

La SHDM évolue, son image aussi

Rapport annuel 2025

SHDM

SOCIÉTÉ D'HABITATION
ET DE DÉVELOPPEMENT
DE MONTRÉAL





4

**Mot du président
du conseil d'administration**

5

Mot de la directrice générale

6

La SHDM en bref

8

**Devenir un acteur de premier
plan en habitation abordable**

- La SHDM évolue, son image aussi
- Un site Web totalement repensé
- Le partage de l'expertise en habitation abordable
- Des acquisitions pour développer l'offre en habitation abordable
- Le début du chantier Gordon pour créer 84 nouveaux logements
- La création d'un environnement pour accélérer la création de logements
- De nombreux projets en prédéveloppement

12

**Améliorer en continu
l'expérience client**

- Mieux connaître les locataires
- Mesurer la satisfaction des clients
- Développer l'expérience client
- Investir dans la communauté
- En chiffres
- Paroles de locataire

15

**Mettre l'abordabilité et
la pérennité du parc immobilier
au cœur des opérations**

- Un vaste parc immobilier pour une mixité de clientèles
- Une gestion responsable pour maintenir l'abordabilité
- La reprise de gestion de 219 logements
- Des investissements majeurs pour entretenir notre parc
- Des travaux pour accueillir de nouveaux locataires à l'îlot Balmoral
- En chiffres

18

**Favoriser le bien-être et
l'expertise de l'équipe**

- Des nouveaux bureaux adaptés
- Des *Matinées* pour favoriser la collaboration
- La sécurité et la collaboration au cœur de la transformation numérique
- Un accompagnement en gestion du changement
- Paroles d'employé
- En chiffres

22

Gouvernance

- Conseil d'administration
- Comité de direction

30

Finances

- Faits saillants financiers
- États financiers

76

Annexes

- Comités du conseil
- Profil et compétences des membres du conseil d'administration
- Présence et rémunération des membres du conseil d'administration
- Accès à l'information

Mot du président du conseil d'administration

« La SHDM a tous les outils pour remplir sa mission en tant que bras immobilier de la Ville de Montréal. »



L'année 2025 a marqué le début de mon deuxième mandat en tant que président du conseil d'administration de la Société d'habitation et de développement de Montréal. Ce rapport annuel illustre toute l'importance des réalisations accomplies pour que la SHDM joue pleinement son rôle afin de sauvegarder et accroître significativement l'offre d'habitation abordable à Montréal.

Les neuf membres du conseil d'administration et les trois comités permanents ont été très actifs cette année, avec 34 rencontres, pour accompagner la direction générale dans la concrétisation de sa mission, conformément à son rôle d'instance de pilotage, et ce, tout en suivant les principes de saine gouvernance. Au-delà du suivi de la réalisation de la planification stratégique, de la surveillance de la situation financière et de la vigie en matière de gestion des risques, le conseil a approuvé des contrats d'envergure pour concrétiser des projets majeurs. Il a aussi entériné de nombreuses politiques ; ainsi, une nouvelle politique de gestion de

la dette et une nouvelle politique d'abordabilité vont permettre à la SHDM d'être encore plus performante. De nombreux suivis sur les obligations de la SHDM en tant qu'organisme paramunicipal ont aussi été assurés, notamment dans le cadre de l'entrée vigueur en 2026 de Loi sur les contrats des organismes municipaux (LCOM).

Au niveau organisationnel, le conseil a approuvé la nomination d'un nouveau directeur de la gestion immobilière résidentielle, ainsi que la création de la direction générale adjointe - activités commerciales et stratégiques. La SHDM a tous les outils pour remplir sa mission en tant que bras immobilier de la Ville de Montréal.

En 2025, le conseil a également accueilli deux nouveaux administrateurs, messieurs Roger Plamondon et Jean-Sébastien Pilon, ainsi que deux ressources externes sur deux comités, Mesdames Manon Morin et Nguimekem Kenfack, qui viennent compléter les expertises des membres déjà présents.

C'est une fierté de travailler en toute collaboration avec les membres pleinement engagés du conseil d'administration ainsi que de ceux de la direction. Je tiens également à remercier les équipes de la SHDM qui portent au quotidien la mission essentielle de l'organisation.

Jean-Jacques Bohémier
Président du conseil d'administration

Mot de la directrice générale

« Cette année a permis de mettre en place les fondations nécessaires à l'atteinte de nos objectifs stratégiques. »



La dernière année fut importante pour la Société d'habitation et de développement de Montréal. Elle a marqué le point de départ de notre planification stratégique 2025-2028, qui oriente toutes les actions de l'équipe vers notre vision partagée : bâtir l'habitation abordable à Montréal, maintenant et pour longtemps. Dans le contexte de crise de l'abordabilité du logement, cette vision prend tout son sens et confirme l'importance du rôle de la SHDM en tant que bras immobilier de la Ville de Montréal.

Cette première année de mise en œuvre a permis de mettre en place les fondations nécessaires à l'atteinte de nos objectifs stratégiques. En effet, en 2025, l'image de la SHDM a évolué pour refléter notre vision renouvelée, avec le développement d'un tout nouveau site Web afin de mieux répondre aux besoins de nos clients. Nos équipes ont aussi travaillé sur la modernisation de nos bureaux de la Place Dupuis permettant d'offrir des espaces collaboratifs modernes pour répondre aux besoins grandissants de l'organisation et à la flexibilité nécessaire au travail hybride.

Nos équipes ont également travaillé sur des projets de développement immobilier structurants afin de devenir un acteur de premier

plan en habitation abordable. Parmi ceux-ci, la mise en chantier d'un projet de 84 logements abordables dans l'arrondissement de Verdun, la cession par la Ville de Montréal de vingt immeubles résidentiels, un levier financier extraordinaire pour renforcer l'offre de logements abordables pour la SHDM, totalisant près de 47 millions de dollars, sans oublier la révision du programme Accès Condos pour favoriser l'accession à la propriété. Nous avons également poursuivi notre stratégie d'acquisition de bâtiments et de terrains, tout en mettant en place les conditions nécessaires pour accélérer la création de logements. Ainsi, de nombreux projets sont à l'étude ou en cours de réalisation, notamment sur de grands sites stratégiques, comme dans le quartier Molson.

Cette année a également été synonyme d'investissements majeurs de 12 M\$ pour la pérennité de notre parc immobilier. Nous avons le défi d'entretenir 395 immeubles totalisant près de 5 250 logements, tout en assurant l'abordabilité de notre parc. Les équipes mettent tout en œuvre pour atteindre ce fragile équilibre et en 2025, la moyenne des loyers de la SHDM pour l'ensemble de son parc locatif résidentiel était toujours à 76 % du loyer médian de la SCHL.

Je tiens à souligner l'engagement, le professionnalisme et l'expertise de l'ensemble de l'équipe de la SHDM, que ce soit sur le terrain ou dans les bureaux. Je remercie également les membres du conseil d'administration pour leur collaboration et leur appui. C'est tous ensemble, avec également nos partenaires, que nous pouvons continuer à développer une organisation solide, humaine et tournée vers l'avenir, au service d'une mission qui fait une réelle différence pour la communauté montréalaise.

Sophie Rousseau-Loiselle
Directrice générale

La SHDM en bref

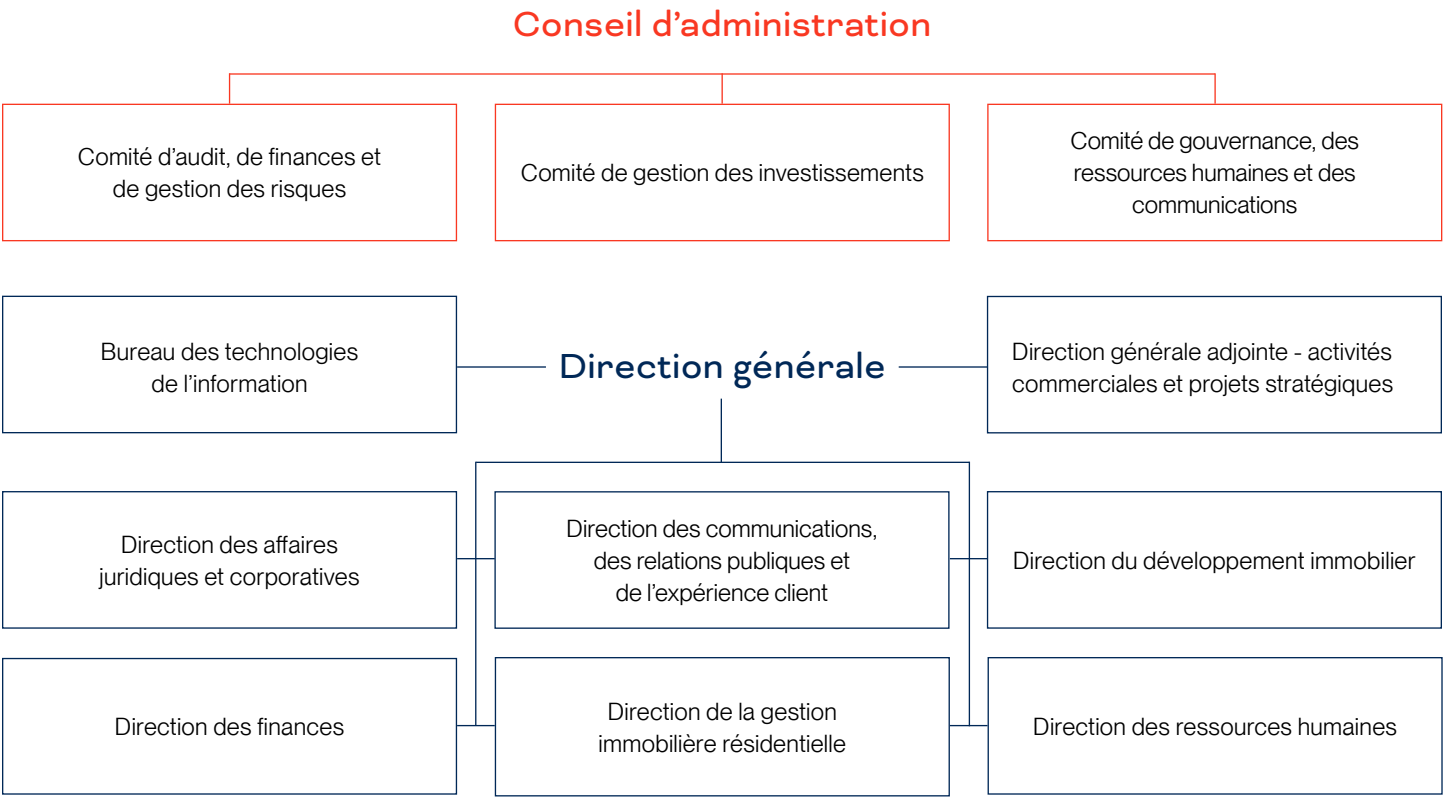
Mission

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

Vision

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

Organisation



Orientations stratégiques 2025-2028

1

Devenir un acteur de premier plan en habitation abordable à Montréal

- La SHDM, une référence en matière d'habitation abordable à Montréal.
- L'augmentation de l'offre en habitation abordable à Montréal.

2

Améliorer en continu l'expérience client

- Une meilleure connaissance de nos clients.
- Des clients mieux informés.
- Des clients plus satisfaits.

3

Promouvoir une culture où le bien-être et l'expertise de l'équipe sont au cœur des priorités

- Le bien-être de nos employés.
- L'expertise des employés.
- L'attraction et le recrutement de futurs employés.

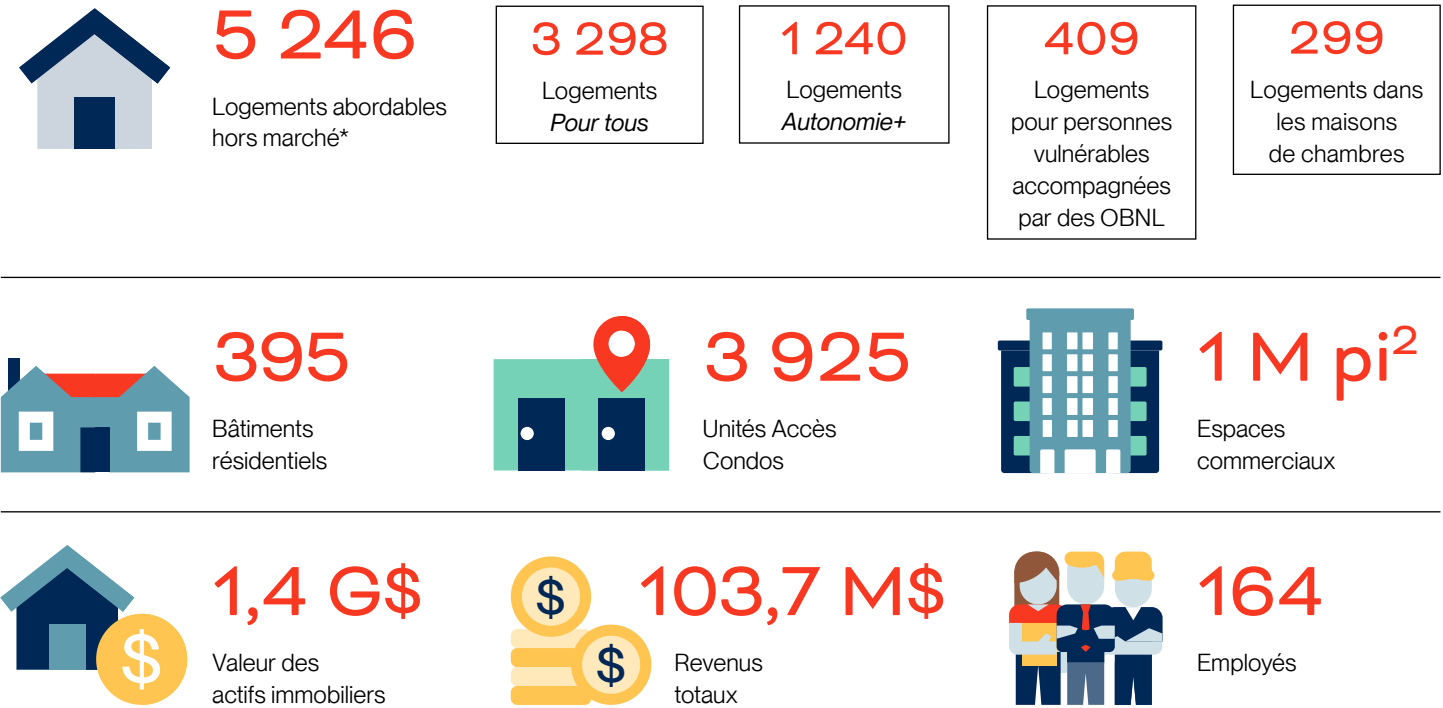
4

Maintenir et améliorer la qualité des opérations

- La gestion des opérations de la SHDM.
- La poursuite de la transformation numérique et technologique de la SHDM au bénéfice de sa productivité.
- Un modèle en matière de responsabilité d'entreprise.
- La viabilité du parc immobilier commercial.

En chiffres

Au 31 décembre 2025



* 640 de ces logements bénéficient du programme Supplément au loyer géré par l'OMHM

Devenir un acteur de premier plan en habitation abordable

La SHDM évolue, son image aussi

Afin d’incarner sa vision renouvelée et ses ambitions pour accroître significativement l’offre en habitation abordable à Montréal, la SHDM a fait évoluer son image. Représentant ses valeurs – Collaboration, Humain, Audace, Expertise, Intégrité – et alignée avec sa planification stratégique, cette nouvelle image de marque s’appuie sur un logo repensé et des couleurs modernisées.

Construite autour d’un symbole fort et facilement identifiable, cette identité renouvelée fait référence à l’Habitation et à l’Humain. Elle permet de projeter une image claire, moderne et arrimée à la mission de la SHDM, tout en permettant de faire évoluer ses plateformes de communication pour mieux répondre aux besoins de ses opérations et à la croissance de ses activités de développement. La nouvelle image a été dévoilée en avant-première aux employé(e)s le 2 décembre 2025 et déployée publiquement en janvier 2026.

