



2022

PRÉVISIONS
BUDGÉTAIRES

TABLE DES MATIÈRES

Mot de la direction	4
Mission, vision et valeurs	5
Gouvernance	6
Organigramme	10
Parc immobilier	12
Clientèle et typologie	12
Plan du site	13
Faits saillants du budget 2022	14
Prévisions budgétaires par fonction	16
Analyse des prévisions budgétaires	17
Programme de remplacement, amélioration et modernisation (RAM)	18





L'année 2022 est un véritable nouveau départ comparativement à 2021, teintée par de grands changements. Ayant siégé au conseil d'administration de la Corporation d'habitation Jeanne-Mance pendant 30 ans, dont 9 ans à titre de président, monsieur Robert Petrelli cède la place à monsieur Pierre Bouchard. De son côté, madame Clotilde Tarditi, directrice générale depuis 7 ans, se tourne vers la direction de l'habitation à la Ville de Montréal.

La Corporation remercie monsieur Petrelli et madame Tarditi pour leur apport exceptionnel. Ils ont grandement contribué à la mise en œuvre du programme de modernisation des logements et à améliorer le cadre de vie des résidents des Habitations Jeanne-Mance.

Madame Patricia Bouchard reprend la direction épaulée par un conseil d'administration dynamique et son nouveau président. La nouvelle direction poursuivra les mêmes objectifs que ses prédécesseurs.

MOT DU PRÉSIDENT ET DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE

Le hasard a fait que nous portions le même nom, mais c'est bien plus que nous avons en commun. Habités d'une même fougue, portés par une même vision et la mission tatouée sur le cœur, nous avons de grandes aspirations pour la Corporation. En compagnie des administrateurs et d'employés dévoués, la mise en œuvre du plan stratégique 2020-2025 se poursuit aux Habitations Jeanne-Mance, un milieu de vie unique au centre-ville.



Le processus de modernisation qui bat son plein

Des 788 unités d'habitation présentes sur le site, une bonne partie du chemin est déjà parcouru avec 64 % d'unités modernisées au printemps 2022. Cela signifie qu'environ 70 ménages résidants aux Habitations Jeanne-Mance déménageront dans des logements modernisés; et 141 unités seront mises en chantier.

Suivant un rythme soutenu, les travaux permettront aux nouveaux locataires, qui arriveront en 2023 et 2024 pour la plupart, de bénéficier de logements subventionnés entièrement rénovés dans un cadre remis au goût du jour. L'année en cours sera consacrée à la réouverture des listes d'attente gérées par l'OMHM ainsi qu'aux nombreux préparatifs d'accueil essentiels à la remise en location des unités.

Des engagements de qualité envers notre clientèle

La Corporation peut se réjouir d'un taux élevé de satisfaction de ses résidents avec l'obtention d'un 8,3/10 lors d'un sondage en 2020. Au cœur des priorités 2022 : formaliser et diffuser les engagements de qualité. De nouveaux moyens, tels que les appels automatisés, permettent de rejoindre la clientèle plus rapidement tandis qu'une gestion de proximité renforcée nous aide à mieux communiquer. En route vers la mobilisation des employés et des résidents !

Promouvoir la participation des résidents

La pandémie ayant retardé la réalisation de plusieurs activités au cours des deux dernières années, 2022 est l'occasion de stimuler la participation des résidents. D'une part, en donnant des ateliers d'information permettant de démystifier le rôle d'administrateur au conseil d'administration de la Corporation. D'autre part, en offrant le soutien nécessaire à la tenue d'élections favorisant une participation démocratique au sein de nos habitations.

Propriété de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et de la Ville de Montréal, les Habitations Jeanne-Mance sont fièrement gérées en proximité par la Corporation d'habitation Jeanne-Mance. Nous tenons à remercier l'ensemble des membres du conseil d'administration et des employés de la Corporation pour leur engagement envers les résidents dans le fait de soutenir un milieu de vie inclusif où il est possible de s'épanouir ensemble.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Patricia Bouchard'.

Patricia Bouchard,
Directrice générale

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pierre Bouchard'.

Pierre Bouchard,
Président du conseil d'administration

MISSION

La Corporation maintient un parc de logements de qualité qu'elle offre aux ménages à faible revenu. Elle favorise également l'accès à un ensemble de services afin de soutenir un milieu de vie inclusif et épanouissant pour chacun, tant sur le plan individuel que collectif.

