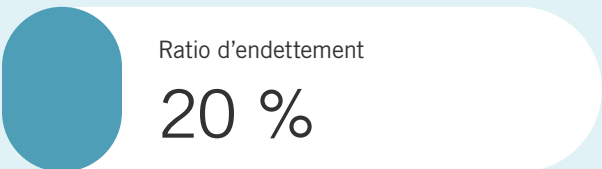
Un portefeuille immobilier estimé à près de 1 G\$ générant annuellement des taxes foncières de 17,1 M\$ à la Ville de Montréal et près de 1 M\$ en taxes scolaires.

Endettement

Fin des emprunts hypothécaires pour 10 projets du portefeuille immobilier résidentiel.

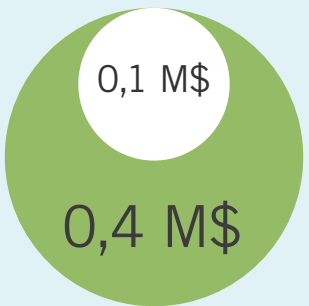
Refinancement d'un prêt de 72,5 M\$ de certains immeubles résidentiels.

Une dette à long terme de 189,5 M\$.



Contribution sociale

Plus de 0,1 M\$ en subventions aux locataires du portefeuille immobilier résidentiel à même les fonds de la Société.



Près de 0,4 M\$ pour la lutte contre l'itinérance en frais déficitaires assumés par la SHDM pour la Ville de Montréal pour la gestion de ses 11 maisons de chambres.

États financiers consolidés

au 31 décembre 2022

Attestation de la direction	33
Rapport des auditeurs indépendants	34-35
État consolidé des résultats et de l'excédent accumulé	36
État consolidé des gains et des pertes de réévaluation	37
État consolidé de la situation financière	38
État consolidé de la variation de la dette nette	39
État consolidé des flux de trésorerie	40-41
Notes aux états financiers consolidés	42-69
Revenus et charges d'exploitation consolidés du portefeuille immobilier	Tableau 1
Frais financiers consolidés du portefeuille immobilier	Tableau 2

États financiers

Exercice terminé le 31 décembre 2022

Attestation de la direction

Les états financiers consolidés et les notes afférentes de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), pour l'exercice terminé le 31 décembre 2022, ont été dressés par la direction, qui est responsable de leur préparation et de leur présentation, y compris les estimations et les jugements importants. Cette responsabilité comprend le choix des méthodes comptables appropriées qui respectent les Normes comptables canadiennes pour le secteur public. L'analyse faite par la direction ainsi que les résultats soumis doivent être lus conjointement avec le rapport des auditeurs indépendants qui en ont effectué l'audit.

Ces états financiers consolidés contiennent certains montants fondés sur l'utilisation du jugement professionnel et d'estimations. Conformément aux responsabilités qui lui incombent, la direction a établi ces montants de manière judicieuse afin d'assurer que les états financiers consolidés donnent, dans tous les aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la SHDM. En outre, toutes les hypothèses importantes considérées ont été divulguées au comité d'audit, de finances et de gestion des risques ainsi qu'aux auditeurs indépendants. La direction estime que dans l'ensemble, les systèmes de comptabilisation et de contrôle interne de l'information financière fournissent un degré raisonnable de fiabilité et forment une assise appropriée pour la préparation des états financiers consolidés.

La direction n'a pas connaissance de fraudes, avérées ou soupçonnées, au détriment de la SHDM impliquant des membres de la direction ou de salariés qui jouent un rôle significatif en matière de comptabilité ou de contrôle.

La SHDM reconnaît qu'elle est responsable de gérer ses affaires conformément aux lois et règlements qui la régissent.

Le conseil d'administration surveille la façon dont la direction s'acquitte des responsabilités qui lui incombent en matière financière et il a approuvé les états financiers consolidés.

La vérificatrice générale de la Ville de Montréal et Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l. ont procédé à l'audit des états financiers consolidés de la SHDM, conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, et leur rapport d'audit expose la nature et l'étendue de cet audit et l'expression de leur opinion. La vérificatrice générale et Deloitte S.E.N.C.R.L. / s.r.l. peuvent, sans aucune restriction, rencontrer le conseil d'administration pour discuter de tout élément qui concerne leur audit.

La directrice générale,



Nancy Shoiry

Le directeur des finances et des technologies de l'information,



Mario De Fanti, CPA

Montréal, le 30 mars 2023

Rapport des auditeurs indépendants

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

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la Société d'habitation et de développement de Montréal (la « Société »), qui comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2022, et les états consolidés des résultats et de l'excédent accumulé, des gains et des pertes de réévaluation, de la variation de la dette nette et des flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, ainsi que les notes aux états financiers consolidés, y compris le résumé des principales méthodes comptables (appelés collectivement les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 2022, ainsi que des résultats de ses activités, de ses gains et ses pertes de réévaluation, de la variation de sa dette nette et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux Normes comptables canadiennes pour le secteur public.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités des auditeurs à l'égard de l'audit des états financiers » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la Société conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada, et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux Normes comptables canadiennes pour le secteur public, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider la Société ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de la Société.

Responsabilités des auditeurs à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

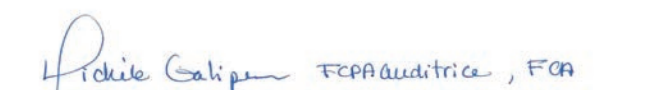
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société;

- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;

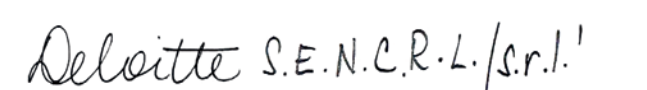
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la Société à cesser son exploitation;

- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.



Michèle Galipeau, FCPA auditrice
Vérificatrice générale de la Ville de Montréal



¹ CPA auditeur, permis de comptabilité
publique n° A120628

État consolidé des résultats et de l'excédent accumulé

Exercice terminé le 31 décembre 2022

		Budget 2022	Réel 2022	Réel 2021
	Notes	\$	\$	\$
Revenus				
Portefeuille immobilier résidentiel (tableau 1)		37 660 000	38 404 982	37 521 250
Portefeuille immobilier commercial (tableau 1)		31 213 000	33 216 207	30 066 722
Ventes de propriétés		-	344 866	4 090 636
Programme Accès Condos	9	3 200 000	3 862 340	4 560 657
Développement immobilier et terrains		490 000	773 701	1 357 339
Intérêts sur prêts et autres revenus		220 000	224 137	115 057
		72 783 000	76 826 233	77 711 661
Charges				
Portefeuille immobilier résidentiel (tableau 1)		33 410 000	36 126 237	34 419 812
Portefeuille immobilier commercial (tableau 1)		32 263 000	30 324 680	32 262 748
Coût des propriétés vendues		-	344 866	33 323
Développement immobilier et terrains		3 040 000	4 564 712	3 903 439
Autres charges		70 000	20 773	28 938
	27	68 783 000	71 381 268	70 648 260
Excédent annuel lié aux activités		4 000 000	5 444 965	7 063 401
Excédent accumulé au début de l'exercice			179 039 299	161 741 005
Variation des gains de réévaluation cumulés			11 187 193	10 234 893
Excédent accumulé à la fin de l'exercice			195 671 457	179 039 299

Les notes et les tableaux afférents font partie intégrante des états financiers consolidés.

État consolidé des gains et des pertes de réévaluation

Exercice terminé le 31 décembre 2022

		2022	2021
	Note	\$	\$
Gains (pertes) de réévaluation cumulé(e)s, au début de l'exercice		1 863 255	(8 371 638)
(Perte) gain non réalisé(e) sur le programme Accès Condos	19 b)	(523 688)	2 060 152
Gains non réalisés sur les instruments financiers dérivés		11 710 881	8 174 741
Gains de réévaluation cumulés, à la fin de l'exercice		13 050 448	1 863 255

Les notes et les tableaux afférents font partie intégrante des états financiers consolidés.

État consolidé de la situation financière

au 31 décembre 2022


		2022	2021
	Notes	\$	\$
Actifs financiers			
Encaisse	4	24 240 243	17 807 500
Dépôts		-	410 072
Débiteurs	5	6 222 259	4 271 038
Somme à recevoir découlant d'un contrat de location-financement	6	531 307	708 409
Propriétés destinées à la revente	16	-	344 866
Avantages incitatifs relatifs à des baux	7	3 977 797	4 438 878
Prêts à recevoir	8	920 300	975 343
Crédits d'achat Accès Condos	9	24 571 504	27 164 707
Instruments financiers dérivés, à la juste valeur	21	6 240 826	-
		66 704 236	56 120 813
Passifs			
Découvert bancaire	10	565 198	-
Créditeurs et charges à payer	12	20 817 432	17 346 625
Dette à long terme	13	189 457 982	163 409 478
Instruments financiers dérivés, à la juste valeur	21	-	5 470 055
Revenus reportés	14	12 344 965	1 557 926
		223 185 577	187 784 084
Dette nette		(156 481 341)	(131 663 271)
Actifs non financiers			
Propriétés	15	349 305 385	308 757 665
Immobilisations corporelles	17	951 362	605 035
Frais payés d'avance		1 896 051	1 339 870
		352 152 798	310 702 570
Excédent accumulé	18	195 671 457	179 039 299
Obligations contractuelles (note 22)			
Droits contractuels (note 23)			
Passifs éventuels (note 25)			

Les notes et les tableaux afférents font partie intégrante des états financiers consolidés.

