



RAPPORT ANNUEL 2011

BUDGET 2012



<u>SECTION</u>	<u>Page</u>
Mission et valeurs	5
L'organisation	6
Organigramme	7
Parc immobilier	8
Bilan de l'année 2011	9
Aménagement du site	9
Modernisation des bâtiments	9
Aménagements extérieurs	10
Développement durable	12
Développement social et communautaire	13
Milieu de vie et intégration sociale	13
Compétences organisationnelles	14
Objectifs 2012	15
De nouveaux défis	15
Prévisions budgétaires	17
Faits saillants	17
Sommaire et contributions	18
Analyse	19
Prévisions budgétaires par fonction	20
Remplacement, amélioration et modernisation (RAM)	22



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 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 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.



De par sa vocation, la Corporation s'est dotée d'un certain nombre de valeurs pour accompagner ses employés dans leurs activités professionnelles. Ces valeurs, partagées par tous, se reflètent à l'intérieur comme à l'extérieur de l'organisation afin d'accroître, entre autres, la confiance des résidents et des nombreux partenaires. Ainsi, la gouvernance et les actions de la Corporation et de ses employés sont ancrées dans des valeurs éthiques et professionnelles qui sont les suivantes :

L'intégrité

Cette valeur valorise la bonne foi, l'équité et l'impartialité dans les rapports entre les personnes et dans le traitement des dossiers. Elle suppose l'honnêteté, l'incorruptibilité et « faire ce qui est bien » en toutes circonstances. Cela exige le respect de la dignité des personnes de même que le respect des règles d'éthique et de déontologie .

Le respect

Cette valeur soutient des comportements marqués par la courtoisie, la bienveillance, l'empathie et la confidentialité et suppose l'acceptation des idées et des sentiments des autres.

La responsabilisation

La gestion du parc immobilier des Habitations Jeanne-Mance représente une grande responsabilité sociale et environnementale pour les administrateurs et employés. **La Corporation affine le développement durable à ses orientations, ses décisions et ses actions afin de prendre en compte les impacts sociaux et environnementaux.**

La responsabilisation valorise aussi l'adhésion aux orientations, décisions et valeurs organisationnelles dans les actions au quotidien. Ceci implique la diligence, la rigueur et le fait d'assumer la responsabilité de ses actions, y compris celle de ses erreurs. Enfin, le devoir de transparence est la condition sine qua non pour établir une relation de confiance tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de l'organisation.

L'excellence

Le souci de se centrer sur l'action et de se perfectionner est la base d'une culture d'excellence. L'organisation efficace et efficiente du travail permet d'offrir une bonne gestion du site et de ses logements. Cela exige que le personnel fasse preuve d'entraide, de collaboration et de solidarité. Chacun doit démontrer son ouverture face aux changements, aux idées nouvelles ainsi que sa curiosité et son intérêt d'en apprendre davantage pour parfaire ses connaissances et innover dans ses actions. La Corporation valorise et met à profit la formation, l'expérience et les compétences de chacun.





Le conseil d'administration

La Corporation est administrée par un conseil 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.

Le conseil d'administration mise sur l'appui de deux comités qu'il a lui-même mis sur pied.

Le comité d'audit

Composé de trois membres, le comité d'audit a pour mandat d'examiner le cadre financier incluant l'intégrité des états financiers, les mécanismes de contrôle interne et le respect des lois, règlements, politiques et procédures en vigueur, notamment en ce qui a trait aux octrois de contrats.

Le comité aménagement

Le comité aménagement est composé de sept membres, dont le mandat consiste à examiner, commenter, bonifier et suggérer tout projet qui pourrait avoir des impacts sur les aménagements extérieurs du site.

Conseil d'administration	
Robert Labelle	Président
Robert Petrelli	Vice-président
Roger Dionne	Trésorier
Denis Quirion	Administrateur
Shirley Smith	Adm.-locataire
Rolland Durocher	Adm.-locataire
Razibul Haque	Adm.-locataire

Comité d'audit	
Claude Papineau	Président
Roger Dionne	Membre
Jean Bernier	Membre

