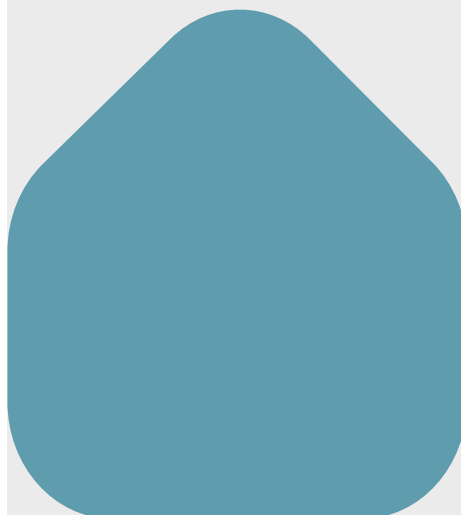


# Bâtir l'habitation abordable

Rapport annuel 2024



SOCIÉTÉ D'HABITATION  
ET DE DÉVELOPPEMENT  
DE MONTRÉAL





4	Mot du président du conseil d'administration	22	Favoriser une culture centrée sur l'équipe
5	Mot de la directrice générale	24	Gouvernance Conseil d'administration Comité de direction
6	Découvrez la SHDM	32	Finances Faits saillants financiers États financiers
8	Planification stratégique 2025-2028	79	Annexes Comités du conseil Profil et compétences des membres du conseil d'administration Présence et rémunération des administrateurs
10	Accroître l'offre en habitation abordable		
14	Mettre l'expérience client au cœur de la gestion des milieux de vie		
19	Assurer la pérennité du parc immobilier		

Photos couverture :  
Sarah Latulippe, Bénédicte Brocard et Denis Farley

Ci-contre :  
Édifice Louis-Charland  
Photo : Marc Cramer





## Mot du président du conseil d’administration

En acceptant la présidence du conseil d’administration il y a presque deux ans, j’étais convaincu du rôle majeur que devait jouer la SHDM pour contribuer à trouver des solutions à la pénurie de logements à Montréal. Le bilan de l’année 2024 reflète donc tout le travail pour consolider la pertinence et le positionnement stratégique de la SHDM en tant que bras immobilier de la Ville de Montréal.

En 2024, le conseil d’administration, dans son rôle d’instance de pilotage, a travaillé pour soutenir la direction générale dans l’atteinte de ses objectifs organisationnels. En plus de la guider dans le développement de nombreux projets structurants, le conseil a approuvé les évolutions de la structure organisationnelle, avec les nominations de trois nouveaux dirigeants. Il a aussi contribué à la définition de la planification stratégique 2025-2028, une démarche qui va permettre à la SHDM de mettre en œuvre une vision ambitieuse pour répondre aux besoins en habitation abordable des montréalaises et des montréalais.

Le conseil d’administration a aussi accueilli de nouveaux administrateurs et de nouvelles ressources externes qui viennent compléter les expertises des membres déjà présents. Je remercie par ailleurs Mme Marie-José Roux Fauteux et M. Fabien Cournoyer, qui ont décidé de ne pas renouveler leur mandat après douze ans d’engagement, ainsi que Mme Suze Youance qui a démissionné à la suite de sa nomination au Sénat du Canada. Nous avons également perdu un administrateur précieux avec le décès de M. Robert Juneau, membre engagé depuis 2011. Je profite de l’occasion pour lui rendre hommage. Nous nous souviendrons de sa grande gentillesse, de ses belles qualités humaines et de son profond respect envers le travail des équipes.

Je salue l’enthousiasme et l’implication des membres du conseil et en leur nom, je tiens également à remercier les équipes de la SHDM qui portent au quotidien la mission essentielle de l’organisation.

Jean-Jacques Bohémier  
Président du conseil d’administration

« *Consolider la pertinence et le positionnement stratégique de la SHDM en tant que bras immobilier de la Ville de Montréal.* »



## Mot de la directrice générale

L’année 2024 a été riche en réalisations pour la SHDM. Ce fut également ma première année complète à titre de directrice générale, laquelle m’a permis de constater la richesse des diverses expertises des membres de l’équipe ainsi que leur engagement envers la mission de notre organisation.

Tous ensemble, nous avons donc entamé la dernière étape de la planification stratégique 2021-2024, ainsi que l’élaboration de notre nouveau plan « Horizon 2028 ». Pour ce faire, je souhaitais une démarche inclusive impliquant l’ensemble des employés, des membres du conseil d’administration et des partenaires, qu’ils soient publics ou privés. Nous en sommes donc arrivés à une vision partagée : bâtir l’habitation abordable à Montréal, maintenant et pour longtemps. Je crois fermement que la SHDM, avec son historique, ses expertises, son modèle d’affaire unique et son réseau de partenaires, a tous les atouts pour être un acteur incontournable de l’habitation abordable sur notre territoire.

Parmi les autres réalisations, la SHDM a fait l’acquisition de cinq nouveaux immeubles totalisant 140 logements. Notre parc immobilier compte dorénavant 393 immeubles représentant plus de 5 200 logements. Nous avons également consolidé notre rôle de bras immobilier de la Ville de Montréal, en signant avec elle une entente pour la création de 1 000 logements d’ici 2027, en plus d’être désigné dans sa politique de cession d’immeubles comme un partenaire privilégié. Soulignons également que la SHDM a investi des sommes importantes pour entretenir son parc immobilier, tout en s’assurant de maintenir son abordabilité.

Je tiens à remercier la grande équipe de la SHDM pour son soutien et ses efforts tant dans le déploiement des projets que dans les services offerts à notre clientèle. Je tiens aussi à remercier les membres du conseil d’administration ainsi que tous nos partenaires pour leur collaboration. C’est ensemble que nous atteindrons l’objectif de 20 % de logements hors marché à Montréal.

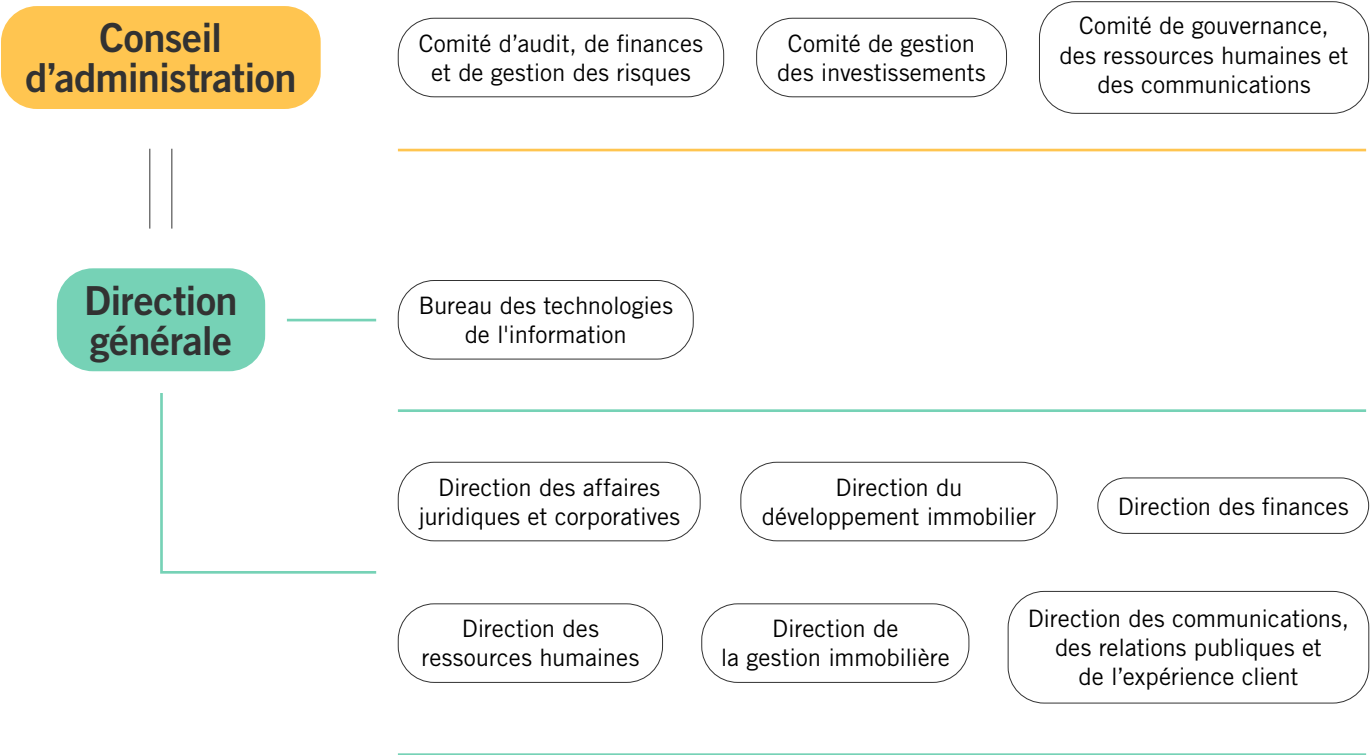
Sophie Rousseau-Loiselle  
Directrice générale

« *La SHDM a tous les atouts pour être un acteur incontournable de l’habitation abordable.* »

Mission

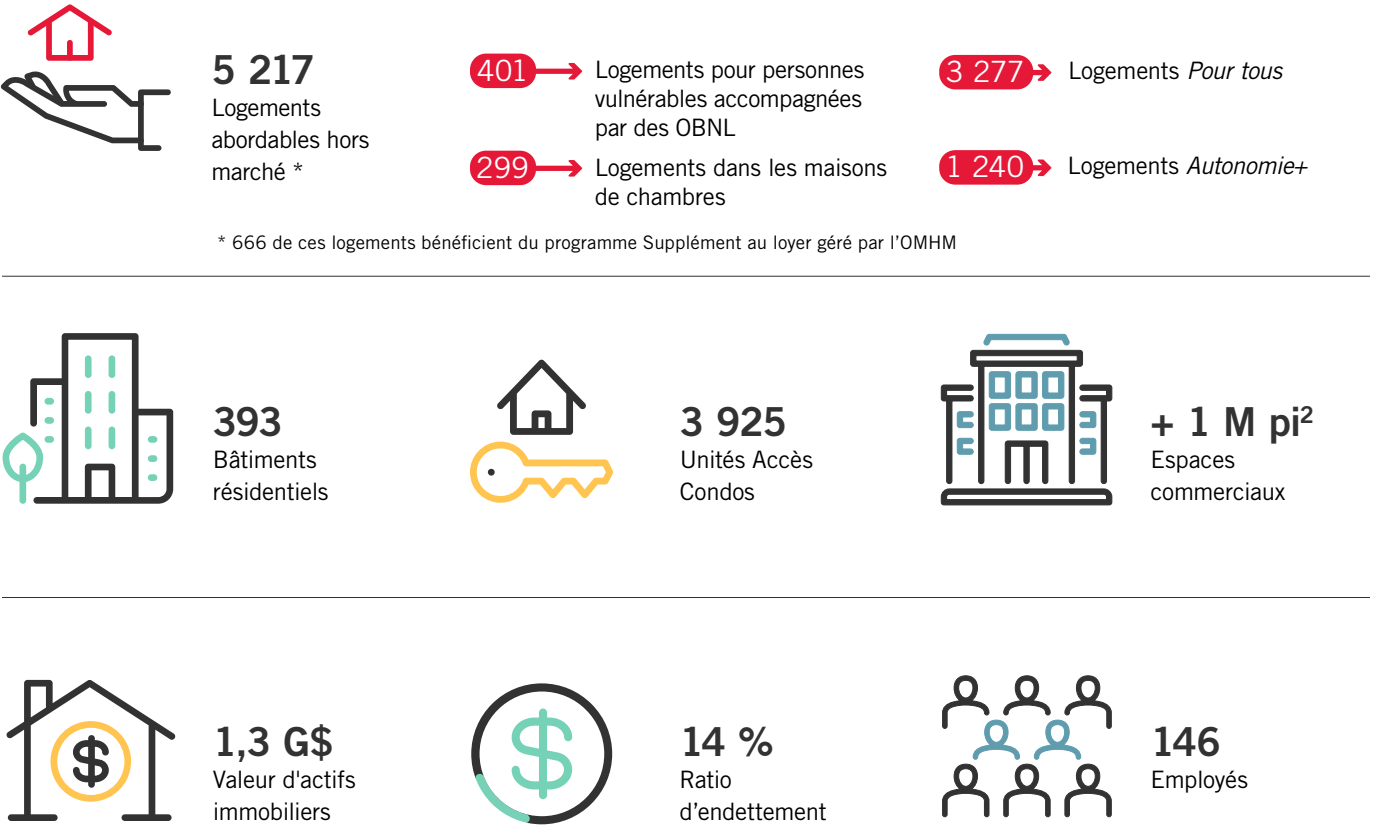
La SHDM contribue au développement économique et social de la Ville de Montréal par la mise en valeur d’actifs immobiliers de nature résidentielle, institutionnelle, industrielle, commerciale et culturelle sur le territoire de celle-ci.

Organisation



En chiffres

Au 31 décembre 2024



393  
Bâtiments résidentiels

3 925  
Unités Accès Condos

+ 1 M pi²  
Espaces commerciaux

1,3 G\$  
Valeur d'actifs immobiliers

14 %  
Ratio d'endettement

146  
Employés

# Planification stratégique

2025-2028



Issue d'un travail collaboratif de plusieurs mois avec les équipes de la SHDM et d'une vaste consultation des parties prenantes, Horizon 2028 — la nouvelle planification stratégique 2025-2028 de la SHDM — a été adoptée par le conseil d'administration en décembre 2024.

Elle propose une vision renouvelée, des valeurs partagées, des orientations et des objectifs clairement identifiés, visant à développer l'offre d'habitations abordables hors marché.



Vision

Bâtir l'habitation abordable à Montréal, maintenant et pour longtemps.

