

RAPPORT ANNUEL

2017



SHDM 

SOCIÉTÉ D'HABITATION
ET DE DÉVELOPPEMENT
DE MONTRÉAL

La communauté de la SHDM au cœur de notre mission

Société paramunicipale mandataire de la Ville de Montréal

Montréal 

TABLE DES MATIÈRES

2

RAPPORT
ANNUEL
2017

- 3** Mot de la présidente du conseil d'administration et de la directrice générale
- 4** Faits saillants
- 6** La SHDM : mission, histoire, vision d'avenir
- 10** Quelques réalisations
- 14** Gouvernance de la Société
- 15** Conseil d'administration
- 17** Présence et rémunération des administrateurs
- 18** États financiers

Mot de la présidente du conseil d'administration et de la directrice générale

Nous vous présentons le rapport financier annuel de la SHDM pour l'année 2017, une année marquée par l'adoption de notre plan stratégique 2017-2020. En misant sur notre histoire, les réussites du passé et nos forces actuelles, c'est toute la société qui se tourne vers l'avenir et renouvelle son engagement envers le développement économique et social de Montréal, à travers des orientations bien définies pour les quatre prochaines années.

Le plan stratégique nous a permis de consolider le positionnement d'affaires de la SHDM et a certes un impact sur les résultats positifs de la Société. Ainsi, la SHDM, qui opère avec 100 % d'autonomie financière, continue de faire preuve d'une saine gestion responsable, tout en tenant compte des fluctuations du marché immobilier. Avec un excédent de 12,3 M\$, elle a su diminuer ses dépenses totales de plus de 1,7 M\$, comparativement au budget 2017. Sa marge de manœuvre conséquente et son ratio d'endettement de 14 % seulement, calculé sur un portefeuille immobilier estimé à 664,2 M\$, lui accordent une stabilité financière et constituent un levier déterminant pour concrétiser ses objectifs jusqu'en 2020.

En 2017, l'équipe de la SHDM n'a pas tardé à mener à bien les interventions prévues dans cette première année de déploiement de son plan. Entre autres, elle a privilégié une gestion stratégique de son portefeuille immobilier en réalisant un bilan de santé de son parc résidentiel et en planifiant un programme d'immobilisations. À cet égard, 5,5 M\$ en travaux majeurs ont été consacrés à son parc résidentiel en 2017 seulement, contribuant dès lors à offrir des logements de qualité et à répondre aux besoins en habitation des Montréalaises et des Montréalais. Ce bilan et ce programme d'immobilisations sont des étapes ambitieuses et essentielles pour assurer la consolidation et le déploiement optimal de son parc.

De plus, 7,5 M\$ ont été consacrés aux efforts de développement pour la mise en œuvre de projets immobiliers. Nonobstant la gestion de projet, et en continuité avec le programme Accès Condos, la SHDM a lancé, en 2017, la construction de deux projets accrédités Accès Condos, dont un projet mixte qui fera place à des logements sociaux ainsi qu'à des copropriétés pour les familles et les premiers acheteurs, marquant dès lors un tournant décisif dans l'évolution de ce programme.

Sur le plan de l'immobilier commercial, la Société a investi 2,8 M\$ dans la réfection du Centre Jean-Marie Gauvreau dont elle est propriétaire, incluant 2,0 M\$ spécifiquement pour les espaces du rez-de-chaussée qui ont accueilli récemment la Maison de la culture Claude-Léveillée. À cela s'ajoutent 42,4 M\$ pour la poursuite du projet de l'Îlot Balmoral, édifice phare de la place des Festivals qui abritera notamment le siège social de l'ONF et dont la livraison est prévue en 2019.

Toujours en lien avec son plan stratégique, la Société a entrepris d'aligner l'ensemble de ses activités sur l'expérience client, en tablant notamment sur la communauté de la SHDM et la force de ses partenariats. L'implantation d'un programme d'horticulture représentant un investissement de près de 100 000 \$ en 2017 seulement et qui mise sur la rencontre entre l'expertise d'experts en mobilisation horticole et la participation active de nos locataires, est un bel exemple de cet axe stratégique.

Pour relever les défis inhérents au renouvellement de la main-d'œuvre, au transfert des compétences et au développement des expertises internes, la Société a également adopté, en 2017, un plan de main-d'œuvre qui s'appuie sur la consolidation des forces de notre organisation. D'ailleurs, nous ne saurions clore ce mot sans souligner l'engagement de tous nos employés, incluant ceux et celles qui nous ont quittés pour une retraite bien méritée en 2017, ainsi que les membres du conseil d'administration et nos nombreux partenaires. Les réalisations de la Société sont le fruit d'un travail d'équipe sans équivoque et tous les honneurs leur reviennent.



Johanne Brunet
Présidente du conseil d'administration



Nancy Shoiry
Directrice générale

FAITS SAILLANTS

2017



4

RAPPORT
ANNUEL
2017

Visite du chantier de l'îlot Balmoral en construction.

BILAN

- Des revenus de 73,9 M\$ et des dépenses de 61,6 M\$.
- Un surplus de 12,3 M\$.
- Des investissements de 42,4 M\$ pour le projet de l'îlot Balmoral et de 2,0 M\$ pour la Maison de la culture Claude-Léveillée dans l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension.
- Des travaux majeurs de 5,5 M\$ dans les immeubles du portefeuille immobilier résidentiel.
- Près de 0,3 M\$ en subventions aux locataires du portefeuille immobilier résidentiel à même les fonds de la Société.
- Plus de 0,4 M\$ en frais déficitaires assumés par la SHDM pour la Ville de Montréal pour la gestion de ses 11 maisons de chambres pour la lutte contre l'itinérance.
- Une réduction des frais d'exploitation déficitaire à 0,2 M\$ pour gérer le Marché Bonsecours, une propriété de la Ville de Montréal, grâce à une augmentation des revenus locatifs pour 2017.
- Un gain de 4,9 M\$ sur les ventes de terrains du projet Faubourg Québec.
- Des crédits d'achat Accès Condos encaissés en 2017 de 5,2 M\$.
- Des crédits d'achat Accès Condos non matérialisés de 28,7 M\$ au 31 décembre 2017.

ENDETTEMENT

5

RAPPORT
ANNUEL
2017

- Des remboursements de la dette à long terme de 7,2 M\$.
- Une dette à long terme de 91,0 M\$ sur des actifs évalués, au rôle foncier, à 664,2 M\$ donnant lieu à un ratio d'endettement de 14 %.
- Une baisse du niveau d'endettement de 7,3 % depuis 2016 et de 28 % depuis 2013.
- Fin des emprunts hypothécaires pour 18 projets du portefeuille immobilier résidentiel pour un total de 44 projets depuis 2015.
- Fin de l'emprunt à terme pour le Complexe Chaussegros-de-Léry.
- Refinancement du prêt de 47,5 M\$ pour les parcs immobiliers du PALL et du PAMAC.
- Nouvelle marge de crédit de 25,0 M\$ pour les travaux d'immobilisations des années 2018-2022 des parcs immobiliers du PALL et du PAMAC.
- Une marge de crédit de 100,0 M\$ utilisée à la hauteur de 35 % à un taux inférieur à 1,7 %

RICHESSE FONCIÈRE

- Un portefeuille immobilier estimé à 664,2 M\$ générant annuellement des taxes foncières de 10,5 M\$ à la Ville de Montréal et 1,1 M\$ en taxes scolaires au Comité de gestion de la taxe scolaire de l'île de Montréal.
- Quelque 3 700 unités accréditées Accès Condos depuis le lancement du programme, générant plus de 8,0 M\$ de taxes foncières et scolaires annuellement.

LA SHDM : MISSION, HISTOIRE, VISION D'AVENIR



L'équipe de la SHDM.

© Sylvie Trépanier

MISSION

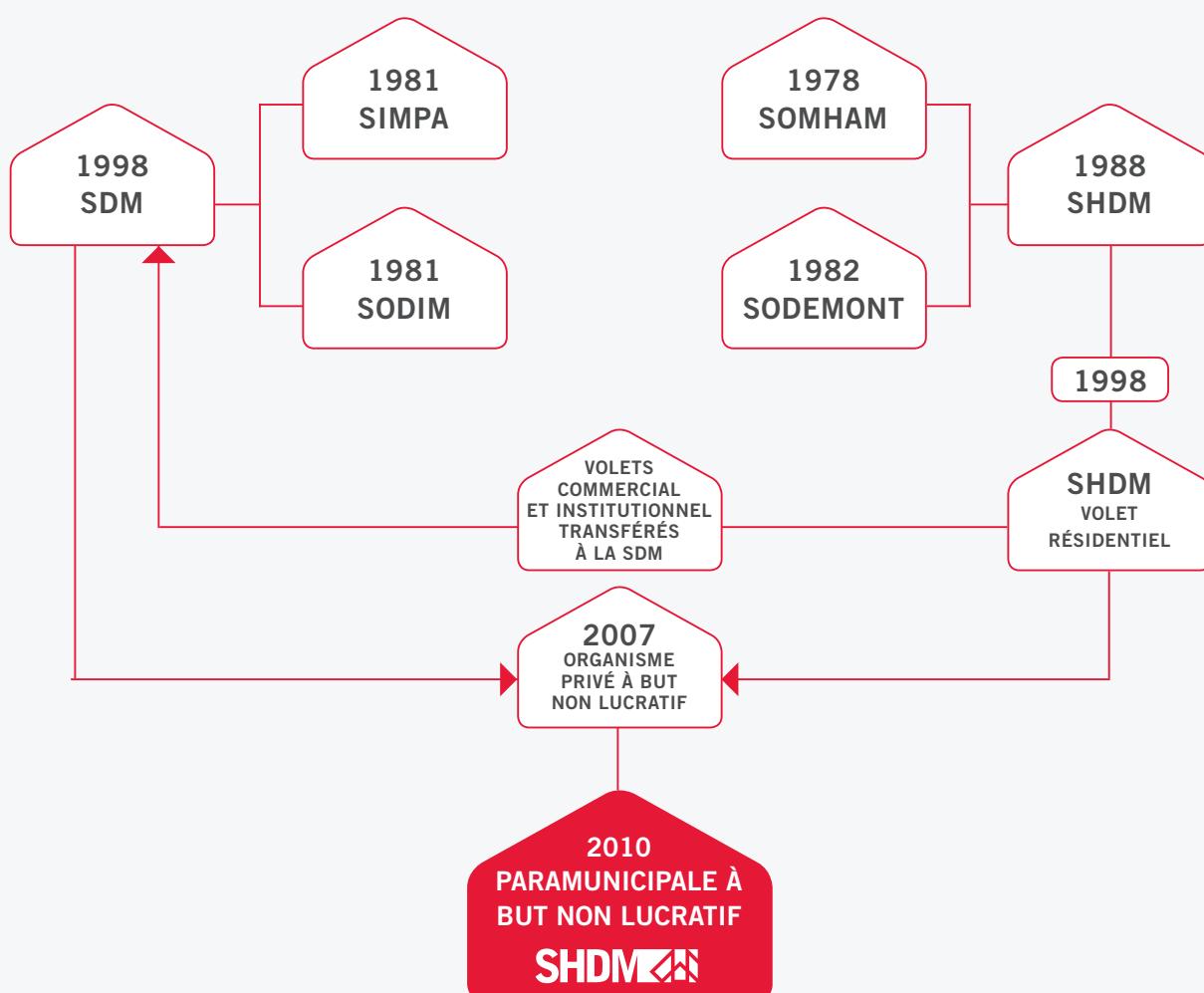
La SHDM est une société à but non lucratif et financièrement autonome, c'est-à-dire qu'elle ne reçoit aucune subvention de la Ville de Montréal. Elle est mandataire de la Ville et a été créée en 1988. Elle est constituée sous son statut actuel par lettres patentes datées du 15 juin 2010.

