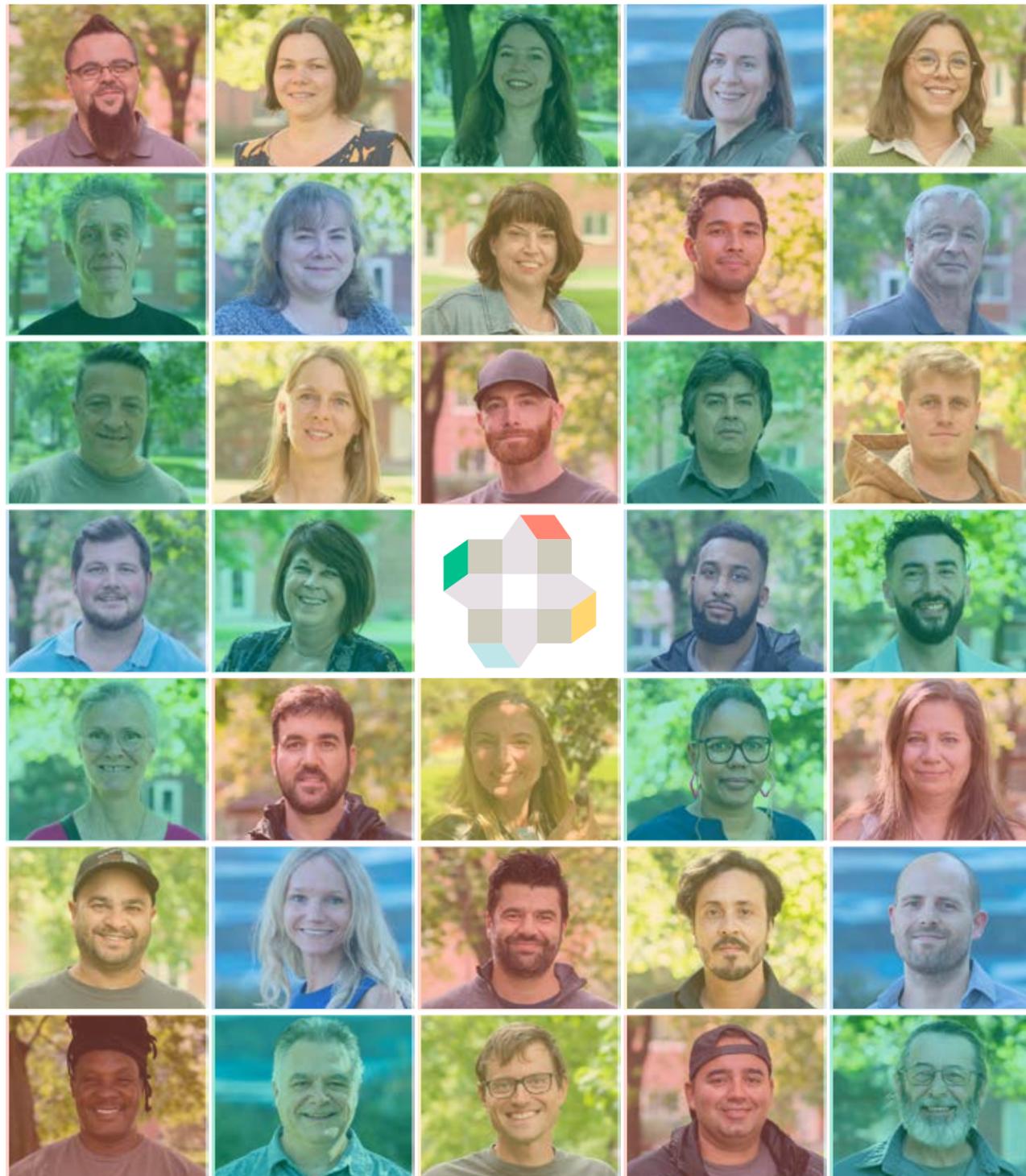




## Rapport annuel 2024



**CORPORATION  
D'HABITATION**  
Jeanne-Mance



Rédaction : Patricia Bouchard, Kévin Pénacq  
 Conception graphique et montage : Art & Graf  
 Photographies : Olivier Bousquet, Valérian Mazataud, Cédric Favre-Félix  
 Corporation d'habitation Jeanne-Mance  
 150, rue Ontario Est  
 Montréal (Québec)  
 H2X 1H1  
 514 872-1221

# Table des matières

- 4 Message de la présidente et de la directrice générale
- 5 Mission, vision et valeurs
- 6 Gouvernance
- 9 Parc immobilier
- 9 Clientèle et typologie

## En 2024, la CHJM...



### 10 Printemps

- Un grand ménage de printemps
- Un CCR en pleine floraison
- Des salles communautaires en éclosion
- Une saison foisonnante de visites exceptionnelles



### 16 Été

- Sous le ciel bleu : de nouvelles portes s'ouvrent
- Louer pour limiter les vacances d'été
- Entre soleil et sourires : portrait des locataires
- Des fêtes aux couleurs estivales
- Des camps ensoleillés pour tous les âges



### 22 Automne

- Sous les feuilles qui tombent, la modernisation touche à sa fin
- Un vent de changement : adoption d'une politique de gestion des plaintes
- Un automne coloré par les possibilités



### 28 Hiver

- Du banc de scie aux bancs de neige : l'équipe des opérations prête pour la saison !
- Une avalanche d'activités pour le temps des Fêtes
- Les employés aussi célèbrent Noël
- Quand l'hiver forme les esprits

- 32 Au gré des saisons : les engagements qualité
- 33 États financiers 2024



## Message de la présidente et de la directrice générale

Au fil des saisons, la continuité dans le changement. Tous les efforts convergent vers l'avancement des travaux et la location des unités modernisées. Deux ans maintenant à s'accompagner les uns les autres dans une course effrénée de changements positifs, autant pour les résidentes et les résidents que pour les membres du personnel, du conseil d'administration et l'organisation elle-même.

Il s'agit d'une transformation profonde, d'un retour aux sources qui consiste en cette crise du logement à offrir aux ménages dans le besoin beaucoup plus qu'un toit, mais bien un milieu de vie. En 2024, ce sont 271 nouvelles personnes qui ont emménagé aux Habitations Jeanne-Mance (123 locations), soit une augmentation de 27% par rapport à l'an dernier.

Afin de relever ce défi de taille, les locataires et les membres de l'équipe de la CHJM se sont mobilisés autour d'un objectif commun : favoriser l'adaptation tout en cultivant le plaisir. Plusieurs activités et formations ont permis aux gens de tisser des liens, créer des espaces collaboratifs, autant dans leur espace de vie que dans leur milieu de travail. Grâce à la présence récente et dynamique du comité consultatif des résidents (CCR), on envisage l'avenir ENSEMBLE!

Enfin, la Corporation d'habitation Jeanne-Mance a le privilège d'être soutenue par deux copropriétaires de choix : la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) et la Ville de Montréal. Grâce à leur apport financier et leur collaboration active à la gouvernance, le site traverse le temps et s'adapte aux saisons tout en préservant son caractère unique.

En 2024, un nouveau duo, féminin cette fois, à la présidence et à la direction générale. Sergine Hountondji siège au conseil d'administration depuis 2021. Comptable agréée de profession, son parcours et son leadership rassembleur font d'elle une présidente engagée.

Sergine Hountondji  
Présidente du conseil d'administration

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 CHJM 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.

