

Rapport
annuel **2019**

Corporation d'habitation **Jeanne-Mance**



1959-2019 *60 ans de vies embellies*

TABLE DES MATIÈRES

Message du président et de la directrice générale	4	Un site vert et intégré dans la ville	35
Ligne du temps - 60 ans d'histoire	8	Visites guidées du site dans le cadre du 60 ^e anniversaire de la Corporation	36
Exposition photos dans le cadre du 60^e anniversaire de la Corporation	10	Étude sur les aménagements temporaires et transitoires	38
Mission	12	Valoriser la place de l'art public	38
Vision	12	Entente avec la faculté des arts de l'UQAM	39
Gouvernance	15	Un milieu de vie participatif	41
Conseil d'administration	15	Stimuler la participation des résidents	44
Comité d'audit	16	Vieillir dans sa communauté	45
Comité d'aménagement	16	Une organisation ouverte	47
Comité de développement stratégique	17	Sondage de mobilisation des employés	48
Comité favoriser le mieux-vivre ensemble	17	Développement des compétences	49
Organigramme	18	Forum des métiers de la Corporation	50
Parc immobilier	20	Tournée d'étude ONPHA	51
Bilan de l'année 2019	22	De nouveaux outils numériques	51
Un habitat social de qualité	25	Demande d'accès à l'information	51
Intensification des travaux majeurs	26	États financiers	54
Exemples de réalisations en 2019	28		
Une gestion de proximité	31		
Assurer la pérennité du parc de logements modernisés	32		
Accompagnement, sensibilisation et kit de bienvenue	33		

MESSAGE DU PRÉSIDENT ET DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE

L'année 2019 représente un moment important dans la vie des Habitations Jeanne-Mance : celui de son 60ème anniversaire, qui fût l'occasion de célébrer mais aussi de regarder ensemble le chemin parcouru.

L'histoire des Habitations Jeanne-Mance est indissociable de celle du quartier dans lequel s'inscrit ce site de 7.7 hectares, au cœur de Montréal. Dans les années vingt, la bourgeoisie avait quitté pour des espaces plus champêtres; dans les années quarante, l'Université de Montréal a débuté son exode vers le Mont-Royal; et dans les années cinquante, la classe moyenne migre vers les nouveaux quartiers qui émergent au-delà du quartier central. **Il y a 60 ans, la partie Est du centre-ville était plutôt malmenée.** C'est dans ce contexte que le projet des Habitations Jeanne-Mance est né : il était le résultat d'une volonté sociale et politique d'intensifier le rôle des pouvoirs publics dans le domaine de l'habitation, pour faire face au « problème des taudis », documenté par le comité présidé par Paul Dozois. Dans le cadre d'un vaste projet de rénovation urbaine, impliquant la démolition complète du bâti existant, les immeubles des Habitations Jeanne-Mance seront construits, entre 1958 et 1962.

Jusqu'à la fin des années quatre-vingt-dix, le site des Habitations Jeanne-Mance a été le témoin d'un quartier en lente évolution. Plusieurs éléments structurants se mettaient alors en place, tels que la construction de la Place des Arts, celle du métro, ainsi que l'installation puis l'expansion de l'Université du Québec à Montréal. Malgré tout, le secteur demeurait peu attractif pour les Montréalais, et conservait son lot de caractéristiques indésirables. Dans ce contexte, les gestionnaires et résidents tentaient de se « protéger », en cultivant plutôt le « repli sur soi ». Mais durant cette période, les Habitations Jeanne-Mance furent également un formidable « milieu de vie et terrain de jeux » de toute une génération : en 1968, le site comptait 2598 résidents dont 1022 enfants ! Encore aujourd'hui, l'existence d'une « Page Facebook » des anciens résidents des Habitations Jeanne-Mance témoigne de la richesse de la vie communautaire et du fort sentiment d'appartenance qui perdure à travers les années. En effet, la qualité du plan d'aménagement contribue à créer un véritable milieu de vie, qui favorise une vie communautaire riche !

Depuis une vingtaine d'année, les Habitations Jeanne-Mance sont stimulées, et stimulent, la renaissance du Faubourg Saint Laurent. La création du « Quartier des spectacles » a eu des impacts inimaginables sur les investissements privés et publics qui ont complètement transformé le secteur. En lien avec ces évolutions, les Habitations Jeanne-Mance ont « tiré leur épingle du jeu », en connaissant elles aussi de profondes transformations tout en restant fidèles à leur mission sociale. Grâce aux investissements majeurs de la part de ses propriétaires : la Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement et la Ville de Montréal, le « Plan » est passé du « repli sur soi » au « désenclavement physique et social ». Devenues synonymes de fierté pour ses administrateurs, ses employés et ses résidents; ainsi qu'un lieu fréquenté et aimé des Montréalais, les Habitations Jeanne-Mance sont maintenant reconnues comme un îlot de fraîcheur et un musée à ciel ouvert.

Le site des Habitations Jeanne-Mance est le premier et le plus grand ensemble de logements sociaux au Québec, il s'agit d'un projet marquant dans l'histoire de l'urbanisme au Canada. Aujourd'hui et demain, sans relâche,

nous poursuivrons sa mise en valeur, dans le respect du plan d'aménagement initial et du milieu de vie unique qu'il représente pour ses anciens, actuels et futurs résidents !

Loin de prendre leur retraite, les Habitations Jeanne-Mance sont plus belles que jamais, et promises à un bel avenir !

Tout au long de ce rapport annuel, vous retrouverez non seulement l'actualité 2019 des Habitations Jeanne-Mance, mais aussi plusieurs clin d'œil historiques pour souligner les « 60 ans de vies embellies ».

Bonne lecture !



Crédits photos: Olivier Bousquet

Clotilde Tarditi
Directrice générale

Robert Petrelli
Président du conseil
d'administration



Le quartier avant les Habitations Jeanne-Mance





60 ans d'histoire



Inauguration du premier immeuble
des Habitations Jeanne-Mance



Crédit photo : Louis Poirier

Création de l'Association
des locataires des
Habitations Jeanne-Mance

1959

1974

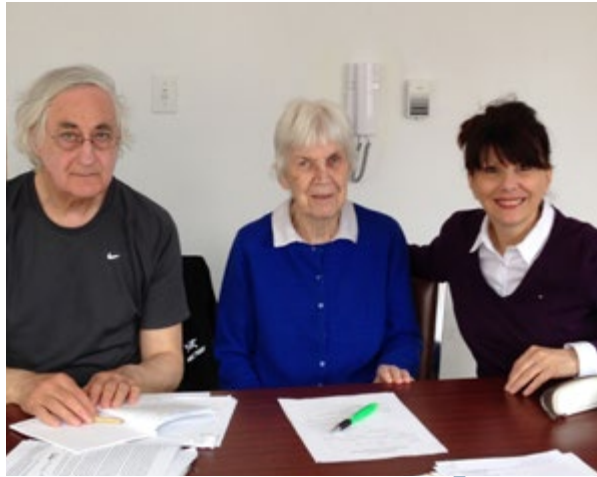
1958

Début de la
construction
des Habitations
Jeanne-Mance

1968

2598 résidents
habitent le site,
dont 1022 enfants





Création du comité emploi

1996



Crédit photo: Olivier Bousquet

Début du programme de modernisation des logements

2012

1985

Aménagement de salles communautaires dans 4 tours



2004

Début du programme RAM (Remplacement, amélioration et modernisation)



Crédit photo: Olivier Bousquet

EXPOSITION PHOTOS DANS LE CADRE DU 60^e ANNIVERSAIRE DE LA CORPORATION

L'année 2019 marque les 60 ans d'existence de la Corporation qui a choisi de souligner son riche parcours lors d'un événement officiel tenu le 5 septembre et qui a réuni une centaine de résidents et partenaires. Cet événement a également été l'occasion d'inaugurer l'exposition photos « Le Plan » réalisée par le photographe documentaire Valérien Mazataud et mettant en valeur une soixantaine de résidents. La soirée s'est conclue par l'invitation des partenaires à une visite guidée du site.



« Derrière chacune des portes des habitations il y a eu une rencontre unique. Et nous avons poussé beaucoup de portes pour réaliser cette exposition photos. C'était comme effectuer un petit tour du monde, avec des histoires multiples, des souvenirs, des vies complètes. Comme photographe, on n'en demande pas plus : juste entrebâiller des portes et découvrir ce qui se cache derrière »

Citation de Valérian Mazataud, photographe



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. Quatre principaux enjeux, liés au Plan stratégique 2016-2018, soutiennent cette vision : un habitat social de qualité, un site vert et intégré dans la ville, un milieu de vie participatif et une organisation ouverte. Ces enjeux sont traités avec l'approche transversale du développement durable.