Elle a pour mission de contribuer au développement social et économique 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.

CHAMP D'ACTION

Comme propriétaire et promoteur public, la SHDM gère des actifs et met en œuvre des projets qui offrent aux Montréalaises et aux Montréalais des espaces de vie et de travail abordables tout en ayant un effet d'entraînement sur la vitalité des quartiers. Elle offre des solutions innovatrices aux clientèles ciblées et intervient dans les créneaux délaissés par les autres acteurs immobiliers.

HISTORIQUE DE LA SHDM



LE PLAN STRATÉGIQUE 2017-2020 MISE SUR LA CONSOLIDATION DES FORCES DE NOTRE ORGANISATION

D'HIER À AUJOURD'HUI

La SHDM est le résultat de la fusion de différentes sociétés paramunicipales au cours des dernières décennies. Connaître cette évolution nous amène à mieux apprécier la pertinence de sa mission et de ses actions. Sans faire un bilan exhaustif des réalisations de chacune de ces sociétés paramunicipales, il importe de reconnaître les contributions au fil des ans et leurs impacts pour Montréal. Que ce soit en matière de revitalisation de quartier résidentiel, patrimonial ou industriel, d'offre de logements pour répondre aux besoins d'une clientèle diversifiée et de contributions économiques par l'élargissement de l'assiette fiscale, on peut constater que la résultante du spectre d'activités et d'investissements très large se retrouve aujourd'hui intégrée dans la mission de la SHDM.



Un employé de la SHDM durant l'exercice de planification stratégique 2017-2020.

Un partenaire de choix

Soucieuse de déployer son expertise et sa capacité d'action pour faire émerger des projets qui répondent aux enjeux de développement urbain de la Ville de Montréal, la SHDM poursuit son travail de partenariat soutenu avec les acteurs publics, privés et communautaires pour faire de Montréal un lieu où développement économique et social rime avec mixité, pérennité, qualité et abordabilité, le tout dans un contexte d'immobilier responsable. Son agilité, sa capacité financière et son expertise font d'elle un partenaire de choix pour réaliser des projets innovants et ambitieux à Montréal.

Une gestion financière responsable

Grâce à sa saine gestion, la Société est en mesure de s'adapter aux fluctuations du marché immobilier tout en poursuivant ses investissements dans le maintien de ses actifs et dans la consolidation de son parc résidentiel et commercial. La santé financière de la Société lui confère une position enviable pour soutenir l'entièvre autonomie financière de ses activités en tant que société paramunicipale et organisme à but non lucratif, et remplir sa mission en optimisant l'utilisation de son capital et de ses disponibilités financières. La Société a su, par une gestion de risque, couvrir les coûts de réalisation des nouvelles initiatives et minimiser les imprévus inhérents au développement immobilier. Elle demeure aussi à l'affût des opportunités d'investissement pouvant cadrer dans sa mission.

Une équipe dédiée

La Société compte sur l'expertise et l'engagement de 120 personnes. Composée d'employés de tous les domaines liés à la planification, l'entretien, la gestion, la mise en marché de logements locatifs, de chambres et de copropriétés, l'équipe de la SHDM est un gage de qualité pour l'ensemble de ses services et de ses projets. La Société a mis en place un plan de main-d'œuvre 2017-2020 pour relever les défis quant au renouvellement de la main-d'œuvre et au transfert des compétences, en poursuivant le développement des expertises internes et l'engagement des équipes au quotidien.

Des activités immobilières diversifiées

Forte de cette diversité de parcours, la SHDM a développé une expertise multidisciplinaire unique et a su intégrer une diversité d'activités immobilières qui représente, à ce jour, une grande force pour l'organisme. Non seulement cela lui permet d'assurer une autonomie financière, mais aussi de répondre aux objectifs et aux politiques de la Ville de Montréal en matière de développement urbain, économique, culturel et social.

UNE VISION D'AVENIR POUR 2020

LA SHDM COMME PARTENAIRE DE CHOIX EN IMMOBILIER RESPONSABLE

En 2020, la SHDM sera reconnue comme un acteur de premier plan du développement immobilier et un gestionnaire responsable qui a la capacité de répondre rapidement aux opportunités économiques et sociales. Engagée auprès de sa clientèle, elle développera en partenariat une mixité de projets qui contribueront à la revitalisation et à la diversité de la ville.

Pour ce faire, la SHDM mise sur quatre axes d'intervention :

- 1** Gestion stratégique du portefeuille immobilier
- 2** Mise en œuvre de projets de développement immobilier et de programmes d'immobilisations
- 3** Une organisation alignée sur l'expérience client et le partenariat
- 4** Positionnement d'affaires et politique



© Sylvie Trépanier

Les employés de la SHDM durant l'exercice de planification stratégique 2017-2020.

VERS 2017-2020
PARTAGEONS

→ *notre savoir-faire*

QUELQUES RÉALISATIONS

2017



© Sophie Trépapier

Un travailleur sur le chantier de l'Îlot Balmoral.

10

RAPPORT
ANNUEL
2017

QUELQUES RÉALISATIONS 2017



Maison de la culture Claude-Léveillée.



Visiteurs du bureau des ventes du Faubourg Contrecoeur phase 5.



Vue du parc Carlos D'Alcantara, voisin du futur CPE Les Étoiles du Faubourg et du projet Contrecoeur phase 5.

© Sylvie Trépanier

Mise en œuvre de projets de développement immobilier et de programmes d'immobilisations

La réalisation de la Maison de la culture Claude-Léveillée

L'inauguration récente de la Maison de la culture Claude-Léveillée, située au 911, rue Jean-Talon, a été un moment de grande fierté pour l'équipe de la SHDM qui a pris en charge la maîtrise d'œuvre de ce nouveau lieu de diffusion culturelle. Dans le cadre de ce partenariat avec la Ville, la SHDM a investi 2,8 M\$ dans des travaux majeurs pour cet édifice patrimonial dont elle est propriétaire, incluant 2,0 M\$ spécifiquement pour les espaces de cette maison de la culture. Cette contribution démontre la portée du rôle de la SHDM comme partenaire privilégiée de la Ville de Montréal dans la réalisation de projets qui contribuent au développement social, culturel et économique de Montréal.

Lancement réussi pour le Faubourg Contrecoeur phase 5

Le lancement du projet accrédité Accès Condos, Faubourg Contrecoeur phase 5, a eu lieu en 2017. La présence de la vitrine mobile de la Caisse Desjardins, qui accompagnait l'équipe des ventes du promoteur, était une première dans un lancement d'un projet accrédité Accès Condos. Ses représentants ont permis d'offrir le maximum d'informations aux acheteurs quant aux conditions de qualification pour une hypothèque et ainsi répondre aux nombreuses interrogations des aspirants acheteurs. Les unités de 3, 4 et 5 chambres à coucher sur deux niveaux de type maisonnettes urbaines ont remporté un vif succès auprès des familles. Au total, plus de la moitié des 95 unités disponibles ont été réservées en une fin de semaine.

Vente d'un terrain de la SHDM pour réaliser un CPE au Faubourg Contrecoeur

En 2017, la SHDM a procédé à l'étape finale d'approbation de la transaction pour concrétiser le projet de CPE au Faubourg Contrecoeur, un projet qui répond aux besoins exprimés par la communauté et contribue à faire de ce quartier un milieu de vie adapté aux besoins des familles. L'équipe du CPE Les Étoiles du Faubourg diversifiera l'offre de services du quartier qui compte déjà un grand parc multigénérationnel, une résidence pour personnes âgées, une desserte en transport en commun et une zone commerciale en développement. Le CPE comprendra deux étages et accueillera au total 130 enfants, un point de service essentiel pour répondre aux besoins des familles de ce quartier en émergence.

Reconversion d'un immeuble vacant en ateliers d'artistes : un projet structurant pour le développement économique et culturel du quartier

L'ouverture officielle, en 2017, du pôle créatif Le Ste-Cath a marqué une nouvelle étape dans la réalisation de ce projet de reconversion d'un immeuble vacant en ateliers d'artistes. Il s'agit là d'un projet structurant pour le développement économique et culturel du quartier Maisonneuve dans lequel il s'implante. En achetant l'immeuble et en prenant l'engagement de le revendre à Ateliers créatifs Montréal dans un délai de dix ans à prix et coûts d'acquisition, la SHDM a permis la réalisation immédiate du projet et assuré sa pérennité en le protégeant des risques de spéculation immobilière. Voilà une démonstration concrète des façons de donner vie à une idée avec un partenariat innovant qui s'appuie sur les forces combinées de chacun : le concept artistique des Ateliers créatifs, la vision urbanistique de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et de Montréal en tant que métropole culturelle, ainsi que l'expertise en immobilier responsable de la SHDM.

QUELQUES RÉALISATIONS 2017

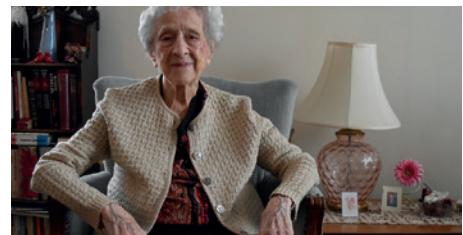


© Chez Doris

Une femme accompagnée par Chez Doris, un organisme partenaire de la SHDM dans la lutte contre l'itinérance.



Un participant du programme d'horticulture, locataire de la SHDM.



Une locataire centenaire de la SHDM.

Une organisation alignée sur l'expérience client et le partenariat

Avec la volonté de répondre aux besoins de ses diverses clientèles, la Société a implanté, en 2017, la fonction « Expérience client » au sein de ses opérations, en misant notamment sur la communauté de la SHDM. Depuis, la Société multiplie ses actions pour combiner mobilisation et qualité de vie au profit de ses clientèles, comme en témoignent son programme d'horticulture, ses partenariats avec différents acteurs du milieu en habitation et ses efforts pour contrer l'isolement social des personnes vieillissantes. L'optimisation de son offre de services en ce sens contribue au positionnement de la SHDM comme partenaire de choix en immobilier responsable.

12

RAPPORT
ANNUEL
2017

Accompagner des clientèles ciblées en partenariat avec des acteurs du milieu

Dans le cadre de la lutte contre l'itinérance, la SHDM a amorcé un travail ambitieux avec des acteurs du milieu, afin de redéployer certains de ses actifs au profit d'une clientèle à risque ou en situation d'itinérance d'ici 2020. En parallèle, un partenariat avec Projet Logement Montréal a permis d'héberger 25 personnes au sein du parc locatif de la SHDM, favorisant dès lors un retour vers une stabilisation résidentielle.

