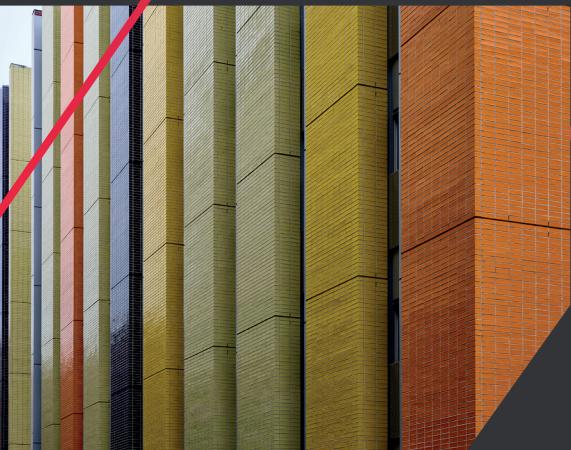
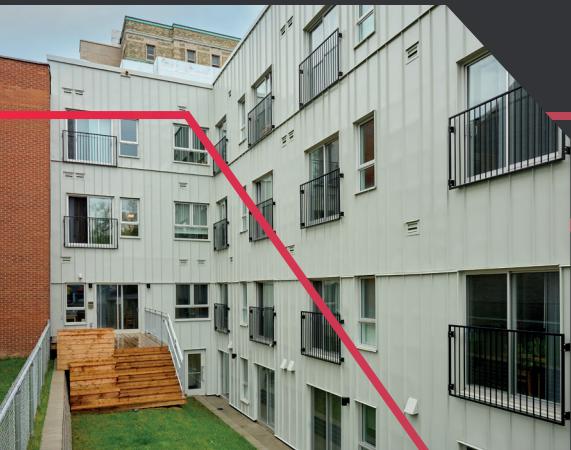


# Rapport annuel

## 2023



SOCIÉTÉ D'HABITATION  
ET DE DÉVELOPPEMENT  
DE MONTRÉAL





<b>Mot du président et de la directrice générale</b>	3
<b>La SHDM, créatrice de milieux de vie abordables et durables</b>	4
<b>Gouvernance</b>	6
Organigramme	
Conseil d'administration	
Comité de direction	
<b>Planification stratégique 2021-2024</b>	14
<b>Répondre aux besoins criants de logements</b>	16
<b>Gérer des milieux de vie abordables</b>	18
<b>Développer l'expérience client</b>	20
<b>Un modèle d'affaires agile</b>	22
<b>Se positionner comme employeur responsable</b>	24
<b>Finances</b>	26
Faits saillants financiers	
États financiers	
<b>Annexes</b>	72
Comités du conseil	
Profil et compétences des membres du conseil d'administration	
Présence et rémunération des administrateurs	

# ABORDABILITÉ

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.

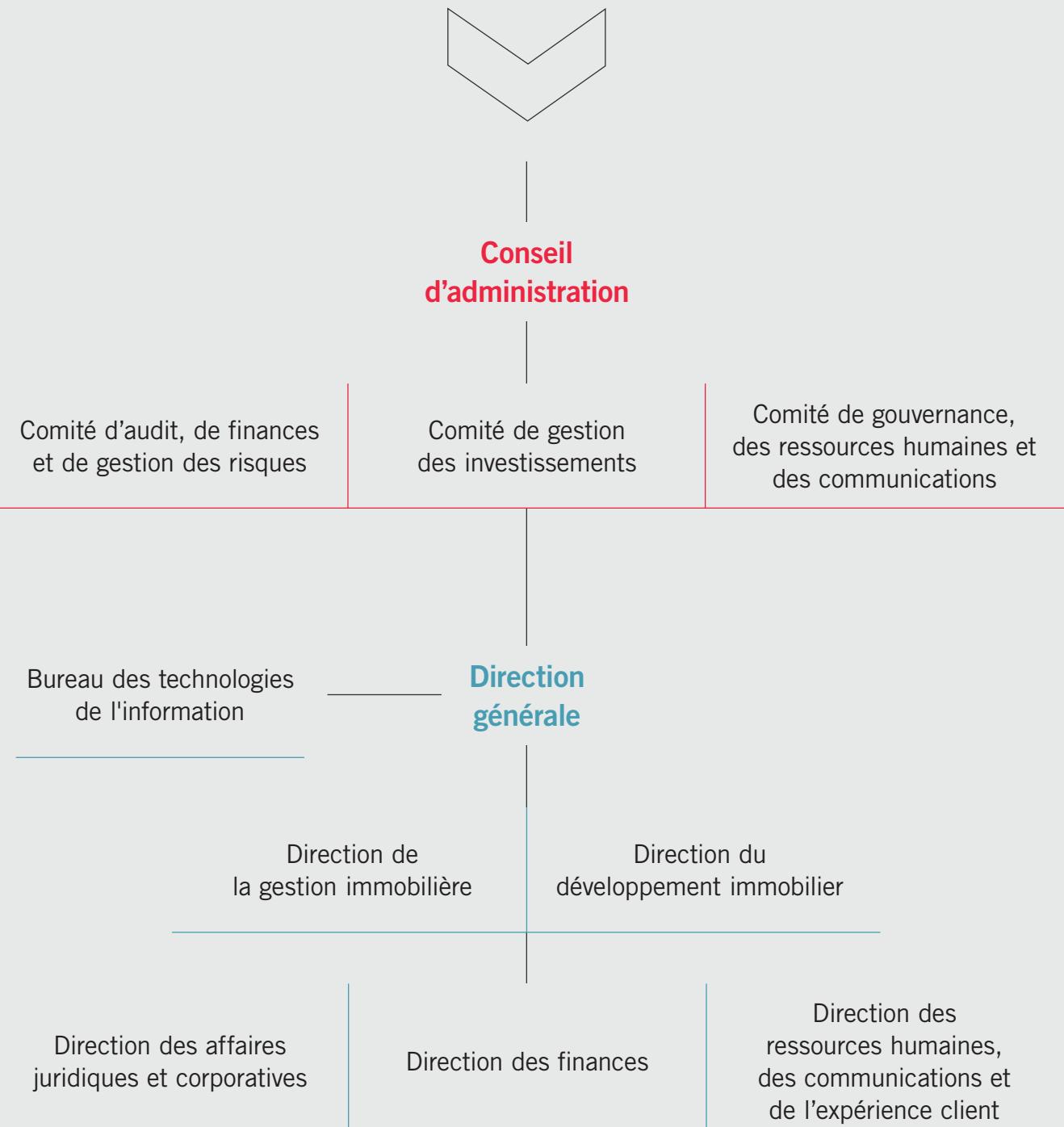
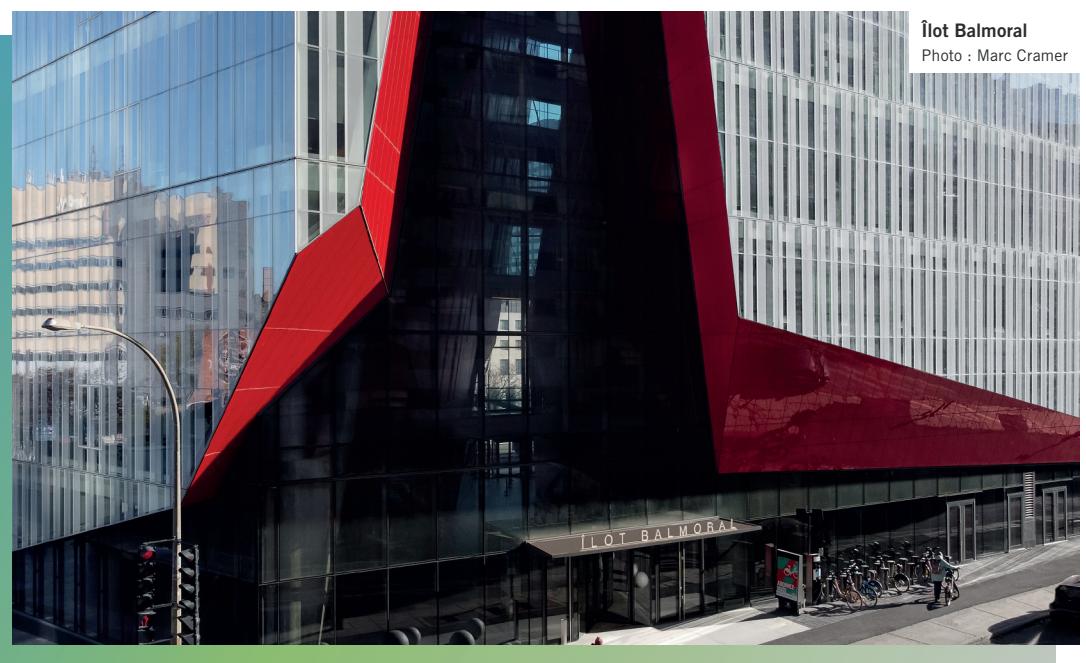
Le conseil d'administration est composé de neuf membres ; la durée de leur mandat est de deux ans et il peut être renouvelé. Le principe d'alternance permettant de décaler les mandats assure une continuité dans la gouvernance des activités de la SHDM.

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 en annexes.



