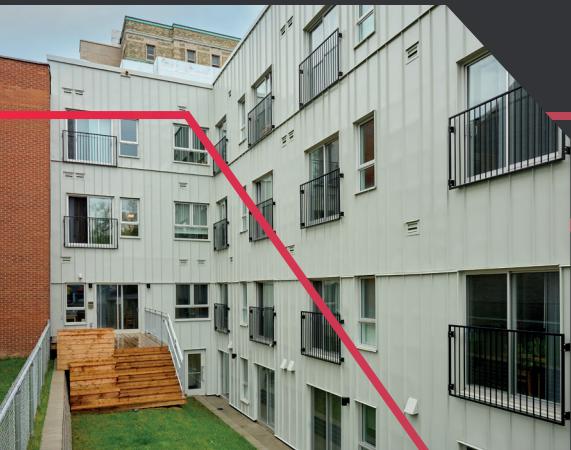


Rapport annuel

2023



SOCIÉTÉ D'HABITATION
ET DE DÉVELOPPEMENT
DE MONTRÉAL





Mot du président et de la directrice générale	3
La SHDM, créatrice de milieux de vie abordables et durables	4
Gouvernance	6
Organigramme	
Conseil d'administration	
Comité de direction	
Planification stratégique 2021-2024	14
Répondre aux besoins criants de logements	16
Gérer des milieux de vie abordables	18
Développer l'expérience client	20
Un modèle d'affaires agile	22
Se positionner comme employeur responsable	24
Finances	26
Faits saillants financiers	

ABORDABILITÉ

Mot du président et de la directrice générale

En 2023, le parc immobilier résidentiel de la SHDM a franchi la barre symbolique des 5 000 unités abordables. Vous le constaterez dans les prochaines pages de ce rapport, les équipes de la Société sont engagées pour répondre aux enjeux de la crise du logement. Au total ce sont 267 nouveaux logements qui ont été ajoutés au parc immobilier abordable de Montréal cette année, grâce à la SHDM. Les trois nouveaux bâtiments visant à héberger une clientèle vulnérable ont été livrés, totalisant 194 unités et trois immeubles ont été acquis, permettant de sortir du marché lucratif 73 logements. Dans un contexte de marché immobilier marqué par l'inflation, l'augmentation des coûts de construction et la hausse des taux d'intérêt, la SHDM démontre sa pertinence et son positionnement stratégique pour contribuer à offrir aux Montréalaises et Montréalais des milieux de vie abordables, et un toit pérenne aux populations les plus vulnérables.

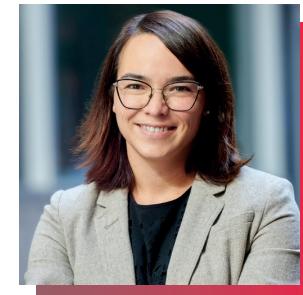


«C'est en avril 2023 qu'on m'a confié la présidence de la SHDM. J'ai depuis été à même de mesurer son importante capacité d'agir et la solidité de son organisation, tant au niveau du conseil d'administration que du personnel. La SHDM est dotée des outils nécessaires pour répondre aux attentes de la Ville de Montréal pour lutter contre la crise du logement. Je suis conscient de l'importance de faire connaître sa capacité d'agir et la profondeur de son expertise, pour que la SHDM soit considérée comme le bras immobilier de la Ville de Montréal.»

Jean-Jacques Bohémier
Président du conseil d'administration

Avec l'arrivée d'un nouveau président du conseil d'administration et d'une nouvelle directrice générale, la SHDM a poursuivi la mise en œuvre de la planification stratégique 2021-2024, tout en préparant la feuille de route vers 2028. En s'appuyant sur l'agilité de son modèle d'affaires unique et sur les expertises de ses équipes, la SHDM a continué d'adapter sa structure organisationnelle tout en misant sur des partenariats innovants, pour développer des projets ou gérer ses immeubles.

Enfin, le conseil d'administration et le comité de direction tiennent à remercier Johanne Brunet et Nancy Shoiry, qui ont respectivement présidé et dirigé la SHDM depuis 2015. Leur engagement et leurs expertises ont grandement contribué à positionner la SHDM comme un acteur majeur de l'immobilier abordable à Montréal.



«C'est avec une grande fierté que j'ai rejoint la SHDM cette année, afin de poursuivre le travail pour accroître l'offre de logements abordables. Notre organisation a tous les atouts pour relever les défis de l'abordabilité à Montréal, en premier lieu les employés. La richesse de leurs savoir-faire et leur engagement permettront à la SHDM de grandir, pour accroître l'offre de logement abordable et répondre aux besoins de nos clients, actuels et futurs.»

Sophie Rousseau-Loiselle
Directrice générale

La SHDM, créatrice de milieux de vie abordables et durables

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. Elle participe au maintien et à la création de milieux de vie abordables et durables.

Organisme paramunicipal à but non lucratif, la SHDM 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.



En chiffres



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 permanents, 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 la direction générale sont nommées par le comité exécutif de la Ville de Montréal.