Un programme d'horticulture 2017-2020 pour favoriser l'emprise des locataires sur leur milieu de vie

En 2017, plusieurs locataires du parc immobilier de la SHDM ont eu le plaisir de participer à des projets de verdissement, d'horticulture et d'agriculture urbaine. Favoriser l'esprit de bon voisinage, augmenter le sentiment d'appartenance et d'emprise sur le milieu de vie et créer un lieu de partage de connaissances sont autant d'objectifs fixés par la SHDM auxquels répondent ces projets.

Pour l'accompagner, la SHDM a mandaté deux organismes spécialisés en agriculture urbaine et mobilisation citoyenne, soit Ville en vert et Sentier Urbain. Ces organismes ont mené à bien une série d'ateliers de plantation et de jardinage et assuré un travail de terrain auprès des locataires pour réaliser des jardins et des potagers collectifs dans les arrondissements d'Ahuntsic-Cartierville et de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce. L'équipe d'horticulteurs de la SHDM, quant à elle, a accompagné et mobilisé les locataires vieillissants au sein de son parc locatif Autonomie+ pour réaliser des projets de jardins collectifs au sein des immeubles de ce parc qui offre des logements à des personnes autonomes âgées de 55 ans et plus.

Un engagement de la SHDM pour faire de Montréal une métropole amie des aînés (MADA 2018-2021)

Pour faire de Montréal une métropole amie des aînés, la SHDM a entamé, en 2017, le déploiement d'une série d'actions au sein même de son parc locatif ciblant les personnes autonomes âgées de 55 ans et plus. Entre autres, elle a mis en place un mouvement visant à créer et à financer des associations de loisirs au sein de chacun de ses immeubles afin de briser l'isolement des aînés et de contribuer à la création d'une vie collective et d'une prise en charge de la communauté. La création de telles associations favorisera aussi l'implantation du programme « Un vigilant veille sur vous » qui vise à augmenter le sentiment de sécurité des locataires, à susciter l'entraide, le bon voisinage et la vigilance entre eux.

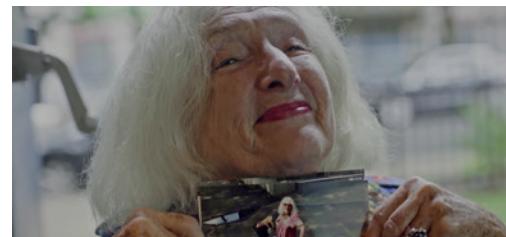
QUELQUES RÉALISATIONS 2017



© Centre d'histoire de Montréal



Chantier de l'Îlot Balmoral.



Pamela, locataire de la SHDM et participante d'un témoignage vidéo publié sur YouTube.

Une gestion stratégique du portefeuille immobilier

Réaliser un bilan de santé et un programme d'immobilisations

En 2017, la SHDM a d'abord privilégié une gestion stratégique de son portefeuille immobilier en réalisant un bilan de santé de son parc résidentiel et en planifiant un programme d'immobilisations. Ces étapes sont capitales pour lui permettre d'évaluer la santé

globale de ses immeubles, d'établir ses priorités d'action, d'assurer une saine gestion de ses investissements, le tout en considérant la qualité des milieux de vie de ses locataires. Une telle approche vise aussi à identifier toutes les occasions qui s'offrent à elle pour consolider et redéployer son parc en tenant compte de l'évolution des besoins en matière d'habitation à Montréal.

13

RAPPORT
ANNUEL
2017

Un positionnement d'affaires et politique qui s'appuie sur une offre de services performante

Produire l'exposition *Le Marché Bonsecours, 170 ans d'échanges*

Profitant des célébrations du 375^e anniversaire de Montréal, la SHDM, dépositaire de la gestion et de la mise en valeur du Marché Bonsecours, lui a dédié une exposition qui mettait en lumière son histoire et sa place dans notre mémoire collective. Présentée dans le cadre du World Press Photo Montréal, cette exposition avait pour cible de mieux connaître le patrimoine immobilier de Montréal ainsi que sa contribution à notre histoire et à l'évolution de tout un quartier.

Accompagner ses clientèles dans un virage numérique réussi

Après avoir entièrement revu le site Internet corporatif de la SHDM et celui de son outil financier Accès Condos, la SHDM a poursuivi son virage numérique en 2017, à l'interne cette fois, en offrant notamment un site intranet dynamique, convivial et entièrement adapté aux outils de travail des employés de la SHDM.

Qui plus est, et toujours avec l'objectif d'adapter les processus d'affaires de la Société à la réalité d'aujourd'hui, l'équipe des technologies de l'information a produit un plan directeur ambitieux assurant l'amélioration des infrastructures et des équipements informatiques de la Société, répondant dès lors aux enjeux de performance opérationnelle et de gestion des risques.

Cette amélioration continue se reflète également dans l'offre de services numériques bonifiée au profit des clientèles de la SHDM en 2017. La nouvelle offre de paiement de loyer en ligne ainsi que l'intégration de demandes d'états de compte en ligne pour les propriétaires d'unités accréditées Accès Condos sont des exemples concrets de cette optimisation, dont l'impact sur l'efficience des opérations de la Société est sans conteste.

GOUVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ

2017

14

RAPPORT
ANNUEL
2017



Les membres du conseil d'administration de la SHDM.

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 2017

La Société est administrée par un conseil d'administration qui est composé de neuf membres nommés par le comité exécutif de la Ville de Montréal.

Ces membres ont des compétences et des expériences dans des domaines d'affaires reliés à ceux de la Société. Il s'agit là d'un atout majeur en matière d'expertise et de compréhension des enjeux et des moyens à privilégier pour maximiser l'impact conjugué des différentes actions de la Société dans ses champs d'intervention.

Trois principaux domaines d'expérience sont ciblés : la gouvernance, les investissements et l'audit.

- La gouvernance inclut les aspects de la gouvernance même, ainsi que les notions de droit, de gestion, de planification stratégique, de ressources humaines et de relations de travail, de développement durable, de communication et de sens politique;

- Les investissements regroupent les expériences requises en matière de développement immobilier résidentiel et commercial, de gestion immobilière, d'habitation sociale et abordable, de développement économique, d'urbanisme et d'architecture, ainsi que d'analyse de rentabilité et d'investissement;
- L'audit vise à regrouper des expertises en matière de contrôle et de vérification interne, de finance, de technologies de l'information et de gestion des risques.

Le conseil d'administration est régi par un code d'éthique et de déontologie des administrateurs. De plus, il a des pratiques qui vont bien au-delà des exigences minimales d'une bonne gouvernance.

Notamment, il opère avec trois comités qui analysent et enrichissent les stratégies, les politiques et les projets de la Société : un comité d'audit, de finances et de gestion des risques, un comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications, et un comité de gestion des investissements.

MEMBRES DES COMITÉS ET DU CONSEIL AU 31 DÉCEMBRE 2017

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Johanne Brunet
Présidente du conseil
*Julie Chaurette
Fabien Cournoyer
Linton S. Garner
Robert Juneau
Alain Lapointe
Guillaume Lavoie
Ana Nunes
Marie-José Roux Fauteux*

COMITÉ D'AUDIT, DE FINANCES ET DE GESTION DES RISQUES

Robert Juneau
Président du comité
*Julie Chaurette
Alain Lapointe
Michel Hébert (membre externe)*

COMITÉ DE GESTION DES INVESTISSEMENTS

Alain Lapointe
Président du comité
*Guillaume Lavoie
Ana Nunes
Marie-José Roux Fauteux*

COMITÉ DE GOUVERNANCE, DES RESSOURCES HUMAINES ET DES COMMUNICATIONS

Fabien Cournoyer
Président du comité
*Julie Chaurette
Linton S. Garner
Robert Juneau
Marie-José Roux Fauteux*

15

RAPPORT ANNUEL 2017

La présidente du conseil d'administration, Johanne Brunet, est d'office membre de tous les comités.

JOHANNE BRUNET

Présidente

Professeure titulaire, Mme Johanne Brunet, CPA-CGA, MBA, Ph. D., diplômée du Collège des administrateurs de sociétés (ASC), œuvre à HEC Montréal. Elle est aussi codirectrice du «Catalytic Mindset» de l'EMBA McGill-HEC Montréal. Mme Brunet fait également de la formation de cadres supérieurs ici et à l'international. Elle siège à plusieurs conseils d'administration ici et en Angleterre, dont la SAQ et le Théâtre du Rideau Vert. Lauréate du prix Action femmes d'affaires 1999 de la Chambre de commerce de Montréal, elle a été finaliste d'un prestigieux concours international récompensant l'excellence en enseignement de la gestion tenu par une filiale de la revue *The Economist* en 2013.



JULIE CHAURETTE

Administratrice

Présidente-directrice générale de la Fondation du CHUM, Mme Julie Chaurette, CPA, CA, diplômée du Collège des administrateurs de sociétés (ASC) et certifiée par le Chartered Director's Program (C.Dir), est reconnue pour son expertise en comptabilité, gestion intégrée des risques, en finances et communication financière. Elle a notamment été vice-présidente Information financière chez Ivanhoé Cambridge après avoir occupé des postes de direction au sein de Trust Général du Canada et de PriceWaterhouseCoopers. Engagée au sein de nombreux organismes, elle est membre de plusieurs conseils d'administration. Son engagement lui a valu le Prix Excellence CPA engagement social 2014.



COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 2017

FABIEN COURNOYER

Administrateur

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



LINTON S. GARNER

Administrateur

Président de la Fédération québécoise des associations foyers-écoles (FQAFE), directeur général de *Regional Association of West Quebecers* (RAWQ) ainsi que membre du conseil d'administration de *Quebec Community Groups Network* (QCGN), M. Linton S. Garner est reconnu pour son leadership et son expertise en matière de gouvernance. Ayant occupé différents postes à la Fédération régionale des OBNL d'habitation de la Montérégie, aux Services communautaires collectifs (CCS), à l'Université Concordia et au ministère de l'Éducation, du Loisir et du Sport, il cumule une solide expérience en administration et en gestion auprès d'organismes à but non lucratif et d'institutions publiques et parapubliques, notamment dans le secteur de l'habitation.



16

RAPPORT
ANNUEL
2017

ROBERT JUNEAU

Administrateur

Membre de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec depuis 1975, M. Robert Juneau, CPA, CA, a près de 15 ans d'expérience en vérification financière dans les secteurs public et privé, en plus d'une expertise cumulée sur deux décennies en tant que cadre supérieur dans le secteur municipal. Depuis 2006, il agit comme consultant en comptabilité et gestion financière auprès de différents organismes.



