

Rapport annuel 2022



**CORPORATION
D'HABITATION**
Jeanne-Mance



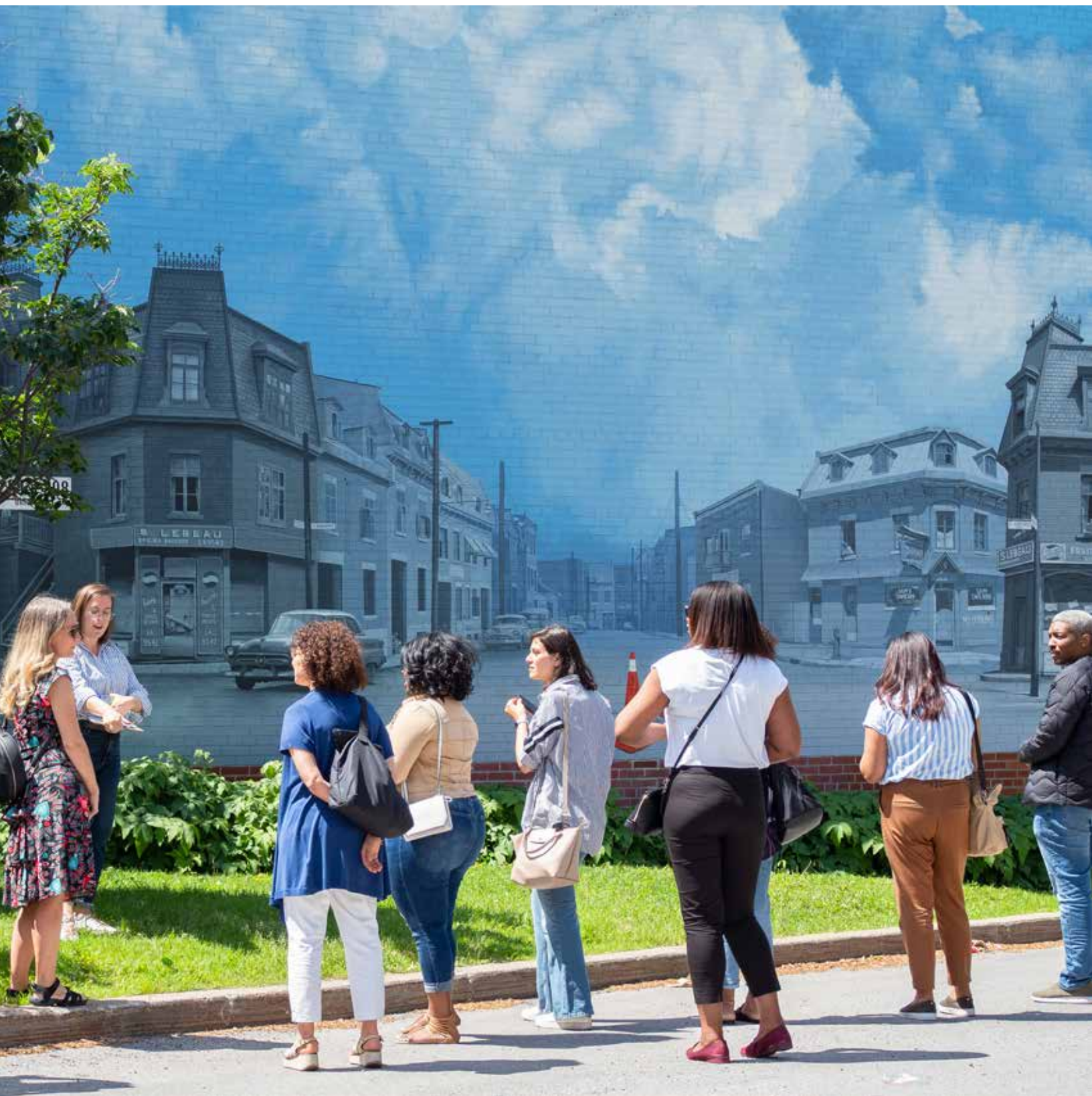
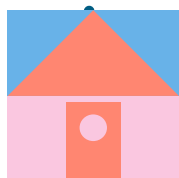


Table des matières

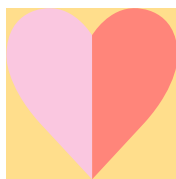
4	Message du président et de la directrice générale
5	Mission, vision et valeurs
6	Gouvernance
8	Organigramme
9	Une équipe engagée
10	Parc immobilier
10	Clientèle et typologie

En 2022, la CHJM...



12 ...s'ouvre

Inviter les ménages en attente d'un HLM aux portes-ouvertes
Réouvrir les listes d'admissibilité pour un logement aux HJM



14 ...accueille

Ouvrir les portes du site aux nouvelles familles
Convier les locataires à se rassembler
Célébrer l'été en musique et activités
Vivre le travail avec les collègues



16 ...s'adapte

Accueillir de nouveaux postes et s'adapter à une structure modifiée
S'ajuster de façon durable par la déminéralisation et le verdissement
Se préparer aux changements et réussir en équipe
Apprivoiser un nouveau logo et renouveler l'image corporative



18 ...se renouvelle

Poursuivre la modernisation et les autres projets majeurs
Initier la création du Comité consultatif des résidents (CCR)
Innover pour mieux communiquer les engagements qualité

22 États financiers 2022



Message du président et de la directrice générale

Après plus de 10 années de travaux de rénovation qui ont nécessité de libérer temporairement des logements, nous avons commencé au cours de l'année 2022 à recevoir de nouveaux locataires pour combler les logements nouvellement rénovés.

Pendant cette dernière décennie, certains membres de notre personnel qui travaillaient depuis plusieurs années ont quitté la CHJM et ont été remplacés par des employés pour qui le processus d'accueil de nouveaux locataires était méconnu.

Heureusement, la CHJM est une équipe très dynamique qui relève ce nouveau défi avec enthousiasme. Je tiens donc à remercier tous nos employés pour les efforts qu'ils manifestent et j'en profite pour souhaiter la bienvenue à tous les nouveaux résidents.

Pierre Bouchard
Président du conseil d'administration

Remettre les clés d'un logement subventionné à une famille dans le besoin est un immense privilège. L'équipe a été témoin de grandes émotions cette année et a pu reconnecter avec la mission première de la CHJM : offrir des logements de qualité aux ménages à faible revenu.

Les travaux de modernisation se poursuivent et prennent un sens nouveau, plus concret, par le biais de l'appréciation des nouveaux locataires qui emménagent dans un logement entièrement rénové.

En 2022, la Corporation d'habitation Jeanne-Mance S'OUVRE aux demandeurs de logements, ACCUEILLE de nouvelles familles, S'ADAPTE pour mieux répondre aux besoins et RENOUVELLE son image ainsi que ses engagements. La CHJM entre dans une nouvelle ère de son histoire.