# 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

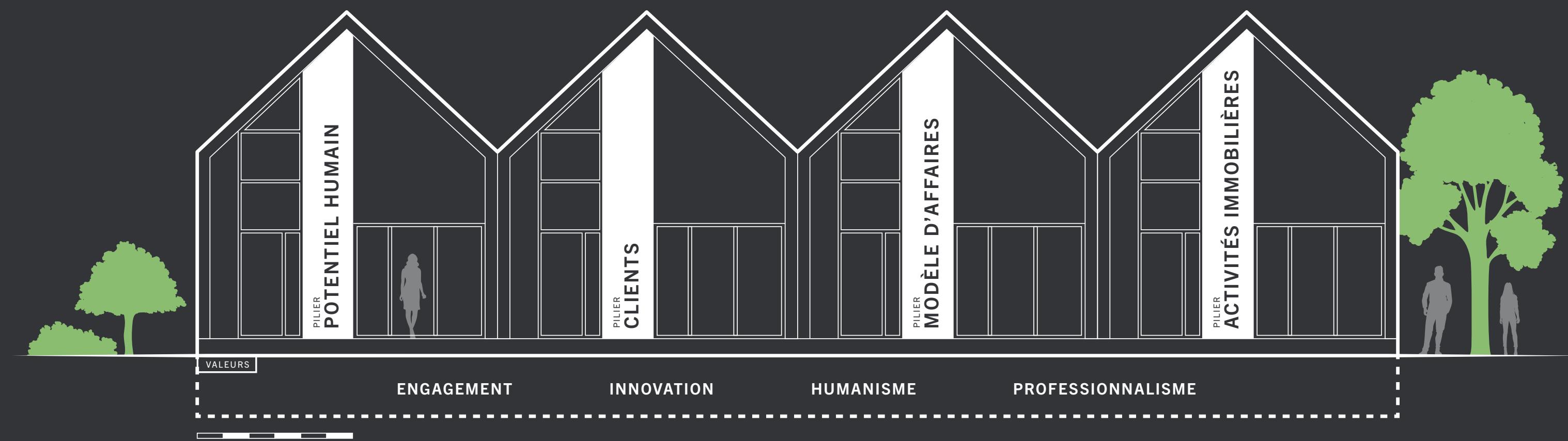
ADJOINTE À LA DIRECTION, SECRÉTAIRE DU CONSEIL ET DE LA PRÉSIDENCE



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
<b>Pilier Potentiel humain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se démarquer comme un employeur de choix</li> <li>• Instaurer des pratiques favorisant l'engagement des employés</li> <li>• Favoriser, encourager la participation des employés</li> <li>• Développer et pérenniser nos expertises pour accroître la performance organisationnelle</li> <li>• Attirer et retenir les meilleurs talents</li> </ul>	<b>Pilier Modèle d'affaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer notre agilité</li> <li>• Exercer un leadership d'expertise</li> <li>• Saisir les opportunités pour créer de la valeur</li> <li>• Améliorer et développer les milieux de vie de nos clients</li> <li>• Saisir les opportunités et accroître notre présence dans des projets immobiliers pour mettre notre expertise au service de ces projets</li> </ul>
<b>Pilier Clients</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Positionner l'expérience client au cœur de la culture organisationnelle</li> <li>• Continuer de répondre aux besoins de notre clientèle</li> <li>• Développer notre réflexe client</li> <li>• Valoriser l'innovation et la responsabilité sociale pour de l'immobilier abordable</li> <li>• Optimiser notre modèle d'affaires</li> </ul>	<b>Pilier Activités immobilières</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer une meilleure connaissance de nos actifs et accroître le développement des actifs et des acquisitions</li> <li>• Avoir une approche intégrée dans la planification et la gestion de projet</li> </ul>



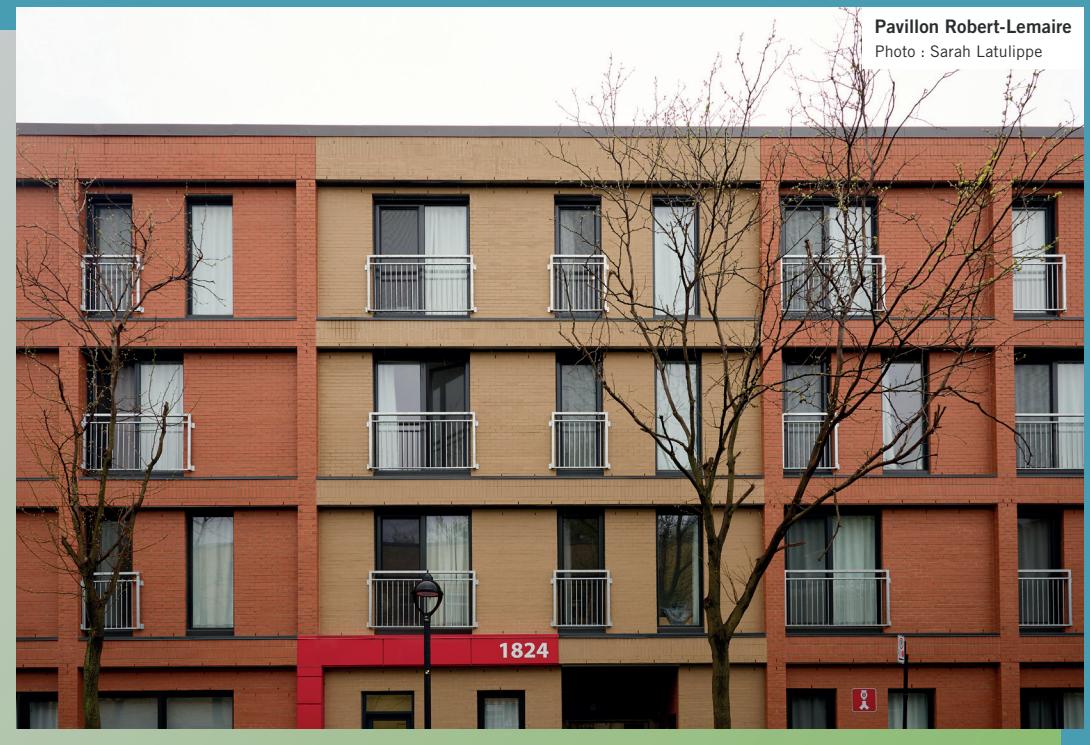
# Répondre aux besoins criants de logements

## 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.

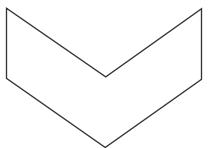
- Rue Christin : immeuble de 114 unités, studios, une et deux chambres à coucher, avec une salle communautaire et des bureaux pour les intervenants sociaux. Pour une clientèle mixte : hommes, femmes, couples, étudiants, à risque d'itinérance. Organisme gestionnaire : Accueil Bonneau.



# 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

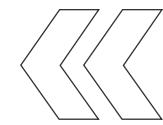
## Une gestion responsable

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**

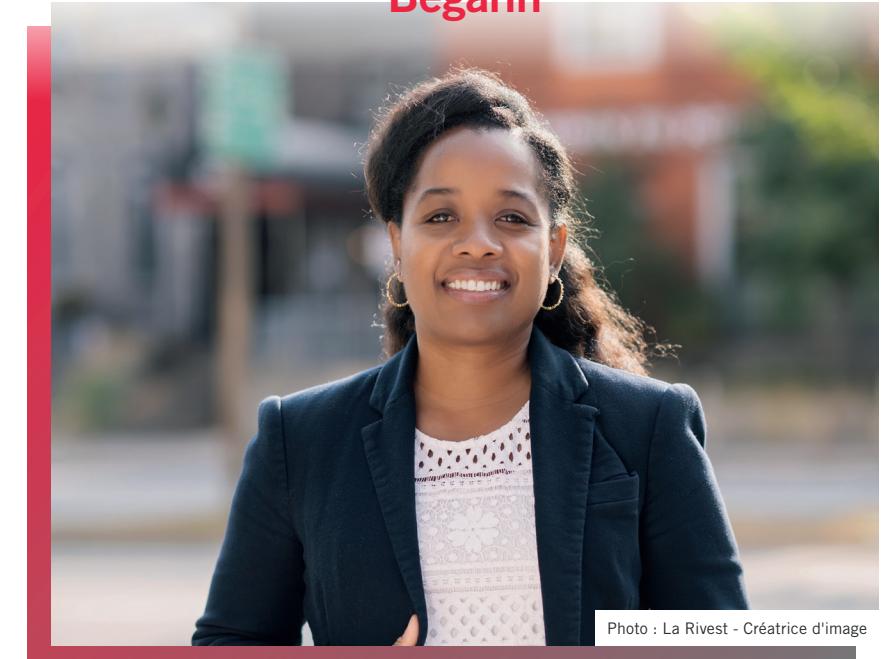


Photo : La Rivest - Créatrice d'image

# 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

	<b>23 188</b>	appels téléphoniques traités		<b>1 679</b>	courriels		<b>6</b>	organismes soutenus		<b>145</b>	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

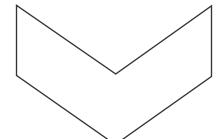


## La gestion de l'incendie du Monastère du Bon-Pasteur

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

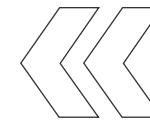
La SHDM est propriétaire de huit immeubles commerciaux et de bureaux, principalement à vocation culturelle et institutionnelle, qui participent au développement économique de la Ville de Montréal tout en soutenant son positionnement de ville de culture. L'îlot Balmoral abrite par exemple le nouveau siège 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 pi<sup>2</sup>  
d'espaces commerciaux

# Se positionner comme employeur responsable



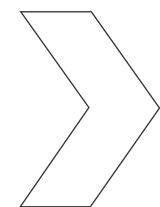
## Adapter la structure organisationnelle

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.

