



PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2020



Crédit photo : Olivier Bousquet

TABLE DES MATIÈRES

Mot de la direction	4
Mission, Vision, Valeurs	5
Gouvernance	6
Organigramme	10
Parc immobilier	12
Clientèle et typologie	12
Plan du site	13
Faits saillants du budget 2020	14
Prévisions budgétaires par fonction	16
Analyse des prévisions budgétaires	17
Programme de remplacement, amélioration et modernisation (RAM)	18



MOT DE LA DIRECTION

Depuis 2004, la Corporation d'habitation Jeanne-Mance s'est engagée dans un important processus de revitalisation du plus ancien et plus important site de logement social au Québec.

Situées au cœur du centre-ville de Montréal, les Habitations Jeanne-Mance sont le symbole d'une ville inclusive : ses 1700 résidents sont essentiels à un centre-ville vivant et habité. Alors que les Habitations Jeanne-Mance fêtaient leur 60^{ème} anniversaire en 2019, elles sont aujourd'hui connues et reconnues comme étant non seulement un facteur important de mixité sociale mais aussi un îlot de fraîcheur et de verdure dans le quartier du Faubourg Saint-Laurent, lui aussi en renaissance. Au cours de l'année 2020, plusieurs projets d'importance se poursuivront et s'intensifieront. Mentionnons entre autres :



Crédit photo : Olivier Bousquet

Intensification des travaux de modernisation

Depuis 2012, la modernisation des 788 unités d'habitation est en marche : avec 48% d'unités modernisées, nous avons parcouru la moitié du chemin; et le processus va s'accélérer dans les trois prochaines années dans la perspective de compléter entièrement ces travaux d'ici à 2023. Dans ce contexte, l'année 2020 sera une année particulièrement occupée en termes de travaux avec un budget de Remplacement, Amélioration, Modernisation (RAM) qui atteindra près de 23 millions de dollars, sa valeur historiquement la plus élevée.

Amélioration de la qualité de services

Sur un site en chantier depuis plusieurs années, nous ne délaissions pas pour autant la qualité de vie des résidents. Au fil des livraisons de chantiers, ils découvrent des logements modernisés de qualité et apprécient les efforts déployés par la Corporation pour poursuivre le désenclavement physique et social du site. Au quotidien, la Corporation continue d'améliorer sans cesse sa qualité de service et fera en 2020 la promotion d'une charte qualité auprès de ses résidents.

Préparation de l'avenir du site

Au printemps 2020, la Corporation prévoit lancer une démarche de planification stratégique 2020-2023 afin d'amorcer une nouvelle réflexion face à l'émergence de plusieurs défis tels que la fin des travaux de modernisation, l'arrivée de nouveaux résidents, ou encore les opportunités de développement du site.

Propriété de la Société canadienne d'hypothèque et de logements et de la Ville de Montréal, les Habitations Jeanne-Mance sont fièrement gérées en proximité par la Corporation d'habitation Jeanne-Mance. Nous tenons à remercier l'ensemble des membres du conseil d'administration et des employés de la Corporation qui œuvrent chaque jour pour offrir un milieu de vie stimulant aux résidents des Habitations Jeanne-Mance.

Clotilde Tarditi,
Directrice générale.

Robert Petrelli,
Président du conseil d'administration.

MISSION

La CHJM propose des logements de qualité aux résidents à faible revenu, habitant sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal, ainsi qu'un éventail de services afin d'offrir un milieu de vie stimulant, où il fait bon vivre, et des opportunités pour l'épanouissement de chacun tant sur le plan individuel que collectif.

La participation de tous les employés, partenaires et fournisseurs assure à la fois la gestion du site, des logements et l'animation de ce milieu de vie.

VISION

En lien avec sa mission, la CHJM oriente ses actions de façon à changer les perceptions populaires du logement social.

Quatre principaux enjeux, liés au Plan stratégique 2016-2018, soutiennent cette vision : un habitat social de qualité, un site vert et intégré dans la ville, un milieu de vie participatif et une organisation ouverte. Ces enjeux sont traités avec l'approche transversale du développement durable.

VALEURS

L'intégrité | Le respect | L'excellence | La responsabilisation



GOVERNANCE

Les instances décisionnelles 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 et sont des acteurs issus du secteur du logement social et abordable et d'organismes institutionnels partenaires.