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
|    | <br>Sergine Hountondji<br>Présidente                                |    | <br>Claudel Tchokonté<br>Administrateur        |
|   | <br>Danièle Thiboutot<br>Vice-présidente                            |   | <br>Ashfak Chowdhury<br>Administrateur         |
|  | <br>Debbie DiChiaro<br>Trésorière et présidente du comité d'audit |    | <br>Christiane Laferrière<br>Administratrice |
|  | <br>Khadoudja Hatem<br>Administratrice                            |  Conseil d'administration<br> Comité d'audit<br> Comité d'aménagement<br> Comité vision d'avenir<br> Comité favoriser le mieux-vivre ensemble<br> Comité développement durable |   |



## ■ 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 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.

## ■ 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.

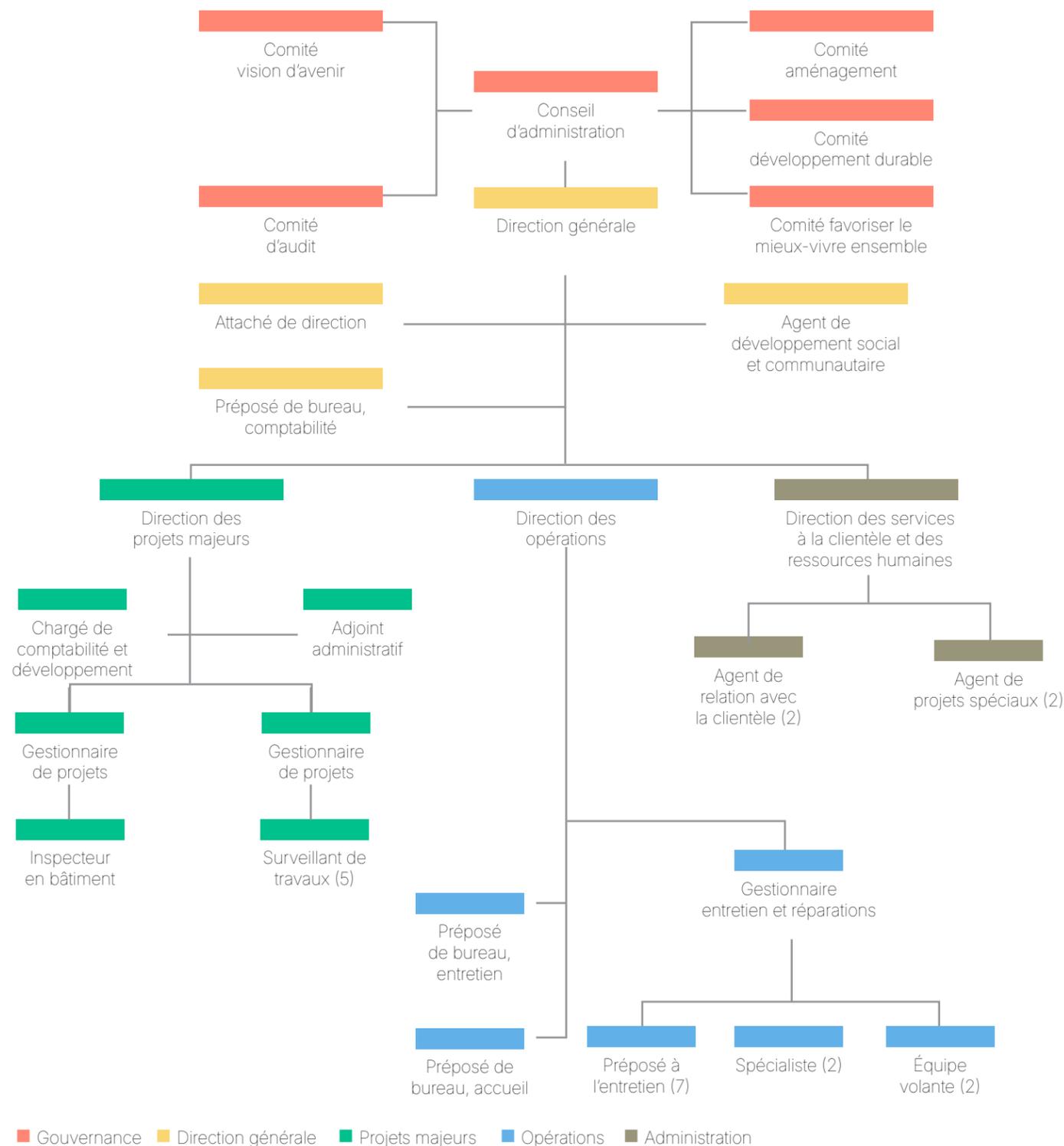
## ■ Comité favoriser le mieux-vivre ensemble

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 CHJM 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.

## ■ Comité développement durable

Le comité développement durable dont la composition est en cours comprendra cinq à huit membres nommés par le conseil d'administration. Officialisé en 2023, le mandat consiste à proposer des orientations stratégiques, veiller à ce que les activités de la CHJM soient cohérentes avec la philosophie du développement durable et les meilleures pratiques actuelles et soutenir les projets à forte portée au bénéfice des locataires.

# Organigramme



# 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 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        |     |
|           |                   |                 | <b>28</b>           | <b>788</b>  |     |



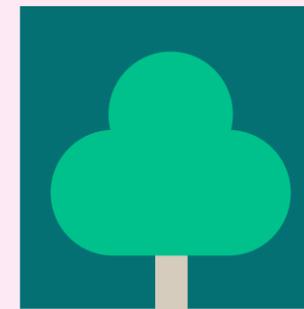
# Printemps

## Un grand ménage du printemps

Plus du tiers du site des Habitations Jeanne-Mance est composé d'espaces verts. En ce printemps 2024, la CHJM a donc organisé une grande corvée de nettoyage à laquelle étaient conviés locataires, employés et organismes communautaires.



Appuyé par la Société écocitoyenne de Montréal (SEM), ce rendez-vous a été l'occasion de se réunir autour d'un but commun : protéger le poumon-vert du centre-ville et préserver la beauté de ce milieu de vie partagé. Face au succès de cette activité, elle sera réitérée chaque année.



**32 %**  
d'espaces verts



**15 %**  
d'espaces de stationnement



**18 %**  
de bâtiments



Le verger a été bonifié grâce au travail des horticultrices de la SEM qui ont planté de nouveaux arbres fruitiers pour le plus grand bonheur des locataires.

Des étudiants en agriculture urbaine ont d'ailleurs pu bénéficier de visites interactives planifiées.



*Breath of spring*  
2011

David Guinn & Phillip Adams  
Série Les quatre saisons

270-280 boul. De Maisonneuve Est

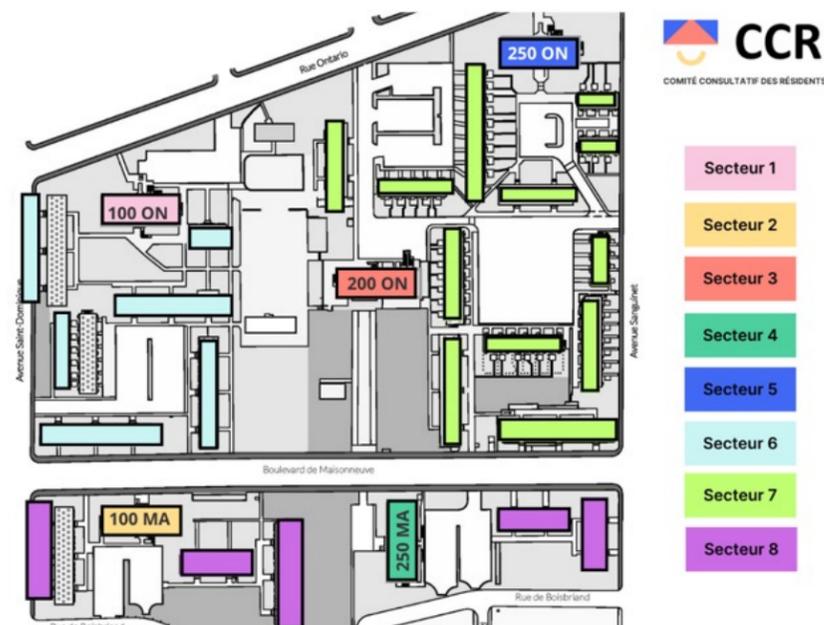
## Un CCR en pleine floraison

Le printemps 2024 a aussi permis au Comité consultatif des résidents (CCR) de tenir son assemblée générale annuelle (AGA), un an après son officialisation.

Au cours de cette rencontre, les locataires des huit secteurs de la CHJM ont élu leurs représentantes et représentants.



Au total, le CCR s'est réuni à six reprises en 2024 pour traiter divers sujets : adoption de nouveaux règlements généraux, nomination d'un exécutif, entretien du site, sécurité, organisation d'activités, consultation à propos de politiques internes.



