

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2010



SOMMAIRE

Section		Page
I	Mission	5
II	Organisation	5
III	Objectifs 2010	7
IV	Faits saillants	7
V	Parc Immobilier	9
VI	Prévisions budgétaires 2010	10
VII	Analyse des prévisions	12
VIII	Prévisions budgétaires par fonction	14
IX	Remplacement, Amélioration, Modernisation (RAM)	16

I MISSION

La Corporation d'habitation Jeanne-Mance a été constituée, par la Ville de Montréal, le 25 juin 1958 pour administrer le projet connu sous le nom des Habitations Jeanne-Mance.

La Corporation offre des logements et des services de qualité aux résidents à faible revenu résidant sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal. La Corporation sollicite la collaboration de ses employés et représentants, des locataires et de ses partenaires afin d'offrir un milieu stimulant où il fait bon vivre et où chacun peut s'épanouir.

II ORGANISATION

La Corporation est administrée par un conseil d'administration composé de sept (7) membres, dont quatre (4) membres nommés par le Conseil municipal de la ville de Montréal et trois (3) membres élus par l'ensemble des locataires des Habitations Jeanne-Mance. Les membres du conseil d'administration sont nommés pour une période de trois (3) ans.

Conseil d'administration

NOM	FONCTION	NOMINATION
Robert LABELLE	Président	Conseil municipal
Robert PETRELLI	Vice-président	Conseil municipal
Roger DIONNE	Trésorier	Conseil municipal
Denis QUIRION	Administrateur	Conseil municipal
Rolland DUROCHER	Administrateur	Locataires
Razibul HAQUE	Administrateur	Locataires
Shirley SMITH	Administrateur	Locataires

Comité de vérification

Un comité de vérification, composé de trois (3) membres, a été formé par le conseil d'administration et a pour mission de supporter ce dernier au niveau de la gestion financière.

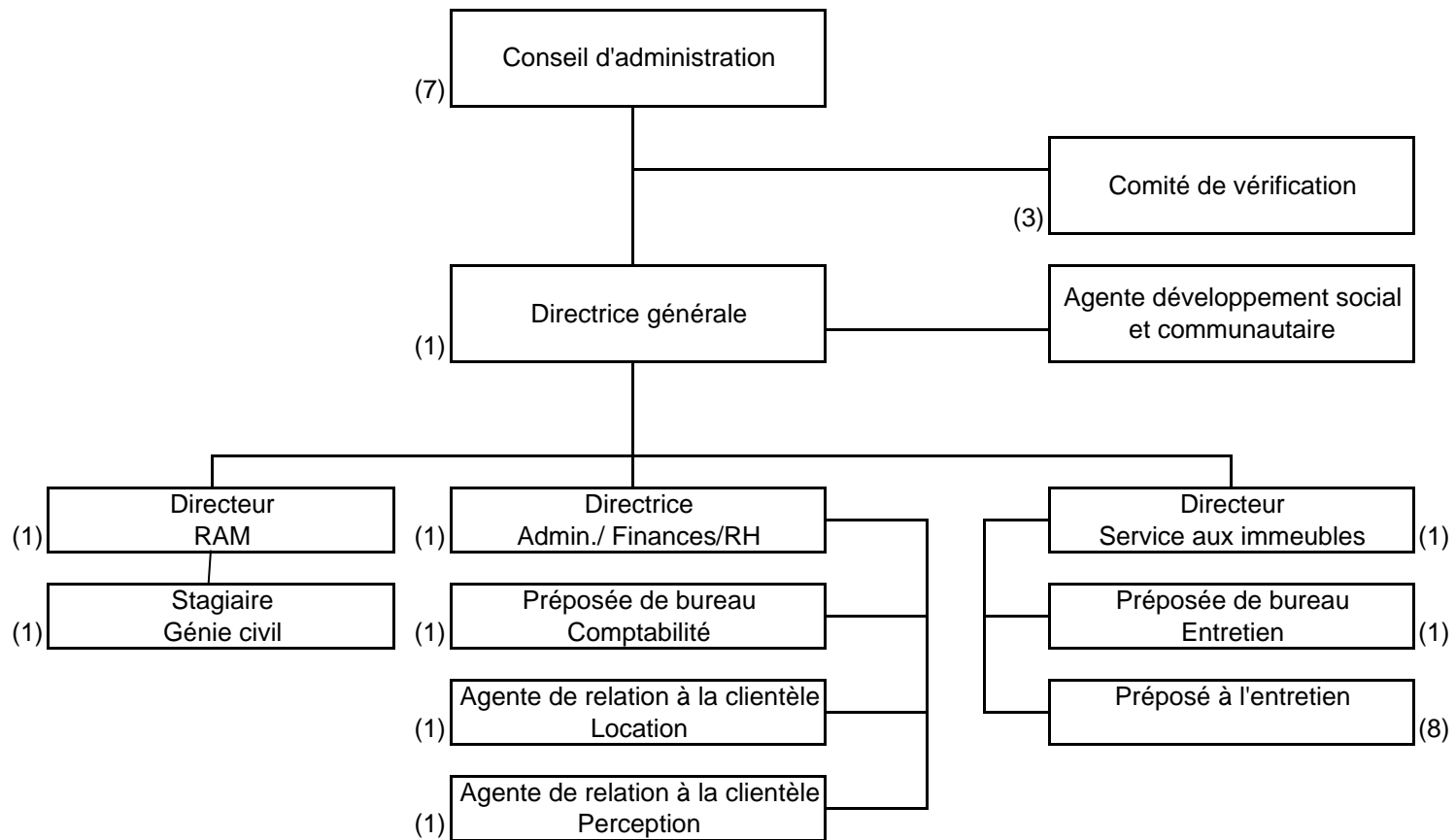
Claude Papineau, président
Roger Dionne
Jean Bernier