Patricia Bouchard
Directrice générale

Mission

Offrir un parc de logements de qualité aux ménages à faible revenu, en favorisant un milieu de vie inclusif et épanouissant, sur le plan individuel et collectif.

Vision

Demeurer une référence en matière de logement social au Canada : notre 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 CHJM 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 locataires. Leur mandat, d'une durée de trois ans, est renouvelable.



■ ■ ■
Pierre Bouchard
Président



■ ■
Sergine
Hountondji
CPA, CGA
Administratrice



■ ■ ■
Danièle Thiboutot
Vice-présidente



■ ■
Lise Cayer
Administratrice



■ ■ ■
Debbie DiChiaro
Présidente du comité
d'audit



■ ■
Ashfak
Chowdhury
Administrateur



■
Analaura Cataldo
Administratrice
Depuis juin 2022



■ ■
Christiane
Laferrière
Administratrice
Jusqu'en juin 2022

■ 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.

■ Conseil d'administration

■ Comité d'audit

■ Comité d'aménagement

■ Comité vision d'avenir

■ Comité favoriser le mieux-vivre ensemble



■ ■ ■
Claudel Tchokonté
 Membre du
 comité d'audit
 Depuis mai 2022

■ Comité d'audit

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

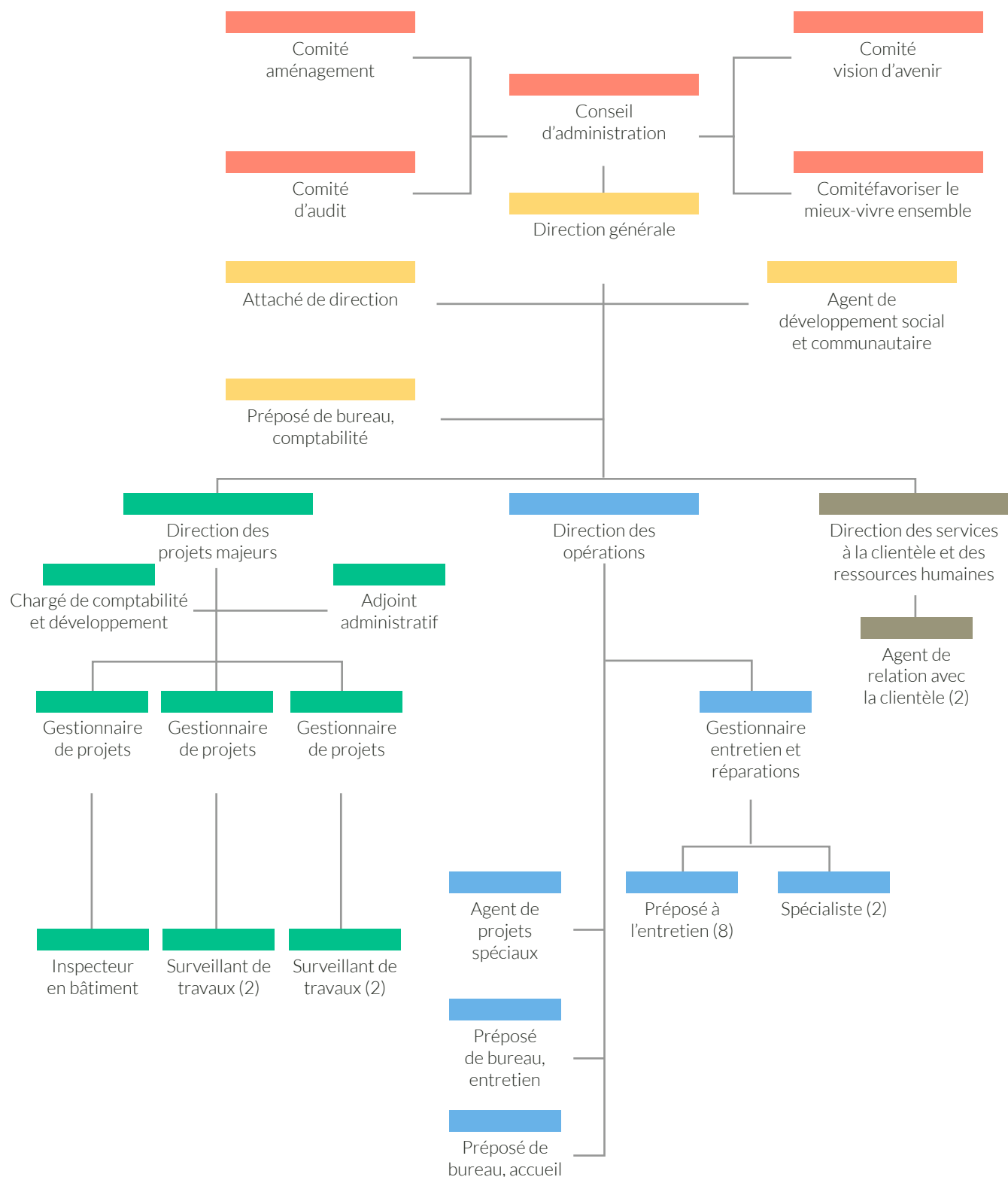
■ Comité d'aménagement

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.