ALAIN LAPOLTE

Administrateur

Professeur honoraire à HEC Montréal, M. Alain Lapointe a fait carrière comme professeur en économie, spécialisé en finance immobilière et en économie urbaine. Il a agi comme consultant auprès de nombreux organismes publics et privés. Diplômé du Collège des administrateurs de sociétés (ASC), il a siégé à de nombreux conseils d'administration, notamment Cadim, la Société immobilière Trans Québec (SITQ), Ivanhoé Cambridge, l'Agence de l'efficacité énergétique du Québec et Presima inc.



GUILLAUME LAVOIE

Administrateur

Membre de l'Ordre des ingénieurs, titulaire d'un baccalauréat en génie de la construction et d'une maîtrise en gestion de projets de construction de l'ETS et d'une maîtrise en administration des affaires de HEC Montréal, M. Lavoie cumule plus de 12 années d'expérience en gestion de projets de construction. Actuellement directeur de projet, il a œuvré sur des projets à vocation commerciale, institutionnelle, industrielle, hospitalière, aéroportuaire et hydroélectrique, tant au Canada qu'à l'étranger.



ANA NUNES

Administratrice

Membre de l'Ordre des architectes depuis 1990, Mme Ana Nunes possède une solide expertise en construction. Elle a occupé les postes de gestionnaire de projet à la Société de la Place des Arts ainsi qu'à l'Université de Sherbrooke. En 2005, elle est élue conseillère d'arrondissement à Outremont, poste qu'elle conservera jusqu'en novembre 2013. Personne engagée dans son milieu, elle siège à différents conseils d'administration et a siégé à la Commission de la culture et des loisirs de la Ville de Montréal ainsi qu'à la Commission sur le développement social et la diversité montréalaise. Elle a également présidé le comité consultatif d'urbanisme d'Outremont, de 2007 à 2010.



MARIE-JOSÉ ROUX FAUTEUX

Administratrice

En tant qu'avocate, Mme Marie-José Roux Fauteux a œuvré près de 20 ans chez Fasken-Martineau où elle a développé une vaste expérience en droit immobilier. Collaboratrice de la SHDM dans le cadre de plusieurs projets, dont la mise en place du Centre de commerce mondial et le développement initial du Faubourg Québec, elle dispose d'une expertise pertinente et recherchée en matière de développement urbain.



PRÉSENCE ET RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

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

Année financière 2017	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	Régulière	Télé-conférence	Régulière	Télé-conférence	Régulière	Télé-conférence	Régulière	Télé-conférence
	10	1	10	0	5	0	7	0
Johanne Brunet	10 / 10	1 / 1	10 / 10		5 / 5		7 / 7	
Robert Juneau	10 / 10	1 / 1	10 / 10		1 / 1 ⁽³⁾		7 / 7	
Alain Lapointe	10 / 10	1 / 1	10 / 10		5 / 5			
Fabien Cournoyer	10 / 10	1 / 1			2 / 2 ^{(3) (4)}		7 / 7	
Ana Nunes	10 / 10	1 / 1			5 / 5			
Marie-José Roux Fauteux	10 / 10	1 / 1			5 / 5		5 / 5 ⁽⁵⁾	
Julie Chaurette	9 / 10	1 / 1	10 / 10		1 / 1 ⁽³⁾		5 / 5 ⁽⁵⁾	
Linton S. Garner	9 / 10	1 / 1			1 / 1 ⁽³⁾		7 / 7	
Guillaume Lavoie ⁽¹⁾	8 / 8	1 / 1			4 / 4 ⁽⁵⁾			
Michel Hébert ⁽²⁾			10 / 10					

(1) Nomination le 8 mars 2017

(2) Membre externe

(3) Administrateur non-membre du comité invité à une réunion

(4) Administrateur membre du comité jusqu'au 28 mars 2017

(5) Administrateur membre du comité à partir du 28 mars 2017

17

RAPPORT
ANNUEL
2017

RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

Administrateurs	Rémunération annuelle		Valeur jetons de présence		Total 2017
	De base	Additionnelle*	Régulière	Téléconférence	
Johanne Brunet ^{(1) (2) (3) (4)}	5 000	5 000	750 *	375 *	34 375 \$
Robert Juneau ^{(1) (2) (4)}	2 500	2 500	500 * ou 250	250 * ou 125	14 625 \$
Alain Lapointe ^{(1) (2) (3)}	2 500	2 500	500 * ou 250	250 * ou 125	12 625 \$
Fabien Cournoyer ^{(1) (3) (4)}	2 500	2 500	500 * ou 250	250 * ou 125	11 625 \$
Ana Nunes ^{(1) (3)}	2 500		250	125	6 375 \$
Marie-José Roux Fauteux ^{(1) (3) (4)}	2 500		250	125	7 625 \$
Julie Chaurette ^{(1) (2) (4)}	2 500		250	125	8 875 \$
Linton S. Garner ^{(1) (4)}	2 500		250	125	6 875 \$
Guillaume Lavoie ^{(1) (3)}	2 500		250	125	5 155 \$
Michel Hébert ⁽²⁾			250	125	2 500 \$
Total **					110 655 \$

(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

** N'inclut pas les avantages sociaux

ÉTATS FINANCIERS

2017

18

RAPPORT ANNUEL 2017



Une participante du programme d'horticulture, locataire et membre de la communauté de la SHDM.

TABLE DES MATIÈRES

20	<u>Attestation financière de la direction</u>	
21	<u>Rapport de l'auditeur indépendant</u>	
23	<u>État consolidé des résultats et de l'excédent accumulé</u>	
24	<u>État consolidé des gains et pertes de réévaluation</u>	
25	<u>État consolidé de la situation financière</u>	19
26	<u>État consolidé de la variation de la dette nette</u>	RAPPORT ANNUEL 2017
27	<u>État consolidé des flux de trésorerie</u>	
29	<u>Notes aux états financiers consolidés</u>	
52	<u>Revenus et charges d'exploitation consolidés du portefeuille immobilier</u>	
54	<u>Frais financiers consolidés du portefeuille immobilier</u>	

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 clos le 31 décembre 2017, 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 de l'auditeur indépendant qui en a effectué l'audit.

Ces états financiers consolidés contiennent certains montants fondés sur l'utilisation du jugement professionnel et d'estimations. Conformément aux responsabilités qui lui incombent, la direction a établi ces montants de manière judicieuse afin d'assurer que les états financiers consolidés donnent, dans tous les aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la SHDM. En outre, toutes les hypothèses importantes considérées ont été divulguées au comité d'audit, de finances et de gestion des risques ainsi qu'à l'auditeur indépendant. 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 a procédé à l'audit des états financiers consolidés de la SHDM, conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, et son rapport d'audit expose la nature et l'étendue de cet audit et l'expression de son opinion. La vérificatrice générale peut, sans aucune restriction, rencontrer le conseil d'administration pour discuter de tout élément qui concerne son audit.

20

RAPPORT
ANNUEL
2017

La directrice générale,
Nancy Shoiry



Le directeur des finances et de l'administration,
Mario De Fanti, CPA, CGA

Montréal, le 27 mars 2018

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT



RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

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

J'ai effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de Société d'habitation et de développement de Montréal, qui comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2017, 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 qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers consolidés

21

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers consolidés 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 consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

RAPPORT
ANNUEL
2017

Responsabilité de l'auditeur

Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers consolidés, sur la base de mon audit. J'ai effectué mon audit selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que je me conforme aux règles de déontologie et que je planifie et réalise l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers consolidés 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 l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers consolidés.

J'estime que les éléments probants que j'ai obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion d'audit.

1550, rue Metcalfe, bureau 1201, Montréal (Québec) H3A 3P1

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT (suite)

*Opinion*

À mon avis, les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de Société d'habitation et de développement de Montréal au 31 décembre 2017, 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.

La vérificatrice générale de la Ville de Montréal,

Michèle Galipeau, CPA auditrice, CA
Montréal
Le 27 mars 2018

22

RAPPORT
ANNUEL
2017

1550, rue Metcalfe, bureau 1201, Montréal (Québec) H3A 3P1

**ÉTAT CONSOLIDÉ
DES RÉSULTATS ET DE L'EXCÉDENT ACCUMULÉ
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017**

Notes	Budget	Réel	Réel
	2017 ⁽¹⁾	2017	2016
	\$	\$	\$
REVENUS			
Portefeuille immobilier résidentiel (tableau 1)	33 933 826	35 030 476	34 146 060
Portefeuille immobilier commercial (tableau 1)	21 917 182	21 133 203	21 329 843
Ventes de propriétés	8 160 731	8 341 186	13 133
Programme Accès Condos	7	3 015 704	3 190 097
Développement de projets immobiliers et terrains		916 103	2 825 377
Marché Bonsecours	24	1 711 500	1 657 747
Intérêts sur prêts et autres revenus		129 629	274 201
	69 784 675	73 929 609	63 436 458
CHARGES			
Portefeuille immobilier résidentiel (tableau 1)	32 954 882	30 507 877	30 268 883
Portefeuille immobilier commercial (tableau 1)	18 020 955	16 756 147	16 755 304
Coût des propriétés vendues	4 841 452	3 438 655	12 675
Développement de projets immobiliers et terrains		4 506 401	6 341 290
Honoraires prédéveloppement		350 000	170 825
Marché Bonsecours	24	2 155 907	2 015 287
Autres charges		550 000	293 691
	63 379 597	61 676 027	55 857 955
EXCÉDENT ANNUEL LIÉ AUX ACTIVITÉS			
	6 405 078	12 253 582	7 578 503
Excédent accumulé au début de l'exercice		128 831 054	121 999 279
Variation de l'excédent lié aux gains et pertes de réévaluation		1 050 384	(746 728)
Excédent accumulé à la fin de l'exercice		142 135 020	128 831 054

23
RAPPORT
ANNUEL
2017

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

(1) Certaines informations du budget 2017 ont été reclassées afin de les rendre conformes à la présentation adoptée pour l'exercice. Un montant de 3 321 476 \$ provenant des revenus de développement de projets immobiliers et terrains a été reclassé aux ventes de propriétés.