Personnel de direction

Directrice générale : Danielle Juteau
Directeur, service aux immeubles : Richard Tremblay
Directrice administrative : Carole Leroux
Directeur technique : Normand Vallières

Corporation d'habitation Jeanne-Mance

ORGANIGRAMME



III OBJECTIFS 2010

La Corporation d'habitation Jeanne-Mance poursuit des objectifs d'excellence tant au niveau des services qu'elle livre à sa clientèle, qu'au point de vue de sa gestion. Associée de près aux résidents et à la collectivité, elle encourage l'émergence d'actions et d'initiatives qui favorise un milieu de vie de qualité, ouvert, en interaction avec le quartier et où il est possible à chacun de s'épanouir individuellement et collectivement.

Les objectifs spécifiques poursuivis pour l'année 2010 sont les suivants :

- Poursuivre la mise en œuvre de la nouvelle structure organisationnelle en fonction des recommandations découlant de l'étude portant sur l'organisation du travail et se doter des locaux requis;
- Finaliser la mise à jour de l'étude de Remise en État des Immeubles (R.E.I.) permettant la planification des travaux majeurs pour les 5 prochaines années;
- Poursuivre le programme des travaux de Remplacement, d'Amélioration et de Modernisation (RAM);
- En collaboration avec la COGI-OMH, assurer l'implantation d'un nouveau système informatique pour assurer la gestion des baux et des appels de service;
- En collaboration avec les organismes du milieu, poursuivre les efforts de mobilisation des locataires, particulièrement des familles;
- Poursuivre la mise en œuvre du plan d'action en développement social et communautaire;
- Poursuivre le programme de sécurité afin d'offrir aux résidents un milieu de vie de qualité;
- Participer aux réflexions et à la réalisation du plan de consolidation du quartier et du site en collaboration avec les diverses instances publiques, organismes et table de concertation du quartier.

IV FAITS SAILLANTS

L'année 2009, une année charnière dans l'histoire des Habitations Jeanne-Mance, puisque c'est avec fierté que les résidents ont invité la communauté et les citoyens montréalais à fêter les 50 ans de vie de ce tout premier parc de logements sociaux, au cœur du centre-ville de Montréal.

La réalisation d'œuvres d'art publiques ainsi que de nombreux projets d'embellissement caractérisés par la participation active des résidents, des membres de la communauté et des citoyens ont démontré le dynamisme et la vitalité de ce milieu de vie.

Outre les festivités, l'année 2009 a été ponctuée par la réalisation de plusieurs travaux majeurs extérieurs, offrant au site une véritable cure de jouvence malgré ses 50 ans. Ces travaux s'inscrivent dans le cadre d'un ambitieux programme de remise en état des immeubles initié en 2004.