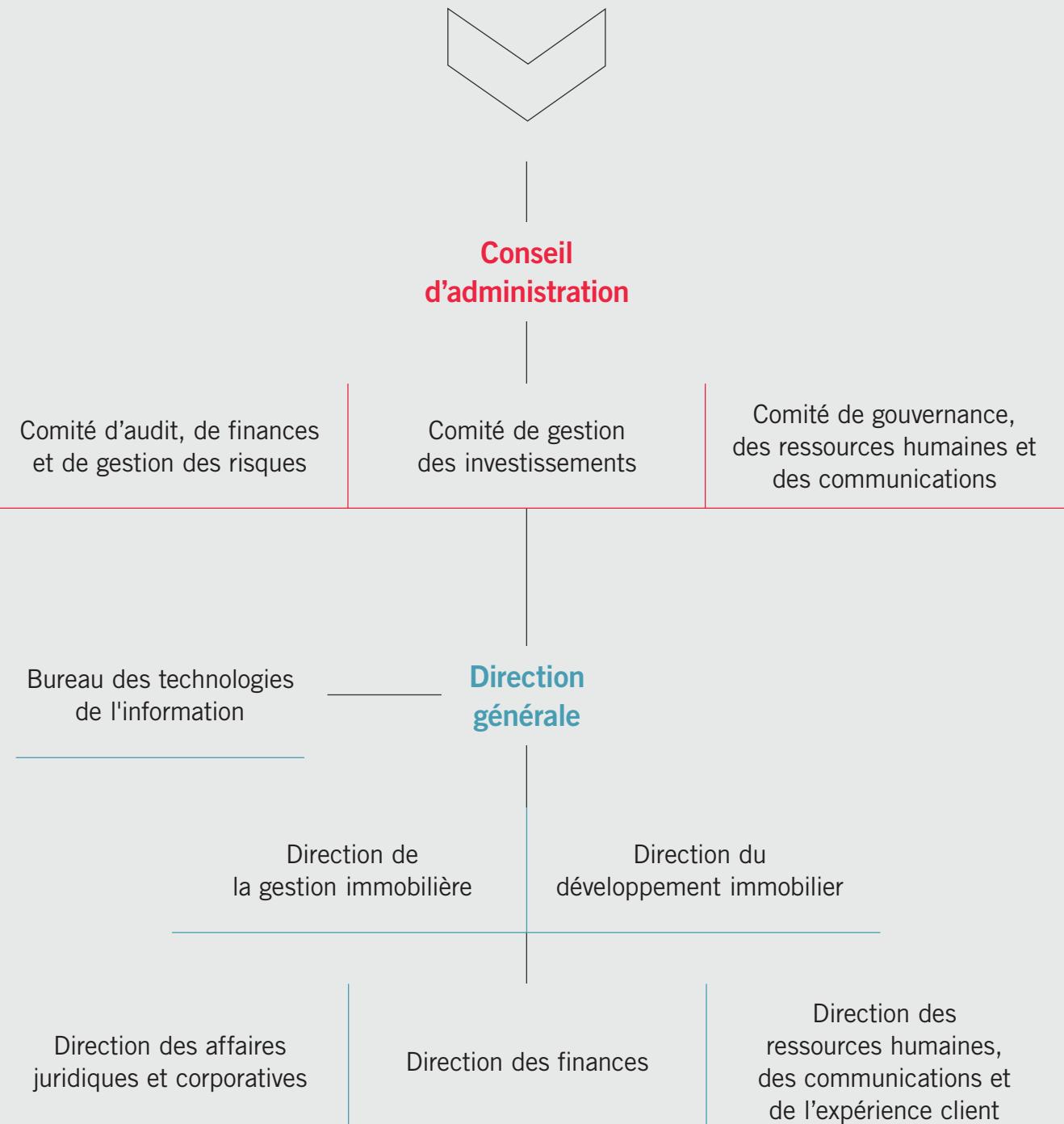
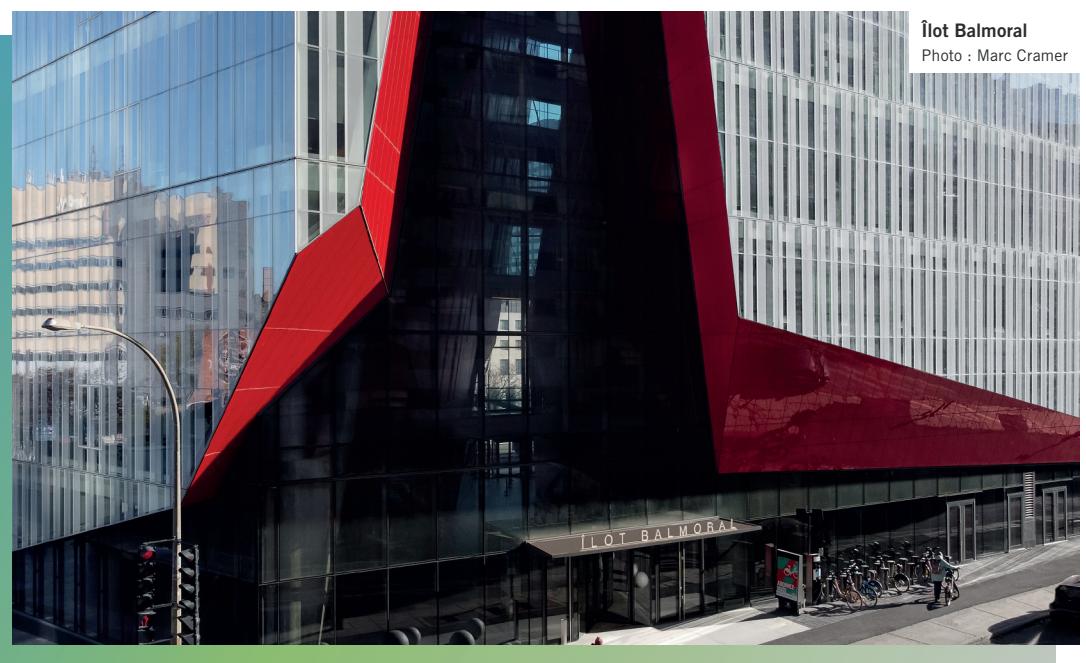
Le conseil d'administration est composé de neuf membres ; la durée de leur mandat est de deux ans et il peut être renouvelé. Le principe d'alternance permettant de décaler les mandats assure une continuité dans la gouvernance des activités de la SHDM.

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

Afin d'assurer une bonne gouvernance, le conseil a notamment adopté un règlement général régissant 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.

Les rapports des comités du conseil, la présence aux séances du conseil et des comités, la rémunération et le profil et les compétences des administrateurs sont présentés dans la version longue du rapport.