**CCR**  
COMITÉ CONSULTATIF DES RÉSIDENTS

- Secteur 1
- Secteur 2
- Secteur 3
- Secteur 4
- Secteur 5
- Secteur 6
- Secteur 7
- Secteur 8

## Des salles communautaires en éclosion

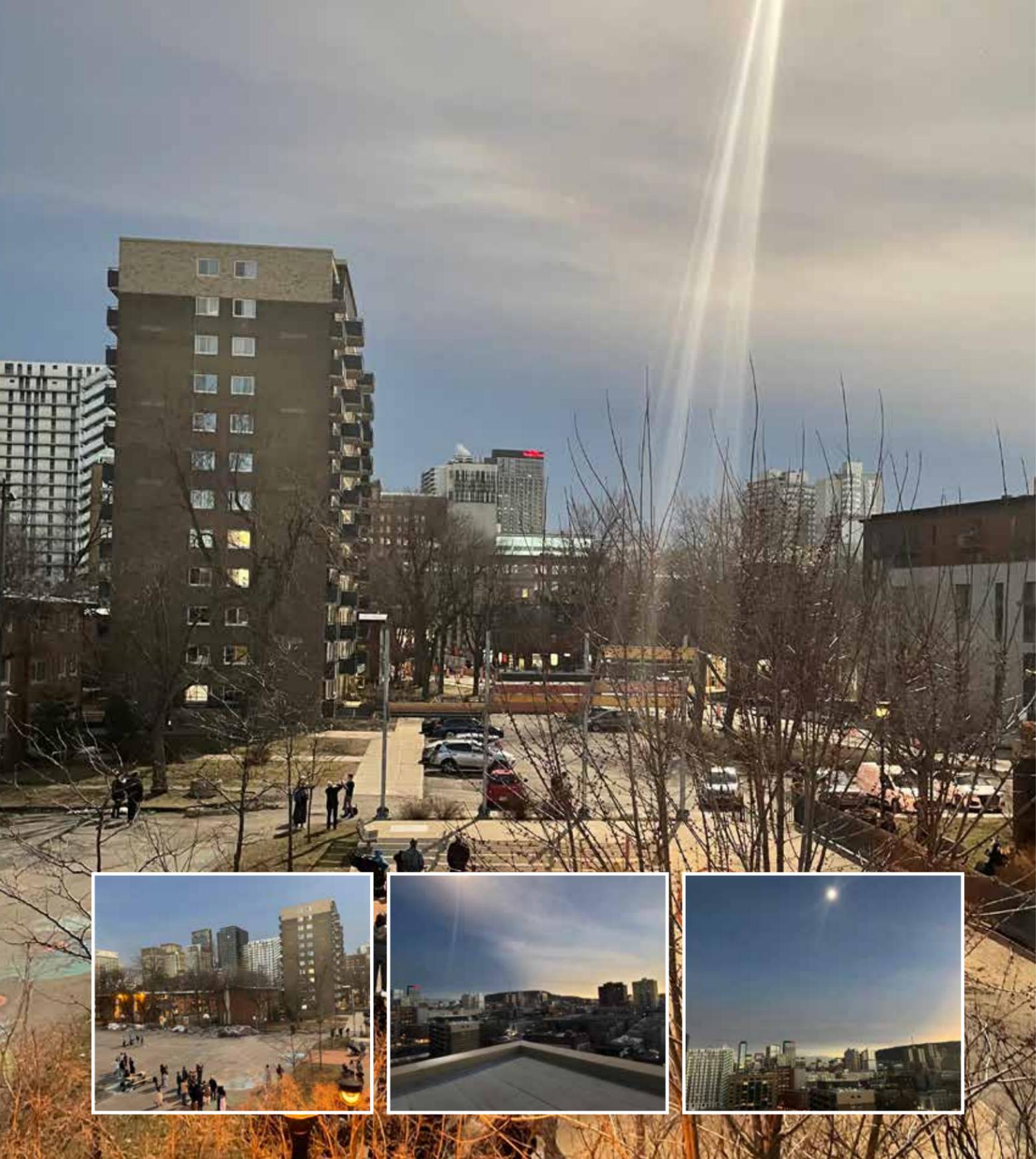
En mai 2024, suivant la fin des travaux de modernisation à la tour d'habitation située au 100 rue Ontario Est, les locataires ont été conviés à l'inauguration de leur nouvelle salle communautaire.

La CHJM a profité de cette occasion pour lancer un projet pilote permettant aux locataires d'accéder librement à la salle commune de leur immeuble lorsqu'elle n'est pas réservée. Une belle occasion de se réunir pour discuter et apprendre à connaître ses voisins.



Les enfants inscrits aux activités de Go Jeunesse, supervisés par l'équipe de MU, ont même embelli la salle d'une nouvelle murale. Une brise de jeunesse au bénéfice de nos aînés !

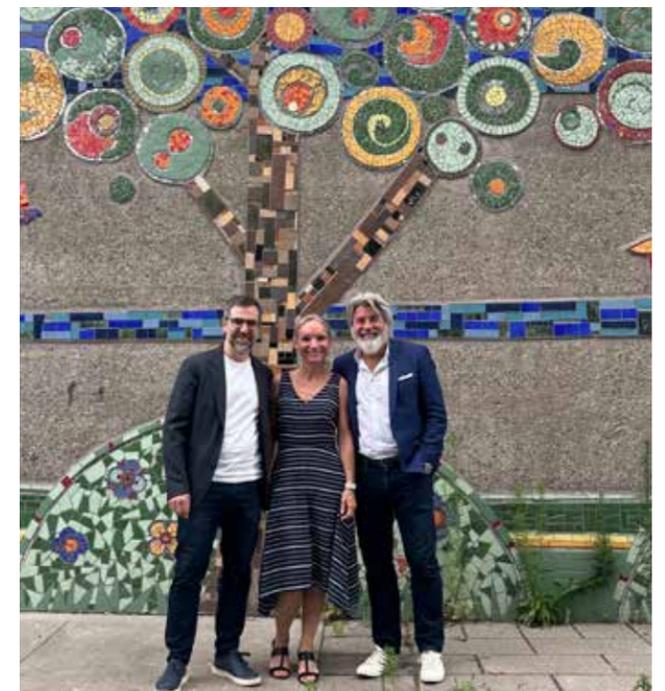




Un événement unique en avril 2024 : l'éclipse solaire.

## Une saison foisonnante de visites exceptionnelles

En mai 2024, la directrice générale a eu le privilège de recevoir plusieurs personnalités politiques, dont l'honorable Pascale St-Onge, Ministre fédérale du Patrimoine canadien qui a choisi la Corporation d'habitation Jeanne-Mance pour faire une annonce importante en compagnie de Monsieur Benoit Dorais, Vice-président du comité exécutif de la Ville de Montréal.



Un peu plus tard dans l'année, c'est l'honorable Pablo Rodriguez, Ministre fédéral canadien des Transports et lieutenant politique pour le Québec ; ainsi que l'honorable Steven Guilbeault, Ministre fédéral de l'Environnement du Changement climatique qui ont foulé le site des HJM.

Été

## Sous le ciel bleu : de nouvelles portes s'ouvrent

Les 17 et 18 juillet 2024, la CHJM a organisé deux nouvelles journées portes ouvertes, notamment dans le but de faire visiter les logements de deux chambres à coucher aux personnes âgées. En effet, les listes pour bénéficier d'un logement d'une chambre à coucher sont déjà bien remplies, mais les demandes pour les appartements de deux chambres sont beaucoup moins nombreuses.

|                            |                               |                            |
|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| 674<br>lettres<br>envoyées | 141<br>demandeurs<br>présents | 21%<br>de<br>participation |
|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|

## Louer pour limiter les vacances d'été

Entre 2023 et 2024, le nombre de ménages et d'occupants a augmenté de 27%. Les Habitations Jeanne-Mance ont eu le bonheur d'accueillir 271 nouveaux locataires soit 98 personnes pour les tours et 173 personnes dans les logements réservés aux 49 nouvelles familles. Au 31 décembre 2024, on dénombrait 1290 occupants locataires sur le site.

### Nouvelles locations

| Tours   | Multiplex   | Site complet  |
|---|---|---|
|  |  |  |
| <b>+74</b> Baux<br>2024   | <b>+49</b> Baux<br>2024   | <b>+123</b> Baux<br>2024  |

Avec les arrivées, viennent les départs. En 2024, 21 ménages locataires (34 personnes) sont partis pour les motifs suivants : décès (7), hospitalisation, CHSLD ou problèmes de santé (6), raisons personnelles (5), résidence avec services (1), achat d'une maison (1) et autres (1).

En 2024, sept ménages ont été accueillis en urgence aux HJM, parce qu'ils étaient sans logis ou référés par le Service de référence de l'OMHM, dont trois à l'occasion du 1<sup>er</sup> juillet.