IV FAITS SAILLANTS (suite)

Dans le cadre des efforts de restructuration et de réaménagement des processus de travail, la Corporation a réalisé plusieurs changements en vue d'améliorer l'organisation du travail :

- l'embauche de 2 employés affectés au support administratif et d'une personne en support à la réalisation des travaux majeurs;
- La mise en place d'un système de paiement de loyer par prélèvements pré autorisés;
- La réalisation d'une étude de préfaisabilité pour l'agrandissement des bureaux administratifs.

Afin de faciliter les liens avec les résidents et la communauté, plusieurs outils de communication ont été réalisés, notamment la mise en ligne d'un tout nouveau site internet (www@chjm.ca), une pochette d'information à l'intention des locataires, une vidéo souvenir intitulée « Au-delà des bâtiments ».

Malgré ces réalisations, plusieurs autres projets sont sur la table à dessin dans le but de réaliser les objectifs précités.

Le budget 2010 tient compte des sommes nécessaires pour assurer la réalisation de tous les objectifs de la Corporation, tout particulièrement au niveau de la finalisation de la réorganisation des services administratifs et la poursuite du programme de Remplacement, Amélioration et Modernisation (RAM) des immeubles et du site.

Globalement, les revenus affichent une stabilité par rapport à 2009.

Les frais d'exploitation subiront une hausse de 8,94 %. Les ressources nécessaires à compléter la réorganisation du travail, le réaménagement des bureaux administratifs, ainsi que la majoration des coûts d'énergie et des frais des biens et services expliquent cette fluctuation à la hausse.

L'augmentation de 33,59 % du RAM s'inscrit dans la programmation des travaux tel que prévu au rapport sur l'état des immeubles réalisé au début de l'année 2003 et mis à jour actuellement. Depuis 2003, près de 25 millions de dollars ont été investis en travaux majeurs. En 2010, la Corporation poursuit ses interventions de manière à préserver la valeur de son parc immobilier. Il est à noter que l'amortissement connaîtra une diminution progressive à compter de 2010 et ce jusqu'en 2013.

	Budget 2009	Budget 2010	Écart \$	Écart %
Produits	3 288 500	3 293 500	5 000	0,15%
Frais d'exploitation	5 410 000	5 893 488	483 488	8,94%
Améliorations, réparations majeures	4 775 190	6 212 000	1 436 810	30,09%
Amortissement	545 220	153 612	-391 608	-71,83%
Déficit	7 419 220	8 965 600	1 546 380	20,84%

V PARC IMMOBILIER

La Corporation d'habitation Jeanne-Mance a sous sa responsabilité la gestion d'un parc immobilier de 788 logements regroupés dans 28 bâtiments qui sont répartis sur un terrain d'une superficie d'environ 70 000 mètres carrés. Les immeubles sont répartis en plusieurs sous ensembles mixtes autour de grands îlots de verdure et de plusieurs espaces de stationnement.

	Tours Pensionnés	Multiplex Familles	Maisons de ville Familles	TOTAL
Nombre d'unités	528	210	50	788

Situé au cœur du Faubourg St-Laurent, le site est délimité au nord par la rue Ontario, au sud par la rue Boisbriand, à l'ouest par la rue St-Dominique et à l'est par la rue Sanguinet. On y trouve les espaces publics suivants (en vert sur le schéma) : deux terrains de basket-ball, un parc de jeux pour enfants, un grand terrain gazonné (patinoire extérieure), un jardin communautaire, des jeux d'eau, une grande allée aménagée et un parc boisé. Une seule rue traverse le site d'est en ouest ; c'est le boulevard de Maisonneuve dans la partie sud.



