



Rapport annuel 2021



**CORPORATION
D'HABITATION**
Jeanne-Mance



Table des matières

- 4 **Message du président et de la directrice générale**
- 5 **Mission, vision et valeurs**
- 6 **Gouvernance**
- 8 **Organigramme**
- 9 **Une équipe engagée**
- 10 **Parc immobilier**
- 10 **Clientèle et typologie**

En 2021, la Corporation...

- 12 **... communique**
 - Une communication plus visuelle
 - Une communication plus efficace
 - Une communication plus transparente

- 15 **... consulte**
 - Les résidents
 - La modernisation, les déménagements et les aires communes
 - La politique d'attribution des logements et de sélection des résidents
 - Les employés
 - Le plan stratégique 2020-2025
 - Le thème des valeurs

- 20 **... se modernise**
 - La poursuite des projets de modernisation
 - L'arrivée de la domotique
 - Une équipe qui s'adapte, l'équipe volante
 - Des interventions qui évoluent

- 23 **... se mobilise**
 - Pour la sécurité, grâce au comité animation-prévention
 - Pour la santé, grâce à la campagne de vaccination
 - Pour la culture, grâce à de nombreuses activités lors de la saison estivale
 - Pour l'environnement, grâce au potager des employés
 - Pour les plus démunis

- 26 **États financiers 2021**



Message du président et de la directrice générale

L'année 2021 fut marquée par deux changements notables : un nouveau président et une nouvelle directrice générale. C'est dans ce contexte de mouvance que tous les efforts ont convergé vers la communication, la consultation, la mobilisation et bien sûr, la modernisation. L'omniprésence de la pandémie a mené l'organisation à diversifier ses modes de communication avec la clientèle, les employés et les partenaires. La satisfaction des clients a été sondée de façon personnalisée et des échanges constructifs ont permis à l'équipe de bien s'imprégner des valeurs de la Corporation et d'affiner sa compréhension des objectifs du plan stratégique 2020-2025.

Enfin, la modernisation s'est poursuivie en contexte de pénurie de main-d'œuvre et de matériaux alors que 36 millions de dollars, un budget sans précédent, sont alloués à la Corporation par ses bailleurs de fonds (75 % SCHL et 25 % CMM). Un défi de taille pour une nouvelle présidence et direction générale. Le conseil d'administration tout entier tient à remercier infiniment monsieur Robert Pétrelli pour ces trente années passées à se dévouer pour le bien-être de la Corporation.

« Après neuf ans à la présidence de la Corporation d'habitation Jeanne-Mance, monsieur Pétrelli s'est retiré en prenant soin de léguer au conseil d'administration les ingrédients essentiels pour que l'organisation continue de s'épanouir : rigueur, bienveillance et un souci constant d'excellence. Son engagement en a inspiré plus d'un et c'est avec une vision tournée vers l'avenir que je prends la relève. »

Pierre Bouchardeau
Président du conseil d'administration

Pierre Bouchardeau est un gestionnaire retraité de la Ville de Montréal où il a œuvré d'abord à la direction des parcs et espaces verts, puis à la direction des grands projets, à la direction des relations gouvernementales et finalement à titre de directeur des grands parcs.

« Clotilde Tarditi a été au sein de la Corporation pendant neuf ans, dont les sept dernières à la direction générale, avant de choisir de relever de nouveaux défis. Elle a joué un rôle primordial dans l'atteinte des objectifs corporatifs notamment pour l'avancée des travaux de modernisation et pour la consolidation d'une équipe aussi dévouée que performante. C'est un bonheur de prendre le relais et d'amorcer le processus de remise en location des logements modernisés au bénéfice des ménages à faible revenu. »

Patricia Bouchardeau
Directrice générale

Patricia Bouchardeau œuvre dans le milieu du logement social depuis 2005. Il s'agit pour elle d'un retour à la Corporation, car en 2008 elle s'occupait de la location. Par la suite, elle a été directrice générale de l'office d'habitation de Sainte-Adèle. Au cours des dix dernières années, elle était directrice du service des demandes de logement et du service de référence à l'Office municipal d'habitation de Montréal.

Mission

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

Vision

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

Valeurs

La gouvernance et les actions de la Corporation et de ses employés sont ancrées dans des valeurs éthiques et professionnelles.

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 Habitations Jeanne-Mance.

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 Habitations Jeanne-Mance pour cultiver le sentiment d'appartenance de ses résidents et faire reconnaître leur exemplarité.



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.

En juin 2021, le Président du conseil d'administration, monsieur Robert Petrelli, 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.



Robert Petrelli
Président
Jusqu'en juin 2021

■ 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.



Julie Leblanc
CPA, CMA
Présidente du
comité d'audit
Jusqu'en septembre
2021



Jean Bernier
Membre du comité
Jusqu'en septembre
2021

■ 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.

Absent des photos et membre du comité: Alain Vaillancourt, conseiller en développement de l'habitation à la Ville, Vincent Lemay, architecte paysagiste à l'arrondissement Ville-Marie et Julia Davis, amie des HJM.

■ 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.

Absents des photos et membres du comité : Samantha Jones, spécialiste de l'aide au relogement à la SCHL et Alain Vaillancourt, conseiller en développement de l'habitation à la Ville de Montréal.

■ 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.

Absente des photos et membre du comité: Véronique Lebel-Bilodeau, agente de développement à l'arrondissement Ville-Marie.

- Conseil d'administration
- Comité d'audit
- Comité d'aménagement
- Comité vision d'avenir
- Comité favoriser le mieux-vivre ensemble



