



# PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2021









## 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 2021	14
Prévisions budgétaires par fonction	16
Analyse des prévisions budgétaires	17
Programme de remplacement, amélioration et modernisation (RAM)	18

# MOT DE LA DIRECTION

Après une année 2020 qui a défié toutes les prévisions, 2021 s'annonce comme une année majeure aux Habitations Jeanne-Mance, un milieu de vie unique au centre-ville.



## Des travaux de modernisation qui avancent bien

Le processus de modernisation des 788 unités d'habitation bat son plein: avec 60% d'unités modernisées au printemps 2021, plus de la moitié du chemin sera parcouru. En 2021, plus d'une centaine de ménages résidants aux Habitations Jeanne-Mance déménageront dans des logements entièrement modernisés; et 144 unités seront mises en chantier.

Il est toujours prévu de compléter l'ensemble des travaux de modernisation des unités à l'horizon 2023; et dès 2022, ce sont des dizaines de nouveaux ménages qui pourront bénéficier de logements subventionnés entièrement rénovés!

## Une gestion de proximité renforcée

Début 2020, la Corporation a conduit un sondage de satisfaction de sa clientèle qui révélait un taux élevé de satisfaction de ses résidents de 8,3/10. Lorsque la crise sanitaire s'est déclenchée, la Corporation a pu s'appuyer sur cette relation de qualité avec ses locataires pour mettre en place une série de mesures visant à les soutenir tout au long de la pandémie.

Les résidents des Habitations Jeanne-Mance sont plus que jamais au cœur de la mission de la Corporation. Forte de cette expérience inédite, l'équipe de la Corporation prévoit renforcer son modèle de gestion de proximité en pérennisant de nouveaux moyens de communication avec ses résidents avec un mot d'ordre: s'adresser à tous, selon les besoins et les capacités de chacun!

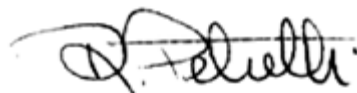
## Une nouvelle planification stratégique 2020-2023

En 2020, la Corporation a mené un exercice de planification stratégique. L'année 2021 sera donc une première année de mise en œuvre d'un nouveau chapitre pour les Habitations Jeanne-Mance, qui sera marqué par l'accueil de nombreux nouveaux résidents au cours des années suivantes.

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 qui œuvrent chaque jour pour offrir un milieu de vie stimulant à nos résidents.



**Clotilde Tarditi,**  
Directrice générale.



**Robert Petrelli,**  
Président du conseil d'administration.



## MISSION

La CHJM propose des logements de qualité aux résidents à faible revenu, habitant sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal, ainsi qu'un éventail de services afin d'offrir un milieu de vie stimulant, où il fait bon vivre, et des opportunités pour l'épanouissement de chacun tant sur le plan individuel que collectif.

La participation de tous les employés, partenaires et fournisseurs assure à la fois la gestion du site, des logements et l'animation de ce milieu de vie.

## VISION

En lien avec sa mission, la CHJM oriente ses actions de façon à changer les perceptions populaires du logement social.

## VALEURS

L'intégrité | Le respect | La responsabilisation | L'excellence





# 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. Robert Petrelli**  
président, nommé par le Conseil  
d'agglomération de Montréal



**M<sup>me</sup> Danièle Thiboutot**  
vice-présidente, nommée par  
le Conseil d'agglomération  
de Montréal



**M<sup>me</sup> Debbie Di Chiaro**  
trésorière, nommée par le Conseil  
d'agglomération de Montréal



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



**M<sup>me</sup> Lise Cayer**  
élue par les locataires



**M. Ashfak Chowdhury**  
élu par les locataires



**M<sup>me</sup> 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 examiner le cadre financier incluant 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 : Valérian Mazataud