VISION

La Corporation est une référence en matière de logement social au Canada : sa gestion de proximité d'un milieu de vie unique au centre-ville de Montréal est porteuse d'innovation et contribue à construire une société inclusive.

VALEURS

Respect | Diversité | Engagement | Fierté



GOVERNANCE

Les instances décisionnelles de la Corporation sont constituées d'un conseil et de quatre comités qui interagissent entre eux. Les membres des organes de gouvernance se rencontrent régulièrement tout au long de l'année.

Conseil d'administration

La Corporation est gouvernée par un conseil d'administration composé de sept membres, dont quatre sont nommés par le conseil d'agglomération de Montréal. Les trois autres membres sont élus par et parmi les résidents. Le terme des administrateurs est de trois ans, renouvelable.



M. Pierre Bouchard
président, nommé par le Conseil
d'agglomération de Montréal



M^{me} Danièle Thiboutot
vice-présidente, nommée par
le Conseil d'agglomération
de Montréal



M^{me} Debbie Di Chiaro
trésorière, nommée par le Conseil
d'agglomération de Montréal



M^{me} Sergine Hountondji
nommée par le
Conseil d'agglomération de Montréal



M^{me} Lise Cayer
élue par les locataires



M. Ashfak Chowdhury
élu par les locataires



M^{me} Christiane Laferrière
élue par les locataires

Comité d'audit

Le comité d'audit est composé de trois membres, qui sont nommés par le conseil d'administration pour exercer un rôle de surveillance de l'information financière et de la gestion de risques, y compris l'intégrité des états financiers, les mécanismes de contrôle interne et le respect des lois, règlements, politiques et procédures, notamment en ce qui a trait aux octrois de contrats.

Comité aménagement

Le comité aménagement est composé de huit membres, qui sont nommés par le conseil d'administration pour examiner, commenter, bonifier et suggérer tout projet qui pourrait avoir des impacts sur les aménagements extérieurs du site.

Comité favoriser le mieux-vivre ensemble

Le comité favoriser le mieux-vivre-ensemble est composé de six membres, qui sont nommés par le conseil d'administration pour émettre des recommandations quant aux orientations de la Corporation en matière de développement social et communautaire et à la sélection de différents projets sociaux et communautaire en lien avec les besoins des résidents.

Comité vision d'avenir

Le comité vision d'avenir est composé de sept membres, qui sont nommés par le conseil d'administration pour évaluer les conditions nécessaires à l'élaboration d'une vision de développement pour le site.