MUMTL.ORG

*Hot summer night*  
2010

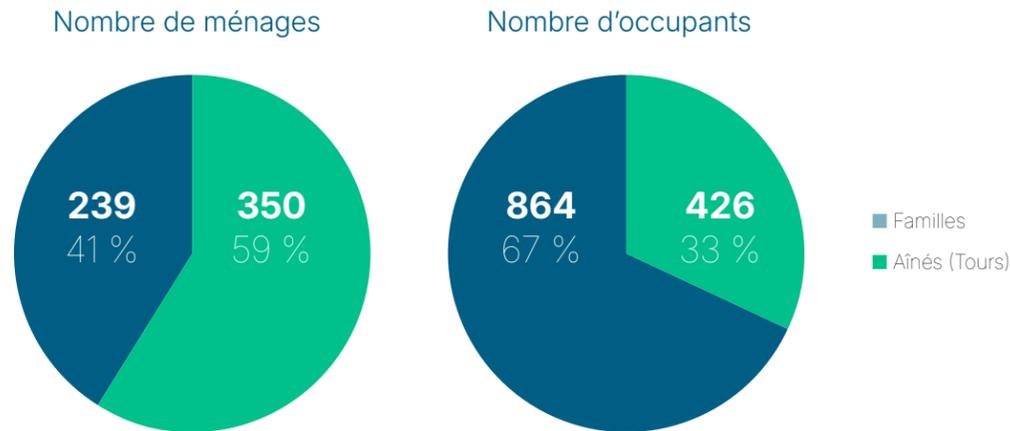
David Guinn & Phillip Adams  
Série Les quatre saisons

144-154 boul. De Maisonneuve Est



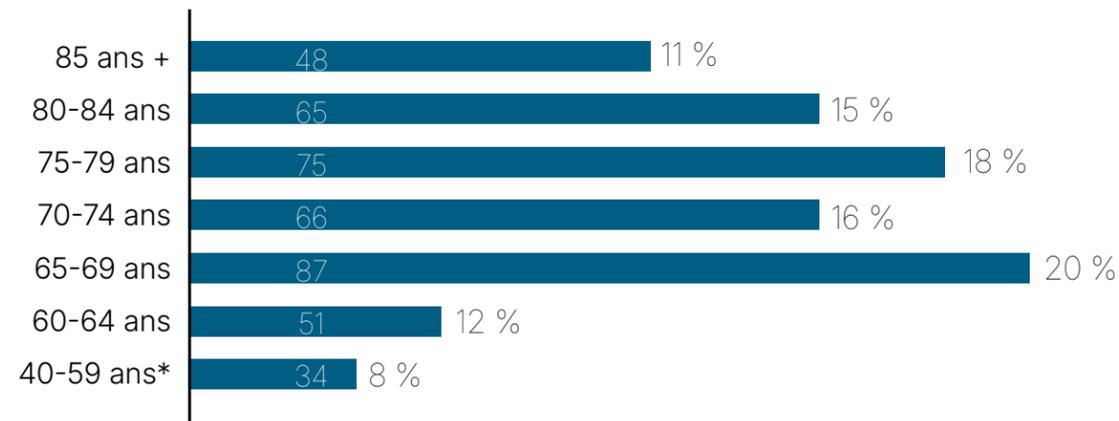
## Entre soleil et sourires : portrait des locataires

### Tous les locataires



En 2024, les aînés représentent 59% des ménages contre 41% pour les familles, et 33% des occupants contre 67% pour les familles.

### Aînés (Tours) - Tous les aînés



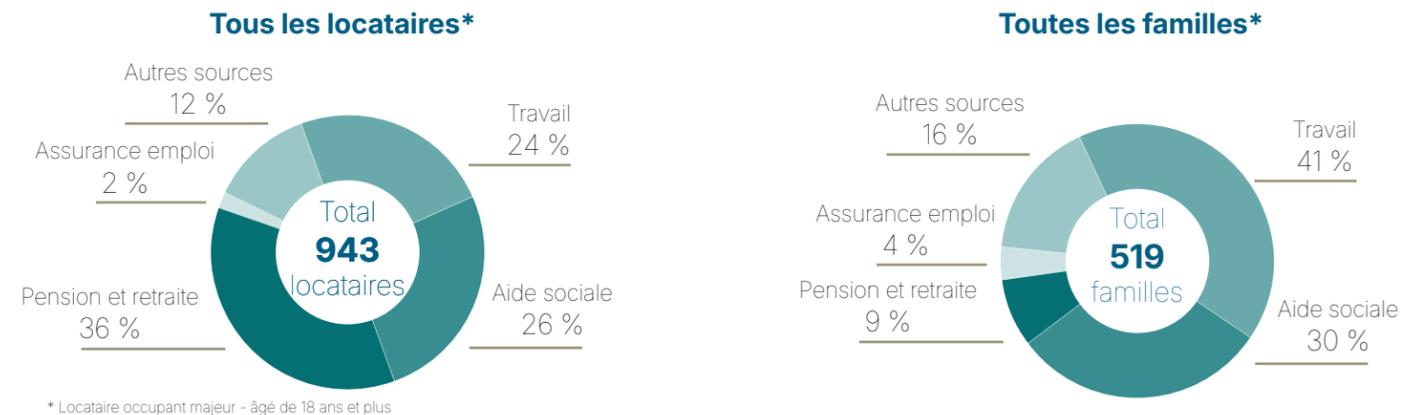
\* Les logements situés dans les tours sont réservés aux personnes âgées de 60 ans et plus. Toutefois, le 2<sup>e</sup> occupant peut être âgé de 40 ans ou plus.



En 2024, la population aînée des HJM rajeunit : la proportion des locataires âgés de 75 ans est plus basse de 6% alors que le groupe des 65 à 74 ans s'accroît de 6%.

On retrouve parmi les résidentes et les résidents des tours d'habitation, 55 couples et 21 ménages comprenant 2 personnes non couple (ex.: proche aidant). Les nouveaux locataires aînés représentent un peu plus de 21% (90 occupants) de la population des tours.

### Source principale des revenus



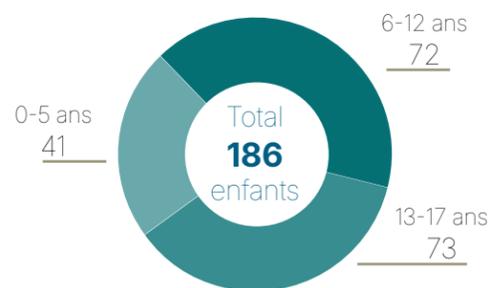
La source principale des revenus des locataires provient des pensions et retraites en raison de la présence nombreuse des aînés au sein des tours. Par ailleurs, on observe que 41% des personnes majeures résident des logements réservés aux familles sont une population active du marché du travail.

La CHJM travaille avec l'UQAM à la mise en place d'un Fonds Jeanne-Mance qui permettra à des étudiantes et étudiants qui résident à la CHJM de bénéficier de bourses.

## Profil des familles

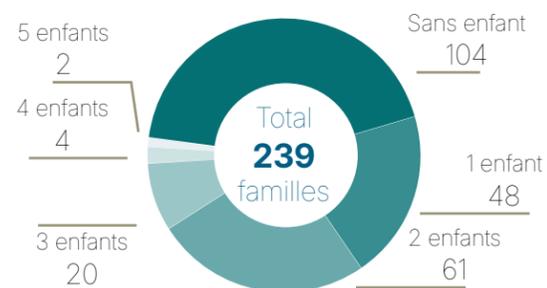


### Les enfants par groupe d'âge Tous les enfants mineurs des HJM



Les 256 ménages avec enfants mineurs représentent 56% des familles vivant aux HJM. Depuis 2022, ce sont 160 nouveaux enfants qui grandissent aux Habitations Jeanne-Mance, contribuant au dynamisme, à la fraîcheur ainsi qu'à la beauté du site.

### Composition et type de ménages Tous les ménages familiaux



En 2024, les ménages avec enfants mineurs représentaient 56% (135 ménages) des familles des HJM. Parmi les 104 ménages sans enfant mineur qui résident dans les logements destinés aux familles, 56% (58 ménages) sont composés d'au moins un enfant adulte aux études à temps complet. Au total, 124 enfants majeurs, soit plus de 14% de la population des familles aux HJM, poursuivent leurs études.

## Des fêtes aux couleurs estivales



Pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive, la FEEJAD a organisé la Journée de diversité culturelle et artistique en juin 2024. Cette fête vise à promouvoir la cohésion communautaire, et faciliter l'intégration de chacune et chacun tout en soulignant la grande diversité des HJM et de ses 77 communautés culturelles.

Le CCR a également organisé son premier grand évènement, la Fête du voisinage, qui avait pour thème « Mon quartier, ma responsabilité ». Kiosque à dessin, atelier de maquillage, épluchette de blé d'inde, jeux de constructions, karaoké... toute une série d'activités rassembleuses pour nos résidentes et résidents.