Un site Web totalement repensé

Cette nouvelle image accompagne la volonté de la SHDM de moderniser ses outils de communication et d’accélérer son virage numérique. Le site Web a donc été totalement repensé en 2025 avec une amélioration de l’expérience utilisateur et une clarification des activités et des services de la SHDM, proposant :



Page d'accueil du nouveau site Web de la SHDM. Image : capture d'écran

- un accès direct aux services pour les locataires, avec une optimisation des demandes de services en ligne et une section *Ressources* enrichie pour les locataires;
- une recherche de logements facilitée;
- une meilleure compréhension de l’offre diversifiée de la SHDM en habitation abordable, en fusionnant notamment les sites acces-condos.org et shdm.org;

- une section *Emplois* totalement revue, afin de refléter la marque employeur de la SHDM.
- Le nouveau site Web a été mis en ligne en janvier 2026.

Le partage de l'expertise en habitation abordable

Afin d’accroître son rayonnement et de partager son expertise avec les acteurs de l’écosystème de l’habitation abordable et du milieu des affaires, la SHDM a assuré sa présence dans des événements majeurs. Ainsi, Sophie Rousseau-Loiselle a notamment pris la parole dans quatre conférences d’envergure :

- C2 Montréal;
- Sommet de l’immobilier de Montréal;
- Femmes Leaders – Les Affaires;
- Colloque « Repenser l’accès à l’espace public et au logement » - Université de Montréal.

Ces participations reflètent l’engagement à contribuer activement aux réflexions et aux solutions qui façonnent l’abordabilité d’aujourd’hui et de demain.



Participation de Sophie Rousseau-Loiselle à C2 Montréal. Photo : SHDM

Présentation de la planification stratégique 2025-2028 aux partenaires

Le 27 février 2025, les partenaires de la SHDM ont pu découvrir la nouvelle planification stratégique 2025-2028. Ce dévoilement avait pour objectif de partager la vision renouvelée et les orientations de la SHDM aux principales organisations avec lesquelles elle collabore. Car comme Sophie Rousseau-Loiselle l’a rappelé « devant la crise du logement, c’est en travaillant en synergie et en complémentarité, chacun avec nos forces et nos expertises, que nous réussirons à faire face aux défis que nous traversons ».



Présentation de la planification stratégique aux partenaires le 27 février 2025. Photo : Éric Carrière

Des acquisitions pour développer l'offre en habitation abordable

En octobre 2025, la SHDM a acquis deux nouveaux immeubles de la Ville de Montréal, permettant de garantir l'abordabilité des loyers de 29 logements sur le long terme. Situés dans les arrondissements Ville-Marie (rue Plessis) et Rosemont-La Petite-Patrie (avenue De Lorimier), ce sont 17 studios, 10 logements de deux chambres et deux d'une chambre qui se sont ajoutés au parc de logements abordables de la SHDM.

Par ailleurs, dans le cadre de sa Politique de cession d'immeubles municipaux à des fins de logements hors marché, la Ville de Montréal a vendu à la SHDM le terrain des anciens locaux de Solotech situé à l'angle de la rue Gilford et de la 2^e avenue dans l'arrondissement de

Rosemont-La Petite-Patrie. La SHDM y développera un bâtiment de six étages totalisant environ 70 logements hors marché de différentes tailles, allant d'une à trois chambres.

Après avoir effectué des études de faisabilité concluantes sur ce site au courant de l'été 2025, les équipes ont amorcé la phase de conception pour débiter le chantier à l'automne 2026.

Révision du Programme Accès Condos

En 2025, la SHDM a poursuivi la révision du programme Accès Condos pour favoriser l'accession à la propriété pour de premiers acheteurs, afin qu'il soit adapté à la réalité du marché. L'objectif est de pouvoir lancer un projet pilote en 2026.

Rappelons qu'entre 2005 et 2019, 3 925 unités abordables Accès Condos ont été construites dans une dizaine d'arrondissements de Montréal, permettant à de nombreux Montréalaises et Montréalais de devenir propriétaires.

Le début du chantier Gordon pour créer 84 nouveaux logements

Acquise par la SHDM en 2024, cette ancienne résidence privée pour aînés devait faire l'objet d'importants travaux de rénovation pour transformer cet immeuble vacant en 84 logements abordables allant de studios, à des logements d'une chambre et de deux chambres. Commencé en novembre 2025, le chantier vise à repenser l'aménagement intérieur, changer une partie de l'enveloppe extérieure et revoir complètement l'aménagement paysager. L'efficacité énergétique sera nettement améliorée et plus de 30 arbres seront plantés. Aussi, pour contribuer à limiter les inondations dans le quartier, un bassin de rétention sera créé.

La SHDM a organisé une rencontre d'information afin de présenter les travaux à venir au voisinage de l'immeuble Gordon; une vingtaine de résidents y ont participé.

Le projet Gordon bénéficie du soutien financier des gouvernements du Canada et du Québec, ainsi que de la Ville de Montréal.



Rencontre d'information pour le voisinage du projet Gordon. Photo : SHDM

La création d'un environnement pour accélérer la création de logements

Augmenter significativement l'offre de logements abordables nécessite de mettre en place les conditions pour favoriser son développement et garantir son abordabilité. En 2025, la SHDM a travaillé dans ce sens, en collaborant notamment avec les services de l'habitation et de la stratégie immobilière de la Ville de Montréal, se traduisant notamment par :

- La cession des 20 immeubles résidentiels à la SHDM mettant fin aux baux emphytéotiques qui les liaient. Ce transfert donne à la SHDM un levier financier pour renforcer l'offre de logements abordables avec l'ajout de 47 M\$ d'actifs immobiliers. Avec cette cession d'immeubles, la SHDM pourra garantir l'abordabilité des 882 logements concernés sur le long terme, tout en bénéficiant d'un effet de levier économique pour créer de nouveaux logements abordables. La valeur créée par cette opération pourra faciliter la mise de fonds nécessaire pour de nouveaux projets, représentant entre 200 et 300 unités de logements hors marché.

De nombreux projets en prédéveloppement

La SHDM a travaillé sur le prédéveloppement de nombreux projets pour créer des nouvelles unités d'habitations abordables. Que ce soit en menant des études de faisabilité, en faisant des analyses financières, en analysant des projets d'acquisition et en pilotant la production d'études, de plans et de devis, la SHDM a travaillé sur une trentaine de projets, sur des terrains lui appartenant ou en apportant son expertise à la Ville de Montréal. Parmi ceux en cours, citons les projets sur de grands sites stratégiques comme le quartier Molson, où plus de 350 logements sociaux et abordables seront créés et le site Namur-Hippodrome.

- La création d'un fonds de démarrage de 3,3 M\$, destiné à financer des études de faisabilité pour plusieurs projets de développement. Ce soutien permettra à la SHDM d'accélérer la mise en œuvre de nouvelles initiatives.

- Une priorité de développement octroyée à la SHDM pour quatre propriétés municipales afin de mener des études de faisabilité, dans le cadre de la Politique de cession de terrains de la Ville.

La SHDM a également fait modifier ses lettres patentes permettant d'intégrer la notion d'abordabilité dans sa mission et de mettre en place des mécanismes pour être plus agile dans le développement de projets. Elle s'est également dotée d'une politique d'abordabilité précisant les principes directeurs qui guident la SHDM dans ses décisions reliées à l'abordabilité, autant pour maintenir ses logements abordables que pour les projets en cours de développement. Mentionnons que l'organisation s'est aussi dotée d'une politique de gestion de la dette pour optimiser sa capacité financière.



Rendu du projet SHDM dans le quartier Molson, extrait de l'étude de potentiel 2025. Image : Sid Lee Architecture

Améliorer en continu l'expérience client

Mieux connaître les locataires

En 2025, la SHDM a mené un grand projet de consultation de ses locataires des immeubles *Autonomie+* (personnes de 55 ans et plus) et *Pour tous* (personnes seules, couples et familles). L'objectif était de mieux connaître le profil des locataires, leurs besoins ainsi que de mesurer leur taux de satisfaction, pour orienter les actions à poser pour améliorer l'expérience client. Cette démarche rigoureuse a été faite avec l'accompagnement d'une firme externe spécialisée, Advanis.

Locataires Autonomie+*		Locataires Pour tous*	
Lieu de naissance			
Canada	85 %	Canada	40 %
Hors Canada	15 %	Hors Canada	60 %
Langues parlées à la maison			
Français	91 %	Français	64 %
Anglais	14 %	Anglais	30 %
Autres	2 %	Autres	23 %
Occupation			
Travailleur	15 %	Travailleur	69 %
Retraité	81 %	Retraité	18 %
Autre	4 %	Sans emploi	9 %
		Étudiant	4 %
Âge			
Plus de 65 ans	78 %	Plus de 55 ans	39 %
Moins de 65 ans	22 %	Moins de 55 ans	61 %

* Certains pourcentages peuvent dépasser le total de 100 % en raison des arrondis ou de possibles réponses multiples.

Mesurer la satisfaction des clients

Ces sondages, menés au printemps 2025 auprès des locataires des *Autonomie+* et à l'automne 2025 pour les résidents des immeubles *Pour tous*, ont permis d'évaluer leur taux de satisfaction sur les services fournis par la SHDM. Les résultats globaux permettent de mettre en lumière la qualité des services proposés par les équipes et d'identifier les pistes pour améliorer l'expérience client.

Les équipes ont également initié un projet pilote de sondage pour mesurer la satisfaction des locataires à la suite des demandes de service traitées à l'interne à la SHDM et par des entrepreneurs mandatés. Le taux de satisfaction global de nos locataires, pour les six derniers mois de l'année 2025, est de 4,3 /5.

Locataires *Autonomie+*

85 %

sont satisfaits des services de la SHDM

92 %

sont satisfaits des communications écrites de la SHDM

8,4 ans

moyenne d'occupation des logements

Locataires *Pour tous*

79 %

88 %

12,1 ans

Développer l'expérience client

Afin de développer une compréhension et une définition communes de ce qu'est l'expérience client pour la SHDM, des ateliers sur le sujet sont proposés à tous les employés. Ils permettent à chacun d'entamer une réflexion et de développer les bons réflexes. En 2025, trois ateliers ont été donnés auprès de 27 employés.

Par ailleurs, la journée internationale de l'expérience client, le 7 octobre, a été soulignée et deux activités ont été organisées pour aller à la rencontre des locataires.

Investir dans la communauté

La gestion des dons et commandites fait partie des moyens dont disposent la SHDM pour accomplir sa mission et augmenter la portée de son engagement social. Ainsi, la SHDM soutient des initiatives porteuses sur le territoire de Montréal et renforce son ancrage dans la collectivité, tout en participant au mieux-être de sa communauté. Dans le cadre de sa politique d'investissement communautaire, la SHDM a soutenu huit organismes : Accueil Bonneau, Architecture sans frontières, Chez Doris, Fondation la Clé, Fondation Mères avec pouvoir, l'Itinéraire, Maison du Père et Show du Refuge.

La SHDM organise également différentes activités et opérations pour animer et soutenir la communauté des locataires. Avec la collaboration de l'organisme Sentier Urbain, des potagers urbains ont été mis en place dans les immeubles *Autonomie+*. En fournissant des bacs et de la terre et en organisant des ateliers avec des professionnels horticoles, 55 locataires dans dix immeubles ont pu jardiner tout en socialisant. De plus, en partenariat avec les CIUSSS, la SHDM poursuit le programme de vaccination des doses de rappel de la COVID-19, du vaccin de la grippe et du zona dans les immeubles *Autonomie+* : 300 locataires ont été vaccinés en 2025.

En chiffres

19 949

appels traités par le service à la clientèle

4 185

personnes accueillies à la réception

1 803

courriels traités à info@shdm.org

179

communications destinées à notre clientèle

Paroles de locataire

L'importance d'un chez-soi pour s'ancrer

Originaire de la République centrafricaine, Mahamat Djafar, dans la trentaine, a connu un parcours marqué par l'exil et la persévérance. Après avoir vécu pendant dix ans au Cameroun, il arrive au Canada le 16 septembre 2022. Il se souvient précisément de cette date, car c'était le début d'une vie stable et durable. Même s'il obtient rapidement sa résidence permanente, ses débuts à Montréal n'ont pas été faciles. Il a d'abord occupé un logement dans un environnement insalubre qui accentuait son stress et son sentiment d'isolement. « Je ne dormais pas bien, je me sentais comme en prison. C'était très décourageant », confie-t-il.

C'est par un heureux hasard que Mahamat entend parler de la SHDM. Alors qu'il était au téléphone avec une connaissance dans l'autobus, un passager entend la conversation et devine qu'il a besoin d'aide pour se loger : il s'approche spontanément et lui transmet les coordonnées de la SHDM. S'ensuivent deux mois et demi de démarches, ponctuées d'appels hebdomadaires, jusqu'à ce qu'un 3 ½ se libère dans Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce. Il y emménage le 1^{er} février 2024, un moment qui marque un véritable tournant dans sa vie. « Quand je suis chez moi et que je regarde mon appartement, je me sens bien. Je me considère chanceux d'avoir un si beau logement à ce prix », dit-il avec reconnaissance.

Aujourd'hui, Mahamat travaille comme peintre, un métier qu'il exerce avec passion après avoir complété une formation de six mois. Il apprécie la propreté et les rénovations de son logement, de même que les bonnes relations qu'il entretient avec ses voisins. Pour lui, la stabilité résidentielle offerte par la SHDM a été essentielle : sans elle, il envisageait même de quitter le Québec. « Avoir ce logement m'a redonné espoir. Ça m'a permis de croire que je pouvais construire une bonne vie ici », souligne-t-il. Il tient également à saluer l'accueil chaleureux et la flexibilité de l'équipe de la SHDM : « Quand j'arrive à la réception, je me sens comme à la maison. On plaisante, on me traite avec respect et les services sont toujours rapides. Ça fait toute la différence ».

Pour Mahamat Djafar, un logement de la SHDM n'est pas seulement un toit : c'est un point d'ancrage, un espace sécurisant qui lui permet d'envisager avec confiance l'avenir.



Mahamat Djafar
Locataire d'un logement
Pour tous, rue Grand-Boulevard

Photo : Marc Dussault

Mettre l'abordabilité et la pérennité du parc immobilier au cœur des opérations

Un vaste parc immobilier pour une mixité de clientèles

La SHDM est propriétaire de 5 246 logements abordables hors marché et en gère directement plus de 4 300 pour une mixité de clientèles. Que ce soient des personnes seules, des couples ou des familles qui occupent des logements *Pour tous*, ou des personnes autonomes âgées de 55 ans et plus résidentes dans l'un des 17 immeubles *Autonomie+*, l'équipe de la SHDM s'assure d'offrir un service de qualité au quotidien à ses locataires. Parmi les autres clientèles de la SHDM, on compte les personnes en situation de vulnérabilité qui résident dans une maison de chambres ou un immeuble, gérés par l'un de nos neuf partenaires OBNL, qui les accompagnent et peuvent leur offrir du soutien psychosocial.

La gestion des opérations, c'est aussi entretenir un parc immobilier de 395 immeubles résidentiels, tout en préservant l'abordabilité et en améliorant la qualité et l'efficacité énergétique des bâtiments.

La SHDM compte également sept immeubles commerciaux à vocation principalement institutionnelle et culturelle et deux stationnements, qu'elle entretient en assurant une gestion saine des activités.

Une gestion responsable pour maintenir l'abordabilité

Fidèle à sa mission de bâtir l'habitation abordable, la SHDM s'est notamment dotée d'une politique d'abordabilité qui précise les principes directeurs pour toutes ses décisions reliées à l'abordabilité de l'ensemble du parc immobilier résidentiel. Ainsi, en 2025, dans un contexte économique marqué par une hausse substantielle des coûts d'exploitation des immeubles, une gestion responsable des augmentations de loyer a été mise en œuvre, en suivant ces principes. Devant assurer un équilibre entre l'augmentation des loyers pour soutenir ses dépenses et le maintien de la qualité de ses logements, tout en garantissant sa viabilité financière et l'abordabilité de son parc immobilier, la SHDM a fait le choix de renoncer à plus d'un million \$ d'augmentation de loyer en 2025. Cette contribution sociale destinée à l'abordabilité, profite directement aux locataires et aura un impact récurrent sur les budgets de la SHDM d'année en année.

