

Photo : Olivier Bousquet

# RAPPORT ANNUEL 2020

de la Corporation d'Habitation Jeanne-Mance





# Table des matières

5	MESSAGE DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE ET DU PRÉSIDENT
6	MISSION, VISION ET VALEURS
8	GOUVERNANCE
12	ORGANIGRAMME
14	PARC IMMOBILIER
15	PLAN DU SITE
16	BILAN DE L'ANNÉE 2020
42	ÉTATS FINANCIERS 2020

## Enjeux

---

1	DÉVELOPPEMENT DURABLE, UN ENJEU TRANSVERSAL	18
2	UNE GESTION IMMOBILIÈRE DE QUALITÉ, DANS LA PROXIMITÉ	20
3	UN MILIEU DE VIE EN ESSOR, ENRICHISSANT POUR TOUS	29
4	UN SITE INSPIRANT, PORTEUR D'INNOVATION	35
5	UNE ORGANISATION UNIE, DANS UN CONTEXTE DE CHANGEMENT	38





Photo : Olivier Bousquet



# Message du président et de la directrice générale

L'année 2020 fût une année de gestion de crise, de celles dont on se souvient toute une vie. Tout au long de cette année si particulière, les résidents, les employés, et les partenaires des Habitations Jeanne-Mance ont fait preuve d'une incroyable résilience et d'une immense solidarité. Les forces vives du milieu de vie se sont alliées pour se soutenir entre elles, et nous tenons ici à saluer et remercier chacune et chacun d'entre vous du fond du cœur.

Quelques jours avant que notre vie à tous soit chamboulée en raison du déclenchement de la crise sanitaire, les résidents se sont rassemblés autour d'un événement extraordinaire au Musée des beaux-arts de Montréal le 6 mars 2020 à l'occasion du lancement du livre « Le plan » de Valérian Mazataud, publié pour souligner les 60 années de vies embellies des Habitations Jeanne-Mance. Ce fût un moment chargé d'émotions positives où plusieurs résidentes et résidents ont pris publiquement la parole pour témoigner de leur attachement à leur milieu de vie; et aussi une occasion unique de découvrir l'exposition « Momie égyptiennes : passé retrouvé, mystères dévoilés ».

C'est fort de ce sentiment d'appartenance que, quelques jours plus tard, nous allions commencer à affronter, ensemble, cette terrible épreuve de pandémie de COVID-19. Au fil des jours, des semaines, et des mois, la communauté des Habitations Jeanne-Mance a mis sur pied de multiples solutions pour faire face à ce contexte de crise sanitaire, tout en poursuivant très activement l'ensemble des activités.

Afin de continuer à offrir un service à la clientèle de qualité et sécuritaire, de nombreuses mesures ont été mises en place : les bureaux d'accueil ont été réaménagés en quelques semaines, les travaux majeurs se sont

poursuivis grâce à la mise en place de mesures de mitigation, les opérations d'entretien se sont intensifiées afin de protéger les résidents, et les activités prévues en lien avec les partenaires communautaires ont été adaptées pour préserver les liens sociaux malgré la distanciation physique.

Cette année 2020, profondément marquée par la pandémie de COVID-19, a révélé toute la force de notre milieu de vie. Grâce aux liens de solidarité qui unissent ses membres, la communauté des Habitations Jeanne-Mance a su traverser cette année difficile de manière remarquable. L'exemplarité dont le site des Habitations Jeanne-Mance a fait preuve est un symbole de l'importance que notre société doit accorder au logement social et communautaire, qui favorise des milieux de vie solidaires, inclusifs et résilients. Les Habitations Jeanne-Mance sont assurément là pour rester et démontrer durablement toute la nécessité de préserver la mixité sociale à Montréal.

5



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



**Clotilde Tarditi**  
Directrice générale



## 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 CHJM 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

La Corporation s'est dotée de valeurs pour accompagner ses employés dans leurs activités professionnelles. Ces valeurs, partagées par tous, se reflètent à l'intérieur comme à l'extérieur de l'organisation afin d'accroître, entre autres, la confiance des résidents et des nombreux partenaires. Ainsi, la gouvernance et les actions de la CHJM et de ses employés sont ancrées dans des valeurs éthiques et professionnelles qui sont les suivantes :

## Respect

Respecter l'environnement, et adopter des comportements marqués par la courtoisie, la bienveillance, l'empathie et la confidentialité.

## Diversité

Reconnaître l'autre tel qu'il est, et valoriser la richesse des différentes identités et idées présentes au sein de la communauté des HJM.

## Engagement

Offrir un service de qualité et de proximité grâce à l'implication de tous les acteurs de la Corporation pour le développement d'un milieu de vie harmonieux.

## Fierté

Valoriser les HJM pour cultiver le sentiment d'appartenance de ses résidents et faire reconnaître leur exemplarité.



Photo : Valérien Mazataud

# Gouvernance

Les instances 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 la Ville de Montréal. Les trois autres membres sont élus par et parmi les résidents. Leur mandat, d'une durée de trois ans, est renouvelable.

8



**Robert Petrelli**  
Président



**Danièle Thiboutot**  
Vice-présidente



**Debbie Di Chiaro**  
Trésorière



**Pierre Bouchard**  
Administrateur



**Lise Cayer**  
Administratrice



**Ashfak Chowdhury**  
Administrateur



**Christiane Laferrière**  
Administratrice



## 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.

En juin 2020, le Président du comité d'audit, monsieur Claude Papineau, a quitté ses fonctions après de nombreuses années au cours desquelles il a mis à profit son expérience et ses connaissances au service de la Corporation.



**Claude Papineau,**  
Président  
(a quitté le comité d'audit  
en juin 2020)



**Julie Leblanc, CPA, CMA**  
Présidente  
(a joint le comité d'audit  
en juin 2020)



**Debbie DiChiaro,**  
Trésorière



**Jean Bernier,**  
Membre



## Comité d'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.

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

**Pierre Bouchard**, Architecte paysagiste et administrateur, CHJM

**Vincent Lemay**, Architecte paysagiste, Direction des travaux publics, Arrondissement de Ville-Marie, Ville de Montréal

**Alain Vaillancourt**, Conseiller en développement de l'habitation  
Direction de l'habitation, Ville de Montréal

**Julia Davies**, Amie des habitations Jeanne-Mance

**Sylvain Blais**, Directeur des opérations, CHJM

**Samuel Reid**, Directeur des projets majeurs, CHJM

**Clotilde Tarditi**, Directrice générale, CHJM

10

## 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 ainsi qu'à la sélection de différents projets sociaux et communautaires en lien avec les besoins des résidents.

**Danièle Thiboutot**, Vice-présidente du conseil d'administration, CHJM

**Ashfak Chowdhury**, Administrateur, CHJM

**Lise Cayer**, Administratrice, CHJM

**Véronique Lebel Bilodeau**, Agente de développement, Arrondissement de Ville-Marie, Ville de Montréal

**Lucie Côté**, Agente de développement social et communautaire, CHJM

**Clotilde Tarditi**, Directrice générale, CHJM



## Comité vision d'avenir

Créé en 2020, 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.

**Pierre Bouchard**, Architecte paysagiste et administrateur, CHJM

**Danièle Thiboutot**, Vice-présidente du conseil d'administration, CHJM

**Debbie DiChiaro**, Trésorière du conseil d'administration, CHJM

**Christiane Laferrière**, Administratrice, CHJM

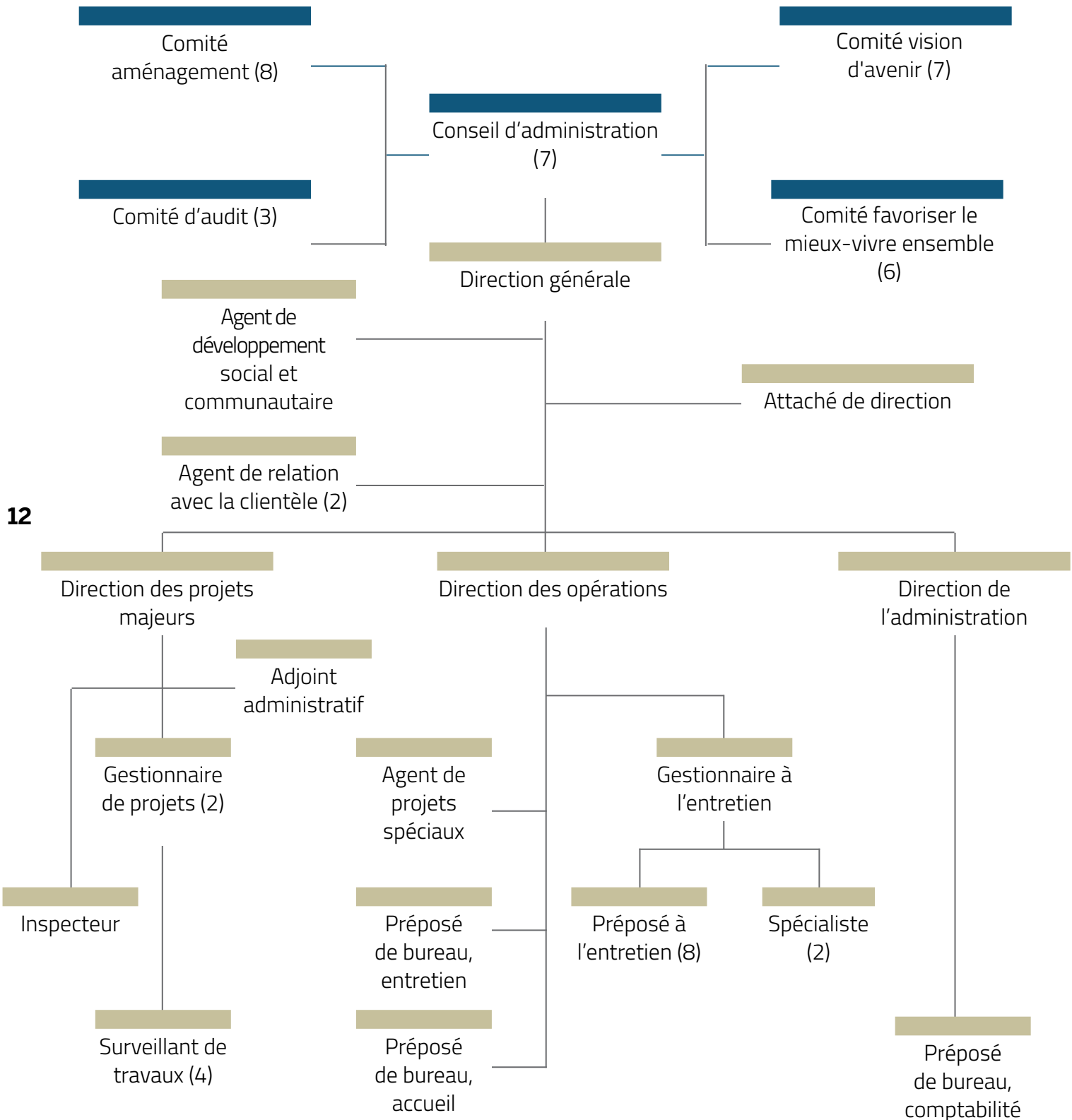
**Alain Vaillancourt**, Conseiller en développement de l'habitation  
Direction de l'habitation, Ville de Montréal