Conseil d'administration

La Corporation est gouvernée par un conseil d'administration composé de sept membres, dont quatre sont nommés par le conseil municipal de la Ville de Montréal. Les trois autres membres sont élus par et parmi les résidents. Le terme des administrateurs est de trois ans, renouvelable.



M. Robert Petrelli
président, nommé par le Conseil
d'agglomération de Montréal



M^{me} Danièle Thiboutot
vice-présidente, nommée par
le Conseil d'agglomération
de Montréal



M^{me} Debbie Di Chiaro
trésorière, nommée par le Conseil
d'agglomération de Montréal



M. Pierre Bouchard
nommé par le Conseil
d'agglomération de Montréal



M^{me} Lise Cayer
élue par les locataires



M. Ashfak Chowdhury
élu par les locataires



M^{me} Christiane Laferrière
élue par les locataires

Comité d'audit

Le comité d'audit est composé de trois membres, qui sont nommés par le conseil d'administration pour examiner le cadre financier incluant 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 aménagement

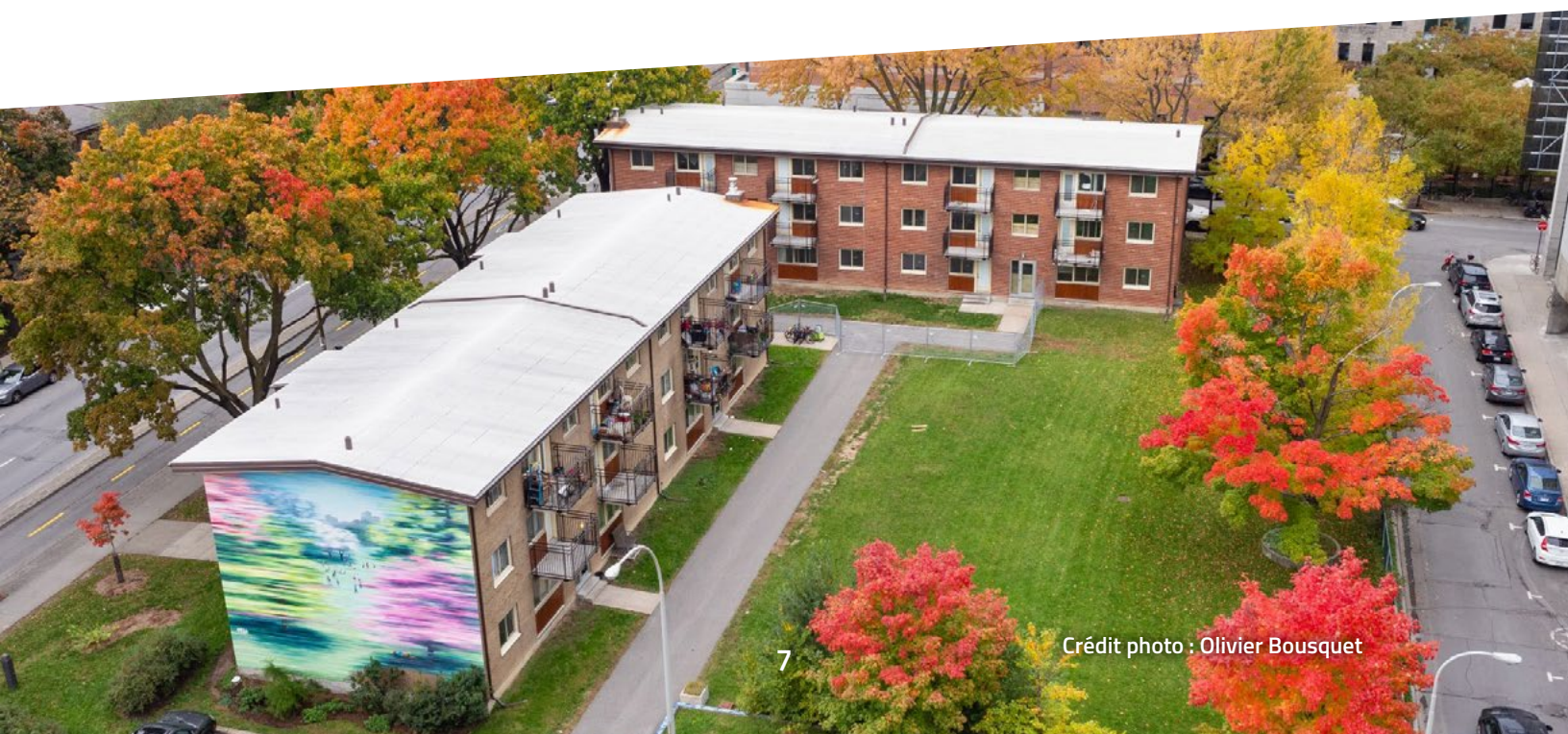
Le comité aménagement est composé de sept membres, qui sont nommés par le conseil d'administration pour examiner, commenter, bonifier et suggérer tout projet qui pourrait avoir des impacts sur les aménagements extérieurs du site.