■ Comité favoriser le mieux-vivre ensemble

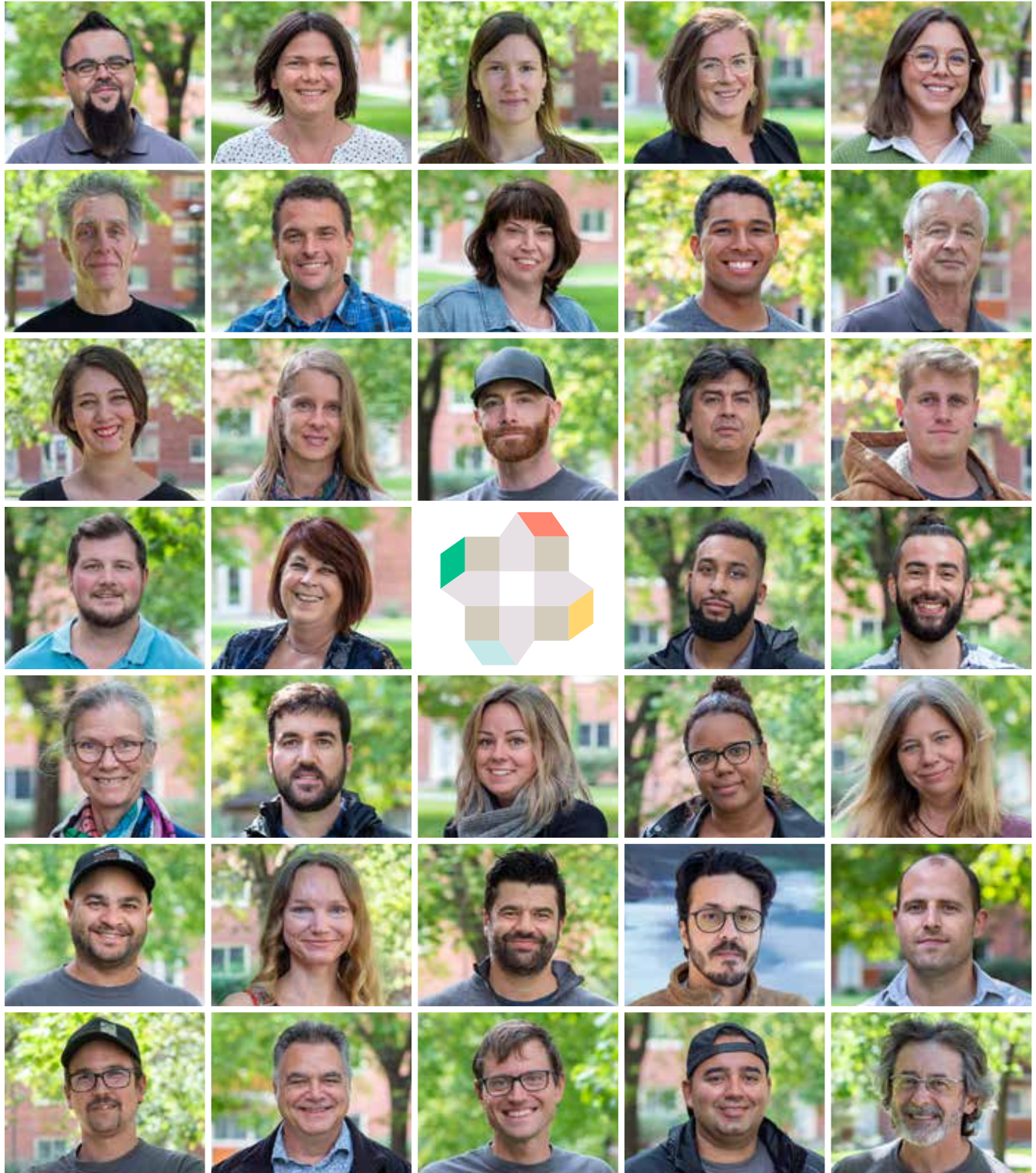
Le comité favoriser le mieux-vivre-ensemble est composé de six membres, qui sont nommés par le conseil d'administration pour émettre des recommandations quant aux orientations de la Corporation en matière de développement social et communautaire ainsi qu'à la sélection de différents projets sociaux et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

Organigramme



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

Un équipe engagée



Parc immobilier

La Corporation d'habitation Jeanne-Mance (CHJM) 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.

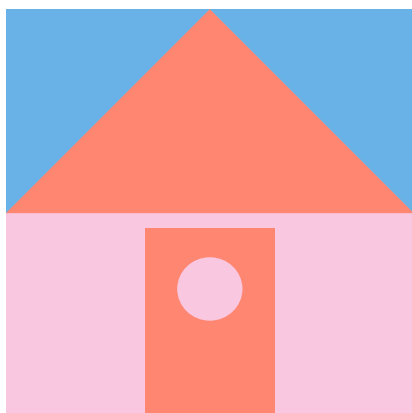
Situées au coeur du faubourg Saint-Laurent, les Habitations Jeanne-Mance représentent le plus grand ensemble de logements sociaux au Québec. Le site est délimité au nord par la rue Ontario, au sud par la rue Boisbriand, à l'ouest par la rue Saint-Dominique et à l'est par la rue Sanguinet.

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.

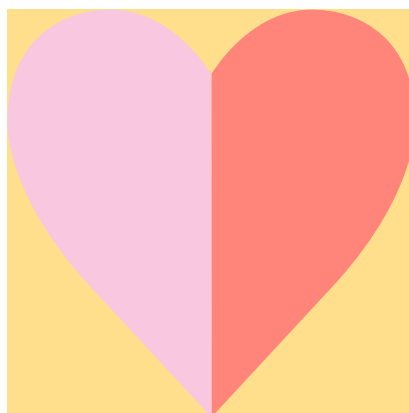
Clientèle et typologie

Clientèle	Nombre d'immeuble	Type d'immeuble	Nombre de logements		
Aînés	05	Tour	329	1 cc	528
			175	2 cc	
			24	1 cc adapté	
Familles	14	Multiplex	60	2 cc	210
			150	3 cc	
	09	Maison de ville	36	4 cc	50
28			788		

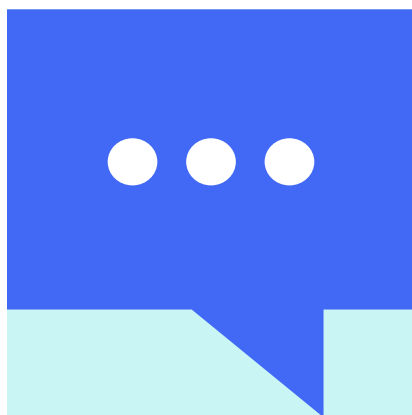
En 2022, la CHJM...



s'ouvre



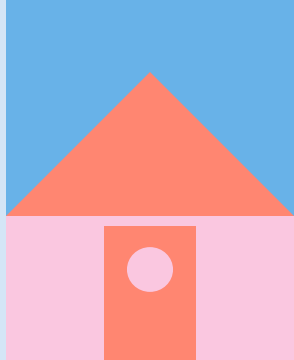
accueille



s'adapte



se renouvelle



En 2022, la CHJM s'ouvre

Depuis 10 ans, la Corporation d'habitation Jeanne-Mance converge ses initiatives vers l'amélioration de l'habitat. En 2022, le temps est venu de s'ouvrir. La CHJM est enfin prête à offrir des logements entièrement modernisés. L'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) gère les demandes de logement pour les HJM dans le cadre d'une entente de service.

Inviter les ménages en attente d'un HLM aux portes ouvertes

Avant d'amorcer la location des logements modernisés sous sa gestion, la CHJM a organisé une visite guidée afin que l'équipe du SADLR¹ de l'OMHM puisse se familiariser avec le site des HJM et ainsi, être plus à même de répondre aux questions des demandeurs qui démontrent un intérêt.

À la fin juillet, quatre journées portes ouvertes ont permis de faire la connaissance des aînés et des familles, déjà inscrites sur les listes de demandes de logements de l'OMHM pour le territoire de Ville-Marie. Ces journées comprenaient une tournée du site et la visite d'un logement modernisé. À certains moments et pour ceux qui le désiraient, la mise à jour de la demande de logement a pu se faire sur place avec un représentant de l'OMHM.