Crédit photo : Valérien Mazataud



Crédit photo: Olivier Bousquet

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 :

L'intégrité

valorise la bonne foi, l'équité et l'impartialité dans les rapports entre les personnes et dans le traitement des dossiers. Elle suppose l'honnêteté, l'incorruptibilité et « ce qui est bien » en toutes circonstances.

Le respect

soutient des comportements marqués par la courtoisie, la bienveillance, l'empathie et la confidentialité. Cela suppose également l'acceptation des idées et sentiments des autres.

La responsabilisation

La mission de la Corporation représente une grande responsabilité sociale et environnementale pour les administrateurs et les employés. **La CHJM affine le développement durable à ses orientations, ses décisions et ses actions afin de**

prendre en compte les impacts sociaux et environnementaux. La responsabilisation appelle également l'adhésion aux orientations, décisions et valeurs organisationnelles dans les gestes au quotidien. Cela implique d'agir avec diligence, rigueur et d'assumer la responsabilité de ses actions y compris celle de ses erreurs. Enfin, le devoir de transparence est la condition essentielle pour établir une relation de confiance tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de l'organisation.

L'excellence

Le souci de se centrer sur l'action et de se perfectionner est la base d'une culture d'excellence. L'organisation du travail, efficace et efficiente permet une saine gestion du site et des logements. Cela exige de faire preuve d'entraide, de collaboration et de solidarité. Chacun doit démontrer son ouverture face aux idées nouvelles ainsi que sa curiosité et son intérêt d'en apprendre davantage pour parfaire ses connaissances et innover dans ses actions.



GOVERNANCE

Les instances de la Corporation sont constituées d'un conseil d'administration et de quatre comités qui interagissent entre eux. Les membres des organes de gouvernance se rencontrent régulièrement tout au long de l'année et sont des acteurs issus du secteur du logement social et abordable et d'organismes institutionnels partenaires.

Conseil d'administration

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



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 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.

Claude Papineau	Président
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

Comité de développement stratégique

Le comité de développement stratégique est composé de cinq membres, qui sont nommés par le conseil d'administration pour émettre des recommandations quant à la mise en marché des logements, la transformation et/ou l'ajout d'unités de logements sur le site, et l'intégration de scénarios de mixité sociale aux Habitations Jeanne-Mance.

Julie Leblanc, Analyste principale, Activités fédérales-provinciales & logement abordable, SCHL

Debbie DiChiaro, Trésorière du conseil d'administration, CHJM

Lise Cayer, Administratrice, CHJM

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

Clotilde Tarditi, Directrice générale, CHJM

Comité favoriser le mieux-vivre ensemble

Le comité favoriser le mieux-vivre-ensemble est composé de cinq 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.

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

Ashfak Chowdhury,
Administrateur, CHJM

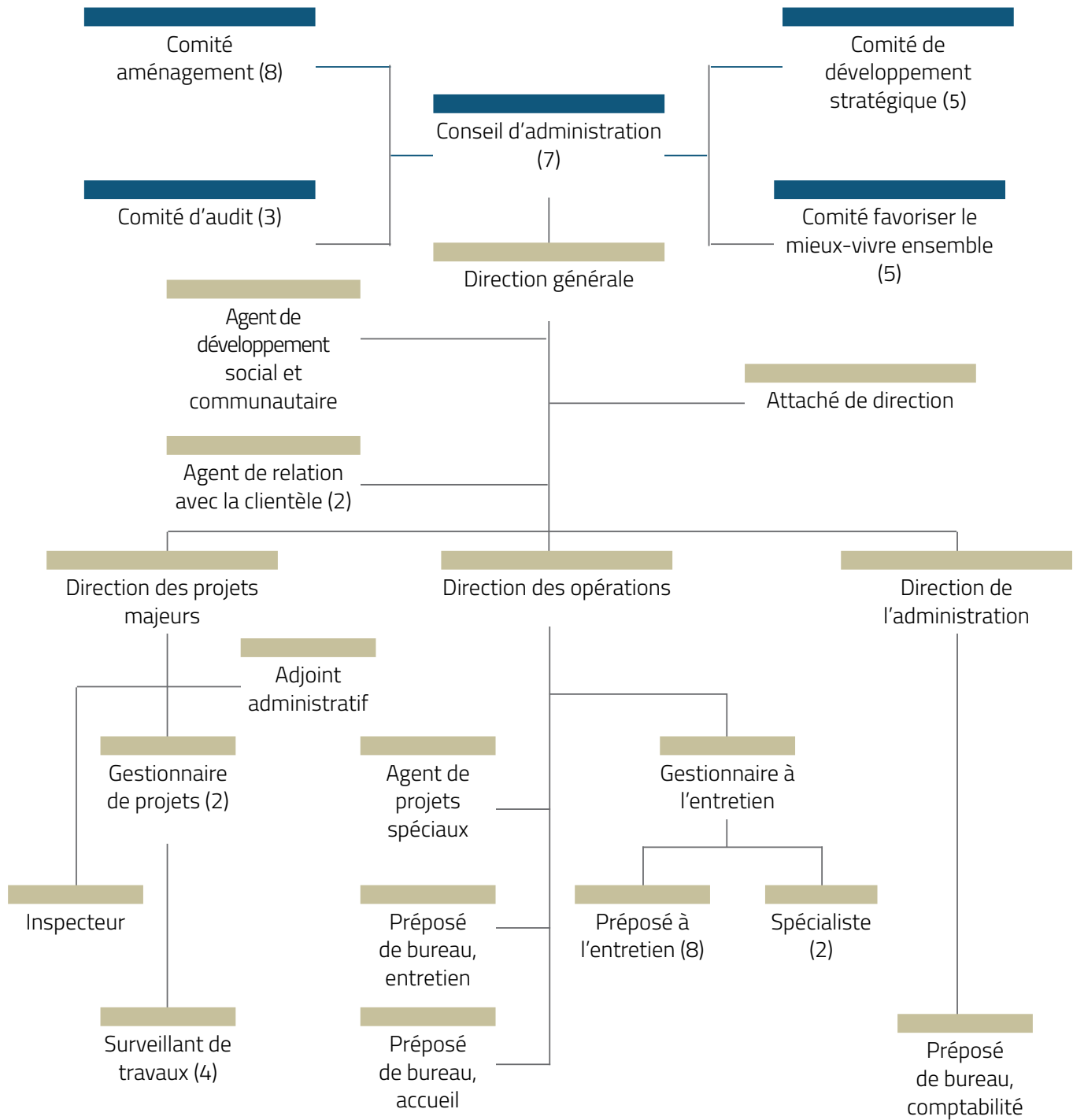
Annie Gauthier, Conseillère en développement social, Arrondissement de Ville-Marie

Lucie Côté, Agente de développement social et communautaire, CHJM

Clotilde Tarditi,
Directrice générale, CHJM



ORGANIGRAMME





Crédits photos : Olivier Bousquet

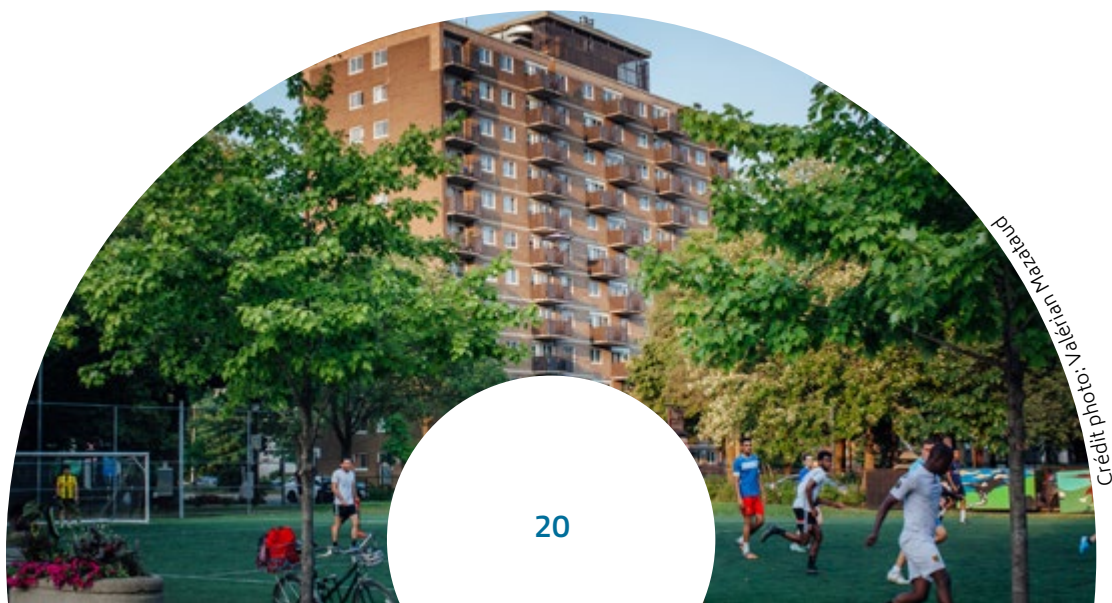
PARC IMMOBILIER

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.