Devant une situation de pénurie de logements, la SHDM est mobilisée à mettre à profit son expertise et les moyens nécessaires pour participer à accroître significativement l'offre d'habitations abordables à Montréal et à la sauvegarder.

La SHDM s'appuie sur des fondations solides, telles que son expertise, sa capacité financière, des outils d'accession à la propriété et des principes d'abordabilité pour bâtir de l'habitation abordable et pérenne.



Cadre d'intervention

La SHDM intervient de quatre façons :

- Contribue à maintenir et augmenter l'offre de logements locatifs pour une mixité de clientèles et favoriser l'accès à la propriété abordable.
  - Acquiert, développe et exploite, notamment à la demande de la Ville, des terrains et des actifs à des fins résidentielles et commerciales.
- Collabore avec les différents acteurs de l'écosystème qui répondent à l'ensemble des besoins en habitation sociale ou abordable des Montréalais.es.
- Met en œuvre les bonnes pratiques intégrant les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance, à l'ensemble de ses projets et opérations.



Valeurs

Collaboration

Humain

Audace

Expertise

Intégrité



Orientations

	AXES	OBJECTIFS
<div>1</div> <div>Devenir un acteur de premier plan en habitation abordable à Montréal</div>	La SHDM, une référence en matière d'habitation abordable à Montréal	Renforcer la notoriété de la SHDM auprès de ses publics. Partager l'expertise avec les partenaires de l'écosystème en habitation.
	L'augmentation de l'offre en habitation abordable à Montréal	Créer l'environnement requis pour que la SHDM puisse contribuer et jouer pleinement son rôle de bras immobilier pour l'atteinte de l'objectif de 20 % d'ici 2050. Augmenter le nombre d'immeubles dans le parc immobilier résidentiel de la SHDM. Développer des modèles d'affaires immobiliers qui contribuent à augmenter l'offre en habitation abordable. Développer et déployer un nouveau programme d'accession à la propriété pérenne pour les Montréalais.es. Entretenir des relations proactives avec les parties prenantes, afin de favoriser l'acceptabilité sociale des projets en habitation abordable.
<div>2</div> <div>Améliorer en continu l'expérience client</div>	Une meilleure connaissance de nos clients	Définir le profil sociodémographique de nos clientèles. Bonifier l'information client.
	Des clients mieux informés	Réaliser et déployer une stratégie de communication centrée sur le client. Mettre en place des outils novateurs pour rejoindre et échanger avec nos clients.
	Des clients plus satisfaits	Définir notre « engagement client ». Cartographier le parcours client existant et l'optimiser en s'inspirant des meilleures pratiques. Mesurer et augmenter la satisfaction.
<div>3</div> <div>Promouvoir une culture où le bien-être et l'expertise de l'équipe sont au cœur des priorités</div>	Le bien-être de nos employés	Reconnaître et valoriser ses employés afin de retenir les talents. Renforcer les synergies et la collaboration entre tous les niveaux de la SHDM. Offrir un milieu de travail qui favorise la santé et le bien-être des personnes dans une perspective de diversité, d'équité et d'inclusion (EDI).
	L'expertise des employés	Assurer à la SHDM les talents nécessaires, au moment opportun, pour réaliser son plan d'affaires. Développer les compétences et mettre en valeur le plein potentiel de ses employés. Être une organisation apprenante en misant sur l'évolution des emplois et des compétences.
	L'attraction et le recrutement de futurs employés	Développer une stratégie de marque employeur afin d'attirer et de recruter les meilleurs talents.
<div>4</div> <div>Maintenir et améliorer la qualité des opérations</div>	La gestion des opérations de la SHDM	Documenter, réviser et améliorer les processus en place à la SHDM. Adopter une approche intégrée dans la planification de projets et la gestion immobilière. Assurer l'entretien du parc actuel tout en préservant l'abordabilité et en améliorant l'efficacité énergétique.
	La poursuite de la transformation numérique et technologique de la SHDM au bénéfice de sa productivité	Faciliter l'adoption du numérique par les équipes. Minimiser les risques entourant la cybersécurité. Renforcer l'architecture numérique de la SHDM.
	Un modèle en matière de responsabilité d'entreprise	Élaborer et déployer une politique et une stratégie transversales en responsabilité sociale de l'entreprise tenant compte de l'ensemble des facteurs ESG.
	La viabilité du parc immobilier commercial	Optimiser les revenus de notre parc commercial. Assurer le maintien des actifs immobiliers commerciaux en considérant l'atteinte de cible de décarbonisation.



# Accroître l'offre en habitation abordable

La SHDM s'est engagée à contribuer à l'atteinte de l'objectif de la Ville de Montréal de compter 20 % de logements hors marché d'ici 2050. Acquisition de logements pour les sortir du marché lucratif, construction de nouveaux bâtiments, revalorisation d'actifs immobiliers, collaboration avec les partenaires et les parties prenantes : la SHDM s'appuie sur ses expertises et sur sa capacité financière pour augmenter significativement l'offre de logements hors marché pour créer 1 000 logements abordables et sociaux d'ici 2027.

## Entente pour 1 000 nouveaux logements

Le 4 juin 2024, la Ville de Montréal et la SHDM ont conclu une entente qui permettra le développement de 1 000 unités de logement hors marché d'ici 2027 (acquisitions ou mises en chantier), dont 300 seront réservées pour des personnes vulnérables ou à risque d'itinérance. Avec cette entente, la SHDM a confirmé son rôle stratégique de

bras immobilier de la Ville de Montréal pour créer davantage de logements abordables. L'approche globale sur trois ans permettra d'être plus agile, notamment financièrement, en créant un environnement favorable pour maximiser nos investissements en fonction des projets et des possibilités.



Conférence de presse pour l'annonce de l'entente SHDM | Ville de Montréal visant à développer 1 000 logements.  
Photo : Sylvain Légaré



Immeuble rue de la Pépinière, acquis par la SHDM.  
Photo : SHDM

## Cinq immeubles acquis

+ 140 → Logements hors marché en 2024

En 2024, la SHDM a poursuivi sa stratégie d'acquisition de bâtiments. Quatre immeubles rue de la Pépinière dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve ont été acquis, permettant de retirer du marché privé 140 logements d'une et deux chambres. La SHDM est également devenue propriétaire d'un

immeuble situé sur la rue Gordon, dans l'arrondissement de Verdun. Cette ancienne résidence privée pour aînés, qui avait été acquise par la Ville de Montréal et qui a accueilli un refuge d'urgence temporaire pour les personnes en situation d'itinérance, doit être totalement rénovée pour offrir à terme 84 logements abordables.

## De nombreux projets en développement

La SHDM a travaillé sur le développement de nombreux projets pour créer des nouvelles unités d'habitations abordables. Que ce soit en menant des études de faisabilité, en faisant des analyses financières, en analysant des projets d'acquisition et en pilotant la production d'études, de plans et de devis, la SHDM a travaillé sur une trentaine de projets. Parmi ceux en cours de développement, citons l'implication de la SHDM dans la création de logements abordables et sociaux dans le Quartier Molson, la construction d'un immeuble

d'une trentaine de logements à Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles ou encore le projet Gordon à Verdun.

C'est également en 2024 que la SHDM a été identifiée par la Ville de Montréal, dans la politique de cession d'immeubles municipaux, comme un partenaire privilégié pouvant conclure des ententes de développement pour des sites spécifiques. Des études de faisabilité seront donc lancées en 2025 sur des sites à développer.





Inauguration officielle du Pavillon Robert-Lemaire :  
54 nouveaux logements pour hommes vulnérables.  
Photo : Sylvain Légaré

Inaugurations des trois  
projets pour personnes  
vulnérables

Les trois immeubles situés dans l'arrondissement de Ville-Marie et ayant pour vocation d'offrir des logements stables à des personnes vulnérables et à risque d'itinérance ont été livrés en 2023 et inaugurés en 2024. La SHDM, en tant que propriétaire, a coordonné la conception et la construction de ces trois bâtiments. Au total, ce sont 194 nouveaux logements qui ont été créés et dont la gestion a été confiée

à la Maison du Père, l'Accueil Bonneau et Chez Doris. Ces projets et ces inaugurations officielles ont permis de démontrer l'importance de collaborer avec différents partenaires en fonction des besoins identifiés, qu'ils soient publics ou privés. Ceci dans le but de trouver des solutions innovantes afin d'héberger de manière durable les personnes en situation de précarité.



Grand constructeur SCHL

Depuis l'été 2024, la SHDM détient le statut de grand constructeur de la SCHL, qui reconnaît son expertise et son engagement dans la réalisation de projets de logements collectifs. Cette reconnaissance permet d'accéder à un

traitement prioritaire et à des processus simplifiés pour le financement de nouveaux projets de logements hors marché. Les projets en développement bénéficieront d'une meilleure prévisibilité pour optimiser les échéanciers.

Paroles de locataire



Habiter, un point d'ancrage  
et un espace de partage



Photo : Sarah Latulippe

Joseph John Bontems  
Locataire de la Maison Leduc depuis 2021

D'origine américaine, Joseph John Bontems s'est installé au Canada en 1975, en quête d'un pays plus pacifiste. Il choisit alors Montréal pour son caractère accueillant et humain, une ville qu'il reconnaît comme étant à son image. Depuis mars 2021, il habite la Maison Leduc, un immeuble *Autonomie+* de 31 logements, situé dans le quartier Notre-Dame-de-Grâce, qu'il apprécie pour sa diversité et la proximité des services. « Tout est accessible à pied : la clinique, l'épicerie, la pharmacie, la bibliothèque », précise-t-il.

Engagé et actif à 75 ans, Joseph John n'est pas du genre à rester en retrait. Il s'implique dans une variété de programmes communautaires, notamment pour accompagner des aînés dans diverses activités sociales.

Son parcours en services psychosociaux a renforcé sa volonté de contribuer à la vie collective. Il connaît bien les ressources communautaires et n'hésite pas à en faire profiter son entourage. Pour lui, vieillir activement passe par le lien social, la bienveillance et une bonne dose de curiosité. « Je m'intéresse à plein de choses, j'adore l'architecture urbaine, les musiques du monde et j'aime les langues. J'ai d'ailleurs étudié le français, le mandarin et l'espagnol », mentionne Joseph John.

À la Maison Leduc, c'est donc naturellement qu'il cultive l'entraide avec ses voisins : « Ce que j'aime ici, c'est le climat chaleureux et la gentillesse des gens. On se connaît et on prend soin les uns des autres ». Il partage, par exemple, chaque semaine, son panier de légumes cultivés localement avec une voisine nonagénaire. Passionné de jardinage, il ne manque pas de s'impliquer chaque année dans les potagers urbains que la SHDM propose aux locataires, dès que les beaux jours arrivent.

Pour Joseph John, ce logement à la Maison Leduc est bien plus qu'un toit : c'est un point d'ancrage et un espace de partage qui lui permet de continuer à s'investir pleinement dans la communauté. « C'est mon chez-moi. Et le fait que la SHDM propose des loyers abordables, c'est une source de tranquillité inestimable » conclut-il.



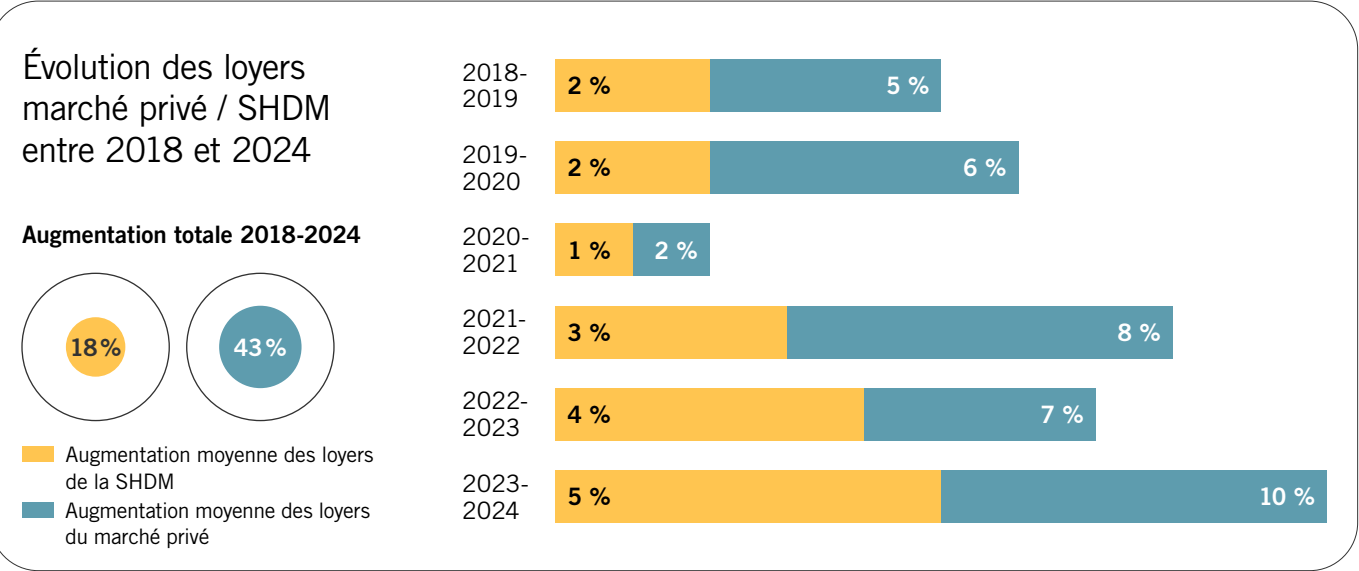
# Mettre l'expérience client au cœur de la gestion des milieux de vie

La SHDM est propriétaire de 5 217 logements abordables hors marché et en gère directement plus de 4 000. Elle s'adresse à une mixité de clientèles qui sont au cœur de sa mission. Que ce soient des personnes seules, en couples ou des familles qui occupent des logements *Pour tous*, ou des personnes autonomes âgées de 55 ans et plus résidentes dans l'un des 17 immeubles *Autonomie+*, l'équipe de la SHDM gère au quotidien la relation avec ses locataires. Parmi les autres clientèles de la SHDM, on compte les personnes en situation de vulnérabilité qui résident dans une maison de chambres ou un immeuble, tout en bénéficiant d'un accompagnement de nos partenaires OBNL.