**Samantha Jones**, Spécialiste, Aide au logement, SCHL

**Clotilde Tarditi**, Directrice générale, CHJM



# Organigramme







Une équipe  
**engagée**

13

Crédits photos: Olivier Bousquet



# 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 cœur 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

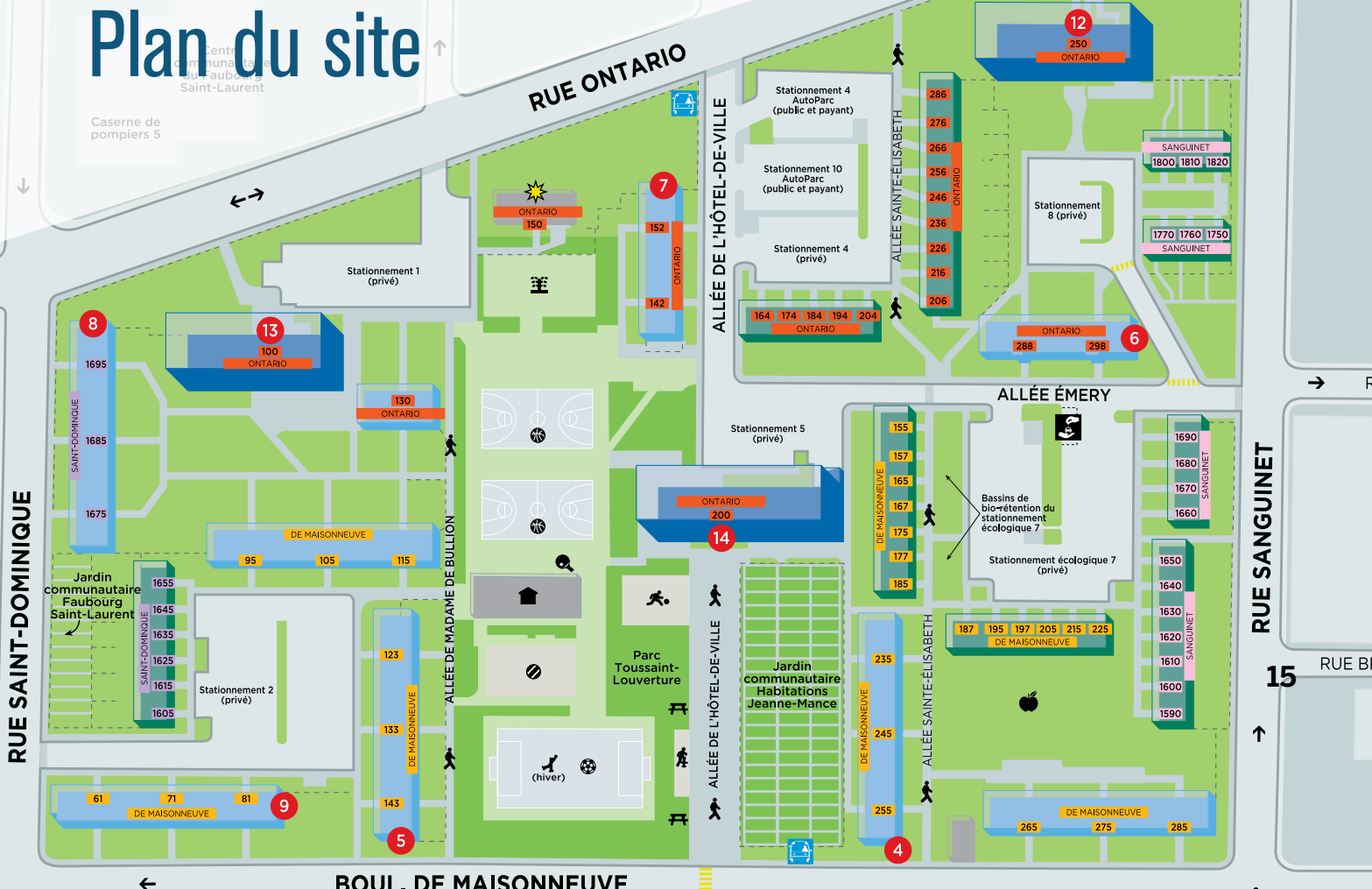
14

Clientèle	Type d'immeuble	Nombre d'immeubles	Nombre de logements
Personnes âgées 60 ans et plus	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> Tennis de table</li> <li> Verger</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> Pétaque</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>
--	---	---	--	---

# Bilan de l'année 2020

En 2020, non seulement la Corporation a fait face à la pandémie de COVID-19 et mis en place un plan de gestion de crise, mais elle a aussi réussi à mener de front plusieurs projets importants, tels que la négociation d'une nouvelle convention collective, l'élaboration et l'implantation d'une nouvelle planification stratégique, le lancement de nombreux appels d'offres et la réalisation de plusieurs chantiers ainsi que la mise sur pied du comité vision d'avenir.

Cette année marque aussi le début de la mise en œuvre du nouveau plan stratégique 2020-2025. Le schéma ci-dessous reprend les quatre enjeux du plan stratégique:

- Une gestion immobilière de qualité, dans la proximité
- Un milieu de vie en essor, enrichissant pour tous
- Un site inspirant, porteur d'innovation
- Une organisation unie, dans un contexte de changement

Au cœur des activités de la Corporation, le développement durable est un enjeu transversal qui touche ces quatre enjeux.

## Une gestion immobilière dans la proximité

### Priorités

- Maintenir des immeubles de qualité
- Préserver la gestion de proximité comme principe directeur

Projet phare

**La finalisation des travaux de modernisation des logements**

## Un site inspirant, porteur d'innovation

### Priorités

- Optimiser le plein potentiel de développement
- Valoriser le caractère unique et inspirant
- Stimuler les projets innovants

Projet phare

**Explorer la possibilité de construire de nouvelles unités en favorisant la mixité sociale et le développement harmonieux**



e de qualité,  
mité

## Un milieu de vie en essor, enrichissant pour tous

### Priorités

- Inclure les nouveaux résidents
- Favoriser la capacité d'agir des résidents
- Soutenir un milieu de vie stimulant

Projet  
phare

L'accueil de nombreux  
nouveaux résidents.

x de  
ents.

### Le développement durable

Faire du développement durable une ligne directrice qui imprègne l'ensemble des activités de la Corporation

Projet phare

Mettre sur pied un comité développement durable

x de  
ents.

on

## Une organisation unie, dans un contexte de changement

### Priorités

- Conserver une équipe mobilisée et engagée
- Accompagner le changement

Projet  
phare

L'accompagnement des équipes de travail  
dans la gestion du changement.

on

veloppement du site  
pirant du site

e de nouvelles  
ciale et un  
du site

# Développement durable, un enjeu transversal

La Corporation, par sa mission, et sa vision, place le développement durable comme une responsabilité à intégrer dans l'ensemble de ses actions.

## Des fournisseurs issus de l'économie sociale

La Corporation prend des dispositions pour favoriser le maillage avec les entreprises d'économie sociale de la région métropolitaine. En 2020, cela s'est traduit notamment par des partenariats avec les organismes ou prestataires publics suivants :

- Action Centre-Ville
- Appel à recycler inc.
- ARPE-Québec
- Coopérative Regroupement des services d'habitation du Québec (RSHQ)
- Imprime-emploi
- Office municipal d'habitation de Montréal (centre d'appels)
- Société écocitoyenne de Montréal (SEM)
- Unité mobile d'Entretien et Réparation en logements sociaux (U.M.E.R.L.S.)





## Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique a été réalisé en 2020 afin d'identifier les évolutions possibles aux travaux qui permettraient d'améliorer la performance énergétique de ses bâtiments. Parmi les recommandations formulées dans cette étude, on note :

- la réduction des ponts thermiques sur le plan de l'isolation des murs extérieurs en remplaçant les espaceurs entre les murs extérieurs et les montants métalliques
- la récupération de la chaleur de l'air extrait des bâtiments multiplex

Plusieurs recommandations ont été mises en place et d'autres font présentement l'objet d'études supplémentaires afin d'évaluer la possibilité de les intégrer dans les travaux à venir.

## Recyclage d'appareils électroniques et de piles

Depuis octobre 2018, la Corporation invite ses locataires et ses employés à déposer leurs appareils électroniques en fin de vie utile dans un des cinq points de dépôt situés sur le site afin qu'ils soient recyclés de façon sûre, sécuritaire et écologique grâce à une entente avec l'Association pour le recyclage des produits électroniques du Québec (ARPE-Québec). Ce partenariat a permis à la Corporation de recueillir 1399 KG d'appareils électroniques depuis 2019.

Les cinq tours de la Corporation ainsi que ses bureaux administratifs sont aussi des points de dépôt de piles à usage domestique depuis plusieurs années.

19

**485KG d'appareils électroniques  
recueillis en 2020**



# Une gestion immobilière de qualité, dans la proximité

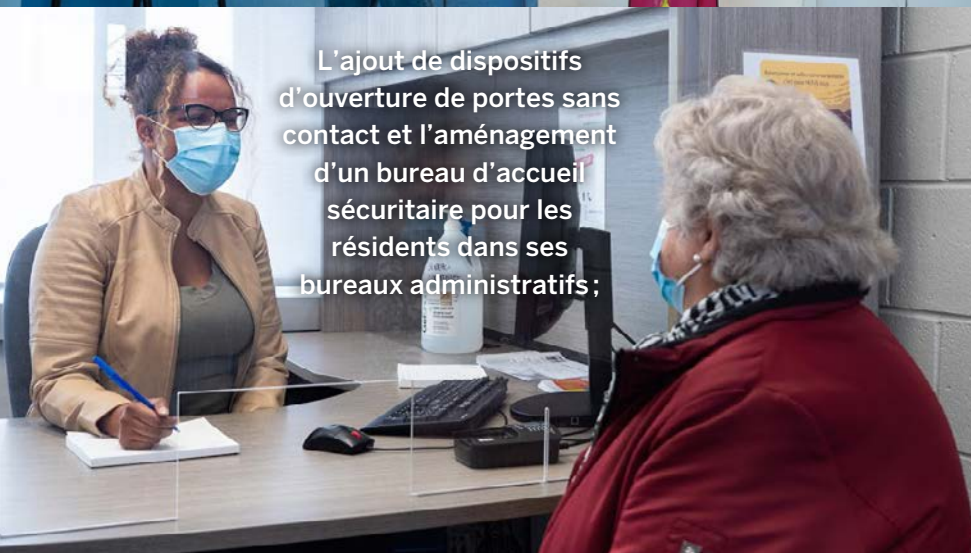
La Corporation est un gestionnaire immobilier social de proximité, ce qui constitue un atout majeur dans sa relation avec les locataires et dans sa gestion quotidienne. Situés à même le site, les bureaux de proximité permettent d'offrir un niveau de service élevé et une meilleure prise en compte des besoins des résidents.