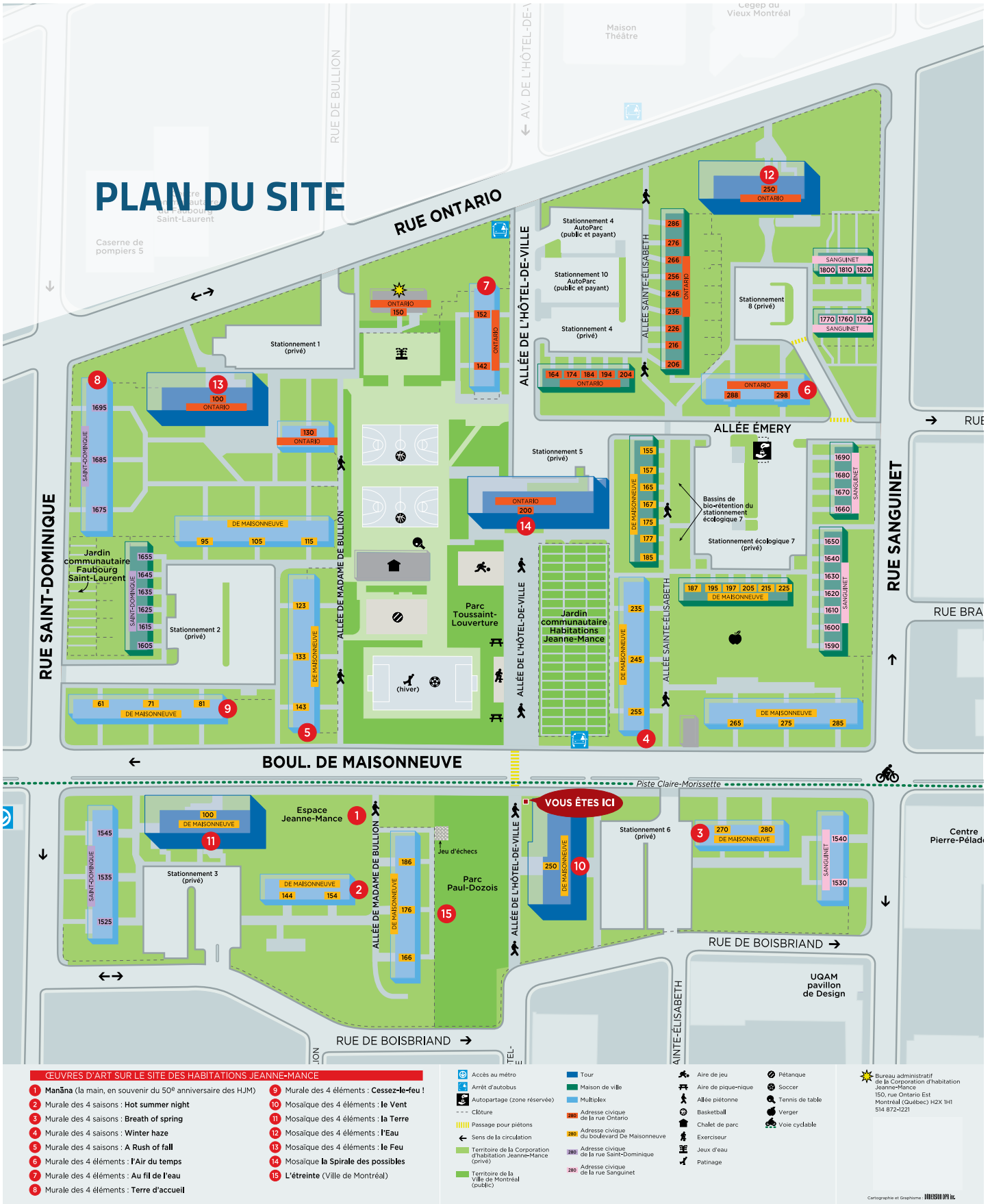
Situé au cœur du Faubourg Saint-Laurent, le site est délimité au nord par la rue Ontario, au sud par la rue Boisbriand, à l'ouest par la rue St-Dominique et à l'est par la rue Sanguinet. Les immeubles de la Corporation occupent 18% du site, les deux tiers étant constitués de parcs de la Ville de Montréal et d'espaces vert : 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 **Manâna** (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 des 4 éléments : **la Spirale des possibles**
 - 15 **L'étreinte** (Ville de Montréal)

- 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
- Territoire de la Ville de Montréal (public)
- 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
- Aire de jeu
- Aire de pique-nique
- Allée piétonne
- Basketball
- Chalet de parc
- Exerciceur
- Jeux d'eau
- Patinage
- Pétanque
- Soccer
- Tennis de table
- Verger
- Voie cyclable

Bureau administratif de la Corporation d'habitation Jeanne-Mance
150, rue Ontario Est
Montréal (Québec) H2X 1H1
514 872-1221

BILAN DE L'ANNÉE 2019

L'année 2019 s'est inscrite dans la poursuite d'un plan d'action lié au plan stratégique 2016-2018, qui a été prolongé d'une année. Le schéma ci-dessous reprend les quatre enjeux et orientations du plan stratégique: un habitat social de qualité, un site vert et intégré dans la ville, un milieu de vie participatif et une organisation ouverte. Au cœur des activités de la Corporation, le développement durable est un enjeu transversal qui touche ces quatre enjeux.



PENSER GLOBALEMENT, AGIR LOCALEMENT

La Corporation prend des dispositions pour favoriser le maillage avec les entreprises d'économie sociale de la région métropolitaine. En 2019, cela s'est traduit notamment par un partenariat avec le centre d'appel de l'OMHM, les services de rédaction simplifiée de Simplicom et les traiteurs Part du Chef, La Corbeille, Action Centre-ville et Coop Touski pour les événements corporatifs .

Voici la liste des prestataires publics et/ou issus de l'économie sociale :

- > Action Centre-Ville
- > Appel à recycler inc.
- > ARPE-Québec
- > Centre d'écologie urbaine de Montréal
- > Coopérative Regroupement des services d'habitation du Québec (RSHQ)
- > Coop Touski
- > Imprime-emploi
- > La Corbeille
- > O-ce municipal d'habitation de Montréal (centre d'appels)
- > Part du chef
- > Simplicom
- > Société écocitoyenne de Montréal
- > Unité Mobile d'Entretien et Réparation en logements sociaux (U.M.E.R.L.S)

Depuis octobre 2018, la Corporation invite ses locataires et employés à déposer leurs appareils électroniques en fin de vie utile dans un de 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 environ 914 KG d'appareils électroniques en 2019.

914 KG
d'appareils électroniques
recueillis en 2019

RECYCLER
MES
ÉLECTRONIQUES
Programme géré par l'ARPE-Québec



Credit photo: Valérian Mazataud



Credit photo: Valérian Mazataud





Crédit photo: Valérien Mazataud



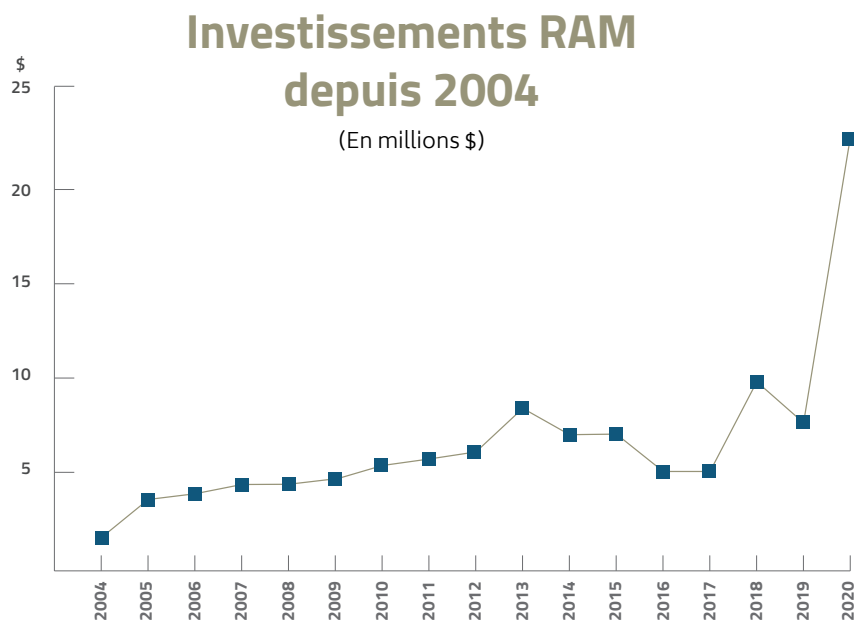
Crédit photo: Valérien Mazataud

UN HABITAT SOCIAL DE QUALITÉ



Intensification des travaux majeurs

Depuis 2004, la Corporation s'affaire à la revitalisation du site : 95 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.