Comité favoriser le mieux-vivre ensemble

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

Comité de développement stratégique

Le comité de développement stratégique est composé de cinq membres, qui sont nommés par le conseil d'administration pour émettre des recommandations quant à la mise en marché des logements, la transformation et/ou l'ajout d'unités de logements sur le site, et l'intégration de scénarios de mixité sociale aux Habitations Jeanne-Mance.





Crédit photo: Olivier Bousquet



528

LOGEMENTS
POUR AINÉS

Crédit photo: Valérian Mazataud





Crédit photo: Valérien Mazataud



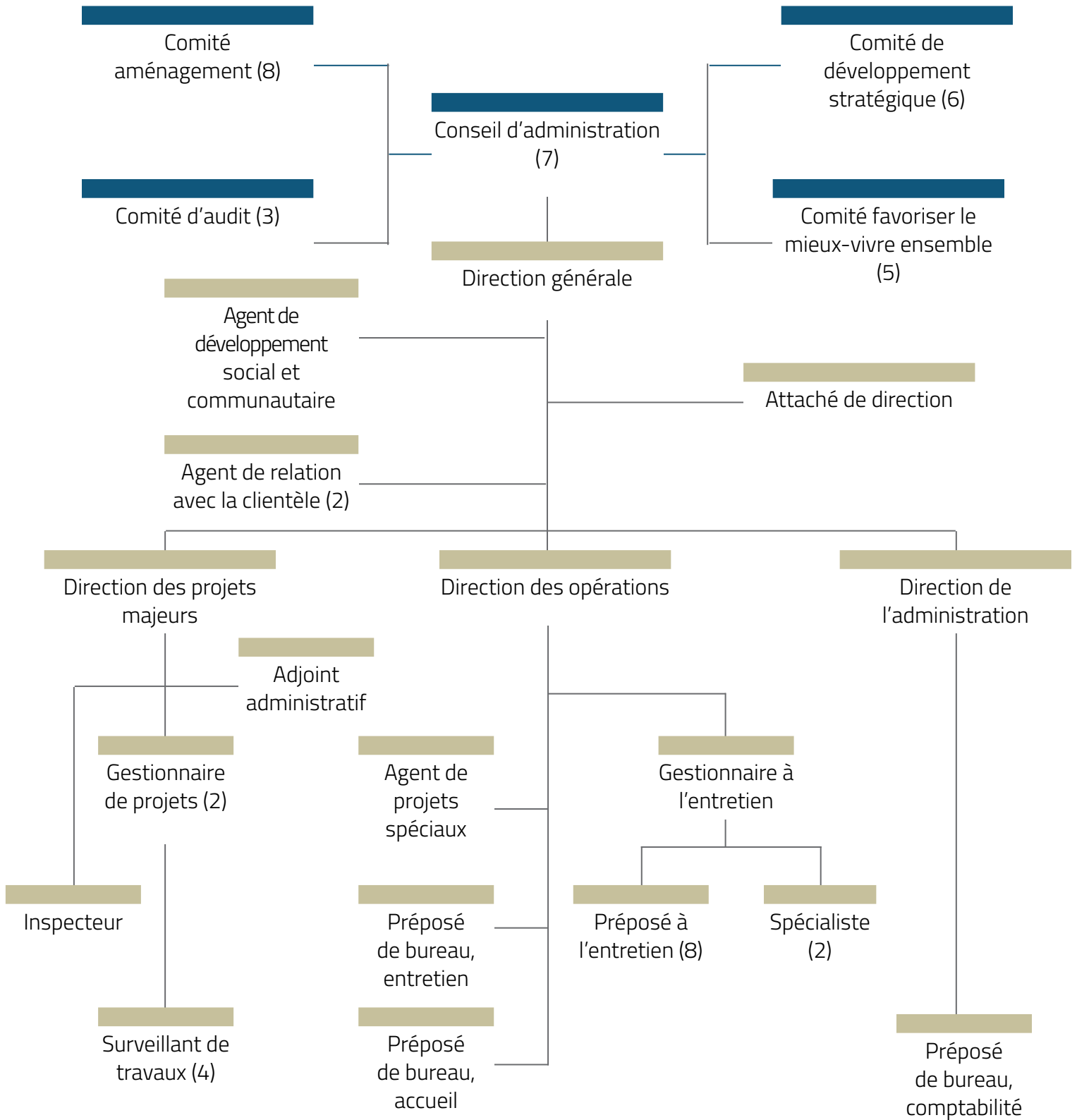
Crédit photo: Valérien Mazataud



270 LOGEMENTS POUR FAMILLES

Crédit photo: Valérien Mazataud

ORGANIGRAMME



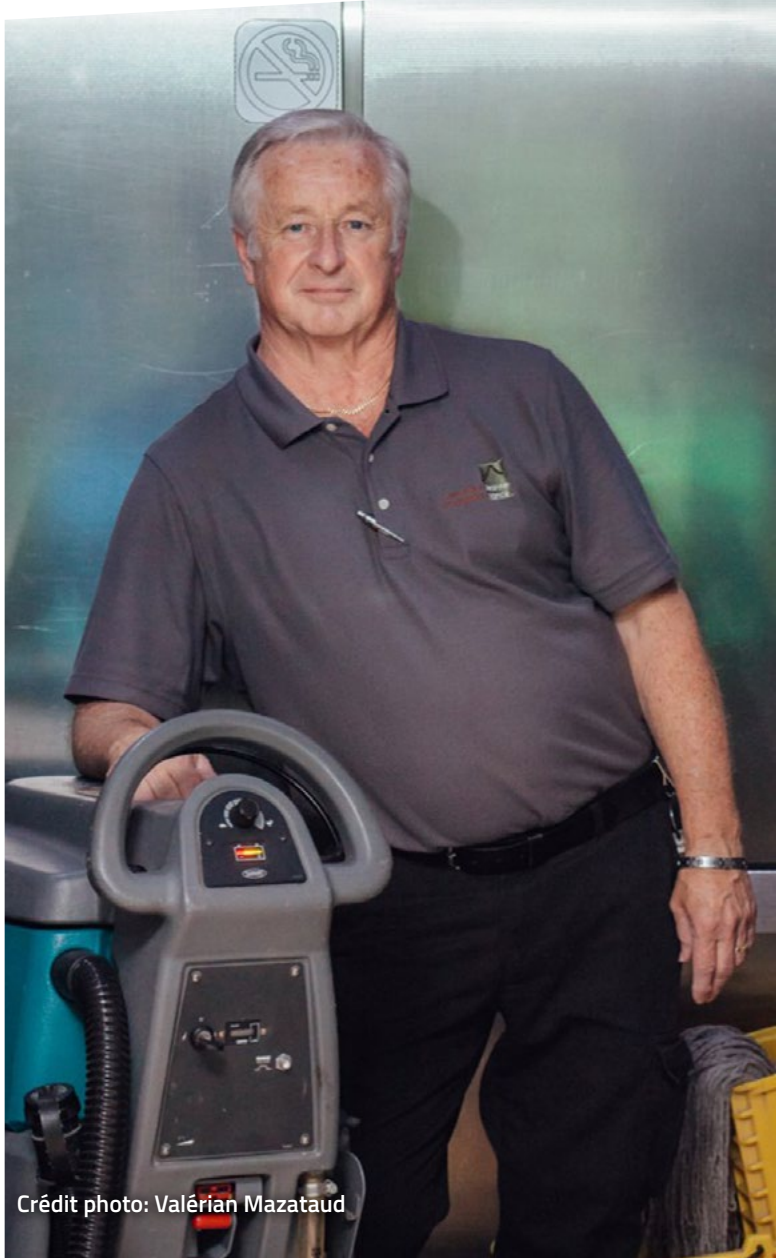


30 EMPLOYÉS

Crédit photo : Olivier Bousquet



Crédit photo : Olivier Bousquet



Crédit photo : Valérien Mazataud

PARC IMMOBILIER

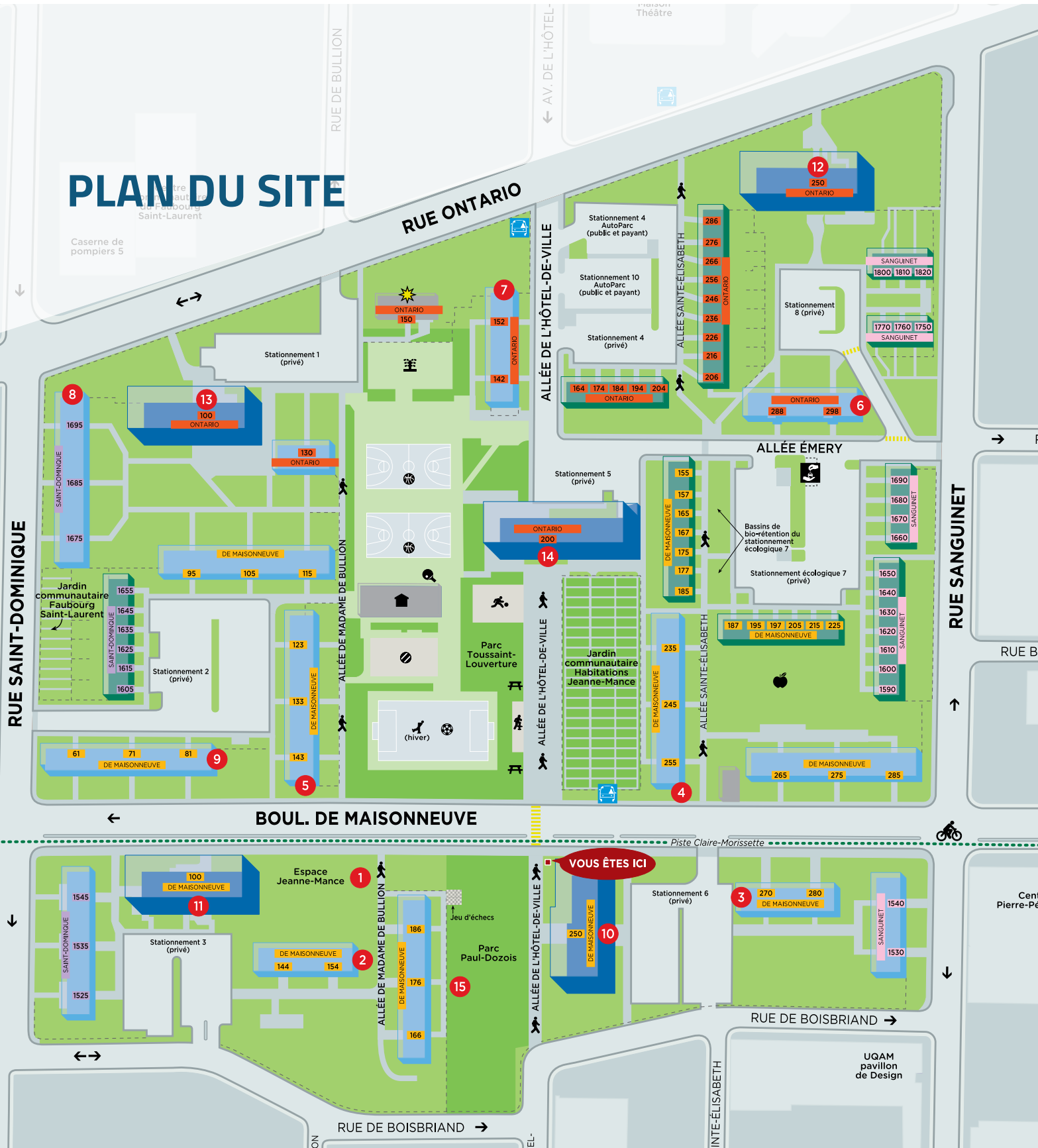
La CHJM est responsable de la gestion d'un parc immobilier de 788 logements, regroupés dans 28 bâtiments qui sont répartis sur un terrain d'une superficie de 7,7 hectares. Le site est formé de cinq sous-ensembles mixtes ceinturés par de grands espaces verts et récréatifs. Situé au coeur du Faubourg Saint-Laurent, 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 : deux terrains de basket-ball, le parc Toussaint-Louverture (jeux pour enfants, mini terrain de soccer), deux jardins communautaires, des jeux d'eau, 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	Type d'immeuble	Nombre d'immeubles	Nombre de logements
Personnes âgées 60 ans +	Tour 12 étages	5	528 (1cc et 2cc)
	Multiplex	14	210 (2cc et 3cc)
Familles avec enfants	Maison de ville	9	50 (4cc et 5cc)
	TOTAL	3	28