D'autre part, une communication transparente rappelant les règles de calcul et les raisons des augmentations a été envoyée avec tous les renouvellements de baux, permettant aux locataires de comprendre le montant de leur augmentation de loyer. Malgré les hausses dues principalement aux coûts d'assurances, aux taxes et aux coûts des travaux, la moyenne des loyers de la SHDM pour l'ensemble de son parc locatif résidentiel était à 76 % du loyer médian de la SCHL en 2025.

Entre 2018 et 2025, la moyenne des loyers dans le marché privé a crû de 60 %, alors que la moyenne des loyers de la SHDM a augmenté de 25,5 % pour la même période (voir graphique page suivante).

La contribution sociale 2025 de la SHDM

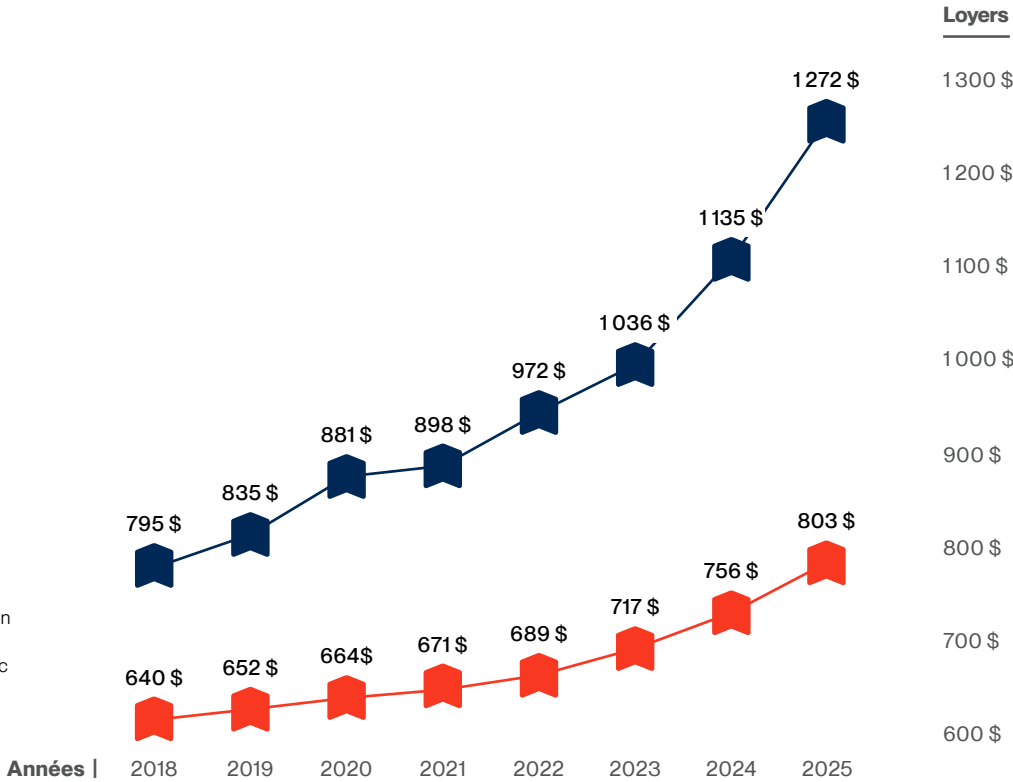
- **1 031 700 \$** en renonciation d'augmentations de loyer afin de préserver l'abordabilité des logements.
- **394 597 \$** pour la lutte contre l'itinérance en frais déficitaires assumés par la SHDM pour la gestion de ses maisons de chambres.
- **98 737 \$** en subventions directes aux locataires résidentiels.
- **24 300 \$** en dons et commandites dans le cadre de la politique d'investissement communautaire.
- **Total : 1 549 334 \$**

Comparaison de l'évolution des loyers entre le marché privé et ceux de la SHDM entre 2018 et 2025

Loyer moyen marché privé

Loyer moyen SHDM

Source des chiffres du marché privé : SCHL (Enquête sur les logements locatifs), loyer moyen pour les logements toutes typologies confondues, Montréal. Chiffres SHDM basés sur le parc de logements de 2018.



La reprise de gestion de 219 logements

Le 1^{er} juillet 2025, la SHDM a récupéré la gestion de 13 immeubles situés dans les arrondissements de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve et du Plateau-Mont-Royal. Ces immeubles, totalisant 219 logements, un bureau administratif et un dépanneur, étaient gérés par la SHAPEM depuis de nombreuses années. Cette reprise de gestion s'inscrit dans la stratégie de la SHDM de gérer directement les immeubles *Pour tous*, dont la majorité des locataires n'ont pas besoin d'accompagnement spécialisé. L'objectif est notamment

d'harmoniser la prestation de service au sein de notre parc immobilier, en s'appuyant sur notre expertise interne en gestion immobilière. Pour assurer une transition harmonieuse et présenter la SHDM, des membres de l'équipe ont été à la rencontre d'environ une soixantaine de locataires sur deux journées. Ce fut l'occasion de répondre à leurs interrogations sur le fonctionnement et la mission de la SHDM, les baux et les modalités de paiement, ou encore sur la manière de formuler une demande de services, qu'ils pouvaient aussi faire sur place.



Rencontre avec les locataires pour présenter la SHDM. Photo : SHDM

En chiffres

5 246
logements

295
déménagements

339
emménagements

18 593
demandes de services traitées

1 389
appels traités par le service d'urgence

9
OBNL gestionnaires externes

Des investissements majeurs pour entretenir notre parc

En 2025, la SHDM a investi 12 M\$ dans le maintien et la remise en état de son actif résidentiel. Des travaux ont été effectués dans 132 bâtiments, dont neuf immeubles *Autonomie+*, neuf maisons de chambres et 114 immeubles *Pour tous*. Au total, ce sont plus de la moitié des locataires de la SHDM qui ont bénéficié de différentes interventions dans ces immeubles. Outre les travaux de remplacement de portes

et de fenêtres, de maçonnerie, de remplacement de balcons et de métaux ouvrés, des systèmes de ventilation ont été modernisés. La conversion de systèmes de chauffage au gaz, à l'électrique ou en biénergie, ont également été entreprises. Des remises en état des logements sont aussi réalisées lors du départ des locataires. Une grande partie de ces travaux bénéficient du soutien du gouvernement

fédéral (via la SCHL) et de la Ville de Montréal dans le cadre de l'entente globale sur huit ans permettant à la SHDM de mieux planifier les travaux à réaliser tout en maximisant les investissements (approche portefeuille).

2,7 M\$ investis dans les maisons de chambres

Depuis 2024, la SHDM a lancé un vaste programme d'investissement pour la rénovation de ses maisons de chambres. L'objectif est à terme de rénover totalement l'extérieur et l'intérieur de ces bâtiments vieillissants. En 2025, 2,7 M\$ ont été investis dans les travaux extérieurs de neuf maisons de chambres. Les travaux portent notamment sur les enveloppes des bâtiments permettant de remplacer les portes, les fenêtres, les linteaux et les allèges, de refaire les balcons et les escaliers, et d'effectuer des travaux de maçonnerie sur les façades. Ces travaux vont se poursuivre en 2026, puis ce seront les parties intérieures qui seront rénovées.



Travaux de la maison de chambres Théodore. Photo : SHDM

Des travaux pour accueillir de nouveaux locataires à l'Îlot Balmoral

Depuis l'annonce de la location des derniers étages de l'Îlot Balmoral par l'Université du Québec pour loger l'Université du Québec à Chicoutimi (UQAC), l'UQAT Montréal, le consortium collégial en créativité numérique du jeu vidéo et le Pôle Synthèse, les travaux d'aménagement ont bien avancés en 2025.

Laboratoires pluridisciplinaires, salles de cours, espaces de travail collaboratifs et studios de recherche et de développement occuperont les étages 8 à 11, offrant un environnement d'apprentissage et de création adapté aux besoins de l'Université et de sa communauté numérique.



Patrick Pretty, coordonnateur de projet, pendant les travaux d'aménagement de l'Îlot Balmoral. Photo : SHDM

7
immeubles commerciaux

12 M\$
investis dans le maintien d'actifs résidentiels

395
immeubles résidentiels

124
contrats octroyés (tous types confondus, valeur estimée à plus de 25 000 \$)

Favoriser le bien-être et l'expertise de l'équipe

| Des nouveaux bureaux adaptés

Amorcé en 2024, le projet de modernisation des bureaux de la SHDM s'est achevé en 2025. Étant avant tout un projet favorisant le bien-être des employés, il devait aussi permettre de mieux anticiper les besoins grandissants de l'organisation et du travail hybride.

En juin 2025, les équipes ont pu intégrer des bureaux totalement repensés, lumineux et modernes. Tous les employés, y compris les préposés aux immeubles et les locataires surveillants, ont été accueillis pour marquer cette étape importante lors d'une inauguration

conviviale. Sophie Rousseau-Loiselle et Jean-Jacques Bohémier ont notamment pu souligner leur fierté de voir se concrétiser ce projet dans le respect des échéanciers et des budgets, avec un résultat qui est à l'image de la SHDM.

Ces nouveaux bureaux sont une occasion de réinventer les manières de travailler en redéfinissant les modes de collaboration en équipe, en fonction des échanges, des tâches et des agendas.



Les nouveaux bureaux de la SHDM lors de l'inauguration le 18 juin 2025. Photos : Sarah Latulippe

| Des Matinées pour favoriser la collaboration

La SHDM réunit régulièrement l'ensemble des employé(e)s lors d'événements rassembleurs – les *Matinées SHDM* – afin de partager des informations sur l'organisation, tout en créant des liens entre les membres de l'équipe.

Le 26 février, tous les employés étaient réunis pour découvrir en primeur la planification stratégique 2025-2028. Ce fut l'occasion de se retrouver dans une ambiance conviviale et de s'appropriier collectivement la

vision, les valeurs et les orientations pour les quatre prochaines années, tout en revenant sur ce qui fait aujourd'hui la SHDM. Le 2 décembre, sous le thème « *Créer un rythme, grandir en équipe* », les employés ont pris part à une activité de formation autour de la collaboration et de la synergie d'équipe. Ils ont pu développer leur créativité tout en prenant conscience que le travail d'équipe, l'écoute et la collaboration peuvent donner des résultats exceptionnels.

Cette *Matinée* a également été l'occasion de reconnaître l'engagement des employés qui célébraient 5, 10, 20, 25, 30, 35 et 40 ans d'ancienneté, ainsi que les nouveaux retraités, de partager le bilan de l'année 2025 et de découvrir en avant-première la nouvelle image de marque de la SHDM.



Toute l'équipe de la SHDM lors de la *Matinée* du 26 février 2025. Photo : Éric Carrière

La sécurité et la collaboration
au cœur de la transformation
numérique

Dans un contexte où la protection de l'information et la continuité des opérations sont des enjeux majeurs, la SHDM a poursuivi l'évolution de son environnement technologique en privilégiant des solutions infonuagiques sécurisées. Cette approche permet un accès encadré et uniforme aux outils de travail, quel que soit le lieu de connexion, tout en renforçant la protection des systèmes et en limitant

l'exposition des infrastructures internes. En parallèle, la SHDM a également déployé une plateforme de formation et de sensibilisation aux cybermenaces, incluant des simulations de tentatives d'hameçonnage. Ensemble, ces initiatives contribuent à bâtir une culture de sécurité durable et à renforcer la résilience numérique de l'organisation.

Un accompagnement en
gestion du changement

L'année 2025 a été une année riche en innovation et en évolution pour la SHDM. Afin d'accompagner le changement, différentes actions ont été mises en place pour outiller les employé(e)s à mieux s'adapter. Ainsi, tous les gestionnaires ont notamment été formés sur l'approche de gestion de changement humain et des énergies. L'organisation du travail, a également été au cœur d'une conférence inspirante de Sonia Lupien, docteure en neurosciences pour :

- Repenser nos façons de travailler en mode hybride;
- Mettre en place des stratégies pour limiter la surcharge mentale et le stress;

- Allier productivité et efficacité dans l'organisation du travail.

Différents outils de communication internes ont aussi été développés : un site SharePoint servant à communiquer sur le projet de réaménagement des bureaux a été mis en ligne pour partager les informations importantes sur ce projet majeur. Un travail de fonds sur le transfert de l'intranet RÉSO vers la plateforme SharePoint Online a aussi été effectué pour préparer le dévoilement de la nouvelle image de marque.

En chiffres

164

employé(e)s

73 cols blancs

42 cols bleus

34 cadres

15 locataires surveillants

35

embauches

17

départs

850,25

heures de formation

Paroles d'employé

Servir et transmettre

« À l'origine, j'ai une formation en mécanique de moteurs marins, mais le manque de travail dans ce domaine m'a amené à me réorienter. Je me suis tourné vers le métier de concierge, un rôle appris sur le terrain et qui m'a rapidement passionné. Après avoir travaillé dans des immeubles à bureaux et résidentiels, j'ai rejoint le Marché Bonsecours, où j'ai œuvré pendant huit ans, à l'époque où l'immeuble appartenait à la Société de développement de Montréal (SDM). À la suite de la fusion et de la création de la SHDM, mon parcours s'est poursuivi naturellement dans le parc immobilier résidentiel de l'organisation. J'y travaille aujourd'hui comme préposé aux immeubles depuis près de vingt ans et j'interviens principalement dans l'immeuble *Autonomie+* Louis-Parent et les immeubles *Pour tous* des rues St-Laurent et Francis.

Ce que j'aime avant tout dans ce métier, c'est le contact avec les gens. Le service à la clientèle est au cœur de mon travail; j'ai toujours considéré que mon rôle était de rendre service aux locataires, avec respect et bienveillance. Chaque journée est différente et c'est la diversité des tâches, combinée à l'autonomie dans l'organisation du travail, qui m'a permis de rester engagé au fil des années.

À l'approche de ma retraite, la transmission du savoir à la relève est devenue essentielle. Le métier de préposé aux immeubles touche à plusieurs domaines, comme la menuiserie, la plomberie, l'électricité, les serrures et l'entretien, et il s'apprend avant tout sur le terrain. Avec l'expérience, on développe des réflexes et une façon de travailler que nous pouvons transmettre à la relève pour assurer la continuité du service. Je forme donc souvent les préposés aux immeubles qui sont embauchés.

Après toutes ces années, je suis fier du chemin parcouru et heureux de pouvoir partager mon savoir-faire en accompagnant les nouveaux employés, que ce soit au niveau technique ou humain. »



Habib Achour

Préposé aux immeubles | Direction de la gestion immobilière résidentielle



Formation de Sonia Lupien sur l'organisation du travail. Photo : SHDM

Gouvernance

La SHDM est un organisme à but non lucratif constitué le 1^{er} janvier 2007 et maintenant continué sous l'autorité du chapitre V de l'Annexe C de la Charte de la Ville de Montréal (RLRQ, c. C-11.4), tel qu'il appert des lettres patentes délivrées le 15 juin 2010 et des lettres patentes supplémentaires délivrées le 11 février 2025.

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

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

Conseil d'administration au 31 décembre 2025



Jean-Jacques Bohémier
Président

Membre d'office de tous les comités du conseil — Début du mandat : 14-04-2023 et renouvellement : 09-04-2025

Architecte à la retraite, Jean-Jacques Bohémier a œuvré dans le domaine de l'habitation et du développement urbain tout au long de sa carrière. Il a notamment acquis son expérience à la Société populaire d'habitation de Rosemont et à la SHDM à titre de

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

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

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

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

Les rapports des comités du conseil, la présence aux séances du conseil et des comités, la rémunération et le profil et les compétences des administrateurs, ainsi que le bilan des demandes d'accès à l'information, sont présentés en annexes.

directeur du développement. En 2002, il rejoint la Ville de Montréal comme conseiller politique auprès des élus sur les dossiers de l'habitation. Il rejoint ensuite le conseil d'administration de la Société d'habitation populaire de l'est de Montréal (SHAPEM), puis en assure la présidence, jusqu'en 2023. Par la suite, en avril 2023, il rejoint le conseil d'administration de la SHDM en tant que président.