## Des camps ensoleillés pour tous les âges

Go Jeunesse a proposé une nouvelle fois de nombreux camps pour les enfants des HJM : camp de jour, de volleyball, de basketball, de soccer... des activités pour tous les goûts, de juin à septembre.

La surveillance de parc a également été reconduite en 2024, permettant aux locataires et aux jeunes du quartier de venir profiter en toute sécurité des installations sportives de la Ville, au cœur des habitations Jeanne-Mance.

Enfin, grâce à Action centre-ville, les aînés aussi pouvaient bénéficier d'un camp de vacances de quelques jours afin de se ressourcer en pleine nature, loin de l'effervescence du centre-ville.





# Automne



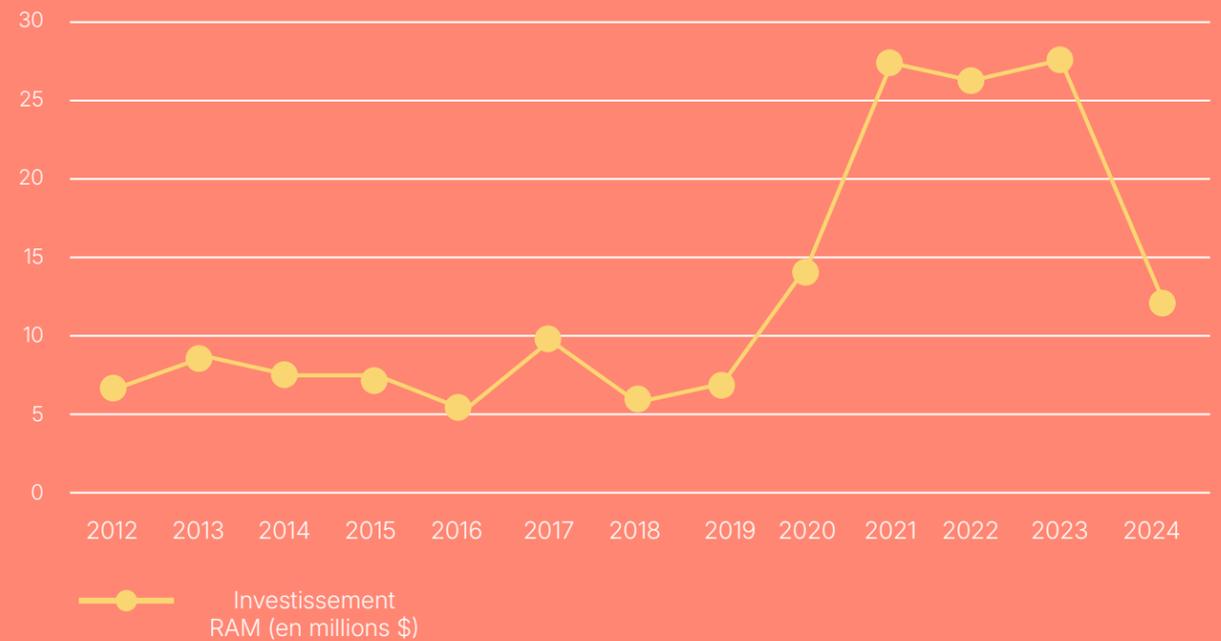
*Rush of fall*  
2009

David Guinn & Phillip Adams  
Série Les quatre saisons

123-143 boul. De Maisonneuve Est

## Sous les feuilles qui tombent, la modernisation touche à sa fin

Le budget RAM (Remplacement, amélioration et modernisation) enregistre une baisse importante en 2024, passant de 27.7 millions de dollars, à 12.7 millions, puisque le grand projet de modernisation des bâtiments touche à sa fin.



L'année 2024 est ainsi marquée par la livraison d'une partie de la tour du 100 boulevard De Maisonneuve Est (T2), soit la phase 9A des travaux de modernisation, débutée à l'automne 2022 ; ainsi que la finalisation des deux derniers bâtiments multiplex qui étaient en rénovation.

## État d'avancement de la modernisation de notre parc immobilier

**82 %**  
des logements  
des tours

**100 %**  
des logements  
multiplex

**100 %**  
des maisons  
de ville

## Autres réalisations :

- Poursuite du bilan de santé des immeubles (avancé à 85%)
- Remplacement des chaudières de 13 bâtiments multiplex conformément aux recommandations de l'étude efficacité énergétique
- Réflexion concernant l'optimisation de la gestion des matières résiduelles et l'implantation du compostage



Bruno, Pierre-Yves, Lotfi et Vincent, surveillants de travaux, ont joué un rôle crucial dans l'avancement des travaux de modernisation en 2024.



## Adoption d'une politique de gestion des plaintes

L'automne a également été l'occasion pour la CHJM d'élaborer une nouvelle politique de gestion des plaintes afin de donner aux locataires la possibilité d'exprimer une insatisfaction ou d'exposer une problématique. Le but de cette approche est de favoriser la communication entre les personnes, la responsabilisation des parties, et la conciliation.

D'abord soumise au comité consultatif des résidents pour discussion, la politique a été officiellement adoptée par le conseil d'administration en octobre 2024.

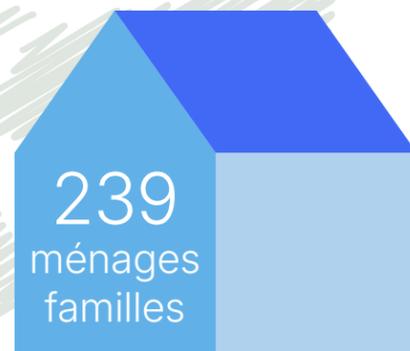


## Un automne coloré par les possibilités

La CHJM poursuit ses démarches concernant un projet de densification du site. Le comité Vision d'avenir s'est réuni à plusieurs reprises en 2024, diverses études ont été finalisées, et le conseil d'administration a réaffirmé sa volonté de modifier les lettres patentes. Forte de plusieurs appuis politiques, et avec le soutien de ses deux copropriétaires, la CHJM maintient son cap et espère que ce projet pourra voir le jour éventuellement.

# Une fenêtre sur le monde

Les 77 communautés culturelles des Habitations Jeanne-Mance



|                    |     |               |    |               |    |             |    |                       |    |                          |    |
|--------------------|-----|---------------|----|---------------|----|-------------|----|-----------------------|----|--------------------------|----|
| Afghanistan        | 1   | Chine         | 38 | Guinée        | 3  | Madagascar  | 3  | Rép. Démocr. du Congo | 6  | St-Vincent et Grenadines | 3  |
| Algérie            | 23  | Colombie      | 12 | Guinée-Bissau | 1  | Mali        | 1  | République            |    | Syrie                    | 6  |
| Argentine          | 1   | Côte d'Ivoire | 1  | Guyana        | 1  | Maroc       | 11 | Dominicaine           | 27 | Tchad                    | 2  |
| Bangladesh         | 68  | Égypte        | 5  | Haïti         | 25 | Maurice     | 1  | République tchèque    | 1  | Thaïlande                | 1  |
| Bolivie            | 1   | El Salvador   | 12 | Honduras      | 2  | Mauritanie  | 2  | Roumanie              | 4  | Trinité-et-Tobago        | 2  |
| Bosnie-Herzégovine | 1   | Équateur      | 4  | Hong Kong     | 2  | Mexique     | 3  | Russie                | 4  | Tunisie                  | 4  |
| Botswana           | 1   | Érythrée      | 1  | Hongrie       | 1  | Nicaragua   | 1  | Rwanda                | 2  | Ukraine                  | 5  |
| Brésil             | 3   | Éthiopie      | 2  | Inde/Népal    | 2  | Ouzbékistan | 1  | Sénégal               | 1  | Uruguay                  | 2  |
| Burundi            | 1   | France        | 1  | Iran          | 12 | Pakistan    | 10 | Serbie                | 1  | Venezuela                | 3  |
| Cambodge           | 2   | Georgie       | 1  | Iraq          | 2  | Panama      | 1  | Somalie               | 2  | Viêt Nam                 | 22 |
| Cameroun           | 6   | Grèce         | 2  | Israël        | 1  | Pérou       | 4  | Soudan                | 1  | Yémen                    | 1  |
| Canada             | 177 | Grenade       | 2  | Kirghizistan  | 1  | Philippines | 2  | Sri Lanka             | 4  |                          |    |
| Chili              | 8   | Guatemala     | 4  | Liban         | 7  | Pologne     | 2  |                       |    |                          |    |
|                    |     |               |    |               |    | Portugal    | 2  |                       |    |                          |    |

= 589  
ménages



# Hiver



MUMTL.ORG

## Winter Haze

2009

David Guinn & Phillip Adams  
Série Les quatre saisons

235-255 boul. De Maisonneuve Est

## Une avalanche d'activités pour le temps des Fêtes

Les organismes communautaires présents sur le site ont été nombreux à organiser des événements pour souligner les fêtes de fin d'année et permettre à toutes les résidentes et à tous les résidents de célébrer cette période collectivement : distribution de paniers de Noël, diverses fêtes, brunch et repas de Noël, déballage de cadeaux, ...