■ ■ ■
Pierre Bouchard
Président
Depuis juin 2021



■ ■
Danièle Thiboutot
Vice-présidente



■ ■ ■
Debbie DiChiaro
Trésorière



■ ■
Sergine Hountondji
CPA, CGA
Administratrice
Depuis septembre 2021



■ ■
Lise Cayer
Administratrice

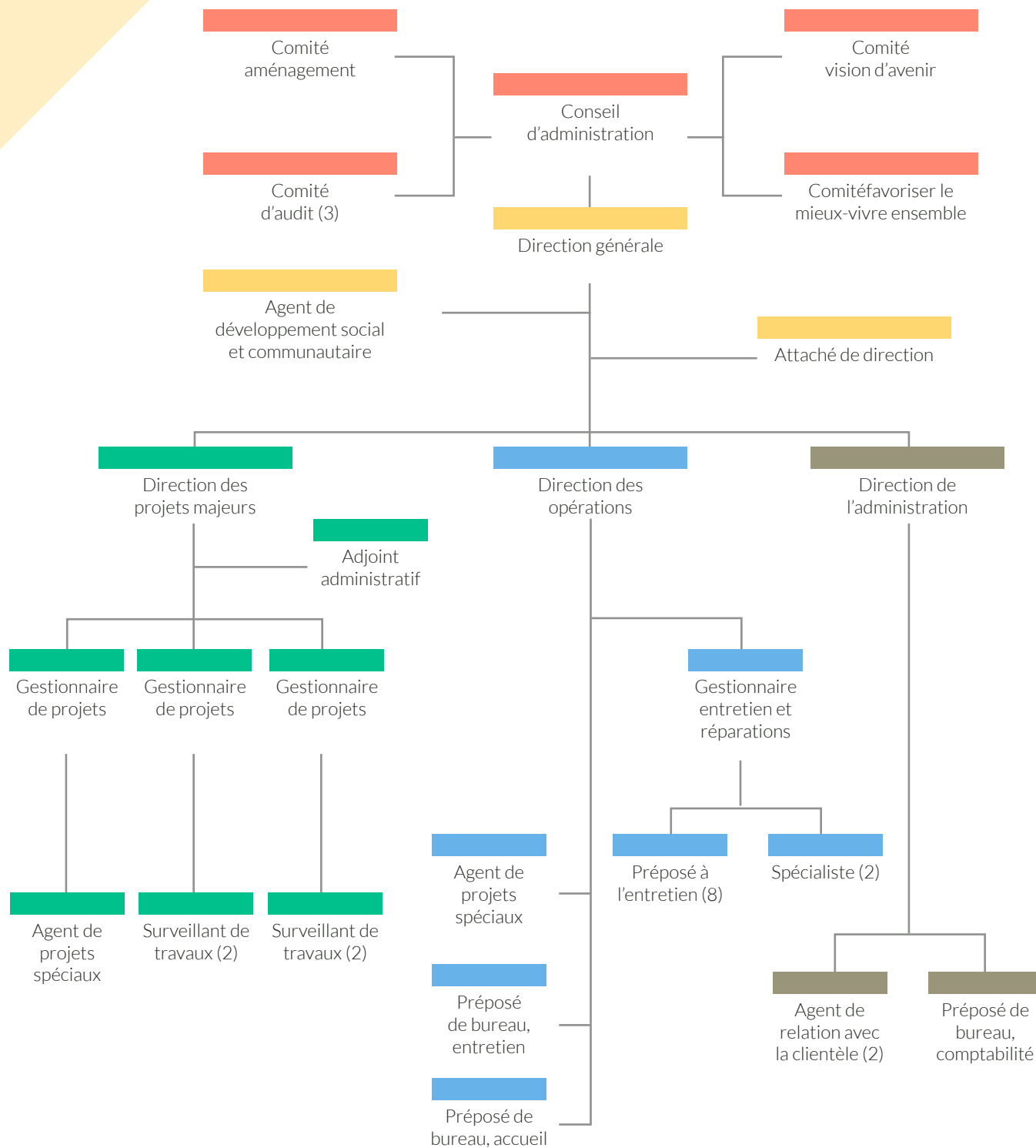


■ ■
Ashfak Chowdhury
Administrateur



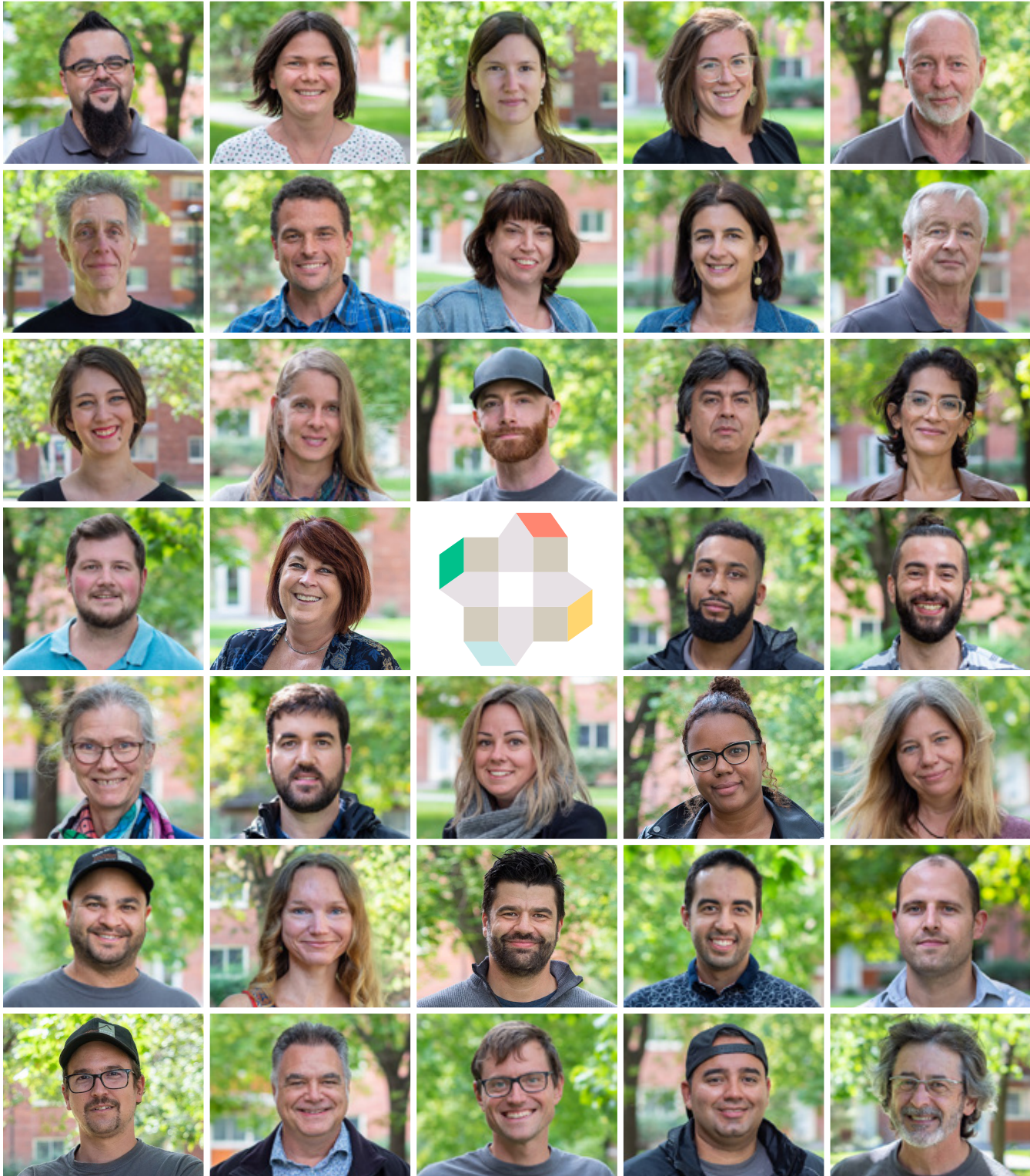
■ ■
Christiane
Laferrière
Administratrice

Organigramme



■ Gouvernance ■ Direction générale ■ Projets majeurs ■ Opérations ■ Administration

Un équipe engagée



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». Elle est responsable de la gestion d'un parc immobilier de 788 logements pour le compte de ses copropriétaires, soit la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et la Ville de Montréal.