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**



Crédit photo: Olivier Bousquet

« Les projets majeurs, ça concerne plus que les bâtiments, c'est l'amélioration du milieu de vie pour tous nos résidents! »

Samuel Reid, Directeur des projets majeurs

Un peu d'histoire...

La construction des Habitations Jeanne-Mance

Le 26 novembre 1952, un comité, composé de cinquante-cinq associations caritatives, religieuses et syndicales, travaille à l'élaboration d'un projet visant l'élimination des taudis et la construction de logements à bas loyer à Montréal. Ce comité travaille conjointement avec le comité exécutif de Montréal qui est présidé par le conseiller municipal Paul Dozois.

La construction des Habitations Jeanne-Mance a lieu de 1958 à 1962 sur huit îlots de l'ancien Faubourg Saint Laurent. Les coûts de construction s'élèvent à plus de 10 millions de dollars.





Exemples de réalisations en 2019

Ajout d'une salle d'eau dans quatre maisons de ville

Afin d'améliorer la qualité de vie des grandes familles, une salle d'eau a été ajoutée au rez-de-chaussée de quatre maisons de ville de cinq chambres à coucher déjà modernisées. Des ajouts similaires sont planifiés et inclus dans les prochaines phases de modernisation.

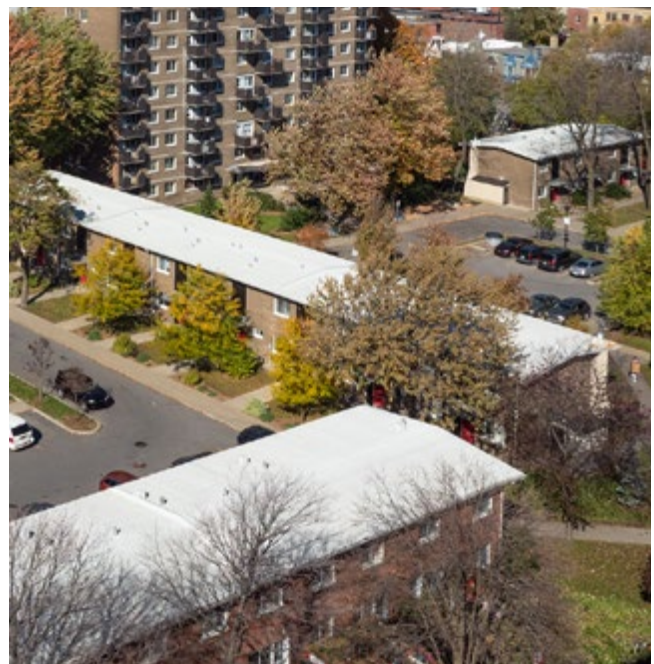
Inspection des façades des cinq tours

La vérification consiste principalement à réaliser des inspections visuelles et tactiles sur les cinq tours de 12 à 14 étages, incluant des ouvertures exploratoires sur chaque façade.



Réfection de la toiture de 14 maisons de ville

Ces travaux de réfection sur les couvertures des maisons de ville comprennent la démolition du système d'étanchéité existant et la mise en œuvre d'un nouveau système d'étanchéité de membrane élastomère blanche.



Modernisation de 30 logements pour familles

La Corporation a poursuivi en 2019 la mise en œuvre de son programme de modernisation des logements dans les bâtiments et terrains qu'elle administre. 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 adaptés aux besoins des ménages d'aujourd'hui. La première phase des travaux a débuté en 2012, et, suite à une révision du calendrier des travaux de modernisation, il est prévu que la dernière phase se terminera en 2023.

Cette année, la Corporation a modernisé 24 appartements de deux et trois chambres à coucher et de 6 maisons de ville aux adresses suivantes :

- > 288-298 rue Ontario Est
- > 1530-1540 avenue Sanguinet
- > 187, 195, 197, 205, 215, 225 boulevard De Maisonneuve Est

Ces travaux ont consisté à remplacer des cloisons internes, des comptoirs et armoires de cuisines et des recouvrements de plancher, la plomberie d'eau domestique, le chauffage ainsi que les réseaux de drainage et électriques. La mise aux normes des séparations coupe-feu a également été effectuée, tout comme le drainage sous-salle et le remplacement des garde-corps et mains-courantes des cages d'escaliers dans les bâtiments multiplex.

Credits photos: Olivier Bousquet



La Corporation est un gestionnaire immobilier social de proximité, ce qui constitue un de ses principaux atouts dans la relation avec ses locataires et dans sa gestion quotidienne. Les bureaux de proximité permettent d'offrir un niveau de service élevé et une meilleure prise en compte des besoins de nos résidents. L'équipe du service des opérations gère toutes les activités reliées à l'entretien et la réparation des 28 immeubles, 10 stationnements et de nombreux espaces verts.

Notre équipe d'employés dédiés 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.

8,37/10

**Niveau de satisfaction
de nos locataires**

(sondage réalisé en janvier 2018)

Nos engagements qualité

Nos engagements qualité sont l'aboutissement d'une démarche collective entamée en janvier 2018 à l'issue de laquelle la Corporation a adopté une douzaine d'engagements en matière de gestion de la qualité du service rendu. Ces engagements traitent notamment de la qualité de l'accueil réservé aux résidents, du délai d'intervention et de réponses aux demandes des résidents, de la sécurité du site et de l'entretien du parc de logements.

L'année 2019 marque le début de la mise en œuvre de nos engagements qualité auprès des résidents. Des démarches de consultation auprès des résidents ont été réalisées et un comité de travail composé de huit employés de différents services s'est réuni pour définir les principaux messages clés à diffuser et les outils de communication à privilégier pour faire connaître les engagements de qualité en 2020.



Une gestion de proximité

18

logements remis en état par l'équipe volante dédiée à l'entretien et aux réparations.

Crédit photo : Valérien Mazataud



Crédit photo : Olivier Bousquet

4650
appels de service



Crédit photo : Olivier Bousquet

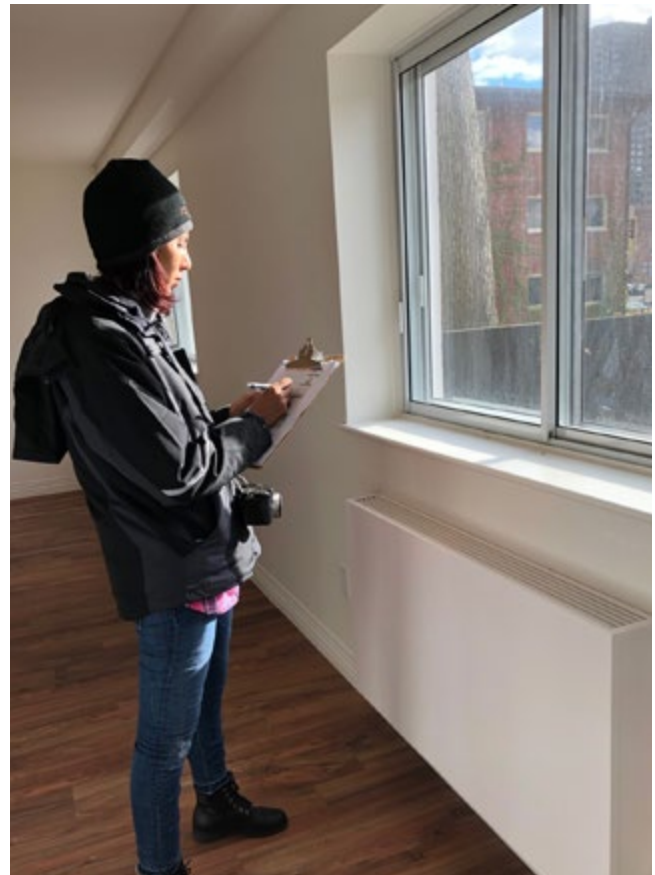
Assurer la pérennité du parc de logements modernisés