Julie Chaurette CRM, ASC, FCPA
Vice-présidente

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

Administratrice de sociétés, Julie Chaurette est diplômée du Collège des administrateurs de sociétés (ASC) et gestionnaire de risques certifiée (CRM) par le Global Risk Management Institut. Reconnue pour son expertise en gouvernance financière, gestion intégrée des risques et en finances, elle détient aussi un certificat en cybersécurité pour leaders

d'entreprises du Said Business School University of Oxford. Elle a occupé divers postes de direction, dont celui de vice-présidente Information financière chez Ivanhoé Cambridge et au sein de la direction de la Caisse de dépôt et placement du Québec. Membre de plusieurs conseils d'administration, son leadership a été à maintes reprises souligné, notamment par l'Association des femmes en finance du Québec. L'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec lui a décerné le titre de Fellow (FCPA).



Jean-Charles Angers IAS.A
Administrateur

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

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

carrière, M. Angers a piloté plusieurs transactions d'envergure dans toutes les catégories d'actifs immobiliers. Il siège également sur différents conseils d'administration, dont celui de YMCA Québec et de Mission Unitainés, ainsi que sur le comité consultatif de planification stratégique du Groupe Immobilier HD qui intervient dans le domaine multi-résidentiels locatifs. Jean-Charles Angers a été membre du comité d'audit, de finances et de gestion des risques de la SHDM en tant que ressource externe entre 2022 et 2024.



Isabelle Durand ASC
Administratrice

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

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

investissement, en conformité et en exploitation. Elle a rejoint iA Groupe financier en 2022 où elle exerce aujourd'hui la fonction de vice-présidente principale et cheffe des services juridiques, approvisionnement et gouvernance de données. Isabelle Durand a été membre du comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications et du comité de gestion des investissements en tant que ressource externe entre 2022 et 2024.



Danielle Cécile

Administratrice

Membre du comité de gestion des investissements et du comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications — Début du mandat : 05-07-2023 et renouvellement : 06-07-2025

Détentrice d'une maîtrise en administration publique, Danielle Cécile a fait carrière dans le domaine de l'habitation où elle a occupé divers postes de direction, notamment à la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal et dans des organismes sans but lucratif du secteur du logement social. Jusqu'en mars

2023, elle occupait le poste de directrice générale de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM). Récipiendaire notamment de l'Ordre du Mérite coopératif du Conseil québécois de la coopération et de la mutualité et du prix Régis-Laurin Hommage de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec, elle a siégé sur de nombreux conseils d'administration, dont ceux de l'OMHM et de la Corporation des habitations Jeanne-Mance.



Marie-Yan Cyr Architecte

Administratrice

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

Titulaire d'une maîtrise en administration des affaires à HEC Montréal, d'une maîtrise en architecture de l'Université McGill et membre de l'Ordre des architectes du Québec, Marie-Yan Cyr possède une expérience solide en gestion de projets immobiliers, que ce soit dans le domaine commercial, résidentiel ou

industriel. Après avoir travaillé dans différentes firmes d'architecture, elle a ensuite poursuivi sa carrière auprès d'investisseurs immobiliers. Sa créativité, son expertise en gestion de projet et en coordination de travaux, ainsi que son sens de la communication lui ont permis de devenir architecte en gestion d'actifs et projets majeurs chez Groupe Petra, poste qu'elle occupe aujourd'hui. Elle a une bonne compréhension des enjeux liés à la rénovation de bâtiments et au maintien d'actifs.



Alain Lapointe ASC

Administrateur

Membre du comité d'audit, de finances et de gestion des risques et du comité de gestion des investissements — Début du mandat : 01-06-2011 et renouvellement : 06-07-2025

Diplômé du Collège des administrateurs de sociétés (ASC), Alain Lapointe a fait carrière comme professeur en économie à HEC Montréal. Il a été directeur du Département d'économie appliquée et du Centre d'étude en administration internationale de HEC. En tant que spécialiste en finances immobilières et en

économie urbaine il a agi comme consultant auprès de nombreux organismes publics et privés. Il a siégé aux conseils d'administration des différentes filiales immobilières de la Caisse de dépôt et placement du Québec (CDPQ), Cadim, la Société immobilière Trans Québec (SITQ), Ivanhoé Cambridge, Presima inc. ainsi qu'au conseil d'administration de l'Agence de l'efficacité énergétique du Québec. Il siège actuellement au comité de retraite de HEC Montréal.



Jean-Sébastien Pilon

Administrateur

Membre du comité d'audit, de finances et de gestion des risques — Début du mandat : 09-04-2025

Titulaire d'une Maîtrise en génie électrique, Jean-Sébastien Pilon possède une expérience de plus de 25 ans dans le domaine des technologies de l'information et en sécurité de l'information. Il a travaillé pour des compagnies réputées, dont IBM, GIRO et Desjardins, acquérant de l'expérience en exploitation des technologies, la gestion de la sécurité de l'information et la valorisation de l'innovation. Depuis 2001, il participe au partage du savoir

universitaire en tant que chargé de cours et en cofondant le programme de certificat en sécurité de l'information à HEC Montréal. Il a également fondé l'organisation CyberEco qui orchestre la collaboration interentreprises en sécurité de l'information. Depuis 2021, il occupe la fonction de chef de la sécurité de l'information au Mouvement Desjardins. Il a siégé, à titre de ressource externe, au comité d'audit de finances et de gestion des risques entre 2023 et 2025.



Roger Plamondon

Administrateur

Membre du comité de gestion des investissements — Début du mandat : 09-04-2025

Détenteur d'un MBA en finances et d'un baccalauréat en sciences de l'immobilier, Roger Plamondon compte plus de 40 années d'expérience dans les domaines de l'immobilier et du développement. Depuis 2006 et jusqu'à sa retraite en 2023, il était président, Développement immobilier et acquisitions chez Broccolini. Tout au long de sa carrière, il a également exercé des fonctions

administratives et de direction au sein de plusieurs conseils d'administration, y compris la Banque de développement du Canada, la Chambre de commerce de Montréal et l'Institut de Développement Urbain du Québec. Il a également coprésidé le Chantier Montréal abordable et a été membre de la cellule facilitatrice immobilière de Montréal. Il a siégé, à titre de ressource externe, au comité de gestion des investissements entre 2024 et 2025.

| Ressources externes :

- Manon Morin, ressource externe du comité d'audit, de finances et de gestion des risques
- Ngui-Mekem Kenfack, ressource externe du comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications

Comité de direction
au 31 décembre 2025



Sophie Rousseau-Loiselle Urbaniste
Directrice générale

Urbaniste ayant une maîtrise en administration publique, Sophie Rousseau-Loiselle possède près de vingt ans d'expérience en immobilier, dans des contextes de planification stratégique, de développement de projets et de solutions de financement. Combinant une connaissance des milieux communautaires, sociaux et privés, elle a notamment

été directrice générale de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises et chargée de projets immobiliers à la SHDM. Elle a ensuite exercé divers rôles au sein de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), avant d'être nommée directrice générale de la SHDM en octobre 2023.



Carl Bond ADM.A., ASC
Directeur général adjoint – Activités commerciales et projets stratégiques

Membre de l'Ordre des administrateurs agréés et diplômé du Collège des administrateurs de sociétés (ASC), titulaire d'un baccalauréat spécialisé en sciences économiques et d'un MBA pour cadres en immobilier de l'UQAM-SITQ, Carl Bond cumule 39 ans d'expérience

à la SHDM. Il a occupé diverses fonctions en finances et en administration et il occupe la fonction de directeur général adjoint depuis juillet 2025 après avoir occupé le poste de directeur de la gestion immobilière pendant plus de 18 ans.



Karim Farouk
Directeur de la gestion immobilière résidentielle

Formé en Administration des affaires, spécialité gestion des organisations à l'UQAM ainsi qu'en sciences économiques à l'Université de Montréal, Karim Farouk cumule 30 ans d'expérience en gestion immobilière, notamment dans le secteur privé, principalement pour CAPREIT et ERESM. Il a acquis une

connaissance approfondie des opérations immobilières à grande échelle, en pilotant notamment la gestion de 22 000 unités réparties dans plusieurs régions canadiennes et internationales. Il s'est joint à la SHDM en juin 2025 comme directeur de la gestion immobilière résidentielle.



Julie Faucher Avocate
Directrice des affaires juridiques et corporatives

Admise au Barreau du Québec en 1992 et détentrice de baccalauréats en droit et en journalisme, Julie Faucher cumule plus de 30 ans d'expérience. Avant de rejoindre la SHDM en 2023, elle a été avocate en litige contractuel puis directrice du service de l'approvisionnement

à l'Office municipal d'habitation de Montréal. Auparavant, elle a également assumé divers mandats en litige, notamment au sein d'un cabinet spécialisé en droit municipal, droit de la construction, ainsi qu'en gestion contractuelle et responsabilité civile.



Karine Larocque
Directrice des ressources humaines

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

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



Annie Léonard CPA
Directrice des finances

Membre de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec depuis 1999, Annie Léonard détient également un diplôme d'études supérieures spécialisées en comptabilité publique, ainsi qu'un baccalauréat en administration des affaires. Forte de plus de

25 années d'expérience professionnelle, elle a rejoint la SHDM en 2007, occupant les postes d'analyste comptable et de chef comptable, avant d'être nommée directrice des finances en 2023.



Kevin McMahon

Directeur du développement immobilier

Titulaire d'une maîtrise en gestion de projets, Kevin McMahon cumule plus de vingt ans d'expérience, notamment en développement et financement de projets immobiliers. Ayant travaillé en gestion des risques au sein d'une institution financière, il s'implique depuis une dizaine d'années dans le développement de

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



Elisabeth Tremblay

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

Elisabeth Tremblay est titulaire d'une maîtrise en communication publique et d'un baccalauréat en science politique de l'Université Laval, ainsi que d'une maîtrise en ingénierie de l'information et de la communication de l'Université Bordeaux Montaigne, en France. Leader dans le domaine des communications d'entreprise, des affaires publiques, des communications

numériques et de l'expérience client depuis plus de 25 ans, elle a évolué tant au sein de grandes entreprises privées, notamment dans le secteur des télécommunications, que dans des organisations publiques. Elle s'est jointe à la SHDM en août 2024 à titre de directrice des communications, des relations publiques et de l'expérience client.



Manon Therrien

Adjointe exécutive et responsable du secrétariat général

Issue du milieu juridique, Manon Therrien, a œuvré dans différents cabinets d'avocats avant de faire partie de la famille de la SHDM depuis 1989. À son arrivée, elle a contribué à la mise sur pied d'un contentieux à la SHDM à titre d'adjointe juridique. Au cours de ces années, elle a développé son expérience dans

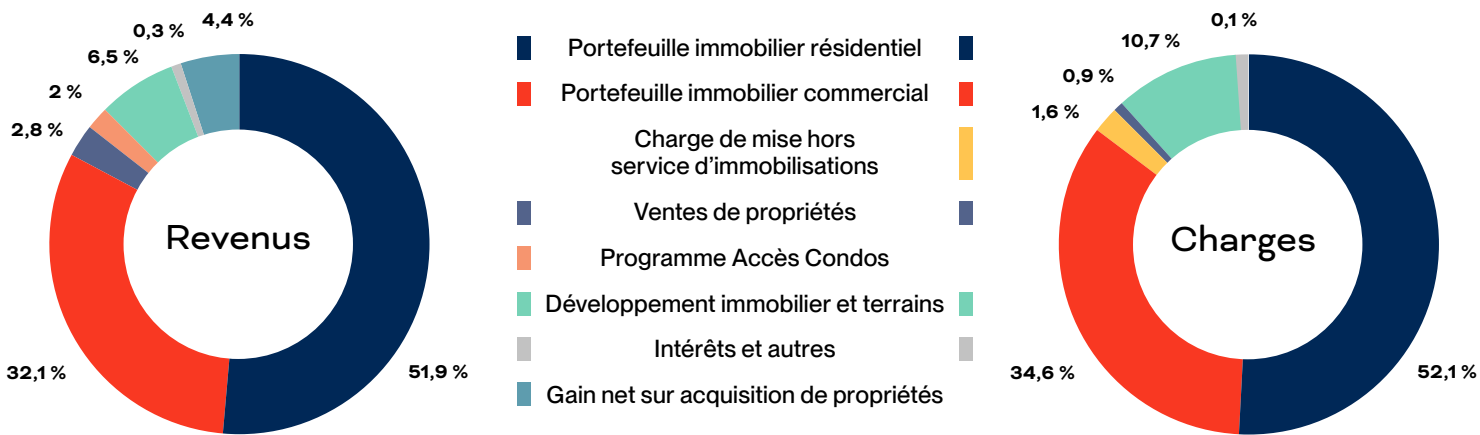
différents domaines d'activités, entre autres, en gestion immobilière et au développement. Depuis 2012, elle a été nommée cadre à la Direction générale où elle exerce aussi la fonction d'adjointe exécutive et responsable du secrétariat général.

Photos Carl Bond, Julie Faucher, Karine Larocque, Kevin McMahon et Manon Therrien : Sarah Latulippe.
Photos Sophie Rousseau-Loiselle, Karim Farouk, Annie Léonard et Elisabeth Tremblay : Marc Dussault.
Ci-contre : immeuble Autonomie+ Louis Parent. Photo : Marc Dussault



Faits saillants financiers

Résultats financiers



Immobilier résidentiel

Revenus :
53,8 M\$

Surplus générés par l'exploitation :
4,4 M\$

Immobilier commercial

Revenus :
33,2 M\$

Surplus générés par l'exploitation :
0,4 M\$

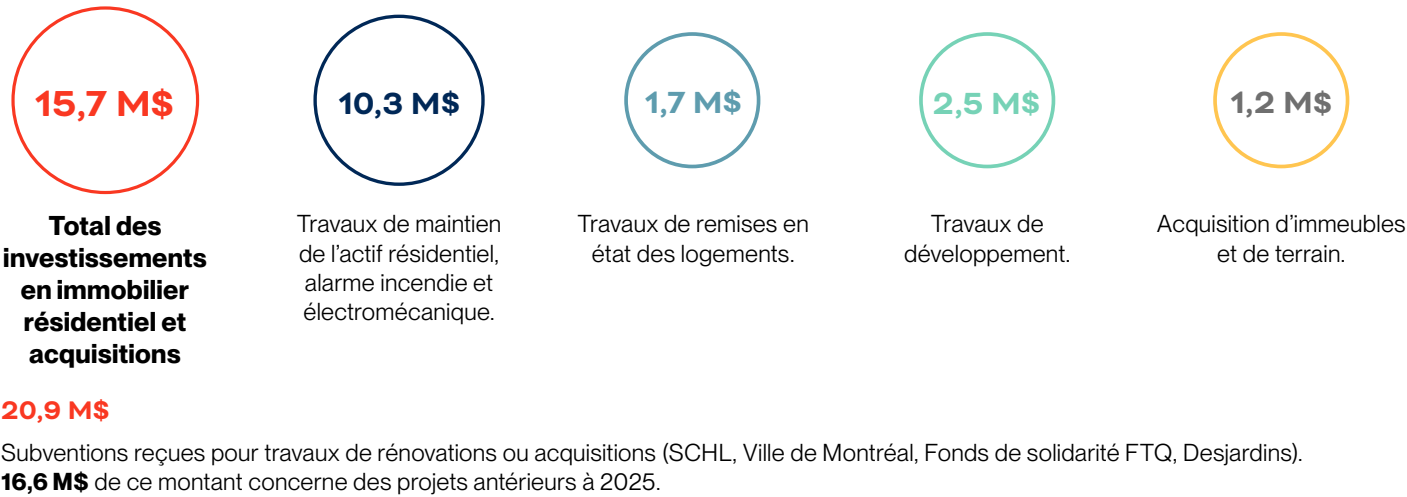
Accès Condos

Revenus générés par les remboursements de 90 crédits d'achat :
2,1 M\$

Développement immobilier

Frais de développement nets encourus :
3,3 M\$

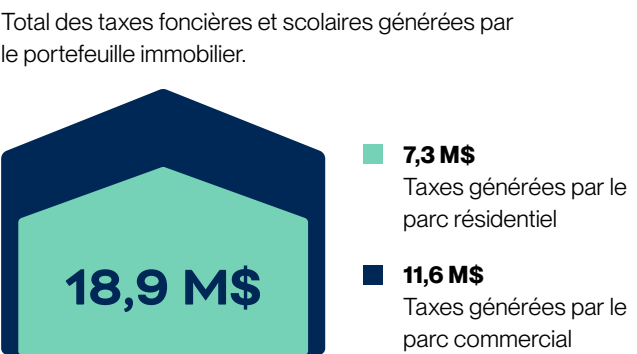
Investissements



Valeur foncière



Taxes



Contribution sociale

- 1M\$** en renonciation d'augmentations de loyer afin de préserver l'abordabilité des logements.
- 0,4 M\$** pour la lutte contre l'itinérance en frais déficitaires assumés par la SHDM pour la gestion de ses maisons de chambres.
- 0,1M\$** en subventions directes aux locataires résidentiels.
- 24 300 \$** en dons et commandites dans le cadre de la politique d'investissement communautaire.