Au nom du conseil d'administration



Johanne Brunet
Présidente du conseil d'administration



Robert Juneau
Administrateur et président du comité d'audit, de finances et de gestion des risques

État consolidé de la variation de la dette nette

Exercice terminé le 31 décembre 2022

	Budget 2022	Réel 2022	Réel 2021
	\$	\$	\$
Excédent annuel lié aux activités	4 000 000	5 444 965	7 063 401
Variation des immobilisations corporelles et des propriétés			
Acquisitions	(37 500 000)	(49 853 238)	(11 199 659)
Amortissement	12 072 000	8 959 191	12 095 042
	(21 428 000)	(35 449 082)	7 958 784
Variation des frais payés d'avance	-	(556 181)	(160 451)
Variation des gains de réévaluation cumulés	-	11 187 193	10 234 893
Variation de la dette nette	(21 428 000)	(24 818 070)	18 033 226
Dette nette au début de l'exercice	(131 663 271)	(131 663 271)	(149 696 497)
Dette nette à la fin de l'exercice	(153 091 271)	(156 481 341)	(131 663 271)

Les notes et les tableaux afférents font partie intégrante des états financiers consolidés.

État consolidé des flux de trésorerie

Exercice terminé le 31 décembre 2022

		2022	2021
	Notes	\$	\$
Activités de fonctionnement			
Excédent annuel lié aux activités		5 444 965	7 063 401
Éléments sans effet sur la trésorerie			
Amortissement des propriétés	15	8 751 359	11 876 900
Amortissement des immobilisations corporelles	17	207 832	218 142
Amortissement des avantages incitatifs relatifs à des baux		461 081	403 854
Subvention sur prêts à recevoir		(53 332)	(49 335)
Crédits d'achat Accès Condos	9	2 593 203	1 341 339
Revenus reportés	14	(67 907)	(78 011)
		17 337 201	20 776 290
Variation nette des éléments hors caisse liés au fonctionnement	19 a)	6 409 442	(2 702 416)
Flux de trésorerie liés aux activités de fonctionnement		23 746 643	18 073 874
Activités de financement			
Remboursement de la dette à long terme	13	(46 451 496)	(6 863 084)
Augmentation de la dette à long terme	13	72 500 000	-
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		26 048 504	(6 863 084)
Activités d'investissement en immobilisations			
Variation nette des dépôts		-	373 627
Acquisition nette et amélioration de propriétés	15	(43 135 232)	(14 487 260)
Acquisition d'immobilisations corporelles	17	(554 159)	(95 089)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement en immobilisations		(43 689 391)	(14 208 722)

État consolidé des flux de trésorerie (suite)

Exercice terminé le 31 décembre 2022

		2022	2021
	Notes	\$	\$
Autres activités d'investissement			
Somme perçue en vertu d'un contrat de location-financement		177 102	177 102
(Perte) gain non réalisé(e) sur le programme Accès Condos		(523 688)	2 060 152
Variation nette des prêts à recevoir		108 375	1 021 371
Flux de trésorerie liés aux autres activités d'investissement		(238 211)	3 258 625
Augmentation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		5 867 545	260 693
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		17 807 500	17 546 807
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice		23 675 045	17 807 500
Trésorerie et équivalents de trésorerie			
Encaisse	4	24 240 243	17 807 500
Découvert bancaire	10	(565 198)	-
		23 675 045	17 807 500

Informations supplémentaires relatives aux flux de trésorerie (note 19b))

Les notes et les tableaux afférents font partie intégrante des états financiers consolidés.

Notes aux états financiers consolidés

31 décembre 2022

1. Statut et objets

La Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) (la « Société ») est une société sans but lucratif, mandataire de la Ville de Montréal, constituée par lettres patentes le 15 juin 2010 par le gouvernement du Québec en vertu du chapitre V de l'Annexe C de la Charte de la Ville de Montréal (RLRQ, chapitre C-11.4). En cas de dissolution, les biens de la Société, une fois ses dettes acquittées, seront dévolus à la Ville de Montréal.

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 et 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 d'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 est exonérée d'impôt sur le revenu des sociétés en vertu de l'article 149 (1) d.5) de la *Partie I de la Loi de l'impôt sur le revenu* (RLRQ 1985 5e suppl.), à titre de *Société contrôlée par une municipalité*.

2. Principales méthodes comptables

En tant qu'autre organisme public, les états financiers consolidés sont dressés conformément aux Normes comptables canadiennes pour le secteur public (NCCSP).

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

a) Utilisation d'estimations

La préparation des états financiers consolidés, conformément aux NCCSP, exige que la direction fasse des estimations et pose des hypothèses ayant une incidence sur les montants d'actifs et de passifs, sur la présentation des actifs et des passifs éventuels, des obligations et des droits contractuels, de même que sur les postes de revenus et charges de l'exercice. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

i) Estimations

Les principales estimations comprennent la provision pour dépréciation des loyers à recevoir, les hypothèses d'actualisation des crédits d'achat Accès Condos, la provision au titre des sites contaminés, les frais courus incluant la provision pour litiges et réclamations dans le cadre de projets de construction, la durée de vie estimative des propriétés et des immobilisations corporelles, les travaux en cours et la juste valeur des contrats d'échange de taux d'intérêt.

ii) Incertitude relative à la mesure

Une incertitude relative à la mesure existe lorsqu'il y a un écart entre le montant constaté ou communiqué dans les états financiers consolidés et un autre montant raisonnablement possible. Il est possible qu'à la suite du processus annuel de révision des estimations et des hypothèses, les montants subissent des modifications et les résultats réels diffèrent de ces estimations.

Il existe une incertitude relative à la mesure, à court terme, attribuable aux hypothèses utilisées pour établir la valeur des Crédits d'achat Accès Condos ainsi que la provision au titre des sites contaminés. Des informations additionnelles sur la nature et les circonstances donnant lieu à cette incertitude sont présentées dans les notes complémentaires appropriées.

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2022

2. Principales méthodes comptables (suite)

b) Périmètre de consolidation

Les états financiers des organismes contrôlés sont consolidés intégralement aux comptes de la SHDM et les transactions interorganismes et soldes réciproques sont éliminés en consolidation. Ces organismes sont la Société en commandite Brennan-Duke et CDL inc.

En date du 17 janvier 2023, CDL inc. a été dissoute.

c) Constatation des revenus

Les revenus d'exploitation des portefeuilles immobiliers 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. Les paiements minimums exigibles en vertu des baux sont constatés linéairement sur la durée des baux et les autres revenus sont constatés lorsqu'ils sont gagnés, qu'une estimation raisonnable des montants est possible et que le recouvrement est raisonnablement assuré.

Les revenus tirés de la vente de propriété sont constatés au moment du transfert de propriété lorsque le montant est déterminé ou déterminable et que le recouvrement est raisonnablement assuré.

Les crédits d'achat Accès Condos sont constatés à l'état consolidé des résultats à la valeur actualisée dans l'exercice au cours duquel les ententes sont signées et au moment de leurs encaissements.

Les revenus tirés du développement de projets immobiliers et terrains ainsi que les intérêts sur prêts et les autres revenus sont constatés lorsqu'il y a des preuves convaincantes de l'existence d'un accord, qu'ils sont gagnés, que le montant est déterminé ou déterminable et que le recouvrement de la créance connexe est raisonnablement assuré.

Les subventions sont comptabilisées dans l'exercice au cours duquel surviennent les faits qui donnent lieu aux subventions, dans la mesure où elles ont été autorisées par le cédant et que les critères d'admissibilité sont atteints, sauf dans la mesure où les stipulations de l'accord créent une obligation répondant à la définition d'un passif.

d) Données budgétaires

L'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé ainsi que l'état consolidé de la variation de la dette nette comportent une comparaison avec les données budgétaires présentées sur la base des NCCSP. Les données budgétaires ont été approuvées par le conseil d'administration de la Société le 28 septembre 2021 et le conseil municipal de la Ville de Montréal le 20 janvier 2022.

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2022

2. Principales méthodes comptables (suite)

e) Instruments financiers

Les actifs financiers et les passifs financiers sont constatés initialement à la juste valeur au moment où la Société devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument financier. Par la suite, sauf indications contraires, les actifs financiers et les passifs financiers sont évalués au coût ou au coût après amortissement.