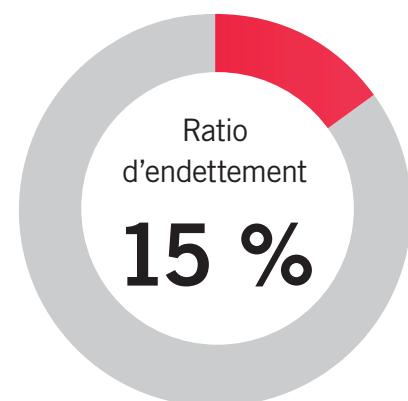
## ENDETTEMENT

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

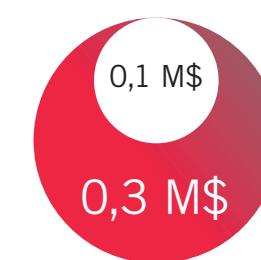
Nouvelle hypothèque immobilière à un taux de 2,92 % en vertu de l'Approche portefeuille pour un montant total de **8,7 M\$**.

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.

# États financiers consolidés

au 31 décembre 2023

Attestation de la direction	29
Rapport des auditeurs indépendants	30-31
État consolidé des résultats et de l'excédent accumulé	32
État consolidé des gains et des pertes de réévaluation	33
État consolidé de la situation financière	34
État consolidé de la variation de la dette nette	35
État consolidé des flux de trésorerie	36-37
Notes aux états financiers consolidés	38-68
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 2023

### 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 2023, 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 leurs 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,



Sophie Rousseau-Loiselle

La directrice des finances,



Annie Léonard, CPA

Montréal, le 10 avril 2024

## 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 2023, 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 2023, ainsi que des résultats de ses activités, de ses gains et 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 influer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

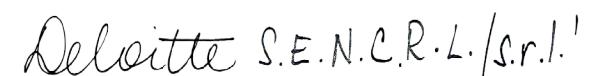
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- 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.



Andrée Cossette, CPA auditrice  
Vérificatrice générale de la Ville de Montréal



<sup>1</sup> CPA auditeur, permis de comptabilité publique  
n° A120628

État consolidé des résultats et de l'excédent accumulé  
**Exercice terminé le 31 décembre 2023**

	Notes	Budget 2023	Réel 2023	Réel 2022
<b>Revenus</b>				
Portefeuille immobilier résidentiel (tableau 1)		40 769 000	42 443 238	38 404 982
Portefeuille immobilier commercial (tableau 1)		32 433 000	36 943 409	33 216 207
Ventes de propriétés		-	-	344 866
Programme Accès Condos	9	3 500 000	2 205 097	3 862 340
Développement immobilier et terrains		250 000	518 062	773 701
Intérêts sur prêts et autres revenus		225 000	450 109	224 137
		<b>77 177 000</b>	<b>82 559 915</b>	<b>76 826 233</b>
<b>Charges</b>				
Portefeuille immobilier résidentiel (tableau 1)		38 760 000	40 597 825	36 126 237
Portefeuille immobilier commercial (tableau 1)		30 892 000	35 248 428	30 324 680
Charge de mise hors service d'immobilisations	14	-	4 145 003	-
Coût des propriétés vendues		-	-	344 866
Développement immobilier et terrains		4 000 000	4 903 168	4 564 712
Autres charges		25 000	1 582	20 773
	28	<b>73 677 000</b>	<b>84 896 006</b>	<b>71 381 268</b>
<b>(Déficit) excédent annuel lié aux activités</b>		<b>3 500 000</b>	<b>(2 336 091)</b>	<b>5 444 965</b>
<b>Excédent accumulé au début de l'exercice</b>			<b>195 671 457</b>	<b>179 039 299</b>
Variation des gains de réévaluation cumulés			(2 725 073)	11 187 193
<b>Excédent accumulé à la fin de l'exercice</b>		<b>190 610 293</b>	<b>195 671 457</b>	

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 2023**

	Note	2023	2022
<b>Gains de réévaluation cumulés, au début de l'exercice</b>		<b>13 050 448</b>	<b>1 863 255</b>
Perte non réalisée sur le programme Accès Condos	20 b)	(301 274)	(523 688)
(Perte) gain non réalisé(e) sur les instruments financiers dérivés		(2 423 799)	11 710 881
<b>Gains de réévaluation cumulés, à la fin de l'exercice</b>		<b>10 325 375</b>	<b>13 050 448</b>

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

État consolidé de la situation financière  
au 31 décembre 2023

	Notes	2023	2022
		\$	\$
<b>Actifs financiers</b>			
Encaisse	4	32 389 147	24 240 243
Débiteurs	5	4 664 699	6 222 259
Somme à recevoir découlant d'un contrat de location-financement	6	354 205	531 307
Propriétés destinées à la revente	17	861 099	-
Avantages incitatifs relatifs à des baux	7	3 459 411	3 977 797
Prêts à recevoir	8	863 127	920 300
Crédits d'achat Accès Condos	9	23 190 601	24 571 504
Instruments financiers dérivés, à la juste valeur	22	4 130 862	6 240 826
		<b>69 913 151</b>	<b>66 704 236</b>
<b>Passifs</b>			
Découvert bancaire	10	-	565 198
Emprunt bancaire	11	8 000 000	-
Créditeurs et charges à payer	12	13 913 470	20 817 432
Dette à long terme	13	192 378 104	189 457 982
Obligations liées à la mise hors service d'immobilisations	14	44 175 176	-
Instrument financier dérivé, à la juste valeur	22	313 835	-
Revenus reportés	15	28 638 861	12 344 965
		<b>287 419 446</b>	<b>223 185 577</b>
<b>Dette nette</b>		<b>(217 506 295)</b>	<b>(156 481 341)</b>
<b>Actifs non financiers</b>			
Propriétés	16	405 160 171	349 305 385
Immobilisations corporelles	18	842 726	951 362
Frais payés d'avance		2 113 691	1 896 051
		<b>408 116 588</b>	<b>352 152 798</b>
<b>Excédent accumulé</b>	19	<b>190 610 293</b>	<b>195 671 457</b>

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

Au nom du conseil d'administration

Jean-Jacques Bohémier  
Président 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 2023

	Budget 2023	Réel 2023	Réel 2022
	\$	\$	\$
<b>(Déficit) excédent annuel lié aux activités</b>			
	3 500 000	(2 336 091)	5 444 965
<b>Variation des immobilisations corporelles et des propriétés</b>			
Acquisitions	(34 400 000)	(70 148 133)	(49 853 238)
Réduction de valeur de propriétés	-	919 383	-
Radiation de propriétés	-	90 678	-
Radiation d'immobilisations corporelles	-	1 687	-
Propriétés destinées à la revente	-	861 099	-
Amortissement	10 265 000	12 529 136	8 959 191
	<b>(24 135 000)</b>	<b>(55 746 150)</b>	<b>(40 894 047)</b>
<b>Variation des frais payés d'avance</b>			
	-	(217 640)	(556 181)
<b>Variation des gains de réévaluation cumulés</b>			
	-	(2 725 073)	11 187 193
<b>Variation de la dette nette</b>			
Dette nette au début de l'exercice	(20 635 000)	(61 024 954)	(24 818 070)
	(156 481 341)	(131 663 271)	
<b>Dette nette à la fin de l'exercice</b>	<b>(217 506 295)</b>	<b>(156 481 341)</b>	

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

# État consolidé des flux de trésorerie

Exercice terminé le 31 décembre 2023

## Activités de fonctionnement

(Déficit) excédent annuel lié aux activités

Éléments sans effet sur la trésorerie

Amortissement des propriétés

Réduction de valeur de propriétés

Radiation de propriétés

Amortissement des immobilisations corporelles

Radiation d'immobilisations corporelles

Charge de désactualisation

Amortissement des avantages incitatifs relatifs à des baux

Subvention sur prêts à recevoir

Crédits d'achat Accès Condos

Provision au titre des sites contaminés

Revenus reportés

Variation nette des éléments hors caisse liés au fonctionnement

## Flux de trésorerie liés aux activités de fonctionnement

## Activités de financement

Variation nette de l'emprunt bancaire

Remboursement de la dette à long terme

Augmentation de la dette à long terme

## Flux de trésorerie liés aux activités de financement

## Activités d'investissement en immobilisations

Acquisition nette et amélioration de propriétés

Acquisition d'immobilisations corporelles

## Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement en immobilisations

	Notes	2023	2022
		\$	\$
<b>Activités de fonctionnement</b>			
(Déficit) excédent annuel lié aux activités		(2 336 091)	5 444 965
Éléments sans effet sur la trésorerie			
Amortissement des propriétés	16	12 325 317	8 751 359
Réduction de valeur de propriétés	16	919 383	-
Radiation de propriétés	16	90 678	-
Amortissement des immobilisations corporelles	18	203 819	207 832
Radiation d'immobilisations corporelles	18	1 687	-
Charge de désactualisation	14	1 190 357	-
Amortissement des avantages incitatifs relatifs à des baux		518 386	461 081
Subvention sur prêts à recevoir		(67 827)	(53 332)
Crédits d'achat Accès Condos		(299 119)	(256 919)
Provision au titre des sites contaminés		213 890	-
Revenus reportés		(57 015)	(67 907)
		<b>12 703 465</b>	<b>14 487 079</b>
Variation nette des éléments hors caisse liés au fonctionnement	20 a)	16 497 533	6 409 442
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de fonctionnement</b>		<b>29 200 998</b>	<b>20 896 521</b>
<b>Activités de financement</b>			
Variation nette de l'emprunt bancaire	11	8 000 000	-
Remboursement de la dette à long terme		(5 755 438)	(46 451 496)
Augmentation de la dette à long terme		8 675 560	72 500 000
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>		<b>10 920 122</b>	<b>26 048 504</b>
<b>Activités d'investissement en immobilisations</b>			
Acquisition nette et amélioration de propriétés		(32 990 998)	(43 135 232)
Acquisition d'immobilisations corporelles	18	(96 870)	(554 159)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement en immobilisations</b>		<b>(33 087 868)</b>	<b>(43 689 391)</b>