Crédit photo : Valérian Mazataud



# 260 LOGEMENTS POUR FAMILLES





# 528

## LOGEMENTS POUR AINÉS



Crédit photo : Valérian Mazataud

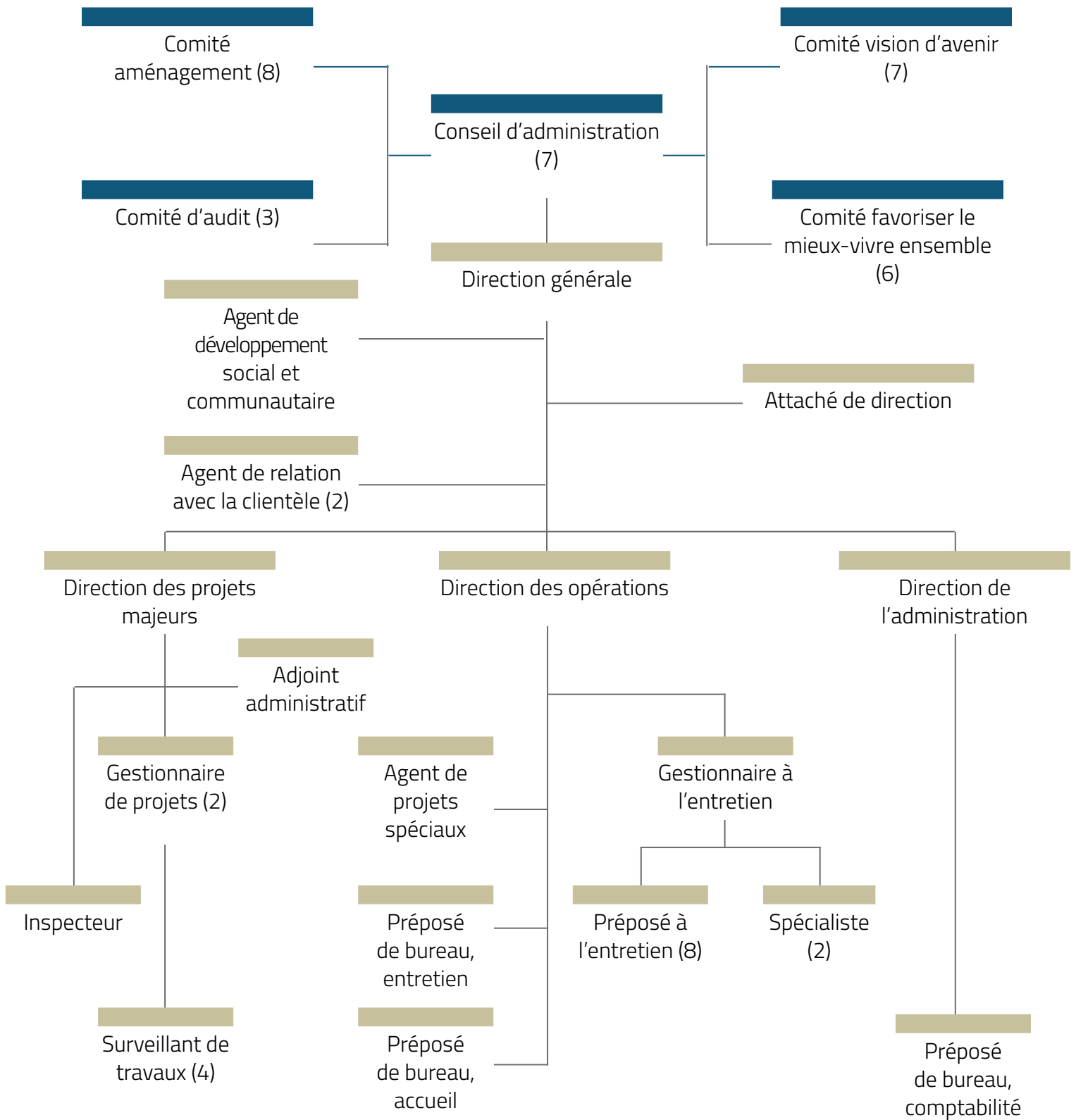


Crédit photo : Olivier Bousquet



Crédit photo : Valérian Mazataud

# ORGANIGRAMME







# UNE ÉQUIPE ENGAGÉE

Crédits photos: Olivier Bousquet



# PARC IMMOBILIER

La CHJM est responsable de la gestion d'un parc immobilier de 788 logements, regroupés dans 28 bâtiments qui sont répartis sur un terrain d'une superficie de 7,7 hectares. Le site est formé de cinq sous-ensembles mixtes ceinturés par de grands espaces verts et récréatifs.

Situé au cœur du Faubourg Saint-Laurent, le site est délimité au nord par la rue Ontario, au sud par la rue Boisbriand, à l'ouest par la rue St-Dominique et à l'est par la rue Sanguinet. On y trouve les espaces publics suivants: deux terrains de basket-ball, le parc Toussaint-Louverture (jeux pour enfants, terrain de soccer), deux jardins communautaires, des jeux d'eau, 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)
	<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>28</b>