ÉTAT CONSOLIDÉ
DES GAINS ET PERTES DE RÉÉVALUATION
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

	2017	2016
	\$	\$
(Pertes) gains de réévaluation cumulé(e)s, au début de l'exercice	(683 773)	62 955
Gain (perte) non réalisé(e) sur le programme Accès Condos	1 642 463	(1 541 409)
(Perte) gain non réalisé(e) sur les instruments financiers dérivés	(592 079)	794 681
Gains (pertes) de réévaluation cumulé(e)s, à la fin de l'exercice	366 611	(683 773)

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

**ÉTAT CONSOLIDÉ
DE LA SITUATION FINANCIÈRE
AU 31 DÉCEMBRE 2017**

	Notes	31 décembre 2017	31 décembre 2016
		\$	\$
ACTIFS FINANCIERS			
Encaisse		1 227 235	1 738 163
Dépôts	24	783 699	783 699
Débiteurs	3	7 329 122	5 912 251
Somme à recevoir découlant d'un contrat de location-financement	4	1 416 817	1 593 919
Propriétés destinées à la revente	15	3 500 834	4 944 360
Avantages incitatifs relatifs à un bail	5	5 703 133	5 770 000
Prêts à recevoir	6	3 618 483	988 762
Crédits d'achat Accès Condos	7	28 668 804	29 261 461
Gain non réalisé sur instrument financier dérivé	20	519 348	2 054
		52 767 475	50 994 669
PASSIFS			
Découvert bancaire	8	6 625 774	219 990
Emprunt bancaire	9	35 000 000	11 000 000
Créditeurs et charges à payer	10	20 588 758	15 014 764
Apports de fonds	11	1 000 000	1 000 000
Dette à long terme	12	91 003 565	98 163 551
Perte non réalisée sur instruments financiers dérivés	20	1 451 852	342 479
Produits reportés	13	1 697 158	1 847 615
		157 367 107	127 588 399
DETTE NETTE			
		(104 599 632)	(76 593 730)
ACTIFS NON FINANCIERS			
Propriétés	14	245 307 675	204 180 782
Immobilisations corporelles	16	388 228	344 966
Frais payés d'avance		1 038 749	899 036
		246 734 652	205 424 784
EXCÉDENT ACCUMULÉ			
	17	142 135 020	128 831 054

Obligations contractuelles (note 21)

Éventualités et engagements (note 23)

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

Au nom du conseil d'administration,



Johanne Brunet
Présidente du conseil d'administration



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

**ÉTAT CONSOLIDÉ
DE LA VARIATION DE LA DETTE NETTE
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017**

	Budget 2017	Réel 2017	Réel 2016
	\$	\$	\$
Excédent annuel lié aux activités	6 405 078	12 253 582	7 578 503
Variation des immobilisations corporelles et des propriétés			
Acquisitions	(91 739 050)	(50 655 071)	(29 814 252)
Radiations	–	–	113 237
Dispositions	4 841 452	822 939	–
Reclassement dans les propriétés destinées à la revente	–	1 165 451	–
Amortissement	7 504 628	7 496 526	7 593 532
	(72 987 892)	(28 916 573)	(14 528 980)
Variation des autres actifs non financiers	–	(139 713)	(89 497)
Gain (perte) de réévaluation net(te)	–	1 050 384	(746 728)
26 Variation de la dette nette	(72 987 892)	(28 005 902)	(15 365 205)
Dette nette au début de l'exercice	(174 656 185)	(76 593 730)	(61 228 525)
Dette nette à la fin de l'exercice	(247 644 077)	(104 599 632)	(76 593 730)

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

**ÉTAT CONSOLIDÉ
DES FLUX DE TRÉSORERIE
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017**

	Notes	2017	2016
		\$	\$
ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT			
Excédent annuel lié aux activités		12 253 582	7 578 503
Éléments sans effet sur la trésorerie			
Amortissement des propriétés	14	7 308 412	7 222 782
Amortissement des immobilisations corporelles	16	188 114	203 260
Gain sur disposition de propriétés		(4 902 531)	–
Radiation de propriétés		–	113 237
Diminution (augmentation) des avantages incitatifs relatifs à un bail	5	66 867	(28 355)
Subvention sur prêts à recevoir		(56 087)	63 580
Gain (perte) non réalisé(e) sur le programme Accès Condos		1 642 463	(1 541 409)
Diminution nette des crédits d'achat Accès Condos		592 657	2 858 831
Diminution des produits reportés		(93 334)	(95 732)
		17 000 143	16 374 697
Variation nette des éléments hors caisse liés à l'exploitation	18 a)	(440 969)	(1 071 651)
Flux de trésorerie provenant des activités de fonctionnement		16 559 174	15 303 046
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Augmentation de l'emprunt bancaire		24 000 000	11 000 000
Remboursement de la dette à long terme		(54 659 986)	(9 414 155)
Renouvellement d'un emprunt à terme		47 500 000	–
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement		16 840 014	1 585 845
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILISATIONS			
Acquisition et amélioration de propriétés	14	(46 022 439)	(24 755 095)
Disposition de propriétés		5 735 495	–
Acquisition d'immobilisations corporelles	16	(231 376)	(279 510)
Somme perçue en vertu d'un contrat de location-financement	4	177 102	177 102
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement en immobilisations		(40 341 218)	(24 857 503)

27

RAPPORT
ANNUEL
2017

ÉTAT CONSOLIDÉ
DES FLUX DE TRÉSORERIE (SUITE)
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

	2017	2016
	\$	\$
AUTRES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Diminution des dépôts	-	50
Variation nette des prêts à recevoir	25 318	457 525
Flux de trésorerie provenant des autres activités d'investissement	25 318	457 575
 Diminution nette de l'encaisse et du découvert bancaire	 (6 916 712)	 (7 511 037)
 Encaisse et découvert bancaire au début de l'exercice	 1 518 173	 9 029 210
 Encaisse et découvert bancaire à la fin de l'exercice	 (5 398 539)	 1 518 173

Informations supplémentaires relatives aux flux de trésorerie [note 18b])

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

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

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. L'utilisation de toute autre norme dans l'application de méthodes comptables est cohérente avec les principes comptables généralement reconnus et l'application des fondements conceptuels des états financiers consolidés pour le secteur public.

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

a) Utilisation d'estimations

La préparation des états financiers consolidés, conformément aux Normes comptables canadiennes pour le secteur public, 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, de même que sur les postes de revenus et charges de l'exercice. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

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

b) Périmètre de consolidation

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

c) Constatation des revenus

Les revenus d'exploitation du portefeuille immobilier incluent les loyers provenant des locataires liés par des contrats de location, les recouvrements de taxes foncières, la récupération des frais d'exploitation, les revenus de stationnement, les revenus du Marché Bonsecours et les revenus accessoires. La constatation du revenu commence à la date d'entrée en vigueur du bail et les revenus sont constatés mensuellement.

Les revenus tirés de la vente de propriétés sont constatés au moment de la cession. Les autres revenus incluant le développement de projets immobiliers et terrains sont constatés lorsqu'ils sont gagnés, que le recouvrement de la créance connexe est probable, qu'il y a des preuves convaincantes de l'existence d'un accord et que le montant perçu à titre de revenus est déterminé ou déterminable.

Les revenus des crédits d'achat Accès Condos non encaissés sont évalués à l'état consolidé de la situation financière par une actualisation des flux monétaires futurs. L'ajustement final du revenu est comptabilisé lors de l'encaissement du crédit d'achat au moment de la vente ou de la location à une tierce personne.

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

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2017

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

d) Données budgétaires

L'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé ainsi que l'état consolidé de la variation de la dette nette comportent une comparaison avec les données budgétaires présentées sur la base des Normes comptables canadiennes pour le secteur public, lesquelles ont été approuvées par le conseil d'administration de la Société le 25 octobre 2016 et le conseil municipal de la Ville de Montréal le 14 décembre 2016.

e) Instruments financiers

La Société comptabilise un actif financier ou un passif financier dans l'état consolidé de la situation financière lorsqu'elle devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument financier, et seulement dans ce cas. Sauf indications contraires, les actifs et passifs financiers sont initialement évalués au coût.

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 reclasés pendant la période au cours de laquelle ils sont détenus. Tous les autres actifs financiers et passifs financiers sont évalués au coût ou au coût après amortissement. Les instruments financiers sont classés selon le niveau 1, 2 ou 3 aux fins de la détermination des données utilisées pour évaluer les justes valeurs des instruments financiers classés comme étant évalués à la juste valeur, tel qu'il est décrit ci-après :

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

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

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

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

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

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

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2017

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

ACTIFS FINANCIERS

f) 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.

g) 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.

h) 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 et qu'à la date d'entrée en vigueur du bail, la juste valeur du bien loué est identique à sa valeur comptable pour le bailleur.

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.

i) Prêts à recevoir

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

j) 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.

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2017

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

PASSIFS

k) Produits reportés

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

l) Provision au titre des sites contaminés

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

ACTIFS NON FINANCIERS

m) 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 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.

n) 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
Améliorations locatives	5 ans
Équipement de sécurité	5 ans
Mobilier	4 ans
Matériel de télécommunication	4 ans
Matériel roulant	4 ans
Matériel informatique	3 ans

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2017

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (SUITE)

o) Réduction de valeur des propriétés et des immobilisations

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

3. DÉBITEURS

	2017	2016
	\$	\$
Ville de Montréal	1 837 629	2 340 800
Société canadienne d'hypothèques et de logement	52 889	64 742
Taxes de ventes	3 138 782	1 961 972
Loyers à recevoir	690 654	659 740
Gestionnaires externes	874 904	647 640
Refacturation des projets	860 997	321 193
Autres	343 012	323 655
	7 798 867	6 319 742
Provision pour dépréciation des loyers	(469 745)	(407 491)
	7 329 122	5 912 251

33
RAPPORT
ANNUEL
2017

4. SOMME À RECEVOIR DÉCOULANT D'UN CONTRAT DE LOCATION-FINANCEMENT

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

	\$
2018	177 102
2019	177 102
2020	177 102
2021	177 102
2022	177 102
2023 et suivants	531 307
	1 416 817

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

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2017

5. AVANTAGES INCITATIFS RELATIFS À UN BAIL

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 2017, les paiements exigibles pour les prochains exercices sont les suivants :

Échéance	Ville de Montréal	Commercial
	\$	\$
Moins d'un an	6 935 379	176 816
Entre 1 et 5 ans	28 310 345	743 341
Plus de 5 ans	44 112 377	639 414
	79 358 101	1 559 571

6. PRÊTS À RECEVOIR

Les soldes de prix de vente des propriétés portent intérêt à des taux variant entre 0 % et 8,37 % (variant entre 8,37 % et 9 % en 2016) et ont des dates d'échéance variant de 2018 à 2032. Le taux d'intérêt moyen pondéré sur ces soldes de prix de vente s'élève à 3,78 % (8,37 % en 2016).

34

RAPPORT
ANNUEL
2017

Les prêts hypothécaires et autres portent intérêt à des taux variant entre 0 % et 9 % (variant de 0 % à 9 % en 2016) et ont des dates d'échéance variant de 2018 à 2030. Le taux d'intérêt moyen pondéré sur ces prêts hypothécaires et autres est de 0,99 % (1,16 % en 2016).

	2017	2016
	\$	\$
Soldes de prix de vente	3 325 134	671 039
Prêts Accès Condos	–	16 600
Prêts hypothécaires et autres	293 349	301 123
	3 618 483	988 762

Un montant de 773 818 \$ (829 905 \$ au 31 décembre 2016) a été déduit de la valeur des prêts à recevoir relatifs aux soldes de prix de vente des propriétés pour les présenter à leur valeur actualisée à un taux de 4,09 % au 31 décembre 2017 (8,37 % au 31 décembre 2016).

Les prêts à recevoir sont garantis par des hypothèques de premier rang pour une valeur de 2 215 090 \$ et par des hypothèques de deuxième rang pour une valeur de 32 375 \$. Des prêts à recevoir totalisant 1 371 018 \$ ne comportent aucune garantie.