Au total, **1446** invitations
ont été envoyées, dont **1031** aux aînés
et **415** aux familles.

259 aînés, soit 25 % d'entre eux,
et **118** familles, soit 28 % d'entre elles,
et sont venus aux portes ouvertes.

¹ Service d'accueil des demandes de logement et de référence de l'Office municipal d'habitation de Montréal



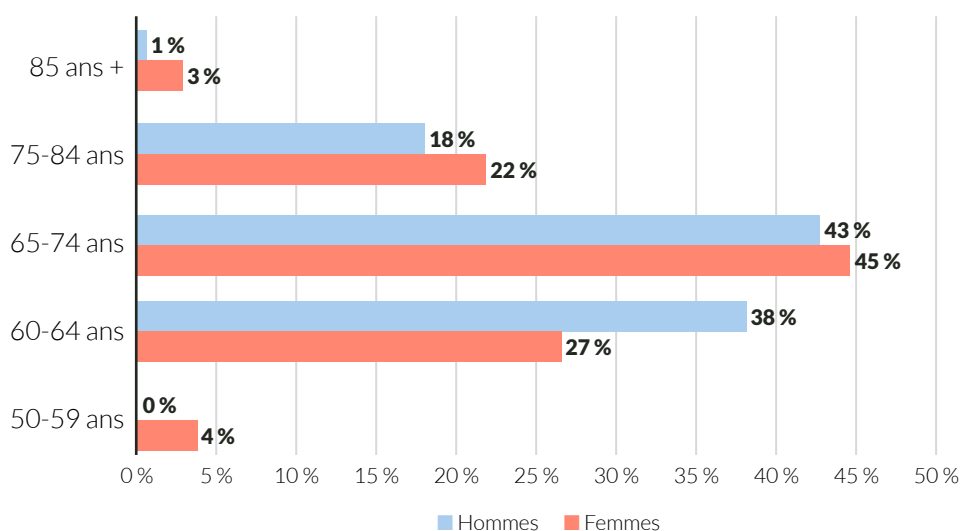
Réouvrir les listes d'admissibilité pour un logement aux HJM

Le 1^{er} septembre 2022 marque l'ouverture officielle des listes d'attente de la CHJM après une pause ayant permis de moderniser une bonne part du parc immobilier.

LES AÎNÉS

- 89% des ménages demandeurs de logements pour aînés (soit 215 ménages) sont composés de personnes seules, et 11 % (26 ménages) sont des couples.
- 97 % des ménages aînés ont demandé un logement 1CC (soit 234 ménages), 2 % (6 ménages) ont demandé un logement 2CC ; et un ménage a demandé un logement 1CC adapté.
- 59 % des demandeurs de logements 1CC pour aînés sont des hommes (soit 149 personnes) ; 41 % (105 personnes) sont des femmes.

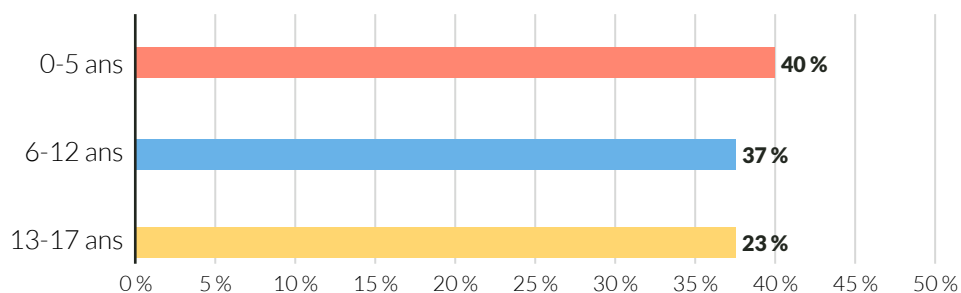
Aînés - Âge et sexe des demandeurs (1cc)



LES FAMILLES

- 45 % des demandes concernent un logement de 2CC (soit 37 ménages), et 55% (45 ménages) des demandes concernent des 3CC.
- Au sein des familles ayant au moins un enfant mineur : 40 % des enfants ont entre 0 et 5 ans ; 37% entre 6 et 12 ans ; et 23 % entre 13 et 17 ans.

Âge des enfants mineurs





En 2022, la CHJM accueille

Ouvrir les portes du site aux nouvelles familles

À l'automne 2022, la CHJM a accueilli une quinzaine de nouvelles familles dans ses logements fraîchement modernisés. Pour bien encadrer leur arrivée, l'équipe a mis en place un comité d'accueil des nouveaux résidents regroupant des employés de divers services. Le travail du comité a permis de produire une trousse d'accueil contenant des informations utiles comme le guide du locataire, les ressources du quartier, le règlement d'immeuble et des conseils pour bien entretenir son logement.

De par sa gestion de proximité, la CHJM intervient à tous les niveaux pour que l'intégration des nouvelles familles soit une réussite. Avant la remise des clés, celles-ci sont invitées à une rencontre d'information sur l'entretien du logement afin de prévenir l'usure prématurée des équipements. Après le déménagement, la CHJM organise des visites de courtoisie chez les nouveaux locataires pour présenter le préposé à l'entretien et aux réparations de l'immeuble et fait un suivi téléphonique pour recueillir la rétroaction des locataires et répondre à leurs questions.

Convier les locataires à se rassembler

Le 27 juillet, les locataires se sont réunis pour participer à l'activité barbecue offerte et organisée par la CHJM. Il s'agissait d'un premier rassemblement depuis le début de la COVID et ce fut un succès. L'enthousiasme et le plaisir étaient palpables. Discussions, rires, musique, chants et danse se sont déroulés pendant toute la durée de ce repas en plein air.

Le nouveau logo a alors été présenté en primeur avec quelques surprises : des tatouages pour les enfants, des sacs d'épis de maïs pour les adultes et un gâteau à partager.





Célébrer l'été en musique et activités

À l'été 2022, la Société pour les arts en milieux de santé (SAMS) a offert deux concerts en plein air et le chanteur Benoit Côté a comblé les aînés par une dizaine de prestations dans le parc Paul-Dozois.

Sur le terrain de basketball du parc Toussaint-Louverture, l'organisme Action Centre-ville a chapeauté une activité hebdomadaire estivale de danse en ligne fort appréciée par les résidentes et les résidents.



Vivre le travail avec les collègues

Afin de favoriser la cohésion d'équipe et permettre à chaque membre du personnel d'avoir une meilleure connaissance du travail de chacun au quotidien, la CHJM a réitéré l'expérience Vis mon travail, un échange de postes entre collègues permettant de découvrir, le temps d'une demi-journée, une fonction et un poste différent.