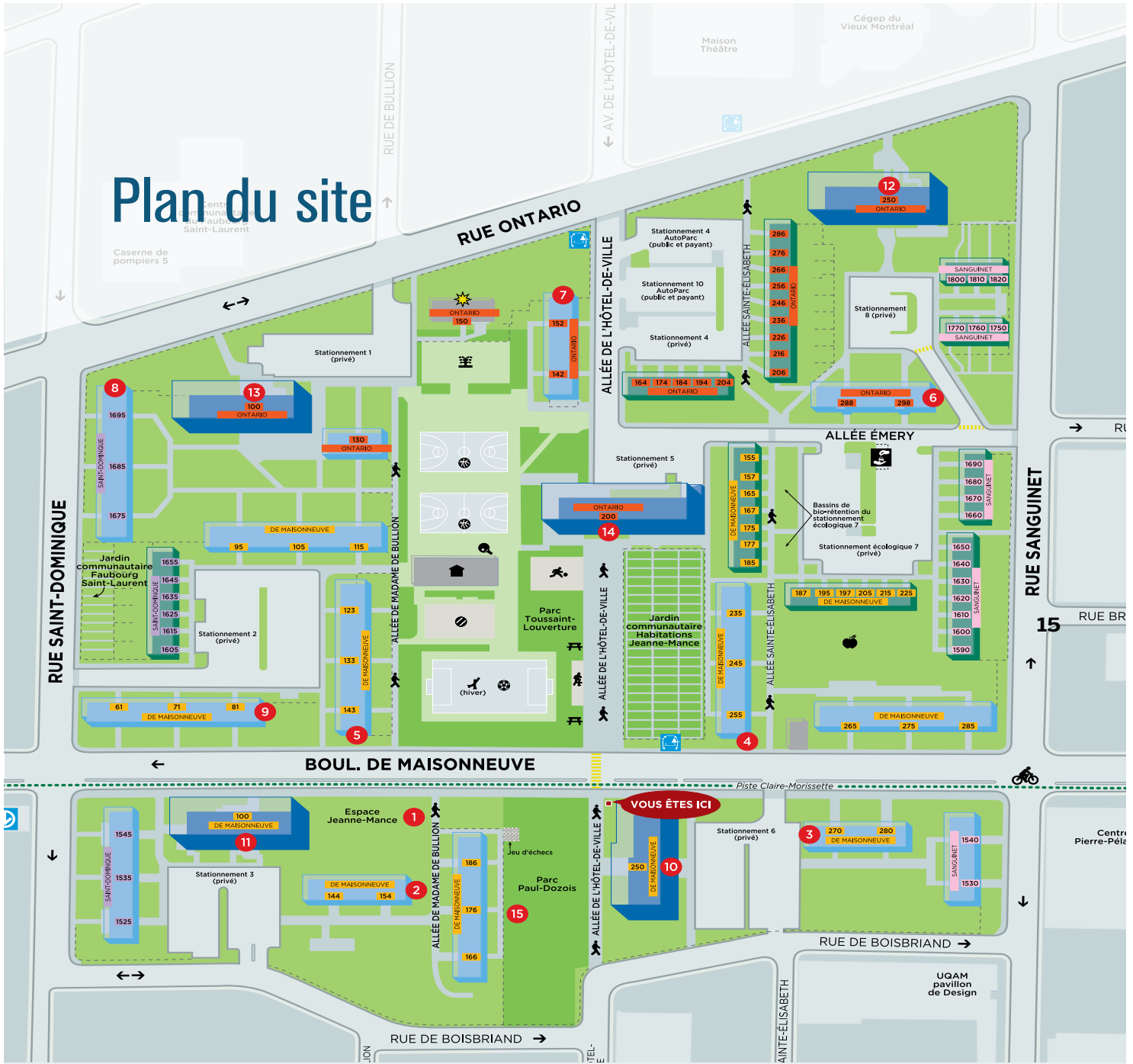
Situées au coeur du faubourg Saint-Laurent, les Habitations Jeanne-Mance représentent le plus grand ensemble de logements sociaux au Québec. Le site est délimité au nord par la rue Ontario, au sud par la rue Boisbriand, à l'ouest par la rue Saint-Dominique et à l'est par la rue Sanguinet.

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 types d'espaces verts tels que des jeux d'eau, le parc Toussaint-Louverture (modules pour enfants, terrains de soccer, de pétanque et de basket-ball), deux jardins communautaires, un verger, une grande allée aménagée et le parc Paul-Dozois. Seul le boulevard De Maisonneuve traverse le site d'est en ouest dans la partie sud.

Clientèle et typologie

| Clientèle | Nombre d'immeuble | Type d'immeuble | Nombre de logements | | |
|-----------|-------------------|-----------------|---------------------|-------------|------------|
| Aînés | 5 | Tour | 329 | 1 cc | 528 |
| | | | 175 | 2 cc | |
| | | | 24 | 1 cc adapté | |
| Familles | 14 | Multiplex | 60 | 2 cc | 210 |
| | | | 150 | 3 cc | |
| | 9 | Maison de ville | 36 | 4 cc | 50 |
| | | | 14 | 5 cc | |
| | 28 | | | | 788 |

Plan du site



- ŒUVRES D'ART SUR LE SITE DES HABITATIONS JEANNE-MANCE**
- 1 **Manôna** (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 Mosaïque des 4 éléments : **L'étreinte** (Ville de Montréal)

- Accès au métro
- Arrêt d'autobus
- Autoparcage (zone réservée)
- Closure
- Passage pour piétons
- Sens de la circulation
- Territoire de la Corporation d'habitation Jeanne-Mance (privé)
- 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
- Verges
- Voie cyclable

Bureau administratif de la Corporation d'habitation Jeanne-Mance
 150, rue Ontario Est
 Montréal (Québec) H2X 1H1
 514 972-1221

Cartographie et Graphisme: **URBESCO** inc.

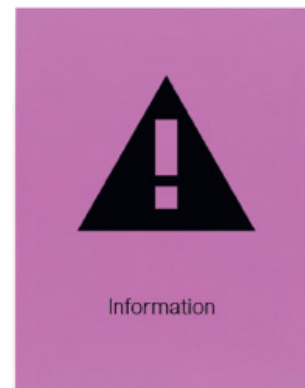


En 2021, la Corporation **communique**

Cette année, la Corporation a mis en œuvre des actions pour améliorer l'efficacité et la qualité de ses communications. Ayant pour objectifs de valoriser sa gestion de proximité et mieux structurer les communications avec les résidents, la Corporation a adopté de nouvelles pratiques telles que l'affichage des fréquences de nettoyage dans les espaces communs, la mise en place d'outils de communication par pictogrammes et par codes de couleur ainsi que le déploiement d'appels automatisés.

Une communication plus visuelle

La Corporation communique régulièrement avec les résidents par le biais d'affiches afin de les tenir informés des interventions à venir sur le site, dans leur immeuble ou dans leur logement. Dans une perspective d'optimiser la lisibilité et la compréhension des messages, la Corporation a mis en place en 2021 un système de pictogrammes et de code couleurs. Le but est de dépasser les barrières de la langue et de l'écriture, afin d'être facilement compris par tous.