Les instruments financiers dérivés et les instruments de capitaux propres cotés sur un marché actif sont évalués à la juste valeur. La Société a choisi d'évaluer à la juste valeur d'autres instruments financiers particuliers, tels que les crédits d'achat Accès Condos de façon à refléter la façon dont ils sont évalués et gérés. Ces instruments financiers sont classés en tant qu'actifs financiers et passifs financiers, et ils ne sont pas reclassés pendant la période au cours de laquelle ils sont détenus. Tous les autres actifs financiers et passifs financiers sont évalués au coût ou au coût après amortissement. Les instruments financiers sont classés selon le niveau 1, 2 ou 3 aux fins de la détermination des données utilisées pour évaluer les justes valeurs des instruments financiers classés comme étant évalués à la juste valeur, tel qu'il est décrit ci-après :

Niveau 1 : les prix (non rajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques;

Niveau 2 : les données fondées sur le marché autres que les prix cotés qui sont observables pour l'actif ou le passif, directement ou indirectement;

Niveau 3 : les données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables; les hypothèses se fondent sur les meilleures informations internes et externes disponibles et qui sont les plus appropriées compte tenu du type d'instrument financier faisant l'objet d'une évaluation afin d'établir ce qu'aurait été le prix de transaction à la date d'évaluation dans le cadre d'une opération conclue dans des conditions normales de concurrence.

Les gains et pertes non réalisés découlant des variations de la juste valeur des instruments financiers sont comptabilisés dans l'état consolidé des gains et pertes de réévaluation. Au moment du règlement, le cumul des gains ou des pertes est reclassé de l'état consolidé des gains et pertes de réévaluation à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé. Les intérêts et les dividendes attribuables aux instruments financiers sont présentés dans l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé.

À chaque date des états financiers, la Société apprécie s'il existe une indication objective de dépréciation des actifs financiers. Si une telle indication existe, un test de dépréciation est effectué. Lorsque les actifs financiers sont dépréciés, les pertes de valeur sont comptabilisées dans l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé. Lorsque la valeur comptable d'un placement de portefeuille a été réduite pour tenir compte d'une moins-value, cette réduction n'est pas annulée s'il se trouve que la valeur du placement remonte par la suite.

Dans le cas des instruments financiers évalués au coût après amortissement, la méthode du taux d'intérêt effectif est utilisée pour déterminer les revenus ou les charges d'intérêt.

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2022

2. Principales méthodes comptables (suite)

Actifs financiers

f) Encaisse

L'encaisse est constituée de fonds très liquides sans échéance.

g) Propriétés destinées à la revente

Les propriétés destinées à la revente sont comptabilisées au moindre du coût et de leur valeur de réalisation nette et ne sont pas amorties. La portion de ces propriétés, destinées à être vendues au cours de l'exercice subséquent, est présentée dans les actifs financiers.

h) Avantages incitatifs relatifs à un bail

Les avantages incitatifs accordés par la Société à un locataire, en vertu d'un contrat de location à long terme, sont reportés et amortis de façon linéaire sur la durée du bail.

i) Contrats de location

Les contrats de location sont classés à titre de contrats de location-financement lorsque pratiquement tous les avantages et les risques inhérents à la propriété du bien sont transférés au preneur.

Les sommes à recevoir découlant d'un contrat de location-financement conclut par la Société comprennent les paiements minimums exigibles en vertu du bail, moins les frais accessoires et la marge de profit qui y est intégrée, plus toute valeur résiduelle non garantie du bien loué revenant à la Société. La différence entre le coût d'origine du bien loué et la somme à recevoir découlant d'un contrat de location-financement représente le produit de financement non gagné et est constaté à titre de passif à l'état consolidé de la situation financière.

Les paiements reçus en vertu du bail sont imputés en diminution de la somme à recevoir. Les produits de financement gagnés sont déterminés en appliquant au solde de la somme à recevoir découlant d'un contrat de location-financement le taux d'actualisation utilisé lors du calcul de la valeur actualisée des paiements minimums exigibles en vertu du bail.

j) Prêts à recevoir

Les prêts à recevoir sont présentés au moindre du coût et de la valeur de recouvrement nette. Les prêts assortis de conditions avantageuses importantes sont présentés à la valeur actualisée pour tenir compte de la valeur de l'élément subvention. L'écart d'actualisation est amorti sur la durée des prêts selon la méthode de l'intérêt réel. Les intérêts créditeurs sont présentés à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé.

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2022

2. Principales méthodes comptables (suite)

k) Crédits d'achat Accès Condos

La Société a fait le choix de comptabiliser les crédits d'achat Accès Condos à la juste valeur. Les crédits d'achat Accès Condos sont enregistrés dans l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé à la valeur actualisée des flux monétaires futurs au moment de l'enregistrement des ventes chez le notaire.

L'encaissement de ces crédits d'achat doit être porté en partie à l'encontre de l'actif financier préalablement enregistré et le solde doit être enregistré directement aux résultats de l'exercice. Les modifications ultérieures aux hypothèses servant à la détermination de la juste valeur doivent être comptabilisées dans l'état consolidé des gains et pertes de réévaluation jusqu'à ce que le crédit d'achat soit décomptabilisé ou qu'une perte sur dépréciation soit constatée.

Passifs

l) Revenus reportés

Les rentes constatées à titre de produits reportés sur les baux emphytéotiques sont amorties linéairement sur une période de 52 ans.

Les subventions constatées à titre de subventions reportées sont amorties linéairement en fonction des stipulations prévues aux ententes.

m) Provision au titre des sites contaminés

Une provision au titre des sites contaminés est comptabilisée lorsqu'il existe une norme environnementale, que la contamination dépasse cette norme, que la Société est directement responsable ou qu'elle accepte la responsabilité, qu'il est prévu que des avantages économiques futurs seront abandonnés et qu'il est possible de procéder à une estimation raisonnable des montants en cause. La valeur de la provision se compose de l'ensemble des coûts directement attribuables aux activités d'assainissement et est basée sur les informations connues à ce jour. Les coûts directement attribuables comprennent ceux associés aux activités de fonctionnement ainsi que ceux directement reliés à la construction d'infrastructures, engagés dans le cadre de l'assainissement de sites contaminés. Lorsque la période de réalisation des travaux d'assainissement peut être établie, les coûts doivent être actualisés.

Actifs non financiers

La Société comptabilise les propriétés, les immobilisations corporelles et les frais payés d'avance à titre d'actifs non financiers étant donné qu'ils peuvent normalement servir à fournir des services dans des exercices ultérieurs.

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2022

2. Principales méthodes comptables (suite)

n) Propriétés

Les propriétés sont comptabilisées au coût et sont amorties en fonction de leur durée de vie estimative, selon la méthode de l'amortissement linéaire sur les périodes suivantes :

	Note	Durée
Bâtiments	3	35 à 60 ans
Améliorations		10 à 25 ans

Les propriétés en cours de réalisation ne sont amorties qu'à compter du moment où elles sont utilisées pour le produit de biens ou la prestation de services. Les intérêts liés au financement des propriétés en cours de réalisation sont capitalisés.

o) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût et sont amorties en fonction de leur durée de vie estimative, selon la méthode de l'amortissement linéaire sur les périodes suivantes :

	Note	Durée
Équipement de stationnement		10 ans
Améliorations locatives	3	Durée du bail
Équipement de sécurité		5 ans
Mobilier	3	4 à 5 ans
Matériel roulant	3	10 ans
Matériel informatique	3	3 à 5 ans

p) Réduction de valeur des propriétés et des immobilisations

Les propriétés et les immobilisations font l'objet d'un test de dépréciation si des événements ou des changements de circonstances indiquent que la valeur comptable pourrait ne pas être recouvrable, d'après la comparaison de la valeur comptable aux avantages économiques futurs estimatifs tirés de l'utilisation ou de la vente éventuelle de ces propriétés et de ces immobilisations. La perte de valeur, qui correspond à l'excédent de la valeur comptable sur la juste valeur, est passée en charge dans l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé. Aucune reprise de perte de valeur n'est comptabilisée sur les propriétés dont la valeur comptable aurait été réduite au cours d'un exercice antérieur.

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2022

2. Principales méthodes comptables (suite)

q) Régime de retraite à cotisations déterminées

La Société applique la méthode de comptabilisation relative aux régimes à cotisations déterminées pour constater les coûts des avantages de retraite afférents à un régime de retraite par financement salarial. Ces coûts correspondent aux cotisations requises à l'égard des services rendus par les salariés et ils sont constatés au moment où les cotisations sont dues.

3. Modification comptable

Au cours de l'exercice, la Société a procédé à une révision des durées de vie utile estimatives de ses propriétés et de ses catégories d'immobilisations. Basée sur les nouvelles analyses, la Société a choisi de prolonger la durée de vie utile des propriétés et des immobilisations corporelles. Ces changements ont été appliqués de façon prospective et ont eu pour effet d'augmenter la valeur comptable nette des immobilisations de 3 220 127 \$ au 31 décembre 2022 et de réduire la charge d'amortissement de l'exercice d'un montant équivalent en comparaison aux durées de vie utiles utilisées antérieurement. L'augmentation de la valeur comptable nette est répartie ainsi :

Augmentation de la valeur comptable nette	
Bâtiment	3 179 567 \$
Améliorations locatives	1 844 \$
Mobilier	10 310 \$
Matériel roulant	7 836 \$
Matériel informatique	20 570 \$

4. Encaisse

	2022	2021
	\$	\$
Encaisse	1 319 048	2 736 861
Compte à rendement élevé, portant intérêt à un taux de 4,70 % (0,76 % au 31 décembre 2021)	22 921 195	15 070 639
	24 240 243	17 807 500

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2022

5. Débiteurs

	2022	2021
	\$	\$
Ville de Montréal	3 176 750	1 958 927
Société canadienne d'hypothèques et de logement	7 979	14 355
Taxes de ventes	1 760 952	830 274
Loyers à recevoir	538 966	753 119
Gestionnaires externes	495 035	304 528
Refacturation de projet	-	659 054
Autres	506 030	129 865
	6 485 712	4 650 122
Provision pour dépréciation des loyers à recevoir	(263 453)	(379 084)
	6 222 259	4 271 038

6. Somme à recevoir découlant d'un contrat de location-financement

Les remboursements minimaux exigibles en vertu d'un contrat de location-financement au cours des prochains exercices sont les suivants :

	\$
2023	177 102
2024	177 102
2025	177 103
	531 307

Le taux d'intérêt implicite du bail est de 7,8 %.