Toutes et tous ont jugé cette activité très enrichissante, tant sur le plan personnel que professionnel, et espèrent qu'elle sera renouvelée.





En 2022, la CHJM s'adapte

Accueillir de nouveaux postes et s'adapter à une structure modifiée

La perspective d'accueillir les nombreux locataires au cours des deux prochaines années requerrait d'adapter la structure organisationnelle et de prendre un virage client. La création d'une direction des services à la clientèle et des ressources humaines permet de mieux encadrer les activités de location tout en offrant une présence accrue en première ligne.

Par ailleurs, la gestion financière et comptable relève à présent de la direction générale qui s'est adjoint une équipe transversale permettant des contrôles internes optimisés : chargé(e) de comptabilité et développement, préposé(e) à la comptabilité ainsi qu'un(e) comptable professionnel(le) agréé(e) à temps partiel.



S'ajuster de façon durable par la déminéralisation et le verdissement

En partenariat avec l'Écoquartier St-Jacques et la Soverdi, la CHJM a entrepris un projet de déminéralisation et de verdissement, Verdir le sud, visant six zones sur le site des HJM.

En plus d'offrir aux locataires davantage d'espaces verts, ce projet permet aussi de favoriser la création d'îlots de fraîcheur, et d'intégrer des zones de rétention d'eau où seront acheminées les eaux pluviales afin de se conformer aux exigences de la Ville. Il fait bien sûr écho à l'enjeu transversal de notre plan stratégique : le développement durable. Cette démarche a suscité l'intérêt d'une équipe de production qui s'est déplacée sur le site pour réaliser le documentaire « Les forêts urbaines ».

Mieux s'adapter aux changements et réussir en équipe

Afin de cultiver l'esprit collaboratif qui uni le personnel, une activité de consolidation d'équipe s'est tenue à l'automne. La CHJM souhaitait s'outiller davantage pour mieux accompagner et former ses ressources humaines relativement aux changements en cours et à venir. À titre d'exemple, l'arrivée de nombreux nouveaux locataires est susceptible d'ébranler les façons de faire. C'est en développant l'agilité et l'ouverture qu'il est possible de poursuivre cette réussite et de relever les défis en équipe, et cela, quel que soit le contexte.





CORPORATION D'HABITATION Jeanne-Mance

Apprivoiser un nouveau logo et renouveler l'image corporative

L'année 2022 a été une année riche en changements, et puisque que la CHJM entre dans une nouvelle ère de son histoire, il paraissait indispensable d'adapter et de renouveler son image.

En concertation avec l'ensemble du personnel et avec l'appui d'une firme externe, la CHJM a donc adopté un nouveau logo et a travaillé à simplifier et à harmoniser ses communications, tout en développant une ligne graphique reconnaissable et cohérente. L'objectif visait à conserver les fondamentaux tout en modernisant.

Le dévoilement et le lancement officiel du logo ont eu lieu le 20 octobre 2022, en présence de nombreux partenaires et de plusieurs dignitaires représentant le niveau municipal, provincial et fédéral.



Soraya Martinez Ferrada

Secrétaire parlementaire du ministre du Logement et de la Diversité et de l'Inclusion, Députée fédérale d'Hochelaga



Benoît Dorais

Vice-président du comité exécutif
Responsable de l'habitation, de la stratégie immobilière, des affaires juridiques et des projets stratégiques
Maire de l'arrondissement du Sud-Ouest



Robert Beaudry

Membre du comité exécutif, Responsable de l'urbanisme, de la participation citoyenne et de la démocratie, Conseiller de la Ville



Patricia Bouchard

Directrice de la CHJM



Pierre Bouchard

Président du conseil d'administration de la CHJM

Ce beau moment d'échange a aussi été l'occasion de surprendre nos convives avec une exposition de photos d'époque des Habitations Jeanne-Mance et quelques artefacts découverts lors de l'inventaire archéologique suite aux fouilles effectués sur le site des HJM en septembre.

Soucieux de respecter l'enjeu transversal du développement durable, il s'agissait d'un évènement zéro déchet. Un petit signet ensemencé à l'image du nouveau logo a été remis aux personnes présentes.



En 2022, la CHJM se renouvelle

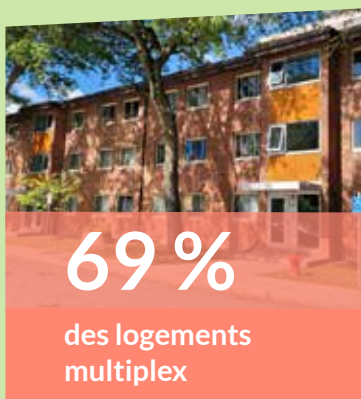
Poursuivre la modernisation et ses autres projets majeurs

L'année 2022 est marquée par le début du projet de modernisation du 100 boulevard De Maisonneuve Est (Tour 2), soit la phase 9A. Ce projet se déroule simultanément à la phase 8A, qui concerne principalement le 100 rue Ontario Est (Tour 1) entamé à l'automne 2021.



Malgré une pénurie de main-d'œuvre qui persiste et qui affecte 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 2022 ont ainsi pu être réalisés comme prévu.