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

	\$
2018	2 604 315
2019	252 238
2020	5 890
2021	131 190
2022	129 418

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2017

7. CRÉDITS D'ACHAT ACCÈS CONDOS

Dans le cadre de son plan stratégique de développement, la Société s'est engagée à mettre sur le marché des unités en copropriété divisées à prix abordable par le biais d'une formule novatrice d'accès à la propriété : le programme Accès Condos. Au 31 décembre 2017, 3 682 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. Au 31 décembre 2017, la somme à recevoir est évaluée à 28 668 804 \$ (29 261 461 \$ au 31 décembre 2016).

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;
- Le taux de croissance annuel de la valeur marchande des condos basé sur le Baromètre de la Fédération des chambres immobilières du Québec (« FCIQ ») réparti par secteurs géographiques de l'île de Montréal. Ces derniers varient de 1,28 % à 5,72 % en 2017 (0,49 % à 3,40 % en 2016);
- Un taux de pertes estimées sur créances de 0,76 % (0,97 % en 2016);
- Un taux d'actualisation de 10,15 % (10,15 % en 2016).

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

	2017	2016
	\$	\$
Encaissement des crédits d'achat Accès Condos :		
Encaissement des crédits d'achat enregistrés à l'état consolidé de la situation financière	3 334 055	2 756 583
Encaissement des crédits d'achat enregistrés directement aux résultats consolidés	1 893 288	1 750 936
Total des encaissements des crédits d'achat Accès Condos	5 227 343	4 507 519
 Gains non matérialisés découlant de l'actualisation	 (2 286 120)	 (1 317 422)
 Revenus provenant du programme Accès Condos	 2 941 223	 3 190 097

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2017

7. CRÉDITS D'ACHAT ACCÈS CONDOS (suite)

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

Taux	Gain (perte) non matérialisé(e)	
	Montant	Variation
	\$	\$
11,65 %	26 562 093	(671 107)
11,15 %	27 233 199	(701 620)
10,65 %	27 934 819	(733 985)
10,15 %	28 668 804	–
9,65 %	29 437 144	768 340
9,15 %	30 241 974	804 830
8,65 %	31 085 590	843 616

8. DÉCOUVERT BANCAIRE

36

RAPPORT
ANNUEL
2017

	2017	2016
	\$	\$
Solde bancaire	(130 334)	210 927
Chèques en circulation, net des dépôts en circulation	(6 495 440)	(430 917)
	(6 625 774)	(219 990)

9. EMPRUNT BANCAIRE

La Société dispose de deux marges de crédit de différentes institutions bancaires totalisant 125 000 000 \$, garanties par la Ville de Montréal.

La première marge de crédit autorisée de 100 000 000 \$ porte intérêt à des taux variant entre le taux préférentiel de 3,20 % au 31 décembre 2017 (2,70 % au 31 décembre 2016) réduit de 50 points de base et le taux des acceptations bancaires Desjardins plus 16 points de base pour les avances par tranche de 100 000 \$. Au 31 décembre 2017, le solde de l'emprunt bancaire est de 35 000 000 \$ (11 000 000 \$ au 31 décembre 2016) et porte intérêt à des taux variant de 1,60 % à 1,68 % (1,08 % au 31 décembre 2016). Cette facilité de crédit vient à échéance en 2019.

La deuxième marge de crédit autorisée de 25 000 000 \$, contractée au cours de l'exercice, porte intérêt au taux CDOR 3 mois plus les frais d'estampillage de 16 points de base. Au 31 décembre 2017, cet emprunt bancaire n'est pas utilisé. Cette facilité de crédit vient à échéance en 2022.

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2017

10. CRÉDITEURS ET CHARGES À PAYER

	2017	2016
Fournisseurs	\$ 17 354 404	\$ 11 633 446
Ville de Montréal	191 818	217 905
Gestionnaires externes	1 265 114	659 704
Salaires	992 481	1 286 449
Provision au titre des sites contaminés ⁽¹⁾	486 105	518 416
Autres	298 836	698 844
	20 588 758	15 014 764

(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.

11. APPORTS DE FONDS

	2017	2016
Gouvernement du Québec, sans intérêts ni modalité de remboursement	\$ 1 000 000	\$ 1 000 000

Les apports de fonds ont été octroyés à titre de fonds de roulement.

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2017

12. DETTE À LONG TERME

	2017	2016
	\$	\$
Hypothèques immobilières portant intérêt à des taux variant entre 0,93 % et 2,11 % (0,93 % et 2,11 % au 31 décembre 2016), remboursables en versements mensuels variant de 131 \$ à 23 372 \$, capital et intérêts, renouvelables de 2018 à 2022	10 736 159	14 121 692
Emprunt à terme portant intérêt au taux CDOR 3 mois de 1,54 % (0,93 % au 31 décembre 2016) plus les frais d'estampillage de 0,27 %, venant à échéance en 2022, remboursable en versements mensuels de 213 412 \$, capital et intérêts, garanti par la Ville de Montréal ⁽¹⁾⁽²⁾	47 500 000	48 500 000
Emprunt à terme portant intérêt au taux CDOR 1 mois de 1,41 % au 31 décembre 2017 (0,93 % au 31 décembre 2016) plus les frais d'estampillage de 0,18 %, venant à échéance en 2020, remboursable en versements mensuels de 120 448 \$, capital et intérêts, garanti par la Ville de Montréal ⁽¹⁾	32 767 406	33 756 183
Emprunt à terme portant intérêt au taux des acceptations bancaires du prêteur de 1,01 % à l'échéance du prêt, plus les frais d'estampillage de 0,15 % (0,89 % au 31 décembre 2016), remboursé en totalité au cours de l'exercice	–	1 785 676
38	91 003 565	98 163 551

RAPPORT
ANNUEL
2017

Au cours de l'exercice, la Société a obtenu un financement par prêt à terme de 100 000 000 \$, relativement au projet immobilier îlot Balmoral, disponible en tout temps après le 7 janvier 2019. Cet emprunt à terme portera intérêt au taux CDOR 3 mois, plus les frais d'estampillage de 0,58 %, échéant en 2029, remboursable en versements mensuels de 488 170 \$, capital et intérêts, garanti par la Ville de Montréal. La Société a aussi signé des nouveaux contrats de swap de taux d'intérêt au taux de 3,25 % pour fixer le coût de cette dette pour 10 ans à partir de 2019. Le taux d'intérêt inclut des frais d'estampillage de 0,58 %. La Société prévoit utiliser ce financement à la suite de la finalisation des travaux de construction.

(1) La Société a recours à des contrats de swap de taux d'intérêt pour fixer une partie des coûts de ses dettes (se référer à la note 20).

(2) Au cours de l'exercice, la Société a refinancé l'emprunt à terme utilisé pour les parcs immobiliers du PALL et du PAMAC auprès d'une autre institution financière. Ce financement au montant total de 72 500 000 \$ inclut un prêt à terme de 47 500 000 \$ à titre de renouvellement du prêt et une marge de crédit rotative de 25 000 000 \$ décrite à la note 9.

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

Années d'échéance	2017		
	Échéance	À refinancer	Échéance nette
	\$	\$	\$
2018	7 616 578	2 162 957	5 453 621
2019	5 997 623	1 267 171	4 730 452
2020	33 891 352	30 727 745	3 163 607
2021	1 866 692	–	1 866 692
2022	41 631 320	40 209 334	1 421 986
Total	91 003 565	74 367 207	16 636 358

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2017

13. PRODUITS REPORTÉS

	2017	2016
	\$	\$
Baux emphytéotiques ⁽¹⁾	741 987	772 467
Loyers perçus d'avance – résidentiels et commerciaux	630 516	687 639
Produits de financement non gagnés ⁽²⁾	324 655	387 509
	1 697 158	1 847 615

(1) Un montant de 30 480 \$ pour l'exercice (30 480 \$ en 2016) est inclus dans les intérêts sur prêts et autres revenus à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé. Ce montant représente la portion des revenus provenant des baux emphytéotiques relative à l'exercice.

(2) Un montant de 88 398 \$ (65 252 \$ en 2016) est inclus dans les intérêts sur prêts et autres revenus à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé. Ce montant représente la portion des revenus de financement de l'exercice.

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2017

14. PROPRIÉTÉS

	Solde au début	Augmentation	Diminution	Solde à la fin
Coût	\$	\$	\$	\$
Terrains :				
Résidentiel	34 868 022	–	1 062 010	33 806 012
Commercial	29 356 175	–	1 002 421	28 353 754
Baux emphytéotiques	2 335 513	–	–	2 335 513
Bâtiments :				
Résidentiel	163 509 160	–	–	163 509 160
Commercial	102 181 623	–	–	102 181 623
Améliorations :				
Résidentiel	31 090 728	2 549 831	–	33 640 559
Commercial	1 288 036	4 140 355	–	5 428 391
Travaux en cours ⁽¹⁾	30 913 107	43 733 509	–	74 646 616
	395 542 364	50 423 695	2 064 431	443 901 628
Amortissement cumulé				
Bâtiments :				
Résidentiel	101 058 623	3 293 780	–	104 352 403
Commercial	38 498 469	2 395 085	–	40 893 554
Améliorations :				
Résidentiel	4 298 424	1 522 259	–	5 820 683
Commercial	189 579	97 288	–	286 867
	144 045 095	7 308 412	–	151 353 507
Provision pour réduction de valeur				
Résidentiel	30 730 760	–	–	30 730 760
Commercial	15 987 727	–	76 041	15 911 686
Baux emphytéotiques	598 000	–	–	598 000
	47 316 487	–	76 041	47 240 446
Valeur comptable nette	204 180 782	43 115 283	1 988 390	245 307 675

(1) Les travaux en cours incluent un montant de 71 471 242 \$ (29 047 643 \$ en 2016) relatif au projet de l'Îlot Balmoral. Les autres travaux en cours au montant de 3 175 374 \$ (1 865 464 \$ en 2016) sont relatifs aux projets de la Maison de la culture Jean-Talon, de réaménagement de l'immeuble Le Christin, du programme Accès Condos et du programme de maintien de l'actif.

Les intérêts liés au financement des travaux en cours sont capitalisés. Au 31 décembre 2017, un montant de 328 091 \$ (49 170 \$ en 2016) lié au financement du projet de l'Îlot Balmoral est inclus dans les travaux en cours.