Après avoir proposé une activité de tire sur neige en début d'année, le CCR a cette fois-ci attiré une participation plus grande des aînés avec l'organisation d'un bingo original, animé de façon humoristique, quelques jours avant Noël.



## Du banc de scie aux bancs de neige : l'équipe des opérations prête pour la saison !

Officialisée durant l'hiver précédent, l'équipe volante, composée d'un responsable et d'un assistant s'est déployée tout au long de l'année 2024, afin d'atteindre les objectifs de remises en état des logements.

L'équipe des préposés à l'entretien et aux réparations, consolidée par l'arrivée d'un membre additionnel, a fait preuve d'une remarquable capacité d'adaptation aux changements qu'ils soient climatiques ou organisationnels.

En 2024 :

**3500**

appels de services ont été traités

■  
**100%** de l'entretien préventif a été effectué

■  
Et plus de **85** logements ont été remis en état



## Les employés aussi fêtent Noël !

Cette année, la CHJM a profité du temps des Fêtes pour renforcer la cohésion et l'esprit d'équipe par l'élaboration d'un calendrier de l'avent pour les membres du personnel. Fruit d'une consultation, cette démarche a permis aux volontaires de participer à diverses petites activités, à coût zéro, tout au long du mois de décembre : atelier carte de vœux, décoration des halls, concours photos, et bien d'autres choses !



## Quand l'hiver forme les esprits

Une équipe mobilisée se doit d'être bien accompagnée. Le développement des compétences de chacune et chacun est également une priorité de la CHJM et de son plan stratégique.

Ainsi plusieurs formations ont été dispensées, sur différents sujets : secourisme, gestion du changement, rédaction des objectifs SMART, travail en condition de plomb, prévention du suicide, coaching individuel,..



## Au gré des saisons : les engagements qualité

Le respect de nos engagements qualité guide la CHJM au quotidien. Au terme de 2024, 70% de ces engagements ont été diffusés auprès des locataires.



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

**Votre logement**

- 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.
- Si il y a un problème dans votre logement, communiquez avec nous. Nous agissons dans 5 jours ouvrables ou moins, entre 10 h et 16 h.

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

**Notre service**

- 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.

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

**Les espaces**

- 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 2024

|   |       |
|---|-------|
| Rapport de l'auditeur indépendant.....                    | 34-35 |
| États des résultats et de l'évolution de l'actif net..... | 36    |
| État de la situation financière.....                      | 37    |
| État des flux de trésorerie.....                          | 38    |
| Notes complémentaires.....                                | 39-45 |
| Informations connexes.....                                | 46    |
| Renseignements supplémentaires.....                       | 47    |

## 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 2024, 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 2024, 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.

### Autres points – Informations supplémentaires

Nous attirons l'attention sur le fait que les informations supplémentaires contenues aux pages 13 et 14 ne font pas partie des états financiers. Nous n'avons pas procédé à l'audit ou à l'examen de ces informations supplémentaires et, par conséquent, nous n'exprimons aucune opinion ou conclusion de mission d'examen, ni aucune autre forme d'assurance à l'égard de ces informations.

### 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.

Corporation à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider la Corporation ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

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

### Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux NAGR du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles, individuellement ou collectivement, puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux NAGR du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

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

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

*Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l.*

Le 20 mai 2025

<sup>1</sup> FCPA auditeur, permis de comptabilité publique n° A115222

**La Corporation d'habitations Jeanne-Mance**  
**État des résultats et de l'évolution de l'actif net**  
 Exercice terminé le 31 décembre 2024

|  | Notes | 2024             | 2023             |
|--|-------|------------------|------------------|
|  |       | \$               | \$               |
| <b>Produits</b>  |       |                  |                  |
| Subventions  |       |                  |                  |
| Subventions fédérales  | 12    | 2 025 323        | 2 221 981        |
| Subventions municipales  | 12    | 675 107          | 740 660          |
| Contribution de la Ville de Montréal   |       | 12 000           | 12 000           |
| Amortissement des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles               | 7     | 77 437           | 49 288           |
|  |       | <b>2 789 867</b> | <b>3 023 929</b> |
| Loyers et revenus de location  |       |                  |                  |
| Loyers résidentiels  |       | 3 166 442        | 2 525 757        |
| Électricité domestique   |       | 320 926          | 254 317          |
| Stationnements – non-résidents   |       | 282 339          | 285 407          |
| Autres revenus de location et de buanderie   |       | 33 179           | 22 853           |
| Location des espaces non résidentiels  |       | 28 764           | 33 559           |
| Stationnements – résidents   |       | 8 940            | 9 216            |
|  |       | <b>3 840 590</b> | <b>3 131 109</b> |
| Autres produits  |       |                  |                  |
| Revenus d'intérêts   |       | 347 925          | 261 515          |
| Divers   |       | 30 705           | 31 870           |
|  |       | <b>378 630</b>   | <b>293 385</b>   |
|  |       | <b>7 009 087</b> | <b>6 448 423</b> |
| <b>Charges</b>   |       |                  |                  |
| Administration   |       | 1 627 643        | 1 714 772        |
| Conciergerie et entretien  |       | 3 049 221        | 2 628 529        |
| Énergie, taxes, assurances et autres   |       | 2 225 235        | 2 026 340        |
| Services désignés  |       | 29 551           | 29 494           |
| Amortissement des immobilisations corporelles  |       | 77 437           | 49 288           |
|  | 10    | <b>7 009 087</b> | <b>6 448 423</b> |
| <b>Excédent des produits sur les charges, actif net au début et à la fin de l'exercice</b> |       | <b>—</b>         | <b>—</b>         |

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

**La Corporation d'habitations Jeanne-Mance**  
**État de la situation financière**  
 au 31 décembre 2024

|  | Notes   | 2024              | 2023              |
|--|---------|-------------------|-------------------|
|  |         | \$                | \$                |
| <b>Actif</b>   |         |                   |                   |
| À court terme  |         |                   |                   |
| Encaisse   |         | 8 211 024         | 8 082 188         |
| Débiteurs  | 3       | 458 667           | 2 286 620         |
| Frais payés d'avance                                       |         | 163 904           | 111 427           |
| Subventions fédérales à recevoir                           | 12      | 2 336 168         | 3 965 414         |
|  |         | <b>11 169 763</b> | <b>14 445 649</b> |
| Immobilisations corporelles                                |         |                   |                   |
|  | 4       | 150 825           | 130 261           |
|  |         | <b>11 320 588</b> | <b>14 575 910</b> |
| <b>Passif</b>  |         |                   |                   |
| À court terme  |         |                   |                   |
| Créditeurs et charges à payer                              | 5       | 8 930 365         | 12 627 462        |
| Subventions municipales à payer                            | 12      | 2 237 000         | 1 812 115         |
| Produits perçus d'avance                                   |         | 2 398             | 6 072             |
|  |         | <b>11 169 763</b> | <b>14 445 649</b> |
| Apports reportés afférents aux immobilisations corporelles | 7       | 150 825           | 130 261           |
|  |         | <b>11 320 588</b> | <b>14 575 910</b> |
| Engagements et éventualités                                | 8 et 15 | —                 | —                 |
| <b>Actif net</b>   |         | <b>—</b>          | <b>—</b>          |
|  |         | <b>11 320 588</b> | <b>14 575 910</b> |

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

Au nom du conseil

  
 \_\_\_\_\_, président

  
 \_\_\_\_\_, trésorière

|  | 2024             | 2023             |
|--|------------------|------------------|
|  | \$               | \$               |
| <b>Activités de fonctionnement</b>   |                  |                  |
| Éléments sans effet sur l'encaisse   |                  |                  |
| Amortissement des immobilisations corporelles                                    | 77 437           | 49 288           |
| Amortissement des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles     | (77 437)         | (49 288)         |
|  | —                | —                |
| Variation nette des éléments hors caisse du fonds de roulement de fonctionnement |                  |                  |
| Débiteurs  | 1 827 953        | (1 359 637)      |
| Frais payés d'avance   | (52 477)         | (12 160)         |
| Subventions fédérales à recevoir   | 1 629 246        | 971 310          |
| Créditeurs et charges à payer  | (3 697 097)      | 1 672 151        |
| Subventions municipales à payer  | 424 885          | (770 096)        |
| Produits perçus d'avance   | (3 674)          | 5 832            |
|  | 128 836          | 507 400          |
| <b>Activités d'investissement</b>  |                  |                  |
| Acquisition d'immobilisations corporelles  | (98 001)         | (58 208)         |
| <b>Activités de financement</b>  |                  |                  |
| Apports reportés afférents aux immobilisations corporelles                       | 98 001           | 58 208           |
| Augmentation nette de l'encaisse   | 128 836          | 507 400          |
| Encaisse au début de l'exercice  | 8 082 188        | 7 574 788        |
| <b>Encaisse à la fin de l'exercice</b>   | <b>8 211 024</b> | <b>8 082 188</b> |

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 sont dressés conformément aux 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 mauvaise créance et les charges à payer. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

### Subventions

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.