## Une augmentation de loyer responsable pour maintenir l'abordabilité

Dans un contexte économique marqué par une hausse substantielle des coûts d'exploitation des immeubles, une gestion responsable des augmentations de loyer a été mise en œuvre en 2024. La SHDM doit assurer un équilibre entre l'augmentation des loyers pour soutenir ses dépenses et le maintien de la qualité de ses logements, tout en garantissant sa viabilité financière et l'abordabilité de son parc immobilier. Fidèle à sa mission de bâtir l'habitation abordable, la SHDM a fait le choix de renoncer à 0,3 M\$ d'augmentation de loyer en 2024. Cette contribution sociale dédiée à l'abordabilité, profite directement aux locataires, mais aura un impact récurrent sur les budgets de la SHDM d'année

en année. D'autre part, une communication transparente rappelant les règles de calcul et les raisons des augmentations a été envoyée avec tous les renouvellements de baux, permettant aux locataires de comprendre le montant de leur augmentation de loyer. Malgré les hausses dues principalement aux coûts d'assurances, aux taxes et aux coûts des travaux, la moyenne des loyers de la SHDM pour l'ensemble de son parc locatif résidentiel était à 76 % du loyer médian de la SCHL en 2024. Entre 2018 et 2024, la moyenne des loyers dans le marché privé a crû de 43 %, alors que la moyenne des loyers de la SHDM a augmenté de 18 % pour la même période (voir graphique ci-dessous).



Moyenne des loyers, toutes typologies de logements confondues.  
Sources loyers privés : Société d'habitation du Québec <https://services.habitation.gouv.qc.ca/wls/apex/f?p=480000:3>.



## La reprise de la gestion de 138 logements

Le 1<sup>er</sup> avril, la SHDM a repris la gestion de 15 immeubles *Pour tous* situés dans l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension. Regroupant 138 logements propriétés de la SHDM depuis les années 1990, ces immeubles étaient gérés par les Habitations Terrasse Saint-Michel (HTSM) depuis de nombreuses années. Cette reprise de gestion s'inscrit dans la stratégie de la SHDM de gérer directement les immeubles

dont la majorité des locataires n'ont pas besoin d'un accompagnement spécialisé. L'objectif est notamment d'harmoniser la prestation de service au sein de son parc immobilier en s'appuyant sur son expertise interne en gestion immobilière. Une équipe composée de gestionnaires d'immeubles et d'agentes d'administration est allée à la rencontre des locataires afin d'assurer une transition harmonieuse.

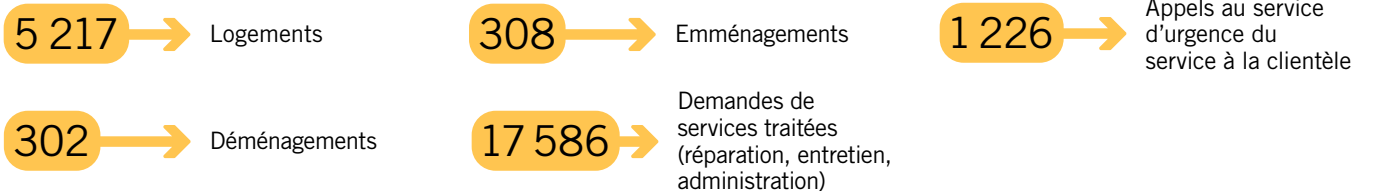


Des expertises pour accompagner la Ville de Montréal

La Ville de Montréal exerce son droit de préemption pour acquérir plusieurs immeubles, notamment des maisons de chambres. En tant que bras immobilier de la Ville, la SHDM accompagne différents services de la Ville dans la mise en œuvre de ces acquisitions. Nous analysons ensemble l'état des bâtiments afin de

trouver la meilleure option pour en assurer la gestion, en fonction de la clientèle et de notre réseau de partenaires. En 2024, nos équipes ont contribué à l'analyse de plus de 30 propriétés pour prise de décision d'achat. Par ailleurs, la SHDM a sélectionné et confié la gestion de sept immeubles achetés par la Ville à quatre ONBL.

En chiffres



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

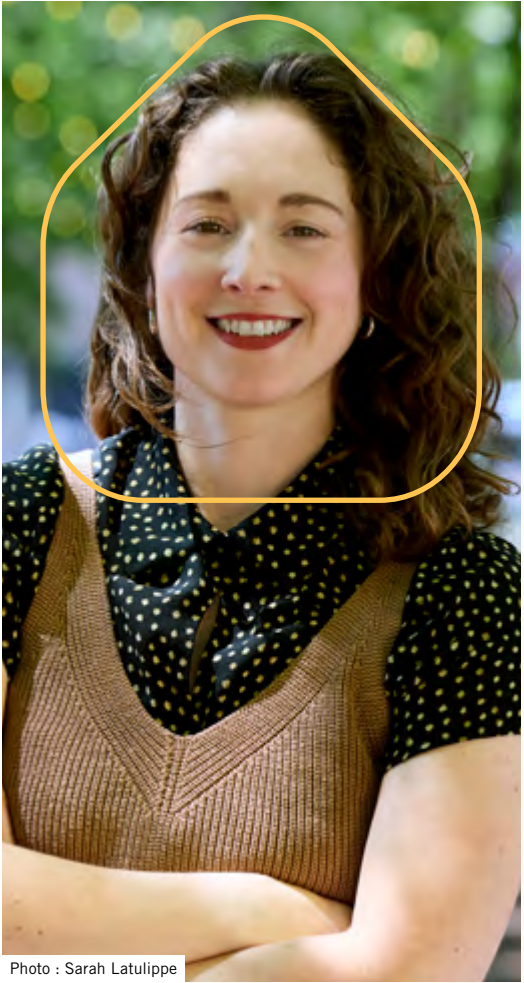


Photo : Sarah Latulippe

Paroles d'employée

Karine Houde  
Gestionnaire d'immeubles | Direction de la gestion immobilière

Être présents et à l'écoute

« Arrivée à la SHDM il y a un peu plus d'un an, je gère maintenant près de 800 logements. Le rôle de gestionnaire d'immeubles m'amène à accompagner nos locataires dans toutes sortes de contextes, y compris lors de transitions importantes. Ça a été le cas en 2024 lorsque nous avons repris la gestion de logements (voir p. 15) ou quand nous avons acquis les immeubles de La Pépinière (voir p. 11).

Notre défi principal, en tant que nouveau gestionnaire ou nouveau propriétaire, est d'assurer une transition fluide tout en créant un lien de confiance avec les locataires. Il faut miser sur une expérience client positive, être présents, à l'écoute et disponibles, car ce sont des changements importants pour les locataires. Dans ces cas, au-delà des communications écrites officielles, nous organisons des rencontres d'information dans les immeubles, avec des représentants de différents services de la SHDM. C'est l'occasion de répondre aux interrogations des locataires, de les rassurer et de leur faire connaître notre mission.

Ces deux transitions de reprise de gestion et acquisition se sont bien déroulées, grâce à notre équipe interne agile, expérimentée et capable de s'adapter au changement. »

Des partenariats au bénéfice de la communauté

La SHDM organise différentes activités et opérations pour animer et soutenir la communauté des locataires. Avec la collaboration de l'organisme Sentier Urbain, des potagers urbains sont mis en place dans les immeubles *Autonomie+*. En fournissant des bacs et de la terre et en organisant des ateliers avec des professionnels horticoles, 53 locataires dans huit immeubles ont pu jardiner tout en socialisant. Par ailleurs, un vaste projet de verdissement des espaces extérieurs des immeubles situés sur la rue Sherbrooke Ouest a aussi été mis en œuvre. Grâce à la participation d'une trentaine de locataires, des bacs ont été installés et de belles plantes vivaces ont pris racine, permettant d'améliorer la qualité de vie des locataires.

De plus, en partenariat avec les CIUSSS, la SHDM poursuit le programme de vaccination des doses de rappel de la COVID-19, du vaccin de la grippe et du zona dans neuf immeubles *Autonomie+*.

Mentionnons aussi que dans le cadre de sa politique d'investissement communautaire, trois organismes ont été soutenus en 2024, que ce soit par le biais de dons ou de commandites.

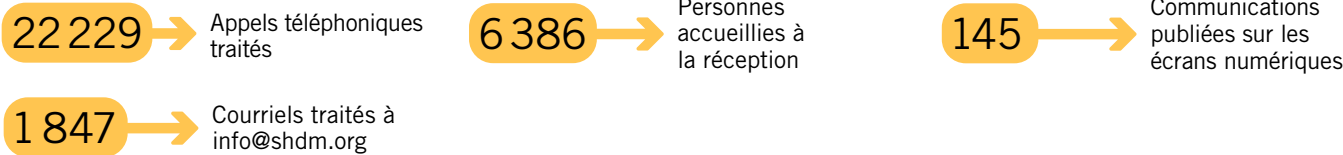


Développer le réflexe client

Afin de développer une compréhension et une définition communes de ce qu'est l'expérience client pour la SHDM, des ateliers sont proposés à tous les employés. Ils permettent à chacun d'entamer une réflexion et de développer les bons réflexes pour toujours mieux servir notre clientèle. En 2024, 17 nouveaux employés ont été formés.

Par ailleurs, un nouveau mécanisme de gestion des plaintes a été développé, permettant un meilleur suivi et une réponse appropriée aux besoins de nos locataires.

En chiffres



Accès Condos

En 2024, plus de 950 contacts clients Accès Condos ont été effectués. La très grande majorité sont des propriétaires Accès Condos qui souhaitent ou doivent rembourser leur crédit d'achat, notamment à l'occasion de la revente de leur propriété. Rappelons qu'entre 2005 et 2019, 3 925 unités abordables Accès Condos ont été construites dans une dizaine

d'arrondissements de Montréal, permettant à de nombreux montréalais et montréalaises de devenir propriétaires. La SHDM a également poursuivi sa réflexion sur les notions de pérennité et d'abordabilité pour l'accession à la propriété afin de lancer une formule renouvelée du programme Accès Condos.



Atelier d'horticulture avec les locataires du Lambert-Closse, immeuble Autonomie+  
Photo : SHDM

Assurer la **pérennité** du parc immobilier

Avec un parc immobilier de 393 immeubles résidentiels, dont une grande partie est vieillissante, la SHDM assure l'entretien de son parc immobilier, tout en préservant l'abordabilité et en améliorant l'efficacité énergétique. La SHDM, c'est aussi huit immeubles institutionnels et commerciaux et deux stationnements, que la SHDM entretient tout en assurant une gestion saine des revenus générés.

Des investissements pour entretenir

En 2024, la SHDM a investi 10,5 M\$ dans son programme de maintien de l'actif résidentiel. Des travaux ont été effectués dans 70 bâtiments, dont cinq immeubles *Autonomie+*, neuf maisons de chambres et 56 immeubles *Pour tous*. Au total, ce sont plus de 2 395 locataires qui ont bénéficié de différentes interventions dans ces immeubles.

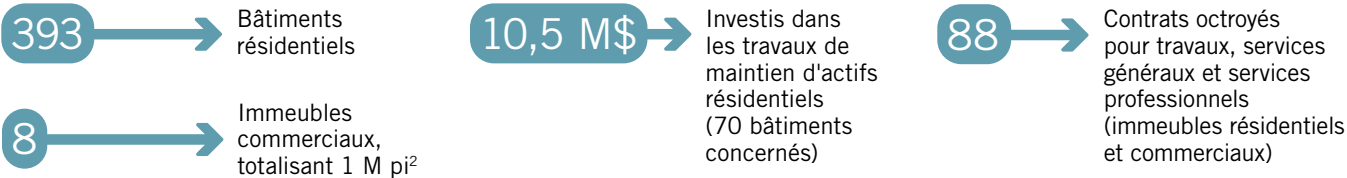
Outre les travaux de remplacement de portes et de fenêtres, de maçonnerie, de remplacement de balcons et de métaux ouvrés, de nombreux systèmes d'alarme-incendie ont été mis à niveau, ainsi que la modernisation de systèmes de ventilation. Ces travaux bénéficient du soutien du gouvernement fédéral (via 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).

Des engagements durables

Au-delà d'améliorer la sécurité et la qualité de vie des locataires, les travaux réalisés dans le cadre de cette Approche portefeuille visent à améliorer de près de 25 % l'efficacité énergétique des bâtiments, à réduire d'environ 25 % l'émission des gaz à effet de serre, ainsi qu'à améliorer l'accessibilité, tout en maintenant leur abordabilité.

Par ailleurs, les services d'une entreprise de services écoénergétiques (ESE) pour la conception et la réalisation de mesures d'économies d'énergie et de réduction de gaz à effet de serre pour un lot de 50 immeubles résidentiels ont été retenus afin de garantir les économies d'énergie des mesures qu'elle propose. Si le projet est concluant, il sera déployé.