7. Avantages incitatifs relatifs à des baux

La Société loue des locaux à la Ville de Montréal en vertu d'un bail échéant en 2028 ainsi qu'à un locataire commercial en vertu d'un bail échéant en 2025. Des rabais de loyers et des loyers gratuits ont été octroyés par la Société à titre d'incitatifs, à la signature de ces baux. Au 31 décembre 2022, les remboursements exigibles pour les prochains exercices sont les suivants :

Échéance	Ville de Montréal	Commercial
	\$	\$
Moins d'un an	7 211 275	195 219
Entre 1 et 5 ans	29 413 931	444 195
Plus de 5 ans	7 487 172	-
	44 112 378	639 414

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2022

8. Prêts à recevoir

Les soldes de prix de vente des propriétés portent intérêt à un taux de 7,37 % (7,37 % en 2021) et ont une date d'échéance en 2033 (2033 en 2021). Le taux d'intérêt moyen pondéré sur ces soldes de prix de vente s'élève à 7,37 % (7,37 % en 2021).

Les prêts hypothécaires et autres portaient intérêt à un taux de 9 % en 2021 et sont échus en 2022. Le taux d'intérêt moyen pondéré sur ces prêts hypothécaires et autres était de 9 % en 2021.

	2022	2021
	\$	\$
Soldes de prix de vente	920 300	973 550
Prêts hypothécaires et autres	-	1 793
	920 300	975 343

Un montant de 454 700 \$ (526 450 \$ au 31 décembre 2021) a été déduit de la valeur des prêts à recevoir relatifs aux soldes de prix de vente des propriétés pour les présenter à leur valeur actualisée à un taux de 7,37 % au 31 décembre 2022 (7,37 % au 31 décembre 2021).

Aucun prêt à recevoir n'était garanti par des hypothèques de premier rang (1 793 \$ en 2021). Des prêts à recevoir totalisant 920 300 \$ (973 550 \$ en 2021) ne comportaient aucune garantie.

Aux 31 décembre 2022 et 2021, aucune provision pour dépréciation des prêts à recevoir n'a été constatée.

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

	\$
2023	125 000
2024	125 000
2025	125 000
2026	125 000
2027	125 000

9. Crédits 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 divisée à prix abordable par le biais d'une formule novatrice d'accession à la propriété : le programme Accès Condos. Au 31 décembre 2022, 3 925 ménages (3 925 ménages en 2021) ont bénéficié de ce programme qui accorde à l'acheteur un crédit d'achat, lequel représente une créance hypothécaire de deuxième rang en faveur de la Société, et la somme à recevoir est évaluée à 24 571 504 \$ (27 164 707 \$ au 31 décembre 2021).

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2022

9. Crédits d'achat Accès Condos (suite)

La juste valeur des crédits d'achat Accès Condos est évaluée sur la base de la valeur actualisée des flux monétaires futurs et a été établie à partir des hypothèses suivantes :

- un calendrier des flux de trésorerie futurs estimés sur une période de 25 ans;
- les moyennes du taux de croissance annuel de la valeur marchande des condos basé sur le Baromètre de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (« APCIQ ») réparti par secteurs géographiques de l'île de Montréal. Ces dernières varient de 4,70 % à 6,00 % en 2022 (4,80 % à 6,00 % en 2021);
- un taux de pertes estimées sur créances de 1,57 % (1,57 % en 2021);
- un taux d'actualisation de 10,15 % (10,15 % en 2021).

Le tableau suivant présente la répartition de l'enregistrement des encaissements des crédits d'achat Accès Condos :

	2022	2021
	\$	\$
Encaissements des crédits d'achat Accès Condos :		
Encaissements enregistrés à l'état consolidé de la situation financière	2 850 122	4 230 129
Encaissements enregistrés à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé	3 081 733	3 732 019
	5 931 855	7 962 148

Le tableau suivant présente la répartition des revenus provenant du Programme Accès Condos :

	2022	2021
	\$	\$
Revenus du Programme Accès Condos :		
Encaissements enregistrés à l'état consolidé des résultats	3 081 733	3 732 019
Revenus d'actualisation	742 987	809 177
Variation de la provision pour mauvaises créances	37 620	19 461
	3 862 340	4 560 657

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2022

9. Crédits d'achat Accès Condos (suite)

Le tableau suivant présente une analyse de sensibilité et l’effet potentiel sur les actifs financiers de la Société, d’une appréciation ou d’une dépréciation de 0,50 % du taux d’actualisation, hypothèse utilisée pour la détermination de la juste valeur des crédits d’achat Accès Condos :

Taux	Montant	Gain (perte) non réalisé(e)
		Variation
	\$	\$
11,65 %	23 054 028	(485 734)
11,15 %	23 539 762	(505 458)
10,65 %	24 045 220	(526 284)
10,15 %	24 571 504	-
9,65 %	25 119 815	548 311
9,15 %	25 691 496	571 681
8,65 %	26 287 906	596 410

10. Découvert bancaire

	Note	2022	2021
		\$	\$
Solde bancaire	11	(575 232)	-
Dépôts en circulation, net des chèques en circulation		10 034	-
		(565 198)	-

11. Emprunt bancaire

La Société dispose d’une marge de crédit d’un montant de 100 000 000 \$, garantie par la Ville de Montréal.

Cette marge de crédit autorisée de 100 000 000 \$ porte intérêt à des taux variant entre le taux préférentiel de 6,45 % au 31 décembre 2022 (2,45 % au 31 décembre 2021) réduit de 50 points de base et le taux des acceptations bancaires Desjardins plus 11 points de base pour les avances par tranche de 100 000 \$. Au 31 décembre 2022, le solde de l’emprunt bancaire est de 575 232 \$ (nul au 31 décembre 2021), nonobstant son utilisation en cours d’exercice. Cependant, la Société utilise cet emprunt bancaire pour garantir des lettres de garantie dont le montant total est de 821 870 \$ au 31 décembre 2022 (821 870 \$ au 31 décembre 2021). Cette facilité de crédit vient à échéance en 2024.

Au 31 décembre 2021, la Société disposait d’une deuxième marge de crédit autorisée de 25 000 000 \$ portant intérêt au taux CDOR 3 mois plus les frais d’estampillage de 16 points de base. Au 31 décembre 2021, cet emprunt bancaire n’était pas utilisé. Cette facilité de crédit est échue.

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2022

12. Créiteurs et charges à payer

	2022	2021
	\$	\$
Fournisseurs	15 619 334	12 630 774
Ville de Montréal	49 384	73 722
Gestionnaires externes	2 639 161	1 644 864
Salaires	1 364 143	1 603 354
Provision au titre des sites contaminés ⁽¹⁾	477 300	477 300
Autres	668 110	916 611
	20 817 432	17 346 625

(1) La valeur de la provision au titre des sites contaminés est non actualisée puisque la direction n'est pas en mesure d'établir à quel moment les coûts d'assainissement seront engagés.

13. Dette à long terme

	2022	2021
	\$	\$
Hypothèques immobilières portant intérêt à des taux variant entre 1,91 % et 2,50 % au 31 décembre 2022 (0,71 % et 2,50 % au 31 décembre 2021), remboursables en versements mensuels variant de 918 \$ à 8 835 \$, capital et intérêts, venant à échéance en 2023	112 766	925 918
Emprunt à terme échu en 2022	-	41 614 585
Emprunt à terme portant intérêt au taux CDOR 1 mois, majoré de 0,06 %, de 4,71 % au 31 décembre 2022 (0,45 % au 31 décembre 2021) plus les frais d’estampillage de 0,18 %, venant à échéance en 2025, remboursable en versements mensuels de 129 443 \$, capital et intérêts, garanti par la Ville de Montréal ⁽¹⁾	27 825 624	28 814 798
Emprunt à terme portant intérêt aux taux CDOR 3 mois variant de 4,33 % à 4,86 % au 31 décembre 2022 (0,45 % à 0,50 % au 31 décembre 2021) plus les frais d’estampillage de 0,58 %, venant à échéance en 2029, remboursable en versements mensuels de 488 170 \$, capital et intérêts, garanti par la Ville de Montréal ⁽¹⁾	89 152 780	92 054 177
Emprunt à terme portant intérêt au taux CDOR 30 jours, majoré de 0,08 %, de 4,72 % au 31 décembre 2022 plus les frais d’estampillage de 0,69 %, venant à échéance en 2027, remboursable en versements mensuels de 398 568 \$, capital et intérêts, garanti par la Ville de Montréal ⁽¹⁾	72 366 812	-
	189 457 982	163 409 478

(1) La Société a recours à des contrats d’échange de taux d’intérêt pour fixer une partie des coûts de ses dettes (se référer à la note 21).