VI PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES - 2010

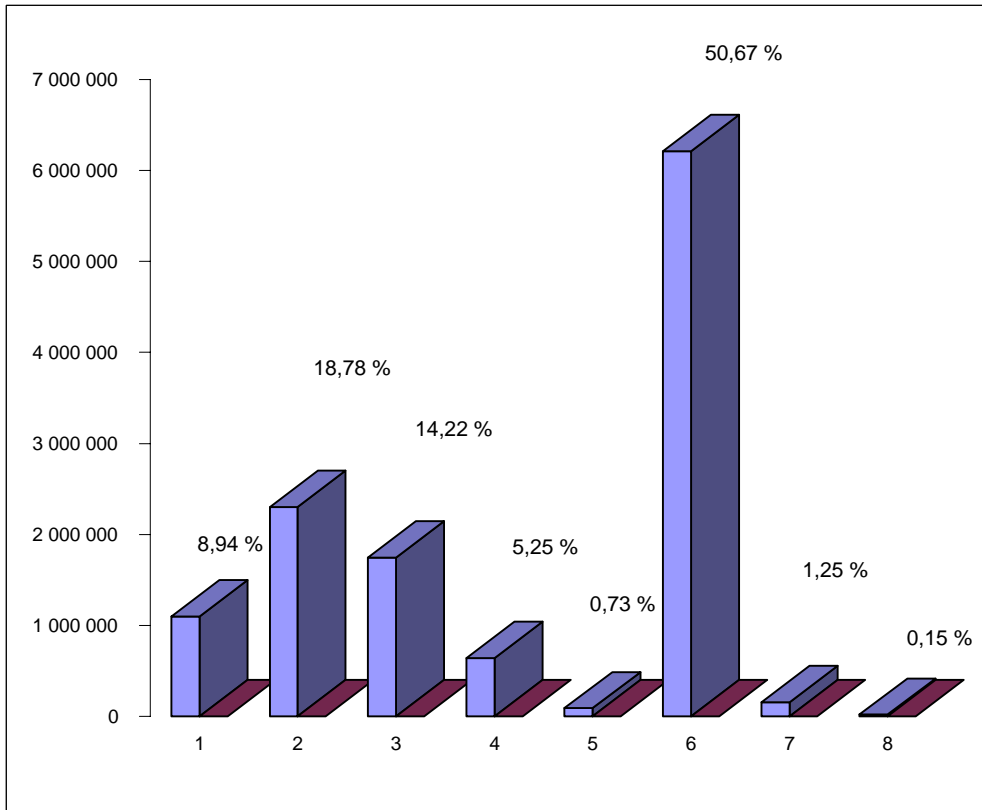
FONCTION TITRE DU POSTE	BUDGET 2009	BUDGET 2010	ÉCARTS \$	ÉCARTS %
PRODUITS	3 288 500	3 293 500	5 000	0,15%
CHARGES				
Administration	840 900	1 096 078	255 178	30,35%
Entretien et conciergerie	2 134 500	2 302 500	168 000	7,87%
Énergie, Taxes, Assurances et Sinistres	2 393 000	2 476 000	83 000	3,47%
Remplacement, Amélioration, Modernisation (RAM)	4 775 190	6 212 000	1 436 810	30,09%
Amortissement	545 220	153 612	-391 608	-71,83%
Services désignés	18 910	18 910	0	0,00%
TOTAL DES CHARGES	10 707 720	12 259 100	1 551 380	14,49%
DÉFICIT	7 419 220	8 965 600	1 546 380	20,84%

CONTRIBUTIONS AU DÉFICIT

CMM (25%) (Communauté métropolitaine de Montréal à l'acquit de la Ville de Montréal)	1 854 805	2 241 400	386 595	20,84%
SCHL (75%) (Société canadienne d'hypothèques et de logement)	5 564 414	6 724 200	1 159 786	20,84%

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2010

RÉPARTITION DES CHARGES PAR FONCTION



1	Administration	5	Assurances
2	Entretien	6	RAM
3	Énergie	7	Amortissement
4	Taxes	8	Services désignés

VII BUDGET 2010 - ANALYSE DES PRÉVISIONS

PRODUITS

	<u>Budget 2009</u>	<u>Budget 2010</u>	<u>Écart</u> \$	
	3 288 500	3 293 500	5 000	0,15%

L'analyse des revenus démontre que ceux-ci demeureront sensiblement les mêmes en 2010. Il faut considérer que les revenus de loyer payés par les locataires représentent 96% des revenus totaux et qu'ils sont estimés à partir des données connues au 31 août 2009 et des revenus des locataires en 2008.

CHARGES

Administration	<u>Budget 2009</u>	<u>Budget 2010</u>	<u>Écart</u> \$	
	840 900	1 096 078	255 178	30,35%

L'écart provient principalement des sommes réservées à la relocalisation des bureaux administratifs de la Corporation ainsi qu'aux honoraires professionnels pour donner suite aux recommandations contenues au diagnostic organisationnel de l'administration et en assurer leur mise en œuvre.