États financiers consolidés

au 31 décembre 2025

Attestation de la direction	33
Rapport des auditeurs indépendants	34-36
État consolidé des résultats	37
État consolidé des gains et des pertes de réévaluation	38
État consolidé de la situation financière	39
État consolidé de la variation de la dette nette	40
État consolidé des flux de trésorerie	41-42
Notes aux états financiers consolidés	43-73
Revenus et charges d'exploitation consolidés du portefeuille immobilier	Tableau 1

États financiers

Exercice terminé le 31 décembre 2025

Attestation de la direction

Les états financiers consolidés et les notes afférentes de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) (« la Société »), pour l'exercice terminé le 31 décembre 2025, ont été dressés par la direction, qui est responsable de leur préparation et de leur présentation, y compris les estimations et les jugements importants. Cette responsabilité comprend le choix des méthodes comptables appropriées qui respectent les Normes comptables canadiennes pour le secteur public. L'analyse faite par la direction ainsi que les résultats soumis doivent être lus conjointement avec le rapport des auditeurs indépendants qui en ont effectué l'audit.

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

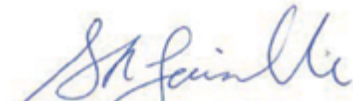
La direction n'a pas connaissance de fraudes, avérées ou soupçonnées, au détriment de la Société impliquant des membres de la direction ou de salariés qui jouent un rôle significatif en matière de comptabilité ou de contrôle.

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

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

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

La directrice générale,


Sophie Rousseau-Loiselle

La directrice des finances,


Annie Léonard, CPA

Montréal, le 31 mars 2026

Rapport des auditeurs indépendants

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

Opinion

Nous avons effectué l’audit des états financiers consolidés de la Société d’habitation et de développement de Montréal et de l’entité de son périmètre comptable (le « groupe »), qui comprennent l’état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2025, et les états consolidés des résultats, des gains et pertes de réévaluation, de la variation de la dette nette et des flux de trésorerie pour l’exercice terminé à cette date, ainsi que les notes annexes et le tableau, y compris le résumé des principales méthodes comptables (appelés collectivement les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du groupe au 31 décembre 2025, ainsi que des résultats de ses activités, de ses gains et pertes de réévaluation, de la variation de sa dette nette et de ses flux de trésorerie pour l’exercice terminé à cette date, conformément aux Normes comptables canadiennes pour le secteur public.

Fondement de l’opinion

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

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

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

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

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d’information financière du groupe.

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

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

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

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

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

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

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

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

- nous planifions et réalisons l’audit du groupe afin d’obtenir des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières de l’entité ou de l’unité du groupe pour servir de fondement à la formation d’une opinion sur les états financiers du groupe. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la revue des travaux d’audit effectués pour les besoins de l’audit du groupe, et nous assumons l’entière responsabilité de l’opinion d’audit.

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

Andrée Cossette CPA auditrice

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

Montréal, Québec
Le 31 mars 2026

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

¹ FCPA auditrice, permis de comptabilité publique
n° A115222

État consolidé des résultats

Exercice terminé le 31 décembre 2025

	Notes	Budget 2025	Réel 2025	Réel 2024
		\$	\$	\$
Revenus				
Portefeuille immobilier résidentiel (tableau 1)		53 917 000	53 781 201	47 831 678
Portefeuille immobilier commercial (tableau 1)		33 335 000	33 244 715	34 191 691
Ventes de propriétés		3 174 000	2 945 000	-
Programme Accès Condos	9	2 500 000	2 101 013	2 594 239
Développement immobilier et terrains	27	842 000	6 809 391	898 503
Intérêts sur prêts et autres revenus		200 000	262 276	223 437
Gain net sur acquisition de propriétés	27	-	4 545 087	-
		93 968 000	103 688 683	85 739 548
Charges				
Portefeuille immobilier résidentiel (tableau 1)		48 539 000	49 382 803	46 380 249
Portefeuille immobilier commercial (tableau 1)		32 605 000	32 826 621	31 854 326
Charge de mise hors service d'immobilisations		4 000 000	1 529 106	3 324 783
Coût des propriétés vendues		870 000	837 099	-
Développement immobilier et terrains		4 744 000	10 095 152	4 369 675
Autres charges		10 000	77 260	38 653
	28	90 768 000	94 748 041	85 967 686
Excédent (déficit) annuel lié aux activités		3 200 000	8 940 642	(228 138)
Excédent accumulé lié aux activités au début de l'exercice			180 056 780	180 284 918
Excédent accumulé lié aux activités à la fin de l'exercice			188 997 422	180 056 780

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

État consolidé des gains et des pertes de réévaluation

Exercice terminé le 31 décembre 2025

	Note	2025	2024
		\$	\$
Gains de réévaluation cumulés, au début de l'exercice		6 376 654	10 325 375
Perte non réalisée sur le Programme Accès Condos	20 b)	(82 034)	(75 216)
Perte non réalisée sur les instruments financiers dérivés		(525 915)	(3 873 505)
Variation de l'exercice		(607 949)	(3 948 721)
Gains de réévaluation cumulés, à la fin de l'exercice		5 768 705	6 376 654

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

État consolidé de la situation financière

au 31 décembre 2025

	Notes	2025	2024
		\$	\$
Actifs financiers			
Encaisse	4	34 771 027	34 533 454
Débiteurs	5	9 396 026	6 507 402
Somme à recevoir découlant d'un contrat de location-financement	6	-	177 103
Propriétés destinées à la revente	17	24 000	861 099
Avantages incitatifs relatifs à des baux	7	2 230 566	2 875 128
Prêt à recevoir	8	816 970	801 739
Crédits d'achat Accès Condos	9	19 411 981	20 957 095
Instruments financiers dérivés, à la juste valeur	22	622 584	1 264 958
		67 273 154	67 977 978
Passifs			
Emprunt bancaire	10	-	42 500 000
Créditeurs et charges à payer	11	13 057 790	12 839 348
Avantage incitatif relatif à un bail	12	482 688	-
Dette à long terme	13	214 397 174	190 415 223
Obligations liées à la mise hors service d'immobilisations	14	35 519 324	45 598 169
Instruments financiers dérivés, à la juste valeur	22	1 204 977	1 321 436
Revenus reportés	15	49 845 903	32 178 240
		314 507 856	324 852 416
Dette nette		(247 234 702)	(256 874 438)
Actifs non financiers			
Propriétés	16	438 358 128	441 118 136
Immobilisations corporelles	18	2 063 939	646 226
Immobilisation incorporelle	19	51 776	-
Frais payés d'avance		1 526 986	1 543 510
		442 000 829	443 307 872
Excédent accumulé		194 766 127	186 433 434
L'excédent accumulé est constitué des éléments suivants :			
Gains de réévaluation cumulés		5 768 705	6 376 654
Excédent accumulé lié aux activités		188 997 422	180 056 780
		194 766 127	186 433 434
Obligations contractuelles (note 23)			
Droits contractuels (note 24)			
Passifs éventuels (note 26)			

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

Au nom du conseil d'administration



Jean-Jacques Bohémier
Président du conseil d'administration



Julie Chaurette, FCPA
Administratrice et présidente du comité d'audit,
de finances et de gestion des risques

État consolidé de la variation de la dette nette

Exercice terminé le 31 décembre 2025

	Budget 2025	Réel 2025	Réel 2024
	\$	\$	\$
Excédent (déficit) annuel lié aux activités	3 200 000	8 940 642	(228 138)
Variation des immobilisations corporelles, de l'immobilisation incorporelle et des propriétés			
Acquisitions	(45 000 000)	(10 808 121)	(49 572 364)
Radiation d'immobilisations corporelles	-	21 957	40 387
Amortissement	10 921 000	12 076 683	13 770 512
	(34 079 000)	1 290 519	(35 761 465)
Variation des frais payés d'avance	-	16 524	570 181
Variation de la dette nette, exception faite des pertes de réévaluation nettes	(30 879 000)	10 247 685	(35 419 422)
Pertes de réévaluation nettes	-	(607 949)	(3 948 721)
Variation de la dette nette	(30 879 000)	9 639 736	(39 368 143)
Dette nette au début de l'exercice		(256 874 438)	(217 506 295)
Dette nette à la fin de l'exercice		(247 234 702)	(256 874 438)

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

État consolidé des flux de trésorerie

Exercice terminé le 31 décembre 2025

	Notes	2025	2024
		\$	\$
Activités de fonctionnement			
Excédent (déficit) annuel lié aux activités		8 940 642	(228 138)
Éléments sans effet sur la trésorerie			
Amortissement des propriétés	16	11 795 969	13 566 640
Gain net sur acquisition de propriétés	27	(4 545 087)	-
Amortissement des immobilisations corporelles	18	280 714	203 872
Radiation d'immobilisations corporelles	18	21 957	40 387
Charge de désactualisation		869 564	1 198 192
Amortissement des avantages incitatifs relatifs à des baux		644 562	584 283
Subvention sur prêts à recevoir		(56 898)	(63 612)
Crédits d'achat Accès Condos		(294 503)	(423 907)
Amortissement de l'avantage incitatif relatif à un bail		(17 312)	-
		17 639 608	14 877 717
Variation nette des éléments hors caisse liés au fonctionnement	20 a)	16 517 567	1 477 750
Flux de trésorerie liés aux activités de fonctionnement		34 157 175	16 355 467
Activités de financement			
Variation nette de l'emprunt bancaire		(42 500 000)	34 500 000
Remboursement de la dette à long terme		(6 287 107)	(5 834 877)
Augmentation de la dette à long terme		30 269 058	3 871 996
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		(18 518 049)	32 537 119
Activités d'investissement en immobilisations			
Acquisition nette et amélioration de propriétés	16	(16 105 746)	(49 584 819)
Acquisition d'immobilisations corporelles	18	(1 220 384)	(47 759)
Acquisition d'une immobilisation incorporelle	19	(51 776)	-
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement en immobilisations		(17 377 906)	(49 632 578)

État consolidé des flux de trésorerie (suite)

Exercice terminé le 31 décembre 2025

	Notes	2025	2024
		\$	\$
Autres activités d'investissement			
Somme perçue en vertu d'un contrat de location-financement		177 103	177 102
Perte non réalisée sur le Programme Accès Condos	20 b)	(82 034)	(75 216)
Encaissements comptabilisés à l'état consolidé de la situation financière en vertu du Programme Accès Condos	20 b)	1 839 617	2 657 413
Encaissement du prêt à recevoir		41 667	125 000
Flux de trésorerie liés aux autres activités d'investissement		1 976 353	2 884 299
Augmentation de l'encaisse		237 573	2 144 307
Encaisse au début de l'exercice		34 533 454	32 389 147
Encaisse à la fin de l'exercice	4	34 771 027	34 533 454

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

Notes aux états financiers consolidés

31 décembre 2025

1. Statut et objets

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

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

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

2. Principales méthodes comptables

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

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

a) Utilisation d'estimations

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

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

i) Estimations

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

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2025

2. Principales méthodes comptables (suite)

a) Utilisation d'estimations (suite)

ii) Incertitude relative à la mesure

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

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

b) Périmètre de consolidation

Les états financiers de la Société en commandite Brennan-Duke sont consolidés intégralement aux comptes de la Société et les transactions interorganismes et soldes réciproques sont éliminés en consolidation.

c) Constatation des revenus

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

Les revenus d'exploitation des portefeuilles immobiliers incluent les loyers provenant des locataires liés par des contrats de location, les recouvrements de taxes foncières, la récupération des frais d'exploitation, les revenus de stationnement et les revenus accessoires. Les paiements minimums exigibles en vertu des baux sont constatés linéairement sur la durée des baux et les autres revenus sont constatés lorsqu'ils sont gagnés, qu'une estimation raisonnable des montants est possible et que le recouvrement est raisonnablement assuré.

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

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

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

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2025

2. Principales méthodes comptables (suite)

c) Constatation des revenus (suite)

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

d) Données budgétaires

L'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé ainsi que l'état consolidé de la variation de la dette nette comportent une comparaison avec les données budgétaires présentées sur la base des NCCSP. Les données budgétaires ont été approuvées par le conseil d'administration de la Société le 30 octobre 2024 et le conseil municipal de la Ville de Montréal le 9 décembre 2024.

e) Instruments financiers

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

Les instruments financiers dérivés et les instruments de capitaux propres cotés sur un marché actif sont évalués à la juste valeur. La Société a choisi d'évaluer à la juste valeur les crédits d'achat Accès Condos de façon à refléter la façon dont ils sont évalués et gérés. Ces instruments financiers sont classés en tant qu'actifs financiers et passifs financiers, et ils ne sont pas reclassés pendant la période au cours de laquelle ils sont détenus.

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

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

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

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

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2025

2. Principales méthodes comptables (suite)

e) Instruments financiers (suite)

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

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

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

Actifs financiers

f) Encaisse

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

g) Propriétés destinées à la revente

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

h) Avantages incitatifs relatifs à un bail

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

i) Contrats de location

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

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2025

2. Principales méthodes comptables (suite)

i) Contrats de location (suite)

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

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

j) Prêt à recevoir

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

k) Crédits d'achat Accès Condos

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

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

Passifs

l) Avantage incitatif relatif à un bail

L'avantage incitatif accordé à la Société par un bailleur, en vertu d'un contrat de location à long terme, est reporté et amorti de façon linéaire sur la durée du bail.

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2025

2. Principales méthodes comptables (suite)

m) Revenus reportés

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

Les loyers perçus d’avance sont constatés à titre de revenu sur la durée des baux.

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

Les autres revenus reportés, constitués de l’indemnité d’assurance reçue dans le cadre du sinistre de Bon Pasteur, sont constatés à titre de revenus au fur et à mesure que les dépenses admissibles sont encourues.

n) 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.

o) Obligations liées à la mise hors service d’immobilisations

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

Le montant comptabilisé au titre d'une obligation liée à la mise hors service d'une immobilisation correspond à la meilleure estimation de la direction de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation à la date des états financiers. L'obligation comprend les coûts directement attribuables aux activités de mise hors service de l'immobilisation corporelle, y compris les activités au titre du fonctionnement, de l'entretien et de la surveillance après la mise hors service. Les coûts de mise hors service sont capitalisés au coût des immobilisations corporelles concernées et amortis linéairement à compter de la date de l'obligation juridique jusqu'au moment prévu de l'exécution des activités de mise hors service.

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

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2025

2. Principales méthodes comptables (suite)

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

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

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

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

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

Actifs non financiers

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

p) Propriétés

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

	Durée
Bâtiments	35 à 60 ans
Améliorations	10 à 60 ans

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

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2025

2. Principales méthodes comptables (suite)

q) Immobilisations corporelles

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

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

r) Immobilisation incorporelle

L'immobilisation incorporelle est comptabilisée au coût et est amortie en fonction de sa durée de vie estimative, selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la période suivante :

	Durée
Site internet	5 ans

s) Réduction de valeur des propriétés, des immobilisations corporelles et de l'immobilisation incorporelle

Les propriétés, les immobilisations corporelles et l'immobilisation incorporelle 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, de ces immobilisations corporelles et de cette immobilisation incorporelle. 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, les immobilisations corporelles et l'immobilisation incorporelle dont la valeur comptable aurait été réduite au cours d'un exercice antérieur.

t) Régime de retraite à cotisations déterminées

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

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2025

3. Modifications comptables

Modifications apportées aux durées de vie des améliorations

Au cours de l'exercice, la Société a procédé à une révision des durées de vie utile estimatives de certaines améliorations apportées à ses propriétés. Basée sur les nouvelles analyses, la Société a choisi de prolonger la durée de vie utile des améliorations apportées aux fondations et aux parements et murs extérieurs. Ces changements ont été appliqués de façon prospective et ont eu pour effet d'augmenter la valeur comptable nette des immobilisations de 302 839 \$ au 31 décembre 2025 et de réduire la charge d'amortissement de l'exercice d'un montant équivalent en comparaison aux durées de vie utiles utilisées antérieurement. L'augmentation de la valeur comptable nette est répartie ainsi :

	Augmentation de la valeur comptable nette
Fondations	41 496 \$
Parements et murs extérieurs	261 343 \$

4. Encaisse

	2025	2024
	\$	\$
Encaisse	2 469 615	2 556 526
Comptes à rendement élevé, portant intérêt à un taux variant entre 2,70 % et 2,75 % (3,70 % au 31 décembre 2024)	32 301 412	31 976 928
	34 771 027	34 533 454

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2025

5. Débiteurs

	2025	2024
	\$	\$
Ville de Montréal	4 038 553	3 090 046
Taxes de ventes	761 034	886 456
Loyers à recevoir	873 078	1 038 866
Gestionnaires externes	631 965	916 730
Refacturation de projet	2 950 698	272 261
Autres	608 363	724 113
	9 863 691	6 928 472
Provision pour dépréciation des loyers à recevoir	(467 665)	(421 070)
	9 396 026	6 507 402

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

Le remboursement minimal exigible en vertu d'un contrat de location-financement au cours du prochain exercice est nul (177 103 \$ au 31 décembre 2024). Le taux d'intérêt implicite du bail est de 7,8 %.