# État consolidé des flux de trésorerie (suite)

Exercice terminé le 31 décembre 2023

## Autres activités d'investissement

Somme perçue en vertu d'un contrat de location-financement

(Perte) non réalisée sur le Programme Accès Condos

Encaissements comptabilisés à l'état de la situation financière en vertu du Programme Accès Condos

Variation nette des prêts à recevoir

## Flux de trésorerie liés aux autres activités d'investissement

## Augmentation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie

## Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice

## Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice

## Trésorerie et équivalents de trésorerie

Encaisse	4	32 389 147	24 240 243
Découvert bancaire	10	-	(565 198)
		<b>32 389 147</b>	<b>23 675 045</b>

Informations supplémentaires relatives aux flux de trésorerie (note 20 b))

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

# Notes aux états financiers consolidés

31 décembre 2023

## 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 relocation 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 obligations liées à la mise hors service d'immobilisations, 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.

# Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2023

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

### a) Utilisation d'estimations (suite)

#### 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, la provision au titre des sites contaminés ainsi que les obligations liées à la mise hors service d'immobilisations. Des informations additionnelles sur la nature et les circonstances donnant lieu à cette incertitude sont présentées dans les notes complémentaires appropriées.

### 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.

# Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2023

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

### 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 27 septembre 2022 et le conseil municipal de la Ville de Montréal le 15 décembre 2022.

### 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 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.

# Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2023

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

### e) Instruments financiers (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.

### 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.

# Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2023

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

### 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.

### 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.

# Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2023

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

### n) Obligations liées à la mise hors service d'immobilisations

Une obligation liée à la mise hors service d'une immobilisation est comptabilisée par la Société en présence d'une obligation juridique liée à la mise hors service d'une immobilisation corporelle qui découle de son acquisition, de sa construction, de son développement ou de sa mise en valeur ou de son exploitation normale. La Société comptabilise un passif au titre d'une telle obligation dans la période où celui-ci prend naissance, à la condition qu'il soit possible d'en faire une estimation raisonnable.

Le montant comptabilisé au titre d'une obligation liée à la mise hors service d'une immobilisation correspond à la meilleure estimation de la direction de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation à la date des états financiers. Les coûts de mise hors service sont capitalisés au coût des immobilisations corporelles concernées et amortis linéairement à compter de la date de l'obligation juridique jusqu'au moment prévu de l'exécution des activités de mise hors service.

L'évaluation initiale du passif est effectuée en ayant recours à l'actualisation des flux de trésorerie estimatifs nécessaires pour procéder aux activités de mise hors service. Les flux de trésorerie sont ajustés en fonction de l'inflation et actualisés selon le taux d'actualisation qui représente la meilleure estimation de la direction quant au coût des fonds nécessaires pour régler l'obligation à son échéance, qu'elle soit connue ou estimée.

Le passif comptabilisé est ajusté chaque année en fonction des nouvelles obligations, des coûts réels engagés, des révisions des estimations et de la charge de désactualisation.

## 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.

### o) 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 :

	Durée
Bâtiments	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.

# Notes aux états financiers consolidés (suite)

**31 décembre 2023**

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

### p) 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 :

	<b>Durée</b>
Équipement de stationnement	10 ans
Améliorations locatives	Durée du bail
Équipement de sécurité	5 ans
Mobilier	4 à 5 ans
Matériel roulant	10 ans
Matériel informatique	3 à 5 ans

### q) 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.

### r) 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. Nouvelle méthode comptable

Adoption initiale – SP 3280, *Obligations liées à la mise hors service d'immobilisations*

À compter du présent exercice, la Société a adopté les exigences du nouveau chapitre SP 3280, *Obligations liées à la mise hors service d'immobilisations*, du *Manuel de comptabilité de CPA Canada pour le secteur public*, applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> avril 2022.

# Notes aux états financiers consolidés (suite)

**31 décembre 2023**

## 3. Nouvelle méthode comptable (suite)

Conformément aux exigences du nouveau chapitre SP 3280, la Société 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 et qui résultent de son acquisition, de sa construction, de son développement, de sa mise en valeur ou de son utilisation normale. Ces recommandations s'appliquent aux obligations liées à la mise hors service d'immobilisations corporelles contrôlées par la Société qui font ou non encore l'objet d'un usage productif, y compris les immobilisations corporelles louées.

Conformément aux nouvelles exigences, la Société doit comptabiliser un tel passif lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- Il existe une obligation juridique qui oblige la Société à engager des coûts de mise hors service relativement à une immobilisation corporelle ;
- L'opération ou l'événement passé à l'origine du passif est survenu ;
- Il est prévu que des avantages économiques futurs seront abandonnés ;
- Il est possible de procéder à une estimation raisonnable du montant en cause.

Conformément aux dispositions transitoires, ces exigences ont fait l'objet d'une application prospective.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, l'application initiale du chapitre génère une augmentation du coût des propriétés de 42 437 534 \$, une augmentation du passif relatif aux obligations liées à la mise hors service de 42 437 534 \$.

## 4. Encaisse

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Encaisse	\$ 2 011 393	\$ 1 319 048
Compte à rendement élevé, portant intérêt à un taux de 5,45 % (4,70 % au 31 décembre 2022)	30 377 754	22 921 195
<b>32 389 147</b>	<b>24 240 243</b>	

## Notes aux états financiers consolidés (suite)

**31 décembre 2023**

### 5. Débiteurs

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	\$	\$
Ville de Montréal	2 449 129	3 176 750
Société canadienne d'hypothèques et de logement	-	7 979
Taxes de ventes	717 307	1 760 952
Loyers à recevoir	765 381	538 966
Gestionnaires externes	718 360	495 035
Autres	342 420	506 030
	<b>4 992 597</b>	<b>6 485 712</b>
Provision pour dépréciation des loyers à recevoir	(327 898)	(263 453)
	<b>4 664 699</b>	<b>6 222 259</b>

### 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 :

	\$
2024	177 102
2025	177 103
	<b>354 205</b>

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 2023, les remboursements exigibles pour les prochains exercices sont les suivants :

Échéance	Ville de Montréal	Commercial
	\$	\$
Moins d'un an	7 273 270	199 123
Entre 1 et 5 ans	29 627 833	245 072
	<b>36 901 103</b>	<b>444 195</b>

## Notes aux états financiers consolidés (suite)

**31 décembre 2023**

### 8. Prêts à recevoir

Les soldes de prix de vente des propriétés portent intérêt à un taux de 7,37 % (7,37 % en 2022) et ont une date d'échéance en 2033 (2033 en 2022). Le taux d'intérêt moyen pondéré sur ces soldes de prix de vente s'élève à 7,37 % (7,37 % en 2022).

<b>2023</b>	<b>2022</b>
\$	\$
863 127	920 300

Un montant de 386 873 \$ (454 700 \$ au 31 décembre 2022) 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 2023 (7,37 % au 31 décembre 2022).

Les prêts à recevoir ne comportent aucune garantie.

Aux 31 décembre 2023 et 2022, 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 :

	\$
2024	125 000
2025	125 000
2026	125 000
2027	125 000
2028	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 divisées à prix abordable par le biais d'une formule novatrice d'accès à la propriété : le programme Accès Condos. Au 31 décembre 2023, 3 925 ménages (3 925 ménages en 2022) 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 23 190 601 \$ (24 571 504 \$ au 31 décembre 2022).

## Notes aux états financiers consolidés (suite)

**31 décembre 2023**

### 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 4,40 % à 6,00 % en 2023 (4,70 % à 6,00 % en 2022);
- Un taux de pertes estimées sur créances de 1,40 % (1,57 % en 2022);
- Un taux d'actualisation de 10,15 % (10,15 % en 2022).