Une communication plus efficace

En 2021, la Corporation a mis en place un système d'appels automatisés qui permet de diffuser un message vocal pré-enregistré à une liste de résidents préalablement définie. Cette nouvelle méthode de communication permet plusieurs avancées :

- Rejoindre un maximum de résidents dans un court laps de temps ou pour transmettre une information importante lors d'événements imprévus.
- Transmettre un message personnalisé aux résidents concernés : familles, aînés, étages ou bâtiments spécifiques.
- Planifier l'envoi afin de diffuser le message au moment propice : en après-midi pour les aînés, en fin de journée pour les familles.
- Réduire considérablement l'impression et l'usage du papier. Ce faisant, réduire le risque de les retrouver jetés aux sols des aires communes.

J'apprécie le fait que la distribution des avis papier a été délaissée pour les appels automatisés. Cela fait épargner beaucoup de temps et de papier. De plus, cela permet de faire un avis à la dernière minute (ex : annulation d'une intervention le jour même). Depuis que ce service a été mis en place, je reçois moins de questions et les résidents m'ont mentionné préférer recevoir un appel même s'il est automatisé.

Nathalie, adjointe administrative, équipe des projets majeurs

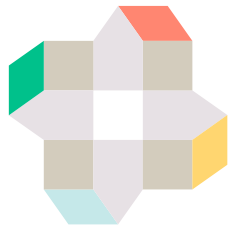




Une communication plus transparente

Le 1^{er} mai 2021 marque la mise en place d'un des neuf engagements pris en 2017, dans une démarche de gestion de la qualité. Les dates d'intervention de nettoyage des espaces communs de chaque adresse sont maintenant affichées. Cette pratique permet au résident de connaître la date du dernier entretien fait dans les corridors ou dans la buanderie de son immeuble.

Les fréquences restent inchangées : une fois par semaine pour les bâtiments de type B et les tours, à l'exception de la buanderie et du rez-de-chaussée, qui sont nettoyés deux fois par semaine.



En 2021, la Corporation **consulte**

Les résidents

En cours d'année, les résidents ont été consultés à plusieurs reprises que ce soit pour connaître leur niveau de satisfaction et les axes d'amélioration ou pour recueillir leurs impressions et commentaires, notamment sur la politique de sélection des locataires et d'attribution des logements.

La modernisation des logements et l'entretien des aires communes

Depuis plusieurs années, la Corporation effectue des sondages de satisfaction triennaux auprès de sa clientèle afin d'obtenir une rétroaction sur la qualité des services offerts.

Afin de mesurer des aspects plus précis de ses niveaux de service, la Corporation a mis en place en 2021 des sondages téléphoniques aléatoires réalisés par des employés de la Corporation. Ces sondages, d'un maximum de cinq (5) questions, portent sur la satisfaction de la clientèle à l'égard des logements modernisés, des déménagements et de l'entretien des aires communes.



Synthèse des résultats des sondages

Au moment de leur emménagement, la satisfaction des locataires à l'égard de :

LA PROPRETÉ DE LEUR LOGEMENT

9.1/10

L'ÉTAT ET DE LA FONCTIONNALITÉ DE LEUR LOGEMENT

8.8/10

LA COMPAGNIE DE DÉMÉNAGEMENT

8.4/10

LA COORDINATION ET DU SOUTIEN OFFERTS PAR LA CORPORATION CONCERNANT LE SUIVI ET LE DÉMÉNAGEMENT

9.3/10

Satisfaction des locataires à l'égard :

DE L'ENTRETIEN DES AIRES COMMUNES ET DES BUANDERIES

8.0/10

DES MESURES MISES EN PLACE EN RAISON DE LA COVID-19

8.0/10



La politique à l'égard de sélection des locataires et de l'attribution des logements

En décembre 2021, la Corporation a organisé deux rencontres avec des résidents, afin de recueillir leurs avis et impressions, dans le but de repenser la politique d'attribution des logements et de sélection des résidents.

Au cours de cette concertation, différents points de la politique ont été discutés, notamment les catégories de motifs à prioriser en cas de demandes de transfert de logements (sinistres, bilan psychosociaux, sous-peuplement, ...), ou les critères à retenir pour classer les demandes à l'intérieur d'une même catégorie (degré d'urgence, ancienneté, nombre d'enfants).

La perspective d'accueillir bon nombre de nouveaux locataires au cours des prochaines années porte à la discussion. Ces moments de précieux échanges ont permis d'affiner la politique, de mieux communiquer avec les résidents, et de les impliquer davantage dans les décisions de l'organisation.

Les employés

Le plan stratégique 2020-2025

La Corporation a organisé pour ses employés différents ateliers correspondants aux grands enjeux et objectifs du plan stratégique 2020-2025. Sous forme d'activités « remue-méninge », l'idée était non seulement de communiquer à tout le personnel les grandes priorités des années à venir, mais aussi et surtout, de faire un lien entre ces enjeux stratégiques et la réalité de terrain, afin que chacun se sente pleinement impliqué dans la réalisation de ce plan. Ces ateliers ont aussi permis de renforcer l'esprit d'équipe, le sentiment d'appartenance, et la cohésion au sein des groupes de travail.



UNE GESTION IMMOBILIÈRE DE QUALITÉ, 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 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.

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

UN SITE INSPIRANT, PORTEUR D'INNOVATION

Priorités

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

Projet phare

Explorer la possibilité de construire de nouvelles unités en favorisant la mixité sociale et un développement harmonieux du site.

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.

A large, mature tree with a thick trunk and dense green foliage. A white rectangular sticker with a red heart is affixed to the trunk. The background shows a grassy area and other trees under a bright sky.

Le thème des valeurs

Dans le même esprit, des ateliers sur le thème des valeurs portées par la Corporation ont aussi été organisés. Le but de cette activité était de réfléchir, en équipe, à ce que ces valeurs signifient au quotidien et leur donner vie de façon créative. Les employés ont pu assister aux réalisations de leurs collègues : une chorégraphie illustrant la valeur Respect, une émission radio fictive sur le thème de l'engagement, une présentation sur le thème de la fierté, en apprendre davantage sur l'immense diversité qui règne au sein de la Corporation par le biais d'une vidéo humoristique pleine de réalisme.