Inspections annuelles

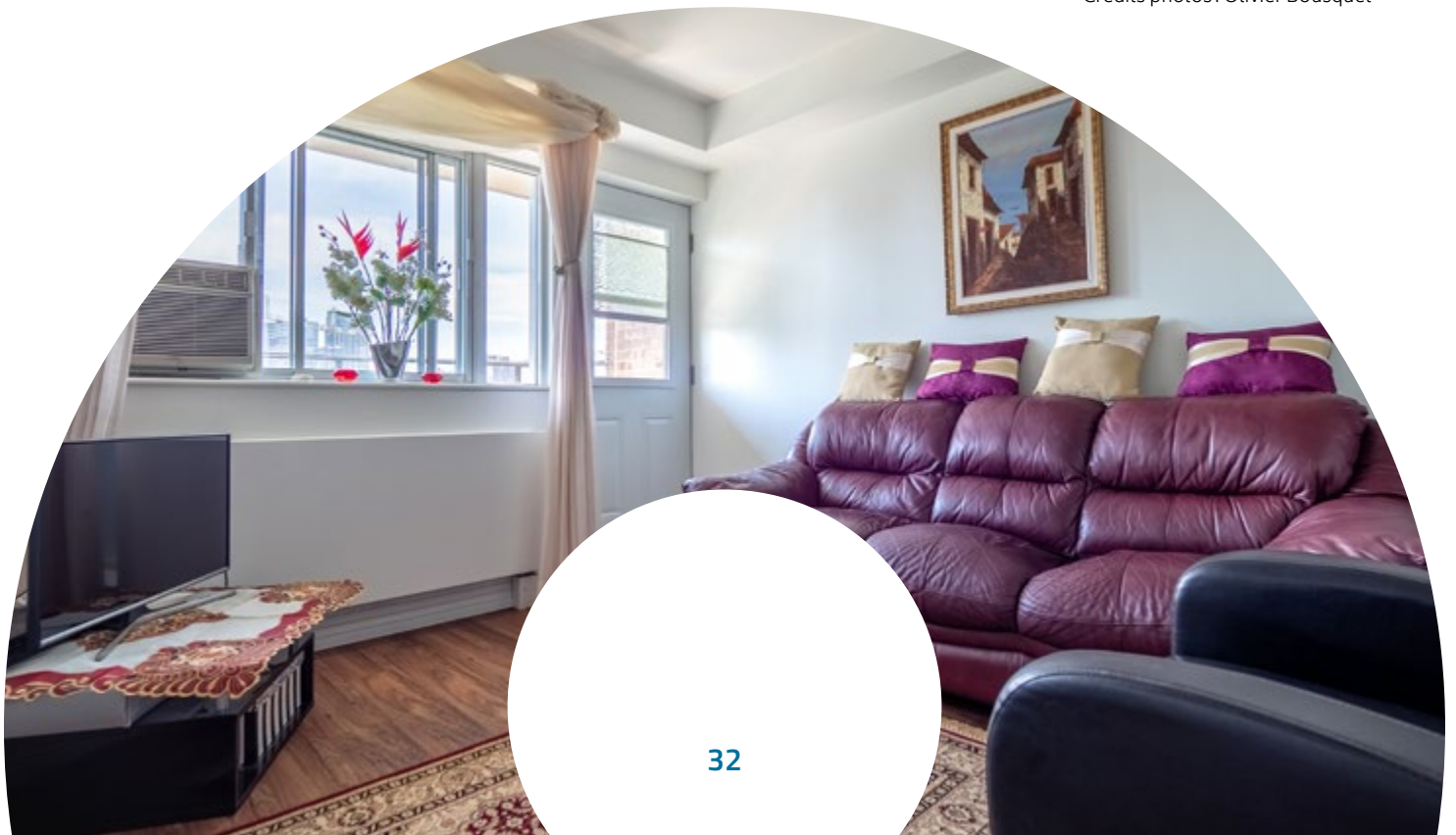
La Corporation effectue une inspection de tous les logements habités, une fois par année, à l'aide d'une grille de vérification. Cette visite a pour but de vérifier l'état des logements, prévenir l'usure prématurée et, si nécessaire, sensibiliser les locataires au nettoyage et à l'entretien de leur logement.

Bilan de santé des immeubles

La Corporation a débuté cette année l'inspection de l'ensemble de son parc de logements afin de dresser le bilan de santé de ses immeubles (BSI). Ce bilan de santé sert à informatiser et poser un diagnostic sur chacun des composants des immeubles et logements, ce qui permettra de planifier efficacement les travaux sur plusieurs années.



Crédits photos : Olivier Bousquet



Accompagnement, sensibilisation et kit de bienvenue

La gestion des déménagements ainsi que l'accueil et l'accompagnement des résidents en lien avec la modernisation des logements sont assurés par l'agent de projets spéciaux. Au moment de leur entrée dans un logement modernisé, les résidents reçoivent un kit de bienvenue qui inclut un savon à main, une crépine pour la baignoire et des coussinets de feutre pour protéger le plancher. Ce kit est une façon pour la Corporation d'accueillir chaleureusement les résidents dans leur nouvelle demeure tout en les sensibilisant à l'importance d'entretenir adéquatement leur logement. De plus, une « formation » sur l'entretien du logement est donnée, suivi d'un état des lieux, où des photographies sont prises et le résident signe un formulaire par lequel il s'engage à maintenir son logement en bon état.



Crédit photo : Olivier Bousquet

*« L'entretien d'un logement
c'est l'affaire de tous!
La Corporation s'engage
à livrer des logements
de qualité tandis que les
locataires s'engagent à
les maintenir accueillants! »*

Sylvain Blais, Directeur des opérations



Crédit photo : Olivier Bousquet



Crédit photo: Valérian Mazataud



Crédit photo: Valérian Mazataud

UN SITE VERT ET INTÉGRÉ DANS LA VILLE



Visites guidées du site dans le cadre du 60^e anniversaire de la Corporation

À l'occasion du 60^e anniversaire des Habitations Jeanne-Mance, la Corporation a organisé des visites guidées afin de faire connaître un milieu de vie unique auprès d'un large public. Christian Robert, un guide passionné d'histoire, y relatait l'histoire du site, son aménagement, ses œuvres d'art et ses résidents. Il était accompagné d'un résident lors des 11 visites qui ont attiré une centaine de participants durant l'été 2019.



Crédit photo : Pierre Charbonneau

Un peu d'histoire...

Les premières esquisses des Habitations Jeanne-Mance

Inspirés de l'architecture du mouvement moderne, les architectes Rother, Bland et Trudeau ont fait table rase : l'ensemble des maisons, commerces, petites entreprises et petites manufactures situés sur l'ancien Faubourg Saint Laurent a été démoli.

Comme le témoigne cette esquisse, les premiers plans des Habitations Jeanne-Mance démontraient une volonté des architectes de construire une dizaine de barres parallèles.



Le résultat que l'on connaît est bien différent de cette esquisse, l'aménagement des Habitations Jeanne-Mance étant largement influencé par un courant de la modernité britannique : le site est caractérisé par des toits en pente, l'usage de bois et de la brique. L'ensemble est bien équilibré, formé de cinq sous-ensembles qui reprennent chacun les mêmes principes de composition (typologies bâties, stationnements, espaces verts).



L'allée Hôtel-de-Ville — années 1960

Un peu d'histoire...

L'allée Hôtel-de-ville

Un des axes principaux des Habitations Jeanne-Mance, l'allée Hôtel-de-ville, s'appelait au 19^e siècle « German Street ». Des artistes peintres allemands illustres, comme Otto Reinhold Jacobi et William Raphael, vivaient sur German

Street, ainsi que l'architecte anglais qui a conçu le Marché Bonsecours, William Footner, ce qui témoigne du type de population qui vivait dans ce quartier, construit après le grand feu de Montréal de 1852.



L'allée Hôtel-de-Ville — 2019



Étude sur les aménagements temporaires et transitoires

Dans le but de poursuivre sa stratégie d'intégration du site dans son environnement urbain, la Corporation a mandaté une étudiante en urbanisme pour réaliser une étude sur les méthodes innovantes pour faciliter l'appropriation des espaces extérieurs par ses résidents.

Plusieurs endroits susceptibles d'accueillir des aménagements temporaires ont été identifiées sur le site. Ces aménagements permettraient de poursuivre la démarche de désenclavement physique et social du site, tout en améliorant la qualité du cadre de vie des résidents.

Valoriser la place de l'art public

Les murales de l'automne et de l'hiver situées sur le boulevard de Maisonneuve sont maintenant éclairées! La valorisation des œuvres d'art a été possible grâce à une collaboration entre le Partenariat du quartier des spectacles (PQDS) et la Corporation. Les travaux ont été réalisés par l'électricien de la Corporation.



Crédits photos: Olivier Bousquet

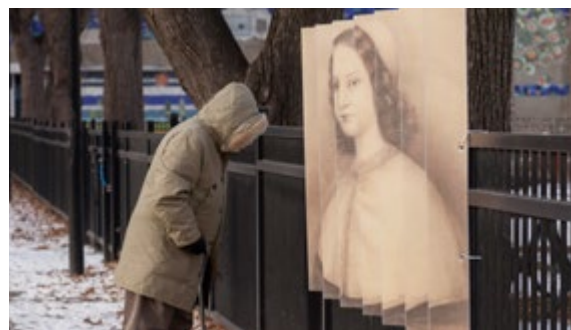
Entente avec la faculté des arts de l'UQAM

À l'automne 2018, la Corporation et la faculté des arts de l'UQAM ont travaillé en étroite collaboration pour offrir un cours de 15 semaines réalisé en immersion sur le site de la Corporation. Il s'agissait d'un projet pilote, qui a permis à 25 étudiants en arts visuels et médiatiques, d'explorer la question de l'intervention artistique dans l'espace public.