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	\$	\$
<b>Encaissements des crédits d'achat Accès Condos :</b>		
Encaissements enregistrés à l'état consolidé de la situation financière	1 680 022	2 850 122
Encaissements enregistrés à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé	1 604 704	3 081 733
<b>Total des encaissements des crédits d'achat Accès Condos</b>	<b>3 284 726</b>	<b>5 931 855</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	\$	\$
<b>Revenus du Programme Accès Condos :</b>		
Encaissements enregistrés à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé	1 604 704	3 081 733
Revenus d'actualisation	573 202	742 987
Variation de la provision pour mauvaises créances	27 191	37 620
<b>Revenus provenant du Programme Accès Condos</b>	<b>2 205 097</b>	<b>3 862 340</b>

## Notes aux états financiers consolidés (suite)

**31 décembre 2023**

### 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 %	\$ 21 661 361	\$(489 636)
	11,15 %	22 150 997	(509 389)
	10,65 %	22 660 386	(530 215)
	10,15 %	23 190 601	-
	9,65 %	23 742 799	552 198
	9,15 %	24 318 233	575 434
	8,65 %	24 918 237	600 004

### 10. Découvert bancaire

Note	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	\$	\$
11	-	575 232
	-	(10 034)
	<b>-</b>	<b>565 198</b>

### 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 7,20 % au 31 décembre 2023 (6,45 % au 31 décembre 2022) 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 2023, le solde de l'emprunt bancaire est de 8 000 000 \$ (575 232 \$ au 31 décembre 2022), 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 2023 (821 870 \$ au 31 décembre 2022). Cette facilité de crédit vient à échéance en 2024.

## Notes aux états financiers consolidés (suite)

**31 décembre 2023**

### 12. Créditeurs et charges à payer

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	\$	\$
Fournisseurs	10 299 079	15 619 334
Ville de Montréal	71 841	49 384
Gestionnaires externes	612 970	2 639 161
Salaires	1 525 153	1 364 143
Provision au titre des sites contaminés <sup>(1)</sup>	691 190	477 300
Autres	713 237	668 110
	<b>13 913 470</b>	<b>20 817 432</b>

(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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	\$	\$
Hypothèques immobilières échues en 2023	-	112 766
Emprunt à terme portant intérêt au taux CDOR 1 mois, majoré de 0,06 %, de 5,44 % au 31 décembre 2023 (4,71 % au 31 décembre 2022) 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 <sup>(1)</sup>	26 816 595	27 825 624
Emprunt à terme portant intérêt aux taux CDOR 3 mois variant de 5,45 % à 5,57 % au 31 décembre 2023 (4,33 % à 4,86 % au 31 décembre 2022) 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 <sup>(1)</sup>	86 155 932	89 152 780
Emprunt à terme portant intérêt au taux CDOR 30 jours, majoré de 0,08 %, de 5,46 % au 31 décembre 2023 (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 <sup>(1)</sup>	70 730 017	72 366 812
Hypothèque immobilière portant intérêt au taux de 2,92 %, venant à échéance en 2033, remboursable à compter du premier jour du mois suivant la dernière avance annuelle	8 675 560	-
	<b>192 378 104</b>	<b>189 457 982</b>

(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 22).

## Notes aux états financiers consolidés (suite)

**31 décembre 2023**

### 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 :

Année d'échéance	<b>2023</b>		
	Échéance	À refinancer	Échéance nette
	\$	\$	\$
2024	5 834 878	-	5 834 878
2025	31 118 417	25 613 768	5 504 649
2026	5 516 371	-	5 516 371
2027	69 124 287	63 581 428	5 542 859
2028	3 870 345	-	3 870 345
2029 et suivantes	76 913 806	75 140 975	1 772 831
Total	<b>192 378 104</b>	<b>164 336 171</b>	<b>28 041 933</b>

### 14. Obligations liées à la mise hors service d'immobilisations

Les obligations liées à la mise hors service d'immobilisations de la Société concernent l'assainissement des bâtiments et la décontamination des terrains.

	<b>Assainissement des bâtiments</b>	<b>Décontamination des terrains résidentiels</b>	<b>Total</b>
	\$	\$	\$
Solde d'ouverture	42 393 592	43 942	42 437 534
Charge de désactualisation	1 189 089	1 268	1 190 357
Ajustement du coût des propriétés	545 403	1 882	547 285
Solde de fin	44 128 084	47 092	44 175 176

Le tableau suivant présente la répartition de la charge de mise hors service d'immobilisations :

	<b>Assainissement des bâtiments</b>	<b>Décontamination des terrains résidentiels</b>	<b>Total</b>
	\$	\$	\$
Amortissement du coût de mise hors service d'immobilisations	2 947 322	7 324	2 954 646
Charge de désactualisation	1 189 089	1 268	1 190 357
Total	4 136 411	8 592	4 145 003

## Notes aux états financiers consolidés (suite)

**31 décembre 2023**

### 14. Obligations liées à la mise hors service d'immobilisations (suite)

#### Principales hypothèses utilisées

L'assainissement des bâtiments et la décontamination des terrains dont l'échéancier des travaux est inconnu représentent la totalité du passif relatif aux obligations liées à la mise hors service d'immobilisations. Les principales hypothèses utilisées pour établir cette obligation sont les suivantes :

Hypothèses	Assainissement	Décontamination
Taux d'actualisation nominal	5,37 %	5,37 %
Période d'actualisation	De 1 à 59 ans	5 ans
Taux d'inflation	2,60 %	2,60 %

Les coûts estimatifs non actualisés pour réaliser les activités de mise hors service au 31 décembre 2023 et inclus dans l'évaluation du passif s'élèvent à 114 439 641 \$ pour l'assainissement et à 53 984 \$ pour la décontamination.

#### Analyse de sensibilité

Le tableau suivant présente une analyse de sensibilité et l'effet potentiel sur les passifs de la Société, d'une appréciation ou d'une dépréciation des hypothèses utilisées pour la détermination de la juste valeur des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations :

Hypothèses	Variation	Incidence sur la valeur des obligations au 31 décembre 2023	
		\$	%
Coûts estimés	Hausse de 10%	4 417 533	10,0%
	Baisse de 10%	(4 417 504)	-10,0%
Taux d'actualisation nominal	Hausse de 0,25%	(3 095 543)	-7,0%
	Baisse de 0,25%	3 430 967	7,8%
Période d'actualisation	Hausse de 5 ans	3 430 967	7,8%
	Baisse de 5 ans	(3 095 543)	-7,0%
Taux d'inflation	Hausse de 0,25%	(5 639 553)	-12,8%
	Baisse de 0,25%	6 115 545	13,8%

## Notes aux états financiers consolidés (suite)

**31 décembre 2023**

### 15. Revenus reportés

	2023	2022
Baux emphytéotiques <sup>(1)</sup>	\$ 559 107	\$ 589 587
Loyers perçus d'avance - résidentiels et commerciaux	574 431	879 244
Produits de financement non gagnés <sup>(2)</sup>	16 993	43 528
Subventions reportées <sup>(3)</sup>	6 554 289	811 140
Subventions reportées - Ville de Montréal <sup>(3)</sup>	14 691 647	10 021 466
Autres revenus reportés <sup>(4)</sup>	6 242 394	-
	<b>28 638 861</b>	<b>12 344 965</b>

Baux emphytéotiques <sup>(1)</sup>  
Loyers perçus d'avance - résidentiels et commerciaux  
Produits de financement non gagnés <sup>(2)</sup>  
Subventions reportées <sup>(3)</sup>  
Subventions reportées - Ville de Montréal <sup>(3)</sup>  
Autres revenus reportés <sup>(4)</sup>

(1) Un montant de 30 480 \$ au 31 décembre 2023 (30 480 \$ au 31 décembre 2022) 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 26 535 \$ au 31 décembre 2023 (37 427 \$ au 31 décembre 2022) 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 2023, un montant de 360 399 \$ est inclus dans les revenus autres des portefeuilles immobiliers à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé. Ce montant représente la portion des revenus de subventions de l'exercice.

(4) Un montant de 6 242 394 \$ au 31 décembre 2023 représente le solde de l'indemnité d'assurance reçue dans le cadre du sinistre de Bon Pasteur.

## Notes aux états financiers consolidés (suite)

**31 décembre 2023**

### 16. Propriétés

Coût	Solde au début <sup>(2)</sup>	Augmentation	Diminution <sup>(3)</sup>	Solde à la fin
	\$	\$	\$	\$
Terrains :				
Résidentiel	36 241 443	1 562 222	-	37 803 665
Commercial	28 677 191	-	202 941	28 474 250
Baux emphytéotiques	1 737 513	-	-	1 737 513
Bâtiments :				
Résidentiel <sup>(5)</sup>	150 730 800	87 902 463	73 774	238 559 489
Commercial <sup>(4) (5)</sup>	221 695 440	3 501 590	1 066 686	224 130 344
Améliorations :				
Résidentiel	61 959 449	13 398 766	122 039	75 236 176
Commercial	6 796 041	268 602	1 218 681	5 845 962
Travaux en cours <sup>(1)</sup>	39 635 476	16 793 654	53 492 042	2 937 088
	<b>547 473 353</b>	<b>123 427 297</b>	<b>56 176 163</b>	<b>614 724 487</b>
<b>Amortissement cumulé</b>				
Bâtiments :				
Résidentiel	116 070 498	4 783 151	73 774	120 779 875
Commercial	62 381 974	3 855 172	488 597	65 748 549
Améliorations :				
Résidentiel	18 122 147	3 401 798	31 361	21 492 584
Commercial	1 593 349	285 196	335 237	1 543 308
	<b>198 167 968</b>	<b>12 325 317</b>	<b>928 969</b>	<b>209 564 316</b>
<b>Valeur comptable nette</b>				
	<b>349 305 385</b>	<b>111 101 980</b>	<b>55 247 194</b>	<b>405 160 171</b>

(1) Les travaux en cours incluent un montant de - \$ (440 000 \$ en 2022) relatif au projet de l'îlot Balmoral. Les autres travaux en cours au montant de 2 937 088 \$ (39 195 476 \$ en 2022) sont relatifs aux programmes de revalorisation d'actifs et de maintien de l'actif.