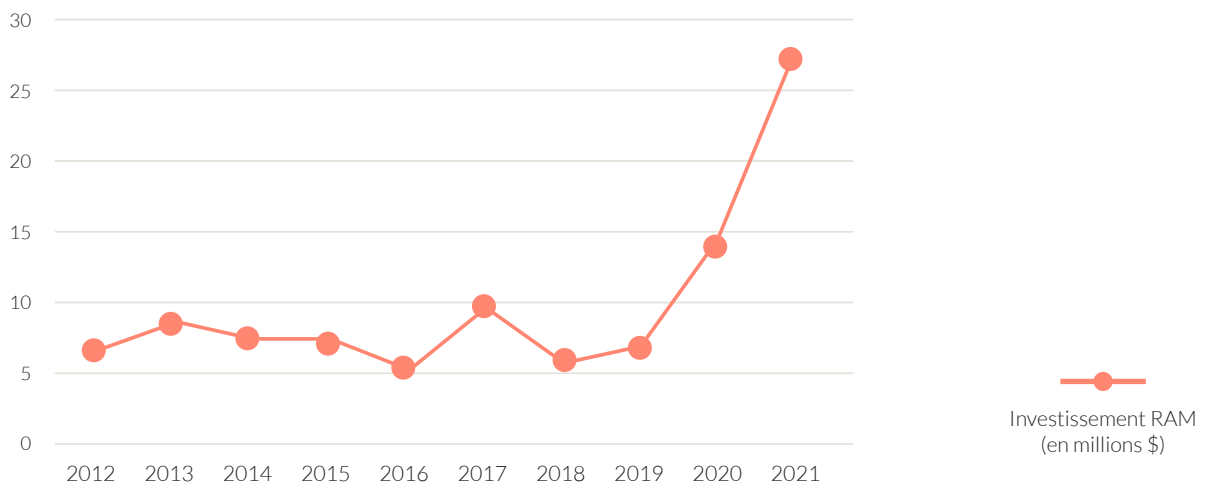




En 2021, la Corporation **se modernise**

La poursuite des projets de modernisation

L'année 2021 est marquée par le début du projet de modernisation du 100 rue Ontario (Tour 1), soit la phase 8A. Ce projet de 22 M\$ représente l'investissement de plus important jusqu'à présent dans le parc immobilier de la Corporation.



Malgré un contexte économique fragilisé par la pandémie où la pénurie de main d'œuvre et de matériaux de construction a affecté l'avancement de certains projets, l'équipe des projets majeurs a su maintenir le cap en réalisant des travaux à la hauteur de 25,8M\$. La majorité des projets prévus en 2021 ont ainsi pu être amorcés.

État d'avancement de la modernisation de notre parc immobilier



Outre la modernisation de tours (+60 logements), de multiplex (+24 logements) et de maisons de ville (+12 logements), l'année 2021 s'est terminée avec la réalisation d'autres types de projets tels que la réfection des toitures de 4 multiplex et de 2 tours ainsi que la réfection des parements et garde-corps de 4 tours et de multiplex (48 logements).

L'arrivée de la domotique

L'année 2021 est marquée par la mise en place d'un système de domotique au sein de la Corporation.

Concrètement, la domotique permet aux spécialistes d'être informés en temps réel sur une tablette ou via un message texte, d'un dysfonctionnement au niveau du système de chauffage, de la ventilation, d'alimentation en eau froide ou eau chaude.

« Le terme domotique désigne les différentes techniques permettant d'automatiser, au sein de l'habitation, la gestion des énergies et des dispositifs de communication, les appareils de sécurité et autres. Grâce à la domotique, le bâtiment est capable de s'autogérer en anticipant les besoins et les attentes des occupants parce qu'elle tient compte de leurs habitudes. Si la domotique est de plus en plus recherchée par les propriétaires d'immeubles, c'est parce qu'elle améliore considérablement le confort de l'habitat tout en optimisant la performance écoénergétique des équipements, augmentant ainsi leur durée de vie. »

Jonathan Morin, gestionnaire entretien et réparations

Une équipe qui s'adapte, l'équipe volante

L'équipe volante, dont la mission est principalement de remettre en état les logements vacants, a accompli une mission bonifiée de nouveaux défis.

- Remise en état de 15 logements vacants
- Installation d'une buanderie temporaire au 250 De Maisonneuve Est
- Installation de boîtes aux lettres temporaires à l'extérieur des multiplex en modernisation





Des interventions qui évoluent

Les gains de temps réalisés notamment grâce à la modernisation des logements et grâce notamment au nouveau système de domotique, permettent aux spécialistes de consacrer plus de temps à d'autres tâches ou projets.

Améliorations en électricité

- Installation de module de protection contre les surintensités dans tous les bâtiments afin de protéger les équipements informatiques
- Remplacement de luminaires dans les aires communes des multiplex et des tours
- Inspection des logements en modernisation
- Mise aux normes des panneaux indicateurs de sorties (pictogrammes universels running men) dans les tours
- Remplacement de plusieurs luminaires extérieurs par un modèle DEL
- Installation de conduits et filage pour ajout de plusieurs caméras sur le site

Avant la modernisation, une grande partie des appels de service était liée à des conduits bouchés, ou du matériel défectueux et obsolète. Le spécialiste en plomberie a vu lui aussi ses activités évoluer car ce type de déficiences a considérablement diminué permettant de concentrer l'expertise sur d'autres mandats.

Améliorations en plomberie

- Remplacement de 35 robinets dans les conciergeries des multiplex
- Réparations de 20 dispositifs anti-refoulement
- Modification au réseau de chauffage et du réseau d'eau chaude domestique pour l'ajout d'alarmes reliées à la domotique
- Installation d'une douche oculaire au garage conforme aux nouvelles normes de la CNESST
- Installation d'une buanderie temporaire au 250 De Maisonneuve Est
- Inspection des logements en modernisation
- Retrait de conduits désuets





En 2021, la Corporation **se mobilise**

Au-delà des activités annuelles régulières, il y a des enjeux indispensables qui méritent qu'on se mobilise.

Pour la sécurité, grâce au comité animation-prévention

Mis sur pied au printemps 2020 par la Corporation, le comité animation-prévention réunit l'arrondissement Ville-Marie, le SPVM, Go Jeunesse, le RSHQ, le CIUSSS et la Corporation. Le but est d'apaiser des tensions, déjà existantes mais exacerbées durant la pandémie, entre la population et les différents acteurs du maintien de l'ordre.

Deux rencontres tenues au printemps 2021 ainsi qu'une formation en interpellation policière ont mené aux objectifs principaux suivants :

- Assurer la sécurité du site et des résidents
- Améliorer les relations avec les résidents

Un calendrier des événements autorisés sur le site de la Corporation ou dans les parcs Toussaint-Louverture et Paul-Dozois a été partagé aux partenaires du comité, outil fort intéressant pour coordonner les efforts de chacun.

Les différents acteurs ont unanimement salué cette démarche. En privilégiant une approche communicative, plutôt qu'une approche coercitive, des améliorations ont rapidement été ressenties sur le terrain.

Pour la santé, grâce à la campagne de vaccination

Des liens étroits entretenus avec le CIUSSS et l'organisme Action Centre-Ville, ont permis d'offrir le vaccin aux résidents alors que la campagne de vaccination pour la COVID n'en était qu'à ses débuts.

Ainsi, le 22 février, près de 200 résidents ont été vaccinés, dont 18 à domicile.

L'administration des deuxièmes doses a eu lieu en juin, et celle des troisièmes doses en novembre.

Dans le même esprit, et soucieux de la santé de tous, la Corporation a maintenu la présence d'agents de sensibilisation dans les halls d'entrée des tours jusqu'en avril et poursuivi la désinfection quotidienne jusqu'à la fin mai.