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2022

13. Dette à long terme (suite)

Les versements du capital à effectuer sur la dette à long terme au cours des prochains exercices s'établissent comme suit :

2022			
Année d'échéance	Échéance	À refinancer	Échéance nette
	\$	\$	\$
2023	5 755 437	-	5 755 437
2024	5 834 878	-	5 834 878
2025	30 771 395	25 613 768	5 157 627
2026	5 169 349	-	5 169 349
2027	68 777 265	63 581 428	5 195 837
2028 et suivantes	73 149 658	69 328 350	3 821 308
Total	189 457 982	158 523 546	30 934 436

14. Revenus reportés

	2022	2021
	\$	\$
Baux emphytéotiques ⁽¹⁾	589 587	620 067
Loyers perçus d'avance - résidentiels et commerciaux	879 244	856 904
Produits de financement non gagnés ⁽²⁾	43 528	80 955
Subventions reportées ⁽³⁾	811 140	-
Subventions reportées - Ville de Montréal ⁽³⁾	10 021 466	-
	12 344 965	1 557 926

(1) Un montant de 30 480 \$ au 31 décembre 2022 (30 480 \$ au 31 décembre 2021) est inclus dans les intérêts sur prêts et autres revenus à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé. Ce montant représente la portion des revenus provenant des baux emphytéotiques relative à l'exercice.

(2) Un montant de 37 427 \$ au 31 décembre 2022 (47 531 \$ au 31 décembre 2021) est inclus dans les revenus de développement de projets immobiliers et terrains à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé. Ce montant représente la portion des revenus de financement de l'exercice.

(3) La Société a conclu des ententes avec divers partenaires pour le financement des travaux à effectuer sur les immeubles du portefeuille immobilier résidentiel. Les montants reçus seront reflétés aux revenus en fonction des stipulations prévues aux ententes. Au 31 décembre 2022, aucun revenu n'a été constaté en lien avec ces subventions.

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2022

15. Propriétés

	Solde au début	Augmentation	Diminution	Solde à la fin
Coût	\$	\$	\$	\$
Terrains :				
Résidentiel	33 796 647	2 444 796	-	36 241 443
Commercial	29 013 180	-	-	29 013 180
Baux emphytéotiques	1 737 513	-	-	1 737 513
Bâtiments :				
Résidentiel	137 764 537	12 966 263	-	150 730 800
Commercial ⁽²⁾	216 737 578	4 621 873	-	221 359 451
Améliorations :				
Résidentiel	56 824 007	5 135 442	-	61 959 449
Commercial	6 222 527	573 514	-	6 796 041
Travaux en cours ⁽¹⁾	16 078 285	28 179 066	4 621 875	39 635 476
	498 174 274	53 920 954	4 621 875	547 473 353
Amortissement cumulé				
Bâtiments :				
Résidentiel	114 361 955	1 708 543	-	116 070 498
Commercial	58 623 113	3 758 861	-	62 381 974
Améliorations :				
Résidentiel	15 122 023	3 000 124	-	18 122 147
Commercial	1 309 518	283 831	-	1 593 349
	189 416 609	8 751 359	-	198 167 968
Valeur comptable nette	308 757 665	45 169 595	4 621 875	349 305 385

(1) Les travaux en cours incluent un montant de 440 000 \$ (4 504 209 \$ en 2021) relatif au projet de l'Îlot Balmoral. Les autres travaux en cours au montant de 39 195 476 \$ (11 574 076 \$ en 2021) sont relatifs aux programmes de revalorisation d'actifs et de maintien de l'actif.

(2) Au cours de l'exercice 2019, la Société a signé un bail de location d'étages, avec une option d'achat, dans l'Îlot Balmoral qui est classé à titre de contrat de location-financement. Cependant, en raison de l'impossibilité de faire une estimation raisonnable du montant en cause, la somme à recevoir découlant du contrat de location-financement n'est pas constatée aux états financiers.

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2022

16. Propriétés destinées à la revente

	Solde au début	Augmentation	Diminution	Solde à la fin
Coût	\$	\$	\$	\$
Terrains :				
Commercial	126 563	-	126 563	-
Bâtiments :				
Commercial	293 275	-	293 275	-
	419 838	-	419 838	-
Amortissement cumulé				
Bâtiments :				
Commercial	74 972	-	74 972	-
Valeur comptable nette	344 866	-	344 866	-

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2022

17. Immobilisations corporelles

	Solde au début	Augmentation	Diminution	Solde à la fin
Coût	\$	\$	\$	\$
Équipement de stationnement	363 075	-	-	363 075
Améliorations locatives	227 512	-	-	227 512
Équipement de sécurité	283 769	98 159	-	381 928
Mobilier	246 056	147 449	-	393 505
Matériel roulant	194 647	-	-	194 647
Matériel informatique	747 585	308 551	64 532	991 604
	2 062 644	554 159	64 532	2 552 271
Amortissement cumulé				
Équipement de stationnement	64 272	36 309	-	100 581
Améliorations locatives	148 825	3 274	-	152 099
Équipement de sécurité	262 174	15 586	-	277 760
Mobilier	228 812	13 593	-	242 405
Matériel roulant	150 645	12 050	-	162 695
Matériel informatique	602 881	127 020	64 532	665 369
	1 457 609	207 832	64 532	1 600 909
Valeur comptable nette	605 035	346 327	-	951 362

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2022

18. Excédent accumulé

Le tableau qui suit présente les mouvements de l’excédent accumulé pour l’exercice :

	Excédent accumulé lié aux activités	Affectation interne - réserve de remplacement	Actif net investi en immobilisations à même la réserve de remplacement	Gains de réévaluation cumulés	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au 31 décembre 2021	175 892 252	527 844	755 948	1 863 255	179 039 299
Affectation interne - réserve de remplacement					
Charges d'entretien	148 646	(148 646)	-	-	-
Augmentation de la réserve de remplacement	(260 563)	260 563	-	-	-
Immeubles non assujettis ⁽¹⁾	629 274	(239 346)	(389 928)	-	-
Actif net investi en immobilisations - amortissement	102 464	-	(102 464)	-	-
Excédent annuel lié aux activités	5 444 965	-	-	-	5 444 965
Variation des gains de réévaluation cumulés	-	-	-	11 187 193	11 187 193
Solde au 31 décembre 2022	181 957 038	400 415	263 556	13 050 448	195 671 457

(1) Les hypothèques de certains immeubles assujettis à l'article 95 se sont terminées au cours de l'exercice. La Société n'a donc plus l'obligation de créer une réserve de remplacement pour ces immeubles. Les sommes précédemment affectées à ces immeubles ont été transférées à l'excédent accumulé lié aux activités.

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2022

18. Excédent accumulé (suite)

Le tableau qui suit présente les mouvements de l’excédent accumulé pour l’exercice terminé le 31 décembre 2021 :

	Excédent accumulé lié aux activités	Affectation interne - réserve de remplacement	Actif net investi en immobilisations à même la réserve de remplacement	(Pertes) Gains de réévaluation cumulé(e)s	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au 31 décembre 2020	167 460 779	203 367	2 448 497	(8 371 638)	161 741 005
Affectation interne - réserve de remplacement					
Charges d'entretien	252 593	(252 593)	-	-	-
Augmentation de la réserve de remplacement	(430 781)	430 781	-	-	-
Immeubles non assujettis ⁽¹⁾	1 316 141	146 289	(1 462 430)	-	-
Actif net investi en immobilisations - amortissement	230 119	-	(230 119)	-	-
Excédent annuel lié aux activités	7 063 401	-	-	-	7 063 401
Variation des gains de réévaluation cumulés	-	-	-	10 234 893	10 234 893
Solde au 31 décembre 2021	175 892 252	527 844	755 948	1 863 255	179 039 299

(1) Les hypothèques de certains immeubles assujettis à l'article 95 se sont terminées au cours de l'exercice. La Société n'a donc plus l'obligation de créer une réserve de remplacement pour ces immeubles. Les sommes précédemment affectées à ces immeubles ont été transférées à l'excédent accumulé lié aux activités.