### Loyers et produits de location

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

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

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

## 2. Méthodes comptables (suite)

### Régime complémentaire de retraite

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

### Instruments financiers

#### Évaluation initiale

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

#### Évaluation ultérieure

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

La Corporation détermine s'il existe une indication objective de dépréciation des actifs financiers et comptabilise aux résultats une réduction de valeur, le cas échéant, lorsqu'elle observe un changement défavorable important 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

|                                    | 2024           | 2023             |
|------------------------------------|----------------|------------------|
|                                    | \$             | \$               |
| Comptes clients                    | 6 726          | 3 420            |
| Taxes à la consommation à recevoir | 424 539        | 2 211 822        |
| Autres débiteurs                   | 27 402         | 71 378           |
|                                    | <b>458 667</b> | <b>2 286 620</b> |

## 4. Immobilisations corporelles

|                        | Solde au<br>31 décembre<br>2023 | Acquisitions/<br>augmentations | Cessions/<br>radiations | Solde au<br>31 décembre<br>2024 |
|------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
|                        | \$                              | \$                             | \$                      | \$                              |
| Coût                   |                                 |                                |                         |                                 |
| Équipements            | 402 308                         | 94 855                         | —                       | 497 163                         |
| Mobilier de bureau     | 47 539                          | 3 146                          | —                       | 50 685                          |
| Matériel roulant       | 205 929                         | —                              | —                       | 205 929                         |
|                        | 655 776                         | 98 001                         | —                       | 753 777                         |
| Amortissement cumulé   |                                 |                                |                         |                                 |
| Équipements            | 353 447                         | 39 559                         | —                       | 393 006                         |
| Mobilier de bureau     | 47 506                          | 663                            | —                       | 48 169                          |
| Matériel roulant       | 124 562                         | 37 215                         | —                       | 161 777                         |
|                        | 525 515                         | 77 437                         | —                       | 602 952                         |
| Valeur comptable nette | 130 261                         | 20 564                         | —                       | 150 825                         |

## 5. Crédoiteurs et charges à payer

|                                       | 2024             | 2023              |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|
|                                       | \$               | \$                |
| Comptes fournisseurs                  | 1 471 362        | 4 678 528         |
| Frais courus                          | 2 063 756        | 1 865 391         |
| Retenues sur contrats                 | 5 068 469        | 5 736 067         |
| Salaires et avantages sociaux à payer | 326 778          | 347 476           |
|                                       | <b>8 930 365</b> | <b>12 627 462</b> |

## 6. Marge de crédit

La Corporation dispose d'une marge de crédit d'un montant autorisé de 500 000 \$ au 31 décembre 2024, portant intérêt au taux préférentiel de 5,45 % majoré de 1,00 % (7,20 % majoré de 1,00 % au 31 décembre 2023), échéant le 30 juin 2025. La marge de crédit n'est pas garantie et n'était pas utilisée aux 31 décembre 2023 et 2024.

## 7. Apports reportés afférents aux immobilisations corporelles

|  | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
|  | \$             | \$             |
| Solde au début   | 130 261        | 121 341        |
| Plus : montants encaissés au cours de l'exercice                                     | 98 001         | 58 208         |
| Moins : amortissement des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles | (77 437)       | (49 288)       |
| Solde à la fin   | <b>150 825</b> | <b>130 261</b> |

## 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 2027, la Corporation s'est engagée à effectuer des versements pour un montant total de 948 323 \$. Les montants qui seront versés au cours des trois prochains exercices sont présentés comme suit :

|      | \$      |
|------|---------|
| 2025 | 458 872 |
| 2026 | 442 651 |
| 2027 | 46 800  |

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 4 661 110 \$ en 2024 (1 145 082 \$ en 2023).

## 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 admissible (« MGA ») et 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 68 500 \$ (66 600 \$ en 2023); celui-ci est déterminé par le Régime de rentes du Québec.

La charge relative au régime de retraite est de 126 259 \$ (126 120 \$ en 2023).

## 10. Charges par objet

|   | 2024             | 2023      |
|---|------------------|-----------|
|   | \$               | \$        |
| Salaires et charges sociales (note 9)         | <b>1 961 300</b> | 1 912 116 |
| Énergie                                       | <b>898 437</b>   | 933 148   |
| Taxes foncières et scolaires                  | <b>1 002 665</b> | 872 988   |
| Entretien et réparations – immeubles          | <b>563 831</b>   | 365 387   |
| Entretien – terrains                          | <b>433 962</b>   | 450 725   |
| Sécurité                                      | <b>630 676</b>   | 519 779   |
| Honoraires pour services professionnels       | <b>613 589</b>   | 632 355   |
| Fournitures d'entretien                       | <b>156 825</b>   | 134 620   |
| Assurances                                    | <b>324 133</b>   | 220 203   |
| Frais informatiques                           | <b>79 892</b>    | 85 595    |
| Frais de communication et de déplacement      | <b>58 520</b>    | 82 195    |
| Formation                                     | <b>37 201</b>    | 22 511    |
| Développement social et communautaire         | <b>29 551</b>    | 29 494    |
| Conseil d'administration                      | <b>22 745</b>    | 30 428    |
| Frais de gestion – stationnement              | <b>61 744</b>    | 53 428    |
| Entretien – matériel roulant                  | <b>31 260</b>    | 24 632    |
| Fournitures de bureau                         | <b>18 707</b>    | 23 665    |
| Frais d'association                           | <b>6 612</b>     | 5 866     |
|   | <b>6 931 650</b> | 6 399 135 |
| Amortissement des immobilisations corporelles | <b>77 437</b>    | 49 288    |
|   | <b>7 009 087</b> | 6 448 423 |

## 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 constituant la contribution en biens :

Le parc immobilier 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 typologie variable: cinq tours de 12 étages représentant 528 logements, 14 multiplex en rangée représentant 210 logements et neuf maisons de ville 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.

### Subventions de fonctionnement de la SCHL et de la Ville de Montréal

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

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 Ville de Montréal à 25 %.

Ces travaux ont totalisé 12 724 721 \$ (27 732 359 \$ en 2023).

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 909 671 \$ (853 580 \$ en 2023). Ces dépenses incluent le versement annuel des taxes municipales de 870 912 \$ (803 434 \$ en 2023), ainsi que d'autres dépenses pour un montant de 38 759 \$ (50 146 \$ en 2023).

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**

|   | 2024         |             |              | 2023         |
|---|--------------|-------------|--------------|--------------|
|   | SCHL         | CMM         | Total        | Total        |
|   | \$           | \$          | \$           | \$           |
| Solde (à payer) à recevoir au début                   | 3 965 414    | (1 812 115) | 2 153 299    | 2 354 513    |
| Transactions de l'exercice                            |              |             |              |              |
| Déficit de fonctionnement                             | 2 025 323    | 675 107     | 2 700 430    | 2 962 641    |
| Acquisitions d'immobilisations corporelles (note 4)   | 73 501       | 24 500      | 98 001       | 58 208       |
| R.A.M.  | 9 543 541    | 3 181 180   | 12 724 721   | 27 732 359   |
|   | 11 642 365   | 3 880 787   | 15 523 152   | 30 753 208   |
| Paiements effectués                                   | —            | 1 812 115   | 1 812 115    | 2 582 211    |
|   | 11 642 365   | 5 692 902   | 17 335 267   | 33 335 419   |
| Contributions   |              |             |              |              |
| Versements reçus                                      | (13 271 611) | (6 117 787) | (19 389 398) | (33 536 633) |
| Contributions (à rembourser) à recevoir de l'exercice | (1 629 246)  | (424 885)   | (2 054 131)  | (201 214)    |
| Solde à recevoir (à payer) à la fin                   | 2 336 168    | (2 237 000) | 99 168       | 2 153 299    |

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

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

*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 au bilan.