# PLAN DU SITE



- ŒUVRES D'ART SUR LE SITE DES HABITATIONS JEANNE-MANCE**
- 1 **Manāna** (la main, en souvenir du 50<sup>e</sup> 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"> <li> Accès au métro</li> <li> Arrêt d'autobus</li> <li> Autopartage (zone réservée)</li> <li> Clôture</li> <li> Passage pour piétons</li> <li> Sens de la circulation</li> <li> Territoire de la Corporation d'habitation Jeanne-Mance (privé)</li> <li> Territoire de la Ville de Montréal (public)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Tour</li> <li> Maison de ville</li> <li> Multiplex</li> <li> Adresse civique de la rue Ontario</li> <li> Adresse civique du boulevard de Maisonneuve</li> <li> Adresse civique de la rue Saint-Dominique</li> <li> Adresse civique de la rue Sanguinet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Aire de jeu</li> <li> Aire de pique-nique</li> <li> Allée piétonne</li> <li> Basketball</li> <li> Chalet de parc</li> <li> Exerciceur</li> <li> Jeux d'eau</li> <li> Patinage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Pétanque</li> <li> Soccer</li> <li> Tennis de table</li> <li> Verger</li> <li> Voie cyclable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Bureau administratif de la Corporation d'habitation Jeanne-Mance 150, rue Ontario Est Montréal (Québec) H2X 1H1 514 872-1221</li> </ul>
--	---	--	---	---





**FRAIS D'EXPLOITATION**  
**6,9 M \$**

Crédit photo : Olivier Bousquet



Crédit photo : Olivier Bousquet



**BUDGET RAM DE**  
**34 M \$**

Crédit photo : Olivier Bousquet

## FAITS SAILLANTS DU BUDGET 2021

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 2021
Revenus	2 826 765 \$
Frais d'exploitation	6 985 777 \$
Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)	34 341 939 \$
Budget	41 327 716 \$
Déficit	38 500 951 \$

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 4 159 012 \$.

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 CMM.





# 20

CHANTIERS  
PRÉVUS EN 2021



# PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES PAR FONCTION

FONCTION TITRE DU POSTE	BUDGET 2021	BUDGET 2020	ÉCART \$
<b>REVENUS</b>			
Loyers et revenus de location	2 798 765	2 802 000	- 3 235
Autres revenus	28 000	35 000	- 7 000
<b>Total des revenus</b>	<b>2 826 765</b>	<b>2 837 000</b>	<b>- 10 235</b>
<b>ADMINISTRATION</b>			
Ressources humaines	810 000	860 000	- 50 000
Frais généraux administratifs	610 500	590 500	20 000
Frais informatiques	93 000	78 000	15 000
<b>Sous-total</b>	<b>1 513 500</b>	<b>1 528 500</b>	<b>- 15 000</b>
<b>ENTRETIEN ET CONCIERGERIE</b>			
Ressources humaines	1 150 000	1 130 000	20 000
Entretien terrains et bureaux	215 000	215 000	-
Ressources matérielles	1 187 500	1 187 500	-
Entretien non-récurrent	192 000	192 000	-
<b>Sous-total</b>	<b>2 744 500</b>	<b>2 724 500</b>	<b>20 000</b>
<b>ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES, SINISTRES</b>			
Énergie	1 150 000	1 150 000	-
Taxes	780 000	880 000	- 100 000
Assurances et sinistres	160 000	122 000	38 000
<b>Sous-total</b>	<b>2 090 000</b>	<b>2 152 000</b>	<b>- 62 000</b>
<b>SERVICES DÉSIGNÉS CLIENTÈLE</b>			
Développement social et communautaire	31 027	29 449	1 578
<b>Sous-total</b>	<b>31 027</b>	<b>29 449</b>	<b>1 578</b>
<b>COVID (SURCOÛTS)</b>			
Salaire entretien	75 000	-	75 000
Agents de sensibilisation	126 750	-	126 750
Sécurité	480 000	-	480 000
<b>Sous-total</b>	<b>606 750</b>	<b>-</b>	<b>606 750</b>
<b>REMPACEMENT AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)</b>			
Ressources humaines	890 000	835 000	55 000
Réaménagement de terrain	145 000	195 000	-50 000
Réaménagement des logements	21 973 453	14 191 047	7 782 406
Réfection des bâtiments	4 731 229	3 605 156	1 126 073
Remplacement et amélioration des systèmes	2 460 742	1 991 435	469 307
Honoraires professionnels	2 409 655	1 976 673	432 982
Travaux en urgence	100 000	100 000	0
COVID (Surcoûts)	1 631 860	-	1 631 860
<b>Sous-total</b>	<b>34 341 939</b>	<b>22 894 311</b>	<b>11 447 628</b>
<b>Total des charges</b>	<b>41 327 716</b>	<b>29 328 760</b>	<b>11 998 956</b>
<b>Déficit (excluant RAM)</b>	<b>9 812 542</b>	<b>9 271 449</b>	<b>541 093</b>
<b>Déficit total</b>	<b>38 500 951</b>	<b>26 491 760</b>	<b>12 009 191</b>



# ANALYSE DES PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES

## Revenus

Une légère baisse des revenus est anticipée pour l'année 2021. À partir de 2022, la remise en location de plusieurs dizaines d'unités modernisées permettra une hausse significative.