L'équipe d'employés reçoit quotidiennement des résidents dont les demandes peuvent varier : renouvellement du bail, paiement du loyer, demande de réparations, enjeu bio psychosocial, problème de voisinage, demande de référence, etc. En raison de la COVID-19, les bureaux de la Corporation ont dû être fermés du 17 mars au 24 juin 2020, puis partiellement ouverts, en matinée seulement, du 25 juin au 19 décembre 2020. Malgré la fermeture des bureaux, la Corporation a déployé un éventail de mesures pour maintenir un niveau de services de qualité et préserver sa gestion de proximité, telles que :

20



La présence d'agents de sensibilisation dans chacune des cinq tours pour aînés de 8h à minuit, 7 jours sur 7



L'ajout de dispositifs d'ouverture de portes sans contact et l'aménagement d'un bureau d'accueil sécuritaire pour les résidents dans ses bureaux administratifs;



Un affichage massif rappelant les consignes sanitaires à respecter dans nos immeubles et l'ajout de distributeurs à désinfectant à main sur tous les étages des tours et dans toutes les buanderies du site.

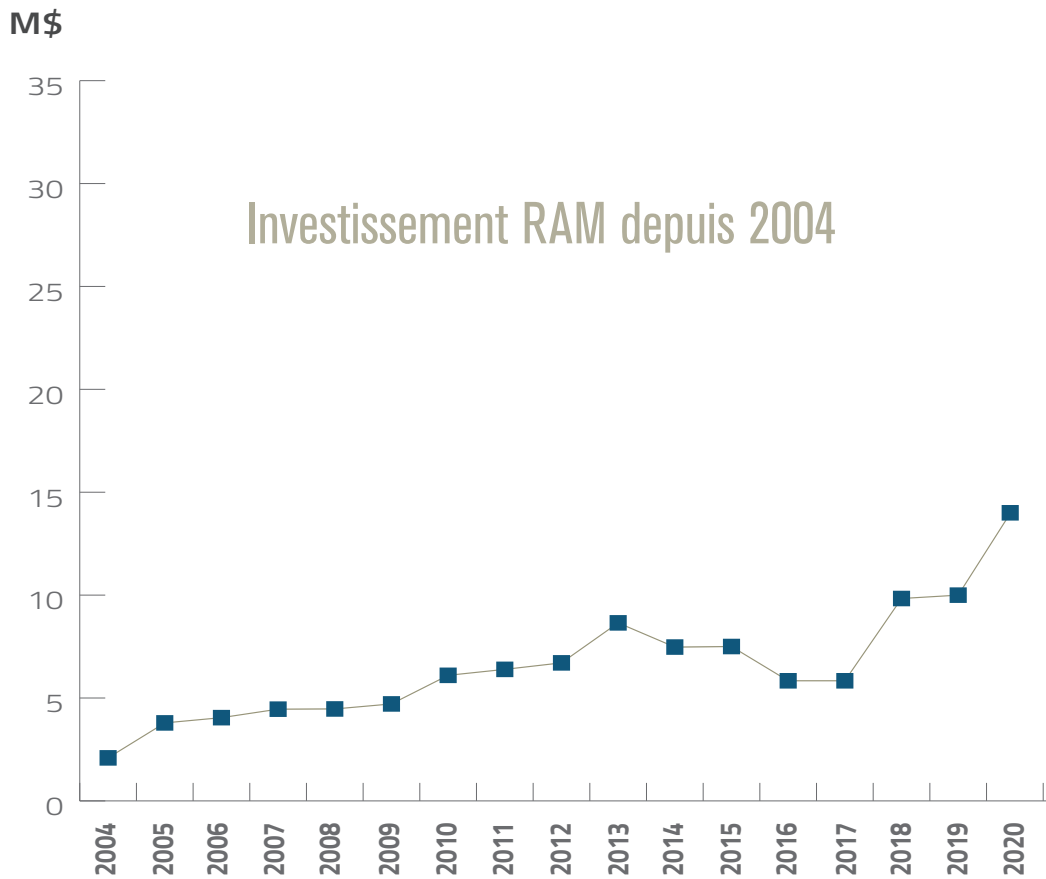




Une augmentation de la fréquence de la désinfection des surfaces les plus propices à la propagation du virus (poignées, intercoms, boutons d'ascenseurs, etc.)

## Intensification des travaux majeurs dans un contexte de crise sanitaire

Depuis 2004, la Corporation s'affaire à la revitalisation de son parc immobilier : 110 millions de dollars ont déjà été investis dans le cadre de travaux majeurs. Le programme de remplacement, d'amélioration et de modernisation (RAM) prévoit des investissements majeurs sur les infrastructures mécaniques et électriques, les éléments architecturaux, les aménagements extérieurs et la modernisation de l'ensemble des logements.





Au printemps 2020, les chantiers sur le site des HJM ont dû être arrêtés pendant deux mois en raison de la pandémie de COVID-19. Au cours de cette période, tous les efforts de l'équipe des projets majeurs se sont tournés vers la conception des projets à venir.

Lors de la réouverture des chantiers, l'équipe de la Corporation s'est assurée que les mesures recommandées par la CNESST soient bien mises en place sur les chantiers et que d'autres mesures soient prises pour assurer la sécurité des résidents, notamment l'installation d'escaliers extérieurs temporaires pour les chantiers des tours afin d'éviter que les travailleurs circulent dans les mêmes cages d'escalier que les résidents. L'affichage de consignes sanitaires et des mesures de distanciation physique ont aussi été mis en place pour limiter les contacts entre les résidents et les travailleurs dans les aires communes et les ascenseurs.

Malgré le contexte de crise, la Corporation a poursuivi en 2020 la mise en œuvre de son programme de modernisation des logements dans les bâtiments et terrains qu'elle administre. N'ayant pas mis sur pause ses appels d'offres publics, la Corporation a réussi à maintenir un rythme élevé dans la réalisation de ses projets; ainsi, la majorité des projets prévus en 2020 ont pu être amorcés.

**48% de notre parc immobilier a déjà été modernisé**

**Dépenses RAM de 16 M\$**

Photos : Olivier Bousquet

**Travaux de modernisation dans 96 logements**

## Modernisation des logements

Le programme de modernisation des logements consiste à rénover les 788 logements de l'ensemble immobilier de la Corporation de sorte que les logements soient sécuritaires et adaptés aux besoins des ménages d'aujourd'hui.

Ces travaux comprennent le remplacement des cloisons, de l'isolant, des comptoirs et armoires de cuisines et des recouvrements de plancher ; le remplacement de la plomberie d'eau domestique, du chauffage et du réseau de drainage incluant toutes les colonnes ; le remplacement des appareils sanitaires et des radiateurs ; le remplacement du réseau électrique incluant les luminaires. Les travaux incluent aussi la réfection du drainage sous-dalle ainsi que la mise aux normes des séparations coupe-feu du bâtiment. Dans les tours pour aînés, les travaux comportent aussi l'ajout et le remplacement des gicleurs.

La première phase des travaux de modernisation a débuté en 2012, et, à la suite d'une révision du calendrier des travaux, il est prévu que la dernière phase se terminera en 2024. Cette année, la Corporation a réalisé les travaux de modernisation dans les 96 logements ci-dessous :

Phases	Nombre d'unités	Typologie	Adresses	Début	Fin
Phase 7A	60	1cc et 2cc (tour)	200 rue Ontario Est (colonnes 1 à 5)	Janvier 2020	Mai 2021
Phase 8B	24	2cc et 3cc (multiplex)	1675, 1685 et 1695 avenue Saint-Dominique et 130 rue Ontario Est	Été 2020	Octobre 2021
Phase 8C	12	4cc et 5cc (maison de ville)	266 et 286 rue Ontario Est 1800, 1810 et 1820 boul. de Maisonneuve Est 155, 157, 165, 167, 175, 177 et 185 boul. de Maisonneuve Est	Été 2020	Septembre 2021

24

Un des huit logements de design universel de la tour d'habitation située au 250 boulevard de Maisonneuve

Photo : Olivier Bousquet





## Dépistage du Radon

Le radon est un gaz radioactif incolore et inodore, présent de façon naturelle dans le sol, qui peut s'infiltrer à l'intérieur des bâtiments et être plus présent dans les endroits clos comme les sous-sols. L'exposition à des concentrations élevées de radon sur une longue période peut s'avérer nocive pour la santé. C'est dans ce contexte que la Corporation a réalisé une première phase de tests pour mesurer la concentration de radon dans ses logements modernisés entre novembre 2020 et mars 2021. Les premiers résultats sont encourageants pour la suite des choses, puisqu'aucun test ne s'est avéré positif. Afin d'offrir un milieu de vie sain et sécuritaire à ses locataires, la Corporation poursuivra cette démarche de dépistage de radon à chaque année après chaque nouvelle phase de modernisation, entre les mois d'octobre et mars.