Ce projet expérimental a donné lieu à une entente avec la faculté des arts de l'UQAM pour favoriser la présence de l'art sous différentes formes afin d'offrir aux résidents de la Corporation un cadre de vie stimulant et de favoriser une meilleure intégration du site dans le quartier.

« En étudiant le lieu des Habitations Jeanne-Mance, nous avons été fascinées par sa grande richesse ethnoculturelle et sociodémographique, qui caractérise aussi bien les gens qui y habitent que ceux qui fréquentent ses aménagements. »

Les artistes M.A.P. du projet d'art relationnel



Crédit photo : Olivier Bousquet

Une étudiante a reproduit les images de Jeanne Mance et de Madame De Bullion sur une clôture ornementale de l'allée Hôtel-de-ville

Un peu d'histoire...

Jeanne Mance

Le nom de la Corporation d'habitation Jeanne-Mance rend hommage à Jeanne Mance, une figure emblématique de la fondation de Montréal. En plus de fonder le premier

hôpital, l'Hôtel Dieu, qu'elle dirige pendant une trentaine d'années, Jeanne Mance assure l'intendance de la colonie. C'est pour saluer l'œuvre humanitaire de cette femme d'exception que le site porte son nom.



Crédit photo : Centre d'écologie urbaine de Montréal



Crédit photo: Valérien Mazataud



Crédit photo: Valérien Mazataud

UN MILIEU DE VIE PARTICIPATIF



Crédit photo: Valérien Mazataud

Un peu d'histoire...

L'Association des locataires des Habitations Jeanne-Mance

Fondée le 25 septembre 1975, l'Association des locataires des HJM a pour objectif d'améliorer la qualité de vie des résidents et de porter leur voix auprès de la direction de la Corporation d'habitation Jeanne-Mance pour l'amener à entreprendre des actions. Les premières revendications de l'Association portent sur les baux mensuels et les échelles de loyer inéquitables pour les travailleurs à faibles revenus et les prestataires d'aide sociale.

Tout au long de son existence, l'Association s'impliquera dans diverses actions collectives en manifestant notamment contre la pauvreté, la hausse des loyers en HLM ou les coupures de la sécurité de revenu. L'Association se mobilisera



autour de plusieurs dossiers : la mise sur pied de cours d'alphabétisation et de francisation, de politiques de stationnement et de relogement, l'installation d'un feu de circulation à l'angle du boulevard de Maisonneuve et de l'avenue Hôtel-de-ville, libre accès aux resserres, une meilleure accessibilité aux salles de lavage des bâtiments multiplex et l'identification améliorée des numéros civiques.



La Corporation encourage la participation de ses résidents dans la gestion de leur milieu de vie.

La Corporation déploie ses activités en développement social et communautaire via le travail de mise en réseau accompli par l'agente de développement social et communautaire. Le budget de développement social et communautaire permet de soutenir et subventionner des projets d'organismes communautaires partenaires auxquels la corporation met aussi à disposition des locaux.



Stimuler la participation des résidents

Plusieurs démarches de consultation ont été lancées cette année avec pour objectif de créer un comité consultatif des résidents en 2020.

En collaboration avec le Centre d'écologie urbaine de Montréal, la Corporation a organisé une consultation citoyenne auprès de ses résidents autour du projet de réaménagement du stationnement de la rue St-Dominique. Des groupes de discussions ont aussi été animés pour recueillir les perceptions et les attentes des résidents à l'égard des modalités de communication de

notre Engagement qualité, de projets d'urbanismes transitoires et temporaires sur le site, de la propreté des espaces communs. La participation des résidents à une exposition photos pour souligner le 60^e anniversaire de la Corporation a aussi été un moment fort de l'année.



Crédit photo : Centre d'écologie urbaine de Montréal

Un peu d'histoire...

La Congrégation des Petites Sœurs de l'Assomption


En 1967, quatre sœurs de la Congrégation des Petites Sœurs de l'Assomption, animées par le désir d'offrir du soutien à domicile aux résidents du site, s'installent dans la tour du 250, rue Ontario des Habitations Jeanne-Mance. En tant qu'auxiliaires familiales, infirmières et travailleuses communautaires, elles participent au développement de plusieurs projets communautaires tels qu'un service d'infirmière à domicile, la création de l'Association des locataires des Habitations Jeanne-Mance et la mise sur pied d'un comité emploi pour les résidents. Elles quitteront progressivement les HJM jusqu'au départ de la dernière d'entre elles, Berthe Marcotte, en 2016.



Vieillir dans sa communauté

Afin de permettre à ses résidents âgés qui présentent des conditions nécessitant une présence soutenue de demeurer à domicile le plus longtemps possible, un « projet novateur » a été mis en place en collaboration avec le CIUSSS Centre-Sud de l'île de Montréal et l'organisme communautaire Action Centre-ville. L'objectif du projet est de favoriser le maintien à domicile d'une clientèle de personnes âgées ou qui présente des conditions particulières et qui nécessite un milieu de vie offrant le soutien, l'accompagnement ou une présence/vigilance à travers la mise en place de services pour la réalisation des activités de la vie domestique (AVD) et quotidienne (AVQ) de même que pour certains soins à la personne.

Une première cohorte de 7 résidents âgés bénéficient désormais de la présence de préposés aux bénéficiaires à tous les jours de 7h00 à 23h00 qui offrent des soins et des services aux résidents visés.

A photograph of a woman in a wheelchair sitting on a paved path in front of a brick building. The building has a white door with the number 130. There are green bushes and trees in the foreground. The photo is partially obscured by a circular graphic element.

« Pendant 9 ans, je devais me déplacer au CLSC moi-même pour recevoir des services. Maintenant je n'ai plus besoin de le faire. Je préfère rester à la maison, car pour moi c'est plus facile, surtout l'hiver. J'apprécie beaucoup les services que je reçois à domicile. »

Françoise Gauthier,
résidente

Credit photo: Valérien Mazataud





Credit photo : Olivier Bouisque

UNE ORGANISATION OUVERTE



Sondage de mobilisation des employés

Un sondage en ligne réalisé par la firme SOM intitulé Quotient d'implication (QI) organisationnel a été déployé en septembre 2019 dans le but de mesurer le niveau d'engagement et de mobilisation des employés de la Corporation. Les résultats incluent une analyse qui permet de comparer les résultats de la Corporation avec d'autres organisations des secteurs OBNL et public.

Le Qi organisationnel de la CHJM est de 73 sur une échelle de 100, dépassant de beaucoup la moyenne québécoise pour le secteur à but non lucratif (53) et le secteur public (49).

Les points forts de la Corporation sont l'adhésion, tant à l'ensemble de l'organisation qu'à l'équipe immédiate et le focus client.

Une matinée de travail a été organisée avec l'ensemble de l'équipe le 19 novembre 2019 pour présenter les résultats du sondage de mobilisation dans le but de travailler à l'élaboration d'un plan d'action visant à maintenir et renforcer ce bel esprit d'équipe.



Crédit photo: Valerian Mazataud

83 %

des employés
recommanderaient
fortement la Corporation
comme employeur



Crédit photo : Olivier Bousquet

« Je crois qu'il y a une corrélation directe entre la qualité du service offert et la qualité de vie des employés. En investissant dans nos employés, nous investissons dans nos résidents. »

Marie-Pier Réel, Directrice administrative

Développement des compétences

Dans le cadre de l'objectif stratégique de se donner les moyens de fidéliser du personnel engagé et performant, la Corporation favorise la formation et le perfectionnement de ses employés. Cette année, 97% du personnel a participé à au moins une formation allant du développement de compétences techniques ou comportementales à des formations sur les évolutions réglementaires. Au total, ce sont 335 heures de formation qui ont été suivies par les employés de la Corporation.



Les formations du bureau de l'inspecteur général de la ville de Montréal ont occupé cette année une place importante dans le plan de formation de la Corporation en raison d'une nouvelle loi sur l'autorité des marchés publics qui vient introduire de nouveaux mécanismes de plaintes durant la période d'appel d'offres publics. Ainsi, le bureau de l'inspecteur général a donné quatre formations à une vingtaine d'employés, membres du comité d'audit et du conseil d'administration pour présenter le rôle de l'inspecteur général et promouvoir les bonnes pratiques en matière de gestion contractuelle.