Crédit photo : Olivier Bousquet



Crédit photo : Valérian Mazataud



Crédit photo : Valérian Mazataud



260 LOGEMENTS POUR FAMILLES

Crédit photo : Valérian Mazataud

Crédit photo : Valérian Mazataud



528

LOGEMENTS POUR AINÉS



Crédit photo : Valérian Mazataud

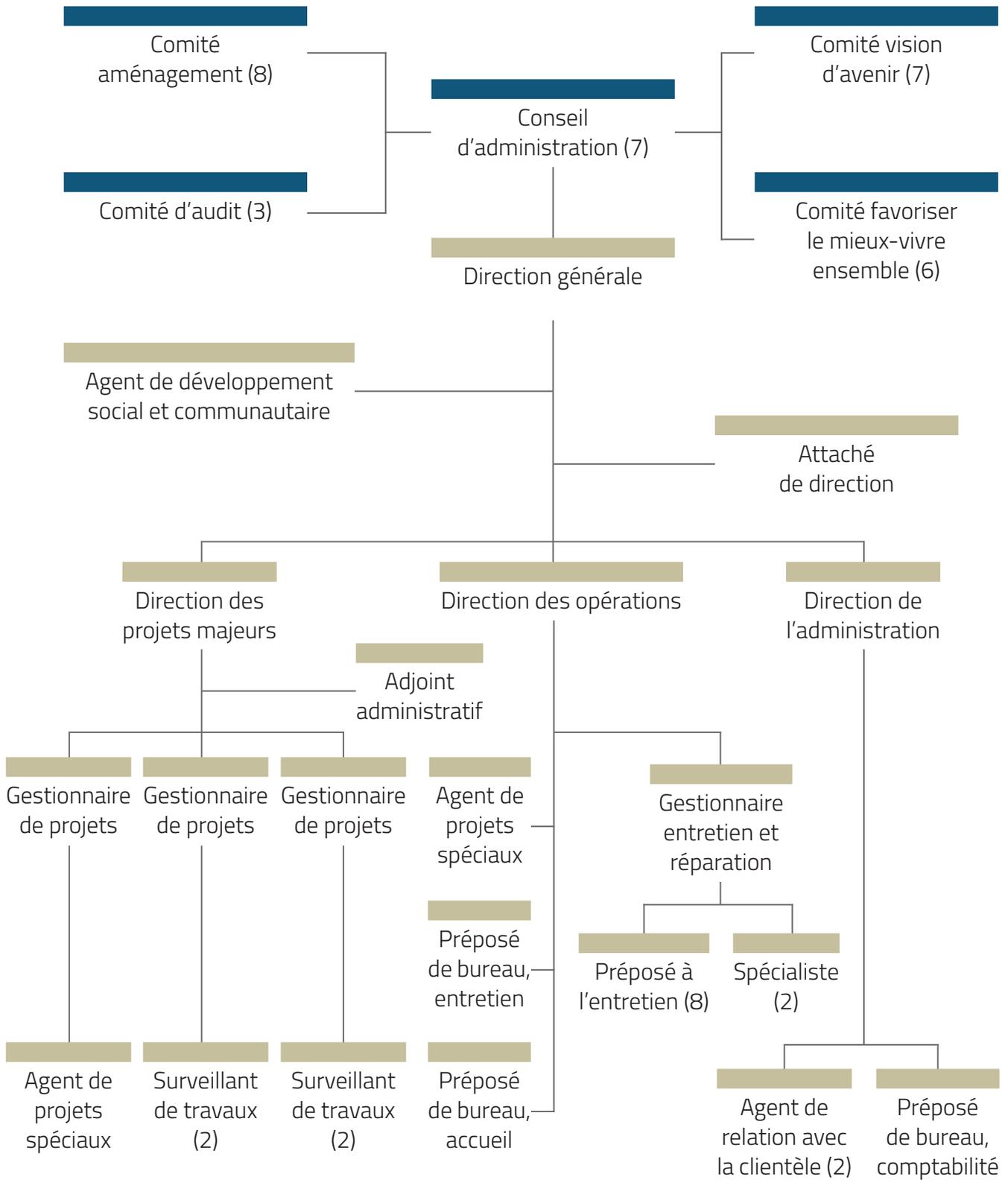


Crédit photo : Valérian Mazataud



Crédit photo : Valérian Mazataud

ORGANIGRAMME





NOTRE
ÉQUIPE

PARC IMMOBILIER

La Corporation d'habitation Jeanne-Mance (Corporation) a été constituée par la Ville de Montréal le 25 juin 1958 pour administrer le projet connu sous le nom de « Habitations Jeanne-Mance (HJM) ». Elle est responsable de la gestion d'un parc immobilier de 788 logements pour le compte de ses copropriétaires, soit la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et la Ville de Montréal.

Situées au coeur du faubourg Saint-Laurent, les HJM représentent le plus grand ensemble de logements sociaux au Québec. Le site est délimité au nord par la rue Ontario, au sud par la rue Boisbriand, à l'ouest par la rue Saint-Dominique et à l'est par la rue Sanguinet.