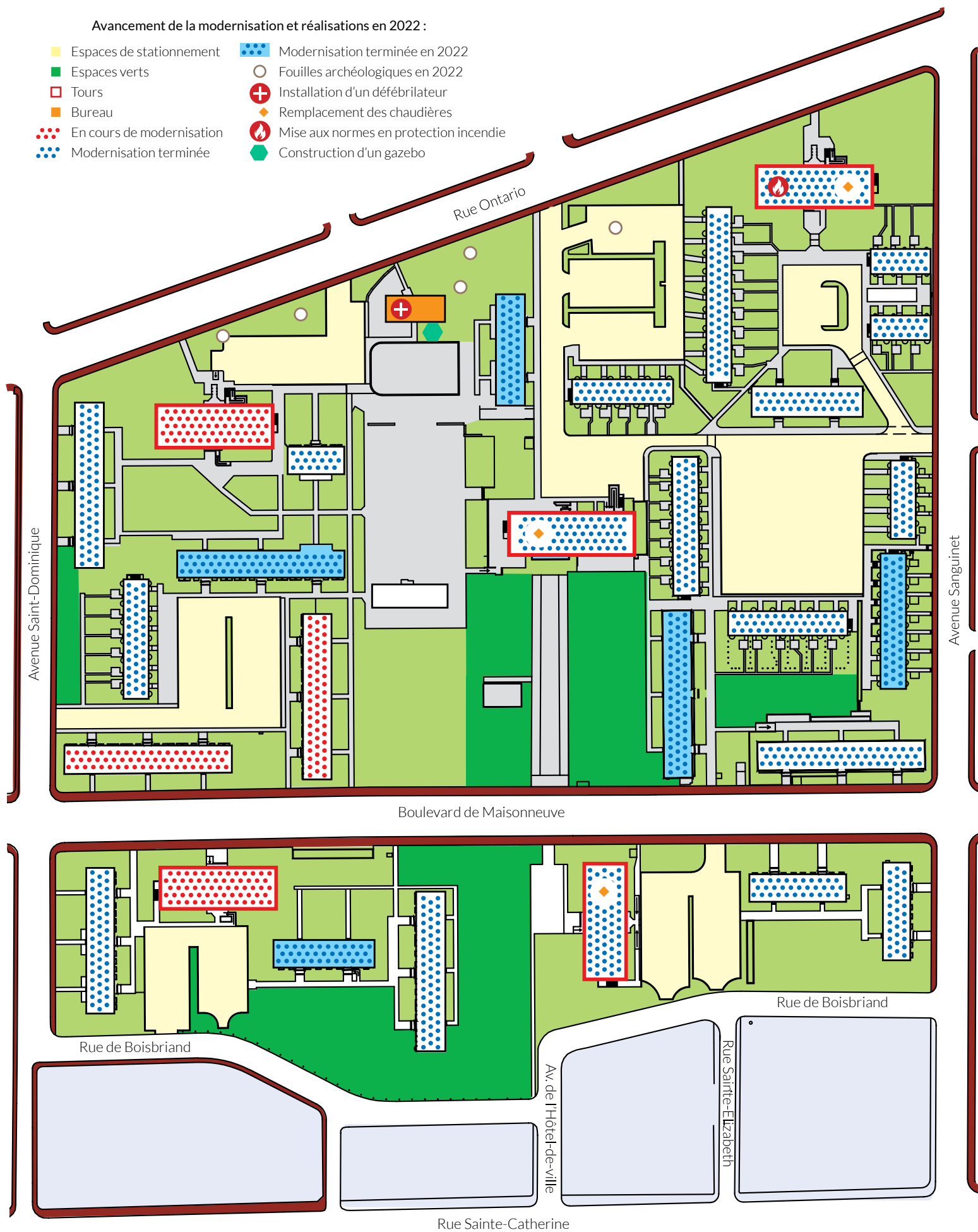
État d'avancement de la modernisation de notre parc immobilier



Dix-huit maisons de ville ont été rénovées en 2022 ; cela complète les travaux de modernisation pour ces bâtiments. 30 logements multiplex ont également été finalisés.

Avancement de la modernisation et réalisations en 2022 :

- | | |
|--|--|
| Espaces de stationnement | Modernisation terminée en 2022 |
| Espaces verts | Fouilles archéologiques en 2022 |
| Tours | + Installation d'un défibrillateur |
| Bureau | ♦ Remplacement des chaudières |
| En cours de modernisation | 🔥 Mise aux normes en protection incendie |
| Modernisation terminée | 🏠 Construction d'un gazebo |



Autres réalisations en 2022

- Mise en place d'un nouveau système de téléphonie IP;
- Acquisition d'une première voiturette 100% électrique;
- 118 déménagements de locataires en raison des travaux;
- Plus de 3000 appels de service traités et répondus dans les délais;
- Remplacement des valves défectueuses pour tous les bâtiments;
- Entretien et réfection de parements et garde-corps pour les tours et les multiplex.

Initier la formation du Comité consultatif des résidents (CCR)

Depuis le printemps 2022, et avec le soutien de la Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ), la CHJM redouble d'efforts afin d'inciter les locataires à s'impliquer davantage dans la prise de décision. À cet effet, plusieurs rencontres ont été organisées dans le but de former un Comité consultatif des résidents (CCR).

Bien que le comité ne soit pas encore formellement constitué, les locataires ont déjà eu l'occasion de faire entendre leurs voix, en soulevant la problématique de la fumée secondaire.

Ce faisant, la CHJM a réfléchi à transformer la tour du 100 rue Ontario Est, actuellement en travaux, afin d'en faire un environnement sans fumée.

Cette proposition, approuvée par le CCR puis par le conseil d'administration, entrera donc en vigueur à la remise en location de l'immeuble prévue en septembre 2023.


« Un tout jeune CCR qui donne son premier avis sur un enjeu qu'il a lui-même soulevé : c'est ça la consultation ! »

Robert Pilon,
coordonnateur de la FLHLMQ



Engagement Qualité

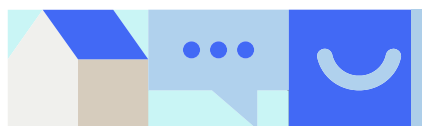




Votre logement

Nous vous demandons de garder votre logement en bon état et de nous signaler tout problème le plus rapidement possible.


- Nous vous livrons un espace propre, sécuritaire et en bon état.
- Lors de votre arrivée dans votre logement, nous vous accueillons chaleureusement et nous vous accompagnons.
- S'il y a un problème dans votre logement, communiquez avec nous. Nous agirons dans 5 jours ouvrables ou moins, entre 10 h et 16 h.



Notre service

Nous vous demandons d'être toujours respectueux et poli quand vous communiquez avec nous.

- Nous vous écoutons. Nous sommes toujours respectueux et polis.
- Nous sommes proches de vous : notre bureau est situé à quelques pas de votre logement.
- Si notre bureau est fermé, notre équipe de sécurité est là pour intervenir en cas d'urgence.
- Si vous voulez faire une plainte ou une réclamation, écrivez-nous. Nous confirmerons que nous avons reçu votre message dans 2 jours ouvrables ou moins. Nous vous répondrons dans 3 semaines ou moins.
- Si vous êtes absent quand nous intervenons dans votre logement, nous vous laissons un avis écrit pour dire que ce qui a été fait ou ce qui sera fait plus tard.



Les espaces

Nous vous demandons de nous aider à garder propres les espaces communs de votre immeuble.

- Nous vous informons des travaux prévues dans votre logement ou votre immeuble.
- Nous affichons toutes les dates de nettoyage fait dans les espaces communs de votre immeuble.

États financiers de La Corporation d'habitations Jeanne-Mance

31 décembre 2022

Rapport de l'auditeur indépendant	23-24
États des résultats et de l'évolution de l'actif net	25
État de la situation financière	26
État des flux de trésorerie	27
Notes complémentaires	28-35
Informations connexes	36
Renseignements supplémentaires	37-38

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 2022, 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 2022, 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.