## Étude de satisfaction auprès de nos locataires

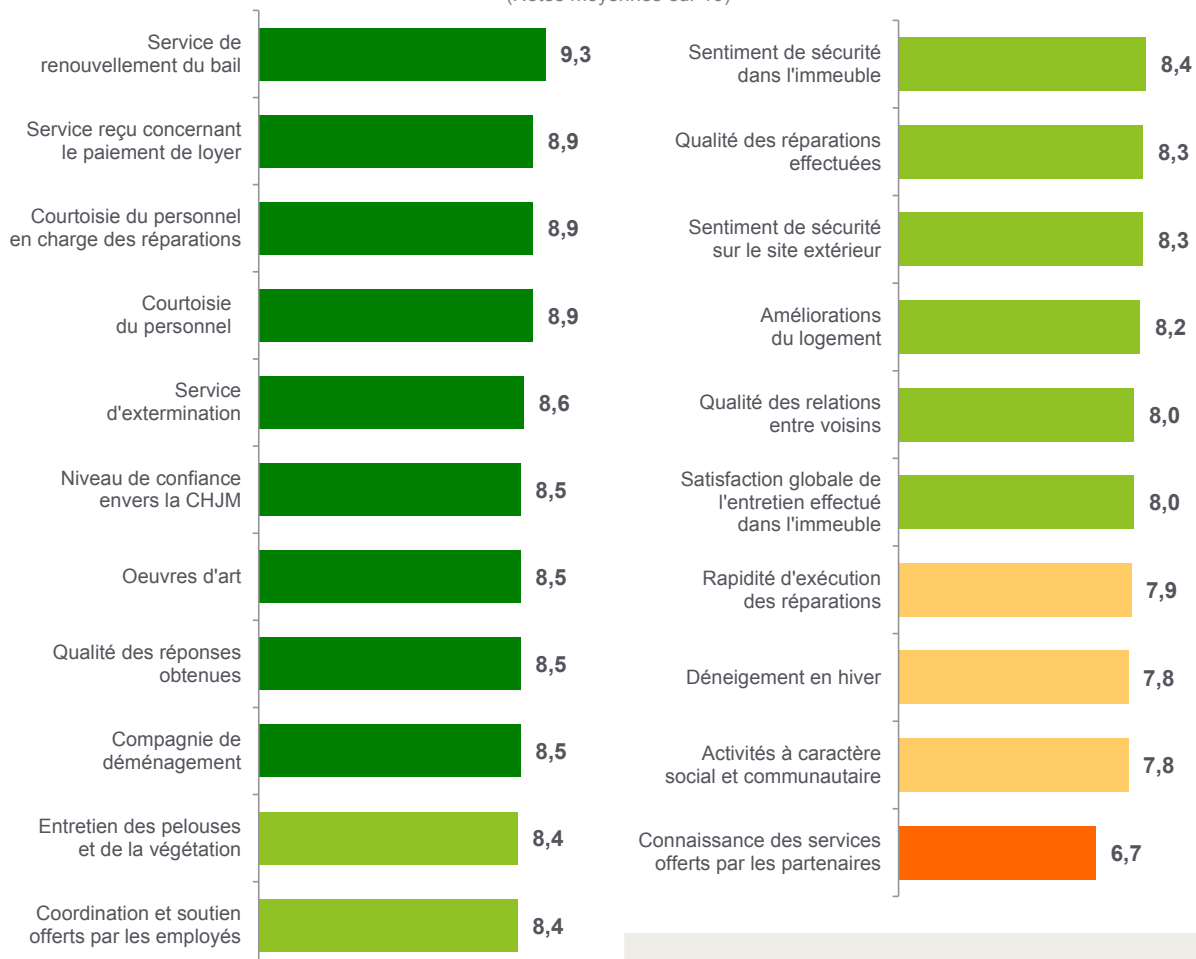
La Corporation a effectué au printemps 2020 un sondage de satisfaction auprès de ses locataires pour connaître leur degré de satisfaction sur différents aspects tels que les services offerts, le sentiment de sécurité et l'entretien des espaces communs et extérieurs. Cet exercice permet à la Corporation de vérifier l'efficacité de ses actions et de proposer des améliorations. Un sondage de même nature avait été mené en janvier 2018 et en février 2015.

Sur l'ensemble des locataires de la Corporation qui ont été appelés afin de participer au sondage, 63% ont répondu aux entrevues téléphoniques. La collecte de données du sondage s'est déroulée entre le 16 mars et le 13 avril 2020, soit dans les premières semaines de la pandémie de COVID-19. Malgré ce contexte anxiogène, pendant lequel les bureaux étaient fermés et les interventions dans les logements limitées aux urgences, le niveau de satisfaction moyen des locataires envers la Corporation est demeuré stable par rapport au sondage effectué en 2018, à 8,32/10.

Les locataires affichent une satisfaction particulièrement élevée en ce qui concerne nos services de renouvellement de bail (9,3), de perception de loyer (8,9) et à l'égard de la courtoisie du personnel (8,9).

### APPRÉCIATION

(Notes moyennes sur 10)



**Niveau de satisfaction de nos locataires 8.3/10**





*« Nous avons un bel appartement avec l'ascenseur, l'environnement est sécuritaire. La vie est très confortable et pratique (au centre-ville et proche du quartier chinois), les employés de la corporation HJM et d'Action Centre-Ville sont très gentils et sympathiques, ils prennent bien soin de nous. Le service est excellent! Nous voudrions vivre ici jusqu'à la fin de nos vies. »*

**Fengwen Qi et son mari Guiben You, résidents**





## 24 activités artistiques organisées sur le site

28





Photos : Olivier Beausquet



## Un milieu de vie en essor, enrichissant pour tous

### Programmation estivale sur le site

Pendant l'été 2020, la pandémie a poussé plusieurs bailleurs de fonds à trouver des façons de briser l'isolement des résidents et plus particulièrement des aînés. Les Habitations Jeanne-Mance se sont jointes au mouvement avec l'aide de leurs partenaires pour expérimenter des micro-événements en plein air. C'est ainsi que la Corporation, grâce à son budget développement social et communautaire, a financé des activités artistiques visibles des balcons et des fenêtres.

24 activités différentes ont été tenues sur notre site et dans les parcs Toussaint-Louverture et Paul-Dozois, allant de prestations musicales à des représentations de théâtre, d'illusionniste ou d'acrobates. Au total, ce sont plus d'une centaine de plages horaires qui ont été occupées pendant les mois de juillet, août et septembre sur le site des Habitations Jeanne-Mance.





« Vivre aux Habitations Jeanne-Mance, c'est d'abord un privilège. C'est aussi habiter au cœur d'une réalité sociale et culturelle qui m'aura servi de tremplin pour un deuxième souffle ! »

**Michel Parent**, résident



## Lancement du livre *Le plan* et événement au MBAM

Le vendredi 6 mars 2020, le Musée des beaux-arts de Montréal a accueilli le lancement du livre «*Le Plan*», organisé par la CHJM. Le lancement a été le couronnement du projet de photos des résidents réalisé en 2019 par Valérian Mazataud et ayant fait l'objet d'une exposition le 5 septembre 2019. Produit à l'occasion du 60<sup>e</sup> anniversaire de la Corporation, ce livre se veut une ode à la diversité, à la beauté des cultures et des personnalités présentes aux Habitations Jeanne-Mance. La Corporation a mobilisé une centaine d'invités et de résidents pour l'occasion. L'assemblée a pu bénéficier du témoignage émouvant de 14 résidents dans la salle des bronzes du musée, révélant leur expérience de vie au sein des Habitations Jeanne-Mance. Les participants ont tous été invités à visiter l'exposition *Momies Égyptiennes : passé retrouvé, mystères dévoilés*.







## Vaccination

Chaque année, la Corporation organise une séance de vaccination sans rendez-vous de la grippe sur le site en collaboration avec le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'île-de-Montréal. En raison de la pandémie de COVID-19, la Corporation a dû revoir ses pratiques en communiquant individuellement avec tous ses résidents aînés pour leur fixer un rendez-vous aux séances de vaccination, en plus d'organiser la vaccination dans chacune des tours pour aînés. Cette nouvelle formule de la vaccination contre la grippe a été très appréciée par les résidents. Au total, ce sont 150 personnes qui ont été vaccinées dans le cadre de cette campagne de vaccination de la grippe, soit 50 % des résidents aînés des Habitations Jeanne-Mance. Cette expérience permettra à la Corporation de se donner les meilleures chances d'utiliser la même formule pour les éventuelles vaccinations de COVID-19.

## Porte à porte pour Noël

Les fêtes à l'intérieur n'étant pas autorisées par la Santé publique, les organismes communautaires présents sur le site et la Corporation se sont mis ensemble en décembre 2020 pour faire du porte à porte auprès de chacun des résidents des Habitations Jeanne-Mance. L'organisme Action Centre-Ville a fabriqué et distribué des petites douceurs et des cartes de vœux dans les tours pour aînés, pendant que les organismes Go Jeunesse, la FEEJAD et le CERF ont offert des cartes et des chocolats aux familles, aidés de plusieurs résidents bénévoles.





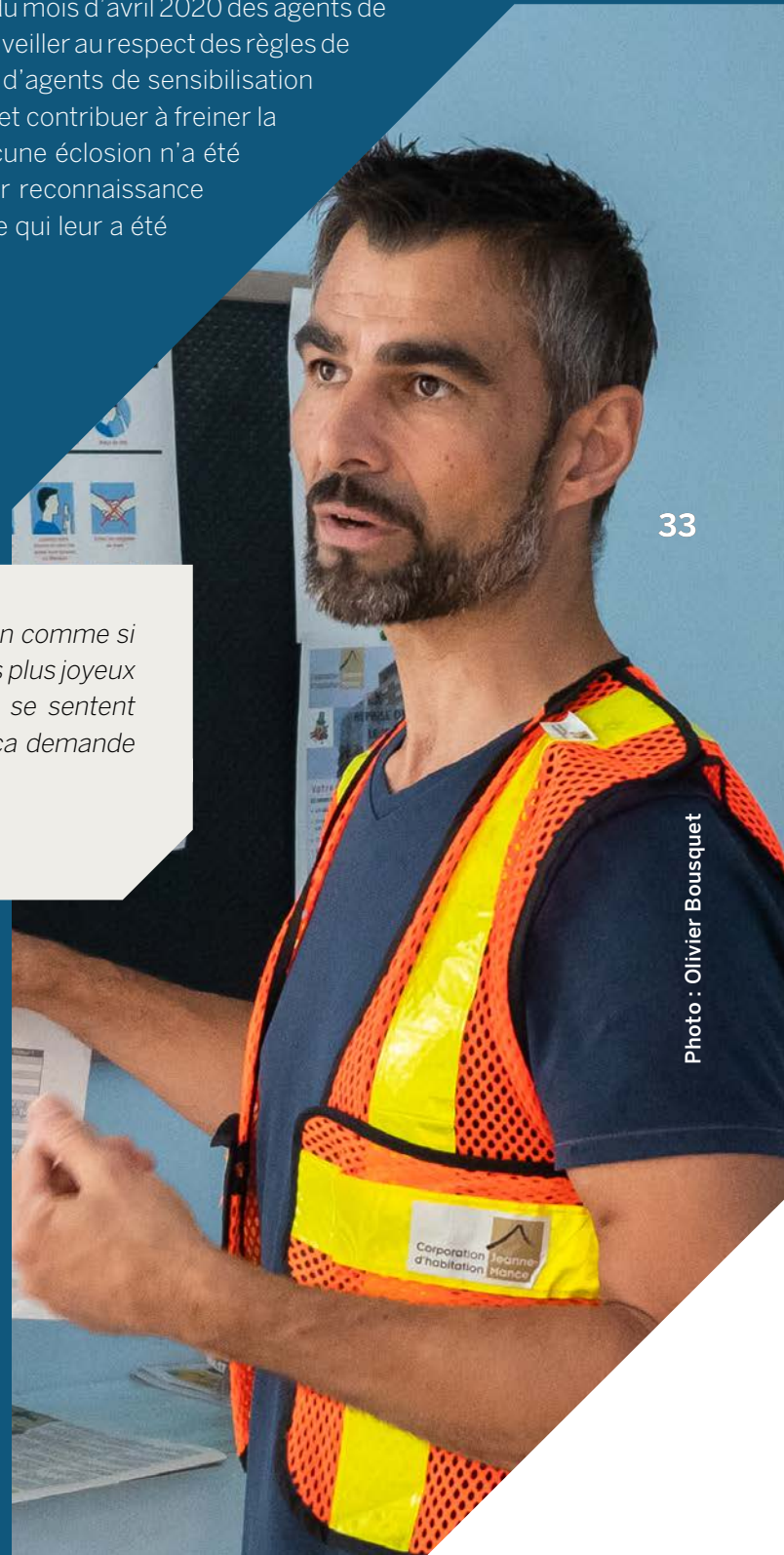
## Soutien des aînés

Le soutien des résidents aînés des Habitations Jeanne-Mance a été au cœur des préoccupations de la Corporation pendant la pandémie de COVID-19. Lorsque la première vague de COVID-19 a frappé au printemps 2020, la Corporation et trois intervenantes de l'organisme Action Centre-ville ont maintenu le contact par téléphone avec tous les aînés résidents dans les tours, pour les soutenir et leur fournir des renseignements essentiels sur les services mis en place en raison du confinement.