PLAN DU SITE



- ŒUVRES D'ART SUR LE SITE DES HABITATIONS JEANNE-MANCE**
- 1 **Manāna** (la main, en souvenir du 50^e anniversaire des HJM)
 - 2 Murale des 4 saisons : **Hot summer night**
 - 3 Murale des 4 saisons : **Breath of spring**
 - 4 Murale des 4 saisons : **Winter haze**
 - 5 Murale des 4 saisons : **A Rush of fall**
 - 6 Murale des 4 éléments : **L'Air du temps**
 - 7 Murale des 4 éléments : **Au fil de l'eau**
 - 8 Murale des 4 éléments : **Terre d'accueil**
 - 9 Murale des 4 éléments : **Cessez-le-feu!**
 - 10 Mosaïque des 4 éléments : **le Vent**
 - 11 Mosaïque des 4 éléments : **la Terre**
 - 12 Mosaïque des 4 éléments : **l'Eau**
 - 13 Mosaïque des 4 éléments : **le Feu**
 - 14 Mosaïque **la Spirale des possibles**
 - 15 **L'étreinte** (Ville de Montréal)

- Accès au métro
- Arrêt d'autobus
- Autopartage (zone réservée)
- Clôture
- Passage pour piétons
- Sens de la circulation
- Territoire de la Corporation d'habitation Jeanne-Mance (privé)
- Territoire de la Ville de Montréal (public)
- Tour
- Maison de ville
- Multiplex
- Adresse civique de la rue Ontario
- Adresse civique du boulevard De Maisonneuve
- Adresse civique de la rue Saint-Dominique (privé)
- Adresse civique de la rue Sanguinet

- Aire de jeu
- Aire de pique-nique
- Allée piétonne
- Basketball
- Chalet de parc
- Exercice
- Jeux d'eau
- Patinage
- Pétaque
- Tennis de table
- Verger
- Voie cyclable

Bureau administratif de la Corporation d'habitation Jeanne-Mance
150, rue Ontario Est
Montréal (Québec) H2K 1H1
514 872-1221