La Corporation d'habitations Jeanne-Mance
État des résultats et de l'évolution de l'actif net
Exercice terminé le 31 décembre 2022

	Notes	2022 \$	2021 \$
Produits			
Apports			
Subventions			
Subventions fédérales	12	2 433 917	1 954 060
Subventions municipales	12	811 306	651 353
Contribution de la Ville de Montréal		12 000	12 000
Amortissement des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles	7	49 800	54 185
		3 307 023	2 671 598
Loyers et revenus de location			
Loyers résidentiels		2 333 060	2 364 150
Électricité domestique		238 765	250 328
Stationnements – non-résidents		188 955	116 708
Autres revenus de location et de buanderie		27 371	27 630
Location des espaces non résidentiels		28 764	28 764
Stationnements – résidents		9 986	11 665
		2 826 901	2 799 245
Autres produits			
Revenus d'intérêts		123 118	20 012
Produits d'assurances		—	396 302
Divers		9 124	25 832
		132 242	442 146
		6 266 166	5 912 989
Charges			
Administration		1 569 147	1 379 161
Conciergerie et entretien		2 593 613	2 703 836
Énergie, taxes, assurances et autres		2 024 342	1 710 277
Services désignés		29 264	28 326
Frais de sinistre		—	37 204
Amortissement des immobilisations corporelles		49 800	54 185
	10	6 266 166	5 912 989
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 2022

	Notes	2022	2021
		\$	\$
Actif			
À court terme			
Encaisse		7 574 788	5 876 728
Débiteurs	3	926 983	981 957
Frais payés d'avance		99 267	92 576
Subventions fédérales à recevoir	12	4 936 724	1 899 379
		13 537 762	8 850 640
Immobilisations corporelles	4	121 341	160 700
		13 659 103	9 011 340
Passif			
À court terme			
Créditeurs et charges à payer	5	10 955 311	6 770 937
Subventions municipales à payer	12	2 582 211	2 079 597
Produits perçus d'avance		240	106
		13 357 762	8 850 640
Apports reportés afférents aux immobilisations corporelles	7	121 341	160 700
		13 659 103	9 011 340
Engagements et éventualités	8 et 15		
Actif net		—	—
		13 659 103	9 011 340

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 2022

	2022	2021
	\$	\$
Activités de fonctionnement		
Excédent des produits sur les charges	—	—
Éléments sans effet sur l'encaisse		
Amortissement des immobilisations corporelles	49 800	54 185
Amortissement des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles	(49 800)	(54 185)
	—	—
Variation nette des éléments hors caisse du fonds de roulement de fonctionnement		
Débiteurs	54 974	134 756
Frais payés d'avance	(6 691)	(10 925)
Subventions fédérales à recevoir	(3 037 345)	(359 010)
Créditeurs et charges à payer	4 184 374	2 653 686
Subventions municipales à payer	502 614	(50 731)
Produits perçus d'avance	134	(119)
	1 698 060	2 367 657
Activités d'investissement		
Acquisition d'immobilisations corporelles	(10 441)	(15 159)
Activités de financement		
Apports reportés afférents aux immobilisations corporelles	10 441	15 159
Augmentation nette de l'encaisse	1 698 060	2 367 657
Encaisse au début de l'exercice	5 876 728	3 509 071
Encaisse à la fin de l'exercice	7 574 788	5 876 728

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.

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 rattachent.

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

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

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

2. Méthodes comptables (suite)

Régime complémentaire de retraite

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

Instruments financiers

Évaluation initiale

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.

3. Débiteurs

	2022	2021
	\$	\$
Comptes clients	2 481	1 164
Taxes à la consommation à recevoir	887 808	971 110
Autres débiteurs	36 694	9 683
	926 983	981 957

4. Immobilisations corporelles

	Solde au 31 décembre 2021	Acquisitions/ augmentations	Cessions/ radiations	Solde au 31 décembre 2022
	\$	\$	\$	\$
Coût				
Équipements	374 919	10 441	—	385 360
Mobilier de bureau	47 539	—	—	47 539
Matériel roulant	164 669	—	—	164 669
	587 127	10 441	—	597 568
Amortissement cumulé				
Équipements	292 194	30 971	—	323 165
Mobilier de bureau	43 769	2 362	—	46 131
Matériel roulant	90 464	16 467	—	106 931
	426 427	49 800	—	476 227
Valeur comptable nette	160 700	(39 359)	—	121 341

5. Crédoeurs et charges à payer

	2022	2021
	\$	\$
Comptes fournisseurs	2 725 091	2 135 226
Frais courus	3 159 096	1 396 403
Retenues sur contrats	4 795 577	2 976 817
Salaires et avantages sociaux à payer	275 547	262 491
	10 955 311	6 770 937

6. Marge de crédit

La Corporation dispose d'une marge de crédit d'un montant autorisé de 500 000 \$ au 31 décembre 2022 (500 000 \$ au 31 décembre 2021), portant intérêt au taux préférentiel de 6,45 % majoré de 1,00 % (2,70 % majoré de 1,00 % au 31 décembre 2021), échéant le 30 juin 2023. La marge de crédit n'est pas garantie et n'était pas utilisée aux 31 décembre 2022 et 2021.

7. Apports reportés afférents aux immobilisations corporelles

	2022	2021
	\$	\$
Solde au début	160 700	199 726
Plus : montants encaissés au cours de l'exercice	10 441	15 159
Moins : amortissement des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles	(49 800)	(54 185)
Solde à la fin	121 341	160 700

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 207 377 \$. Les montants qui seront versés au cours des trois prochains exercices sont présentés comme suit :

	\$
2023	165 377
2024	21 000
2025	21 000

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 25 577 612 \$ en 2022 (21 943 754 \$ en 2021). Ces engagements incluent des travaux prévus en 2022, mais reportés en 2023 pour un montant de 19 814 912 \$ (7 536 358 \$ en 2021).

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 64 900 \$ (61 600 \$ en 2021), celui-ci est déterminé par Retraite Québec.

La charge relative au régime de retraite est de 117 426 \$ (110 298 \$ en 2021).

10. Charges par objet

	2022	2021
	\$	\$
Salaires et charges sociales	1 845 028	1 861 677
Énergie	993 718	879 233
Taxes foncières et scolaires	827 304	662 901
Entretien et réparations – immeubles	343 832	352 057
Entretien – terrains	467 584	447 204
Sécurité	414 940	549 617
Services professionnels	655 312	444 596
Fournitures d'entretien	148 766	141 411
Assurances	203 316	168 144
Frais informatiques	83 739	77 653
Frais de communication et de déplacement	87 207	59 571
Frais de sinistre	—	37 204
Formation	14 223	38 961
Développement social et communautaire	29 264	28 326
Conseil d'administration	33 463	41 582
Frais de gestion – stationnement	36 520	22 964
Entretien – matériel roulant	12 299	21 026
Fournitures de bureau	15 498	16 621
Frais d'association	4 353	8 056
	6 216 366	5 858 804
Amortissement des immobilisations corporelles	49 800	54 185
	6 266 166	5 912 989

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 25 778 435 \$ en 2022 (27 561 993 \$ en 2021).