En chiffres







Îlot Balmoral, immeuble commercial  
Photo : Stéphane Brügger

### De nouveaux locataires pour l'Îlot Balmoral

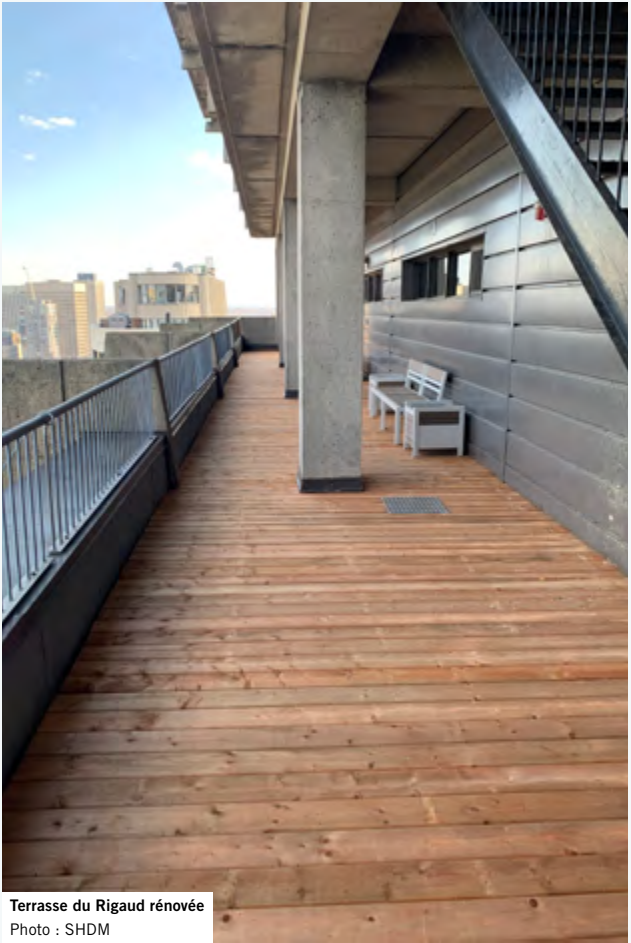
L'entente officialisant la location des deniers étages vacants de l'Îlot Balmoral a été conclue. Dès janvier 2026, les étudiants et chercheurs en arts numériques de l'Université du Québec en Abitibi-Témiscamingue (UQAT) et du regroupement de cinq cégeps, rejoindront ceux de L'École des arts numériques, de l'animation et du design et de l'Office national du film déjà présents dans l'édifice. Depuis le début du projet de l'Îlot Balmoral, la SHDM a œuvré pour créer une communauté verticale numérique qui puisse tirer profit de la synergie entre créateurs, chercheurs, étudiants, grand public et gens d'affaires. Aujourd'hui, cette annonce vient parachever cette vision, permettant de créer la première tour entièrement consacrée à la création numérique au Canada.



Conférence de presse officialisant la location  
des deniers étages vacants de l'Îlot Balmoral.  
Photo : SHDM



Gheorghe Cepreaga, Alain Tremblay et Hamid Chaouche,  
conseillers techniques de la SHDM ayant coordonné les travaux du Rigaud.  
Photo : Sarah Latulippe



Terrasse du Rigaud rénovée  
Photo : SHDM

### Travaux majeurs au Rigaud



En 2024, plus d'1,5 M\$ ont été investis pour moderniser les ascenseurs de l'immeuble Le Rigaud, le plus grand immeuble *Autonomie+* de la SHDM, proposant 312 logements abordables aux personnes autonomes âgées de 55 ans et plus. La réfection de la terrasse du 17<sup>e</sup> étage, a également été complétée, offrant un espace extérieur revitalisé et sécuritaire aux locataires, avec une vue imprenable sur la ville.

Rappelons que ces interventions s'ajoutent aux travaux d'étanchéité du toit-jardin au-dessus du stationnement, achevés en 2023, qui ont permis de revoir totalement l'aménagement paysager autour de l'immeuble. Au total, près de 3,9 M\$ ont été investis au cours des trois dernières années dans cet immeuble, dans le but d'assurer son bon maintien et d'améliorer le milieu de vie des locataires.



# Favoriser une culture centrée sur l'équipe

La SHDM souhaite développer et promouvoir une culture où le bien-être et l'expertise de l'équipe sont au cœur des priorités. En reconnaissant et valorisant ses employés, en renforçant les synergies et la collaboration à tous les niveaux et en développant leurs compétences pour mettre en valeur leur plein potentiel, la SHDM met l'équipe au cœur de ses priorités.



## Des Matinées SHDM rassembleuses

L'année 2024 a été riche en événements rassemblant l'ensemble des employés : les Matinées SHDM. Le 26 mars, l'équipe a eu le plaisir d'écouter Jean-Pierre Girard à l'Îlot Balmoral pour une matinée-conférence inspirante sur le modèle de Vienne en habitation. Cette matinée a permis de lancer la démarche de planification stratégique 2025-2028.

Le 23 mai, l'équipe était réunie pour réfléchir à l'avenir et nourrir le travail sur cette nouvelle planification stratégique. Plus de 100 employés ont pris part aux ateliers collaboratifs : des occasions pour échanger et apprendre à mieux se connaître.

Enfin, le 11 décembre, tout le monde était réuni au Centre Mont-Royal sous le thème Mieux-être, ensemble! Ce moment privilégié a permis de souligner les bons coups de chaque direction et reconnaître les années d'engagement des employés.



## Une convention collective pour les locataires-surveillants

Des négociations se sont tenues entre la SHDM et le Syndicat des Cols bleus regroupés de Montréal, SCFP section locale 301 afin de doter les locataires-surveillants de leur première convention collective. Elle a été signée en juillet 2024 et est en vigueur

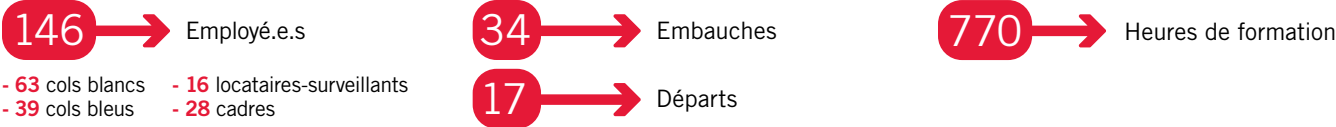
jusqu'au 30 juin 2027. Rappelons que le rôle du locataire-surveillant est d'assurer une vigie de l'immeuble Autonomie+ dans lequel il habite et d'agir pour soutenir la communauté. Il est à la fois employé et client de la SHDM.

## Des bureaux réaménagés pour s'adapter

En 2024, avec l'appui du conseil d'administration, la SHDM a lancé des travaux d'envergure pour réaménager ses bureaux de la Place Dupuis. Ce projet a été l'occasion de repenser nos manières de travailler en redéfinissant les modes de collaboration, en fonction des tâches et des agendas, en réinventant les espaces de travail et les modes d'échanges. Cet

investissement permettra aussi de mieux répondre aux besoins grandissants de notre équipe, tout en s'adaptant à la nouvelle réalité du travail hybride. Ces travaux ont nécessité la relocalisation des équipes dans différents sites, tout en maintenant la fluidité du service à la clientèle. Les travaux seront finalisés au printemps 2025.

### En chiffres



### Paroles d'employée

**Hind Bennani**  
Coordonnatrice – approvisionnement | Direction des affaires juridiques et corporatives

#### L'approvisionnement, une équipe au cœur des opérations

« Ce qui me motive au quotidien? Faire partie d'une organisation dont la mission est noble, et avoir la chance de travailler avec une équipe en or, composée de personnes passionnées et dévouées.

De mon point de vue, l'équipe de l'approvisionnement est un pilier opérationnel de la SHDM. Elle assure la continuité des projets en permettant l'octroi des contrats, et en se basant sur des processus efficaces pour respecter les échéances, ce qui est essentiel notamment pour la livraison des chantiers liés à nos projets immobiliers. L'équipe de l'approvisionnement participe également au respect des budgets en stimulant la concurrence et en optimisant les coûts, le tout en appliquant rigoureusement les lois et les règlements en vigueur.

En 2024, nous avons octroyé 102 contrats – un bond significatif par rapport à 65 en 2023. Avec tous les postes en dotation de l'équipe qui ont été comblés, nous avons eu la capacité de stabiliser nos opérations, d'innover et d'optimiser nos outils pour être plus efficaces. Grâce à une équipe aux expertises diversifiées, nous pouvons continuer de progresser pour atteindre les objectifs de la planification stratégique 2025-2028.

Merci à toute l'équipe de l'approvisionnement pour son engagement! »



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.

Elle 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 directrice générale sont nommés 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.



Composition du conseil d’administration au 31 décembre 2024

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.

Julie Chaurette CRM, ASC, FCPA  
Vice-présidente



Présidente du comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications —  
Membre du comité d'audit, de finances et de gestion des risques — Début du mandat : 11-06-2015 et renouvellement : 23-06-2024

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).



Jean-Charles Angers

Administrateur



Président du comité de gestion des investissements et membre du comité d'audit, de finances et de gestion des risques — Début du mandat : 23-06-2024

Titulaire d'un MBA et d'un Baccalauréat en génie civil, Jean-Charles Angers possède plus de 40 ans d'expérience dans la vente, le financement de projets et d'entreprises immobilières. Il a notamment joué un rôle important dans le développement du Groupe Immobilier RBC Marchés des Capitaux au Québec et au Canada à titre de banque d'affaires dans l'immobilier.

Au fil de sa carrière, M. Angers a piloté plusieurs transactions d'envergure dans toutes les catégories d'actifs immobiliers. Il siège également sur différents conseils d'administration, dont celui de YMCA Québec et de Mission Unitainés, ainsi que sur le comité consultatif de planification stratégique du Groupe Immobilier HD qui intervient dans le domaine multi-résidentiels locatifs. Jean-Charles Angers était membre du comité d'audit, de finances et de gestion des risques de la SHDM en tant que ressource externe depuis 2022.

Isabelle Durand

Avocate, ASC  
Administratrice



Membre du comité de gestion des investissements et du comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications — Début du mandat : 23-06-2024

Détentrice d'un baccalauréat en droit et diplômée du Collège des administrateurs de sociétés (ASC), Isabelle Durand a commencé sa carrière chez Fasken en 2001 en immobilier transactionnel. Elle a ensuite occupé plusieurs fonctions au sein d'Ivanhoé Cambridge, où elle a développé, pendant une quinzaine d'années,

une expertise en gouvernance, en investissement, en conformité et en exploitation. Depuis 2022, Me Durand est vice-présidente et chef des affaires juridiques chez iA Groupe financier, où elle a la responsabilité de l'ensemble des activités juridiques du Groupe, du secrétariat corporatif et des relations gouvernementales. Isabelle Durand était membre du comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications et du comité de gestion des investissements de la SHDM en tant que ressource externe depuis 2022.

Danielle Cécile

Administratrice



Membre du comité d'audit, de finances et de gestion des risques et 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.

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.

Marie-Yan Cyr

architecte OAQ  
Administratrice



Membre du comité d'audit, de finances et de gestion des risques et du comité de gestion des investissements — Début du mandat : 22-06-2022 et renouvellement : 23-06-2024

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 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.

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 — 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 a cumulé 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 d'avoir siégé sur des conseils d'administration et des comités d'audit de plusieurs organismes, il agissait comme consultant en comptabilité et gestion financière auprès de différentes entreprises.

M. Juneau est décédé le 1<sup>er</sup> février 2025. La SHDM tient à souligner sa contribution exceptionnelle aux travaux du conseil d'administration pendant toutes ces années.



# Comité de direction

**Sophie Rousseau-Loiselle** Urbaniste  
Directrice générale



Urbaniste ayant une maîtrise en administration publique, Sophie Rousseau-Loiselle possède plus de 15 ans 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 37 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.

**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.

**Karine Larocque**  
Directrice des ressources humaines



Détentrice d'une maîtrise en administration publique – gestion des ressources humaines de l'ÉNAP et d'un baccalauréat en sciences politiques de l'UQAM, Karine Larocque cumule plus de 20 ans d'expérience en ressources humaines, notamment dans le réseau de la santé et dernièrement dans le milieu de l'éducation. Avant de

se joindre à la SHDM, elle occupait le poste de directrice adjointe – Service des ressources humaines au Centre de services scolaire de Laval. Elle a intégré la SHDM en 2023 à titre de responsable ressources humaines avant d'être nommée, en octobre 2024, au poste de directrice des ressources humaines.

**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 24 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.



**Kevin McMahon**

Directeur du développement  
immobilier



Titulaire d'une maîtrise en gestion de projets, Kevin McMahon cumule plus de 15 ans d'expérience, notamment en développement immobilier et montage financier. Après avoir débuté sa carrière dans la gestion des risques au sein d'une institution financière, il s'implique depuis une dizaine d'années dans le développement de projets immobiliers menés par des organismes

à but non lucratif. Avant de rejoindre la SHDM en 2024 en tant que directeur du développement immobilier, il occupait des fonctions similaires au sein d'Interloge, un OBNL spécialisé en logements sociaux et abordables.

**Elisabeth Tremblay**

Directrice des communications,  
des relations publiques et  
de l'expérience client



Elisabeth Tremblay est titulaire d'une maîtrise en communication publique et d'un baccalauréat en science politique de l'Université Laval ainsi que d'une maîtrise en ingénierie de l'information et de la communication de l'Université Bordeaux Montaigne en France. Leader dans le domaine des communications stratégiques depuis plus de 20 ans, elle a évolué au sein de grandes

entreprises privées et publiques telles que Vidéotron, TELUS, Loto-Québec, et plus récemment au CIUSSS de l'Est-de-l'Île-de-Montréal. Elle s'est jointe à la SHDM en août 2024 à titre de directrice des communications, des relations publiques et de l'expérience client.