Conseil d'administration

Composition du conseil d'administration de la SHDM
au 31 décembre 2023

Jean-Jacques Bohémier

PRÉSIDENT



Membre d'office de tous les comités du conseil
Début du mandat : 14-04-2023

Architecte à la retraite, Jean-Jacques Bohémier a œuvré dans le domaine de l'habitation et du développement urbain tout au long de sa carrière. Il a notamment acquis son expérience à la Société populaire d'habitation de Rosemont et à la SHDM à titre de directeur du développement. En 2002, il rejoint la Ville de Montréal comme conseiller politique auprès des élus sur les dossiers de l'habitation. Il rejoint ensuite le conseil d'administration de la Société d'habitation populaire de l'est de Montréal (SHAPEM), puis en assure la présidence, jusqu'en 2023. Par la suite, en avril 2023, il rejoint le conseil d'administration de la SHDM en tant que président.

Robert Juneau

CPA

ADMINISTRATEUR



Président du comité d'audit, de finances et de gestion des risques
Membre du comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications et du comité ad hoc – recrutement
Début du mandat : 01-06-2011 et renouvellement : 05-07-2023

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

CRM, ASC, FCPA

VICE-PRÉSIDENTE



Présidente du comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications et du comité ad hoc – recrutement
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, 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. Membre de plusieurs conseils d'administration, 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 (FCPA).

Marie-José Roux Fauteux

LL. B.

ADMINISTRATRICE

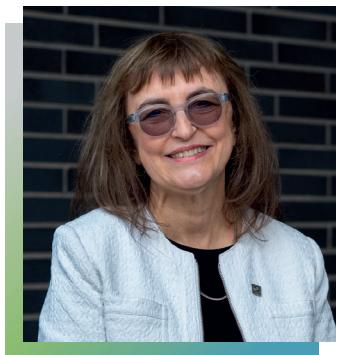


Présidente du comité de gestion des investissements
Membre du comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications et du comité ad hoc – recrutement
Début du mandat : 27-06-2012 et renouvellement : 22-06-2022

En tant qu'avocate, Marie-José Roux Fauteux a œuvré 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.

Danielle Cécile

ADMINISTRATRICE



Membre du comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications
Début du mandat : 05-07-2023

Détentrice d'une maîtrise en administration publique, Danielle Cécile a fait carrière dans le domaine de l'habitation où elle a occupé divers postes de direction, notamment à la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal et dans des organismes sans but lucratif du secteur du logement social. Jusqu'en mars 2023, elle occupait le poste de directrice générale de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM). Récipiendaire notamment de l'Ordre du Mérite coopératif du Conseil québécois de la coopération et de la mutualité et du prix Régis-Laurin Hommage de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec, elle a siégé sur de nombreux conseils d'administration, dont ceux de l'OMHM et de la Corporation des habitations Jeanne-Mance.

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.

Marie-Yan Cyr

MBA, OAQ

ADMINISTRATRICE



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

Titulaire d'une maîtrise en administration des affaires à HEC 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.

Alain Lapointe

M. SC., PH. D.

ADMINISTRATEUR



Membre du comité d'audit, de finances et de gestion des risques et du comité de gestion des investissements
Début du mandat : 01-06-2011 et renouvellement : 05-07-2023

Diplômé du Collège des administrateurs de sociétés (ASC), Alain Lapointe a fait carrière comme professeur en économie à HEC Montréal. Il a été directeur du Département d'économie appliquée et du Centre d'étude en administration internationale de HEC. En tant que spécialiste en finances immobilières et en économie urbaine 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 Caisse de dépôt et placement du Québec (CDPQ), Cadim, la Société immobilière Trans Québec (SITQ), Ivanhoé Cambridge, Presima inc. ainsi qu'au conseil d'administration de l'Agence de l'efficacité énergétique du Québec. Il siège actuellement au comité de retraite de HEC Montréal.

Suze Youance

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

ADMINISTRATRICE



Membre du comité de gestion des investissements
Début du mandat : 14-04-2021 et renouvellement : 05-07-2023

Titulaire d'un doctorat en génie de la construction de l'École de technologie supérieure (ETS), Suze Youance possède une expérience diversifiée et une expertise reconnue en typologie structurale et en vulnérabilité sismique des bâtiments existants. 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'ETS. Impliquée dans la communauté montréalaise, Madame Youance, participe bénévolement à des activités de promotion des femmes en génie de l'ETS en plus d'être présidente du conseil d'administration du Bureau de la communauté haïtienne à Montréal (BCHM). En 2023, elle a joint la firme de génie-conseil FNX-INNOV à titre de chargée de projet en structure. Elle est détentrice d'une bourse du gouvernement du Québec dans le cadre du programme de certification universitaire en gouvernance de sociétés du Collège des administrateurs de sociétés.

Ressources externes :

- Isabelle Durand, membre du comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications et du comité de gestion des investissements
- Jean-Sébastien Pilon, membre du comité d'audit, de finances et de gestion des risques
- Jean-Charles Angers, membre du comité d'audit, de finances et de gestion des risques et du comité de gestion des investissements

Comité de direction

Sophie Rousseau-Loiselle

URBANISTE
DIRECTRICE GÉNÉRALE



Urbaniste ayant une maîtrise en administration publique, Sophie Rousseau-Loiselle possède 15 années d'expérience en immobilier, dans des contextes de planification stratégique, de développement de projets et de solutions de financement. Combinant une connaissance des milieux communautaires, sociaux et privés, elle a notamment été directrice générale de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises et chargée de projets immobiliers à la SHDM. Elle a ensuite exercé divers rôles au sein de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), avant d'être nommée directrice générale de la SHDM en octobre 2023.

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 36 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.

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 a occupé jusqu'au 21 décembre 2023.

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 25 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.