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 1 097 829 \$ (583 069 \$ en 2021). Ces dépenses incluent le versement annuel des taxes municipales de 732 319 \$ (558 468 \$ en 2021), ainsi que d'autres dépenses pour un montant de 365 510 \$ (24 601 \$ en 2021).

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

	2022			2021
	SCHL	CMM	Total	Total
	\$	\$	\$	\$
Solde (à payer) à recevoir au début	1 899 379	(2 079 597)	(180 218)	(589 959)
Transactions de l'exercice				
Déficit de fonctionnement	2 433 917	811 306	3 245 223	2 605 413
Acquisitions d'immobilisations corporelles (note 4)	7 831	2 610	10 441	15 159
R.A.M.	19 333 826	6 444 609	25 778 435	27 561 993
	21 775 574	7 258 525	29 034 099	30 182 565
Paievements effectués	—	2 079 597	2 079 597	2 130 328
	21 775 574	9 338 122	31 113 696	32 312 893
Contributions				
Versements reçus	(18 738 229)	(9 840 736)	(28 578 965)	(31 903 152)
Contributions à recevoir de l'exercice	3 037 345	(502 614)	2 534 731	409 741
Solde (à payer) à recevoir à la fin	4 936 724	(2 582 211)	2 354 513	(180 218)

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 2022 et 2021 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 fluctuent 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 97 000 \$. La direction de la Corporation conteste ces réclamations. Il est actuellement impossible d'évaluer le dénouement des litiges et le montant que la Corporation pourrait, le cas échéant, devoir verser. Aucune provision n'a été constituée aux états financiers, la Corporation évaluant l'éventualité à faible.

Également, dans le cadre des travaux de R.A.M., la Corporation est présentement en litige pour des montants totalisant 2 472 169 \$. 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 2022
(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 2021	Acquisitions/ augmentations	Cessions/ radiations	Solde au 31 décembre 2022
	\$	\$	\$	\$
Coût				
Terrains	700 000	—	—	700 000
Bâtiments	9 962 532	—	—	9 962 532
Remplacement, améliorations et modernisation	138 220 335	25 778 434	(875 427)	163 123 342
	148 882 867	25 778 434	(875 427)	173 785 874
Amortissement cumulé				
Terrains	—	—	—	—
Bâtiments	9 962 532	—	—	9 962 532
Remplacement, améliorations et modernisation	48 770 259	8 123 656	(875 427)	56 018 488
	58 732 791	8 123 656	(875 427)	65 981 020
	90 150 076	17 654 778	—	107 804 854

L'évaluation municipale des immeubles pour l'exercice 2022 s'élève à 153 102 700 \$ (86 074 400 \$ en 2021) et à 45 099 500 \$ pour les terrains (27 250 100 \$ en 2021).

La Corporation d'habitations Jeanne-Mance

Renseignements supplémentaires

Exercice terminé le 31 décembre 2022
(non audités)

	2022		Variations		2021		Variations	
	Budget		Réal		Réal		Réal 2022	
	\$	Mensuel/ logement	\$	Mensuel/ logement	\$	%	\$	%
Produits								
Subventions de fonctionnement fédérales	2 521 697	267	2 433 917	257	(87 780)	(4)	479 857	25
Subventions de fonctionnement municipales	840 566	89	811 306	86	(29 260)	(4)	159 953	25
Contribution de la Ville de Montréal	12 000	1	12 000	1	—	—	—	—
Subventions fédérales au R.A.M.	25 875 783	2 736	19 333 826	2 045	(6 541 957)	(34)	(1 337 669)	(6)
Subventions municipales au R.A.M.	8 625 260	912	6 444 609	682	(2 180 651)	(34)	(445 889)	(6)
Loyers résidentiels	2 435 000	258	2 333 060	247	(101 940)	(4)	(31 090)	(1)
Électricité domestique	285 000	30	238 765	25	(46 235)	(19)	(11 563)	(5)
Stationnements – non-résidents	215 000	23	188 955	20	(26 045)	(14)	72 247	62
Autres revenus de location et de buanderie	30 000	3	27 371	3	(2 629)	(10)	(259)	(1)
Location des espaces non résidentiels	28 765	3	28 764	3	(1)	—	—	—
Stationnements – résidents	10 000	1	9 986	1	(14)	—	(1 679)	(14)
Autres produits	—	—	132 242	14	132 242	100	(309 901)	(70)
Amortissement des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles	—	—	49 800	—	49 800	100	(4 386)	(8)
	40 879 071	4 323	32 044 601	3 384	(8 934 470)	(28)	(1 430 381)	(4)
Charges								
Administration								
Ressources humaines	815 000	86	719 436	76	(95 564)	(13)	(7 427)	(1)
Frais généraux	819 500	87	765 972	81	(53 538)	(7)	191 326	33
Frais informatiques	78 000	8	83 739	9	5 739	7	6 086	8
	1 712 500	181	1 569 147	166	(143 353)	(9)	189 985	14
Conciergerie et entretien								
Ressources humaines	1 410 000	149	1 383 735	146	(26 265)	(2)	9 962	1
Ressources matérielles	1 182 500	125	1 113 328	118	(69 172)	(6)	(132 491)	(11)
Entretien spécialisé	1 72 000	18	96 550	10	(75 450)	(78)	12 287	15
	2 764 500	292	2 593 613	274	(170 887)	(7)	(110 242)	(4)

La Corporation d'habitations Jeanne-Mance

Renseignements supplémentaires

Exercice terminé le 31 décembre 2022
(non audités)

	2022		Variations		2021		Variations	
	Budget		Réal		Réal		Réal 2022	
	\$	Mensuel/ logement	\$	Mensuel/ logement	\$	%	\$	%
Énergie, taxes, assurances et autres								
Énergie	915 000	97	993 718	105	78 718	8	879 233	13
Taxes	780 000	82	827 304	87	47 304	6	662 901	25
Assurances et autres	175 000	19	203 320	22	28 316	14	168 143	21
	1 870 000	198	2 024 342	214	154 338	8	1 710 277	18
Frais de sinistre	—	—	—	—	—	—	37 204	(100)
Services désignés	31 027	3	29 264	3	(1 763)	(6)	28 326	3
Amortissement des immobilisations corporelles	—	—	49 800	—	49 805	100	54 185	(8)
Remplacement, améliorations et modernisation	34 501 044	3 649	25 778 435	2 727	(8 722 610)	(34)	27 561 993	(6)
	40 879 071	4 323	32 044 601	3 384	(8 834 470)	(28)	33 474 982	(4)
Excédent des produits sur les charges	—	—	—	—	—	—	—	—



**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