**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 en 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,

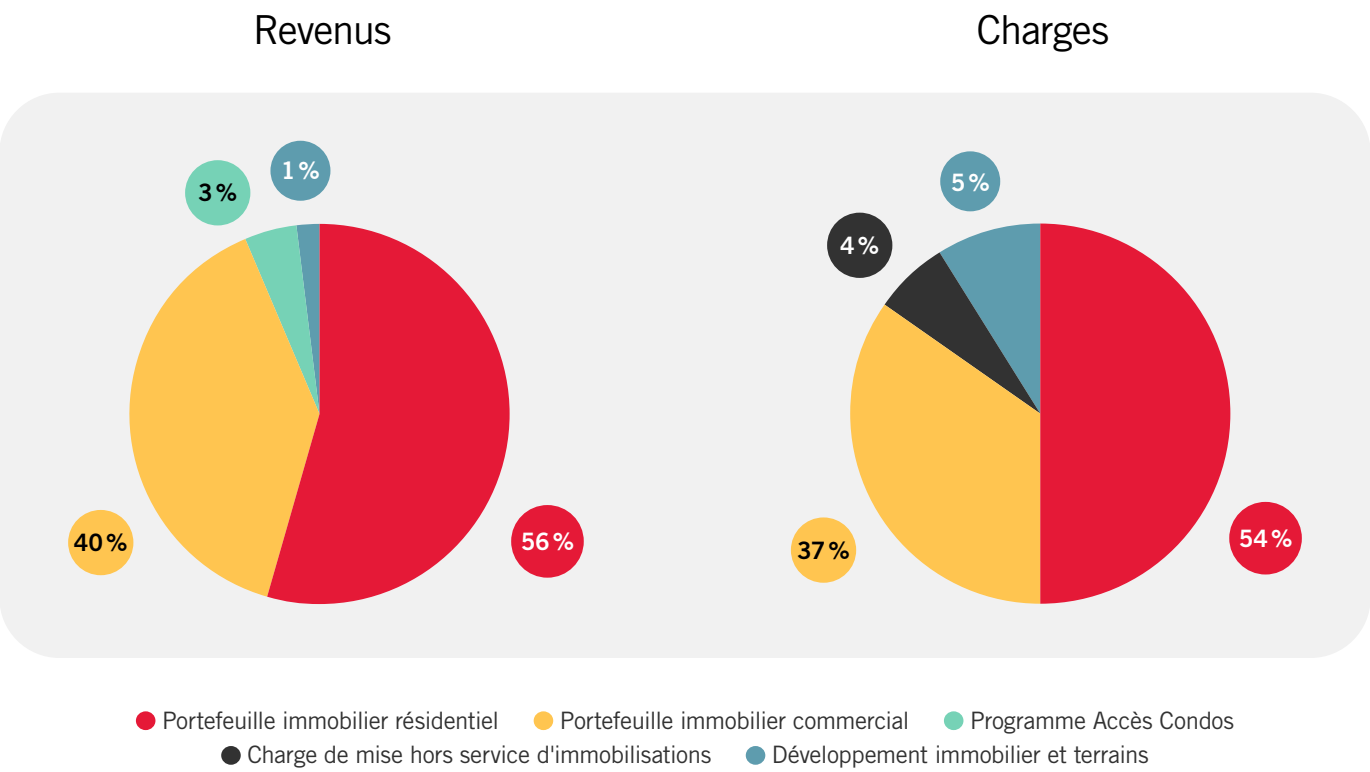
entre autres, en gestion immobilière et au développement. Depuis 2012, elle a été nommée cadre à la direction générale où elle exerce aussi la fonction de secrétaire corporative substitut.



Novello, projet Accès Condos  
Photo : SHDM



Résultats financiers





# États financiers consolidés

au 31 décembre 2024

Attestation de la direction	35
Rapport des auditeurs indépendants	36-38
État consolidé des résultats	39
État consolidé des gains et des pertes de réévaluation	40
État consolidé de la situation financière	41
État consolidé de la variation de la dette nette	42
État consolidé des flux de trésorerie	43-44
Notes aux états financiers consolidés	45-75
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 2024

### 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 2024, 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 26 mars 2025



## 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 ») et de l'organisme de son périmètre comptable (le « groupe »), qui comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2024, et les états consolidés des résultats et de l'excédent accumulé, des gains et 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 consolidés ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 2024, 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 l'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 des auditeurs contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

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

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

- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principecomptable 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 planifions et réalisons l'audit du groupe afin d'obtenir des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou des unités du groupe pour servir de fondement à la formation d'une opinion sur les états financiers du groupe. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la revue des travaux d'audit effectués pour les besoins de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.



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*

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

Montréal, Québec  
Le 29 avril 2025

*Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l.*

<sup>1</sup> FCPA auditrice, permis de comptabilité publique  
n° A115222

État consolidé des résultats

Exercice terminé le 31 décembre 2024

	Notes	Budget 2024	Réel 2024	Réel 2023
		\$	\$	\$
Revenus				
Portefeuille immobilier résidentiel (tableau 1)		47 089 000	47 831 678	42 443 238
Portefeuille immobilier commercial (tableau 1)		33 068 000	34 191 691	36 943 409
Ventes de propriétés		3 524 000	-	-
Programme Accès Condos	9	2 500 000	2 594 239	2 205 097
Développement immobilier et terrains		235 000	898 503	518 062
Intérêts sur prêts et autres revenus		200 000	223 437	450 109
		86 616 000	85 739 548	82 559 915
Charges				
Portefeuille immobilier résidentiel (tableau 1)		44 139 000	46 380 249	40 597 825
Portefeuille immobilier commercial (tableau 1)		31 268 000	31 854 326	35 248 428
Charge de mise hors service d'immobilisations		-	3 324 783	4 145 003
Coût des propriétés vendues		976 000	-	-
Développement immobilier et terrains		3 817 000	4 369 675	4 903 168
Autres charges		16 000	38 653	1 582
	26	80 216 000	85 967 686	84 896 006
Excédent (déficit) annuel lié aux activités		6 400 000	(228 138)	(2 336 091)
Excédent accumulé lié aux activités au début de l'exercice <sup>(1)</sup>			180 284 918	182 621 009
Excédent accumulé lié aux activités à la fin de l'exercice			180 056 780	180 284 918

<sup>(1)</sup> L'excédent accumulé lié aux activités au début de l'exercice 2023 inclut l'affectation interne – réserve de remplacement de 400 415 \$ et l'actif net investi en immobilisations à même la réserve de remplacement de 253 556 \$ qui ont été transférés à l'excédent accumulé lié aux activités au cours de l'exercice.

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 2024

Note	2024	2023
	\$	\$
Gains de réévaluation cumulés, au début de l'exercice	10 325 375	13 050 448
Perte non réalisée sur le programme Accès Condos	(75 216)	(301 274)
Perte non réalisée sur les instruments financiers dérivés	(3 873 505)	(2 423 799)
Variation de l'exercice	(3 948 721)	(2 725 073)
Gains de réévaluation cumulés, à la fin de l'exercice	6 376 654	10 325 375

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

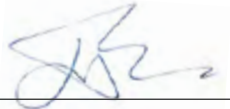
État consolidé de la situation financière

au 31 décembre 2024

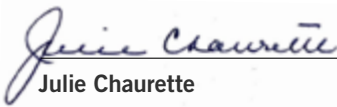
	Notes	2024	2023
		\$	\$
Actifs financiers			
Encaisse	4	34 533 454	32 389 147
Débiteurs	5	6 507 402	4 664 699
Somme à recevoir découlant d'un contrat de location-financement	6	177 103	354 205
Propriétés destinées à la revente	16	861 099	861 099
Avantages incitatifs relatifs à des baux	7	2 875 128	3 459 411
Prêt à recevoir	8	801 739	863 127
Crédits d'achat Accès Condos	9	20 957 095	23 190 601
Instruments financiers dérivés, à la juste valeur	20	1 264 958	4 130 862
		67 977 978	69 913 151
Passifs			
Emprunt bancaire	10	42 500 000	8 000 000
Créditeurs et charges à payer	11	12 839 348	13 913 470
Dette à long terme	12	190 415 223	192 378 104
Obligations liées à la mise hors service d'immobilisations	13	45 598 169	44 175 176
Instrument financier dérivé, à la juste valeur	20	1 321 436	313 835
Revenus reportés	14	32 178 240	28 638 861
		324 852 416	287 419 446
Dette nette		(256 874 438)	(217 506 295)
Actifs non financiers			
Propriétés	15	441 118 136	405 160 171
Immobilisations corporelles	17	646 226	842 726
Frais payés d'avance		1 543 510	2 113 691
		443 307 872	408 116 588
Excédent accumulé		186 433 434	190 610 293
L'excédent accumulé est constitué des éléments suivants :			
Gains de réévaluation cumulés		6 376 654	10 325 375
Excédent accumulé lié aux activités		180 056 780	180 284 918
		186 433 434	190 610 293
Obligations contractuelles (note 21)			
Droits contractuels (note 22)			
Passifs éventuels (note 24)			

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



Julie Chaurette  
Administratrice et présidente 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 2024

	Budget 2024	Réel 2024	Réel 2023
	\$	\$	\$
Excédent (déficit) annuel lié aux activités	6 400 000	(228 138)	(2 336 091)
Variation des immobilisations corporelles et des propriétés			
Acquisitions	(33 000 000)	(49 572 364)	(70 148 133)
Réduction de valeur de propriétés	-	-	919 383
Radiation de propriétés	-	-	90 678
Radiation d’immobilisations corporelles	-	40 387	1 687
Propriétés destinées à la revente	-	-	861 099
Amortissement	11 902 500	13 770 512	12 529 136
	(21 097 500)	(35 761 465)	(55 746 150)
Variation des frais payés d'avance	-	570 181	(217 640)
Augmentation de la dette nette, exception faite des pertes de réévaluation nettes	(14 697 500)	(35 419 422)	(58 299 881)
Pertes de réévaluation nettes	-	(3 948 721)	(2 725 073)
Augmentation de la dette nette	(14 697 500)	(39 368 143)	(61 024 954)
Dette nette au début de l'exercice		(217 506 295)	(156 481 341)
Dette nette à la fin de l'exercice		(256 874 438)	(217 506 295)

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

# État consolidé des flux de trésorerie

Exercice terminé le 31 décembre 2024

	Notes	2024	2023
		\$	\$
Activités de fonctionnement			
(Déficit) annuel lié aux activités		(228 138)	(2 336 091)
Éléments sans effet sur la trésorerie			
Amortissement des propriétés	15	13 566 640	12 325 317
Réduction de valeur de propriétés		-	919 383
Radiation de propriétés		-	90 678
Amortissement des immobilisations corporelles	17	203 872	203 819
Radiation d'immobilisations corporelles	17	40 387	1 687
Charge de désactualisation		1 198 192	1 190 357
Obligation de mise hors service réglée		(922 687)	-
Amortissement des avantages incitatifs relatifs à des baux		584 283	518 386
Subvention sur prêts à recevoir		(63 612)	(67 827)
Crédits d'achat Accès Condos		(423 907)	(299 119)
Provision au titre des sites contaminés		-	213 890
Revenus reportés		(45 273)	(57 015)
		13 909 757	12 703 465
Variation nette des éléments hors caisse liés au fonctionnement	18 a)	2 445 710	16 497 533
Flux de trésorerie liés aux activités de fonctionnement		16 355 467	29 200 998
Activités de financement			
Variation nette de l'emprunt bancaire		34 500 000	8 000 000
Remboursement de la dette à long terme		(5 834 877)	(5 755 438)
Augmentation de la dette à long terme		3 871 996	8 675 560
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		32 537 119	10 920 122
Activités d'investissement en immobilisations			
Acquisition nette et amélioration de propriétés		(49 584 819)	(32 990 998)
Acquisition d'immobilisations corporelles	17	(47 759)	(96 870)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement en immobilisations		(49 632 578)	(33 087 868)

# État consolidé des flux de trésorerie (suite)

Exercice terminé le 31 décembre 2024

	Notes	2024	2023
		\$	\$
Autres activités d'investissement			
Somme perçue en vertu d'un contrat de location-financement		177 102	177 102
Perte non réalisée sur le Programme Accès Condos	18 b)	(75 216)	(301 274)
Encaissements comptabilisés à l'état de la situation financière en vertu du Programme Accès Condos	18 b)	2 657 413	1 680 022
Encaissement du prêt à recevoir		125 000	125 000
Flux de trésorerie liés aux autres activités d'investissement		2 884 299	1 680 850
Augmentation de l'encaisse		2 144 307	8 714 102
Encaisse au début de l'exercice		32 389 147	23 675 045
Encaisse à la fin de l'exercice	4	34 533 454	32 389 147

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

# Notes aux états financiers consolidés

31 décembre 2024

## 1. Statut et objets

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

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

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

## 2. Principales méthodes comptables

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

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

### a) Utilisation d'estimations

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

Les estimations et les hypothèses utilisées par la Société pour comptabiliser ou présenter certains éléments des états financiers consolidés reposent sur les données disponibles les plus fiables et les hypothèses les plus probables lors de l'établissement des états financiers consolidés et font appel au jugement.

### 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 2024

## 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 significatif 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 de la Société en commandite Brennan-Duke sont consolidés intégralement aux comptes de la SHDM et les transactions interorganismes et soldes réciproques sont éliminés en consolidation.

### c) Constatation des revenus

Les revenus pour lesquels la SHDM a une obligation de prestation sont constatés au fur et à mesure que cette obligation est remplie, soit à un moment précis ou progressivement. La SHDM a une obligation de prestation lorsqu'elle doit rendre un service ou fournir un bien précis en échange de la somme reçue d'une tierce partie. Plus précisément :

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 le prêt 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.

# Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2024

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

### c) Constatation des revenus (suite)

Les subventions sont constatées à titre de revenus lors de l’enregistrement des coûts des propriétés auxquelles elles se rapportent, dans la mesure où elles ont été autorisées par le cédant et que les critères d’admissibilité sont atteints, sauf si les stipulations dont sont assorties les subventions créent une obligation répondant à la définition d’un passif. Dans un tel cas, les subventions sont inscrites dans les revenus reportés et sont constatées aux résultats, au fur et à mesure que les stipulations sont respectées.

### 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 2 novembre 2023 et le conseil municipal de la Ville de Montréal le 11 décembre 2023.

### 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.

# Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2024

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

### e) Instruments financiers (suite)

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.

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.

# Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2024

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

### i) Contrats de location (suite)

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

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

### j) Prêt à recevoir

Le prêt à recevoir est présenté au moindre du coût et de la valeur de recouvrement nette. Le prêt assorti de conditions avantageuses importantes est présenté à la valeur actualisée pour tenir compte de la valeur de l'élément subvention. L'écart d'actualisation est amorti sur la durée du prêt 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.



# Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2024

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

### 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.

### 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. L’obligation comprend les coûts directement attribuables aux activités de mise hors service de l’immobilisation corporelle, y compris les activités au titre du fonctionnement, de l’entretien et de la surveillance après la mise hors service. 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.

Les coûts liés aux révisions d’échéancier et de flux de trésorerie sont capitalisés à l’actif correspondant ou passés en charge lorsqu’il n’y a pas d’actif correspondant.

À la suite de sa comptabilisation initiale, la valeur comptable de l’obligation est augmentée de la charge de désactualisation annuelle pour tenir compte de l’écoulement du temps.

# Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2024

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

### n) Obligations liées à la mise hors service d’immobilisations (suite)

La valeur comptable de l’obligation est également ajustée pour tenir compte des variations de l’échéancier ou du montant des flux de trésorerie non actualisés par rapport à l’estimation initiale ou d’une révision du taux d’actualisation. Ces ajustements sont constatés à titre d’augmentation ou de diminution de la valeur comptable de l’immobilisation en cause. La valeur comptable révisée de l’immobilisation doit être amortie prospectivement.

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 2024

## 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 :

	Durée
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 corporelles

Les propriétés et les immobilisations corporelles 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 corporelles. 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 et immobilisations corporelles 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.

# Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2024

## 3. Nouvelle méthode comptable

À compter du présent exercice, la Société a adopté les chapitres SP 3400, *Revenus*, SP 3160, *Partenariats public-privé* et NOSP-8, *Éléments incorporels achetés du Manuel de comptabilité de CPA Canada pour le secteur public*, applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> avril 2023.

Conformément aux dispositions transitoires, la Société a choisi d'appliquer ces nouvelles normes comptables de façon prospective.

### SP 3400, *Revenus*

Cette norme fournit des indications pour la comptabilisation, l'évaluation et la présentation des revenus qui ne sont pas traités par une autre norme comptable. Elle vient également faire la distinction entre les revenus provenant d'opérations avec obligations de prestation et les revenus provenant d'opérations qui ne comprennent pas d'obligations de prestation.

La Société a une obligation de prestation lorsqu'elle doit rendre un service ou fournir un bien en échange de la somme reçue d'une tierce partie. Pour leur part, les revenus qui ne présentent pas d'obligation de prestation sont comptabilisés lorsque la Société a le pouvoir de les revendiquer ou de les prélever en vertu d'un évènement passé.

L'adoption de ce chapitre n'a eu aucune incidence sur les résultats ni sur la situation financière de la Société.

### SP 3160, *Partenariats public-privé*

Cette norme fournit des indications sur la comptabilisation, la mesure et la présentation d'une infrastructure acquise par une société sous la forme d'un partenariat public-privé (ci-après « PPP »). Notamment, elle identifie ce qui constitue un élément d'infrastructure réalisé en PPP et précise qu'un actif et un passif doivent être comptabilisés lorsque l'entité du secteur public en obtient le contrôle.

L'adoption de ce chapitre n'a eu aucune incidence sur les résultats ni sur la situation financière de la Société.

### NOSP-8, *Éléments incorporels achetés*

La note d'orientation indique que les éléments incorporels achetés doivent dorénavant être comptabilisés comme actifs plutôt qu'à titre de charges. Les éléments incorporels achetés excluent les logiciels, qui sont comptabilisés à titre d'immobilisations corporelles conformément aux normes existantes.

L'adoption de cette note d'orientation n'a eu aucune incidence sur les résultats ni sur la situation financière de la Société.



Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2024

4. Encaisse

	2024	2023
	\$	\$
Encaisse	2 556 526	2 011 393
Compte à rendement élevé, portant intérêt à un taux de 3,70 % (5,45 % au 31 décembre 2023)	31 976 928	30 377 754
	34 533 454	32 389 147

5. Débiteurs

	2024	2023
	\$	\$
Ville de Montréal	3 090 046	2 449 129
Taxes de ventes	886 456	717 307
Loyers à recevoir	1 038 866	765 381
Gestionnaires externes	916 730	718 360
Refacturation de projet	272 261	-
Autres	724 113	342 420
	6 928 472	4 992 597
Provision pour dépréciation des loyers à recevoir	(421 070)	(327 898)
	6 507 402	4 664 699

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

Le remboursement minimal exigible en vertu d'un contrat de location-financement au cours du prochain exercice est le suivant :

	\$
2025	177 103

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

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2024

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 2024, les remboursements exigibles pour les prochains exercices sont les suivants :

Échéance	Ville de Montréal	Commercial
	\$	\$
Moins d'un an	7 326 745	245 071
Entre 1 et 5 ans	22 301 088	-
	29 627 833	245 071

8. Prêt à recevoir

Le solde de prix de vente des propriétés porte intérêt à un taux de 7,37 % (7,37 % en 2023) et a une date d'échéance en 2033 (2033 en 2023).

	2024	2023
	\$	\$
Solde de prix de vente	801 739	863 127

Un montant de 323 261 \$ (386 873 \$ au 31 décembre 2023) a été déduit de la valeur du prêt à recevoir relatif au solde de prix de vente des propriétés pour le présenter à la valeur actualisée à un taux de 7,37 % au 31 décembre 2024 (7,37 % au 31 décembre 2023).

Le prêt à recevoir ne comporte aucune garantie.

Aux 31 décembre 2024 et 2023, aucune provision pour dépréciation du prêt à recevoir n'a été constatée.

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

	\$
2025	125 000
2026	125 000
2027	125 000
2028	125 000
2029	125 000

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2024

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 divise à prix abordable par le biais d’une formule novatrice d’accession à la propriété : le programme Accès Condos. Depuis sa création, 3 925 ménages 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 20 957 095 \$ (23 190 601 \$ au 31 décembre 2023).

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 5,10 % à 6,00 % en 2024 (4,40 % à 6,00 % en 2023);
- Un taux de pertes estimées sur créances de 1,24 % (1,40 % en 2023);
- Un taux d’actualisation de 10,26 % (10,15 % en 2023).

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

	2024	2023
	\$	\$
Encaissements des crédits d’achat Accès Condos :		
Encaissements enregistrés à l’état consolidé de la situation financière	2 657 413	1 680 022
Encaissements enregistrés à l’état consolidé des résultats et de l’excédent accumulé	2 095 116	1 604 704
Total des encaissements des crédits d’achat Accès Condos	4 752 529	3 284 726

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

	2024	2023
	\$	\$
Revenus du Programme Accès Condos :		
Encaissements enregistrés à l’état consolidé des résultats et de l’excédent accumulé	2 095 116	1 604 704
Revenus d’actualisation	432 975	573 202
Variation de la provision pour mauvaises créances	66 148	27 191
Revenus provenant du Programme Accès Condos	2 594 239	2 205 097

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2024

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 :

		Gain (perte) non réalisé(e)
Taux	Montant	Variation
	\$	\$
11,76 %	19 666 745	(1 290 350)
11,26 %	20 080 867	(876 228)
10,76 %	20 510 712	(446 383)
10,26 %	20 957 095	-
9,76 %	21 420 896	463 801
9,26 %	21 903 027	945 932
8,76 %	22 404 526	1 447 431

10. 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 5,45 % au 31 décembre 2024 (7,20 % au 31 décembre 2023) réduit de 50 points de base et le taux CORRA\* plus une prime de 44 points de base (taux en vigueur jusqu’au 25 août 2025) pour les avances par tranche de 100 000 \$.

Au 31 décembre 2024, le solde de cet emprunt bancaire est 42 500 000 \$ (8 000 000 \$ au 31 décembre 2023). Cependant, la Société utilise cet emprunt bancaire pour garantir des lettres de garantie dont le montant total est de 255 900 \$ au 31 décembre 2024 (821 870 \$ au 31 décembre 2023). Cette facilité de crédit vient à échéance le 24 août 2029.

\* Canadian Overnight Repo Rate Average



Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2024

11. Créditeurs et charges à payer

	2024	2023
	\$	\$
Fournisseurs et frais courus	9 458 558	10 299 079
Ville de Montréal	65 415	71 841
Gestionnaires externes	736 194	612 970
Salaires	1 294 244	1 525 153
Provision au titre des sites contaminés <sup>(1)</sup>	691 190	691 190
Autres	593 747	713 237
	<b>12 839 348</b>	<b>13 913 470</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.

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2024

12. Dette à long terme

	2024	2023
	\$	\$
Emprunt à terme portant intérêt au taux CORRA 1 mois, majoré de 0,30 %, de 3,31 % au 31 décembre 2024 (taux CDOR 1 mois, majoré de 0,06 %, de 5,44 % au 31 décembre 2023) plus les frais d'estampillage de 0,48 % (0,18 % au 31 décembre 2023), venant à échéance en 2025, remboursable en versements mensuels de 129 443 \$, capital et intérêts, garanti par la Ville de Montréal <sup>(1)</sup>	25 787 313	26 816 595
Emprunt à terme portant intérêt taux CORRA 3 mois, majoré de 0,32 %, variant de 3,27 % à 3,85 % au 31 décembre 2024 (taux CDOR 3 mois variant de 5,45 % à 5,57 % au 31 décembre 2023) plus les frais d'estampillage de 0,90 % (0,58 % au 31 décembre 2023), venant à échéance en 2029, remboursable en versements mensuels de 488 170 \$, capital et intérêts, garanti par la Ville de Montréal <sup>(1)</sup>	83 060 494	86 155 932
Emprunt à terme portant intérêt au taux CORRA 1 mois, majoré de 0,30 %, de 3,30 % au 31 décembre 2024 (taux CDOR 30 jours, majoré de 0,08 %, de 5,46 % au 31 décembre 2023) plus les frais d'estampillage de 0,99 % (0,69 % au 31 décembre 2023), venant à échéance en 2027, remboursable en versements mensuels de 398 568 \$, capital et intérêts, garanti par la Ville de Montréal <sup>(1)</sup>	69 019 860	70 730 017
Hypothèque immobilière portant intérêt au taux de 2,92 % (2,92 % au 31 décembre 2023), venant à échéance en 2033, remboursable à compter du premier jour du mois suivant la dernière avance	12 547 556	8 675 560
	<b>190 415 223</b>	<b>192 378 104</b>

La Société a renouvelé un emprunt à terme au montant de 25 613 768 \$, disponible en tout temps après le 27 février 2025. Cet emprunt à terme portera intérêt au taux CORRA 30 jours, majoré de 0,75 %, plus les frais d'estampillage de 1,05 %, échéant en 2030, remboursable en versements mensuels de 150 015 \$, capital et intérêts, garanti par la Ville de Montréal. La Société a aussi signé un contrat d'échange de taux d'intérêt au taux de 3,61 % pour fixer le coût de cette dette pour 5 ans à partir de 2025. Le taux d'intérêt inclut des frais d'estampillage de 1,05 %.

(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 20).

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2024

12. 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	2024		
	Échéance	À refinancer	Échéance nette
	\$	\$	\$
2025	31 147 822	25 613 768	5 534 054
2026	5 671 251	-	5 671 251
2027	69 279 167	63 581 428	5 697 739
2028	4 025 225	-	4 025 225
2029	70 128 237	69 328 350	799 887
2030 et suivantes	10 163 521	8 532 338	1 631 183
Total	190 415 223	167 055 884	23 359 339

13. 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, la décontamination des terrains et la disposition d'équipements contaminés.

	Assainissement des bâtiments	Décontamination des terrains	Disposition d'équipements contaminés	Total
	\$	\$	\$	\$
Solde d'ouverture	44 128 084	47 092	-	44 175 176
Obligations engagées	3 859 502	1 261 523	-	5 121 025
Obligation réglée	(922 687)	-	-	(922 687)
Charge de désactualisation	1 196 463	1 304	425	1 198 192
Révision des estimations des flux de trésorerie non actualisés	(4 026 768)	2 818	50 413	(3 973 537)
Solde de fin	44 234 594	1 312 737	50 838	45 598 169

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2024

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

Principales hypothèses utilisées

L'assainissement des bâtiments, la décontamination des terrains et la disposition d'équipements contaminés 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	Équipements
Taux d'actualisation nominal	4,13 % (5,37 % en 2023)	4,13 % (5,37 % en 2023)	4,13 %
Période d'actualisation	De 1 à 58 ans (1 à 59 ans en 2023)	De 1 à 3 ans (5 ans en 2023)	1 an
Taux d'inflation	2,22 % (2,60 % en 2023)	2,22 % (2,60 % en 2023)	2,22 %

Les coûts estimatifs non actualisés pour réaliser les activités de mise hors service au 31 décembre 2024 et inclus dans l'évaluation du passif s'élèvent à 84 749 459 \$ (114 439 641 \$ au 31 décembre 2023) pour l'assainissement, à 1 361 636 \$ (53 984 \$ au 31 décembre 2023) pour la décontamination et à 51 809 \$ pour les équipements..

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 2024	
		\$	%
Coûts estimés	Hausse de 10%	4 559 794	10,0%
	Baisse de 10%	(4 559 844)	-10,0%
Taux d'actualisation nominal	Hausse de 0,25%	(3 306 025)	-7,3%
	Baisse de 0,25%	3 655 505	8,0%
Période d'actualisation	Hausse de 5 ans	(4 115 845)	-9,0%
	Baisse de 5 ans	4 524 153	9,9%
Taux d'inflation	Hausse de 0,25%	3 655 505	8,0%
	Baisse de 0,25%	(3 306 025)	-7,3%



Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2024

14. Revenus reportés

	2024	2023
	\$	\$
Baux emphytéotiques <sup>(1)</sup>	528 627	559 107
Loyers perçus d’avance - résidentiels et commerciaux	1 270 720	574 431
Produits de financement non gagnés <sup>(2)</sup>	2 200	16 993
Subventions reportées <sup>(3)</sup>	9 095 063	6 554 289
Subventions reportées - Ville de Montréal <sup>(3)</sup>	15 892 352	14 691 647
Autres revenus reportés <sup>(4)</sup>	5 389 278	6 242 394
	<b>32 178 240</b>	<b>28 638 861</b>

(1) Un montant de 30 480 \$ au 31 décembre 2024 (30 480 \$ au 31 décembre 2023) est inclus dans les intérêts sur prêts et autres revenus à l'état consolidé des résultats. Ce montant représente la portion des revenus provenant des baux emphytéotiques relative à l'exercice.