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2022

19. Renseignements complémentaires à l'état consolidé des flux de trésorerie

a) Variation nette des éléments hors caisse liés au fonctionnement

	2022	2021
	\$	\$
Augmentation des débiteurs	(1 951 221)	(502 170)
Diminution des propriétés destinées à la revente	344 866	33 323
Diminution des créditeurs et charges à payer	(2 282 968)	(2 275 585)
Augmentation des frais payés d'avance	(556 181)	(160 451)
Augmentation des loyers perçus d'avance	22 340	202 467
Augmentation des subventions reportées	10 832 606	-
	6 409 442	(2 702 416)

b) Informations supplémentaires

Activités d'investissement sans effet sur la trésorerie

	2022	2021
	\$	\$
Acquisitions liées aux améliorations et aux travaux en cours impayés à la fin de l'exercice	12 294 887	6 541 112
Radiation de dépôts	410 072	-

Activités d'investissement avec et sans effet sur la trésorerie

Le tableau qui suit présente les mouvements de l'exercice des crédits d'achat Accès Condos à la valeur actualisée :

	2022	2021
	\$	\$
Solde au début	27 164 707	28 506 046
Encaissements enregistrés à l'état consolidé de la situation financière	(2 850 122)	(4 230 129)
Revenus d'actualisation	742 987	809 177
Variation de la provision pour mauvaises créances	37 620	19 461
Réévaluation nette ⁽¹⁾	(523 688)	2 060 152
	24 571 504	27 164 707

(1) Au cours des exercices 2022 et 2021, la Société a modifié le taux de croissance annuel de la valeur marchande des condos afin de tenir compte de l'évolution réelle du marché. Le taux des mauvaises créances et le calendrier des encaissements ont été réévalués afin de tenir compte de l'expérience passée et de l'historique des remboursements des crédits d'achat depuis 2007. L'impact de la modification de ces trois hypothèses résulte en une perte non réalisée de 523 688 \$ pour 2022 (gain non réalisé de 2 060 152 \$ en 2021) enregistré à l'état consolidé des gains et pertes de réévaluation.

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2022

20. Régime de retraite à cotisations déterminées

Au cours de l'exercice, la Société a contribué à un Régime de retraite par financement salarial (RRFS) 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 2022 à ce régime s'est élevée à 661 599 \$ (580 048 \$ en 2021) et a été comptabilisée en charge à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé.

21. Gestion des risques liés aux instruments financiers

Dans le cours normal de ses activités, la Société est exposée à différents risques, tels que le risque de crédit, le risque de liquidité et le risque de marché. La direction a mis en place des politiques et des procédés en matière de contrôle et de gestion qui l'assurent de gérer les risques inhérents aux instruments financiers et d'en minimiser les impacts potentiels.

Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque qu'une partie à un instrument financier manque à l'une de ses obligations et, de ce fait, amène l'autre partie à subir une perte financière. La Société est exposée au risque de crédit découlant de la possibilité que des parties manquent à leurs obligations financières, s'il y a concentration d'opérations avec une même partie ou concentration d'obligations financières de tierces parties ayant des caractéristiques économiques similaires et qui seraient affectées de la même façon par l'évolution de la conjoncture. Les instruments financiers qui exposent la Société à une concentration du risque de crédit sont composés de l'encaisse, des dépôts, des débiteurs, de la somme à recevoir découlant d'un contrat de location-financement, des prêts à recevoir et des crédits d'achat Accès Condos.

La valeur comptable de l'encaisse, des dépôts, des débiteurs, des prêts à recevoir et des crédits d'achat Accès Condos représentent l'exposition maximale de la Société au risque de crédit.

Le risque de crédit associé à l'encaisse est essentiellement réduit au minimum en s'assurant que celle-ci est investie auprès d'institutions financières réputées.

Le risque de crédit associé aux débiteurs et aux dépôts est réduit puisqu'ils sont principalement composés de sommes à recevoir d'entités gouvernementales ou de la Ville de Montréal. De plus, des évaluations de crédit sont effectuées pour tous les nouveaux locataires. La Société enregistre une provision pour dépréciation pour tenir compte des pertes de crédit potentielles et, à ce jour, ces pertes n'ont pas excédé les prévisions de la direction.

Le risque de crédit associé aux prêts à recevoir et aux crédits d'achat Accès Condos est réduit puisque les prêts à recevoir, à l'exception de prêts totalisant 920 300 \$ (973 550 \$ au 31 décembre 2021), et les crédits d'achat Accès Condos sont garantis par des hypothèques de premier rang ou de second rang.

La direction estime que les concentrations de risque de crédit relativement aux débiteurs et aux prêts à recevoir sont limitées en raison de la qualité du crédit des parties auxquelles du crédit à été consenti.

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2022

21. Gestion des risques liés aux instruments financiers (suite)

Risque de crédit (suite)

Le tableau suivant présente la balance chronologique des débiteurs, déduction faite de la provision pour dépréciation des loyers à recevoir :

	2022	2021
	\$	\$
Débiteurs, déductions faites de la provision pour dépréciation des loyers à recevoir :		
Moins de 30 jours suivant la date de facturation	3 786 850	2 498 077
De 30 à 60 jours suivant la date de facturation	454 725	323 543
De 61 à 90 jours suivant la date de facturation	390 962	(11 891)
Plus de 90 jours suivant la date de facturation	1 853 175	1 840 393
	6 485 712	4 650 122
Provision pour dépréciation de loyers à recevoir	(263 453)	(379 084)
	6 222 259	4 271 038

Le tableau suivant présente l'échéance des prêts à recevoir :

	2022	2021
	\$	\$
Prêts à recevoir :		
3 mois et moins suivant la date de signature de l'entente	-	941
3 à 6 mois suivant la date de signature de l'entente	-	851
6 mois à un an suivant la date de signature de l'entente	125 000	125 000
1 an et plus suivant la date de signature de l'entente	795 300	848 551
	920 300	975 343

La Société doit faire des estimations en ce qui a trait à la provision pour dépréciation des loyers à recevoir. Le type de clients, l'historique de paiements, les raisons pour lesquelles les comptes sont en souffrance et le secteur d'activité qui a donné lieu à la créance sont tous des éléments considérés dans la détermination du moment auquel les comptes en souffrance doivent faire l'objet d'une provision; les mêmes facteurs sont pris en considération lorsqu'il s'agit de déterminer s'il y a lieu de radier les montants portés au compte de provision en diminution des créances.

Les montants recouvrés ultérieurement sur des créances qui avaient été radiées sont comptabilisés dans les intérêts sur prêts et autres revenus à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé dans la période d'encaissement.

La Société est d'avis que la provision pour dépréciation des loyers est suffisante pour couvrir le risque de non-paiement.

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2022

21. Gestion des risques liés aux instruments financiers (suite)

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque que la Société ne soit pas en mesure de répondre à ses besoins de trésorerie ou de financer ses obligations liées à ses passifs financiers lorsqu'elles arrivent à échéance. Le risque de liquidité englobe également le risque que la Société ne soit pas en mesure de liquider ses actifs financiers au moment opportun à un prix raisonnable.

La Société finance ses charges de fonctionnement ainsi que l'acquisition et l'amélioration des propriétés et des immobilisations corporelles en combinant les flux de trésorerie liés à ses activités de fonctionnement et les revenus provenant de la cession d'immobilisations corporelles excédentaires. La Société respecte ses exigences en matière de liquidité en préparant et en surveillant les plans de financement et de dépenses, et en détenant des actifs financiers pouvant facilement être transformés en trésorerie.

Le tableau suivant présente l'échéance estimative des passifs financiers au 31 décembre 2022 :

	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	1 an et moins	2 à 4 ans	5 ans et plus
	\$	\$	\$	\$	\$
Découvert bancaire	565 198	565 198	565 198	-	-
Créditeurs et charges à payer	20 817 432	20 817 432	19 815 651	524 481	477 300
Dette à long terme	189 457 982	196 088 775	5 947 465	42 856 588	147 284 722
	210 840 612	217 471 405	26 328 314	43 381 069	147 762 022

Le tableau suivant présente l'échéance estimative des passifs financiers au 31 décembre 2021 :

	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	1 an et moins	2 à 4 ans	5 ans et plus
	\$	\$	\$	\$	\$
Créditeurs et charges à payer	17 346 625	17 346 625	16 556 418	312 907	477 300
Dette à long terme	163 409 478	168 036 100	47 483 072	38 094 254	82 458 774
Instruments financiers dérivés	5 470 055	5 470 055	516 243	84 011	4 869 801
	186 226 158	190 852 780	64 555 733	38 491 172	87 805 875

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2022

21. Gestion des risques liés aux instruments financiers (suite)

Risque de marché

Le risque de marché est le risque que le cours du marché ou que les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations du prix du marché. La Société est seulement exposée au risque de taux d'intérêt.

Le risque de taux d'intérêt s'entend du risque que la juste valeur des instruments financiers ou que les flux de trésorerie futurs associés à ces instruments fluctuent en raison des variations des taux d'intérêt du marché.

La Société est exposée aux fluctuations des taux d'intérêt pour ce qui est également de certaines dettes à long terme sur lesquelles les montants prélevés sont soumis au taux CDOR plus les frais d'estampillage variant de 0,18 % à 0,69 % (0,18 % et de 0,58 % au 31 décembre 2021). La Société, qui gère son risque de taux d'intérêt, a conclu des contrats d'échange consistant dans l'échange de taux variables pour des taux fixes pour une période de temps prolongée sur certaines de ses dettes à long terme. La Société a recours à des contrats d'échange de taux d'intérêt pour réduire son exposition à la variabilité des taux d'intérêt en échangeant des paiements à taux variable pour des paiements à taux fixe.