Julie Faucher

AVOCATE

DIRECTRICE DES AFFAIRES JURIDIQUES ET CORPORATIVES



Admise au Barreau du Québec en 1992 et détentrice de baccalauréats en droit et en journalisme, Julie Faucher cumule plus de 30 années d'expérience. Avant de rejoindre la SHDM en 2023, elle a été avocate en litige contractuel puis directrice du service de l'approvisionnement à l'Office municipal d'habitation de Montréal. Auparavant, elle a également assumé divers mandats en litige, notamment au sein d'un cabinet spécialisé en droit municipal, dans les domaines des appels d'offres, de la construction, de la diffamation ou de la responsabilité civile et contractuelle.

Annie Léonard

CPA

DIRECTRICE DES FINANCES



Membre de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec depuis 1999, Annie Léonard détient également un diplôme d'études supérieures spécialisées en comptabilité publique, ainsi qu'un baccalauréat en Administration des affaires. Forte de plus de 23 années d'expérience professionnelle, elle a rejoint la SHDM en 2007, occupant les postes d'analyste comptable et de chef comptable, avant d'être nommée directrice des finances en 2023.

Manon Therrien

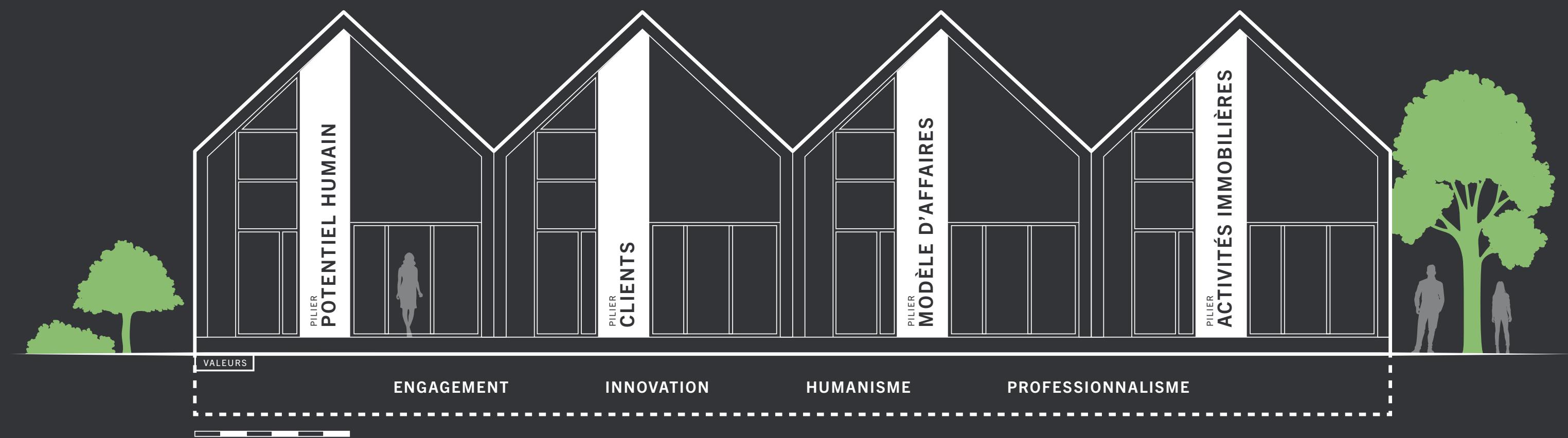
ADJOINTE À LA DIRECTION, SECRÉTAIRE DU CONSEIL ET DE LA PRÉSIDENCE



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	Piliers	Orientations
Pilier Potentiel humain	<ul style="list-style-type: none"> • 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 Modèle d'affaires	<ul style="list-style-type: none"> • 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 Clients	<ul style="list-style-type: none"> • 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 Activités immobilières	<ul style="list-style-type: none"> • 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



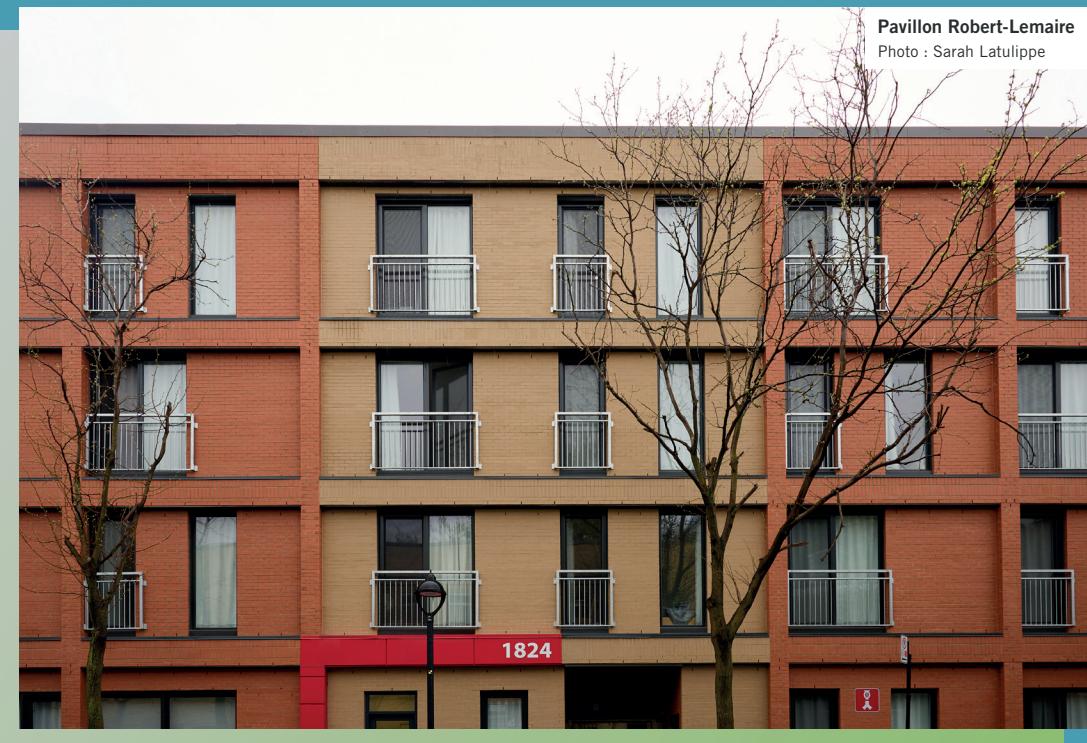
Répondre aux besoins criants de logements

194 logements pour les plus vulnérables

Trois projets de revalorisation d'actifs, sur lesquels la SHDM travaille depuis plusieurs années, ont été livrés en 2023. Ces trois bâtiments, situés dans l'arrondissement de Ville-Marie, ont pour vocation d'offrir des logements stables à des personnes vulnérables et à risque d'itinérance. Au total, ce sont 194 nouveaux logements qui ont été créés, dont la gestion est confiée à trois organismes en fonction de la clientèle ciblée.