Pour la culture, grâce à de nombreuses activités lors de la saison estivale

Les mois de juillet, août et septembre ont permis le déroulement de plusieurs activités malgré les nombreux travaux extérieurs ayant cours sur le site, le contexte de pandémie et dans le respect des mesures sanitaires imposées.



Musique

Dessin

Danses

Spectacles
d'illusionisme

Tai Chi

Théâtre

18 activités

43 plages
horaires

Des plus jeunes aux plus âgés, chacun a pu bénéficier d'un bain de culture et d'un moment de détente, grâce aux partenariats de la Corporation avec divers acteurs tels l'arrondissement Ville-Marie, Action Centre-Ville, MU, Go Jeunesse, la Société pour les Arts en Milieu de Santé, le Musée des beaux-Arts de Montréal et tant d'autres.



Pour l'environnement, grâce au potager des employés

Bien que la corporation soit déjà engagée dans la protection de l'environnement et le développement durable, plusieurs employés de la Corporation ont fait part de leur volonté d'aller plus loin, et se sont formés en comité.

La création d'un projet potager, fait par et pour le personnel, a permis de mettre à contribution les talents et connaissances de chacun et de rassembler les employés autour de la réalisation d'un projet commun.

Alors que certains choisissaient les plantes à cultiver et élaboraient le plan de culture, d'autres s'affairaient à la construction d'un bac surélevé. Grâce à la collaboration de l'organisme MU, les employés ont embelli le bac de motifs colorés.

En tout, ce projet aura rassemblé 16 participants autour de l'agriculture urbaine, l'art et la saine alimentation.

Pour les plus démunis

En moyenne, au Québec, 600 000 personnes se retrouvent dans le besoin durant le temps des Fêtes. Sensible à cette situation, la Corporation a décidé d'agir.

En soutien au Centre d'entraide et de ralliement familial (CERF), une quinzaine d'employés de la corporation ont participé au montage de paniers alimentaires pour les personnes dans le besoin.

« Pour moi, c'est un moment de gratitude. J'ai déjà eu besoin d'aide alimentaire dans ma vie et je suis chanceuse de ne plus faire partie des 600 000 Québécois qui en ont besoin. »

Une employée de la corporation



États financiers de La Corporation d'habitations Jeanne-Mance

31 décembre 2021

| | |
|--|-------|
| Rapport de l'auditeur indépendant | 29-30 |
| États des résultats et de l'évolution de l'actif net | 31 |
| État de la situation financière | 32 |
| État des flux de trésorerie | 33 |
| Notes complémentaires | 34-41 |
| Informations connexes | 42 |
| Renseignements supplémentaires | 43-44 |

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 2021, 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 2021, 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.¹

Le 19 mai 2022

¹ CPA auditeur, 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 2021

| | Notes | 2021 | 2020 |
|--|-------|------------------|-----------|
| | | \$ | \$ |
| Produits | | | |
| Apports | | | |
| Subventions | | | |
| Subventions fédérales | 12 | 1 954 060 | 2 557 727 |
| Subventions municipales | 12 | 651 353 | 852 576 |
| Contribution de la Ville de Montréal | | 12 000 | 12 000 |
| Amortissement des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles | 7 | 54 185 | 47 924 |
| | | 2 671 598 | 3 470 227 |
| Loyers et revenus de location | | | |
| Loyers résidentiels | | 2 364 150 | 2 406 668 |
| Électricité domestique | | 250 328 | 261 647 |
| Stationnements – non-résidents | | 116 708 | 99 919 |
| Autres revenus de location et de buanderie | | 27 630 | 25 991 |
| Location des espaces non résidentiels | | 28 764 | 27 543 |
| Stationnements – résidents | | 11 665 | 11 325 |
| | | 2 799 245 | 2 833 093 |
| Autres produits | | | |
| Revenus d'intérêts | | 20 012 | 30 095 |
| Produits d'assurances | | 396 302 | 38 500 |
| Divers | | 25 832 | 18 697 |
| | | 442 146 | 87 292 |
| | | 5 912 989 | 6 390 612 |
| Charges | | | |
| Administration | | 1 379 161 | 1 441 204 |
| Conciergerie et entretien | | 2 703 836 | 2 963 032 |
| Énergie, taxes, assurances et autres | | 1 710 277 | 1 533 209 |
| Services désignés | | 28 326 | 31 265 |
| Frais de sinistre | | 37 204 | 373 978 |
| Amortissement des immobilisations corporelles | | 54 185 | 47 924 |
| | 10 | 5 912 989 | 6 390 612 |
| 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 2021

| | Notes | 2021 | 2020 |
|--|---------|------------------|-----------|
| | | \$ | \$ |
| Actif | | | |
| À court terme | | | |
| Encaisse | | 5 876 728 | 3 509 071 |
| Débiteurs | 3 | 981 957 | 1 116 713 |
| Frais payés d'avance | | 92 576 | 81 651 |
| Subventions fédérales à recevoir | 12 | 1 899 379 | 1 540 369 |
| | | 8 850 640 | 6 247 804 |
| Immobilisations corporelles | | | |
| | 4 | 160 700 | 199 726 |
| | | 9 011 340 | 6 447 530 |
| Passif | | | |
| À court terme | | | |
| Créditeurs et charges à payer | 5 | 6 770 937 | 4 117 251 |
| Subventions municipales à payer | 12 | 2 079 597 | 2 130 328 |
| Produits perçus d'avance | | 106 | 225 |
| | | 8 850 640 | 6 247 804 |
| Apports reportés afférents aux immobilisations corporelles | | | |
| | 7 | 160 700 | 199 726 |
| | | 9 011 340 | 6 447 530 |
| Engagements et éventualités | | | |
| | 8 et 15 | | |
| Actif net | | | |
| | | — | — |
| | | 9 011 340 | 6 447 530 |

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 2021

| | 2021 | 2020 |
|--|------------------|-----------|
| | \$ | \$ |
| Activités de fonctionnement | | |
| Excédent des produits sur les charges | — | — |
| Éléments sans effet sur l'encaisse | | |
| Amortissement des immobilisations corporelles | 54 185 | 47 924 |
| Amortissement des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles | (54 185) | (47 924) |
| | — | — |
| Variation nette des éléments hors caisse du fonds de roulement de fonctionnement | | |
| Débiteurs | 134 756 | (340 487) |
| Frais payés d'avance | (10 925) | 6 342 |
| Subventions fédérales à recevoir | (359 010) | (597 006) |
| Créditeurs et charges à payer | 2 653 686 | 2 462 570 |
| Subventions municipales à payer | (50 731) | 22 819 |
| Produits perçus d'avance | (119) | (441) |
| | 2 367 657 | 1 553 797 |
| Activités d'investissement | | |
| Acquisition d'immobilisations corporelles | (15 159) | (52 086) |
| Activités de financement | | |
| Apports reportés afférents aux immobilisations corporelles | 15 159 | 52 086 |
| Augmentation nette de l'encaisse | 2 367 657 | 1 553 797 |
| Encaisse au début de l'exercice | 3 509 071 | 1 955 274 |
| Encaisse à la fin de l'exercice | 5 876 728 | 3 509 071 |

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 mandats 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 :

Adoption des modifications apportées au chapitre 3856, « Instruments financiers », en ce qui concerne les instruments financiers créés ou échangés dans une opération entre apparentés

Le 1^{er} janvier 2021, la Corporation a adopté les modifications du chapitre 3856, « Instruments financiers », du *Manuel de CPA Canada* (le « chapitre 3856 ») en ce qui concerne les instruments financiers créés ou échangés dans une opération entre apparentés.