(2) Certains soldes d'ouverture ont été reclasés.

(3) Les diminutions incluent une moins-value de 919 383 \$, une radiation de 90 678 \$ et des reclassements aux propriétés destinées à la revente de 861 099 \$.

(4) 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.

(5) Le coût des propriétés inclut les coûts de mise hors service établis à 42 984 819 \$ en 2023.

## Notes aux états financiers consolidés (suite)

**31 décembre 2023**

### 17. Propriétés destinées à la revente

Coût	Solde au début	Augmentation	Diminution	Solde à la fin
	\$	\$	\$	\$
Terrains :				
Commercial	-	202 941	-	202 941
Bâtiments :				
Commercial	-	974 115	-	974 115
Améliorations :				
Commercial	-	268 010	-	268 010
	<b>-</b>	<b>1 445 066</b>	<b>-</b>	<b>1 445 066</b>
<b>Amortissement cumulé</b>				
Bâtiments :				
Commercial	-	488 597	-	488 597
Améliorations :				
Commercial	-	95 370	-	95 370
	<b>-</b>	<b>583 967</b>	<b>-</b>	<b>583 967</b>
<b>Valeur comptable nette</b>				
	<b>-</b>	<b>861 099</b>	<b>-</b>	<b>861 099</b>

## Notes aux états financiers consolidés (suite)

**31 décembre 2023**

### 18. Immobilisations corporelles

	Solde au début	Augmentation	Diminution	Solde à la fin
<b>Coût</b>	\$	\$	\$	\$
Équipement de stationnement	363 075	21 839	-	384 914
Améliorations locatives	227 512	-	-	227 512
Équipement de sécurité	381 928	-	-	381 928
Mobilier	393 505	11 126	-	404 631
Matériel roulant	194 647	-	-	194 647
Matériel informatique	991 604	63 905	154 812	900 697
	<b>2 552 271</b>	<b>96 870</b>	<b>154 812</b>	<b>2 494 329</b>
<b>Amortissement cumulé</b>				
Équipement de stationnement	100 581	37 400	-	137 981
Améliorations locatives	152 099	1 844	-	153 943
Équipement de sécurité	277 760	25 403	-	303 163
Mobilier	242 405	23 055	-	265 460
Matériel roulant	162 695	5 907	-	168 602
Matériel informatique	665 369	110 210	153 125	622 454
	<b>1 600 909</b>	<b>203 819</b>	<b>153 125</b>	<b>1 651 603</b>
<b>Valeur comptable nette</b>				
	<b>951 362</b>	<b>(106 949)</b>	<b>1 687</b>	<b>842 726</b>

## Notes aux états financiers consolidés (suite)

**31 décembre 2023**

### 19. 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
<b>Solde au 31 décembre 2022</b>	<b>181 957 038</b>	<b>400 415</b>	<b>263 556</b>	<b>13 050 448</b>	<b>195 671 457</b>
Affectation interne - réserve de remplacement					
Charges d'entretien	45 316	(45 316)	-	-	-
Augmentation de la réserve de remplacement	-	-	-	-	-
Immeubles non assujettis <sup>(1)</sup>	609 164	(355 099)	(254 065)	-	-
Actif net investi en immobilisations - amortissement	9 491	-	(9 491)	-	-
Déficit annuel lié aux activités	(2 336 091)	-	-	-	(2 336 091)
Variation des gains de réévaluation cumulés	-	-	-	(2 725 073)	(2 725 073)
<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>180 284 918</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 325 375</b>	<b>190 610 293</b>

(1) Les hypothèques de tous les 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 2023**

### 19. Excédent accumulé (suite)

Le tableau qui suit présente les mouvements de l'excédent accumulé pour l'exercice terminé le 31 décembre 2022 :

	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
	\$	\$	\$	\$	\$
<b>Solde au 31 décembre 2021</b>	<b>175 892 252</b>	<b>527 844</b>	<b>755 948</b>	<b>1 863 255</b>	<b>179 039 299</b>
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 <sup>(1)</sup>	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
<b>Solde au 31 décembre 2022</b>	<b>181 957 038</b>	<b>400 415</b>	<b>263 556</b>	<b>13 050 448</b>	<b>195 671 457</b>

(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 2023**

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

#### a) Variation nette des éléments hors caisse liés au fonctionnement

	2023	2022
	\$	\$
Diminution (augmentation) des débiteurs	1 557 560	(1 951 221)
Diminution des propriétés destinées à la revente	-	344 866
Diminution des créateurs et charges à payer	(1 193 298)	(2 282 968)
Augmentation des frais payés d'avance	(217 640)	(556 181)
(Diminution) augmentation des loyers perçus d'avance	(304 813)	22 340
Augmentation des subventions reportées	10 413 330	10 832 606
Augmentation des autres revenus reportés	6 242 394	-
	<b>16 497 533</b>	<b>6 409 442</b>

#### b) Informations supplémentaires

##### Activités d'investissement sans effet sur la trésorerie

	2023	2022
	\$	\$
Acquisitions liées aux améliorations et aux travaux en cours impayés à la fin de l'exercice	6 370 333	12 294 887
Obligations liées à la mise hors service d'immobilisations	42 984 819	-
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 :

	2023	2022
	\$	\$
<b>Solde au début</b>	<b>24 571 504</b>	<b>27 164 707</b>
Encaissements enregistrés à l'état consolidé de la situation financière	(1 680 022)	(2 850 122)
Revenus d'actualisation	573 202	742 987
Variation de la provision pour mauvaises créances	27 191	37 620
Réévaluation nette <sup>(1)</sup>	(301 274)	(523 688)
<b>Solde à la fin</b>	<b>23 190 601</b>	<b>24 571 504</b>

(1) Au cours des exercices 2023 et 2022, 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 301 274 \$ pour 2023 (perte non réalisée de 523 688 \$ en 2022) comptabilisée à l'état consolidé des gains et pertes de réévaluation.

## Notes aux états financiers consolidés (suite)

**31 décembre 2023**

### 21. 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 2023 à ce régime s'est élevée à 672 538 \$ (661 599 \$ en 2022) et a été comptabilisée en charge à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé.

### 22. 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 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 débiteurs à l'exception des taxes de vente, des prêts à recevoir, des crédits d'achat Accès Condos et des instruments financiers 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 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 863 127 \$ (920 300 \$ au 31 décembre 2022), 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 a été consenti.

## Notes aux états financiers consolidés (suite)

**31 décembre 2023**

### 22. 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 :

	2023	2022
	\$	\$
<b>Débiteurs, déductions faite de la provision pour dépréciation des loyers à recevoir :</b>		
Moins de 30 jours suivant la date de facturation	4 061 300	3 786 850
De 30 à 60 jours suivant la date de facturation	445 876	454 725
De 61 à 90 jours suivant la date de facturation	9 718	390 962
Plus de 90 jours suivant la date de facturation	475 703	1 853 175
	<b>4 992 597</b>	<b>6 485 712</b>
Provision pour dépréciation de loyers à recevoir	<b>(327 898)</b>	<b>(263 453)</b>
	<b>4 664 699</b>	<b>6 222 259</b>

La variation de la provision pour dépréciation de loyers à recevoir s'établit comme suit :

	2023	2022
	\$	\$
Solde de début	263 453	379 084
Provision comptabilisée aux résultats de l'exercice	233 165	150 126
Montants recouvrés	(168 720)	(265 757)
Solde à la fin	<b>327 898</b>	<b>263 453</b>

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

	2023	2022
	\$	\$
<b>Prêts à recevoir :</b>		
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	738 127	795 300
	<b>863 127</b>	<b>920 300</b>

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.

## Notes aux états financiers consolidés (suite)

**31 décembre 2023**

### 22. Gestion des risques liés aux instruments financiers (suite)

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.