- Rue De Champlain – Résidence Marcelle et Jean Coutu : immeuble de 26 studios avec une salle communautaire et des bureaux pour les intervenants sociaux. Pour femmes en situation de précarité ou d'itinérance. Organisme gestionnaire : Chez Doris.

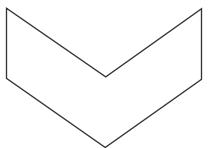
- Rue Christin : immeuble de 114 unités, studios, une et deux chambres à coucher, avec une salle communautaire et des bureaux pour les intervenants sociaux. Pour une clientèle mixte : hommes, femmes, couples, étudiants, à risque d'itinérance. Organisme gestionnaire : Accueil Bonneau.



DÉVELOPPEMENT

Acquérir des logements pour les sortir du marché lucratif

La SHDM poursuit sa stratégie d'accroître son parc immobilier de logements locatifs abordables en faisant l'acquisition d'immeubles. En 2023, trois bâtiments ont été acquis, permettant d'assurer sur le long terme l'abordabilité de 73 logements. Deux maisons de chambres (33 logements), que la Ville de Montréal avait préemptées, situées dans les arrondissements de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension et Le Sud-Ouest, ainsi qu'un immeuble de 40 logements (4 ½, 3 ½ et studios) dans Rosemont-La Petite-Patrie, rejoignent ainsi le parc de logements locatifs abordables de la SHDM, notamment pour les plus vulnérables et les familles.



+ 267
logements abordables
en un an

194
nouvelles unités construites
dans 3 immeubles

33
chambres (2 maisons de
chambres acquises)

40
logements multifamiliaux
(1 immeuble acquis)



Stéphane Bernaquez



Accompagner la Ville de Montréal pour gérer les immeubles préemptés

« La Ville de Montréal exerce son droit de préemption pour acquérir plusieurs immeubles, notamment des maisons de chambres, qui sont souvent le dernier rempart avant l'itinérance. En tant qu'experte en immobilier, la SHDM accompagne différents services de la Ville dans la mise en œuvre de ces acquisitions. Nous les aidons par exemple à vérifier l'état des bâtiments en amont et pour trouver la meilleure option pour en assurer la gestion, en fonction de la clientèle et de notre réseau de partenaires. Ainsi, en 2023, la SHDM a proposé des solutions pour gérer neuf maisons de chambres préemptées par la Ville, et en a fait l'acquisition de deux. »

Stéphane Bernaquez, architecte
Coordonnateur stratégies immobilières

Gérer des milieux de vie abordables



La gestion résidentielle en chiffres

5 077
logements

340
déménagements

329
emménagements

17 035
demandes de services traitées (entretien, réparations, etc.)

1 725
appels au service d'urgence

9,6 M\$
investis dans le programme d'immobilisations

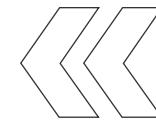
Une gestion responsable

La SHDM est propriétaire de 5 077 logements résidentiels abordables, répartis dans 387 bâtiments. Elle gère directement un total de 3 805 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 1 272 unités résidentielles, notamment pour des clientèles qui ont des besoins particuliers, comme la Maison du Père (voir p. 19).

Investir pour rénover

La SHDM a investi 9,6 M\$ dans son programme d'immobilisations en 2023, afin de rénover et d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments. Outre les travaux de remplacement de portes et fenêtres, de maçonnerie, de remplacement de balcons et de métaux ouverts, de nombreux systèmes d'alarme-incendie ont été mis à niveau. Ces travaux bénéficient du soutien du gouvernement fédéral (via la SCHL) et de la Ville de Montréal dans le cadre de l'entente globale sur huit ans permettant à la SHDM de mieux planifier les travaux à réaliser tout en maximisant les investissements (Approche portefeuille). 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 et leur accessibilité tout en maintenant leur abordabilité.