Conciergerie et entretien	<u>Budget 2009</u>	<u>Budget 2010</u>	<u>Écart</u> \$	
	2 134 500	2 302 500	168 000	7,87%

La hausse de 7,87 % est attribuable à une nouvelle gestion du déneigement. La poursuite des interventions majeures, prévues au rapport sur l'état des immeubles, au niveau de la plomberie domestique permettra d'abaisser et de freiner la hausse récurrente du coûts des appels de service reliés à ces équipements. (Voir section IX du présent document)

VII BUDGET 2010 - ANALYSE DES PRÉVISIONS (suite)

CHARGES

Énergie, taxes Assurances et Sinistres

<u>Budget 2009</u>	<u>Budget 2010</u>	<u>Écarts \$</u>	
2 393 000 \$	2 476 000 \$	83 000 \$	3,47%

Nous prévoyons une augmentation en 2010 du coût de l'énergie d'environ 5 %. La modernisation des équipements de chauffage nous a permis de maintenir sensiblement les coûts à ce chapitre et nous connaissons véritablement les économies réalisées par cette modernisation au cours des prochaines années.

Remplacement, Amélioration et Modernisation (RAM)

<u>Budget 2009</u>	<u>Budget 2010</u>	<u>Écarts \$</u>	
4 775 190 \$	6 212 000 \$	1 436 810 \$	30,09%

En 2010, nous prévoyons une augmentation du RAM de l'ordre de 30,09 % conformément au rapport sur l'état des immeubles (REI) mis à jour en 2009. Les montants prévus à cette fonction seront utilisés selon la liste des travaux énoncés à la section IX du présent document.

VIII PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES PAR FONCTIONS - 2010

FONCTION TITRE DU POSTE	BUDGET 2009	BUDGET 2010	ÉCARTS \$	ÉCARTS %
PRODUITS				
LOCATION	3 233 500	3 236 500	3 000	0,09%
AUTRES REVENUS	55 000	57 000	2 000	3,64%
	3 288 500	3 293 500	5 000	0,15%
ADMINISTRATION				
RESS. HUMAINES	598 400	640 000	41 600	6,95%
FRAIS GÉNÉRAUX	182 500	363 078	180 578	98,95%
FRAIS INFORMATIQUES	60 000	93 000	33 000	55,00%
SOUS-TOTAL	840 900	1 096 078	255 178	30,35%
ENTRETIEN ET CONCIERGERIE				
RESS. HUMAINES	870 000	895 000	25 000	2,87%
RESS. MATÉRIELLES	884 500	1 002 500	118 000	13,34%
DÉP. ENTR. NON. RÉCUR	380 000	405 000	25 000	6,58%
SOUS-TOTAL	2 134 500	2 302 500	168 000	7,87%
ÉNERG. TAXES, ASS. ET SINISTRE				
ÉNERGIE	1 660 000	1 743 000	83 000	5,00%
TAXES	643 000	643 000	0	0,00%
ASSUR. ET SINISTRES	90 000	90 000	0	0,00%
SOUS-TOTAL	2 393 000	2 476 000	83 000	3,47%

VIII PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES PAR FONCTIONS - 2010 (suite)

FONCTION TITRE DU POSTE	BUDGET 2009	BUDGET 2010	ÉCARTS \$	ÉCARTS %
REEMPL. AMÉLIOR. MODERN. (RAM)				
REPLACEMENT AMÉLIOR. ET MODERN.	4 775 190	6 212 000	1 436 810	30,09%
SOUS-TOTAL	4 775 190	6 212 000	1 436 810	30,09%
AMORTISSEMENT				
AMORTISSEMENT	545 220	153 612	-391 608	-71,83%
SOUS-TOTAL	545 220	153 612	-391 608	-71,83%
SERVICES DÉSIGNÉS À LA CLIENTÈLE				
SUBV ASSOCIATIONS	18 910	18 910	0	0,00%
SERVICE À LA CLIENTÈLE	0	0	0	0,00%
SOUS-TOTAL	18 910	18 910	0	0,00%
TOTAL DES CHARGES	10 707 720	12 259 100	1 551 380	14,49%
DÉFICIT	7 419 220	8 965 600	-16 384 820	-220,84%