BUDGET TOTAL 2020
29 M \$

Crédit photo: Valérian Mazataud

FAITS SAILLANTS DU BUDGET 2020

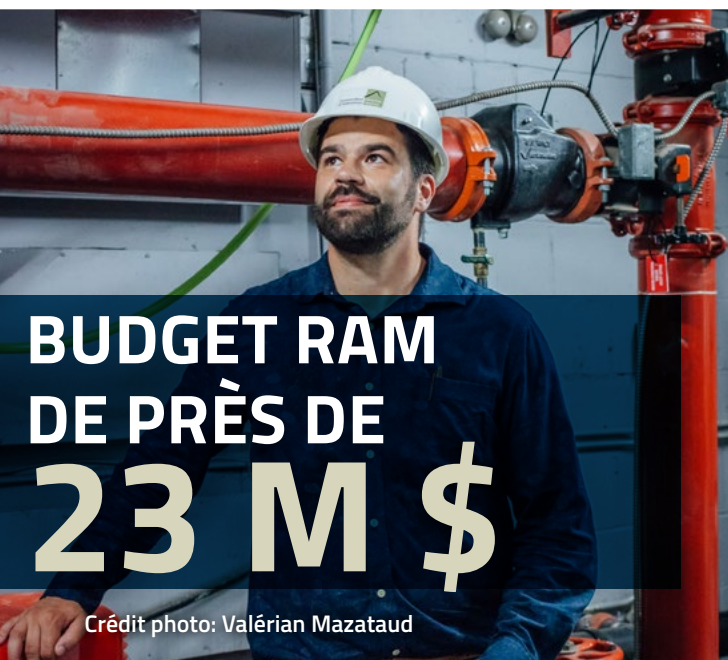
Le budget 2020 tient compte des sommes nécessaires pour assurer la réalisation de tous les objectifs de la Corporation, tout particulièrement au niveau de la poursuite des travaux de Remplacement, Amélioration et Modernisation (RAM) du site.



Crédit photo : Olivier Bousquet

Sommaire	Budget 2020
Revenus	2 837 000 \$
Frais d'exploitation	6 434 449 \$
Remplacement, amélioration et modernisation (ram)	22 894 311 \$
Budget	29 328 760 \$
Déficit	-26 491 760 \$

La Corporation intègre dans son budget annuel l'enveloppe dédiée au programme RAM. À cet égard, il est utile de préciser que le déficit réel de la Corporation, excluant les sommes investies dans le programme RAM, est de 3 597 180 \$.



BUDGET RAM
DE PRÈS DE
23 M \$

Crédit photo: Valérian Mazataud



788
UNITÉS
MODERNISÉES
EN 2023



PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES PAR FONCTION

FONCTION TITRE DU POSTE	BUDGET 2020	BUDGET 2019	ÉCART \$
REVENUS			
Loyers et revenus de location	2 802 000	3 068 000	-266 000
Autres revenus	35 000	33 000	2 000
Total des revenus	2 837 000	3 101 000	- 264 000
ADMINISTRATION			
Ressources humaines	860 000	727 500	132 500
Frais généraux administratifs	590 500	588 500	2 000
Frais informatiques	78 000	78 000	-
Sous-total	1 528 500	1 394 000	134 500
ENTRETIEN ET CONCIERGERIE			
Ressources humaines	1 130 000	1 095 000	35 000
Entretien terrains et bureaux	215 000	215 000	-
Ressources matérielles	1 187 500	1 102 500	85 000
Entretien non-récurrent	192 000	177 000	15 000
Sous-total	2 724 500	2 589 500	135 000
ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES, SINISTRES			
Énergie	1 150 000	1 150 000	-
Taxes	880 000	850 000	30 000
Assurances et sinistres	122 000	122 000	-
Sous-total	2 152 000	2 122 000	30 000
SERVICES DÉSIGNÉS CLIENTÈLE			
Développement social et communautaire	29 449	29 449	-
Sous-total	29 449	29 449	-
REPLACEMENT AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)			
Ressources humaines	835 000	760 000	75 000
Réaménagement de terrain	195 000	120 000	75 000
Réaménagement des logements	14 191 047	10 446 224	569 198
Réfection des bâtiments	3 605 156	2 164 030	1 441 126
Remplacement et amélioration des systèmes	1 991 435	809 861	884 011
Honoraires professionnels	1 976 673	1 174 698	214 412
Travaux en urgence	100 000	100 000	-
Sous-total	22 894 311	15 574 813	7 319 498
Total des charges	29 328 760	21 709 762	7 618 998
Déficit	26 491 760	18 608 762	7 882 998

ANALYSE DES PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES

Revenus

La Corporation prévoit en 2020 une légère baisse de ses revenus de loyer principalement en raison de la poursuite des travaux de modernisation qui impliquent que plusieurs logements soient vacants en raison desdits travaux. En outre, nous anticipons le départ d'une vingtaine de résidents qui ne seront pas remplacés à court terme dans la mesure où la liste d'attente est pour l'instant fermée. Par contre, nous envisageons connaître une légère augmentation des revenus liés aux stationnements grâce à une optimisation de leurs modalités de gestion. Toutefois, l'exploitation des 314 espaces de stationnements présents sur le site demeure déficitaire.