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2017

15. PROPRIÉTÉS DESTINÉES À LA REVENTE

	Solde au début	Augmentation	Diminution	Solde à la fin
Coût	\$	\$	\$	\$
Terrains :				
Résidentiel	4 944 360	1 068 749	2 615 716	3 397 393
Commercial	–	103 441	–	103 441
Valeur comptable nette	4 944 360	1 172 190	2 615 716	3 500 834

16. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Solde au début	Augmentation	Diminution	Solde à la fin
Coût	\$	\$	\$	\$
Améliorations locatives	1 398 250	14 293	699 046	713 497
Équipement de sécurité	254 916	–	–	254 916
Mobilier	665 929	–	452 087	213 842
Matériel de télécommunication	106 451	–	–	106 451
Matériel roulant	86 646	–	–	86 646
Matériel informatique	790 842	217 083	48 833	959 092
	3 303 034	231 376	1 199 966	2 334 444
Amortissement cumulé				
Améliorations locatives	1 310 165	35 992	699 046	647 111
Équipement de sécurité	229 424	25 492	–	254 916
Mobilier	651 054	6 775	452 087	205 742
Matériel de télécommunication	106 451	–	–	106 451
Matériel roulant	58 164	14 821	–	72 985
Matériel informatique	602 810	105 034	48 833	659 011
	2 958 068	188 114	1 199 966	1 946 216
Valeur comptable nette	344 966	43 262	–	388 228

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2017

17. EXCÉDENT ACCUMULÉ

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

	Excédent accumulé lié aux activités	Actif net investi en immobilisations				Total
		Affectation interne – réserve de remplacement	à même la réserve de remplacement	(Pertes) gains de réévaluation cumulés	\$	
		\$	\$	\$	\$	\$
Solde au 31 décembre 2016	121 666 881	1 862 035	5 985 911	(683 773)	128 831 054	
Affectation interne – réserve de remplacement						
Charges d'entretien	599 948	(599 948)	–	–	–	–
Augmentation de la réserve de remplacement	(1 344 838)	1 344 838	–	–	–	–
42 RAPPORT ANNUEL 2017	Charges capitalisées provenant de l'affectation interne – réserve de remplacement	–	(614 005)	614 005	–	–
Désaffectation des immeubles non assujettis ⁽¹⁾	1 449 814	(466 388)	(983 426)	–	–	–
Actif net investi en immobilisations – amortissement	285 521	–	(285 521)	–	–	–
Excédent annuel lié aux activités	12 253 582	–	–	–	–	12 253 582
Gains de réévaluation	–	–	–	1 050 384	1 050 384	
Solde au 31 décembre 2017	134 910 908	1 526 532	5 330 969	366 611	142 135 020	

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

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2017

17. EXCÉDENT ACCUMULÉ (SUITE)

Le tableau qui suit présente les mouvements de l'excédent accumulé pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 :

	Excédent accumulé lié aux activités	Affectation interne – réserve de remplacement	Actif net investi en immobilisations à même la réserve de remplacement	(Pertes) gains de réévaluation cumulés	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au 31 décembre 2015	110 705 317	3 964 897	7 266 110	62 955	121 999 279
Affectation interne – réserve de remplacement					
Charges d'entretien	1 136 209	(1 136 209)	–	–	–
Augmentation de la réserve de remplacement	(1 558 985)	1 558 985	–	–	–
Charges capitalisées provenant de l'affectation interne – réserve de remplacement	–	(1 991 490)	1 991 490	–	43
Désaffectation des immeubles non assujettis ⁽¹⁾	3 545 594	(534 148)	(3 011 446)	–	–
Actif net investi en immobilisations – amortissement	260 243	–	(260 243)	–	–
Excédent annuel lié aux activités	7 578 503	–	–	–	7 578 503
Pertes de réévaluation	–	–	–	(746 728)	(746 728)
Solde au 31 décembre 2016	121 666 881	1 862 035	5 985 911	(683 773)	128 831 054

RAPPORT
ANNUEL
2017

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

18. RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES À L'ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

a) Variation nette des éléments hors caisse liés à l'exploitation

	2017	2016
	\$	\$
(Augmentation) diminution des débiteurs	(1 416 871)	4 214 458
Diminution des propriétés destinées à la revente	–	12 675
Augmentation (diminution) des créateurs et charges à payer	1 172 738	(5 314 388)
Augmentation des frais payés d'avance	(139 713)	(89 497)
(Diminution) augmentation des dépôts – loyers perçus d'avance	(57 123)	105 101
	(440 969)	(1 071 651)

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2017

18. RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES À L'ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (suite)

b) Informations supplémentaires

Activités d'investissement sans effet sur la trésorerie

	2017	2016
	\$	\$
Acquisition au niveau des améliorations et des travaux en cours impayés à la fin de l'exercice	12 421 984	8 020 728
Solde de prix de vente enregistré dans les prêts à recevoir	2 200 740	–
Solde de prix de vente résultant d'un échange de terrains	398 212	–
Disposition d'une propriété sous forme de contrat de location-financement	–	1 292 716
Augmentation des produits de financement non gagnés découlant d'un contrat de location-financement	–	478 305

Activités d'investissement avec et sans effet sur la trésorerie

44

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

RAPPORT
ANNUEL
2017

	2017	2016
	\$	\$
Solde au début	29 261 461	32 120 292
Ventes de l'exercice	51 000	140 920
Remboursements de l'exercice	(3 357 946)	(2 835 534)
Revenus d'actualisation	1 004 762	1 293 415
Mauvaises créances	67 064	83 777
Réévaluation nette ⁽¹⁾	1 642 463	(1 541 409)
Solde à la fin	28 668 804	29 261 461

(1) Au cours des exercices 2017 et 2016, 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 un gain non réalisé de 1 642 463 \$ en 2017 (perte non réalisée de 1 541 409 \$ en 2016) enregistré à l'état consolidé des gains et pertes de réévaluation.

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 2017 à ce régime s'est élevée à 561 531 \$ (562 020 \$ en 2016) et a été comptabilisée en charge à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé.

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2017

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 dépôts, des débiteurs, des prêts à recevoir et des crédits d'achat Accès Condos.

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

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

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

Le risque de crédit associé aux prêts à recevoir et aux crédits d'achat Accès Condos est réduit puisque les prêts à recevoir, à l'exception de prêts totalisant 1 371 018 \$ (917 662 \$ au 31 décembre 2016), et les crédits d'achat Accès Condos sont garantis par des hypothèques de premier rang ou de second rang.

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

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

	2017	2016
	\$	\$
Débiteurs, déduction faite de la provision pour dépréciation des loyers :		
Moins de 30 jours suivant la date de facturation	5 452 656	4 028 398
De 30 à 60 jours suivant la date de facturation	1 759 958	893 833
De 61 à 90 jours suivant la date de facturation	54 510	192 480
Plus de 90 jours suivant la date de facturation	531 743	1 205 031
	7 798 867	6 319 742
Provision pour dépréciation des loyers	(469 745)	(407 491)
	7 329 122	5 912 251

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2017

20. GESTION DES RISQUES LIÉS AUX INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

Risque de crédit (suite)

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

Prêts à recevoir :	2017	2016
	\$	\$
3 mois et moins suivant la date de signature de l'entente	1 318	19 308
3 à 6 mois suivant la date de signature de l'entente	2 202 073	2 746
6 mois à un an suivant la date de signature de l'entente	400 924	3 483
1 an et plus suivant la date de signature de l'entente	1 014 168	963 225
	3 618 483	988 762

La Société doit faire des estimations en ce qui a trait à la provision pour dépréciation des loyers. 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.

46 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.

RAPPORT ANNUEL 2017 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 d'exploitation ainsi que l'acquisition et l'amélioration des propriétés et des immobilisations corporelles en combinant les flux de trésorerie provenant de ses activités d'exploitation et des revenus provenant de la cession d'immobilisations corporelles excédentaires. La Société respecte ses exigences en matière de liquidité en préparant et en surveillant les plans de financement et de dépenses, et en détenant des actifs financiers pouvant facilement être transformés en trésorerie.

Le tableau suivant présente l'échéance estimative des passifs financiers au 31 décembre 2017 :

Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	1 an et moins	2 à 4 ans	5 ans et plus
		\$	\$	\$
Découvert bancaire	6 625 774	6 625 774	6 625 774	–
Emprunt bancaire	35 000 000	35 000 000	35 000 000	–
Créditeurs et charges à payer	20 588 758	20 588 758	17 879 839	2 222 814
Apports de fonds	1 000 000	1 000 000	–	1 000 000
Dette à long terme	91 003 565	92 798 062	7 745 908	42 380 235
	154 218 097	156 012 594	67 251 521	44 603 049
				44 158 024

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2017

20. GESTION DES RISQUES LIÉS AUX INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

Risque de liquidité (suite)

Le tableau suivant présente l'échéance estimative des passifs financiers au 31 décembre 2016 :

	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	1 an et moins	2 à 4 ans	5 ans et plus
			\$	\$	\$
Découvert bancaire	219 990	219 990	219 990	–	–
Emprunt bancaire	11 000 000	11 000 000	11 000 000	–	–
Créditeurs et charges à payer	15 014 764	15 014 764	14 496 348	–	518 416
Apports de fonds	1 000 000	1 000 000	–	–	1 000 000
Dette à long terme	98 163 551	98 372 226	54 930 269	43 122 042	319 915
	125 398 305	125 606 980	80 646 607	43 122 042	1 838 331

Risque de marché

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

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

La Société est exposée aux fluctuations des taux d'intérêt pour ce qui est également de certaines dettes à long terme sur lesquelles les montants prélevés sont soumis au taux CDOR plus les frais d'estampillage de 0,18 % et de 0,27 % (0,18 % et 0,29 % au 31 décembre 2016), respectivement, et au taux des acceptations bancaires majoré de 0,15 %. La Société, qui gère son risque de taux d'intérêt, a conclu des contrats de swap 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 de swap 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 de swap 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 2017	31 décembre 2016
Contrat de swap de taux d'intérêt	1,37 % ⁽¹⁾	32 767 406	27 fév. 2020	\$ 519 348	\$ 2 054
Contrats de swap de taux d'intérêt	2,50 % ⁽²⁾	47 500 000	29 nov. 2022	(20 157)	(342 479)
Contrats de swap de taux d'intérêt	3,25 % ⁽³⁾	100 000 000	7 jan. 2029	(1 431 695)	–

La ligne de crédit bancaire totalisant 35 000 000 \$ au 31 décembre 2017 (ligne de crédit bancaire et emprunt à terme totalisant 12 785 676 \$ au 31 décembre 2016) 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 2017 de 1 % des taux d'intérêt aurait pour effet d'augmenter la charge d'intérêts de 350 000 \$ (127 857 \$ en 2016) tandis qu'une baisse de 1 % des taux d'intérêt réduirait la charge d'intérêts de ce même montant.

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

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

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

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2017

20. GESTION DES RISQUES LIÉS AUX INSTRUMENTS FINANCIERS (SUITE)

Risque de marché (suite)

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

Juste valeur et hiérarchie des instruments financiers

Le tableau qui suit présente la hiérarchie des évaluations à la juste valeur des instruments financiers selon leur niveau au 31 décembre 2017 :

	Prix cotés sur des marchés actifs (niveau 1)	Données non observables (niveau 3)	Total
	\$	\$	\$
Actifs financiers			
Crédits d'achat Accès Condos	–	28 668 804	28 668 804
Gain non réalisé sur instrument financier dérivé	519 348	–	519 348
	<u>519 348</u>	<u>28 668 804</u>	<u>29 188 152</u>
Passifs financiers			
Perte non réalisée sur instruments financiers dérivés	1 451 852	–	1 451 852
	<u>1 451 852</u>	<u>–</u>	<u>1 451 852</u>

48

RAPPORT
ANNUEL
2017

Le tableau qui suit présente la hiérarchie des évaluations à la juste valeur des instruments financiers selon leur niveau au 31 décembre 2016 :

	Prix cotés sur des marchés actifs (niveau 1)	Données non observables (niveau 3)	Total
	\$	\$	\$
Actifs financiers			
Crédits d'achat Accès Condos	–	29 261 461	29 261 461
Gain non réalisé sur instrument financier dérivé	2 054	–	2 054
	<u>2 054</u>	<u>29 261 461</u>	<u>29 263 515</u>
Passifs financiers			
Perte non réalisée sur instruments financiers dérivés	342 479	–	342 479
	<u>342 479</u>	<u>–</u>	<u>342 479</u>

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2017

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 2017 s'établit à 758 664 \$ (805 839 \$ au 31 décembre 2016). Les paiements annuels exigibles en vertu de ces baux pour les cinq prochains exercices sont approximativement de 47 476 \$ (47 012 \$ au 31 décembre 2016).