#### 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 2023 :

	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	1 an et moins	2 à 4 ans	5 ans et plus
	\$	\$	\$	\$	\$
Emprunt bancaire	8 000 000	8 000 000	8 000 000	-	-
Créditeurs et charges à payer	13 222 280	13 222 280	12 807 361	414 919	-
Dette à long terme	192 378 104	199 070 196	6 031 039	109 654 716	83 384 441
Instrument financier dérivé, à la juste valeur	313 835	313 835	-	-	313 835
	<b>213 914 219</b>	<b>220 606 311</b>	<b>26 838 400</b>	<b>110 069 635</b>	<b>83 698 276</b>

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	20 340 132	20 340 132	19 815 651	524 481	-
Dette à long terme	189 457 982	196 088 775	5 947 465	42 856 588	147 284 722
	<b>210 363 312</b>	<b>216 994 105</b>	<b>26 328 314</b>	<b>43 381 069</b>	<b>147 284 722</b>

## Notes aux états financiers consolidés (suite)

**31 décembre 2023**

### 22. 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 0,69 % au 31 décembre 2022). 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 2023	31 décembre 2022
Contrat d'échange de taux d'intérêt	1,99 % <sup>(1)</sup>	26 816 595	27 fév. 2025	864 336	1 402 745
Contrats d'échange de taux d'intérêt	3,25% <sup>(2)</sup>	86 155 932	7 janv. 2029	3 266 526	4 765 911
Contrat d'échange de taux d'intérêt	4,39% <sup>(3)</sup>	70 730 017	29 nov. 2027	(313 835)	72 170

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

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

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

La ligne de crédit bancaire totalisant 8 000 000 \$ au 31 décembre 2023 (575 232 \$ au 31 décembre 2022) 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 2023 de 1 % des taux d'intérêt aurait pour effet d'augmenter la charge d'intérêts de 80 000 \$ (5 752 \$ en 2022) 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 2023**

### 22. 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. Toutefois, les fluctuations des taux d'intérêts auront un impact sur la juste valeur des autres dettes à long terme.

#### 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 2023 :

	Données fondées sur le marché autre que les prix cotés qui sont observables (niveau 2)	Données non observables (niveau 3)	Total
	\$	\$	\$
<b>Actif financiers</b>			
Crédits d'achat Accès condos	-	23 190 601	23 190 601
Instruments financiers dérivés, à la juste valeur	4 130 862	-	4 130 862
	<b>4 130 862</b>	<b>23 190 601</b>	<b>27 321 463</b>
<b>Passifs financiers</b>			
Instrument financier dérivé, à la juste valeur	313 835	-	313 835

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

	Données fondées sur le marché autre que les prix cotés qui sont observables (niveau 2)	Données non observables (niveau 3)	Total
	\$	\$	\$
<b>Actif financiers</b>			
Crédits d'achat Accès condos	-	24 571 504	24 571 504
Instruments financiers dérivés	6 240 826	-	6 240 826
	<b>6 240 826</b>	<b>24 571 504</b>	<b>30 812 330</b>

## Notes aux états financiers consolidés (suite)

**31 décembre 2023**

### 23. 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 2023 s'établit à 726 832 \$ (795 364 \$ au 31 décembre 2022). Les paiements annuels exigibles en vertu de ces baux pour les cinq prochains exercices sont approximativement de 68 532 \$ (68 532 \$ au 31 décembre 2022).

#### Location d'espace

La Société loue des locaux en vertu d'un bail échéant en 2030. Au 31 décembre 2023, l'engagement total lié à ce bail s'établit à 3 234 828 \$ (3 707 974 \$ au 31 décembre 2022). Les paiements annuels exigibles pour les cinq prochains exercices sont les suivants :

	\$
2024	495 026
2025	497 976
2026	502 099
2027	505 044
2028	509 174

### 24. 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 :

Contrats de location commerciaux	16 266 805	13 511 947	13 361 619	7 133 451	81 001 887	131 275 709
Contrats de location emphytéotiques	45 217	45 853	46 165	46 473	460 287	643 995
Autres	235 008	235 008	235 008	-	-	705 024
<b>Total</b>	<b>16 547 030</b>	<b>13 792 808</b>	<b>13 642 792</b>	<b>7 179 924</b>	<b>81 462 174</b>	<b>132 624 728</b>

## Notes aux états financiers consolidés (suite)

**31 décembre 2023**

### 25. 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.

### 26. Passifs éventuels

#### a) Litiges et réclamations

La Société fait l'objet de réclamations totalisant 17 863 355 \$ (5 009 845 \$ en 2022). La Société n'est pas en mesure d'en déterminer les effets à cette date. Les réclamations incluent un montant relatif à un sinistre survenu en 2023.

#### 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 2023 et 2022. 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 2023 et 2022.

La valeur des unités d'habitation et des places de stationnement invendues est nulle au 31 décembre 2023 (nulle au 31 décembre 2022). Au 31 décembre 2023, 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 2023**

### 27. 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 :

	2023	2022
	\$	\$
<b>Revenus</b>		
Revenus de location	17 662 570	17 686 014
Revenus de subventions	478 223	-
Honoraires de gestion – Maisons de chambres	22 749	-
<b>Charges</b>		
Versement des taxes municipales	17 302 838	17 074 361
Autres (prêt d'employés, permis, amendes, autres)	426 440	461 225

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, 15 et 23.

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.

Le 22 décembre 2023, la SHDM a fait l'acquisition de deux maisons de chambres dont la Ville de Montréal était propriétaire, pour un montant total de 730 700 \$.

Notes aux états financiers consolidés (suite)  
**31 décembre 2023**

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

**Exercice terminé le 31 décembre 2023**

**28. Charges consolidées par objet**

	Budget 2023	Réel 2023	Réel 2022
	\$	\$	\$
Taxes	18 697 000	18 355 101	18 077 441
Entretien et réparations	12 480 000	18 235 648	15 014 435
Salaires et avantages sociaux	12 427 000	11 974 946	10 375 975
Amortissements	10 265 000	12 529 136	8 959 191
Énergie	6 112 000	5 967 881	6 277 680
Intérêts et frais bancaires	6 834 000	7 368 151	4 952 401
Honoraires professionnels	3 203 000	3 901 192	3 762 201
Assurances	1 516 000	2 004 814	1 550 208
Charge de désactualisation	-	1 190 357	-
Réduction de valeur de propriétés	-	919 383	-
Frais de développements immobiliers	76 000	590 654	487 703
Informatique	523 000	554 106	547 827
Loyer	478 000	514 445	497 606
Coût des propriétés vendues	-	-	344 869
Mauvaises créances	174 000	233 165	150 126
Fournitures de bureau	123 000	178 683	129 283
Déplacement et représentation	79 000	119 999	99 373
Téléphone	72 000	90 717	88 842
Publicité	190 000	75 580	23 134
Formation	110 000	46 355	28 948
Autres	318 000	45 693	14 025
	<b>73 677 000</b>	<b>84 896 006</b>	<b>71 381 268</b>

**29. 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 2023.

	Budget 2023	Résidentiel	Commercial	Total 2023
	\$	\$	\$	\$
<b>Revenus</b>				
Loyers	67 379 000	39 308 677	32 519 734	71 828 411
Autres	5 960 000	3 255 180	4 423 675	7 678 855
Subventions aux locataires	(137 000)	(120 619)	-	(120 619)
	<b>73 202 000</b>	<b>42 443 238</b>	<b>36 943 409</b>	<b>79 386 647</b>
<b>Charges</b>				
Administration	5 726 000	4 612 720	1 429 247	6 041 967
Entretien et exploitation	20 779 000	15 224 081	10 687 962	25 912 043
Assurances	1 494 000	1 412 927	528 855	1 941 782
Énergie	6 111 000	3 710 661	2 257 305	5 967 966
Taxes	18 473 000	6 208 361	11 911 024	18 119 385
Mauvaises créances	174 000	228 354	4 811	233 165
Amortissement des immobilisations corporelles et des propriétés	6 525 000	1 947 324	3 792 232	5 739 556
Amortissement travaux capitalisables	3 595 000	3 401 798	285 196	3 686 994
Réduction de valeur de propriétés	-	-	919 383	919 383
Frais financiers (tableau 2)	6 775 000	3 851 599	3 432 413	7 284 012
	<b>69 652 000</b>	<b>40 597 825</b>	<b>35 248 428</b>	<b>75 846 253</b>
<b>Excédent lié aux activités</b>	<b>3 550 000</b>	<b>1 845 413</b>	<b>1 694 981</b>	<b>3 540 394</b>

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

**Exercice terminé le 31 décembre 2022**

	Budget 2022	Résidentiel	Commercial	Total 2022
	\$	\$	\$	\$
<b>Revenus</b>				
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)
	<b>68 873 000</b>	<b>38 404 982</b>	<b>33 216 207</b>	<b>71 621 189</b>
<b>Charges</b>				
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
	<b>65 673 000</b>	<b>36 126 237</b>	<b>30 324 680</b>	<b>66 450 917</b>
<b>Excédent lié aux activités</b>				
	<b>3 200 000</b>	<b>2 278 745</b>	<b>2 891 527</b>	<b>5 170 272</b>

Tableau 2 – Frais financiers consolidés du portefeuille immobilier  
**Exercice terminé le 31 décembre 2023**

	Budget 2023	Résidentiel	Commercial	Total 2023	Total 2022
	\$	\$	\$	\$	\$
<b>Dépenses d'intérêts</b>					
Hypothèques	107 000	167 964	-	167 964	24 554
Autres	6 740 000	3 693 448	3 432 413	7 125 861	4 948 293
	<b>6 847 000</b>	<b>3 861 412</b>	<b>3 432 413</b>	<b>7 293 825</b>	<b>4 972 847</b>
<b>Subventions</b>					
Subventions - SCHL <sup>(1)</sup>	72 000	9 813	-	9 813	129 837
	<b>6 775 000</b>	<b>3 851 599</b>	<b>3 432 413</b>	<b>7 284 012</b>	<b>4 843 010</b>

(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 2023, un montant de 9 813 \$ (129 837 \$ pour l'exercice 2022) a été comptabilisé à titre de subventions en vertu de ce programme.