Jaëlle Begarin

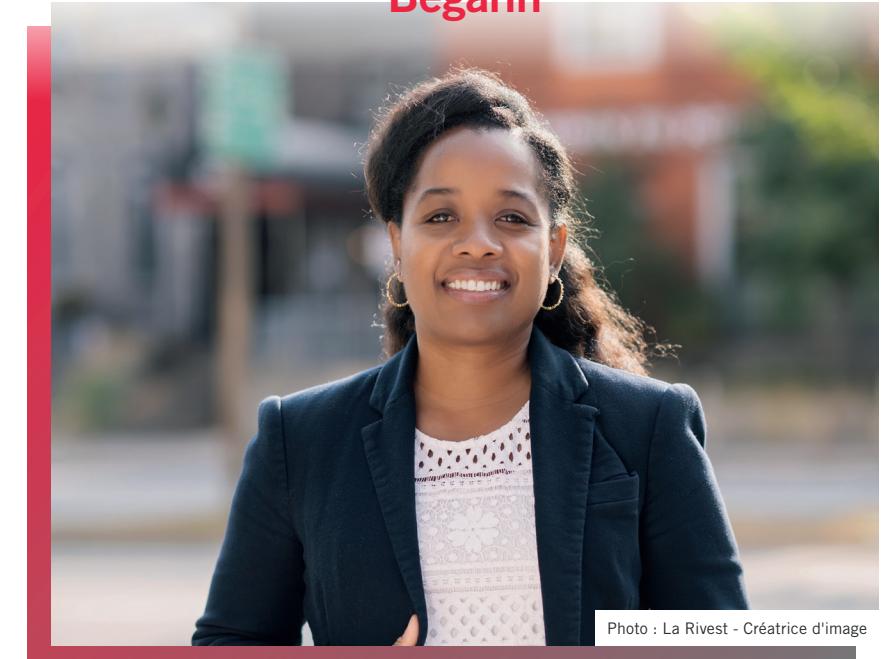


Photo : La Rivest - Créatrice d'image

PARTENAIRES

Une collaboration naturelle

La Maison du Père gère le Pavillon Robert-Lemaire, qui a accueilli ses premiers locataires en décembre 2023. Jaëlle Begarin, directrice générale de la Maison du Père, nous parle du partenariat avec la SHDM.

« L'ancien directeur général de la Maison du Père, François Boissy, souhaitait développer le continuum de services en hébergement, en offrant la meilleure stabilité résidentielle pour la personne qui frappe à la porte de la Maison du Père, quel que soit son parcours ou son besoin. Nous voulions aussi proposer davantage de dignité aux hommes que nous accompagnons, avec des logements autonomes permanents.

C'est donc naturellement que la Maison du Père s'est rapprochée de la SHDM, qui cherchait un partenaire pour l'aider à répondre aux besoins des personnes à risque d'itinérance, avec la construction d'un nouveau bâtiment. La Maison du Père avait l'expertise en accompagnement des hommes vulnérables, que ce soit en prévention, en soutien ou en référencement. La SHDM avait celle de gestion de projet immobilier, du montage financier

à la surveillance de chantier. C'est donc une collaboration naturelle qui est née. Pour la Maison du Père, c'était important d'avoir un partenaire qui partage sa sensibilité pour les personnes fragilisées; nous parlions le même langage.

Ensemble, nous avons pu élaborer un projet en fonction des besoins de la clientèle visée : les hommes de plus de 25 ans. Grâce au legs testamentaire de Robert Lemaire, nous avons pu meubler les appartements. Et le résultat est à la hauteur de nos attentes. 54 hommes vivent maintenant de manière autonome, ils ont retrouvé une dignité en signant un bail pour un logement indépendant, avec leur propre cuisinette et salle de bain ! Cette nouvelle vie pour tous ces hommes demande de s'adapter, et nos intervenants font un travail formidable pour qu'ils se sentent chez eux ! »

Développer l'expérience client

S'impliquer dans la communauté

La SHDM organise différentes activités et opérations pour animer et soutenir la communauté des locataires. En fournissant des bacs et de la terre, elle a permis à des locataires dans 10 immeubles Autonomie+ de jardiner dans le cadre des potagers urbains.

La SHDM a également soutenu un projet de verdissement d'envergure sur son site Terrasses Saint-Michel. Avec la collaboration de Ville en vert et One Tree Planted ainsi que les bénévoles du Cirque du Soleil, près de 100 arbres et arbustes ont été plantés, permettant d'améliorer le bien-être de ses locataires tout en verdissant le quartier.

En partenariat avec les CIUSSS, la SHDM a mis en place un programme de vaccination des doses de rappel de la COVID-19 et du vaccin de la grippe dans 9 immeubles Autonomie+.

Dans le cadre de sa politique d'investissement communautaire, six organismes ont été soutenus en 2023, que ce soit par le biais de dons, de commandites ou de bénévolat corporatif.

Accompagner et informer la clientèle

Cette année, différentes actions ont été mises en place afin d'informer et d'accompagner les locataires, notamment lors du renouvellement de leur bail. Afin que les locataires comprennent mieux les augmentations de loyer, le formulaire de calcul, basé sur les règles du Tribunal administratif du logement en fonction des dépenses liées à leur immeuble, leur est systématiquement envoyé.

La SHDM a également harmonisé l'ensemble de ses règlements d'immeubles. Ainsi, les équipes ont été formées pour répondre aux locataires qui se questionnaient sur les changements apportés au règlement de leur édifice.

Par ailleurs, 145 messages ont été diffusés sur les écrans numériques des 17 immeubles Autonomie+, que ce soit pour annoncer des activités des associations de loisirs ou pour les informer de travaux à venir.

Mieux connaître nos clients et notre parc

Afin de développer une compréhension et une définition communes de ce qu'est l'expérience client pour la SHDM, des ateliers d'introduction sont proposés à tous les employés. Ils permettent à chacun d'entamer une réflexion et de développer son réflexe Client. Trois ateliers d'introduction à l'expérience client ont été offerts à 16 nouveaux employés en 2023.

Pour mieux connaître la réalité des locataires, comprendre les particularités de certains projets et apprécier l'ampleur des investissements réalisés, des visites du parc immobilier ont été organisées pour les employés et les administrateurs.

COMMUNAUTÉ



Eulalie Françoise Mbena



Photo : Sarah Latulippe

Histoire de locataire

Un logement
pour un nouveau départ

Résiliente et déterminée, Eulalie Françoise Mbena est originaire du Cameroun et a trouvé refuge au Canada en tant que demandeuse d'asile en juin 2023. Les premiers mois de son arrivée à Montréal ont été difficiles. Ayant vécu chez des amis puis dans le centre d'hébergement temporaire *Abri d'espoir*, pouvoir signer un bail pour son propre logement était le premier pas nécessaire pour sa stabilité. C'est un membre de son église qui lui a parlé de la SHDM. Un logement était disponible et elle a déposé un dossier : « Je suis très satisfaite de mon logement de la SHDM. Je m'y sens chez moi et j'en suis fière » confie-t-elle.