Ces modifications apportées au chapitre 3856 donnent des indications sur l'évaluation d'un instrument financier issu d'une opération entre apparentés. Ces modifications exigent qu'un tel instrument financier soit initialement évalué au coût. Ce coût dépend du fait que l'instrument est assorti ou non de modalités de remboursement.

L'adoption de ces modifications n'a eu aucune incidence significative sur les informations à fournir ou sur les montants comptabilisés dans les états financiers de la Corporation au cours de la période considérée.

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.

Constatation 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.

2. Méthodes comptables (suite)

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.

Régime complémentaire de retraite

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

Instruments financiers

Évaluation initiale

Les actifs financiers et les passifs financiers créés ou échangés dans des opérations conclues dans des conditions de pleine concurrence sont constatés initialement à la juste valeur au moment où la Corporation devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument financier.

Les instruments financiers créés ou échangés dans des opérations entre apparentés sont initialement évalués au coût. Le coût d'un instrument financier issu d'une opération entre apparentés dépend du fait que l'instrument est assorti ou non de modalités de remboursement. Lorsqu'il l'est, le coût est déterminé au moyen de ses flux de trésorerie non actualisés, compte non tenu des paiements d'intérêts, et déduction faite des pertes de valeur déjà comptabilisées par le cédant. Sinon, le coût est déterminé en fonction de la contrepartie transférée ou reçue par la Corporation dans le cadre de l'opération.

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.

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.

La Corporation d'habitations Jeanne-Mance

Notes complémentaires

31 décembre 2021

3. Débiteurs

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|----------------|------------------|
| | \$ | \$ |
| Comptes clients | 1 164 | 1 484 |
| Taxes à la consommation à recevoir | 971 110 | 736 549 |
| Autres débiteurs | 9 683 | 378 680 |
| | 981 957 | 1 116 713 |

4. Immobilisations corporelles

| | Solde au 31 décembre 2020 | Acquisitions/ augmentations | Cessions/ radiations | Solde au 31 décembre 2021 |
|------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Coût | | | | |
| Équipements | 359 760 | 15 159 | — | 374 919 |
| Mobilier de bureau | 47 539 | — | — | 47 539 |
| Matériel roulant | 164 669 | — | — | 164 669 |
| | 571 968 | 15 159 | — | 587 127 |
| Amortissement cumulé | | | | |
| Équipements | 260 311 | 31 883 | — | 292 194 |
| Mobilier de bureau | 37 934 | 5 835 | — | 43 769 |
| Matériel roulant | 73 997 | 16 467 | — | 90 464 |
| | 372 242 | 54 185 | — | 426 427 |
| Valeur comptable nette | 199 726 | (39,026) | — | 160 700 |

5. Crédoiteurs et charges à payer

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | \$ | \$ |
| Comptes fournisseurs | 2 135 226 | 2 148 804 |
| Frais courus | 1 396 403 | 238 710 |
| Retenues sur contrats | 2 976 817 | 1 439 073 |
| Salaires et avantages sociaux à payer | 262 491 | 290 664 |
| | 6 770 937 | 4 117 251 |

6. Marge de crédit

La Corporation dispose d'une marge de crédit d'un montant autorisé de 500 000 \$ au 31 décembre 2021 (500 000 \$ au 31 décembre 2020), portant intérêt au taux préférentiel de 2,70 % majoré de 1,00 % (2,45 % majoré de 1,00 % au 31 décembre 2020), échéant le 30 juin 2022. La marge de crédit n'est pas garantie et n'était pas utilisée aux 31 décembre 2021 et 2020.

7. Apports reportés afférents aux immobilisations corporelles

| | 2021 | 2020 |
|---|-----------------|----------|
| | \$ | \$ |
| Solde au début | 199 726 | 195 564 |
| Plus : montants encaissés au cours de l'exercice | 15 159 | 52 086 |
| Moins : amortissement des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles | (54 185) | (47 924) |
| Solde à la fin | 160 700 | 199 726 |

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 724 543 \$. Les montants qui seront versés au cours des trois prochains exercices sont présentés comme suit :

| | \$ |
|------|---------|
| 2022 | 580 206 |
| 2023 | 144 337 |

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 21 943 754 \$ en 2021 (9 786 575 \$ en 2020). Ces engagements incluent des travaux prévus en 2021, mais reportés en 2022 pour un montant de 7 536 358 \$ (276 525 \$ en 2020).

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 61 600 \$ (58 700 \$ en 2020), celui-ci est déterminé par Retraite Québec.

La charge relative au régime de retraite est de 110 298 \$ (104 610 \$ en 2020).

10. Charges par objet

| | 2021 | 2020 |
|---|------------------|-----------|
| | \$ | \$ |
| Salaires et charges sociales | 1 861 677 | 1 963 727 |
| Énergie | 879 233 | 832 588 |
| Taxes foncières et scolaires | 662 901 | 553 412 |
| Entretien et réparations – immeubles | 352 057 | 404 846 |
| Entretien – terrains | 447 204 | 441 149 |
| Sécurité | 549 617 | 728 814 |
| Services professionnels | 444 596 | 486 463 |
| Fournitures d'entretien | 141 411 | 153 082 |
| Assurances | 168 144 | 147 209 |
| Frais informatiques | 77 653 | 73 913 |
| Frais de communication et de déplacement | 59 571 | 47 447 |
| Frais de sinistre | 37 204 | 373 978 |
| Formation | 38 961 | 6 491 |
| Développement social et communautaire | 28 326 | 31 265 |
| Conseil d'administration | 41 582 | 40 447 |
| Frais de gestion – stationnement | 22 964 | 18 297 |
| Entretien – matériel roulant | 21 026 | 19 101 |
| Fournitures de bureau | 16 621 | 12 996 |
| Frais d'association | 8 056 | 7 463 |
| | 5 858 804 | 6 342 688 |
| Amortissement des immobilisations corporelles | 54 185 | 47 924 |
| | 5 912 989 | 6 390 612 |

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 lié 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 27 561 993 \$ (14 508 056 \$ en 2020).

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 583 069 \$ (583 565 \$ en 2020). Ces dépenses incluent le versement annuel des taxes municipales de 558 468 \$ (442 250 \$ en 2020), ainsi que d'autres dépenses pour un montant de 24 601 \$ (141 315 \$ en 2020).

