Prévisions Budgétaires 2025

CORPORATION
D'HABITATION
Jeanne-Mance

Table des Matières

Mission, vision et valeurs 03

Faits saillants du budget 2025 04

Objectifs 2025 05

Prévisions budgétaires 06

Analyse des prévisions 07

Crédits 08

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.

Mission

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

Vision

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

RESPECT | **DIVERSITÉ** | **ENGAGEMENT** | **FIERTÉ**

Clientèle et typologie

Clientèle	Immeubles	Nombre d'immeubles	Nombre de logements
Aînés	**Tour**	**5**	**528 (1cc et 2cc)**
Familles	**Multiplex**	**14**	**210 (2cc et 3cc)**
	Maisons de ville	**9**	**50 (4cc et 5cc)**
		28	**788**

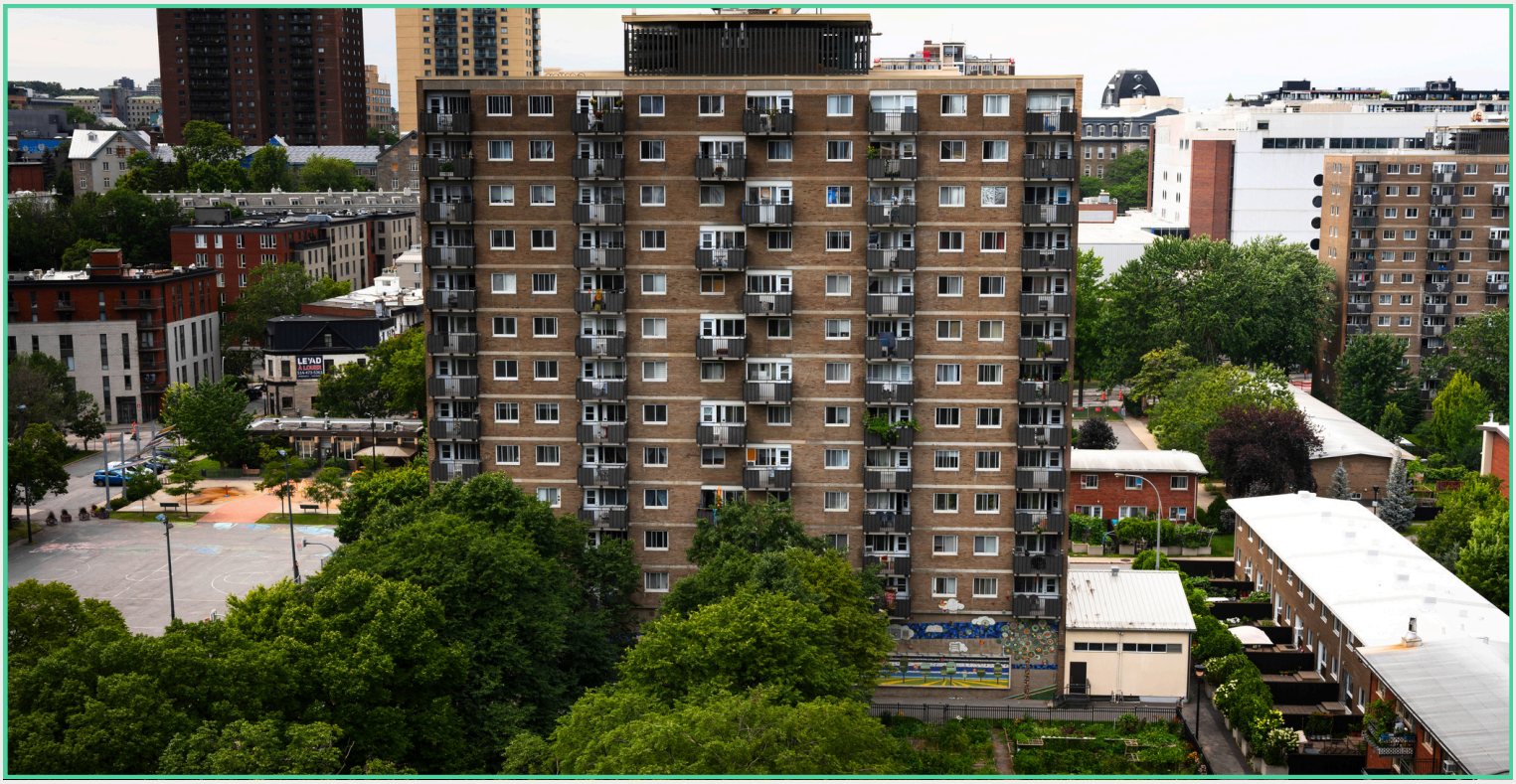
Faits saillants du budget 2025

Le budget 2025 tient compte des sommes nécessaires pour assurer la réalisation de tous les objectifs de la CHJM, tout particulièrement au niveau de la poursuite des travaux de Remplacement, Amélioration et Modernisation (RAM) du site.

Sommaire	Budget 2025
Revenus	**4 113 121 $**
Frais d'exploitation	**7 468 199 $**
RAM	**16 095 093 $**
Budget	**23 563 292 $**
Déficit	**19 450 172 $**

La CHJM intègre dans son budget annuel l'enveloppe dédiée au programme RAM. À cet égard, il est utile de préciser que le déficit, excluant les sommes investies dans le programme RAM, est de 3 355 079 $.