Administration

La Corporation est très attentive à maintenir un niveau de frais d'administration bas qui représente moins de 5% des dépenses totales prévues en 2020. En matière de ressources humaines, une augmentation est anticipée en raison des négociations de la convention collective prévue en 2020 et du contexte de pénurie de main d'œuvre.

Entretien et conciergerie

En matière d'entretien courant des immeubles de la Corporation, la tendance est également très stable. Un effort constant est déployé pour optimiser les ressources. Par exemple, les évolutions technologiques tel que la mise en place de bons de travail électroniques nous permettent de limiter le temps passé aux tâches cléricales afin d'être plus à l'écoute des résidents et plus rapides dans nos interventions sur le terrain.

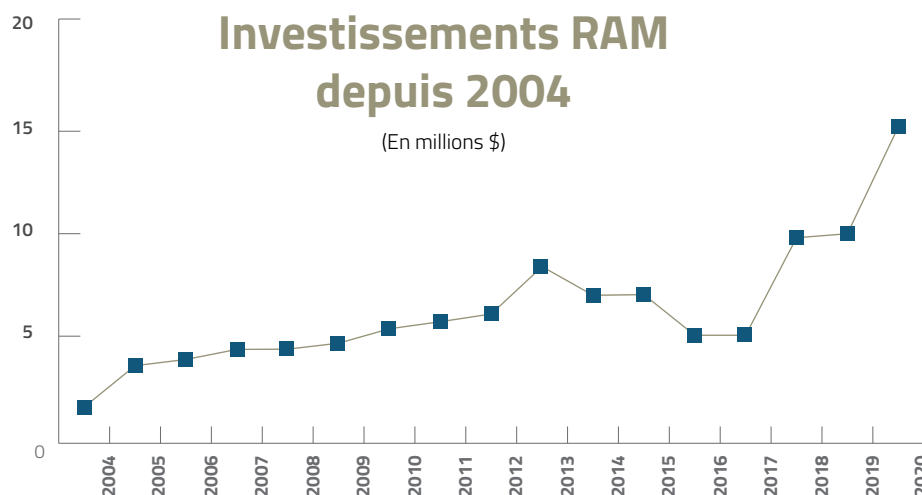
Remplacement amélioration et modernisation

Ce budget qui approche les 23 millions de dollars pour l'année 2020 est historiquement le plus élevé jamais déposé par la Corporation. Nous pouvons observer que la majorité des dépenses prévues (62%) concernent la modernisation des logements. En effet, si la Corporation a déjà modernisé 48% de ses 788 unités, elle prévoit réaliser les 52% restant dans les trois prochaines années. Nous attirons l'attention sur le fait qu'il s'agit de prévisions budgétaires réalisées à partir des coûts réels constatés pour des projets similaires entre 2012 et 2018. En 2019, nous avons constaté une hausse marquée des coûts dans un marché de la construction en surchauffe en raison des nombreux projets en cours et à venir sur l'île de Montréal. Si la Corporation a bénéficié d'un contexte plutôt favorable entre 2012 et 2018, celui des années à venir pourrait être moins avantageux.

PROGRAMME DE REMPLACEMENT, AMÉLIORATION ET MODERNISATION (RAM)

Construite en 1959, les Habitations Jeanne-Mance constituent l'ensemble immobilier le plus ancien et le plus important au Québec. Depuis 2004, la Corporation s'affaire à la revitalisation du site : 108 millions de dollars ont déjà été investis dans le cadre de travaux majeurs. Ce programme prévoit des investissements majeurs sur les infrastructures mécaniques et électriques, les éléments architecturaux, les aménagements extérieurs et la modernisation de l'ensemble des logements.

En 2020, la Corporation entamera la période de travaux majeurs la plus intensive de son processus de modernisation des logements, qui devrait se terminer en 2023.



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



49%

**DES LOGEMENTS
DES TOURS**



43%

**DES LOGEMENTS
DES MULTIPLEX**



49%

DES MAISONS DE VILLE





Graphisme : Pro-Actif

Photos : Valérian Mazataud,
Olivier Bousquet

Rédaction : Clotilde Tarditi, Ariane Payette,
Marie-Pier Réhel

Crédit photo: Valérian Mazataud