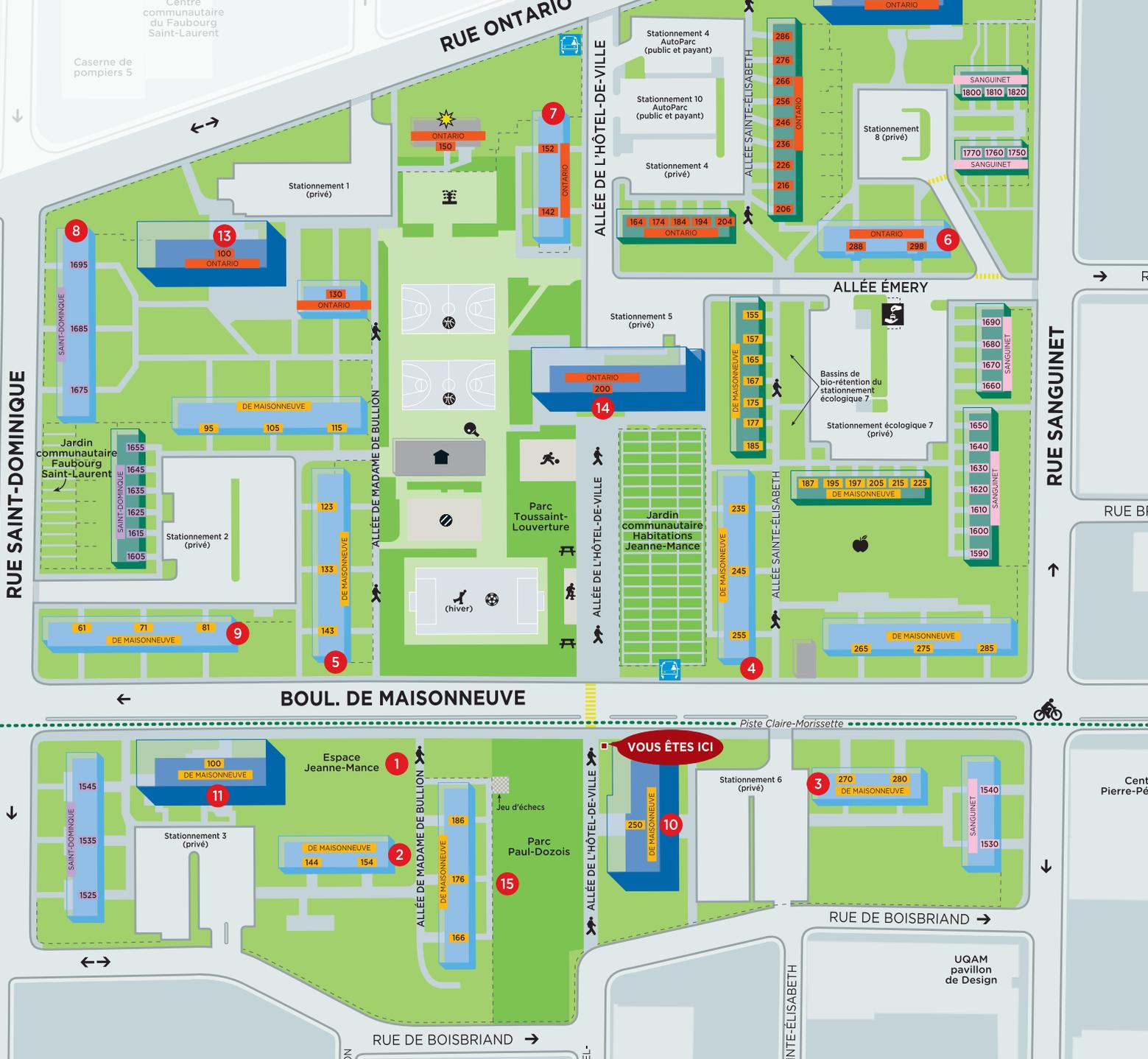
Les 28 immeubles gérés par la Corporation sont répartis sur un terrain d'une superficie de 7,7 hectares. Les deux tiers du site sont constitués de parcs appartenant à la Ville de Montréal et de différents type d'espaces verts tels que des jeux d'eau, le parc Toussaint-Louverture (modules pour enfants, terrains de soccer, de pétanque et de basket-ball), deux jardins communautaires, un verger, une grande allée aménagée et le parc Paul-Dozois. Seul le boulevard De Maisonneuve traverse le site d'est en ouest dans la partie sud.

CLIENTÈLE ET TYPOLOGIE

Clientèle	Type d'immeuble	Nombre d'immeubles	Nombre de logements
Personnes âgées 60 ans +	Tour 12 étages	5	528 (1cc et 2cc)
	Multiplex	14	210 (2cc et 3cc)
Familles avec enfants	Maison de ville	9	50 (4cc et 5cc)
	TOTAL	3	28



PLAN DU SITE



- ŒUVRES D'ART SUR LE SITE DES HABITATIONS JEANNE-MANCE**
- 1 **Manāna** (la main, en souvenir du 50^e anniversaire des HJM)
 - 2 Murale des 4 saisons : **Hot summer night**
 - 3 Murale des 4 saisons : **Breath of spring**
 - 4 Murale des 4 saisons : **Winter haze**
 - 5 Murale des 4 saisons : **A Rush of fall**
 - 6 Murale des 4 éléments : **l'Air du temps**
 - 7 Murale des 4 éléments : **Au fil de l'eau**
 - 8 Murale des 4 éléments : **Terre d'accueil**
 - 9 Murale des 4 éléments : **Cessez-le-feu !**
 - 10 Mosaïque des 4 éléments : **le Vent**
 - 11 Mosaïque des 4 éléments : **la Terre**
 - 12 Mosaïque des 4 éléments : **l'Eau**
 - 13 Mosaïque des 4 éléments : **le Feu**
 - 14 Mosaïque **la Spirale des possibles**
 - 15 **L'étreinte** (Ville de Montréal)