7. Avantages incitatifs relatifs à des baux

La Société loue des locaux à la Ville de Montréal en vertu d'un bail échéant en 2048 ainsi qu'à un locataire commercial en vertu d'un bail échéant en 2027. Des rabais relatifs à des travaux d'aménagement et des reports de loyers ont été octroyés par la Société à titre d'incitatifs, à la signature de ces baux. Au 31 décembre 2025, les remboursements exigibles pour les prochains exercices sont les suivants :

Échéance	Ville de Montréal	Commercial
	\$	\$
Moins d'un an	7 762 237	194 004
Entre 1 et 5 ans	26 400 500	147 675
Plus de 5 ans	104 949 129	-
	139 111 866	341 679

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2025

8. Prêt à recevoir

Le solde de prix de vente des propriétés porte intérêt à un taux de 7,37 % (7,37 % en 2024) et a une date d'échéance en 2033 (2033 en 2024).

	2025	2024
	\$	\$
Solde de prix de vente	816 970	801 739

Un montant de 266 363 \$ (323 261 \$ au 31 décembre 2024) a été déduit de la valeur du prêt à recevoir relatif au solde de prix de vente des propriétés pour le présenter à la valeur actualisée à un taux de 7,37 % au 31 décembre 2025 (7,37 % au 31 décembre 2024).

Le prêt à recevoir ne comporte aucune garantie.

Aux 31 décembre 2025 et 2024, aucune provision pour dépréciation du prêt à recevoir n'a été constatée.

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

	\$
2026	208 333
2027	125 000
2028	125 000
2029	125 000
2030	125 000

9. Crédits d'achat Accès Condos

Dans le cadre de son plan stratégique de développement, la Société s'est engagée à mettre sur le marché des unités en copropriété divisée à prix abordable par le biais d'une formule novatrice d'accession à la propriété : le Programme Accès Condos. Depuis sa création, 3 925 ménages ont bénéficié de ce programme qui accorde à l'acheteur un crédit d'achat, lequel représente une créance hypothécaire de deuxième rang en faveur de la Société, et la somme à recevoir est évaluée à 19 411 981 \$ (20 957 095 \$ au 31 décembre 2024).

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2025

9. Crédits d’achat Accès Condos (suite)

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

- Un calendrier des flux de trésorerie futurs estimés sur une période de 25 ans;
- Les moyennes du taux de croissance annuel de la valeur marchande des condos basé sur le Baromètre de l’Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (« APCIQ ») réparti par secteurs géographiques de l’île de Montréal. Ces dernières varient de 4,60 % à 5,70 % en 2025 (5,10 % à 6,00 % en 2024);
- Un taux de pertes estimées sur créances de 1,24 % (1,24 % en 2024);
- Un taux d’actualisation de 10,26 % (10,26 % en 2024).

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

	2025	2024
	\$	\$
Encaissements des crédits d’achat Accès Condos :		
Encaissements enregistrés à l’état consolidé de la situation financière	1 839 617	2 657 413
Encaissements enregistrés à l’état consolidé des résultats et de l’excédent accumulé	1 724 476	2 095 116
Total des encaissements des crédits d’achat Accès Condos	3 564 093	4 752 529

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

	2025	2024
	\$	\$
Revenus du Programme Accès Condos :		
Encaissements enregistrés à l’état consolidé des résultats et de l’excédent accumulé	1 724 476	2 095 116
Revenus d’actualisation	357 138	432 975
Variation de la provision pour mauvaises créances	19 399	66 148
Revenus provenant du Programme Accès Condos	2 101 013	2 594 239

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2025

9. Crédits d’achat Accès Condos (suite)

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

		Gain (perte) non réalisé(e)
Taux	Montant	Variation
	\$	\$
11,76 %	18 279 375	(1 132 606)
11,26 %	18 643 320	(768 661)
10,76 %	19 020 628	(391 353)
10,26 %	19 411 981	-
9,76 %	19 818 100	406 119
9,26 %	20 239 750	827 769
8,76 %	20 677 745	1 265 764

10. Emprunt bancaire

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

Cette marge de crédit autorisée de 100 000 000 \$ porte intérêt à des taux variant entre le taux préférentiel de 4,45 % au 31 décembre 2025 (5,45 % au 31 décembre 2024) réduit de 50 points de base et le taux CORRA* plus une prime de 45 points de base (taux en vigueur jusqu’au 25 août 2026) pour les avances par tranche de 100 000 \$.

Au 31 décembre 2025, le solde de cet emprunt bancaire est nul (42 500 000 \$ au 31 décembre 2024), nonobstant son utilisation en cours d’exercice. Cependant, la Société utilise cet emprunt bancaire pour garantir des lettres de garantie dont le montant total est de 34 650 \$ au 31 décembre 2025 (255 900 \$ au 31 décembre 2024). Cette facilité de crédit vient à échéance le 24 août 2029.

* Canadian Overnight Repo Rate Average

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2025

11. Créditeurs et charges à payer

	2025	2024
	\$	\$
Fournisseurs et frais courus	9 657 532	9 458 558
Ville de Montréal	142 233	65 415
Gestionnaires externes	315 903	736 194
Salaires	1 697 869	1 294 244
Provision au titre des sites contaminés ⁽¹⁾	691 190	691 190
Autres	553 063	593 747
	13 057 790	12 839 348

(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.

12. Avantage incitatif relatif à un bail

La Société loue ses locaux de la Place Dupuis en vertu d'un bail échéant en 2036. Un rabais relatif aux améliorations locatives a été octroyé à la Société à titre d'incitatif, au renouvellement de ce bail. Au 31 décembre 2025, les remboursements exigibles pour les prochains exercices sont les suivants :

Échéance	Place Dupuis
	\$
Moins d'un an	552 595
Entre 1 et 5 ans	2 814 257
Plus de 5 ans	2 558 568
	5 925 420

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2025

13. Dette à long terme

	2025	2024
	\$	\$
Emprunt à terme portant intérêt au taux CORRA 30 jours, majoré de 0,75 %, pour s'établir à 2,28 % au 31 décembre 2025 (3,31 % au 31 décembre 2024) plus les frais d'estampillage de 1,05 % (0,48 % au 31 décembre 2024), venant à échéance en 2030, remboursable en versements mensuels de 150 015 \$, capital et intérêts, garanti par la Ville de Montréal ⁽¹⁾	24 874 423	25 787 313
Emprunt à terme portant intérêt taux CORRA 3 mois, majoré de 0,32 %, pour s'établir à un taux variant de 2,27 % à 2,36 % au 31 décembre 2025 (variant de 3,27 % à 3,85 % au 31 décembre 2024) plus les frais d'estampillage de 0,90 %, venant à échéance en 2029, remboursable en versements mensuels de 488 170 \$, capital et intérêts, garanti par la Ville de Montréal ⁽¹⁾	79 863 220	83 060 494
Emprunt à terme portant intérêt au taux CORRA 1 mois, majoré de 0,30 %, pour s'établir à 2,28 % au 31 décembre 2025 (3,30 % au 31 décembre 2024) plus les frais d'estampillage de 0,99 %, venant à échéance en 2027, remboursable en versements mensuels de 398 568 \$, capital et intérêts, garanti par la Ville de Montréal ⁽¹⁾	67 233 052	69 019 860
Hypothèque immobilière portant intérêt au taux de 2,92 % (2,92 % au 31 décembre 2024), venant à échéance en 2033, remboursable en versements mensuels de 60 575 \$, capital et intérêts	12 705 876	12 547 556
Hypothèque immobilière portant intérêt au taux de 3,15 %, venant à échéance en 2035, remboursable à compter du premier jour du mois suivant la dernière avance	3 656 416	-
Hypothèque immobilière portant intérêt au taux de 3,23 %, venant à échéance en 2035, remboursable à compter du 26 novembre 2026 ou dès l'atteinte du critère de stabilisation	9 658 000	-
Hypothèque immobilière portant intérêt au taux CORRA journalier, majoré de 1,45 %, pour s'établir à 2,27 % au 31 décembre 2025, venant à échéance en 2030, remboursable en versements mensuels de capital de 46 085 \$, intérêts mensuels en sus ⁽¹⁾	16 406 187	-
	214 397 174	190 415 223

(1) La Société a recours à des contrats d'échange de taux d'intérêt pour fixer une partie des coûts de ses dettes (se référer à la note 22).

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2025

13. Dette à long terme (suite)

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

Année d'échéance	2025		
	Échéance	À refinancer	Échéance nette
	\$	\$	\$
2026	7 256 451	-	7 256 451
2027	71 187 190	63 581 428	7 605 762
2028	5 979 039	-	5 979 039
2029	72 129 727	69 328 350	2 801 377
2030	36 133 509	34 650 779	1 482 730
2031 et suivantes	21 711 258	18 235 746	3 475 512
Total	214 397 174	185 796 303	28 600 871

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

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

	Assainissement des bâtiments	Décontamination des terrains	Disposition d'équipements contaminés	Total
	\$	\$	\$	\$
Solde au début	44 234 594	1 312 737	50 838	45 598 169
Obligations engagées	7 523 321	155 776	-	7 679 097
Obligation réglée	-	(70 794)	-	(70 794)
Charge de désactualisation	844 874	23 719	971	869 564
Révision des estimations des flux de trésorerie non actualisés	(18 442 439)	(95 837)	(18 436)	(18 556 712)
Solde à la fin	34 160 350	1 325 601	33 373	35 519 324

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2025

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

Principales hypothèses utilisées

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

Hypothèses	Assainissement	Décontamination	Équipements
Taux d'actualisation nominal	4,03 % (4,13 % en 2024)	4,03 % (4,13 % en 2024)	4,03 % (4,13 % en 2024)
Période d'actualisation	De 1 à 60 ans	De 1 à 5 ans (1 à 3 ans en 2024)	1 an
Taux d'inflation	2,25 % (2,22 % en 2024)	2,25 % (2,22 % en 2024)	2,25 % (2,22 % en 2024)

Les coûts estimatifs non actualisés pour réaliser les activités de mise hors service au 31 décembre 2025 et inclus dans l'évaluation du passif s'élèvent à 90 209 521 \$ (84 749 459 \$ au 31 décembre 2024) pour l'assainissement, à 1 429 583 \$ (1 361 636 \$ au 31 décembre 2024) pour la décontamination et à 33 373 \$ (51 809 \$ au 31 décembre 2024) pour les équipements.

Analyse de sensibilité

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

Hypothèses	Variation	Incidence sur la valeur des obligations au 31 décembre 2025	
		\$	%
Coûts estimés	Hausse de 10%	3 551 955	10,0 %
	Baisse de 10%	(3 551 920)	-10,0 %
Taux d'actualisation nominal	Hausse de 0,25%	(4 237 160)	-11,9 %
	Baisse de 0,25%	4 882 569	13,7 %
Période d'actualisation	Hausse de 5 ans	(2 999 128)	-8,4 %
	Baisse de 5 ans	3 147 916	8,9 %
Taux d'inflation	Hausse de 0,25%	4 882 569	13,7 %
	Baisse de 0,25%	(4 237 160)	11,9 %

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2025

15. Revenus reportés

	2025	2024
	\$	\$
Baux emphytéotiques ⁽¹⁾	501 003	528 627
Loyers perçus d'avance - résidentiels et commerciaux	1 837 143	1 270 720
Produits de financement non gagnés ⁽²⁾	-	2 200
Subventions reportées ⁽³⁾	21 281 216	9 095 063
Subventions reportées - Ville de Montréal ⁽³⁾	21 643 511	15 892 352
Autres revenus reportés ⁽⁴⁾	4 583 030	5 389 278
	49 845 903	32 178 240

(1) Un montant de 27 624 \$ au 31 décembre 2025 (30 480 \$ au 31 décembre 2024) est inclus dans les intérêts sur prêts et autres revenus à l'état consolidé des résultats. Ce montant représente la portion des revenus provenant des baux emphytéotiques relative à l'exercice.

(2) Un montant de 2 200 \$ au 31 décembre 2025 (14 793 \$ au 31 décembre 2024) est inclus dans les revenus de développement de projets immobiliers et terrains à l'état consolidé des résultats. Ce montant représente la portion des revenus de financement de l'exercice.

(3) La Société a conclu des ententes avec divers partenaires pour le financement des travaux à effectuer sur les immeubles du portefeuille immobilier résidentiel. Les montants reçus seront reflétés aux revenus en fonction des stipulations prévues aux ententes. Au 31 décembre 2025, un montant de 2 513 079 \$ (1 247 972 \$ au 31 décembre 2024) est inclus dans les revenus de portefeuille immobilier résidentiel à l'état consolidé des résultats. Ce montant représente la portion des revenus de subventions de l'exercice.

(4) Un montant de 4 583 030 \$ au 31 décembre 2025 (5 389 278 \$ au 31 décembre 2024) représente le solde de l'indemnité d'assurance reçue dans le cadre du sinistre de Bon Pasteur.

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2025

16. Propriétés

	Solde au début	Augmentation	Diminution	Solde à la fin
	\$	\$	\$	\$
Coût				
Terrains :				
Résidentiel	49 627 617	2 755 397	-	52 383 014
Commercial	28 474 250	-	-	28 474 250
Baux emphytéotiques	1 737 513	-	-	1 737 513
Bâtiments :				
Résidentiel ⁽²⁾	264 015 368	10 821 029	18 013 094	256 823 303
Commercial ⁽²⁾	223 525 326	163 961	847 729	222 841 558
Améliorations :				
Résidentiel	87 198 370	5 063 335	15 330	92 246 375
Commercial	5 989 451	15 390	-	6 004 841
Travaux en cours ⁽¹⁾	3 681 197	11 946 446	2 853 444	12 774 199
	664 249 092	30 765 558	21 729 597	673 285 053
Amortissement cumulé				
Bâtiments :				
Résidentiel	125 971 654	3 124 209	-	129 095 863
Commercial	69 572 298	3 943 186	-	73 515 484
Améliorations :				
Résidentiel	25 796 553	4 480 053	-	30 276 606
Commercial	1 790 451	248 521	-	2 038 972
	223 130 956	11 795 969	-	234 926 925
Valeur comptable nette	441 118 136	18 969 589	21 729 597	438 358 128

(1) Les travaux en cours au montant de 12 774 199 \$ (3 681 197 \$ en 2024) sont relatifs aux programmes de revalorisation d'actifs et de maintien de l'actif.

(2) Le coût des propriétés inclut les coûts de mise hors service établis à 33 260 080 \$ en 2025 (44 132 307 \$ en 2024).