Forum des métiers de la Corporation

Plusieurs événements de communication interne ont été organisés cette année pour favoriser le maillage entre les équipes et les échanges entre les différents services de la Corporation. Une activité de « speed dating » professionnel a permis à tous les employés de mieux comprendre les rôles, motivations et contraintes de chacun.

La Corporation a aussi organisé son premier événement « vis mon travail » invitant chaque employé à accompagner et accueillir un collègue pour une demi-journée. Cette activité de jumelage est une opportunité de sortir du quotidien de manière originale tout en apprenant à mieux connaître ses collègues et la réalité de leur travail.

« C'est un excellent moyen d'apprendre à connaître le rôle et les tâches de la personne visitée ainsi que des personnes avec qui elle entre en relation. Ça permet d'élargir notre compréhension des opérations de la CHJM. »



Tournée d'étude ONPHA

Partenaire d'une tournée d'étude organisée par l'Association Ontarienne de logements sans but lucratif (ONPHA), la Corporation a accueilli une trentaine de délégués le 19 juin 2019 pour discuter de l'écosystème d'acteurs du milieu de l'habitation sociale au Québec, de ses enjeux et projets innovants.



Monsieur Robert Petrelli, président du conseil d'administration de la Corporation d'habitation Jeanne-Mance, a participé à une table ronde et offert aux délégués une visite guidée du site.

De nouveaux outils numériques

La Corporation a digitalisé l'information sur les entrées et sorties de ses fournisseurs en ajoutant un code barre sur chaque trousseau de clés et permis fournisseurs.

Tous les cartables de fin de chantier qui incluent les garanties, instructions et pratiques d'entretien ont été numérisés.

Demande d'accès à l'information

Une demande d'accès à l'information a été formulée en 2018-2019.

Numéro de la demande	Résumé	Traitement
2019-01	Consulter tous les procès-verbaux des séances du conseil d'administration entre 1959 à 1969	28 mars 2019

Crédits photos: Olivier Bousquet



Crédits photos: Olivier Bousquet



Crédits photos: Valérien Mazataud

Crédits photos: Olivier Bousquet





Crédits photos : Valérien Mazataud



Crédits photos : Valérien Mazataud



Les Habitations Jeanne-Mance aujourd'hui

Crédits photos : Valérien Mazataud



Crédits photos : Olivier Bousquet

États financiers de
La Corporation d'habitations
Jeanne-Mance

31 décembre 2019

Rapport de l'auditeur indépendant
État des résultats et de l'évolution de l'actif net
État de la situation financière
État des flux de trésorerie
Notes complémentaires
Informations connexes
Renseignements supplémentaires

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 2019, 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 2019, 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.

Le 12 juin 2020

¹ 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 2019

	Notes	2019	2018
		\$	\$
Produits			
Apports			
Subventions			
	12	2 353 237	2 002 866
	12	784 412	667 622
		12 000	12 000
	7	56 796	42 881
		3 206 445	2 725 369
Loyers et revenus de location			
		2 410 699	2 429 117
		267 661	277 882
		224 998	197 046
		32 442	30 240
		21 434	21 434
		10 756	10 850
		2 967 990	2 966 569
Autres produits			
		44 750	29 011
		455 914	84 920
		10 448	6 587
		511 112	120 518
		6 685 547	5 812 456
Charges			
		1 425 141	1 263 456
		2 527 525	2 439 401
		1 969 214	1 969 350
		30 010	23 466
		676 861	73 902
		56 796	42 881
	10	6 685 547	5 812 456
Excédent des produits sur les charges, actif net au début et à la fin de l'exercice		—	—

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

La Corporation d'habitations Jeanne-Mance
État de la situation financière
 au 31 décembre 2019

	Notes	2019	2018
		\$	\$
Actif			
À court terme			
Encaisse		1 955 274	970 649
Débiteurs	3	776 226	292 222
Frais payés d'avance		87 993	88 755
Subventions fédérales à recevoir	12	943 363	2 186 894
		3 762 856	3 538 520
Immobilisations corporelles	4	195 564	172 431
		3 958 420	3 710 951
Passif			
À court terme			
Créditeurs et charges à payer	5	1 654 681	2 301 356
Subventions municipales à payer	12	2 107 509	1 236 987
Revenus perçus d'avance		666	177
		3 762 856	3 538 520
Apports reportés afférents aux immobilisations corporelles	7	195 564	172 431
		3 958 420	3 710 951
Engagements et éventualités	8 et 15		
Actif net			
		—	—
		3 958 420	3 710 951

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 2019

	2019	2018
	\$	\$
Activités de fonctionnement		
Excédent des produits sur les charges	—	—
Éléments sans effet sur l'encaisse		
Amortissement des immobilisations corporelles	56 796	42 881
Amortissement des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles	(56 796)	(42 881)
	—	—
Variation nette des éléments hors caisse du fonds de roulement de fonctionnement		
Débiteurs	(484 004)	320 526
Frais payés d'avance	762	(255)
Subventions fédérales à recevoir	1 243 531	205 888
Créditeurs et charges à payer	(646 675)	(1 156 342)
Montants dus à la Ville de Montréal	—	(74 346)
Subventions municipales à payer	870 522	921 236
Produits perçus d'avance	489	(121)
	984 625	216 586
Activités d'investissement		
Acquisition d'immobilisations corporelles	(79 929)	(32 152)
Activités de financement		
Apports reportés afférents aux immobilisations corporelles	79 929	32 152
Augmentation nette de l'encaisse	984 625	216 586
Encaisse au début de l'exercice	970 649	754 063
Encaisse à la fin de l'exercice	1 955 274	970 649

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 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 réduction 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.

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.

Ventilation des charges

La Corporation présente les charges à l'état des résultats et de l'évolution de l'actif net par fonction. Les coûts de chaque fonction incluent les coûts du personnel et d'autres charges directement liées à la prestation des services. Les salaires et charges sociales sont imputés aux différentes fonctions selon les heures consacrées à chaque fonction, tel que présenté ci-dessous :

	2019	2018
	\$	\$
Administration	713 901	664 413
Conciergerie et entretien	1 088 024	994 807
	1 801 925	1 659 220

La Corporation d'habitations Jeanne-Mance

Notes complémentaires

31 décembre 2019

3. Débiteurs

	2019	2018
	\$	\$
Comptes clients	1 861	4 772
Taxes à la consommation à recevoir	286 896	270 456
Autres débiteurs	487 469	16 994
	776 226	292 222

4. Immobilisations corporelles

	Solde au 31 décembre 2018	Acquisitions/ augmentations	Cessions/ radiations	Solde au 31 décembre 2019
	\$	\$	\$	\$
Coût				
Équipements	260 701	79 049	—	339 750
Mobilier de bureau	46 659	880	—	47 539
Matériel roulant	148 535	—	—	148 535
	455 895	79 929	—	535 824
Amortissement cumulé				
Équipements	217 488	32 469	—	249 957
Mobilier de bureau	23 184	9 474	—	32 658
Matériel roulant	42 792	14 853	—	57 645
	283 464	56 796	—	340 260
Valeur comptable nette	172 431			195 564

5. Crédoiteurs et charges à payer

	2019	2018
	\$	\$
Comptes fournisseurs	666 100	1 110 524
Frais courus	143 870	225 713
Retenues sur contrats	634 678	780 569
Salaires et avantages sociaux à payer	210 033	184 550
	1 654 681	2 301 356

6. Marge de crédit

La Corporation dispose d'une marge de crédit non utilisée d'un montant autorisé de 500 000 \$ au 31 décembre 2019 (non utilisée au 31 décembre 2018), portant intérêt au taux préférentiel de 2,95 % majoré de 1,00 % (3,95 % majoré de 1,00 % au 31 décembre 2018), échéant le 30 juin 2020. La marge de crédit n'est pas garantie.

La Corporation d'habitations Jeanne-Mance

Notes complémentaires

31 décembre 2019

7. Apports reportés afférents aux immobilisations corporelles

	2019	2018
	\$	\$
Solde au début	172 431	183 160
Plus : montants encaissés au cours de l'exercice	79 929	32 152
Moins : amortissement des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles	(56 796)	(42 881)
Solde à la fin	195 564	172 431

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 2022, la Corporation s'est engagée à effectuer des versements pour un montant total de 1 093 139 \$. Les montants qui seront versés au cours des trois prochains exercices sont présentés comme suit :

	\$
2020	438 472
2021	397 282
2022	257 385

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 11 209 083 \$ en 2019 (4 071 807 \$ en 2018). Ces engagements incluent des travaux prévus en 2019, mais reportés en 2020 pour un montant de 5 297 521 \$ (2 981 859 \$ en 2018).

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 57 400 \$ (55 900 \$ en 2018), celui-ci est déterminé par le Régime de rentes du Québec.