(2) Un montant de 14 793 \$ au 31 décembre 2024 (26 535 \$ au 31 décembre 2023) est inclus dans les revenus de développement de projets immobiliers et terrains à l'état consolidé des résultats. 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 2024, un montant de 1 247 972 \$ (360 399 \$ au 31 décembre 2023) est inclus dans les revenus autres des portefeuilles immobiliers à l'état consolidé des résultats. Ce montant représente la portion des revenus de subventions de l'exercice.

(4) Un montant de 5 389 278 \$ au 31 décembre 2024 (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 2024

15. Propriétés

	Solde au début	Augmentation	Diminution	Solde à la fin
Coût	\$	\$	\$	\$
Terrains :				
Résidentiel	37 803 665	11 823 952	-	49 627 617
Commercial	28 474 250	-	-	28 474 250
Baux emphytéotiques	1 737 513	-	-	1 737 513
Bâtiments :				
Résidentiel <sup>(3)</sup>	238 559 489	25 455 879	-	264 015 368
Commercial <sup>(2) (3)</sup>	224 130 344	-	605 018	223 525 326
Améliorations :				
Résidentiel	75 236 176	11 962 194	-	87 198 370
Commercial	5 845 962	143 489	-	5 989 451
Travaux en cours <sup>(1)</sup>	2 937 088	11 666 263	10 922 154	3 681 197
	<b>614 724 487</b>	<b>61 051 777</b>	<b>11 527 172</b>	<b>664 249 092</b>
Amortissement cumulé				
Bâtiments :				
Résidentiel	120 779 875	5 191 779	-	125 971 654
Commercial	65 748 549	3 823 749	-	69 572 298
Améliorations :				
Résidentiel	21 492 584	4 303 969	-	25 796 553
Commercial	1 543 308	247 143	-	1 790 451
	<b>209 564 316</b>	<b>13 566 640</b>	<b>-</b>	<b>223 130 956</b>
Valeur comptable nette	<b>405 160 171</b>	<b>47 485 137</b>	<b>11 527 172</b>	<b>441 118 136</b>

(1) Les travaux en cours au montant de 3 681 197 \$ (2 937 088 \$ en 2023) sont relatifs aux programmes de revalorisation d'actifs et de maintien de l'actif.

(2) Au cours de l'exercice 2019, la Société a signé un bail de location d'étages, avec une option d'achat, dans l'îlot Balmoral qui est classé à titre de contrat de location-financement. Cependant, en raison de l'impossibilité de faire une estimation raisonnable du montant en cause, la somme à recevoir découlant du contrat de location-financement n'était pas constatée aux états financiers. Ce bail a été renouvelé au cours de l'exercice 2024 et la Société a conclu à un contrat de location simple.

(3) Le coût des propriétés inclut les coûts de mise hors service établis à 44 132 307 \$ en 2024 (42 984 819 \$ en 2023).

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2024

16. Propriétés destinées à la revente

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

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2024

17. Immobilisations corporelles

	Solde au début	Augmentation	Diminution	Solde à la fin
Coût	\$	\$	\$	\$
Équipement de stationnement	384 914	-	-	384 914
Améliorations locatives	227 512	-	200 749	26 763
Équipement de sécurité	381 928	-	-	381 928
Mobilier	404 631	17 061	-	421 692
Matériel roulant	194 647	-	-	194 647
Matériel informatique	900 697	30 698	22 813	908 582
	2 494 329	47 759	223 562	2 318 526
Amortissement cumulé				
Équipement de stationnement	137 981	38 490	-	176 471
Améliorations locatives	153 943	33 182	160 362	26 763
Équipement de sécurité	303 163	24 309	-	327 472
Mobilier	265 460	21 727	-	287 187
Matériel roulant	168 602	3 859	-	172 461
Matériel informatique	622 454	82 305	22 813	681 946
	1 651 603	203 872	183 175	1 672 300
Valeur comptable nette	842 726	(156 113)	40 387	646 226



Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2024

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

a) Variation nette des éléments hors caisse liés au fonctionnement

	2024	2023
	\$	\$
Augmentation (diminution) des débiteurs	(1 842 703)	1 557 560
Augmentation (diminution) des créditeurs et charges à payer	133 580	(1 193 298)
Diminution (augmentation) des frais payés d'avance	570 181	(217 640)
Augmentation (diminution) des loyers perçus d'avance	696 289	(304 813)
Augmentation des subventions reportées	3 741 479	10 413 330
Diminution (augmentation) des autres revenus reportés	(853 116)	6 242 394
	2 445 710	16 497 533

b) Informations supplémentaires

Activités d'investissement sans effet sur la trésorerie

	2024	2023
	\$	\$
Acquisitions liées aux améliorations et aux travaux en cours impayés à la fin de l'exercice	5 162 631	6 370 333
Obligations liées à la mise hors service d'immobilisations	1 147 488	42 984 819

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 :

	2024	2023
	\$	\$
<b>Solde au début</b>	<b>23 190 601</b>	<b>24 571 504</b>
Encaissements enregistrés à l'état consolidé de la situation financière	(2 657 413)	(1 680 022)
Revenus d'actualisation	432 975	573 202
Variation de la provision pour mauvaises créances	66 148	27 191
Réévaluation nette <sup>(1)</sup>	(75 216)	(301 274)
	20 957 095	23 190 601

(1) Au cours des exercices 2024 et 2023, 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 75 216 \$ pour 2024 (perte non réalisée de 301 274 \$ en 2023) comptabilisée à l'état consolidé des gains et pertes de réévaluation.

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2024

19. 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 2024 à ce régime s'est élevée à 765 201 \$ (672 538 \$ en 2023) et a été comptabilisée en charge à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé.

20. 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 à l'exception des taxes de vente, 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, du prêt à recevoir, des crédits d'achat Accès Condos, de la somme à recevoir découlant d'un contrat de location-financement et des instruments financiers dérivés 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 au prêt à recevoir et aux crédits d'achat Accès Condos est réduit puisqu'ils 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, à l'exception des taxes de vente, au prêt à recevoir et à la somme à recevoir découlant d'un contrat de location-financement 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 2024

20. 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 :

	2024	2023
	\$	\$
Débiteurs, déductions faite de la provision pour dépréciation des loyers à recevoir :		
Moins de 30 jours suivant la date de facturation	5 616 200	4 061 300
De 30 à 60 jours suivant la date de facturation	433 298	445 876
De 61 à 90 jours suivant la date de facturation	128 850	9 718
Plus de 90 jours suivant la date de facturation	750 124	475 703
	6 928 472	4 992 597
Provision pour dépréciation de loyers à recevoir	(421 070)	(327 898)
	6 507 402	4 664 699

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

	2024	2023
	\$	\$
Solde de début	327 898	263 453
Provision comptabilisée aux résultats de l'exercice	290 622	233 165
Montants recouvrés	(197 450)	(168 720)
Solde à la fin	421 070	327 898

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

	2024	2023
	\$	\$
Prêts à recevoir :		
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	676 739	738 127
	801 739	863 127

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 2024

20. 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 de propriétés et 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 2024 :

	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	1 an et moins	2 à 4 ans	5 ans et plus
	\$	\$	\$	\$	\$
Emprunt bancaire	42 500 000	42 500 000	42 500 000	-	-
Créditeurs et charges à payer <sup>(1)</sup>	12 148 158	12 148 158	11 991 659	156 499	-
Dette à long terme <sup>(2)</sup>	190 415 223	197 024 221	31 854 334	82 303 841	82 866 045
Instrument financier dérivé, à la juste valeur	1 321 436	1 321 436	-	1 321 436	-
	246 384 817	252 993 815	86 345 993	83 781 776	82 866 045

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 <sup>(1)</sup>	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
	213 914 219	220 606 311	26 838 400	110 069 635	83 698 276

(1) À l'exception de la provision au titre des sites contaminés.  
(2) L'échéance 1 an et moins inclut un montant de 25 613 768 \$ refinancé en février 2025 (note 12).



Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2024

20. 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 CORRA plus les frais d'estampillage variant de 0,48 % à 0,99 % (au taux CDOR plus les frais d'estampillage variant de 0,18 % et de 0,69 % au 31 décembre 2023). 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 2024	31 décembre 2023
				\$	\$
Contrat d'échange de taux d'intérêt	1,99% <sup>(1)</sup>	25 787 313	27 fév. 2025	76 864	864 336
Contrats d'échange de taux d'intérêt	3,25% <sup>(2)</sup>	83 060 494	7 janv. 2029	1 188 094	3 266 526
Contrat d'échange de taux d'intérêt	4,39% <sup>(3)</sup>	69 019 860	29 nov. 2027	(1 321 436)	(313 835)

(1) Ce taux inclut des frais d'estampillage de 0,48 % (0,18 % au 31 décembre 2023).  
(2) Ce taux inclut des frais d'estampillage de 0,90 % (0,58 % au 31 décembre 2023).  
(3) Ce taux inclut des frais d'estampillage de 0,99 % (0,69 % au 31 décembre 2023).

La ligne de crédit bancaire totalisant 42 500 000 \$ au 31 décembre 2024 (8 000 000 \$ au 31 décembre 2023) 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 2024 de 1 % des taux d'intérêt aurait pour effet d'augmenter la charge d'intérêts de 425 000 \$ (80 000 \$ en 2023) 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 2024

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

Risque de marché (suite)

L'autre dette à long terme porte intérêt à taux fixe. Par conséquent, le risque de taux d'intérêt, pour cette dette 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 de l'autre dette 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 2024 :

	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	-	20 957 095	20 957 095
Instruments financiers dérivés, à la juste valeur	1 264 958	-	1 264 958
	1 264 958	20 957 095	22 222 053
<b>Passifs financiers</b>			
Instrument financier dérivé, à la juste valeur	1 321 436	-	1 321 436

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	4 130 862	-	4 130 862
	4 130 862	23 190 601	27 321 463
<b>Passifs financiers</b>			
Instrument financier dérivé, à la juste valeur	313 835	-	313 835

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2024

21. 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 2024 s'établit à 658 300 \$ (726 832 \$ au 31 décembre 2023). Les paiements annuels exigibles en vertu de ces baux pour les cinq prochains exercices sont approximativement de 68 532 \$ (68 532 \$ au 31 décembre 2023).

Location d'espace

La Société loue des locaux en vertu d'un bail échéant en 2036. Au 31 décembre 2024, l'engagement total lié à ce bail s'établit à 6 591 383 \$ (3 234 828 \$ au 31 décembre 2023). Les paiements annuels exigibles pour les cinq prochains exercices sont les suivants :

	\$
2025	542 872
2026	565 862
2027	568 812
2028	572 935
2029	575 880

22. 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 :

	1an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans et plus	Total
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Contrats de location commerciaux	19 778 970	20 694 767	20 355 699	20 302 431	235 695 833	316 827 700
Contrats de location emphytéotiques	45 217	45 853	46 165	46 473	1 009 087	1 192 795
Autres	235 008	235 008	-	-	-	470 016
Total	20 059 195	20 975 628	20 401 864	20 348 904	236 704 920	318 490 511

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2024

23. 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.

24. Passifs éventuels

a) Litiges et réclamations

La Société fait l'objet de réclamations totalisant 39 935 011 \$ (17 418 355 \$ en 2023). La Société n'est pas en mesure d'en déterminer les effets à cette date. Les réclamations incluent principalement un montant relatif à un sinistre survenu en 2023.

b) 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 69 000 000 \$ plus une hypothèque additionnelle de 20 %, pour un total de 83 000 000 \$.

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2024

25. 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 :

	2024	2023
	\$	\$
Revenus		
Revenus de location	18 496 522	17 662 570
Revenus de subventions	1 800 621	478 223
Honoraires de gestion – Maisons de chambres	52 388	22 749
Charges		
Versement des taxes municipales	17 881 304	17 302 838
Autres (prêt d'employés, permis, amendes, autres)	291 950	426 440

De plus, la Société et la Ville effectuent diverses opérations ou concluent des ententes particulières dont les résultats sont montrés aux notes 5, 7, 10, 11, 12, 14, 21 et 22.