Analyse des échéances des contrats d'échange de taux d'intérêt utilisés pour gérer le risque de taux d'intérêt associé aux dettes à long terme :

	Taux fixe	Montant nominal	Échéance	Juste valeur	
				31 décembre 2022	31 décembre 2021
		\$		\$	\$
Contrat d'échange de taux d'intérêt	1,99 % ⁽¹⁾	27 825 624	27 fév. 2025	1 402 745	(84 011)
Contrats d'échange de taux d'intérêt	2,50 % ⁽²⁾	-	29 nov. 2022	-	(516 243)
Contrats d'échange de taux d'intérêt	3,25% ⁽³⁾	89 152 780	7 janv. 2029	4 765 911	(4 869 801)
Contrat d'échange de taux d'intérêt	4,39% ⁽⁴⁾	72 366 812	29 nov. 2027	72 170	-

(1) Ce taux inclut des frais d'estampillage de 0,18 %.

(2) Ce taux inclut des frais d'estampillage de 0,27 %.

(3) Ce taux inclut des frais d'estampillage de 0,58 %.

(4) Ce taux inclut des frais d'estampillage de 0,69 %.

La ligne de crédit bancaire totalisant 575 232 \$ au 31 décembre 2022 (nul au 31 décembre 2021) porte intérêt à un taux variable. Cette ligne de crédit est exposée aux changements de taux d'intérêt qui pourraient survenir dans le futur. Ainsi, l'incidence d'une augmentation immédiate et soutenue au 31 décembre 2022 de 1 % des taux d'intérêt aurait pour effet d'augmenter la charge d'intérêts de 5 752 \$ (nul en 2021) tandis qu'une baisse de 1 % des taux réduirait la charge d'intérêts de ce même montant.

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2022

21. Gestion des risques liés aux instruments financiers (suite)

Risque de marché (suite)

Les autres dettes à long terme portent intérêt à taux fixe. Par conséquent, le risque de taux d'intérêt, pour ces dettes à long terme, relativement aux flux de trésorerie auxquels est exposée la Société est minime étant donné que la Société prévoit le remboursement selon l'échéancier prévu.

Juste valeur et hiérarchie des instruments financiers

Le tableau qui suit présente la hiérarchie des évaluations à la juste valeur des instruments financiers selon leur niveau au 31 décembre 2022 :

	Prix cotés sur des marchés actifs (niveau 1)	Données non observables (niveau 3)	Total
	\$	\$	\$
Actif financiers			
Crédits d'achat Accès condos	-	24 571 504	24 571 504
Instruments financiers dérivés	6 240 826	-	6 240 826
	6 240 826	24 571 504	30 812 330

Le tableau qui suit présente la hiérarchie des évaluations à la juste valeur des instruments financiers selon leur niveau au 31 décembre 2021 :

	Prix cotés sur des marchés actifs (niveau 1)	Données non observables (niveau 3)	Total
	\$	\$	\$
Actif financiers			
Crédits d'achat Accès condos	-	27 164 707	27 164 707
Passifs financiers			
Instruments financiers dérivés	5 470 055	-	5 470 055

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2022

22. Obligations contractuelles

Baux emphytéotiques

La Société a contracté avec la Ville de Montréal des baux emphytéotiques allant de cinquante (50) à soixante-trois (63) ans pour la location de terrains. Le solde de l'engagement au 31 décembre 2022 s'établit à 795 364 \$ (863 896 \$ au 31 décembre 2021). Les paiements annuels exigibles en vertu de ces baux pour les cinq prochains exercices sont approximativement de 68 532 \$ (68 532 \$ au 31 décembre 2021).

Location d'espace

La Société loue des locaux en vertu d'un bail échéant en 2030. Au 31 décembre 2022, l'engagement total lié à ce bail s'établit à 3 707 974 \$ (4 055 200 \$ au 31 décembre 2021). Les paiements annuels exigibles pour les cinq prochains exercices sont les suivants :

	\$
2023	488 507
2024	492 633
2025	495 580
2026	499 706
2027	502 654

23. Droits contractuels

De par leur nature, les activités de la Société peuvent donner lieu à des contrats et des droits contractuels en vertu desquels la Société recevra des paiements échelonnés sur plusieurs années. Les principaux droits contractuels échelonnés sur plus d'un an pour lesquels une estimation raisonnable peut être faite sont :

	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans et plus	Total
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Contrats de location commerciaux	17 931 219	15 920 710	13 556 924	13 286 306	88 042 687	148 737 846
Contrats de location emphytéotiques	45 089	45 217	45 853	46 165	506 760	689 084
Autres	252 799	235 008	235 008	235 008	216 877	1 174 700
Total	18 229 107	16 200 935	13 837 785	13 567 479	88 766 324	150 601 630

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2022

24. Information financière sectorielle

La Société exploite des biens productifs de revenus dans le secteur résidentiel et commercial. La direction évalue ses activités en fonction de l'excédent tiré de l'exploitation des biens immobiliers, lequel est présenté dans le tableau 1. La direction évalue les actifs financiers et les passifs sur une base consolidée et ceux-ci ne sont donc pas compris dans l'information sectorielle présentée dans le tableau 1.

25. Passifs éventuels

a) Litiges et réclamations

La Société fait l'objet de réclamations totalisant 5 009 845 \$ (10 572 080 \$ en 2021). Les causes n'ayant pas été entendues devant les tribunaux, la Société n'est pas en mesure d'en déterminer les effets.

Au 31 décembre 2022, dans le cadre d'un projet de construction, la Société a enregistré une provision d'un montant jugé suffisant relativement aux réclamations des fournisseurs et aux avenants aux contrats en tenant compte de son analyse et de sa connaissance de chacun des contrats.

b) Programme Accès Condos

Aucune nouvelle entente de développement clé en main avec des entrepreneurs pour la réalisation d'unités n'a été signée en 2022 et 2021. En vertu de ces ententes, advenant qu'un certain nombre d'unités d'habitation et de places de stationnement demeurent invendues 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. Aucune unité n'a été achetée par la Société en 2022 et 2021.

La valeur des unités d'habitation et des places de stationnement invendues est nulle au 31 décembre 2022 (nulle au 31 décembre 2021). Au 31 décembre 2022, la Société ne finance aucune unité d'habitation ni place de stationnement.

c) Garantie d'emprunt

Dans le cadre des ententes conclues avec divers partenaires pour le financement des travaux à effectuer sur les immeubles du portefeuille immobilier résidentiel, la Société a autorisé la signature d'une convention de crédit, d'une convention d'exploitation, d'un acte d'hypothèque immobilière et d'un acte d'hypothèque mobilière avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement dans le cadre du Fonds national de co-investissement pour le logement pour la rénovation de 4 768 unités de logements. Le montant de la garantie est de 69 M\$ plus une hypothèque additionnelle de 20 %, pour un total de 83 M\$.

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2022

26. Transactions avec des apparentés

La Société est apparentée avec la Ville de Montréal (« la Ville »). Les transactions que la SHDM a conclues avec la Ville au cours de l'exercice concernent principalement les éléments suivants :

	2022	2021
	\$	\$
Revenus		
Revenus de location	17 686 014	17 471 844
Charges		
Versement des taxes municipales	17 074 361	16 628 600
Autres (prêt d'employés, permis, amendes, autres)	461 225	511 786

De plus, la Société et la Ville effectuent diverses opérations ou concluent des ententes particulières dont les résultats sont montrés aux notes 5, 7, 11, 12, 13, 14 et 22.

Par ailleurs, au 31 décembre 2021, les dépôts représentaient des dépôts de garantie effectués auprès de la Ville de Montréal dans le cadre du projet de construction de l'Îlot Balmoral.

En plus des opérations entre apparentés déjà divulguées dans les états financiers consolidés, lesquelles sont comptabilisées à la valeur d'échange, la Société est apparentée avec tous les organismes et les sociétés contrôlés directement ou indirectement par la Ville de Montréal. La Société n'a conclu aucune opération commerciale avec ces apparentés autrement que dans le cours normal de ses activités et aux conditions commerciales habituelles.

La Société est également apparentée à ses principaux dirigeants, à leurs proches parents, ainsi qu'aux entités dont une ou plusieurs de ces personnes ont le pouvoir d'orienter les décisions financières et administratives. Les principaux dirigeants sont composés des membres du conseil d'administration et de la direction générale. La Société n'a conclu aucune opération avec des apparentés à une valeur différente de celle qui aurait été établie si les parties n'avaient pas été apparentées.

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2022

27. Charges consolidées par objet

	Budget 2022	Réel 2022	Réel 2021
	\$	\$	\$
Taxes	18 055 000	18 077 441	17 585 289
Entretien et réparations	11 116 000	15 014 435	14 306 172
Salaires et avantages sociaux	11 943 000	10 375 975	9 860 397
Amortissement des immobilisations corporelles et des propriétés	12 072 000	8 959 191	12 095 042
Énergie	5 455 000	6 277 680	5 293 778
Intérêts et frais bancaires	4 523 000	4 952 401	4 503 462
Honoraires professionnels	2 026 000	3 762 201	2 629 095
Assurances	1 393 000	1 550 208	1 369 941
Informatique	391 000	547 827	484 014
Loyer	503 000	497 606	478 907
Frais de développements immobiliers	110 000	487 703	1 367 306
Coût des propriétés vendues	-	344 869	33 323
Mauvaises créances	183 000	150 126	221 437
Fournitures de bureau	96 000	129 283	113 487
Déplacement et représentation	82 000	99 373	79 024
Téléphone	112 000	88 842	119 471
Formation	105 000	28 948	46 759
Publicité	85 000	23 134	31 315
Autres	533 000	14 025	30 041
	68 783 000	71 381 268	70 648 260

28. Informations comparatives

Certaines informations de l'exercice précédent ont été reclassées afin de les rendre conformes à la présentation adoptée pour l'exercice terminé le 31 décembre 2022.