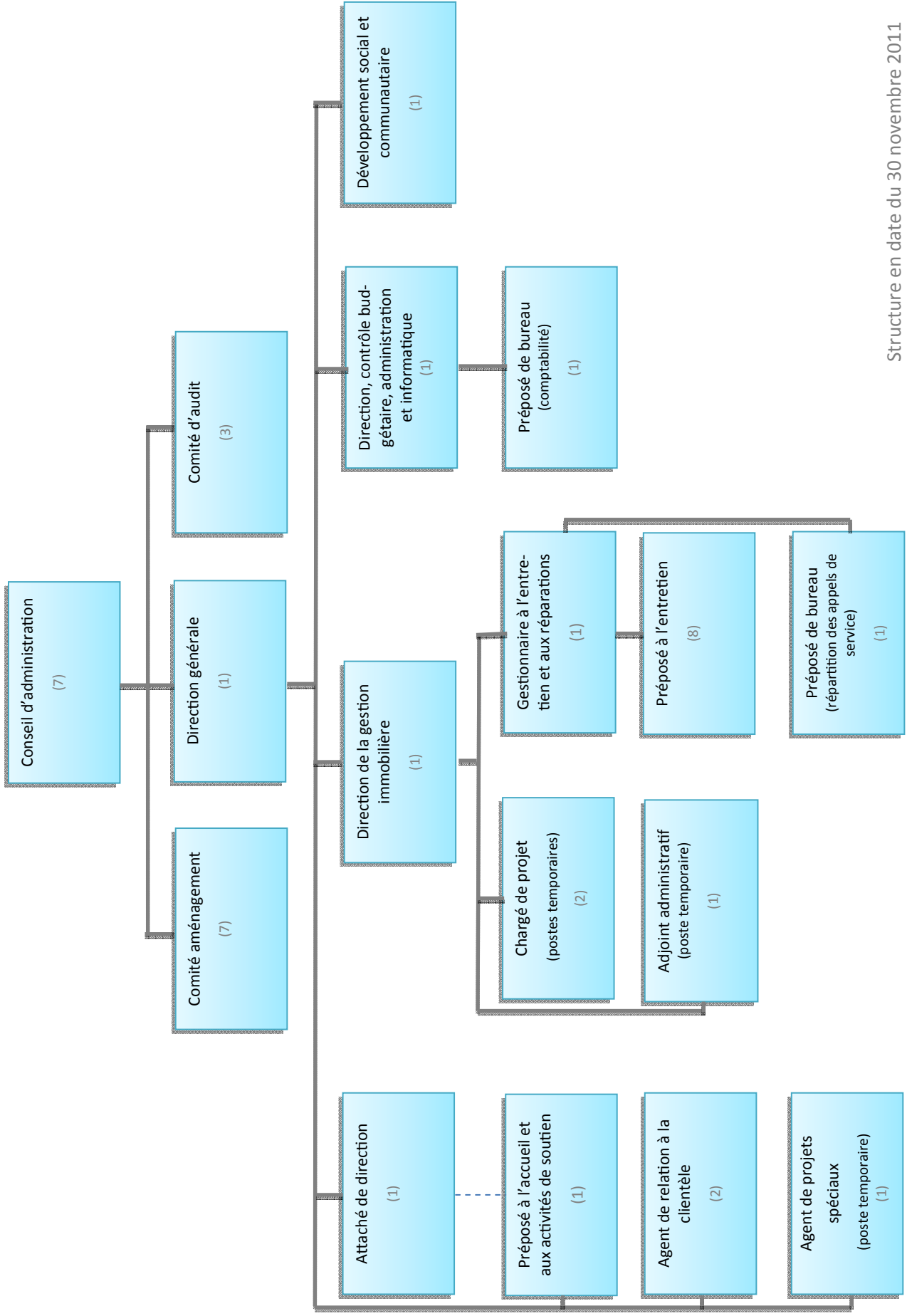
Direction	
Danielle Juteau	Directrice générale
Normand Vallières	Gestion Immobilière
Carole Leroux	Administration
Sylvain Blais	Entretien-réparations

Comité aménagement	
Robert Petrelli Président	Vice-président du conseil
Danielle Juteau	Directrice générale
Normand Vallières	Directeur Gestion immobilière
Julia Davies	Conseillère en aménagement Direction de l'habitation Ville de Montréal
René Pronovost	Chef de division Horticulture et collections Jardin Botanique de Montréal
Rolland Durocher	Administrateur au conseil
Roger Dionne	Trésorier du conseil



Des membres du personnel, de l'équipe de gestion et du conseil d'administration.