Malgré les difficultés, Mme Mbena garde espoir et tient à s'investir dans sa communauté. Elle est monitrice pour les enfants à l'école du dimanche. « J'étais enseignante au Cameroun, alors mon plus grand bonheur est de pouvoir partager ma passion pour aider les enfants de ma communauté », déclare-t-elle avec empathie. Avoir un logement de la SHDM représente pour elle un pas significatif vers l'avenir qu'elle souhaite bâtir pour sa famille. Son objectif : trouver un emploi plus stable afin de pouvoir faire venir ses six enfants auprès d'elle. Malgré ses propres défis, Eulalie continue de parler de la SHDM à ses connaissances qui recherchent un logement.

En chiffres

	23 188	appels téléphoniques traités
	1 679	courriels
	6	organismes soutenus
	145	communications publiées sur les écrans numériques

Un modèle d'affaires agile

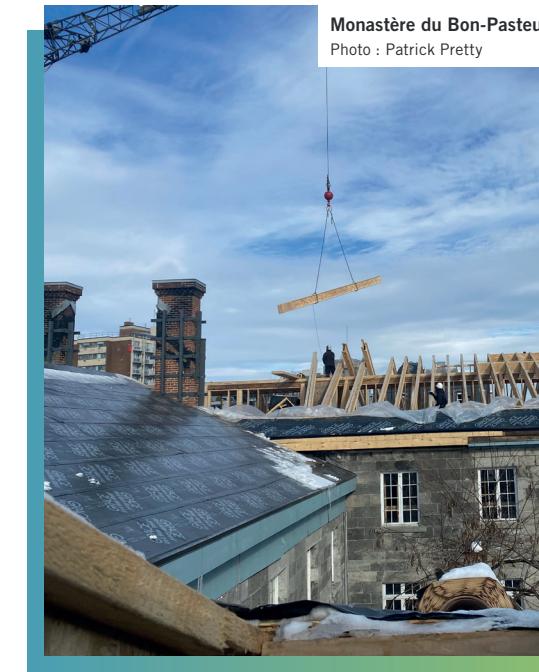
Des expertises reconnues sur les enjeux d'abordabilité

La SHDM siège sur le comité conseil du 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. Elle s'appuie sur son expérience pour identifier les freins et proposer des solutions afin d'accélérer et de faciliter le développement et l'acquisition de logements abordables.

La SHDM a également poursuivi sa réflexion sur les notions de pérennité et d'abordabilité pour l'accession à la propriété, afin de renouveler la formule du programme Accès Condos. L'objectif est de répondre aux besoins d'une population qui ne peut plus envisager de devenir propriétaire dans un contexte d'augmentation exponentielle des coûts d'acquisition. Rappelons qu'entre 2005 et 2019, 3 925 unités abordables ont été construites dans une dizaine d'arrondissements de Montréal.



EXPERTISES

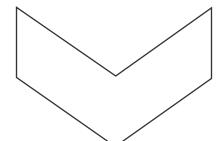


La gestion de l'incendie du Monastère du Bon-Pasteur

En tant qu'emphytéote d'une partie du Monastère du Bon-Pasteur, la SHDM a joué un rôle central dans la gestion des suites de l'incendie qui est survenu le 25 mai 2023. La SHDM a notamment assuré la coordination de l'ensemble des acteurs impliqués dans cet incident (Ville de Montréal, ministère de la Culture et des Communications, consultants, professionnels, etc.) et supervisé les travaux de sauvegarde. Il s'agissait notamment de sécuriser et désosser tout le bâtiment, puis d'ériger un toit temporaire permettant d'hiverner l'ensemble du bâtiment et de le protéger des intempéries.

Des immeubles commerciaux au service de notre mission

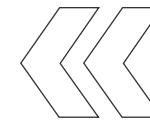
La SHDM est propriétaire de huit immeubles commerciaux et de bureaux, principalement à vocation culturelle et institutionnelle, qui participent au développement économique de la Ville de Montréal tout en soutenant son positionnement de ville de culture. L'îlot Balmoral abrite par exemple le nouveau siège social de l'Office national du film (ONF) 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. 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.



En chiffres

+ de 1 million de pi²
d'espaces commerciaux

Se positionner comme employeur responsable



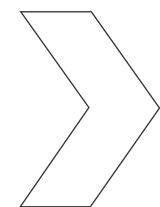
Adapter la structure organisationnelle

Afin de s'adapter aux évolutions de notre environnement et demeurer agile, la SHDM révise régulièrement sa structure organisationnelle. En 2023, pour mieux répondre aux enjeux liés à sa pérennité financière ainsi qu'à la nouvelle réalité des technologies de l'information, la Direction des finances et des technologies de l'information a été scindée en :

- Une Direction des finances avec la nomination d'Annie Léonard au poste de directrice.
- Un Bureau des technologies de l'information sous la responsabilité de Sylvain Bujold, chef – technologies de l'information.

Cette réorganisation vise à distinguer les fonctions Finances et Technologies de l'information pour assurer leur fonctionnement optimal et la pleine réalisation de leurs objectifs d'affaires.

En chiffres



134 employés

(54 cols blancs,
36 cols bleus,
27 cadres, 17
locataires-surveillants)



25

embauches



604

heures
de formation



Un milieu de travail sain et sécuritaire

Afin de toujours mieux prévenir les risques liés à la santé et la sécurité au travail, la SHDM a mis à jour, en 2023, son programme de prévention. Il vise à identifier les risques et les mesures de prévention adaptés à l'environnement de travail spécifique de la SHDM, pour offrir un milieu de travail sain et sécuritaire à l'ensemble des employés. Cette démarche s'effectue de manière paritaire, avec la collaboration des représentants des travailleurs.

Fidèle à son engagement de favoriser le bien-être des employés, la SHDM les sensibilise à l'importance de prendre soin de leur santé. Elle a formé ses cadres sur la civilité et le harcèlement psychologique au travail. Elle propose également un programme d'aide aux employés et à la famille, qui se matérialise par un accompagnement professionnel confidentiel.