IX REMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)

Pour l'année 2010, afin de conserver la qualité de ses équipements, logements et bâtiments, la Corporation prévoit un budget d'immobilisation de **6 212 000**

Salaires et AS RAM		180 000
Remplacement des équipements et des biens meubles		157 312
1	Installer des plans d'évacuation dans les sous-sol des bâtiments B	2 000
2	Installation de supports pour les antennes paraboliques sur les toîts des bâtiments B	100 000
3	Nouveau système de radios émetteurs	30 000
4	Remplacement de bancs de parc, de tables de pique-nique et achat de balançoires	10 312
5	Achat d'un gator	15 000
Réaménagement du terrain		1 066 039
1	Aménagement des cours arrières des bâtiments C	200 000
2	Remplacement des clôtures de bois	25 800
3	Implantation d'un système d'irrigation	35 239
4	Réfection du patrimoine vert	5 000
5	Réfection des stationnements # 5 et # 7 Contrat donné en 2009	800 000
	Portion 2010	
Réaménagement des logements		1 200 000
1	Remise en état et modernisation de logements Environ 60 logements par année, dont 5 à 10 occupés (Programme de modernisation de l'électricité et de la plomberie, selon le REI)	1 200 000
Réfection des bâtiments		2 115 218
1	Réfection des couvertures (T3, B8, C2 et C3)	519 139
2	Remplacement des portes des logements d'une tour	70 000
3	Refaire la céramique des halls d'entrée d'une tour et ragréage ponctuel du béton	7 131
4	Réfection des balcons et des portes de balcons des tours (Phase 3) Contrat donné en 2008	910 000
	Portion 2010	
5	Installer des inscriptions pour les portes ayant un électro-aimant (salle mécanique)	1 000
6	Peinture des plafonds des cabines d'ascenseur	5 000
7	Rendre conforme les trappes des apprentis des tours	10 000
8	Remplacement des portes, des verrières, des intercoms et des marquises des bâtiments B	211 615
	Portion 2011	\$211 615
	portion 2012	\$211 615
9	Remplacer les casiers postaux	10 000
10	Réparer et solidifier les cloisons grillagées des resserres des bâtiments B	5 000
11	Réfection des marquises, remplacement des portes et obturation de la fenêtre des salles de bain des bâtiments C	246 333
	Portion 2011	\$246 333
	portion 2012	\$246 333
12	Réparation sur les fondations de béton des bâtiments C	10 000
13	Remplacement des soupiraux de sous-sol et des margelles des bâtiments C	110 000
	Portion 2011	\$110 000

IX REMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)

Remplacement et amélioration des systèmes		726 309
1	Salles à déchets: nouveaux robinets mélangeurs	1 620
2	Ajout d'un système de climatisation dans une salle communautaire (Les trois autres salles en 2011, 2012 et 2013)	15 000
3	Installation de détecteur de CO dans les chaufferies des tours	16 685
4	Remplacement de 2 compacteurs à déchets Portion 2011 \$75 000	50 000
5	Installation supplémentaire d'entrées laveuses et sécheuses dans les bâtiments B	20 512
6	Ajout de cartouches de filtration dans les réseaux d'eau de chauffage des bâtiments B	12 492
7	Remplacement des robinets des entrées d'eau des bâtiment C	10 000
8	Remplacement des chaufferies des bâtiments C Contrat donné en 2009. Portion 2010	600 000
Travaux en urgence		50 000
1	Travaux en urgence	50 000
Honoraires professionnels		717 122
1	Étude portant sur la guérite de stationnement	2 500
2	Étude portant sur la tuyauterie d'eau domestique	2 500
3	Inspection des couvertures des bâtiments B7 - B13 et B14	3 000
4	Investigation pour les infiltrations d'eau au sous-sol des bâtiments B	12 000 \$
5	Expertise sur les fissures des fondations des bâtiments B	5 000 \$
6	Honoraires professionnels sur les projets majeurs	580 122
7	Réfection des chaufferies des bâtiments C	19 000
8	Réfection des balcons des tours	7 000
9	Réfection des stationnements	11 000
10	Encadrement des projets de développement durable	75 000
TOTAL		<u>6 212 000</u>