Par ailleurs, la Corporation a mis en place à partir du mois d'avril 2020 des agents de sensibilisation dans ses cinq tours pour aînés pour veiller au respect des règles de distanciation physique. La présence quotidienne d'agents de sensibilisation de 8h à minuit a permis de rassurer les résidents et contribuer à freiner la propagation du virus dans les immeubles où aucune éclosion n'a été rapportée. De nombreux aînés ont témoigné leur reconnaissance envers la Corporation pour l'attention particulière qui leur a été portée pendant la pandémie.

*« Je m'investis en tant qu'agent de sensibilisation comme si c'était ma famille. J'essaie de rendre les résidents plus joyeux et résistants et de leur faire plaisir pour qu'ils se sentent mieux. Je trouve ce travail très valorisant, car ça demande une responsabilité au niveau de la sécurité. »*

**Stéphan Lacroix**, agent de sensibilisation







34





Photos : Olivier Bousquet

## Un site inspirant, porteur d'innovation

### Mise sur pied du comité vision d'avenir

La volonté d'élaborer une vision de développement pour le site s'est traduite par la mise sur pied du comité vision d'avenir en 2020. En collaboration avec les copropriétaires de la Corporation, les membres du comité se sont réunis huit fois pour échanger sur les façons d'optimiser le plein potentiel de développement du site et explorer la possibilité de construire de nouvelles unités.

## Préconsultation publique pour un projet avec la STM

À l'automne 2020, une préconsultation des résidents des Habitations Jeanne-Mance été réalisée par la STM en collaboration avec la Corporation afin que ceux-ci puissent faire part de leurs commentaires ou préoccupations sur le projet de construction d'une nouvelle tour de ventilation de la STM au sud de la rue de Maisonneuve et sur le réaménagement d'un stationnement. Un pamphlet expliquant la nature des travaux et les impacts liés au chantier a été distribué à tous les résidents des Habitations Jeanne-Mance affectés par le projet.

Les travaux de la nouvelle tour de ventilation débuteront à l'automne 2022 et s'échelonneront jusqu'à l'automne 2025. Le nouveau projet prévoit une réduction du nombre de places de stationnement, tout en assurant le maintien d'un nombre suffisant d'espaces pour répondre aux besoins des résidents des Habitations Jeanne-Mance. La Corporation étudie même la possibilité d'y aménager un stationnement écoresponsable en remplacement au stationnement existant.

36

Esquisse préliminaire de la nouvelle tour de ventilation de la STM.



Photo : STM



## Comité animation prévention

En mai 2020, la Corporation a mis sur pied un comité animation prévention, une instance de concertation sur laquelle siègent plusieurs partenaires dont l'agence de sécurité RSHQ, l'arrondissement Ville-Marie, le CIUSSS, le SPVM, l'organisme Go Jeunesse et trois représentants de la Corporation, soit la directrice générale, le directeur des opérations et l'agente de développement social et communautaire. Ce comité s'est réuni à cinq reprises dans l'année pour discuter des enjeux d'occupation des espaces extérieurs et permettre aux différents partenaires qui interviennent sur le site de mieux coordonner leurs actions et ainsi travailler plus efficacement. Les objectifs suivants ont été prépondérants lors de la mise en route du comité :

- Mieux connaître les rôles et responsabilités des partenaires ;
- Bien comprendre les réalités de terrain pour mieux coordonner les actions des partenaires ;
- Davantage informer la population des Habitations Jeanne-Mance et du quartier (signalisation, affiches, etc.) pour créer des liens solides et durables ;
- Partager l'information sur les limites du site des HJM vs les terrains municipaux ;
- Organiser une formation donnée par le SPVM au profit des agents de sécurité et des surveillants de parc de Go Jeunesse.



Photo : Olivier Bousquet



# Une organisation unie, dans un contexte de changement

## Favoriser la transversalité

La gestion en mode transversal est au cœur de la culture organisationnelle de la Corporation. La création de comités transversaux permet entre autres d'encourager l'implication et la motivation des employés en favorisant un environnement de travail coopératif où chaque employé est porteur de solutions. En 2020, la Corporation a constitué plusieurs comités de travail, dont un comité pour réviser le Règlement d'immeuble et un comité élargi de Santé et sécurité au travail (SST) chargé d'organiser le retour au bureau selon les recommandations de la CNESST.

38

Afin d'améliorer la qualité du Règlement d'immeuble et faire en sorte qu'il soit bien ancré dans la réalité quotidienne de gestion, la Corporation a mis sur pied un comité de travail pour réviser le Règlement d'immeuble. Regroupant sept employés issus de divers

départements et provenant de corps de métier et niveaux hiérarchiques différents (électricien, agent de relation à la clientèle, gestionnaire entretien et réparations, préposé de bureau), ce comité s'est réuni quatre fois sur une période de sept mois pour réfléchir ensemble aux évolutions à apporter au Règlement d'immeuble et proposer des recommandations.

Le comité Santé et sécurité au travail (SST) est une instance paritaire prévue à la convention collective. En raison des circonstances exceptionnelles, le comité a été temporairement élargi et dénommé «comité SST 2.0» afin d'assurer une meilleure représentativité des différents défis que la reprise progressive des activités implique. Ce «comité SST 2.0» a regroupé des employés de différents services et niveaux hiérarchiques dont le plombier, une agente de relation à la clientèle, le gestionnaire à l'entretien, la directrice administrative, une surveillante de travaux, un préposé à l'entretien et aux réparations et la directrice générale. Le travail du comité a permis d'élaborer, en juin 2020, un guide de retour au travail pour les nouvelles modalités d'organisation du travail dans le cadre de la crise sanitaire.







Photo : Olivier Bousquet

## Accentuer la place des évolutions technologiques dans la gestion

Le contexte de pandémie de COVID-19 a amené la Corporation à adopter de nouvelles façons de travailler. En effet, la mise en place du télétravail et l'utilisation de nouveaux moyens technologiques pour communiquer avec les résidents ont été accélérées par la crise sanitaire. Plusieurs mesures ont été prises pour moderniser certaines pratiques de la Corporation :

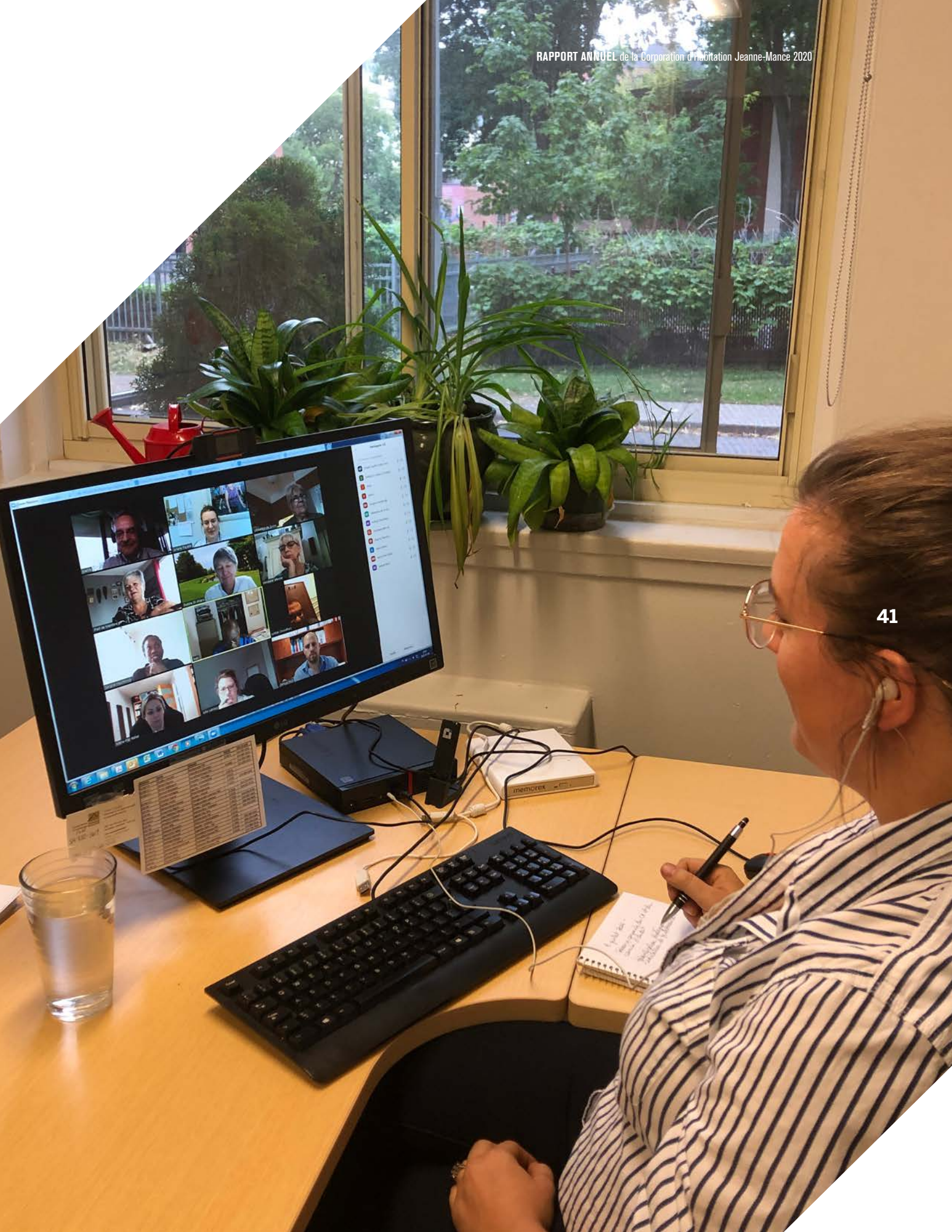
- Afin de respecter les consignes de distanciation physique, les employés, administrateurs et membres des comités ont eu recours à des systèmes de visioconférence pour tenir leurs rencontres. L'acquisition d'une licence de la plateforme Zoom a été nécessaire afin d'organiser des réunions à distance.
- Des rencontres virtuelles « Café-vous à dire ? » réunissant l'ensemble des employés de la Corporation ont été mises en place de façon hebdomadaire pendant plusieurs mois, puis bimensuellement.
- Des ordinateurs portables ont été fournis à l'ensemble des gestionnaires, ce qui a permis à la Corporation de créer une réserve d'équipements informatique pour les employés en télétravail.
- La Corporation a équipé de tablettes iPad ses surveillants de travaux et gestionnaires des projets du département des projets majeurs.
- L'application Dilitrust a été acquise pour faciliter et rendre plus efficaces les réunions du conseil d'administration et du comité d'audit, en permettant de centraliser les documents de façon simple et conviviale de façon numérique, sans papier.
- La Corporation a acquis des tablettes iPad pour prêter aux administrateurs pour la durée de leur mandat. Ces tablettes permettent aux administrateurs d'utiliser la plateforme Dilitrust pour préparer leurs rencontres et assister aux instances virtuelles.
- L'horodateur physique a été remplacé par l'application virtuelle de gestion d'horaire Agendrix.
- La création d'une page Facebook et la mise en place d'adresses courriel dédiées aux questions concernant la location (location@chjm.ca) et l'entretien (entretien@chjm.ca).