TALENTS

Kamel Nekkaz



Photo : Sarah Latulippe

De préposé aux immeubles à superviseur adjoint

« Ayant travaillé pour un gestionnaire immobilier communautaire, j'ai été approché par la SHDM pour rejoindre leur équipe en 2020, en tant que préposé aux immeubles. Cette opportunité est arrivée à un moment où je sentais le besoin d'explorer de nouvelles avenues professionnelles. C'est en septembre 2023 que j'ai postulé sur le poste de superviseur adjoint – travaux et réparations, et j'ai été choisi. Je n'ai pas un parcours linéaire ; avant, j'avais également été entrepreneur dans le domaine des télécommunications et gestionnaire d'immeubles. Ces différentes compétences m'ont été très utiles pour évoluer au sein de la SHDM. La transition a été facilitée par le soutien de mes gestionnaires et ma connaissance du parc immobilier, essentiels pour m'adapter à ce nouveau rôle. Être le premier employé à

passer de col bleu à cadre a été très motivant et a renforcé ma confiance en moi ; et il faut dire que c'est un signe d'ouverture significatif de la part de la SHDM.

À mon arrivée, j'ai été frappé par l'ambiance accueillante et collaborative qui régnait. Travailler pour cette organisation va au-delà d'un simple emploi pour moi. C'est l'occasion de contribuer à une mission qui me tient à cœur, celle de fournir un logement abordable à ceux qui en ont besoin. Je suis heureux d'avoir trouvé un environnement où je peux non seulement mettre à profit mon expérience, mais aussi continuer à grandir professionnellement aux côtés d'une équipe dévouée et inspirante. »

Kamel Nekkaz

Superviseur adjoint - travaux et réparations
à la Direction de la gestion immobilière

Faits saillants financiers

NOUVELLE MÉTHODE COMPTABLE

Au 31 décembre 2023, les résultats financiers présentent un déficit de 2,3 M\$, principalement attribuable à l'application de la norme comptable SP 3280 (voir ci-dessous)

Adoption initiale du SP 3280 *Obligations liées à la mise hors service d'immobilisations*.

Conformément aux exigences du nouveau chapitre, la SHDM comptabilise un passif et une augmentation correspondante du coût de l'immobilisation corporelle visée à l'égard des obligations juridiques qui sont liées à la mise hors service d'une

immobilisation corporelle, soit l'assainissement des bâtiments et la décontamination des terrains.

Augmentation du coût des immobilisations et des passifs de **44,2 M\$**.

Charge liée à cette norme : **4,1 M\$**.

RÉSULTATS FINANCIERS

1,3 G\$

Valeur du portefeuille immobilier



Portefeuille immobilier résidentiel
1,8 M\$

Surplus généré par l'exploitation.

Portefeuille immobilier commercial
1,7 M\$

Surplus généré par l'exploitation.

Programme Accès Condos
2,2 M\$

Revenu généré par les remboursements de 96 crédits d'achat.

Développement immobilier
4,4 M\$

Frais de développement nets encourus.

Charge de mise hors service d'immobilisations
4,1 M\$

Charge liée à l'application initiale de la norme SP 3280.

VALEUR FONCIÈRE

1,3 G\$



Valeur du portefeuille immobilier

INVESTISSEMENTS

9,6 M\$ pour le programme de maintien de l'actif résidentiel.

16 %

10,2 M\$ des travaux majeurs capitalisés dans des projets de revalorisation d'immeubles.

17 %

7,1 M\$ pour l'acquisition de trois immeubles locatifs totalisant 73 logements.

11 %

23,1 M\$ de crédits d'achat Accès Condos non matérialisés.

38 %

5,8 M\$ de contributions de la SCHL et

18 %

5 M\$ de la Ville de Montréal, en vertu de l'approche portefeuille et dans le cadre des projets de revalorisation.

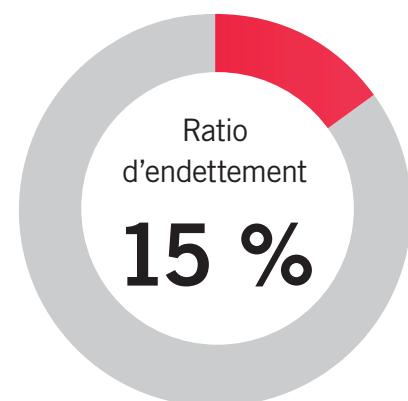
ENDETTEMENT

Fin des emprunts hypothécaires des immeubles de l'Article 95 pour un total de 144 projets.

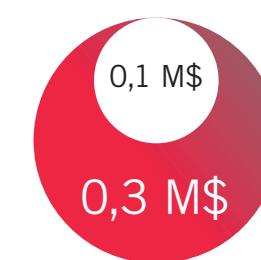
Nouvelle hypothèque immobilière à un taux de 2,92 % en vertu de l'Approche portefeuille pour un montant total de **8,7 M\$**.

Une marge de crédit d'exploitation de 100 M\$ dont seulement **8 M\$** sont utilisés.

Une dette à long terme totale de **192,3 M\$** ratio d'endettement près de 15 %.



Plus de **0,1 M\$** en subventions aux locataires résidentiels à même les fonds de la SHDM.



Près de **0,3 M\$** pour la lutte contre l'itinérance en frais déficitaires assumés par la SHDM pour la Ville de Montréal pour la gestion des maisons de chambres.

TAXES



Un portefeuille immobilier estimé à près de **1,3 G\$** générant annuellement des taxes foncières de **17,3 M\$** à la Ville de Montréal et près de **1 M\$** en taxes scolaires.



SOCIÉTÉ D'HABITATION
ET DE DÉVELOPPEMENT
DE MONTRÉAL

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

514 380-7436
info@shdm.org
www.shdm.org

Société paramunicipale
de la Ville de Montréal

Montréal The logo for the City of Montréal features the word "Montréal" in a bold, black, sans-serif font. To the right of the text is a stylized graphic element consisting of three curved lines of increasing length that meet at a single point.