<ul style="list-style-type: none"> Accès au métro Arrêt d'autobus Autopartage (zone réservée) Clôture Passage pour piétons Sens de la circulation Territoire de la Corporation d'habitation Jeanne-Mance (privé) Territoire de la Ville de Montréal (public) 	<ul style="list-style-type: none"> Tour Maison de ville Multiplex Adresse civique de la rue Ontario Adresse civique du boulevard de Maisonneuve Adresse civique de la rue Saint-Dominique Adresse civique de la rue Sanguinet 	<ul style="list-style-type: none"> Aire de jeu Aire de pique-nique Allée piétonne Basketball Chalet de parc Exerciseur Jeux d'eau Patinage Pétaque Soccer Tennis de table Verger Voie cyclable 	<ul style="list-style-type: none"> Bureau administratif de la Corporation d'habitation Jeanne-Mance 150, rue Ontario Est Montréal (Québec) H2X 1H1 514 872-1221
--	---	--	---



FRAIS D'EXPLOITATION
6,3 M \$

Crédit photo : Olivier Bousquet



Crédit photo : Olivier Bousquet



BUDGET RAM DE
36 M \$

Crédit photo : Olivier Bousquet

FAITS SAILLANTS DU BUDGET 2022

Le budget 2021 tient compte des sommes nécessaires pour assurer la réalisation de tous les objectifs de la Corporation, tout particulièrement au niveau de la poursuite des travaux de Remplacement, Amélioration et Modernisation (RAM) du site.

Sommaire	Budget 2022
Revenus	3 041 765 \$
Frais d'exploitation	6 378 027 \$
Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)	36 028 257 \$
Budget	42 406 284 \$
Déficit	39 364 519 \$

La Corporation intègre dans son budget annuel l'enveloppe dédiée au programme RAM. À cet égard, il est utile de préciser que le déficit de la Corporation, excluant les sommes investies dans le programme RAM, est de 3 336 262 \$.

Le déficit de la Corporation est comblé à 75% par la Société canadienne d'hypothèques et de logements et à 25% par la Ville de Montréal, dont la part est versée par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).



13

**CHANTIERS
PRÉVUS EN 2022**

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES PAR FONCTION

FONCTION TITRE DU POSTE	BUDGET 2022	BUDGET 2021	ÉCART \$
REVENUS			
Loyers et revenus de location	3 003 765	2 798 765	205 000
Autres revenus	38 000	28 000	10 000
Total des revenus	3 041 765	2 826 765	215 000
ADMINISTRATION			
Ressources humaines	815 000	810 000	5 000
Frais généraux administratifs	819 500	610 500	209 000
Frais informatiques	78 000	93 000	-15 000
Sous-total	1 712 500	1 513 500	199 000
ENTRETIEN ET CONCIERGERIE			
Ressources humaines	1 195 000	1 150 000	45 000
Entretien terrains et bureaux	215 000	215 000	0
Ressources matérielles	1 182 500	1 187 500	-5 000
Entretien non-récurrent	172 000	192 000	-20 000
Sous-total	2 764 500	2 744 500	20 000
ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES, SINISTRES			
Énergie	915 000	1 150 000	-235 000
Taxes	780 000	780 000	0
Assurances et sinistres	175 000	160 000	15 000
Sous-total	1 870 000	2 090 000	-220 000
SERVICES DÉSIGNÉS CLIENTÈLE			
Développement social et communautaire	31 027	31 027	0
Sous-total	31 027	31 027	0
COVID (SURCÔÛTS)			
Agents de sensibilisation et salaire entretien	0	126 750	-126 750
Sécurité	0	480 000	-480 000
Sous-total	0	606 750	-606 750
REPLACEMENT AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)			
Ressources humaines	1 075 000	890 000	185 000
Réaménagement de terrain	345 000	145 000	200 000
Réaménagement des logements	27 102 866	21 973 453	5 129 413
Réfection des bâtiments	3 007 205	4 731 229	-1 724 024
Remplacement et amélioration des systèmes	2 840 152	2 460 742	379 410
Honoraires professionnels	1 558 033	2 409 655	-851 622
Travaux en urgence	100 000	100 000	0
COVID (Surcoûts)	0	1 631 860	-1 631 860
Sous-total	36 028 257	34 341 939	1 686 318
Total des charges	42 406 284	41 327 716	1 078 568
Déficit (excluant le RAM)	3 336 262	4 159 012	(6 476 280)
Déficit total	39 364 519	38 500 951	863 568

ANALYSE DES PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES

Revenus

Une hausse des revenus de l'ordre de 8% est anticipée pour l'année 2022 en raison de la remise en location de plusieurs dizaines d'unités modernisées.