40

## Demande d'accès à l'information

Aucune demande d'accès à l'information n'a été formulée en 2020.





---

# États financiers de La Corporation d'habitations Jeanne-Mance

31 décembre 2020

---



---

Rapport de l'auditeur indépendant.....	44-45
État des résultats et de l'évolution de l'actif net .....	46
État de la situation financière .....	47
État des flux de trésorerie .....	48
Notes complémentaires .....	49-56
Informations connexes .....	57
Renseignements supplémentaires .....	58-59

---

## Rapport de l'auditeur indépendant

Aux membres de  
La Corporation d'habitations Jeanne-Mance

### Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers de La Corporation d'habitations Jeanne-Mance (la « Corporation »), qui comprennent l'état de la situation financière au 31 décembre 2020, et les états des résultats et de l'évolution de l'actif net et des flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, ainsi que les notes complémentaires, 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 de la Corporation au 31 décembre 2020, ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

### Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues (NAGR) du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la Corporation 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 les organismes sans but lucratif, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

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

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de la Corporation.

### Responsabilités de l'auditeur 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 de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux NAGR 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 qu'elles, individuellement ou collectivement, 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 NAGR du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne.
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Corporation.
- 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 de la Corporation à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la Corporation à cesser son exploitation.
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous 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.

*Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l.<sup>1</sup>*

Le 21 avril 2021

<sup>1</sup> CPA auditeur, CA, permis de comptabilité publique n° A120628

**La Corporation d'habitations Jeanne-Mance**  
**État des résultats et de l'évolution de l'actif net**  
 Exercice terminé le 31 décembre 2020

	Notes	<b>2020</b>	2019
		\$	\$
<b>Produits</b>			
Apports			
Subventions			
	12	<b>2 557 727</b>	2 353 237
	12	<b>852 576</b>	784 412
		<b>12 000</b>	12 000
	7	<b>47 924</b>	56 796
		<b>3 470 227</b>	3 206 445
Loyers et revenus de location			
		<b>2 406 668</b>	2 410 699
		<b>261 647</b>	267 661
		<b>99 919</b>	224 998
		<b>25 991</b>	32 442
		<b>27 543</b>	21 434
		<b>11 325</b>	10 756
		<b>2 833 093</b>	2 967 990
Autres produits			
		<b>30 095</b>	44 750
		<b>38 500</b>	455 914
		<b>18 697</b>	10 448
		<b>87 292</b>	511 112
		<b>6 390 612</b>	6 685 547
<b>Charges</b>			
		<b>1 441 204</b>	1 425 141
		<b>2 963 032</b>	2 527 525
		<b>1 533 209</b>	1 969 214
		<b>31 265</b>	30 010
		<b>373 978</b>	676 861
		<b>47 924</b>	56 796
	10	<b>6 390 612</b>	6 685 547
<b>Excédent des produits sur les charges, actif net au début et à la fin de l'exercice</b>		<b>—</b>	<b>—</b>

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.



**État de la situation financière**

au 31 décembre 2020

	Notes	<b>2020</b>	2019
		\$	\$
<b>Actif</b>			
À court terme			
Encaisse		<b>3 509 071</b>	1 955 274
Débiteurs	3	<b>1 116 713</b>	776 226
Frais payés d'avance		<b>81 651</b>	87 993
Subventions fédérales à recevoir	12	<b>1 540 369</b>	943 363
		<b>6 247 804</b>	3 762 856
Immobilisations corporelles			
	4	<b>199 726</b>	195 564
		<b>6 447 530</b>	3 958 420
<b>Passif</b>			
À court terme			
Créditeurs et charges à payer	5	<b>4 117 251</b>	1 654 681
Subventions municipales à payer	12	<b>2 130 328</b>	2 107 509
Produits perçus d'avance		<b>225</b>	666
		<b>6 247 804</b>	3 762 856
Apports reportés afférents aux immobilisations corporelles			
	7	<b>199 726</b>	195 564
		<b>6 447 530</b>	3 958 420
Engagements et éventualités			
	8 et 15		
<b>Actif net</b>			
		<b>—</b>	<b>—</b>
		<b>6 447 530</b>	3 958 420

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

Au nom du conseil

\_\_\_\_\_, président

\_\_\_\_\_, trésorière

# La Corporation d'habitations Jeanne-Mance

## État des flux de trésorerie

Exercice terminé le 31 décembre 2020

	2020	2019
	\$	\$
<b>Activités de fonctionnement</b>		
Excédent des produits sur les charges	—	—
Éléments sans effet sur l'encaisse		
Amortissement des immobilisations corporelles	47 924	56 796
Amortissement des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles	(47 924)	(56 796)
	—	—
Variation nette des éléments hors caisse du fonds de roulement de fonctionnement		
Débiteurs	(340 487)	(484 004)
Frais payés d'avance	6 342	762
Subventions fédérales à recevoir	(597 006)	1 243 531
Créditeurs et charges à payer	2 462 570	(646 675)
Subventions municipales à payer	22 819	870 522
Produits perçus d'avance	(441)	489
	<b>1 553 797</b>	984 625
<b>Activités d'investissement</b>		
Acquisition d'immobilisations corporelles	(52 086)	(79 929)
<b>Activités de financement</b>		
Apports reportés afférents aux immobilisations corporelles	52 086	79 929
Augmentation nette de l'encaisse	1 553 797	984 625
Encaisse au début de l'exercice	1 955 274	970 649
<b>Encaisse à la fin de l'exercice</b>	<b>3 509 071</b>	1 955 274

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.



## 1. Constitution et nature des activités

La Corporation d'habitations Jeanne-Mance (la « Corporation ») a été constituée en vertu de l'article 231 de la Charte de la Ville de Montréal (la « Ville ») le 25 juin 1958 conformément à la *Loi nationale sur l'habitation* adoptée le 15 août 1944 et a débuté ses activités le 16 juillet 1959. La Corporation est pourvue des pouvoirs, droits et privilèges d'une personne morale à but non lucratif de la Partie III de la *Loi sur les compagnies* (RLRQ, chapitre C-38).

La Corporation est exonérée d'impôt sur le revenu des sociétés selon le paragraphe 149(1)(c) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et selon l'article 984 de la *Loi sur les impôts* du Québec.

Les deux mandants de la Corporation sont la Société canadienne d'hypothèques et de logement (la « SCHL ») et la Ville (la part de la Ville est versée par la Communauté métropolitaine de Montréal (la « CMM »)).

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

## 2. Méthodes comptables

Les états financiers ont été préparés selon les Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif et tiennent compte des méthodes comptables suivantes :

### *Utilisation d'estimations*

La préparation des états financiers exige que la direction ait recours à des estimations et pose des hypothèses qui ont une incidence sur les montants présentés aux titres des actifs, des passifs, des revenus, des charges, des engagements et des éventualités. Les principaux éléments pour lesquels la direction a établi des estimations et formulé des hypothèses sont la durée de vie utile des immobilisations corporelles, la provision pour créances douteuses à l'égard des débiteurs et les charges à payer. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

### *Constataion des produits*

La Corporation applique la méthode du report pour comptabiliser les apports. Selon cette méthode, les apports affectés sont constatés à titre d'apports de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées. Les apports non affectés sont constatés à titre de produits lorsqu'ils sont reçus ou à recevoir si le montant à recevoir peut faire l'objet d'une estimation raisonnable et que le recouvrement est raisonnablement assuré.

Les apports affectés aux acquisitions d'immobilisations corporelles sont reportés, puis amortis selon la durée de vie utile des immobilisations corporelles auxquelles ils se rapportent.

Les loyers résidentiels et les revenus d'électricité domestique sont constatés selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée du contrat de location lorsque le recouvrement est raisonnablement assuré.

Les autres produits de location provenant de la buanderie, du stationnement des résidents et des non-résidents, la location des espaces non résidentiels et les produits divers sont comptabilisés à titre de produits lorsqu'il y a une preuve évidente qu'une entente est intervenue, que les services ont été rendus, que le montant a été établi et déterminé et que le recouvrement est raisonnablement assuré.

Les revenus d'intérêts sont comptabilisés lorsqu'ils sont gagnés.

## **2. Méthodes comptables (suite)**

### *Régime complémentaire de retraite*

La charge de retraite de ce régime est constatée au moment où les cotisations sont dues.

### *Instruments financiers*

#### *Évaluation initiale*

La Corporation évalue initialement ses actifs et ses passifs financiers à la juste valeur.

#### *Évaluation ultérieure*

À chaque date de clôture, les actifs et les passifs financiers de la Corporation sont évalués au coût après amortissement (y compris toute dépréciation dans le cas des actifs financiers).

La Corporation détermine s'il existe une indication objective de dépréciation des actifs financiers et comptabilise aux résultats une perte de valeur, le cas échéant, lorsqu'elle observe un changement défavorable important au cours de la période dans le calendrier ou le montant prévu des flux de trésorerie futurs. Lorsque l'ampleur de la dépréciation d'un actif précédemment déprécié se réduit et lorsque cette réduction peut être rattachée à un événement postérieur à la comptabilisation de la moins-value, la moins-value déjà comptabilisée fait l'objet d'une reprise à même les résultats au cours duquel la reprise a lieu.