## Administration

La Corporation est très attentive à maintenir un niveau de frais d'administration bas qui représente moins de 5% des dépenses totales prévues en 2021. En matière de ressources humaines, une diminution est prévue en raison du report dans le temps de la création d'un nouveau poste au sein de l'équipe de l'administration. La Corporation est une organisation ouverte qui désire suivre les tendances du marché et c'est dans cette optique que les dépenses informatiques ont été augmentées afin, notamment, de mieux outiller les employés.

## Entretien et conciergerie

En matière d'entretien courant des immeubles de la Corporation, la tendance est également 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.

## Covid

Dans le contexte actuel de pandémie, la Corporation a prévu un budget pour les surcoûts qui sont engendrés pour respecter les directives émises par la santé publique. La clientèle fragile de la Corporation demande une attention particulière, du personnel supplémentaire affecté à la désinfection et à la sensibilisation a été prévu.

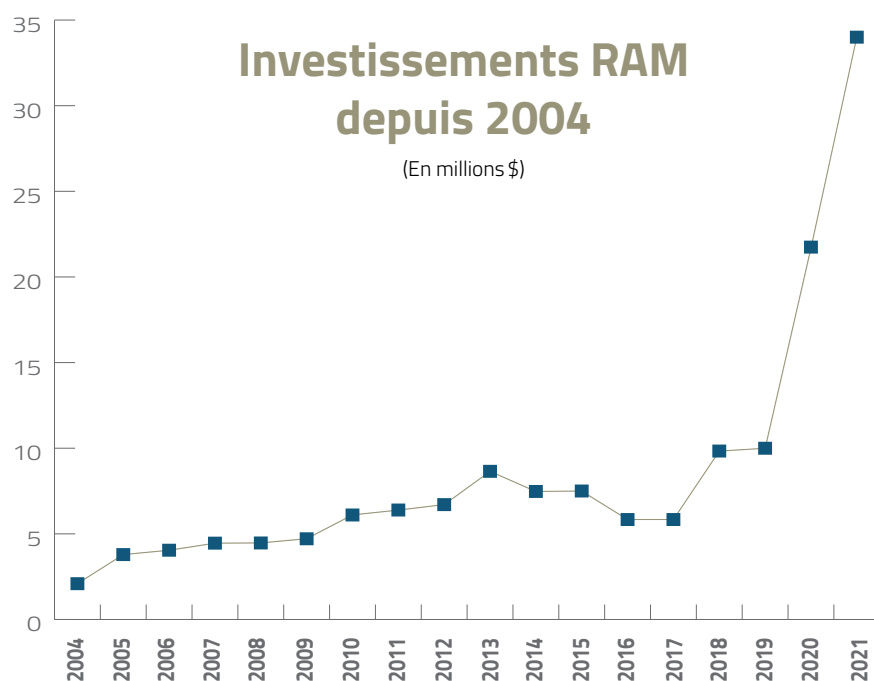
## Remplacement amélioration et modernisation

Ce budget d'un peu plus de 34 millions de dollars pour l'année 2021 est historiquement le plus élevé jamais déposé par la Corporation. Nous pouvons observer que près de 65% des dépenses prévues concernent la modernisation des logements. De plus, un surcoût COVID a été prévu afin de refléter les hausses des coûts anticipés en raison des nouvelles mesures sanitaires à respecter.



# PROGRAMME DE REMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)

Construite en 1959, les Habitations Jeanne-Mance constituent l'ensemble immobilier le plus ancien et le plus important au Québec. Depuis 2004, la Corporation s'affaire à la revitalisation du site : 95 millions de dollars ont été investis entre 2004 et 2019 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 2023.



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



**49%**

DES LOGEMENTS  
DES TOURS



**43%**

DES LOGEMENTS  
DES MULTIPLEX



**64%**

DES MAISONS DE VILLE



# 788

## UNITÉS MODERNISÉES EN 2023



Crédit photo : Valérian Mazataud



Crédit photo : Olivier Bousquet





Crédit photo : Olivier Bousquet

**Graphisme :** Pro-Actif

**Photos :** Olivier Bousquet, Valérien Mazataud

**Rédaction :** Clotilde Tarditi, Ariane Payette