Location d'espace

La Société loue des locaux en vertu d'un bail échéant en 2020. Au 31 décembre 2017, l'engagement total lié à ce bail s'établit à 1 159 720 \$ (1 626 285 \$ au 31 décembre 2016). Les paiements annuels exigibles pour les trois prochains exercices sont les suivants :

	\$
2018	479 884
2019	479 884
2020	199 952

22. 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.

49

RAPPORT
ANNUEL
2017

23. ÉVENTUALITÉS ET ENGAGEMENTS

a) Litiges et réclamations

La Société fait l'objet de réclamations totalisant 3 612 958 \$ (1 006 019 \$ en 2016). Les causes n'ayant pas été entendues devant les tribunaux, la Société n'est pas en mesure d'en déterminer les effets. Au 31 décembre 2017, la Société a enregistré une provision d'un montant jugé suffisant relativement à ces réclamations.

Dans le cadre d'un projet de construction, la Société a enregistré une provision d'un montant jugé suffisant relativement aux réclamations des fournisseurs et aux avenants aux contrats en tenant compte de son analyse et de sa connaissance de chacun des contrats. Les montants en cause ne sont pas indiqués étant donné que cette information pourrait avoir un impact négatif sur le règlement de ces éléments.

b) Programme Accès Condos

Au cours de l'exercice 2017, la Société a signé des ententes de développement clés en main avec des entrepreneurs pour la réalisation de 173 unités (26 unités en 2016) représentant un investissement total de 1 987 586 \$ (337 809 \$ en 2016). En vertu de ces ententes, advenant qu'un certain nombre d'unités d'habitation et de places de stationnement demeurent invendues après la période de 120 jours suivant l'achèvement substantiel des travaux, la Société s'engage à prêter à l'entrepreneur une somme d'argent pour une durée de 18 mois. Si après 18 mois, les unités demeurent invendues, la Société achète lesdites unités. Aucune unité n'a été achetée par la Société en 2017 et 2016.

La valeur des unités d'habitation et des places de stationnement invendues est nulle au 31 décembre 2017 (16 600 \$ au 31 décembre 2016). Au 31 décembre 2017, la Société ne finance aucune unité d'habitation et place de stationnement.

c) Îlot Balmoral

En septembre 2015, la Société a commencé les travaux de construction du projet Îlot Balmoral. Ce projet d'investissement de 124 870 726 \$ qui est prévu se terminer à l'hiver 2019 aura éventuellement un impact sur l'endettement et les résultats d'exploitation de la Société.

Au 31 décembre 2017, la Société a octroyé des contrats de construction d'une valeur totalisant 87 571 428 \$ (80 603 299 \$ au 31 décembre 2016).

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2017

24. TRANSACTIONS AVEC DES APPARENTÉS

Les membres du conseil d'administration de la Société sont nommés par le comité exécutif de la Ville de Montréal.

Le directeur général de la Société est nommé par le comité exécutif de la Ville de Montréal, sur recommandation du conseil d'administration de la Société.

Le budget de la Société est approuvé par le conseil municipal.

Pour l'exercice 2017, aucune contribution de la Ville de Montréal (« la Ville ») n'a été reçue par la Société.

Des revenus de location de 16 321 369 \$ provenant de la Ville sont inclus dans les revenus d'exploitation consolidés du portefeuille immobilier commercial de la Société (15 675 888 \$ pour l'exercice 2016). Ces revenus incluent la location d'espaces commerciaux, de stationnements et de location de salles.

La Société loue de la Ville le Marché Bonsecours pour lequel les résultats sont présentés à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé.

Au cours de l'exercice, la Société a engagé des dépenses auprès de la Ville de Montréal pour un montant de 11 360 322 \$ (10 892 215 \$ au cours de l'exercice 2016). Ces dépenses incluent le versement des taxes municipales de 10 347 916 \$ (10 348 703 \$ en 2016), l'achat de gaz naturel pour un montant de 442 087 \$ (442 419 \$ en 2016) ainsi que d'autres dépenses relatives aux prêts d'employés de la Ville, obtention de permis, amendes et autres. Compris dans les autres dépenses engagées auprès de la Ville de Montréal, un montant de 135 444 \$ (997 171 \$ en 2016) est capitalisé dans les travaux en cours relativement au projet Îlot Balmoral.

La Société a réalisé des travaux pour la Ville de Montréal dans le projet de la Maison de la culture. Un montant de 2 919 149 \$ (1 670 315 \$ en 2016) a été rechargé à la Ville.

50

Aux 31 décembre 2017 et 31 décembre 2016, les dépôts représentent des dépôts de garantie effectués auprès de la Ville de Montréal dans le cadre du projet de construction de l'Îlot Balmoral.

Au cours de l'exercice 2016, la Société a reçu de la Ville de Montréal un terrain et un bâtiment en échange d'aucune contrepartie. La Société a comptabilisé le coût et l'amortissement cumulé de cette propriété d'un montant de 167 490 \$ au 31 décembre 2016.

Les transactions précédentes ont été effectuées à la valeur d'échange qui est le montant de la contrepartie déterminée et acceptée par les parties apparentées.

De plus, la Société et la Ville effectuent diverses opérations ou concluent des ententes particulières dont les résultats sont montrés aux notes 3, 5, 9, 10, 12 et 21.

NOTES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2017

25. CHARGES CONSOLIDÉES PAR OBJET

	Budget 2017	Réel 2017	Réel 2016
	\$	\$	\$
Salaires et avantages sociaux	10 540 939	9 337 455	9 922 421
Formation	103 500	30 885	40 793
Énergie	5 690 534	5 109 174	4 869 489
Entretien et réparations	10 201 919	11 199 421	9 088 370
Taxes	11 815 538	11 615 945	11 480 226
Améliorations	3 081 317	2 272 497	3 532 161
Déplacement et représentation	154 500	86 375	107 497
Fournitures de bureau	204 700	177 845	166 021
Informatique	195 000	212 455	139 711
Honoraires professionnels	3 277 205	2 436 526	2 814 288
Publicité	353 500	202 162	80 775
Téléphone	82 500	68 910	70 470
Loyer	480 000	484 213	489 254
Assurances	688 875	810 789	671 509
Taxes non récupérables	879 488	–	845 388
Intérêts et frais bancaires	1 697 865	1 314 308	1 001 847
Frais de développements immobiliers	1 002 358	3 906 332	2 780 121
Coût des propriétés vendues	4 841 452	3 438 655	12 675
Autres	139 698	1 475 554	318 897
Amortissement	7 948 709	7 496 526	7 426 042
	63 379 597	61 676 027	55 857 955

51

RAPPORT
ANNUEL
2017

TABLEAU 1

REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION CONSOLIDÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

	Budget 2017	Résidentiel	Commercial	Total 2017
	\$	\$	\$	\$
Revenus				
Loyers	54 874 227	33 290 057	20 782 061	54 072 118
Autres	1 325 318	2 011 364	351 142	2 362 506
Subventions aux locataires	(348 537)	(270 945)	–	(270 945)
	55 851 008	35 030 476	21 133 203	56 163 679
Charges				
Administration	3 816 208	2 227 092	814 675	3 041 767
Entretien et exploitation	17 335 921	12 008 869	4 859 274	16 868 143
Assurances	647 728	593 379	168 552	761 931
Énergie	5 435 534	3 201 523	1 630 988	4 832 511
Taxes	11 245 268	4 925 605	6 224 690	11 150 295
Amortissement	5 600 139	3 293 780	2 432 273	5 726 053
Amortissement travaux capitalisables	2 138 957	1 522 260	82 571	1 604 831
Frais financiers (tableau 2)	1 674 765	477 072	528 924	1 005 996
Améliorations	3 081 317	2 258 297	14 200	2 272 497
	50 975 837	30 507 877	16 756 147	47 264 024
Excédent lié aux activités	4 875 171	4 522 599	4 377 056	8 899 655

52

RAPPORT
ANNUEL
2017

Excédent lié aux activités

TABLEAU 1

REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION CONSOLIDÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

	Budget 2016	Résidentiel	Commercial	Total 2016
	\$	\$	\$	\$
Revenus				
Loyers	54 767 936	32 759 702	21 099 334	53 859 036
Autres	1 317 565	1 684 917	230 509	1 915 426
Subventions aux locataires	(385 706)	(298 559)	–	(298 559)
	55 699 795	34 146 060	21 329 843	55 475 903
Charges				
Administration	2 829 379	1 728 682	968 699	2 697 381
Entretien et exploitation	16 807 019	12 770 558	4 704 970	17 475 528
Assurances	625 724	488 371	142 267	630 638
Énergie	5 358 567	2 940 196	1 704 126	4 644 322
Taxes	10 888 443	4 861 782	6 110 491	10 972 273
Amortissement	5 756 596	3 422 794	2 467 719	5 890 513
Amortissement travaux capitalisables	1 545 457	1 322 835	59 641	1 382 476
Frais financiers (tableau 2)	1 790 327	393 236	578 866	972 102
Améliorations	3 703 468	2 340 429	18 525	2 358 954
	49 304 980	30 268 883	16 755 304	47 024 187
Excédent lié aux activités	6 394 815	3 877 177	4 574 539	8 451 716

TABLEAU 2

FRAIS FINANCIERS CONSOLIDÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

	Budget 2017	Résidentiel	Commercial	Total 2017	Total 2016
	\$	\$	\$	\$	\$
Dépenses d'intérêts					
Hypothèques	848 930	175 042	–	175 042	279 335
Autres	1 540 521	1 009 556	528 924	1 538 480	1 555 705
	2 389 451	1 184 598	528 924	1 713 522	1 835 040
Subventions					
Subventions – SCHL ⁽¹⁾	714 686	707 526	–	707 526	862 938
	1 674 765	477 072	528 924	1 005 996	972 102

(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.

Pour l'exercice 2017, un montant de 707 526 \$ (862 938 \$ pour l'exercice 2016) a été comptabilisé à titre de subventions en vertu de ce programme.

54

Au 31 décembre 2017, 1 192 unités de logement (1 416 au 31 décembre 2016) sont gérées dans le cadre de ce programme et 44 des 144 conventions ont pris fin à la suite du remboursement complet des hypothèques liées à ces projets.



Société d'habitation et de développement de Montréal

800, boulevard De Maisonneuve Est, bureau 2200, Montréal (Québec) H2L 4L8
Téléphone : 514 380-7436 | www.shdm.org

SHDM