**50**

### *Immobilisations corporelles*

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

Équipements et mobilier de bureau	5 ans
Matériel roulant	10 ans

### *Dépréciation des immobilisations corporelles*

Lorsqu'une immobilisation corporelle n'a plus aucun potentiel de service à long terme pour la Corporation, l'excédent de sa valeur comptable nette sur sa valeur résiduelle doit être comptabilisé en charges dans l'état des résultats et de l'évolution de l'actif net et aucune reprise de moins-value ne peut être constatée ultérieurement.

## **3. Débiteurs**

	<b>2020</b>	2019
	\$	\$
Comptes clients	<b>1 484</b>	1 861
Taxes à la consommation à recevoir	<b>736 549</b>	286 896
Autres débiteurs	<b>378 680</b>	487 469
	<b>1 116 713</b>	776 226



## Notes complémentaires

31 décembre 2020

**4. Immobilisations corporelles**

	Solde au 31 décembre 2019	Acquisitions/ augmentations	Cessions/ radiations	Solde au 31 décembre 2020
	\$	\$	\$	\$
<b>Coût</b>				
Équipements	339 750	<b>35 952</b>	<b>(15 942)</b>	<b>359 760</b>
Mobilier de bureau	47 539	—	—	<b>47 539</b>
Matériel roulant	148 535	<b>16 134</b>	—	<b>164 669</b>
	<b>535 824</b>	<b>52 086</b>	<b>(15 942)</b>	<b>571 968</b>
<b>Amortissement cumulé</b>				
Équipements	249 957	<b>26 296</b>	<b>(15 942)</b>	<b>260 311</b>
Mobilier de bureau	32 658	<b>5 276</b>	—	<b>37 934</b>
Matériel roulant	57 645	<b>16 352</b>	—	<b>73 997</b>
	<b>340 260</b>	<b>47 924</b>	<b>(15 942)</b>	<b>372 242</b>
Valeur comptable nette	195 564	<b>4 162</b>	—	<b>199 726</b>

**5. Crédoiteurs et charges à payer**

	2020	2019
	\$	\$
Comptes fournisseurs	<b>2 148 804</b>	666 100
Frais courus	<b>238 710</b>	143 870
Retenues sur contrats	<b>1 439 073</b>	634 678
Salaires et avantages sociaux à payer	<b>290 664</b>	210 033
	<b>4 117 251</b>	1 654 681

51

**6. Marge de crédit**

La Corporation dispose d'une marge de crédit d'un montant autorisé de 500 000 \$ au 31 décembre 2020 (500 000 \$ au 31 décembre 2019), portant intérêt au taux préférentiel de 2,45 % majoré de 1,00 % (2,95 % majoré de 1,00 % au 31 décembre 2019), échéant le 30 juin 2021. La marge de crédit n'est pas garantie et n'était pas utilisée aux 31 décembre 2020 et 2019.

**7. Apports reportés afférents aux immobilisations corporelles**

	2020	2019
	\$	\$
Solde au début	<b>195 564</b>	172 431
Plus : montants encaissés au cours de l'exercice	<b>52 086</b>	79 929
Moins : amortissement des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles	<b>(47 924)</b>	(56 796)
Solde à la fin	<b>199 726</b>	195 564

## **8. Engagements**

En vertu d'engagements, qui concernent principalement des contrats de service pour l'entretien et la réparation des terrains et des bâtiments échéant en 2023, la Corporation s'est engagée à effectuer des versements pour un montant total de 845 729 \$. Les montants qui seront versés au cours des trois prochains exercices sont présentés comme suit :

	\$
2021	475 240
2022	312 202
2023	58 287

Les engagements à l'égard des contrats de construction rattachés à des travaux de remplacement, d'améliorations et de modernisation des bâtiments appartenant aux mandants se chiffrent à 9 786 575 \$ en 2020 (11 209 083 \$ en 2019). Ces engagements incluent des travaux prévus en 2020, mais reportés en 2021 pour un montant de 276 525 \$ (5 297 521 \$ en 2019).

## **9. Régime complémentaire de retraite**

Les employés bénéficient d'un régime complémentaire de retraite à cotisations déterminées auquel la Corporation contribue à 5,2 % des gains admissibles des employés inférieurs ou égaux au maximum des gains admissibles (« MGA ») plus 8,0 % des gains admissibles des employés en excédent du MGA. Le coût de la participation à ce régime se limite à la contribution de la Corporation.

Le maximum annuel des revenus de travail admissibles appelé aussi MGA est de 58 700 \$ (57 400 \$ en 2019), celui-ci est déterminé par Retraite Québec.

La charge relative au régime de retraite est de 104 610 \$ (98 624 \$ en 2019).



**10. Charges par objet**

	<b>2020</b>	2019
	\$	\$
Salaires et charges sociales	<b>1 963 727</b>	1 801 925
Énergie	<b>832 588</b>	1 005 878
Taxes foncières et scolaires	<b>553 412</b>	849 899
Entretien et réparations – immeubles	<b>404 846</b>	408 691
Entretien – terrains	<b>441 149</b>	460 709
Sécurité	<b>728 814</b>	420 826
Services professionnels	<b>486 463</b>	471 954
Fournitures d'entretien	<b>153 082</b>	113 468
Assurances	<b>147 209</b>	113 438
Frais informatiques	<b>73 913</b>	76 470
Frais de communication et de déplacement	<b>47 447</b>	47 684
Frais de sinistre	<b>373 978</b>	676 861
Formation	<b>6 491</b>	20 047
Développement social et communautaire	<b>31 265</b>	30 010
Conseil d'administration	<b>40 447</b>	29 704
Frais de gestion – stationnement	<b>18 297</b>	38 075
Entretien – matériel roulant	<b>19 101</b>	33 824
Fournitures de bureau	<b>12 996</b>	22 215
Frais d'association	<b>7 463</b>	7 073
	<b>6 342 688</b>	6 628 751
Amortissement des immobilisations corporelles	<b>47 924</b>	56 796
	<b>6 390 612</b>	6 685 547

**11. Opérations entre apparentés**

La Corporation est apparentée à l'ensemble des organismes municipaux contrôlés par la Ville de Montréal, directement ou indirectement.

La SCHL et la Ville de Montréal mettent à la disposition de la Corporation les biens dont elles sont propriétaires.

Le parc immobilier est situé au centre-ville de Montréal, au cœur du faubourg Saint-Laurent et du Quartier des spectacles. Le site est bordé par les rues Sainte-Catherine au sud, Saint-Laurent à l'ouest et côtoie dans sa partie est, le quartier latin, l'Université du Québec à Montréal et le CÉGEP du Vieux-Montréal.

L'ensemble domiciliaire comporte 28 immeubles de types différents : cinq tours de 12 étages représentant 528 logements, 14 multiplex en rangée représentant 210 logements et 9 maisons en rangée représentant 50 logements pour un total de 788 logements.

Ces immeubles ne sont pas comptabilisés dans les immobilisations corporelles. De plus, la Corporation ne comptabilise pas de frais d'intérêts relatifs à une dette ou à un emprunt pour le financement de ces immeubles.

La Corporation a la responsabilité d'exploiter, d'administrer et d'entretenir ces immobilisations corporelles.

## **11. Opérations entre apparentés (suite)**

### *Subventions de fonctionnement de la SCHL et de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)*

En vertu d'une entente de gestion entre la SCHL et la Corporation, les subventions de fonctionnement de la SCHL et de la CMM sont versées à la Corporation dans le but de combler le déficit résultant de l'exploitation liée aux opérations courantes. Le déficit ou le surplus résultant de cette exploitation est partagé entre la SCHL à 75 % et la CMM à 25 %.

Également, en vertu de cette même entente, les mandants permettent à la Corporation de conserver l'ensemble des revenus générés par le parc immobilier regroupant les loyers et les autres produits de location.

La Ville octroie un montant de 12 000 \$ annuellement pour payer les jetons de présence des membres du conseil d'administration de la Corporation.

### *Subventions afférentes au R.A.M. de la SCHL et de la CMM*

En vertu d'une entente entre la SCHL et la Corporation, les subventions afférentes aux travaux de remplacement, d'améliorations et de modernisation (« R.A.M. ») de la SCHL et de la CMM sont versées à la Corporation pour des travaux de construction relatifs aux immeubles appartenant aux mandants. Le coût total des travaux est partagé entre la SCHL à 75 % et la CMM à 25 %.

Ces travaux ont totalisé 14 508 056 \$ (6 961 151 \$ en 2019).

Le coût total de ces travaux n'est pas comptabilisé dans les immobilisations corporelles ni à l'état des résultats et de l'évolution de l'actif net à titre de charge. Également, la Corporation ne comptabilise pas les subventions afférentes à ces travaux à l'état des résultats et de l'évolution de l'actif net à titre de revenus de subventions.

### *Services rendus de la Ville de Montréal et de ses organismes apparentés*

Au cours de l'exercice, la Corporation a engagé des dépenses auprès de la Ville et de ses organismes apparentés pour un montant de 583 565 \$ (850 421 \$ en 2019). Ces dépenses incluent le versement annuel des taxes municipales de 442 250 \$ (719 520 \$ en 2019), ainsi que d'autres dépenses pour un montant de 141 315 \$ (130 901 \$ en 2019).

Ces opérations ont été conclues dans le cours normal des activités, sont inscrites à la valeur d'échange, laquelle représente le montant de la contrepartie établie et acceptée par les apparentés.



## Notes complémentaires

31 décembre 2020

**12. Subventions**

	2020			2019
	SCHL	CMM	Total	Total
	\$	\$	\$	\$
Solde à recevoir (à payer) au début	<b>943 363</b>	<b>(2 107 509)</b>	<b>(1 164 146)</b>	949 907
Transactions de l'exercice				
Déficit de fonctionnement	<b>2 557 727</b>	<b>852 576</b>	<b>3 410 303</b>	3 137 649
Acquisitions d'immobilisations corporelles (note 4)	<b>39 064</b>	<b>13 022</b>	<b>52 086</b>	79 929
R.A.M.	<b>10 881 042</b>	<b>3 627 014</b>	<b>14 508 056</b>	6 961 151
	<b>13 477 833</b>	<b>4 492 612</b>	<b>17 970 445</b>	10 178 729
Paiements effectués	<b>1 109 540</b>	<b>2 107 509</b>	<b>3 217 049</b>	1 236 987
	<b>14 587 373</b>	<b>6 600 121</b>	<b>21 187 494</b>	11 415 716
Contributions				
Versements reçus	<b>(13 990 367)</b>	<b>(6 622 940)</b>	<b>(20 613 307)</b>	(13 529 769)
Contributions à payer (à recevoir) de l'exercice	<b>597 006</b>	<b>(22 819)</b>	<b>574 187</b>	(2 114 053)
Solde (à payer) à recevoir à la fin	<b>1 540 369</b>	<b>(2 130 328)</b>	<b>(589 959)</b>	(1 164 146)

55

**13. Gestion des risques liés aux instruments financiers**

Les principaux risques financiers auxquels la Corporation est exposée sont détaillés ci-dessous.