*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 au bilan. 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 mauvaises créances 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 au bilan.

La direction de la Corporation estime que la qualité du crédit de tous les actifs financiers qui ne sont pas dépréciés ou en souffrance est adéquate à la date des états financiers. Aucun actif financier n'est garanti par un instrument de garantie ou une autre forme de rehaussement de crédit. Aucun actif financier déprécié aux 31 décembre 2024 et 2023 et aucun actif financier non déprécié ne sont en souffrance à la date des états financiers.

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

*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 %.

**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 et Action Centre-Ville, des logements et une salle communautaire, en vertu de baux signés. Également, la Corporation assume les coûts de chauffage et d'électricité. Ces opérations représentent des opérations non monétaires.

Ces opérations ne sont pas constatées aux états financiers.

**15. Éventualités**

La Corporation fait l'objet de réclamations totalisant 154 000 \$. 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 comme étant faible.

Également, dans le cadre des travaux du R.A.M., la Corporation est présentement en litige pour des montants totalisant 2 060 080 \$. La Corporation conteste ces réclamations et a donc refusé de les payer. Aucune provision n'a été constituée 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 Ville de Montréal.

**17. Chiffres comparatifs**

Certains chiffres de l'exercice 2023 ont été reclassés afin de rendre leur présentation identique à celle de l'exercice 2024.

**Immobilisations corporelles – biens sous administration**

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.

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<br>31 décembre<br>2023 | Acquisitions/<br>augmentations | Cessions/<br>radiations | Solde au<br>31 décembre<br>2024 |
|--|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
|  | \$                              | \$                             | \$                      | \$                              |
| <b>Coût</b>  |                                 |                                |                         |                                 |
| Terrains   | 700 000                         | —                              | —                       | <b>700 000</b>                  |
| Bâtiments  | 9 962 532                       | —                              | —                       | <b>9 962 532</b>                |
| Remplacement,<br>améliorations et<br>modernisation | 189 981 570                     | <b>12 724 721</b>              | <b>(1 901 242)</b>      | <b>200 805 049</b>              |
|  | 200 644 102                     | <b>12 724 721</b>              | <b>(1 901 242)</b>      | <b>211 467 581</b>              |
| <b>Amortissement cumulé</b>                        |                                 |                                |                         |                                 |
| Terrains   | —                               | —                              | —                       | —                               |
| Bâtiments  | 9 962 532                       | —                              | —                       | <b>9 962 532</b>                |
| Remplacement,<br>améliorations et<br>modernisation | 64 610 933                      | <b>10 052 243</b>              | <b>(1 901 242)</b>      | <b>72 761 934</b>               |
|  | 74 573 465                      | <b>10 052 243</b>              | <b>(1 901 242)</b>      | <b>82 724 466</b>               |
|  | 126 070 637                     | <b>2 672 478</b>               | —                       | <b>128 743 115</b>              |

L'évaluation municipale des immeubles pour l'exercice 2024 s'élève à 118 699 600 \$ (117 926 800 \$ en 2023) dont 37 046 100 \$ pour les terrains (37 046 100 \$ en 2023).

**La Corporation d'habitations Jeanne-Mance**  
**Renseignements supplémentaires**

Exercice terminé le 31 décembre 2024

|  | 2024              |              | Variations        |              | 2023               |                   | Variations          |             |
|--|-------------------|--------------|-------------------|--------------|--------------------|-------------------|---------------------|-------------|
|  | Budget            | Réel         | Budget            | Réel         | Réel               | Réel              | Réel 2024           | Réel 2023   |
| <b>Produits</b>  |                   |              |                   |              |                    |                   |                     |             |
| Subventions de fonctionnement fédérales                                      | 2 483 201         | 263          | 2 025 323         | 214          | (23)               | 2 221 981         | (196 658)           | (9)         |
| Subventions de fonctionnement municipales                                    | 827 734           | 88           | 675 107           | 71           | (23)               | 740 660           | (65 553)            | (9)         |
| Contribution de la Ville de Montréal   | 12 000            | 1            | 12 000            | 1            | —                  | 12 000            | —                   | —           |
| Subventions fédérales au R.A.M.  | 15 861 159        | 1 677        | 9 543 541         | 1 009        | (66)               | 20 799 269        | (11 255 728)        | (54)        |
| Subventions municipales au R.A.M.  | 5 287 053         | 559          | 3 181 180         | 336          | (66)               | 6 933 090         | (3 751 910)         | (54)        |
| Loyers résidentiels  | 2 894 750         | 306          | 3 166 442         | 335          | 9                  | 2 525 757         | 640 685             | 25          |
| Électricité domestique   | 340 000           | 36           | 320 926           | 34           | (6)                | 254 317           | 66 609              | 26          |
| Stationnements – non-résidents   | 215 000           | 23           | 282 339           | 30           | 24                 | 285 407           | (3 068)             | (1)         |
| Autres revenus de location et de buanderie                                   | 35 000            | 4            | 33 179            | 4            | (5)                | 22 853            | 10 326              | 45          |
| Location des espaces non résidentiels  | 28 765            | 3            | 28 764            | 3            | —                  | 33 559            | (4 795)             | (14)        |
| Stationnements – résidents   | 10 000            | 1            | 8 940             | 1            | (12)               | 9 216             | (276)               | (3)         |
| Autres produits  | 65 000            | 7            | 378 630           | 40           | 83                 | 293 385           | 85 245              | 29          |
| Amortissement des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles | —                 | —            | 77 437            | 100          | (42)               | 49 288            | 28 149              | 57          |
|  | <b>28 059 662</b> | <b>2 968</b> | <b>19 733 808</b> | <b>2 078</b> | <b>(8 325 854)</b> | <b>34 180 782</b> | <b>(14 446 974)</b> | <b>(42)</b> |
| <b>Charges</b>   |                   |              |                   |              |                    |                   |                     |             |
| Administration   | 885 000           | 94           | 859 468           | 91           | (3)                | 861 467           | (1 999)             | —           |
| Ressources humaines  | 829 500           | 88           | 688 283           | 73           | (21)               | 767 710           | (79 427)            | (10)        |
| Frais généraux d'administration  | 83 000            | 9            | 79 892            | 8            | (4)                | 85 595            | (5 703)             | (7)         |
| Frais informatiques  | 1 797 500         | 191          | 1 627 643         | 172          | (10)               | 1 714 772         | (87 129)            | (5)         |
| Conciergerie et entretien autres   | 1 440 000         | 152          | 1 425 602         | 151          | (1)                | 1 314 090         | 111 512             | 8           |
| Ressources humaines  | 1 257 500         | 133          | 1 443 397         | 153          | 13                 | 1 222 874         | 220 523             | 18          |
| Ressources matérielles   | 142 000           | 15           | 180 222           | 19           | 21                 | 91 565            | 88 657              | 97          |
| Entretien spécialisé   | 2 839 500         | 300          | 3 049 221         | 323          | 7                  | 2 628 529         | 420 692             | 16          |
| Énergie, taxes, assurances et autres   | 1 100 000         | 116          | 898 437           | 95           | (22)               | 933 148           | (34 711)            | (4)         |
| Énergie  | 925 000           | 98           | 1 002 665         | 106          | 8                  | 872 989           | 129 676             | 15          |
| Taxes  | 220 000           | 23           | 324 133           | 34           | 32                 | 220 203           | 103 930             | 47          |
| Assurances et autres   | —                 | —            | 77 437            | —            | 100                | 49 288            | 28 149              | 57          |
| Amortissement des immobilisations corporelles                                | 2 245 000         | 237          | 2 302 672         | 235          | 3                  | 2 075 628         | 227 044             | 11          |
| Remplacement, améliorations et modernisation                                 | 21 148 212        | 2 237        | 12 724 721        | 1 345        | (66)               | 27 732 359        | (15 007 638)        | (54)        |
| Services désignés  | 29 450            | 3            | 29 551            | 3            | —                  | 29 494            | 57                  | —           |
| Total des charges  | <b>28 059 662</b> | <b>2 968</b> | <b>19 733 808</b> | <b>2 078</b> | <b>(8 325 854)</b> | <b>34 180 782</b> | <b>(14 446 974)</b> | <b>(42)</b> |
| Excédent des produits sur les charges  | —                 | —            | —                 | —            | —                  | —                 | —                   | —           |



**CORPORATION  
D'HABITATION**  
Jeanne-Mance



**CHJM.CA**