Le déficit de la CHJM est comblé à 75% par la Société canadienne d'hypothèques et de logements et à 25% par la Ville de Montréal, dont la part est versée par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).



Objectifs 2025

- **Poursuivre la mise en œuvre du programme RAM, dont le budget est de 16M$**
- **Mettre en location une deuxième tour d'habitation entièrement modernisée et sans fumée**
- **Accueillir une centaine de nouveaux résidents aînés**
- **Négocier et signer la nouvelle convention collective 2025-2030**
- **Poursuivre les démarches pour la réalisation du projet de construction de nouvelles unités sur le site**

Prévisions budgétaires par fonction

	BUDGET 2025	BUDGET 2024	ÉCART $
REVENUS	**4 113 121 $**	**3 588 515 $**	**524 606 $**
Loyer et revenus de locations	3 943 121 $	3 523 515 $	419 606 $
Autres revenus	170 000 $	65 000 $	105 000 $
DÉPENSES	**23 563 293 $**	**24 119 662 $**	**-556 370 $**
ADMINISTRATION	**1 901 660 $**	**1 797 500 $**	**104 160 $**
Ressources humaines	932 000 $	885 000 $	47 000 $
Frais généraux administratifs	884 960 $	829 500 $	55 460 $
Frais informatiques	84 700 $	83 000 $	1 700 $
ENTRETIEN ET CONCIERGERIE	**3 169 290 $**	**2 899 500 $**	**269 790 $**
Ressources humaines	1 431 000 $	1 225 000 $	206 000 $
Entretien terrains et bureaux	222 000 $	215 000 $	7 000 $
Ressources matérielles	1 380 020 $	1 317 500 $	62 520 $
Entretien non-récurrent	136 270 $	142 000 $	-5 730 $
ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES, SINISTRES	**2 367 800 $**	**2 245 000 $**	**122 800 $**
Énergie	1 100 000 $	1 100 000 $	-
Taxes	967 800 $	925 000 $	42 800
Assurances et sinistres	300 000 $	220 000 $	80 000
SERVICES DÉSIGNÉS CLIENTÈLE	**29 450 $**	**29 450 $**	**-**
Développement social et communautaire	29 450 $	29 450 $	-
RAM (Remplacement, Amélioration, Modernisation)	**16 095 093 $**	**17 148 212 $**	**-1 053 119 $**
Ressources humaines	1 342 000 $	1 275 000 $	67 000 $
Réaménagement de terrain	906 234 $	28 866 $	877 368 $
Réaménagement de logements	4 159 573 $	7 458 473 $	-3 298 900 $
Réfection des bâtiments	5 547 676 $	1 586 204 $	3 961 472 $
Remplacement et amélioration des systèmes	1 944 577 $	4 474 826 $	-2 530 249 $
Honoraires professionnels	2 097 280 $	2 240 781 $	-143 501 $
Travaux en urgence	97 752 $	84 062 $	13 690 $
DÉFICIT (EXCLUANT LE RAM)	**3 355 079 $**	**3 382 935 $**	**-27 856 $**
DÉFICIT TOTAL	**19 450 172 $**	**20 531 147 $**	**-1 080 975 $**

Analyse des prévisions budgétaires

Une hausse des revenus de l'ordre de 14.6 % est anticipée pour l'année 2025 en raison de la remise en location d'une centaine d'unités modernisées en cours d'année et compte tenu d'une importante augmentation au niveau des revenus d'intérêts et des revenus de l'Horoparc.

Administration : 1 901 660 $

La CHJM porte une attention particulière à ses dépenses. Dans cette optique, elle s'assure que ses frais d'administration n'excèdent pas 6% du total des dépenses prévues. Cependant, l'avancement de plusieurs dossiers litigieux entraîne le maintien de prévisions élevées au niveau des honoraires professionnels. La hausse des frais généraux s'explique par une augmentation marquée au niveau des frais de vérification et des frais de gestion liés à l'Horoparc proportionnels à l'augmentation des revenus qui en découle.

Entretien et conciergerie : 3 169 290 $

En matière d'entretien courant des immeubles de la CHJM, une hausse de 9.3 % s'explique d'une part, par l'augmentation graduelle du nombre de logements modernisés occupés qui entraîne davantage de dépenses d'entretien et conciergerie et d'autre part, par la pérennisation d'une équipe volante responsable des remises en état de logement lors des départs. Ceci a permis de réduire les contrats donnés à l'externe et mené à l'embauche de deux ressources supplémentaires.

Remplacement amélioration et modernisation (RAM) : 16 095 092 $

Les travaux de modernisation des logements s'étant terminés en 2024, plusieurs projets d'envergure se déploieront en 2025 tels que :

- Des correctifs au niveau des colonnes de drainage et des séparations coupe-feu de la tour du 250 rue Ontario
- La mise aux normes en sécurité incendie dans les tours
- L'ajout de thermopompes et le remplacement de chaudières
- Le resurfaçage de plusieurs toitures de bâtiments
- La rétention d'eau pluviale sur le site

Graphisme et rédaction : Patricia Bouchard, Kévin Pénacq
Crédits photos : Olivier Bousquet, Cédric Favre Félix

CORPORATION
D'HABITATION
Jeanne-Mance

150, rue ontario Est
H2X 1H1 Montréal
514-872-1221
www.chjm.ca