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2025

17. Propriétés destinées à la revente

	Solde au début	Augmentation	Diminution	Solde à la fin
	\$	\$	\$	\$
Coût				
Terrains :				
Commercial	202 941	-	178 941	24 000
Bâtiments :				
Commercial	974 115	-	974 115	-
Améliorations :				
Commercial	268 010	-	268 010	-
	1 445 066	-	1 421 066	24 000
Amortissement cumulé				
Bâtiments :				
Commercial	488 597	-	488 597	-
Améliorations :				
Commercial	95 370	-	95 370	-
	583 967	-	583 967	-
Valeur comptable nette	861 099	-	837 099	24 000

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2025

18. Immobilisations corporelles

	Solde au début	Augmentation	Diminution	Solde à la fin
	\$	\$	\$	\$
Coût				
Équipement de stationnement	384 914	-	-	384 914
Améliorations locatives	26 763	1 255 490	-	1 282 253
Équipement de sécurité	381 928	33 711	-	415 639
Mobilier	421 692	317 243	207 440	531 495
Matériel roulant	194 647	-	-	194 647
Matériel informatique	908 582	113 940	134 033	888 489
	2 318 526	1 720 384	341 473	3 697 437
Amortissement cumulé				
Équipement de stationnement	176 471	38 492	-	214 963
Améliorations locatives	26 763	66 079	-	92 842
Équipement de sécurité	327 472	26 587	-	354 059
Mobilier	287 187	53 673	185 483	155 377
Matériel roulant	172 461	3 858	-	176 319
Matériel informatique	681 946	92 025	134 033	639 938
	1 672 300	280 714	319 516	1 633 498
Valeur comptable nette	646 226	1 439 670	21 957	2 063 939

19. Immobilisations incorporelle

	Solde au début	Augmentation	Diminution	Solde à la fin
	\$	\$	\$	\$
Coût				
Site internet	-	51 776	-	51 776
	-	51 776	-	51 776
Amortissement cumulé				
Site internet	-	-	-	-
	-	-	-	-
Valeur comptable nette	-	51 776	-	51 776

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2025

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

a) Variation nette des éléments hors caisse liés au fonctionnement	2025	2024
	\$	\$
Augmentation des débiteurs	(2 888 624)	(1 842 703)
Diminution des propriétés destinées à la revente	837 099	-
Augmentation des créditeurs et charges à payer	961 087	133 580
Diminution des frais payés d’avance	16 524	570 181
Augmentation des loyers perçus d’avance	566 423	696 289
Augmentation des subventions reportées	17 937 312	3 741 479
Diminution des autres revenus reportés	(836 072)	(898 389)
Diminution nette des obligations de mise hors service	(76 182)	(922 687)
	16 517 567	1 477 750

b) Informations supplémentaires

Activités d’investissement sans effet sur la trésorerie	2025	2024
	\$	\$
Acquisitions liées aux améliorations et aux travaux en cours impayés à la fin de l'exercice	4 419 986	5 162 631
Acquisition d’améliorations locatives découlant d’un avantage incitatif relatif à un bail	500 000	-
Obligations liées à la mise hors service d’immobilisations	(10 872 227)	1 147 488
Gain net sur acquisition de propriétés	4 545 087	-

Activités d’investissement avec et sans effet sur la trésorerie

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

	2025	2024
	\$	\$
Solde au début	20 957 095	23 190 601
Encaissements enregistrés à l’état consolidé de la situation financière	(1 839 617)	(2 657 413)
Revenus d’actualisation	357 138	432 975
Variation de la provision pour mauvaises créances	19 399	66 148
Réévaluation nette ⁽¹⁾	(82 034)	(75 216)
Solde à la fin	19 411 981	20 957 095

(1) Au cours des exercices 2025 et 2024, la Société a modifié le taux de croissance annuel de la valeur marchande des condos afin de tenir compte de l'évolution réelle du marché. Le taux des mauvaises créances et le calendrier des encaissements ont été réévalués afin de tenir compte de l'expérience passée et de l'historique des remboursements des crédits d'achat depuis 2007. L'impact de la modification de ces trois hypothèses résulte en une perte non réalisée de 82 034 \$ pour 2025 (perte non réalisée de 75 216 \$ en 2024) comptabilisée à l'état consolidé des gains et pertes de réévaluation.

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2025

21. Régime de retraite à cotisations déterminées

Au cours de l'exercice, la Société a contribué à un Régime de retraite par financement salarial (RRFS) pour l'ensemble de ses employés permanents. Cette contribution est basée sur un pourcentage de la rémunération de base et aucune autre obligation n'est assumée par l'employeur au moment de la retraite. La contribution de l'exercice 2025 à ce régime s'est élevée à 933 808 \$ (765 201 \$ en 2024) et a été comptabilisée en charge à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé.

22. Gestion des risques liés aux instruments financiers

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

Risque de crédit

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

La valeur comptable de l'encaisse, des débiteurs à l'exception des taxes de vente, du prêt à recevoir, des crédits d'achat Accès Condos et des instruments financiers dérivés représentent l'exposition maximale de la Société au risque de crédit.

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

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

Le risque de crédit associé au prêt à recevoir et aux crédits d'achat Accès Condos est réduit puisqu'ils sont garantis par des hypothèques de premier rang ou de second rang.

La direction estime que les concentrations de risque de crédit relativement aux débiteurs, à l'exception des taxes de vente et au prêt à recevoir sont limitées en raison de la qualité du crédit des parties auxquelles du crédit a été consenti.

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2025

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

Risque de crédit (suite)

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

	2025	2024
	\$	\$
Débiteurs, déductions faite de la provision pour dépréciation des loyers à recevoir :		
Moins de 30 jours suivant la date de facturation	8 321 325	5 616 200
De 30 à 60 jours suivant la date de facturation	243 611	433 298
De 61 à 90 jours suivant la date de facturation	103 099	128 850
Plus de 90 jours suivant la date de facturation	1 195 656	750 124
	9 863 691	6 928 472
	(467 665)	(421 070)
	9 396 026	6 507 402

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

	2025	2024
	\$	\$
Solde de début	421 070	327 898
Provision comptabilisée aux résultats de l'exercice	339 487	290 622
Montants recouvrés	(292 892)	(197 450)
	467 665	421 070

Le tableau suivant présente l'échéance du prêt à recevoir :

	2025	2024
	\$	\$
Prêts à recevoir :		
3 mois et moins suivant la date de signature de l'entente	41 667	-
3 à 6 mois suivant la date de signature de l'entente	41 666	-
6 mois à un an suivant la date de signature de l'entente	125 000	125 000
1 an et plus suivant la date de signature de l'entente	608 637	676 739
	816 970	801 739

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

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2025

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

Risque de crédit (suite)

Les montants recouvrés ultérieurement sur des créances qui avaient été radiées sont comptabilisés dans les intérêts sur prêts et autres revenus à l'état consolidé des résultats et de l'excédent accumulé dans la période d'encaissement. La Société est d'avis que la provision pour dépréciation des loyers est suffisante pour couvrir le risque de non-paiement.

Risque de liquidité

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

La Société finance ses charges de fonctionnement ainsi que l'acquisition et l'amélioration des propriétés, des immobilisations corporelles et de l'immobilisation incorporelle en combinant les flux de trésorerie liés à ses activités de fonctionnement et les revenus provenant de la cession de propriétés, d'immobilisations corporelles et de l'immobilisation incorporelle 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 2025 :

	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	1 an et moins	2 à 4 ans	5 ans et plus
	\$	\$	\$	\$	\$
Créditeurs et charges à payer ⁽¹⁾	12 366 600	12 366 600	11 113 114	1 253 486	-
Dette à long terme	214 397 174	221 237 403	7 482 744	154 797 578	58 957 081
Instruments financiers dérivés, à la juste valeur	1 204 977	1 204 977	-	1 179 107	25 870
	227 968 751	234 808 980	18 595 858	157 230 171	58 982 951

Le tableau suivant présente l'échéance estimative des passifs financiers au 31 décembre 2024 :

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

(1) À l'exception de la provision au titre des sites contaminés.

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2025

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

Risque de marché

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

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

La Société est exposée aux fluctuations des taux d'intérêt pour ce qui est également de certaines dettes à long terme sur lesquelles les montants prélevés sont soumis au taux CORRA plus les frais d'estampillage variant de 0,90 % à 1,45 % (au taux CORRA plus les frais d'estampillage variant de 0,48 % et de 0,99 % au 31 décembre 2024). La Société, qui gère son risque de taux d'intérêt, a conclu des contrats d'échange consistant dans l'échange de taux variables pour des taux fixes pour une période de temps prolongée sur certaines de ses dettes à long terme. La Société a recours à des contrats d'échange de taux d'intérêt pour réduire son exposition à la variabilité des taux d'intérêt en échangeant des paiements à taux variable pour des paiements à taux fixe.

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

	Taux fixe	Montant nominal	Échéance	Juste valeur	
				31 décembre 2025	31 décembre 2024
		\$		\$	\$
Contrat d'échange de taux d'intérêt	3,61 % ⁽¹⁾	24 874 423	27 fév. 2025	102 596	76 864
Contrats d'échange de taux d'intérêt	3,25 % ⁽²⁾	79 863 220	7 janv. 2029	519 988	1 188 094
Contrat d'échange de taux d'intérêt	4,39 % ⁽³⁾	67 233 052	29 nov. 2027	(1 179 107)	(1 321 436)
Contrat d'échange de taux d'intérêt	4,21 % ⁽⁴⁾	16 406 187	21 août 2030	(25 870)	-

(1) Ce taux inclut des frais d'estampillage de 1,05 % (0,48 % au 31 décembre 2024).
(2) Ce taux inclut des frais d'estampillage de 0,90 % (0,90 % au 31 décembre 2024).
(3) Ce taux inclut des frais d'estampillage de 0,99 % (0,99 % au 31 décembre 2024).
(4) Ce taux inclut des frais d'estampillage de 1,45 %.

La ligne de crédit bancaire inutilisée au 31 décembre 2025 (42 500 000 \$ au 31 décembre 2024) 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 2025 de 1 % des taux d'intérêt aurait un effet nul sur la charge d'intérêts (augmenter la charge d'intérêt de 425 000 \$ en 2024) tandis qu'une baisse de 1 % des taux réduirait la charge d'intérêts de ce même montant.

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2025

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

Risque de marché (suite)

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

Juste valeur et hiérarchie des instruments financiers

Le tableau qui suit présente la hiérarchie des évaluations à la juste valeur des instruments financiers selon leur niveau au 31 décembre 2025 :

	Données fondées sur le marché autre que les prix cotés qui sont observables (niveau 2)	Données non observables (niveau 3)	Total
	\$	\$	\$
Actifs financiers			
Crédits d'achat Accès Condos	-	19 411 981	19 411 981
Instruments financiers dérivés, à la juste valeur	622 584	-	622 584
	622 584	19 411 981	20 034 565
Passif financier			
Instruments financiers dérivés, à la juste valeur	1 204 977	-	1 204 977

Le tableau qui suit présente la hiérarchie des évaluations à la juste valeur des instruments financiers selon leur niveau au 31 décembre 2024 :

	Données fondées sur le marché autre que les prix cotés qui sont observables (niveau 2)	Données non observables (niveau 3)	Total
	\$	\$	\$
Actifs financiers			
Crédits d'achat Accès Condos	-	20 957 095	20 957 095
Instruments financiers dérivés, à la juste valeur	1 264 958	-	1 264 958
	1 264 958	20 957 095	22 222 053
Passif financier			
Instrument financier dérivé, à la juste valeur	1 321 436	-	1 321 436

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2025

23. Obligations contractuelles

Baux emphytéotiques

Au cours de l'exercice, la Société est devenue pleinement propriétaire de vingt immeubles précédemment détenus par baux emphytéotiques contractés avec la Ville de Montréal (voir note 27). La Société demeure engagée auprès de la Ville de Montréal pour des baux emphytéotiques de 52 ans. Le solde de l'engagement au 31 décembre 2025 s'établit à 3 800 \$ (658 300 \$ au 31 décembre 2024). Les paiements annuels exigibles en vertu de ces baux pour les cinq prochains exercices sont approximativement de 1 500 \$ (68 532 \$ au 31 décembre 2024).

Location d'espace

La Société loue des locaux en vertu d'un bail échéant en 2036. Au 31 décembre 2025, l'engagement total lié à ce bail s'établit à 6 049 386 \$ (6 591 383 \$ au 31 décembre 2024). Les paiements annuels exigibles pour les cinq prochains exercices sont les suivants :

	\$
2026	565 946
2027	568 896
2028	573 019
2029	575 964
2030	578 624

24. Droits contractuels

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

	1an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans et plus	Total
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Contrats de location commerciaux	26 064 531	25 634 029	25 594 021	25 308 460	273 983 809	376 584 850
Contrats de location emphytéotiques	46 165	46 473	47 057	47 221	914 809	1 101 725
Autres	235 008	-	-	-	-	235 008
Total	26 345 704	25 680 502	25 641 078	25 355 681	274 898 618	377 921 583

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2025

25. Information financière sectorielle

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

26. Passifs éventuels

a) Litiges et réclamations

La Société fait l'objet de réclamations totalisant 45 546 767 \$ (39 935 011 \$ en 2024). La Société n'est pas en mesure d'en déterminer les effets à cette date. Les réclamations incluent principalement un montant relatif à un sinistre survenu en 2023.

b) Garanties d'emprunt

Dans le cadre des ententes conclues avec divers partenaires pour le financement des travaux à effectuer sur les immeubles du portefeuille immobilier résidentiel, la Société a autorisé la signature d'une convention de crédit, d'une convention d'exploitation, d'un acte d'hypothèque immobilière et d'un acte d'hypothèque mobilière avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement dans le cadre du Fonds national de co-investissement pour le logement pour la rénovation de 4 768 unités de logements. Le montant de la garantie est de 69 000 000 \$ plus une hypothèque additionnelle de 20 %, pour un total de 83 000 000 \$.

Dans le cadre d'une entente conclue pour le financement des travaux à effectuer sur un immeuble du portefeuille immobilier résidentiel, la Société a autorisé la signature d'un contrat de prêt, d'un acte d'hypothèque immobilière et d'un acte d'hypothèque mobilière avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Le montant de la garantie correspond à 120 % du montant global du prêt, soit 11 589 600 \$.

Dans le cadre d'une entente conclue pour le financement des travaux à effectuer sur un immeuble du portefeuille immobilier résidentiel, la Société a autorisé la signature d'un contrat de prêt et d'un acte d'hypothèque immobilière avec Desjardins pour la rénovation de 140 unités de logements. Le montant de la garantie correspond à 120 % du montant global du prêt, soit 19 908 631 \$.

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2025

27. Transactions avec des apparentés

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

	2025	2024
	\$	\$
Revenus		
Revenus de location	18 975 850	18 496 522
Revenus de subventions	3 342 353	1 207 415
Honoraires de gestion – Maisons de chambres	50 721	52 388
Gain net sur acquisition de propriétés	4 545 087	-
Charges		
Versement des taxes municipales	18 153 440	17 881 304
Autres (permis, amendes, autres)	909 482	291 950

De plus, la Société et la Ville effectuent diverses opérations ou concluent des ententes particulières dont les résultats sont montrés aux notes 5, 7, 10, 11, 13, 15, 23 et 24.

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

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

Les revenus de subventions de 3 342 353 \$ incluent un montant de 671 716 \$ présenté aux revenus de développement immobilier et terrains à l'état consolidé des résultats.

Au cours de l'exercice, la Société a acquis les droits sur 20 propriétés anciennement détenues par baux emphytéotiques, pour un montant total de 454 913 \$. La Société a également fait l'acquisition de deux propriétés abritant des conciergeries et d'un terrain dont la Ville de Montréal était propriétaire, pour un montant total de 780 909 \$. Le gain net sur acquisition de propriétés représente la différence entre les valeurs d'échange et les valeurs comptables de la Ville. L'ensemble des propriétés acquises auprès de la Ville dans le cadre de ces transactions représente une valeur foncière totale de 51 793 475 \$.

Notes aux états financiers consolidés (suite)

31 décembre 2025

28. Charges consolidées par objet

	Budget 2025	Réel 2025	Réel 2024
	\$	\$	\$
Taxes	19 728 000	19 290 498	19 018 968
Entretien et réparations	14 704 000	16 858 472	16 330 515
Salaires et avantages sociaux	16 243 000	14 929 434	12 805 720
Amortissements	10 921 000	12 076 683	13 770 512
Énergie	6 450 000	6 721 290	6 035 958
Intérêts et frais bancaires	7 809 000	8 394 324	8 271 411
Honoraires professionnels	4 036 000	3 488 789	3 313 647
Assurances	4 043 000	3 521 229	3 080 759
Charge de désactualisation	4 000 000	869 564	1 198 192
Coût net de mise hors service	-	(11 419)	(600 912)
Frais de développements immobiliers	50 000	5 367 494	711 204
Informatique	623 000	806 132	588 257
Loyer	560 000	555 120	563 523
Coût des propriétés vendues	870 000	837 099	-
Mauvaises créances	160 000	339 487	290 622
Fournitures de bureau	143 000	156 520	129 003
Déplacement et représentation	43 000	170 010	130 401
Téléphone	107 000	96 725	93 236
Publicité	43 000	58 834	25 842
Formation	116 000	77 448	42 479
Autres	119 000	144 308	168 349
	90 768 000	94 748 041	85 967 686

29. Informations comparatives

Certaines informations de l'exercice précédent ont été reclassées afin de les rendre conformes à la présentation adoptée pour l'exercice terminé le 31 décembre 2025.