*Risque de liquidité*

Le risque de liquidité de la Corporation est le risque qu'elle éprouve des difficultés à honorer des engagements liés à ses passifs financiers. La Corporation est donc exposée au risque de liquidité relativement à l'ensemble des passifs financiers comptabilisés à l'état de la situation financière.

*Risque de crédit*

Le risque de crédit correspond au risque de pertes financières résultant de l'incapacité ou du refus d'une contrepartie de s'acquitter entièrement de ses obligations contractuelles; ce risque se limite aux actifs financiers comptabilisés à l'état de la situation financière. La Corporation est exposée à un risque de crédit à l'égard de ses locataires et des autres débiteurs. La Corporation évalue périodiquement les pertes probables sur ses débiteurs et constitue une provision pour créances douteuses selon les tendances historiques. La valeur comptable des actifs financiers représente l'exposition maximale de la Corporation au risque de crédit.

La perte est limitée aux actifs financiers inclus dans l'état de la situation financière.

### **13. Gestion des risques liés aux instruments financiers (suite)**

#### *Risque de crédit (suite)*

La direction de la Corporation estime que la qualité du crédit de tous les actifs financiers qui ne sont pas dépréciés ou en souffrance, est adéquate à la date des états financiers. Aucun actif financier n'est garanti par un instrument de garantie ou une autre forme de rehaussement de crédit. Aucun actif financier déprécié aux 31 décembre 2020 et 2019 et aucun actif financier non déprécié n'est en souffrance à la date des états financiers.

#### *Risque de taux d'intérêt*

Le risque de taux d'intérêt correspond au risque que les flux de trésorerie futurs associés à cet instrument fluctue en raison des variations des taux d'intérêt du marché.

La Corporation est exposée aux fluctuations des taux d'intérêt pour ce qui est de la marge de crédit sur laquelle les montants prélevés sont soumis au taux préférentiel majoré de 1,00 %.

### **14. Opérations non monétaires – espaces prêtés**

La Corporation fournit sans frais aux organismes à but non lucratif suivants : Famille pour l'entraide et l'éducation des jeunes et des adultes (FEEJAD), MU, Go Jeunesse, CIUSS du Centre-sud-de- l'île-de-Montréal et Action Centre-Ville, des logements et une salle communautaire, en vertu de baux signés. Également, la Corporation assume les coûts de chauffage et d'électricité. Ces opérations représentent des opérations non monétaires.

Ces opérations ne sont pas constatées aux états financiers.

56

### **15. Éventualités**

La Corporation fait l'objet de quatre réclamations totalisant 90 000 \$. La direction de la Corporation conteste ces réclamations. Il est actuellement impossible d'évaluer le dénouement des litiges et le montant que la Corporation pourrait, le cas échéant, devoir verser. Aucune provision n'a été constituée aux états financiers, la Corporation évaluant l'éventualité à faible.

Également, dans le cadre des travaux de R.A.M., la Corporation est présentement en litige pour des montants totalisant 1 443 795 \$. La Corporation conteste ces réclamations et a donc refusé de les payer. Aucune provision n'a été comptabilisée aux états financiers, la Corporation évaluant l'éventualité comme étant faible.

### **16. Dépendance économique**

L'existence économique de la Corporation est tributaire des subventions provenant de la SCHL et de la CMM.



**Informations connexes**

Exercice terminé le 31 décembre 2020

(non auditées)

Les immobilisations corporelles sous administration pour le compte de tiers sont présentées à titre d'information au bénéfice du lecteur et ne font pas partie intégrante des états financiers et de ses notes afférentes.

La Corporation a la responsabilité d'exploiter, d'administrer et d'entretenir ces immobilisations corporelles.

**Immobilisations corporelles – biens sous administration**

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

Bâtiments	50 ans
Remplacement, améliorations et modernisation	20 ans

	Solde au 31 décembre 2019	<b>Acquisitions/ augmentations</b>	<b>Cessions/ radiations</b>	Solde au 31 décembre 2020
	\$	\$	\$	\$
<b>Coût</b>				
Terrains	700 000	—	—	<b>700 000</b>
Bâtiments	9 962 532	—	—	<b>9 962 532</b>
Remplacement, améliorations et modernisation	97 490 211	<b>14 508 056</b>	<b>(746 394)</b>	<b>111 251 873</b>
	<u>108 152 743</u>	<u><b>14 508 056</b></u>	<u><b>(746 394)</b></u>	<u><b>121 914 405</b></u>
<b>Amortissement cumulé</b>				
Terrains	—	—	—	—
Bâtiments	9 962 532	—	—	<b>9 962 532</b>
Remplacement, améliorations et modernisation	37 617 031	<b>5 572 358</b>	<b>(746 394)</b>	<b>42 442 995</b>
	<u>47 579 563</u>	<u><b>5 572 358</b></u>	<u><b>(746 394)</b></u>	<u><b>52 405 527</b></u>
	<u>60 573 180</u>	<u><b>8 935 698</b></u>	<u><b>—</b></u>	<u><b>69 508 878</b></u>

L'évaluation municipale des immeubles pour l'exercice 2020 s'élève à 86 074 400 \$ (82 161 500 \$ en 2019) 27 250 100 \$ pour les terrains (32 652 900 \$ en 2019).

# La Corporation d'habitations Jeanne-Mance

## Renseignements supplémentaires

Exercice terminé le 31 décembre 2020

(non audités)

	2020		Variations		2019		Variations		
	Budget		Réel		Budget		Réel 2020		
	\$	Mensuel/ logement	\$	Mensuel/ logement	\$	%	\$	%	
<b>Produits</b>									
Subventions de fonctionnement fédérales	2 689 087	284	2 557 727	270	(131 360)	(5)	2 353 237	204 490	9
Subventions de fonctionnement municipales	896 362	95	852 576	90	(43 786)	(5)	784 412	68 164	9
Contribution de la Ville de Montréal	12 000	1	12 000	1	—	—	12 000	—	—
Subventions fédérales au R.A.M.	17 170 733	1 816	10 881 042	1 151	(6 289 691)	(58)	5 220 863	5 660 179	108
Subventions municipales au R.A.M.	5 723 578	605	3 627 014	384	(2 096 564)	(58)	1 740 288	1 886 726	108
Loyers résidentiels	2 250 000	238	2 406 668	255	156 668	7	2 410 699	(4 031)	—
Électricité domestique	275 000	29	261 647	28	(13 353)	(5)	267 661	(6 014)	(2)
Stationnements – non-résidents	215 000	23	99 919	11	(115 081)	(115)	224 998	(125 079)	(56)
Autres revenus de location et de buanderie	30 000	3	25 991	3	(4 009)	(15)	32 442	(6 451)	(20)
Location des espaces non résidentiels	22 000	2	27 543	3	5 543	20	21 434	6 109	29
Stationnements – résidents	10 000	1	11 325	1	1 325	12	10 756	569	5
Autres produits	35 000	4	87 292	9	52 292	60	511 113	(423 821)	(83)
Amortissement des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles	—	—	47 924	5	47 924	100	56 796	(8 872)	(16)
	<b>29 328 760</b>	<b>3 101</b>	<b>20 898 668</b>	<b>2 211</b>	<b>(8 430 092)</b>	<b>(40)</b>	<b>13 646 699</b>	<b>7 251 969</b>	<b>(53)</b>
<b>Charges</b>									
<b>Administration</b>									
Ressources humaines	860 000	91	772 949	82	(87 051)	(11)	747 947	25 022	3
Frais généraux d'administration	590 500	62	594 342	63	3 842	1	600 724	(6 382)	(1)
Frais informatiques	78 000	8	73 913	8	(4 087)	(6)	76 470	(2 557)	(3)
	<b>1 528 500</b>	<b>161</b>	<b>1 441 204</b>	<b>153</b>	<b>(87 296)</b>	<b>(6)</b>	<b>1 425 141</b>	<b>16 063</b>	<b>1</b>
<b>Conciergerie et entretien</b>									
Ressources humaines	1 345 000	142	1 418 396	150	73 396	5	1 300 213	118 183	9
Ressources matérielles	1 187 500	126	1 460 858	154	273 358	19	1 108 890	351 968	32
Entretien spécialisé	192 000	20	83 778	9	(108 222)	(129)	118 422	(34 644)	(29)
	<b>2 724 500</b>	<b>288</b>	<b>2 963 032</b>	<b>313</b>	<b>238 532</b>	<b>8</b>	<b>2 527 525</b>	<b>435 507</b>	<b>17</b>



**La Corporation d'habitations Jeanne-Mance**  
**Renseignements supplémentaires (suite)**

RAPPORT ANNUEL de la Corporation d'Habitation Jeanne-Mance 2020

Exercice terminé le 31 décembre 2020  
(non audités)

	2020		Variations			2019	Variations		
	Budget	Réel	Budget	Réel		Réel 2020	Réel 2019		
	\$	\$	\$	%	\$	\$	%		
Énergie, taxes, assurances et autres									
Énergie	1 150 000	832 589	122	88	(317 411)	(38)	1 005 878	(173 289)	(17)
Taxes	880 000	553 411	93	59	(326 589)	(59)	849 899	(296 488)	(35)
Assurances et autres	122 000	147 209	13	16	25 209	17	113 438	33 771	30
	<b>2 152 000</b>	<b>1 533 209</b>	<b>228</b>	<b>163</b>	<b>(618 791)</b>	<b>(40)</b>	<b>1 969 215</b>	<b>(436 006)</b>	<b>(22)</b>
Services désignés	29 449	31 265	3	3	1 816	6	30 010	1 255	(4)
Frais de sinistre	—	373 978	—	40	373 978	100	676 861	(302 883)	(45)
Amortissement des immobilisations corporelles	—	47 924	—	5	47 924	100	56 796	(8 872)	(16)
Remplacement, améliorations et modernisation	22 894 311	14 508 056	2 421	1 543	(8 386 255)	(58)	6 961 151	7 546 905	108
	<b>29 328 760</b>	<b>20 898 668</b>	<b>3 101</b>	<b>2 211</b>	<b>(8 430 092)</b>	<b>(40)</b>	<b>13 646 699</b>	<b>7 251 969</b>	<b>53</b>
Excédent des produits sur les charges	—	—	—	—	—	—	—	—	—



Rédaction: Clotilde Tarditi, Ariane Payette, Lucie Côté

Photos: Valérian Mazataud, Olivier Bousquet, Adil Boukind

Graphisme : Pro-Actif