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

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

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2024

26. Charges consolidées par objet

	Budget 2024	Réel 2024	Réel 2023
	\$	\$	\$
Taxes	19 127 000	19 018 968	18 355 101
Entretien et réparations	12 742 500	16 330 515	18 235 648
Salaires et avantages sociaux	15 305 000	12 805 720	11 974 946
Amortissement	11 902 500	13 770 512	12 529 136
Énergie	6 265 000	6 035 958	5 967 881
Intérêts et frais bancaires	7 035 000	8 271 411	7 368 151
Honoraires professionnels	2 351 000	3 313 647	3 901 192
Assurances	2 321 000	3 080 759	2 004 814
Charge de désactualisation	-	1 198 192	1 190 357
Coût net de mise hors service	-	(600 912)	-
Réduction de valeur de propriétés	-	-	919 383
Frais de développements immobiliers	52 000	711 204	590 654
Informatique	571 000	588 257	554 106
Loyer	510 000	563 523	514 445
Coût des propriétés vendues	976 000	-	-
Mauvaises créances	147 000	290 622	233 165
Fournitures de bureau	116 000	129 003	178 683
Déplacement et représentation	40 000	130 401	119 999
Téléphone	86 000	93 236	90 717
Publicité	208 000	25 842	75 580
Formation	115 000	42 479	46 355
Autres	346 000	168 349	45 693
	80 216 000	85 967 686	84 896 006



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

Exercice terminé le 31 décembre 2024

	Budget 2024	Résidentiel	Commercial	Total 2024
	\$	\$	\$	\$
Revenus				
Loyers	70 780 000	43 761 589	32 606 447	76 368 036
Autres	9 484 000	4 174 000	1 585 244	5 759 244
Subventions aux locataires	(107 000)	(103 911)	-	(103 911)
	80 157 000	47 831 678	34 191 691	82 023 369
Charges				
Administration	6 561 000	4 660 367	1 515 952	6 176 319
Entretien et exploitation	22 105 000	16 987 135	7 827 489	24 814 624
Assurances	2 290 000	2 341 601	713 906	3 055 507
Énergie	6 300 000	3 569 666	2 449 845	6 019 511
Taxes	18 881 000	6 885 319	11 867 011	18 752 330
Mauvaises créances	147 000	253 022	37 600	290 622
Amortissement des immobilisations corporelles et des propriétés	6 747 000	2 593 924	3 753 605	6 347 529
Amortissement travaux capitalisables	5 012 000	4 303 969	247 143	4 551 112
Réduction de valeur de propriétés	-	-	-	-
Frais financiers (tableau 2)	7 364 000	4 785 246	3 441 775	8 227 021
	75 407 000	46 380 249	31 854 326	78 234 575
Excédent lié aux activités	4 750 000	1 451 429	2 337 365	3 788 794

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

Exercice terminé le 31 décembre 2023

	Budget 2023	Résidentiel	Commercial	Total 2023
	\$	\$	\$	\$
Revenus				
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)
	73 202 000	42 443 238	36 943 409	79 386 647
Charges				
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
	69 652 000	40 597 825	35 248 428	75 846 253
Excédent lié aux activités	3 550 000	1 845 413	1 694 981	3 540 394

# Tableau 2 – Frais financiers consolidés du portefeuille immobilier

Exercice terminé le 31 décembre 2024

	Budget 2024	Résidentiel	Commercial	Total 2024	Total 2023
	\$	\$	\$	\$	\$
Dépenses d'intérêts					
Hypothèques	291 000	290 400	-	290 400	167 964
Autres	7 073 000	4 494 846	3 441 775	7 936 621	7 125 861
	7 364 000	4 785 246	3 441 775	8 227 021	7 293 825
Subventions					
Subventions - SCHL <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	9 813
	7 364 000	4 785 246	3 441 775	8 227 021	7 284 012

(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 2024, un montant de - \$ (9 813 \$ pour l'exercice 2023) a été comptabilisé à titre de subventions en vertu de ce programme.

Au 31 décembre 2024, aucune unité de logement (aucune au 31 décembre 2023) n'est gérée dans le cadre de ce programme et la totalité des 144 conventions a 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

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 (comité gouvernance) évalue les politiques, les stratégies, les pratiques, ainsi que la gestion des risques liés 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 en ces domaines ainsi que leurs modalités d'application, pour adoption.

### Activités

En 2024, le Comité de gouvernance a tenu sept séances. Les dossiers traités ont, entre autres, eu pour objectif de bonifier les pratiques et les outils en place afin de soutenir les membres et la direction dans l'accomplissement de leurs responsabilités.

### Gouvernance et affaires juridiques

Dans le cadre de la gouvernance, le comité de gouvernance 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;
- la révision de la matrice de compétences des administrateurs;
- 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;
- l'environnement juridique de la SHDM, soit les lois et règlements applicables à la SHDM;
- l'attestation de respect de la politique de gestion contractuelle;
- la reddition annuelle relative aux demandes d'accès à l'information et la protection des renseignements personnels.

Le comité de gouvernance a notamment recommandé au conseil d'administration, pour approbation :

- la composition des comités du conseil ainsi que la nomination de ressources externes dans divers comités;
- la revue du processus d'évaluation des comités et du conseil et les modifications au Guide d'évaluation;
- la nomination d'un vice-président au conseil, pour une période de 12 mois;
- les amendements à la Politique de gestion contractuelle;
- les amendements à la Politique de délégation d'autorité;
- les mesures de dispositions des biens meubles de la SHDM.

### Ressources humaines

Dans le cadre des ressources humaines, le comité de gouvernance 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;
- l'évaluation de rendement des dirigeants;
- la santé et sécurité au travail.

Le comité de gouvernance a notamment recommandé au conseil d'administration, pour approbation :

- la révision de la structure organisationnelle de la direction de la gestion immobilière et de la direction générale;

- la signature de la première convention collective des locataires-surveillants;
- les nominations aux postes de directeur à la direction du développement immobilier, à la direction des ressources humaines et à la direction des communications, des relations publiques et de l'expérience client;
- les amendements au Recueil des conditions de travail des employés cadres et non syndiqués.

### Communications et expérience client

En matière de communications et d'expérience client, le comité de gouvernance 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.





## 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 diversifiée et des compétences reconnues en budgétisation, en comptabilité, en finances, en gestion intégrée des risques ainsi qu'en technologies de l'information.

Dans le cadre de son mandat, le comité d'audit recommande notamment au conseil d'administration l'approbation des états financiers consolidés audités par le vérificateur général de la Ville de Montréal et la firme Deloitte (les « auditeurs »). À cet égard, deux membres du comité d'audit sont membres de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec (CPA).

### 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 2024, le comité d'audit a tenu six séances.

### Surveillance de la situation financière

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;
- l'approbation du rapport annuel 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 2024 ont, entre autres, eu pour objectif de poursuivre une vigie rigoureuse en matière de gestion des risques dans les divers secteurs d'activités de la SHDM. À cet égard, le comité d'audit 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. Dans une optique d'amélioration continue, les démarches entreprises par la SHDM reflètent son engagement quant aux mesures de sécurité à appliquer pour contrer les menaces et pour protéger ses actifs informationnels. À cet égard, le comité d'audit a assuré une surveillance des mesures mises en place par la SHDM tout au long de l'année.

## 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 2024, le CGI a tenu sept séances. Les dossiers traités au cours de la dernière année ont, entre autres, eu pour objectif d'accroître le parc immobilier de logements locatifs abordables et de poursuivre l'élaboration d'un nouveau programme d'abordabilité pérenne.

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

- l'octroi de 6 contrats pour différents projets de la Société;
- l'acquisition de 5 bâtiments (Domaine De la Pépinière et Gordon);
- l'adoption des principes directeurs de la stratégie d'abordabilité;
- l'autorisation à conclure un deuxième amendement à la convention de bail entre la Place Dupuis Commercial Trust et la SHDM;
- la prorogation des conventions de gestion pour la gestion des maisons de chambres acquises par la Ville de Montréal;
- l'approbation des amendements à la Politique de gestion contractuelle;
- l'autorisation de sélection d'un adjudicataire dans le cadre du projet d'économie d'énergie garantie avec une entreprise de services écoénergétiques (ESE).

### 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 monitoring des loyers avec le marché;
- les cadres d'intervention incluant les paramètres de gestion des risques et les objectifs de rendement des projets de développement immobilier;
- les projets de développement immobilier et les acquisitions proposés 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.

# 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	89 %
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
Administrateurs	9 réunions	6 réunions	7 réunions	7 réunions
Jean-Jacques Bohémier	9 / 9	6 / 6	6 / 7	6 / 7
Jean-Charles Angers <sup>(1)</sup>	4 / 4	6 / 6	7 / 7	
Danielle Cécile	9 / 9	6 / 6		7 / 7
Julie Chaurette	9 / 9	6 / 6	1 / 1	7 / 7
Fabien Cournoyer <sup>(2)</sup>	6 / 6		4 / 4	4 / 4
Marie-Yan Cyr	9 / 9	6 / 6	7 / 7	
Isabelle Durand <sup>(1)</sup>	3 / 4		6 / 7	6 / 7
Robert Juneau	8 / 9	5 / 6		6 / 7
Alain Lapointe	8 / 9	6 / 6	6 / 7	
Marie-Josée Roux Fautoux <sup>(2)</sup>	6 / 6		4 / 4	4 / 4
Suze Youance <sup>(3)</sup>	5 / 7		5 / 5	
Jean-Sébastien Pilon <sup>(4)</sup>	4 / 4	5 / 6		
Roger Plamondon <sup>(4)</sup>	3 / 3		3 / 3	

(1) Membre externe jusqu'au 22 juin 2024, administrateur(trice) à compter du 23 juin 2024  
(2) Fin de mandat le 22 juin 2024  
(3) Démission le 22 octobre 2024  
(4) Membre externe



Rémunération des administrateurs

Administrateurs	Rémunération annuelle		Valeur jetons de présence	Total 2024
	De base	Additionnelle*		
Jean-Jacques Bohémier <sup>(1) (2) (3) (4)</sup>	31 530		981,63*	58 034 \$
Julie Chaurette <sup>(1) (2) (4)</sup>	11 561	5 255	840,80* ou 683,15	34 088 \$
Fabien Cournoyer <sup>(1) (3) (4)</sup>	11 561		683,15	15 052 \$
Marie-Yan Cyr <sup>(1) (2) (3)</sup>	11 561		683,15	26 590 \$
Robert Juneau <sup>(1) (2) (4)</sup>	11 561	5 255	840,80* ou 683,15	30 584 \$
Alain Lapointe <sup>(1) (2) (3)</sup>	11 561		683,15	25 224 \$
Marie-José Roux Fauteux <sup>(1) (3) (4)</sup>	11 561	5 255	840,80* ou 683,15	18 177 \$
Suze Youance <sup>(1) (3)</sup>	11 561		683,15	16 167 \$
Danielle Cécile <sup>(1) (2) (4)</sup>	11 561		683,15	26 590 \$
Jean-Charles Angers <sup>(1) (2) (3)</sup>	11 561	5 255	840,80* ou 683,15	20 863 \$
Isabelle Durand <sup>(1) (3) (4)</sup>	11 561		683,15	16 281 \$
Jean-Sébastien Pilon <sup>(2)</sup>			683,15	6 148 \$
Roger Plamondon <sup>(3)</sup>			683,15	4 099 \$
Total				297 898 \$

(1) Conseil d'administration

(2) Comité d'audit, de finances et de gestion des risques

(3) Comité de gestion des investissements

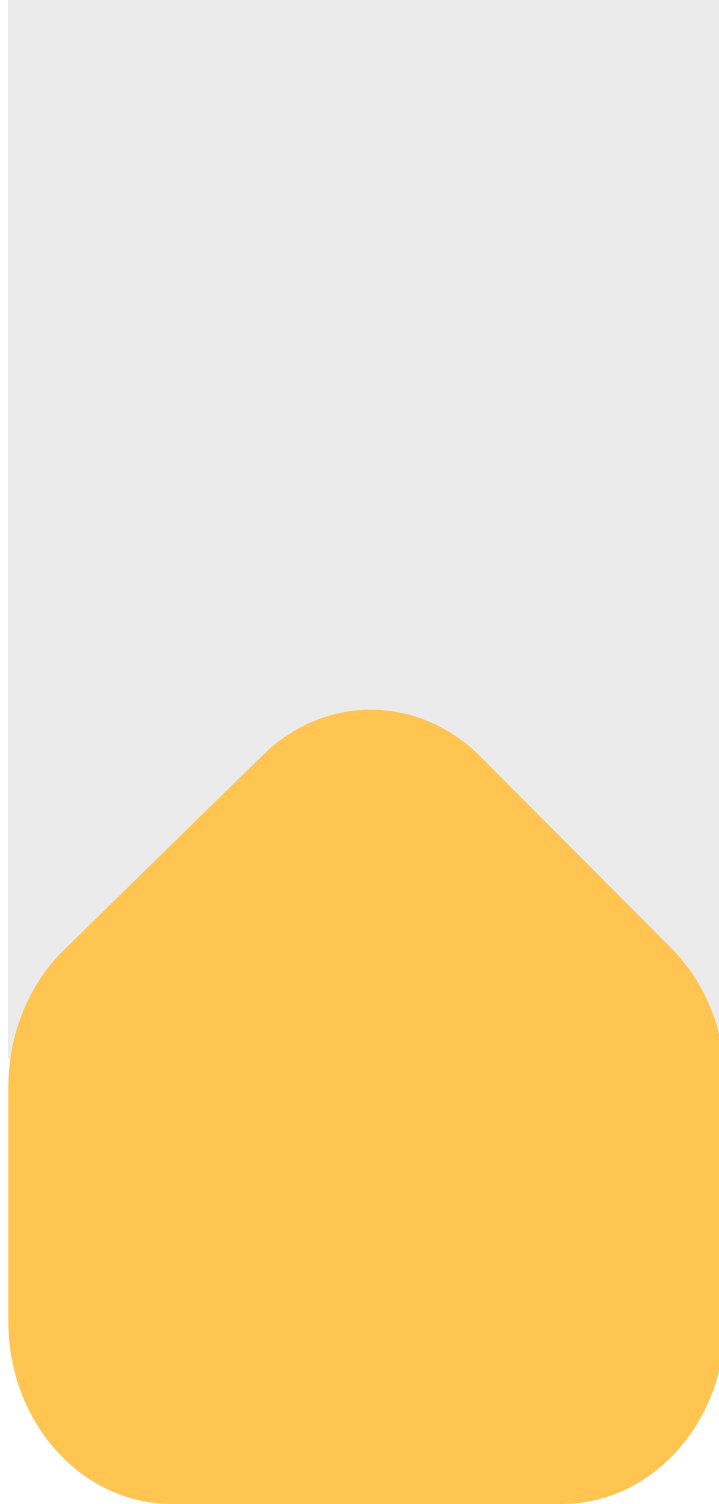
(4) Comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications

\* Président d'un comité



Édifice Jean-Brillant, immeuble Autonomie+  
Photo : Bénédicte Brocard





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