Tableau 1 - Revenus et charges d’exploitation consolidés
du portefeuille immobilier

Exercice terminé le 31 décembre 2022

	Budget 2022	Résidentiel	Commercial	Total 2022
	\$	\$	\$	\$
Revenus				
Loyers	64 593 000	37 372 040	32 205 691	69 577 731
Autres	4 410 000	1 170 140	1 010 516	2 180 656
Subventions aux locataires	(130 000)	(137 198)	-	(137 198)
	68 873 000	38 404 982	33 216 207	71 621 189
Charges				
Administration	5 230 000	3 725 624	1 267 354	4 992 978
Entretien et exploitation	19 450 000	15 455 030	6 539 921	21 994 951
Assurances	1 370 000	1 108 123	426 897	1 535 020
Énergie	5 450 000	3 883 671	2 389 712	6 273 383
Taxes	17 830 000	5 767 185	12 095 541	17 862 726
Mauvaises créances	183 000	171 281	(21 155)	150 126
Amortissement des immobilisations corporelles et des propriétés	8 760 000	1 718 297	3 796 905	5 515 202
Amortissement travaux capitalisables	3 140 000	2 999 690	283 831	3 283 521
Frais financiers (tableau 2)	4 260 000	1 297 336	3 545 674	4 843 010
	65 673 000	36 126 237	30 324 680	66 450 917
Excédent lié aux activités	3 200 000	2 278 745	2 891 527	5 170 272

Tableau 1 - Revenus et charges d’exploitation consolidés
du portefeuille immobilier (suite)

Exercice terminé le 31 décembre 2021

	Budget 2021	Résidentiel	Commercial	Total 2021
	\$	\$	\$	\$
Revenus				
Loyers	66 756 000	36 399 968	29 604 966	66 004 934
Autres	1 764 000	1 267 874	461 756	1 729 630
Subventions aux locataires	(166 000)	(146 592)	-	(146 592)
	68 354 000	37 521 250	30 066 722	67 587 972
Charges				
Administration	4 356 000	3 426 596	1 461 515	4 888 111
Entretien et exploitation	18 695 000	14 638 086	6 481 465	21 119 551
Assurances	1 566 000	966 701	382 746	1 349 447
Énergie	5 543 000	3 249 912	2 043 866	5 293 778
Taxes	17 533 000	5 518 530	11 891 878	17 410 408
Mauvaises créances	249 000	255 543	(34 106)	221 437
Amortissement des immobilisations corporelles et des propriétés	8 829 000	2 754 133	6 116 788	8 870 921
Amortissement travaux capitalisables	2 898 000	2 771 570	274 670	3 046 240
Frais financiers (tableau 2)	4 485 000	838 741	3 643 926	4 482 667
	64 154 000	34 419 812	32 262 748	66 682 560
Excédent (déficit) lié aux activités	4 200 000	3 101 438	(2 196 026)	905 412

Tableau 2 - Frais financiers consolidés du portefeuille immobilier

Exercice terminé le 31 décembre 2022

	Budget 2022	Résidentiel	Commercial	Total 2022	Total 2021
	\$	\$	\$	\$	\$
Dépenses d'intérêts					
Hypothèques	10 500	24 554	-	24 554	30 129
Autres	4 546 000	1 402 619	3 545 674	4 948 293	4 719 863
	4 556 500	1 427 173	3 545 674	4 972 847	4 749 992
Subventions					
Subventions - SCHL ⁽¹⁾	296 500	129 837	-	129 837	267 325
	4 260 000	1 297 336	3 545 674	4 843 010	4 482 667

(1) 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* (LNH), 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 de son terrain et du prix maximum par unité de logement.

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

- couvrir les charges importantes d'entretien et de réparation ou le remplacement des équipements;
- octroi de subventions aux locataires en fonction de leurs revenus;
- remboursement de tout résidu, jusqu'à concurrence de la subvention, à la SCHL, le cas échéant.

Au 31 décembre 2022, un montant de 129 837 \$ (267 325 \$ pour l'exercice 2021) a été comptabilisé à titre de subventions en vertu de ce programme.

Au 31 décembre 2022, 190 unités de logement (372 au 31 décembre 2021) sont gérées dans le cadre de ce programme et 133 des 144 conventions ont pris fin à la suite du remboursement complet des hypothèques liées à ces projets.

Annexes

Profil et compétences des membres du conseil d'administration

Profil

Sexe (H/F)	44 % H 56 % F
Communauté culturelle	22 %
Lieu de résidence – Montréal	78 %
Moins de 35 ans	11 %

Compétences

Gouvernance	Investissement	Audit
Aspects juridiques / droit	Analyse de rentabilité	Contrôle interne / vérification
Administration publique et politique	Affaires municipales	Finance/budgétisation /comptabilité
Communication / marketing	Architecture / urbanisme	Gestion des risques
Développement durable	Approvisionnement	Membre de l'ordre professionnel des CPA
Développement communautaire et social	Développement immobilier résidentiel et non résidentiel	Cybersécurité
Gestion documentaire et accès à l'information	Développement économique	Technologies de l'information
Affaires municipales	Gestion de projet	
Gouvernance	Environnement et développement durable	
Gestion	Gestion immobilière	
Planification stratégique	Habitation sociale et communautaire	
Relation de travail	Investissement / financement	
Gestion des ressources humaines	Ingénierie en bâtiment	
Protection des renseignements personnels		

Présence et rémunération des administrateurs

Présence des administrateurs aux réunions du conseil d’administration et de ses comités

	Conseil d'administration	Comité d'audit, de finances et de gestion des risques	Comité de gestion des investissements	Comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications
	Visioconférence	Visioconférence	Visioconférence	Visioconférence
Administrateurs	10	6	8	7
Johanne Brunet	9 / 10	5 / 6	7 / 8	6 / 7
Alain Lapointe	9 / 10	6 / 6	8 / 8	
Robert Juneau	10 / 10	6 / 6	1 / 1	7 / 7
Fabien Cournoyer	10 / 10		7 / 7	7 / 7
Julie Chaurette	9 / 10	6 / 6	5 / 5	4 / 4
Élodie Postel	5 / 6		1 / 1	3 / 3
Marie-José Roux Fauteux	10 / 10		7 / 8	6 / 7
Suze Youance	8 / 10		8 / 8	
Jean Talbot ⁽¹⁾	3 / 4	5 / 6	6 / 8	
Marie-Yan Cyr	4 / 4		3 / 3	
Isabelle Durand ⁽²⁾				4 / 4

(1) Membre externe du Comité d'audit, de finances et de gestion des risques et du Comité de gouvernance, nommé administrateur le 22 juin 2022
(2) Membre externe du Comité de gouvernance

Rémunération des administrateurs

Administrateurs	Rémunération annuelle *		Valeur jetons de présence		Total 2022
	De base	Additionnelle **	Régulière	Visioconférence ***	
Johanne Brunet ^{(1) (2) (3) (4)}	5 000	5 000	750 *	750 *	29 875 \$
Alain Lapointe ^{(1) (2) (3)}	2 500	945	500 ** ou 250	500 ** ou 250	10 320 \$
Robert Juneau ^{(1) (2) (4)}	2 500	2 500	500 ** ou 250	500 ** ou 250	12 375 \$
Fabien Cournoyer ^{(1) (3) (4)}	2 500	594	500 ** ou 250	500 ** ou 250	9 219 \$
Julie Chaurette ^{(1) (2) (3) (4)}	2 500	1 351	250	250	10 726 \$
Élodie Postel ^{(1) (4)}	1 187		250	250	3 437 \$
Marie-José Roux Fauteux ^{(1) (3) (4)}	2 500	2 261	250	250	12 136 \$
Suze Youance ^{(1) (3)}	2 500		250	250	6 500 \$
Jean Talbot ^{(1) (2) (3)}	1 312		250	250	4 812 \$
Marie-Yan Cyr ^{(1) (3)}	1 312		250	250	3 062 \$
Isabelle Durand ⁽⁴⁾			250	250	1 000 \$
Total					103 461 \$

(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, des ressources humaines et des communications

* La rémunération annuelle est ajustée proportionnellement à la durée des mandats.
** Président d'un comité
*** Selon le paragraphe 9 de la Politique sur la rémunération des membres du conseil d'administration de la SHDM amendée en décembre 2020, la valeur des jetons est divisée par deux lorsque la durée d'une séance par conférence téléphonique ou par visioconférence est inférieure à une heure.



SOCIÉTÉ D'HABITATION
ET DE DÉVELOPPEMENT
DE MONTRÉAL

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

Téléphone : 514 380-7436
www.shdm.org

Société paramunicipale
de la Ville de Montréal

Montréal