Au 31 décembre 2023, aucune unité de logement (190 au 31 décembre 2022) n'est gérée dans le cadre de ce programme et la totalité des 144 conventions ont pris fin à la suite du remboursement complet des hypothèques liées à ces projets.

# Annexes

## 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 œuvre en accord avec son plan stratégique. En 2023, un comité ad hoc – recrutement a

également été formé temporairement pour combler le poste de directeur général.

Les membres de chaque comité sont précisés dans la section *Conseil d'administration*.

### Comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications

#### Mandat

Le comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications (CGRHC) évalue 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 générale en matière de politiques et de stratégies dans ces domaines ainsi que leurs modalités d'application, pour adoption.

#### Activités

En 2023, le CGRHC a tenu huit séances. Les dossiers traités ont notamment 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. Les travaux ont également porté sur la révision des lettres patentes de la SHDM ainsi que sur ses obligations en matière de protection des renseignements personnels.

#### Gouvernance

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

- 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 la déclaration d'intérêt pécuniaire;
- l'évaluation des membres, des comités et du conseil;
- la révision de la matrice de compétences des administrateurs;
- l'évaluation des dirigeants;
- la formation des administrateurs;
- les diverses redditions de comptes en lien avec les demandes d'accès à l'information, les incidents concernant la protection des renseignements personnels, la disposition des biens meubles.

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

- les amendements proposés aux lettres patentes de la SHDM et recommandations à la Ville de Montréal ;
- la composition des comités du conseil ainsi que la nomination de ressources externes dans divers comités ;
- la nomination d'un vice-président au conseil, pour une période de 12 mois ;
- les amendements à la Politique sur la rémunération des membres du conseil ;



Alléluia, immeuble Autonomie  
Photo : Sylvie Trépanier

## Ressources humaines

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

- 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;
- la gestion de la relève.

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

- la nomination par intérim à la Direction des finances et des technologies de l'information ;
- l'obtention d'un mandat de négociation pour la première convention collective des locataires-surveillants ;
- la structure organisationnelle de la Direction des finances ;
- la création du Bureau des technologies de l'information ;
- l'adoption de la Politique de confidentialité des employés ;
- les amendements au Recueil des 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 ;
- des dons et commandites octroyés par la SHDM.

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

- les orientations stratégiques de la marque et de la marque employeur, afin de poursuivre les travaux sur la refonte de l'image de marque en termes de création graphique et de textes de positionnement.

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

Les membres du comité d'audit, de finances et de gestion des risques (comité d'audit) détiennent une expertise et des compétences reconnues en budgétisation, en comptabilité, en finances, en gestion intégrée des risques ainsi qu'en technologies de l'information. Le comité d'audit recommande notamment au conseil d'administration l'approbation des états financiers consolidés de la SHDM audités par le vérificateur général de la Ville de Montréal et la firme Deloitte (les « auditeurs »). À cet égard, deux membres sont membres de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec (CPA). Les auditeurs sont invités à assister aux séances du comité d'audit.

### Mandat

Le comité d'audit assure 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 SHDM.

### Activités

En 2023, 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 notamment recommandé au conseil d'administration :

- l'approbation des états financiers consolidés annuels audités de la SHDM ;
- les prévisions budgétaires de la SHDM soumises au comité exécutif et au conseil municipal de la Ville de Montréal.

## Gestion intégrée des risques

Les dossiers traités au cours de l'année 2023 ont notamment 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, il a examiné et assuré le suivi des mesures mises en place par la direction pour limiter les impacts de 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, celle-ci déploie tous les efforts nécessaires pour assurer une sécurité optimale de son environnement et de ses systèmes en appliquant les meilleures pratiques reconnues en matière de cybersécurité. À cet égard, le comité d'audit a assuré une surveillance des mesures mises en place par la SHDM au courant de l'année, dont les formations et les audits en cybersécurité ainsi que la mise à jour de la Politique de sécurité de l'information de la SHDM. Dans une optique d'amélioration continue, les démarches entreprises par la SHDM reflètent son engagement pour contrer les menaces et pour protéger ses actifs informationnels.

## Comité de gestion des investissements

### Mandat

Le comité de gestion des investissements (CGI) évalue 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 SHDM, pour approbation.

### Activités

En 2023, le CGI a tenu huit séances de travail. Les dossiers traités ont, entre autres, eu pour objectif d'accroître le parc immobilier de logements locatifs abordables, notamment auprès des plus vulnérables et de poursuivre l'élaboration d'un nouveau programme d'abordabilité pérenne. Par conséquent, les recommandations pour la conclusion d'ententes de financement ont fait partie des travaux inévitables du comité.

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

- l'octroi de 16 contrats pour différents projets de la Société;
- l'acquisition de 4 immeubles, dont deux maisons de chambres de la Ville de Montréal;
- les principes du nouveau programme d'accession à la propriété pérenne;
- l'autorisation d'un budget supplémentaire, dans le cadre d'un projet pour des travaux de construction;
- l'autorisation à conclure des ententes pour l'obtention de financement;
- la prolongation d'un bail emphytéotique;
- la renonciation à une option d'achat;
- la vente d'unités de stationnement.

Il a également effectué le suivi concernant :

- le parachèvement de projets majeurs de revalorisation d'actifs;
- 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 tant commerciaux que 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 moniteur 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 ou non des contrats en fonction de la délégation d'autorité.

Édifice Louis-Charland

Photo : Marc Cramer



# Profil et compétences des membres du conseil d'administration

### Profil

Sexe (H/F)	44 % H    56 % F
Communauté culturelle	22 %
Lieu de résidence à 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	
Relations 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

Réunions	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	Comité ad hoc – recrutement
<b>Administrateurs</b>	<b>10 réunions</b>	<b>6 réunions</b>	<b>8 réunions</b>	<b>8 réunions</b>	<b>15 réunions</b>
Johanne Brunet <sup>(1)</sup>	4 / 4	1 / 3	0 / 2	0 / 2	2 / 4
Jean-Jacques Bohémier <sup>(2)</sup>	6 / 6	3 / 3	6 / 6	6 / 6	10 / 11
Julie Chaurette	10 / 10	6 / 6	1 / 1	8 / 8	15 / 15
Fabien Cournoyer	9 / 10		7 / 8	8 / 8	
Marie-Yan Cyr	9 / 10		7 / 8		
Robert Juneau	8 / 10	6 / 6	0 / 1	7 / 8	15 / 15
Alain Lapointe	10 / 10	6 / 6	8 / 8		
Marie-José Roux Fauteux	10 / 10		8 / 8	8 / 8	15 / 15
Jean Talbot <sup>(3)</sup>	7 / 7	4 / 4	5 / 5		
Suze Youance	10 / 10		7 / 8		
Danielle Cécile <sup>(4)</sup>	3 / 3			1 / 1	
Jean-Charles Angers <sup>(5)</sup>	2 / 2	6 / 6	1 / 1		
Isabelle Durand <sup>(5)</sup>	2 / 2		5 / 8	7 / 8	
Jean-Sébastien Pilon <sup>(5)</sup>		2 / 2			

(1) Fin de mandat le 14 avril 2023.

(2) Début de mandat le 14 avril 2023.

(3) Démission le 21 juin 2023.

(4) Nommée le 5 juillet 2023.

(5) Ressource externe

Rémunération des administrateurs

Administrateurs	Rémunération annuelle		Valeur jetons de présence	Total 2023
	De base	Additionnelle *		
Johanne Brunet <sup>(1) (2) (3) (4)</sup>	30 000		934*	13 654 \$
Jean-Jacques Bohémier <sup>(1) (2) (3) (4)</sup>	30 000		934*	48 497 \$
Julie Chaurette <sup>(1) (2) (4)</sup>	11 000	5 000	800* ou 650	42 550 \$
Fabien Cournoyer <sup>(1) (3) (4)</sup>	11 000		650	26 200 \$
Marie-Yan Cyr <sup>(1) (3)</sup>	11 000		650	20 750 \$
Robert Juneau <sup>(1) (2) (4)</sup>	11 000	5 000	800* ou 650	39 418 \$
Alain Lapointe <sup>(1) (2) (3)</sup>	11 000		650	25 950 \$
Marie-José Roux Fauteux <sup>(1) (3) (4)</sup>	11 000	5 000	800* ou 650	41 575 \$
Jean Talbot <sup>(1) (2) (3)</sup>	11 000		650	14 941 \$
Suze Youance <sup>(1) (3)</sup>	11 000		650	21 400 \$
Danielle Cécile <sup>(1)</sup>	11 000		650	8 002 \$
Jean-Charles Angers <sup>(1) (2) (3) (5)</sup>			650	5 850 \$
Isabelle Durand <sup>(1) (3) (4) (5)</sup>			650	9 100 \$
Jean-Sébastien Pilon <sup>(2) (5)</sup>			650	1 300 \$
<b>Total</b>				<b>319 187 \$</b>

(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

(5) Ressource externe

\* Président d'un comité



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](mailto:info@shdm.org)  
[www.shdm.org](http://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.