Administration

La Corporation porte une attention particulière à ses dépenses, c'est dans cette optique qu'elle s'assure que ses frais d'administration représentent au maximum 5% des dépenses totales prévues. L'année 2022 sera l'année où les dépenses seront les plus importantes, c'est donc dans un souci de transparence et d'assurance que la Corporation a prévu des audits spécifiques sur certaines dépenses et processus. L'avancement de plusieurs dossiers litigieux entraîne des prévisions à la hausse au niveau des honoraires professionnels.

Entretien et conciergerie

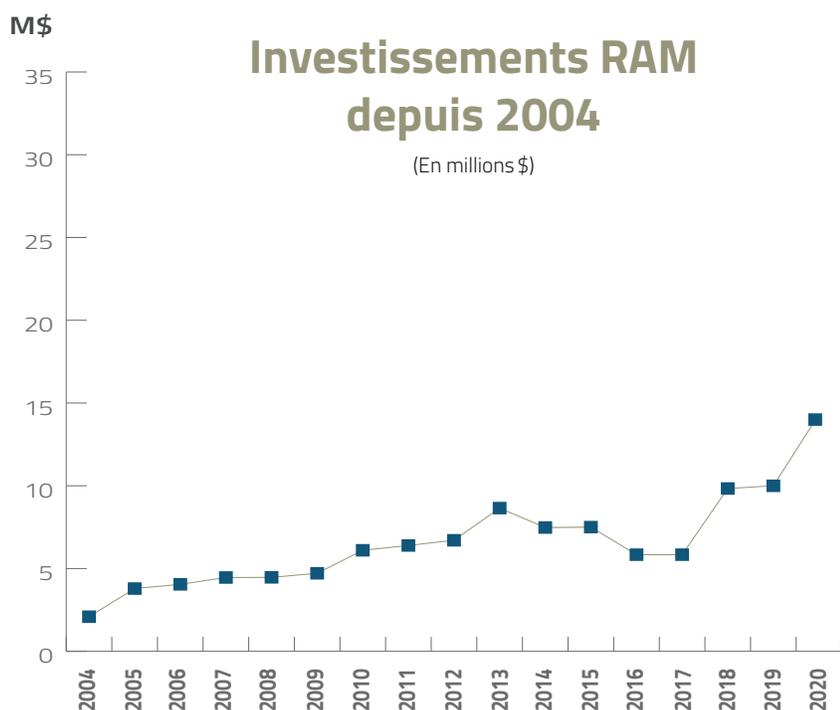
En matière d'entretien courant des immeubles de la Corporation, la tendance est très stable. Un effort constant est déployé pour optimiser les ressources, ce qui se reflète dans la très faible hausse d'à peine 1% au niveau des dépenses d'entretien et conciergerie.

Remplacement amélioration et modernisation

Ce budget d'un peu plus de 36 millions de dollars est historiquement le plus élevé jamais déposé par la Corporation. Près de 75% de ce budget est directement lié à la fin du projet de modernisation des logements qui permettra aux résidents actuels et futurs de vivre dans un habitat de qualité.

PROGRAMME DE REMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)

Depuis 2004, la Corporation s'affaire à la revitalisation du site : 110 millions de dollars ont été investis entre 2004 et 2020 dans le cadre de travaux majeurs. Ce programme prévoit des investissements majeurs sur les infrastructures mécaniques et électriques, les éléments architecturaux, les aménagements extérieurs et la modernisation de l'ensemble des logements. La Corporation poursuit la période de travaux majeurs la plus intensive de son processus de modernisation des logements, qui devrait se terminer en 2025.



État d'avancement de la modernisation de notre parc immobilier :



60%

DES LOGEMENTS
DES TOURS



57%

DES LOGEMENTS
DES MULTIPLEX



89%

DES MAISONS DE VILLE

788

UNITÉS MODERNISÉES EN 2024



Crédit photo : Olivier Bousquet



Crédit photo : Olivier Bousquet



Crédit photo : Olivier Bousquet

Graphisme : Pro-Actif

Photos : Olivier Bousquet, Valérien Mazataud

Rédaction : Patricia Bouchard, Ariane Payette et Lucie Côté