La charge relative au régime de retraite est de 98 624 \$ (85 339 \$ en 2018).

La Corporation d'habitations Jeanne-Mance

Notes complémentaires

31 décembre 2019

10. Charges par objet

	2019	2018
	\$	\$
Salaires et charges sociales	1 801 925	1 659 220
Énergie	1 005 878	1 040 233
Taxes foncières et scolaires	849 899	821 688
Entretien et réparations – immeubles	408 691	427 065
Entretien – terrains	460 709	446 338
Sécurité	420 826	436 707
Services professionnels	471 954	353 841
Fournitures d'entretien	113 468	110 166
Assurances	113 438	107 430
Frais informatiques	76 470	75 173
Frais de communication et de déplacement	47 684	50 791
Frais de sinistre	676 861	73 902
Formation	20 047	33 493
Développement social et communautaire	30 010	23 466
Conseil d'administration	29 704	24 718
Frais de gestion – stationnement	38 075	31 700
Entretien – matériel roulant	33 824	22 164
Fournitures de bureau	22 215	23 329
Frais d'association	7 073	8 151
	6 628 751	5 769 575
Amortissement des immobilisations corporelles	56 796	42 881
	6 685 547	5 812 456

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 neuf 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.

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 6 961 151 \$ (5 762 238 \$ en 2018).

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 850 421 \$ (729 845 \$ en 2018). Ces dépenses incluent le versement annuel des taxes municipales de 719 520 \$ (685 811 \$ en 2018), ainsi que d'autres dépenses pour un montant de 130 901 \$ (44 034 \$ en 2018).

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.

La Corporation d'habitations Jeanne-Mance

Notes complémentaires

31 décembre 2019

12. Subventions

	2019			2018
	SCHL	CMM	Total	Total
	\$	\$	\$	\$
Solde à recevoir (à payer) au début	2 186 894	(1 236 987)	949 907	2 077 031
Transactions de l'exercice				
Déficit de fonctionnement	2 353 237	784 412	3 137 649	2 670 488
Acquisitions d'immobilisations corporelles (note 4)	59 947	19 982	79 929	32 152
R.A.M.	5 220 863	1 740 288	6 961 151	5 762 238
	7 634 047	2 544 682	10 178 729	8 464 878
Paiements effectués	—	1 236 987	1 236 987	315 751
	7 634 047	3 781 669	11 415 716	8 780 629
Contributions				
Versements reçus	(8 877 578)	(4 652 191)	(13 529 769)	(9 907 753)
Contributions à payer de l'exercice	(1 243 531)	(870 522)	(2 114 053)	(1 127 124)
Solde (à payer) à recevoir à la fin	943 363	(2 107 509)	(1 164 146)	949 907

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 2019 et 2018 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 %.

Valeur comptable des actifs et des passifs financiers par catégorie

Les actifs et passifs financiers de la Corporation, totalisant respectivement 3 359 059 \$ et 3 733 282 \$ (3 179 309 \$ et 3 538 343 \$ au 31 décembre 2018), ont tous été classés dans la catégorie des instruments financiers évalués au coût après amortissement.

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, Loisirs Saint-Jacques 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.

15. Éventualités

La Corporation fait l'objet de réclamations totalisant 123 900 \$. 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 de faible.

Également, dans le cadre des travaux de R.A.M., la Corporation est présentement en litige pour des montants totalisant 1 469 683 \$. 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.

La Corporation d'habitations Jeanne-Mance

Informations connexes

Exercice terminé le 31 décembre 2019
(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.

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 2018	Acquisitions/ augmentations	Cessions/ radiations	Solde au 31 décembre 2019
	\$	\$	\$	\$
Coût				
Terrains	700 000	—	—	700 000
Bâtiments	9 962 532	—	—	9 962 532
Remplacement, améliorations et modernisation	91 347 040	6 961 151	(817 980)	97 490 211
	102 009 572	6 961 151	(817 980)	108 152 743
Amortissement cumulé				
Terrains	—	—	—	—
Bâtiments	9 962 532	—	—	9 962 532
Remplacement, améliorations et modernisation	33 552 660	4 882 351	(817 980)	37 617 031
	43 515 192	4 882 351	(817 980)	47 579 563
	58 494 380	2 078 800	—	60 573 180

L'évaluation municipale des immeubles pour l'exercice 2019 s'élève à 82 161 500 \$ (81 079 000 \$ en 2018) dont 32 652 900 \$ pour les terrains (32 652 900 \$ en 2018).

La Corporation d'habitations Jeanne-Mance

Renseignements supplémentaires

Exercice terminé le 31 décembre 2019
(non audités)

	2019		Variations		2018		Variations	
	Budget		Réel	Budget	Réel	Réel	Réel 2019	Réel 2018
	\$	Mensuel/ logement	\$	Mensuel/ logement	\$	%	\$	%
Produits								
Subventions de fonctionnement fédérales	240	2 353 237	250	86 775	4	2 002 866	350 371	17
Subventions de fonctionnement municipales	80	784 412	84	28 925	4	667 622	116 790	17
Contribution de la Ville de Montréal	1	12 000	1	—	—	12 000	—	—
Subventions fédérales au R.A.M.	1235	5 220 863	553	(6 460 247)	(124)	4 321 678	899 185	21
Subventions municipales au R.A.M.	3 893 703	1 740 288	185	(2 153 415)	(124)	1 440 560	299 728	21
Loyers résidentiels	2 500 000	2 410 699	256	(89 301)	(4)	2 429 117	(18 418)	(1)
Électricité domestique	290 000	267 661	29	(22 339)	(8)	277 882	(10 221)	(4)
Stationnements – non résidents	215 000	224 998	25	9 998	4	197 046	27 952	14
Autres revenus de location et de buanderie	30 000	32 442	3	2 442	8	30 240	2 202	7
Location des espaces non résidentiels	22 000	21 434	2	(566)	(3)	21 434	—	—
Stationnements – résidents	11 000	10 756	1	(244)	(2)	10 850	(94)	(1)
Autres produits	33 000	511 113	55	478 113	94	120 518	390 595	324
Amortissement des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles	—	56 796	—	56 796	100	42 881	13 915	32
	21 709 762	2 295 13 646 699	1 444 (8 063 063)	(59) 11 574 694	2 072 005	2 072 005	2 072 005	18
Charges								
Administration								
Ressources humaines	77	747 947	79	20 447	3	788 375	(40 428)	(5)
Frais généraux	588 500	600 724	64	12 223	2	399 908	200 815	50
Frais d'administration	78 000	76 470	8	(1 530)	(2)	75 173	1 297	2
Frais informatiques	1 394 000	1 425 141	151	31 140	2	1 263 456	161 684	13
Conciergerie et entretien								
Ressources humaines	1 310 000	1 300 213	138	(9 787)	(1)	1 163 480	136 733	12
Ressources matérielles	1 102 500	1 108 890	117	6 390	1	1 134 605	(25 716)	(2)
Entretien spécialisé	177 000	118 422	13	(58 578)	(49)	141 315	(22 893)	(16)
	2 589 500	2 527 525	268 (61 975)	(2) 2 439 400	4	88 124	88 124	4

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

Exercice terminé le 31 décembre 2019
(non audités)

	2019		Variations		2018		Variations	
	Budget	Réel	Budget	Réel	Réel	Réel	Réel 2019	Réel 2018
	\$	\$	\$	\$	%	%	\$	%
			Mensuel/ logement	Mensuel/ logement				
Énergie, taxes, assurances et autres								
Énergie	1 150 000	1 005 878	106	(14)	1 040 233	(34 355)	(3)	
Taxes	850 000	849 899	90	—	821 688	28 211	3	
Assurances et autres	122 000	113 438	12	(8)	107 430	6 008	6	
	2 122 000	1 969 215	208	(8)	1 969 351	(136)	—	
Frais de sinistre	—	676 861	72	100	73 902	602 960	816	
Amortissement des immobilisations corporelles	—	56 796	6	100	42 881	13 915	32	
Remplacement, améliorations et modernisation	15 574 813	6 961 151	736	(124)	5 762 238	1 198 913	21	
Services désignés	29 449	30 010	3	2	23 466	6 545	28	
Excédent des produits sur les charges	21 709 762	13 646 699	1 444	(59)	11 574 694	2 072 005	18	
	—	—	—	—	—	—	—	

Crédit photo: Olivier Bousquet





Graphisme: Pro-Actif

Photos: Valérien Mazataud,
Olivier Bousquet,
Pierre Charbonneau, CHJM

Rédaction: Clotilde Tarditi,
Ariane Payette



Corporation d'habitation Jeanne-Mance
150, rue Ontario Est
Montréal (Québec) H2X 1H1
514 872-1221

www.chjm.ca