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

Exercice terminé le 31 décembre 2025

	Budget 2025	Résidentiel	Commercial	Total 2025
	\$	\$	\$	\$
Revenus				
Loyers	75 873 000	47 132 886	31 791 374	78 924 260
Revenus de subventions	4 164 500	3 159 289	-	3 159 289
Revenus d'intérêts	1 663 000	886 427	98 492	984 919
Autres	5 656 500	2 701 336	1 354 849	4 056 185
Subventions aux locataires	(105 000)	(98 737)	-	(98 737)
	87 252 000	53 781 201	33 244 715	87 025 916
Charges				
Administration	8 805 000	5 230 045	2 158 804	7 388 849
Entretien et exploitation	24 028 000	17 561 485	8 325 873	25 887 358
Assurances	4 013 000	2 783 633	704 763	3 488 396
Énergie	6 450 000	4 305 345	2 365 660	6 671 005
Taxes	19 373 000	7 265 995	11 629 855	18 895 850
Mauvaises créances	160 000	351 750	(12 263)	339 487
Amortissement des immobilisations corporelles et des propriétés	5 764 000	2 706 110	3 754 906	6 461 016
Amortissement travaux capitalisables	4 947 000	4 480 053	248 520	4 728 573
Frais financiers	7 604 000	4 698 387	3 650 503	8 348 890
	81 144 000	49 382 803	32 826 621	82 209 424
Excédent lié aux activités	6 108 000	4 398 398	418 094	4 816 492

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

Exercice terminé le 31 décembre 2024

	Budget 2024	Résidentiel	Commercial	Total 2024
	\$	\$	\$	\$
Revenus				
Loyers	70 780 000	43 761 589	32 606 447	76 368 036
Revenus de subventions	2 040 000	1 353 791	-	1 353 791
Revenus d'intérêts	1 409 000	1 413 924	157 388	1 571 312
Autres	6 035 000	1 406 285	1 427 856	2 834 141
Subventions aux locataires	(107 000)	(103 911)	-	(103 911)
	80 157 000	47 831 678	34 191 691	82 023 369
Charges				
Administration	6 561 000	4 660 367	1 515 952	6 176 319
Entretien et exploitation	22 105 000	16 987 135	7 827 489	24 814 624
Assurances	2 290 000	2 341 601	713 906	3 055 507
Énergie	6 300 000	3 569 666	2 449 845	6 019 511
Taxes	18 881 000	6 885 319	11 867 011	18 752 330
Mauvaises créances	147 000	253 022	37 600	290 622
Amortissement des immobilisations corporelles et des propriétés	6 747 000	2 593 924	3 753 605	6 347 529
Amortissement travaux capitalisables	5 012 000	4 303 969	247 143	4 551 112
Frais financiers	7 364 000	4 785 246	3 441 775	8 227 021
	75 407 000	46 380 249	31 854 326	78 234 575
Excédent lié aux activités	4 750 000	1 451 429	2 337 365	3 788 794

Comités du conseil

Trois comités, nommés par le conseil d’administration, ont pour mandat d’analyser et de recommander différentes stratégies, politiques et pratiques pour bonifier les activités de la SHDM. En outre, ils s’assurent que les décisions soient prises et mises en œuvre en accord avec son plan stratégique. La composition de chaque comité est précisée dans la section *Gouvernance / Composition du conseil d’administration*.

Comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications

Mandat

Le comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications (comité gouvernance) évalue les politiques, les stratégies, les pratiques, ainsi que la gestion des risques reliés aux ressources humaines et aux communications de la SHDM. Il analyse et recommande au conseil d’administration les dossiers présentés par la Direction générale, la direction des affaires juridiques et corporatives, la direction des ressources humaines et la direction des communications, des relations publiques et de l’expérience client, en matière de politiques et de stratégies en ces domaines ainsi que leurs modalités d’application, pour adoption.

Activités

En 2025, le comité de gouvernance a tenu sept séances. Les dossiers traités ont, entre autres, eu pour objectif de bonifier les pratiques et les outils en place afin de soutenir les membres et la direction dans l’accomplissement de leurs responsabilités. De plus, les travaux et les suivis ont porté sur le positionnement de la SHDM dans l’écosystème, ses relations publiques et le déploiement du plan stratégique 2025-2028.

Gouvernance et affaires juridiques

Dans le cadre de la gouvernance et des affaires juridiques, le comité de gouvernance a notamment effectué les suivis suivants :

- les représentations auprès de la Ville de Montréal, en ce qui a trait au renouvellement du mandat des administrateurs et de postes à pourvoir;
- l’engagement annuel des administrateurs quant au code d’éthique des administrateurs et la déclaration d’intérêt pécuniaire;
- la révision de la matrice des compétences des administrateurs;
- la formation des administrateurs;
- les diverses redditions de comptes en lien avec les demandes d’accès à l’information, les incidents concernant la protection des renseignements personnels et la disposition des biens meubles;
- l’attestation du respect de la politique de gestion contractuelle et les diverses redditions de comptes en lien avec le processus d’adjudication et d’attribution des contrats;
- les lignes directrices et les meilleures pratiques pour la rédaction des procès-verbaux et des comptes rendus des comités du conseil;
- les rôles et responsabilités des administrateurs;
- la révision des principes de gouvernance de la SHDM;
- le processus d’évaluation des comités et du conseil;
- les obligations de la SHDM, dans le cadre de l’entrée en vigueur prévue en 2026 de la Loi sur les contrats des organismes municipaux (LCOM).

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

- la nomination d’une ressource externe au comité d’audit, de finances et de gestion des risques;
- les amendements au code d’éthique et de déontologie des administrateurs;
- les amendements au règlement général concernant l’administration de la SHDM.

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

Ressources humaines

Dans le cadre des ressources humaines, le comité de gouvernance a effectué les suivis sur :

- l'état des litiges et des griefs en ressources humaines;
- la gestion de la relève, incluant la relève spécifique aux postes de direction;
- l'évaluation de rendement des dirigeants;
- la flexibilité au travail pour les employés cadres et non syndiqués;
- le processus de dotation du poste de directeur à la direction de la gestion immobilière résidentielle;
- la formation des employés;
- les divers indicateurs RH.

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

- le mandat et les principes de négociations, dans le cadre de la convention collective des employés cols bleus de la SHDM;
- les amendements à la politique de santé et de sécurité du travail;
- les amendements au recueil des conditions de travail des cadres et des employés non syndiqués;
- l'adoption de la politique de reconnaissance des employés de la SHDM.

Communications et expérience client

En matière de communications, de relations publiques et d'expérience client, le comité de gouvernance a notamment effectué les suivis sur :

- le lancement du plan stratégique 2025-2028;
- le lancement de la nouvelle image de marque et la refonte du site web de la SHDM;
- les sorties publiques de la SHDM;
- le plan de communication et la stratégie de communication, en lien avec le plan stratégique;
- le rapport annuel;
- les dons et commandites octroyés par la SHDM;
- les divers sondages de satisfaction effectués auprès des locataires de la SHDM;
- les obligations de la SHDM sur l'application de la Charte de la langue française.

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

- les amendements à la politique portant sur l'utilisation des réseaux sociaux;
- l'adoption d'une nouvelle politique de visibilité.

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

Les membres du comité d'audit, de finances et de gestion des risques (comité d'audit) détiennent une expertise diversifiée et des compétences reconnues en budgétisation, en comptabilité, en finances, en gestion intégrée des risques ainsi qu'en technologies de l'information.

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

Mandat

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

Activités

En 2025, le comité d'audit a tenu huit séances.

Surveillance de la situation financière de la SHDM et audit

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

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

Dans le cadre de ce processus, le comité d'audit a notamment recommandé au conseil d'administration :

- l'approbation des états financiers consolidés annuels audités de la SHDM;
- l'approbation du rapport annuel de la SHDM;
- les prévisions budgétaires de la SHDM soumises au comité exécutif et au conseil municipal de la Ville de Montréal;
- l'approbation des amendements à la politique de capitalisation et d'amortissement de la SHDM.

Financement

Le comité d'audit a examiné les pratiques de financement et de gestion des liquidités, les garanties données dans le cadre des transactions de la SHDM et la stratégie financière. Dans le cadre de ce processus, le comité d'audit a notamment recommandé au conseil d'administration l'approbation de la nouvelle politique de gestion de la dette de la SHDM.

Gestion intégrée des risques

Les dossiers traités au cours de l'année 2025 ont, entre autres, eu pour objectif de poursuivre une vigie rigoureuse en matière de gestion des risques dans les divers secteurs d'activités de la SHDM. À cet égard, le comité d'audit a examiné et assuré le suivi des mesures mises en place par la direction pour limiter les impacts de risques critiques et assurer la continuité des opérations, le maintien de la qualité des services, la protection des actifs et l'atteinte des objectifs opérationnels et stratégiques de la SHDM.

Technologies de l'information

La SHDM œuvrant dans un environnement technologique en constante évolution où les cyberattaques sont sans cesse en croissance, celle-ci déploie tous les efforts nécessaires pour assurer une sécurité optimale de son environnement et de ses systèmes en appliquant les meilleures pratiques reconnues en matière de cybersécurité.

Dans une optique d'amélioration continue, les démarches entreprises par la SHDM reflètent son engagement quant aux mesures de sécurité à appliquer pour contrer les menaces et pour protéger ses actifs informationnels. À cet égard, le comité d'audit a assuré une surveillance des mesures mises en place par la SHDM tout au long de l'année 2025 et a recommandé au conseil d'administration l'approbation de la nouvelle politique d'encadrement de l'utilisation de l'intelligence artificielle de la SHDM.

Comité de gestion des investissements

Mandat

Le comité de gestion des investissements (CGI) évalue les programmes et les stratégies d'investissement de la SHDM, reliés notamment à la réalisation de projets immobiliers, à la gestion de ses actifs immobiliers ainsi qu'à la gestion des risques reliés aux investissements. Il analyse et recommande au conseil d'administration les programmes, projets et les investissements requis ainsi que leurs modalités de mise en œuvre, en accord avec les orientations stratégiques et le plan d'affaires de la SHDM, pour approbation.

Activités

En 2025, le CGI a tenu huit séances de travail. Les dossiers traités ont, entre autres, eu pour objectif d'accroître le parc immobilier de logements locatifs abordables et de poursuivre l'élaboration d'un nouveau programme d'abordabilité.

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

- l'octroi de six contrats pour différents projets de la SHDM;
- l'autorisation pour la réalisation d'un projet de construction de 32 unités pour un budget maximal de 16,6 M\$ (Jardin des prairies);
- l'autorisation pour la réalisation d'un projet de revalorisation d'actif de 84 unités et l'approbation du budget de réalisation (Gordon);
- la prorogation des conventions de gérance pour la gestion des maisons de chambres et des conciergeries acquises par la Ville de Montréal;
- l'adoption du programme Accès Condos révisé;
- l'adoption de la politique d'abordabilité de la SHDM.

Il a également effectué le suivi concernant :

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

Profil et compétences des membres du conseil d'administration

Profil

Sexe (H/F)	44 % H 56 % F
Communauté culturelle	11 %
Lieu de résidence à Montréal	100 %
Moins de 35 ans	11 %

Compétences

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

Présence et rémunération des membres du conseil d’administration

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

Réunions				Comité de gouvernance, des ressources humaines et des communications
	Conseil d’administration	Comité d’audit, de finances et de gestion des risques	Comité de gestion des investissements	
Administrateurs	11 réunions	8 réunions	8 réunions	7 réunions
Jean-Jacques Bohémier	11 / 11	8 / 8	8 / 8	7 / 7
Julie Chaurette	11 / 11	7 / 8		7 / 7
Marie-Yan Cyr	11 / 11	8 / 8	8 / 8	
Alain Lapointe	11 / 11	7 / 8	7 / 8	
Danielle Cécile	11 / 11	1 / 1	7 / 7	7 / 7
Jean-Charles Angers	11 / 11	8 / 8	8 / 8	
Isabelle Durand	8 / 11		1 / 1	6 / 7
Jean-Sébastien Pilon ⁽¹⁾	7 / 8	8 / 8		
Roger Plamondon ⁽¹⁾	5 / 8		5 / 8	
Manon Morin ⁽²⁾		6 / 6		
Ngui-Mekem Kenfack ⁽²⁾				6 / 6

(1) Membre externe jusqu’au 8 avril 2025. Début de mandat d’administrateur le 9 avril 2025.
(2) Membre externe

Rémunération des administrateurs

Administrateurs	Rémunération annuelle		Valeur jetons de présence	Total 2025
	De base	Additionnelle*		
Jean-Jacques Bohémier ^{(1) (2) (3) (4)}	32 381		1 008,14*	66 154 \$
Julie Chaurette ^{(1) (2) (4)}	11 873	5 397	863,50* ou 701,60	35 754,44 \$
Marie-Yan Cyr ^{(1) (2) (3)}	11 873		701,60	30 627 \$
Alain Lapointe ^{(1) (2) (3)}	11 873		701,60	29 062 \$
Danielle Cécile ^{(1) (2) (4)}	11 873		701,60	29 764 \$
Jean-Charles Angers ^{(1) (2) (3)}	11 873	5 397	863,50* ou 701,60	37 158 \$
Isabelle Durand ^{(1) (4)}	11 873	5 397	863,50* ou 701,60	28 219 \$
Jean-Sébastien Pilon ^{(1) (2)}	11 873		701,60	18 810 \$
Roger Plamondon ^{(1) (3)}	11 873		701,60	15 302 \$
Manon Morin ⁽²⁾			701,60	4 210 \$
Ngui-Mekem Kenfack ⁽⁴⁾			701,60	4 210 \$
Total				299 269 \$

(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

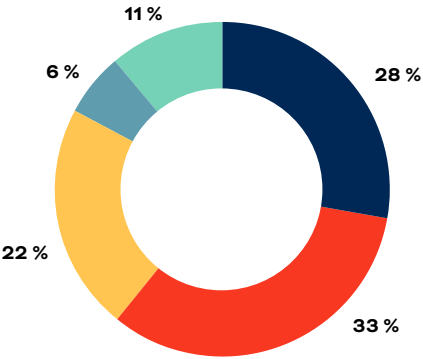
Accès à l'information

Bilan 2025 des demandes d'accès à l'information et des plaintes concernant les renseignements personnels

	Demandes d'accès à l'information	Demandes de rectification	Plaintes concernant les renseignements personnels
Délai de traitement*			
0 à 20 jours	83 %	0	100 %
21 à 30 jours	11 %	0	0
31 jours et plus	6 %	0	0
Décision rendue			
Acceptée entièrement	44 %	0	0
Acceptée partiellement	11 %	0	0
Refusée	28 %	0	50 %
Autres	17 %	0	50 % (non recevable)
Nombre total	18	0	2

Provenance des 18 demandes d'accès à l'information

- Locataires
- Citoyens / Étudiants / Associations
- Enquêteurs / Inspecteurs / Agents de recouvrement / Policiers
- Avocats / Huissiers de justice
- Entreprises privées / Organismes publics



* Pour les demandes d'accès à l'information, le délai maximum prévu par la Loi afin d'apporter une réponse est de 20 jours calendrier, pouvant être prolongé de 10 jours calendrier. Pour les plaintes concernant les renseignements personnels, le délai maximum de réponse prévu dans la Procédure sur le traitement des plaintes à l'égard des renseignements personnels est de 20 jours ouvrables.





**SOCIÉTÉ D'HABITATION
ET DE DÉVELOPPEMENT
DE MONTRÉAL**

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

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



Organisme paramunicipal
de la Ville de Montréal