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.

12. Subventions

| | 2021 | | | 2020 |
|---|---------------------|--------------------|---------------------|--------------|
| | SCHL | CMM | Total | Total |
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Solde (à payer) à recevoir au début | 1 540 369 | (2 130 328) | (589 959) | (1 164 146) |
| Transactions de l'exercice | | | | |
| Déficit de fonctionnement | 1 954 060 | 651 353 | 2 605 413 | 3 410 303 |
| Acquisitions d'immobilisations corporelles (note 4) | 11 369 | 3 790 | 15 159 | 52 086 |
| R.A.M. | 20 671 495 | 6 890 498 | 27 561 994 | 14 508 056 |
| | 22 636 924 | 7 545 641 | 30 182 566 | 17 970 445 |
| Paiements effectués | — | 2 130 328 | 2 130 328 | 3 217 049 |
| | 22 636 924 | 9 675 969 | 32 312 894 | 21 187 494 |
| Contributions | | | | |
| Versements reçus | (22 277 914) | (9 625 238) | (31 903 152) | (20 613 307) |
| Contributions à recevoir de l'exercice | 359 010 | 50 731 | 409 742 | 574 187 |
| Solde (à payer) à recevoir à la fin | 1 899 379 | (2 079 597) | (180 217) | (589 959) |

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 s'est déprécié aux 31 décembre 2021 et 2020 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.

15. Éventualités

La Corporation fait l'objet de quatre réclamations totalisant 77 400 \$. 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 1 949 275 \$. 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 2021

(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 2020 | Acquisitions/ augmentations | Cessions/ radiations | Solde au 31 décembre 2021 |
|--|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Coût | | | | |
| Terrains | 700 000 | — | — | 700 000 |
| Bâtiments | 9 962 532 | — | — | 9 962 532 |
| Remplacement, améliorations et modernisation | 111 251 873 | 27 561 994 | (593 532) | 138 220 335 |
| | 121 914 405 | 27 561 994 | (593 532) | 148 882 867 |
| Amortissement cumulé | | | | |
| Terrains | — | — | — | — |
| Bâtiments | 9 962 532 | — | — | 9 962 532 |
| Remplacement, améliorations et modernisation | 42 442 995 | 6 920 796 | (593 532) | 48 770 259 |
| | 52 405 527 | 6 920 796 | (593 532) | 58 732 791 |
| | 69 508 878 | 20 641 198 | — | 90 150 076 |

L'évaluation municipale des immeubles pour l'exercice 2021 s'élève à 86 074 400 \$ (86 074 400 \$ en 2020) et à 27 250 100 \$ pour les terrains (27 250 100 \$ en 2020).

La Corporation d'habitations Jeanne-Mance

Renseignements supplémentaires

Exercice terminé le 31 décembre 2021

(non audités)

| | 2021 | | Variations | | | | 2020 | | Variations | | |
|--|-------------------|----------------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------|------------|-------------------|------------|-----------|-----------|
| | Budget | | Réel | | Budget | | Réel | | Réel | Réel 2021 | Réel 2020 |
| | \$ | Mensuel/ logement | \$ | Mensuel/ logement | \$ | % | \$ | \$ | % | | |
| Produits | | | | | | | | | | | |
| Subventions de fonctionnement fédérales | 2 520 513 | 267 | 1 954 060 | 207 | (566 453) | (29) | 2 557 727 | (603 667) | (24) | | |
| Subventions de fonctionnement municipales | 840 171 | 89 | 651 353 | 69 | (188 818) | (29) | 852 576 | (201 223) | (24) | | |
| Contribution de la Ville de Montréal | 12 000 | 1 | 12 000 | 1 | — | — | 12 000 | — | — | | |
| Subventions fédérales au R.A.M. | 27 021 193 | 2 858 | 20 671 495 | 2 186 | (6 349 697) | (31) | 10 881 042 | 9 790 453 | 90 | | |
| Subventions municipales au R.A.M. | 9 007 064 | 953 | 6 890 498 | 729 | (2 116 566) | (31) | 3 627 014 | 3 263 484 | 90 | | |
| Loyers résidentiels | 2 435 000 | 258 | 2 364 150 | 250 | (70 850) | (3) | 2 406 668 | (42 518) | (2) | | |
| Électricité domestique | 285 000 | 30 | 250 328 | 26 | (34 672) | (14) | 261 647 | (11 319) | (4) | | |
| Stationnements – non-résidents | 215 000 | 23 | 116 708 | 12 | (98 292) | (84) | 99 919 | 16 789 | 17 | | |
| Autres revenus de location et de buanderie | 30 000 | 3 | 27 630 | 3 | (2 370) | (9) | 25 991 | 1 639 | 6 | | |
| Location des espaces non résidentiels | 28 765 | 3 | 28 764 | 3 | (1) | — | 27 543 | 1 221 | 4 | | |
| Stationnements – résidents | 10 000 | 1 | 11 665 | 1 | 1 665 | 14 | 11 325 | 340 | 3 | | |
| Autres produits | — | — | 442 145 | 47 | 442 145 | 100 | 87 292 | 354 853 | 407 | | |
| Amortissement des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles | — | — | 54 185 | — | 54 185 | 100 | 47 924 | 6 261 | 13 | | |
| | 42 404 706 | 4 486 | 33 474 982 | 3 534 | (8 929 724) | (27) | 20 898 668 | 12 576 314 | 60 | | |
| Charges | | | | | | | | | | | |
| Administration | | | | | | | | | | | |
| Ressources humaines | 815 000 | 86 | 726 863 | 76 | (88 137) | (12) | 772 949 | (46 086) | (6) | | |
| Frais généraux d'administration | 819 500 | 87 | 574 646 | 60 | (244 854) | (43) | 594 342 | (19 696) | (3) | | |
| Frais informatiques | 78 000 | 8 | 77 653 | 8 | (347) | — | 73 913 | 3 740 | 5 | | |
| | 1 712 500 | 181 | 1 379 162 | 144 | (333 338) | (24) | 1 441 204 | (62 042) | (4) | | |
| Conciergerie et entretien | | | | | | | | | | | |
| Ressources humaines | 1 410 000 | 150 | 1 373 773 | 144 | (36 227) | (3) | 1 418 396 | (44 623) | (3) | | |
| Ressources matérielles | 1 182 500 | 126 | 1 245 799 | 131 | 63 299 | 5 | 1 460 858 | (215 059) | (15) | | |
| Entretien spécialisé | 172 000 | 18 | 84 263 | 9 | (87 737) | (104) | 83 778 | 485 | 1 | | |
| | 2 764 500 | 294 | 2 703 836 | 284 | (60 665) | (2) | 2 963 032 | (259 197) | (9) | | |



**CORPORATION
D'HABITATION**
Jeanne-Mance

CHJM.CA

Rédaction : Patricia Bouchard, Lucie Côté, Ariane Payette, Kévin Pénacq

Conception graphique et montage : Art & Graf

Photographies : Olivier Bousquet, Valérien Mazataud

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