Organigramme



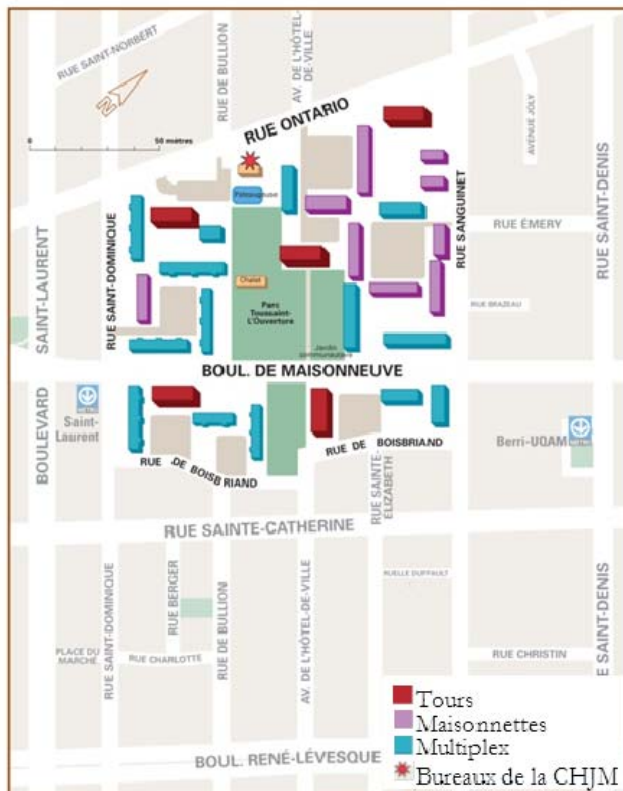
Structure en date du 30 novembre 2011

Parc immobilier



Situées au centre-ville de Montréal, au cœur du faubourg Saint-Laurent et du Quartier des spectacles, les Habitations Jeanne-Mance (HJM) occupent une superficie de 7,7 hectares. Le projet de quelque 800 logements sociaux a vu le jour en 1959, après de longs et tumultueux débats politiques. 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'UQAM et le CEGEP du Vieux-Montréal.

L'ensemble domiciliaire comporte 28 immeubles de typologie variable, érigés selon les courants architecturaux de l'époque, caractérisés par une faible densité d'implantation des bâtiments (18% pour les HJM) et par la simplicité, la variété, le contraste et l'originalité.⁽¹⁾ En tenant compte de ces caractéristiques ainsi que des nombreux axes de circulation piétonne qui aboutissent sur des aires paysagées ou récréatives, l'absence de voie de circulation et ses immeubles tournés vers des cours intérieures, les HJM constituent un site aménagé à l'échelle humaine. Ceci contraste avec certains développements existants ou proposés dans le quartier et dans une certaine mesure, avec les logements sociaux « traditionnels ».



(1) Révision du concept d'aménagement des Habitations Jeanne-Mance, par Mark Podubiuk du Studio Cube et de l'École de design, UQAM (février 2011).



Clientèle	Type d'immeuble	Nbre immeubles	Nbre logements
Personnes âgées 60 ans+	Tour 12 étages	5	528 (1cc et 2cc)
Familles avec enfants	Multiplex 6 log	14	210 (2cc et 3cc)
	Maison de ville	9	50 (4cc et 5cc)
Total		28	788

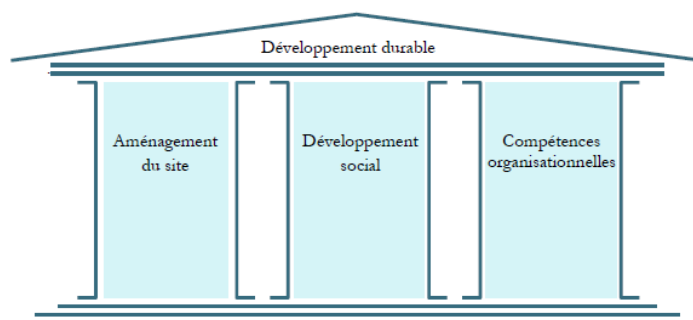




L'année 2011 a été marquée par l'adoption d'un nouveau plan stratégique. Élaboré à partir de consultations avec les administrateurs, employés, partenaires et organismes du milieu, le plan stratégique 2011-2015 définit les orientations des cinq prochaines années et s'inscrit dans la continuité, voire l'engagement à poursuivre et à consolider les actions et les efforts orchestrés au cours de la dernière décennie.

L'ambitieux objectif de désenclavement physique et social du site qui vise à changer les perceptions du logement social, s'est élargi à la dimension de la responsabilité sociale afin, d'une part, de réduire l'empreinte environnementale et d'autre part, d'accompagner les résidents dans l'exercice de leur pleine citoyenneté. Sur ce dernier point, la Corporation a pour mission d'offrir d'avantage que le simple logement: l'offre proposée s'accompagne d'un « bouquet » de services de qualité, adaptés aux besoins de chacun et qui stimulent et favorisent l'autonomie.

Les réalisations en 2011 témoignent de cette vision et sont présentées dans les paragraphes suivants selon les quatre axes d'intervention prioritaires identifiés dans le plan stratégique 2011-2015, dont la dimension transversale du développement durable, associée principalement au plan de modernisation des immeubles et du site.



Aménagement du site

Modernisation des bâtiments

En 2011, les sommes investies dans le programme de Remplacement, Amélioration et Modernisation (RAM) a dépassé les 6 millions de dollars. Visant la pérennité du bâti, les projets ont été soutenus tout au long de l'année, avec principalement la première phase de modernisation des distributions électrique et mécanique, le remplacement de sept toitures par des toitures blanches, la réfection d'aires extérieures et des devantures des bâtiments de trois étages. Ce dernier projet a été élaboré grâce à la collaboration de Mark Poddubiuk, professeur de l'École de design de l'UQAM qui a réalisé une étude portant sur la révision du concept d'aménagement des HJM mettant en lumière les plans d'origine. Cette étude couvre l'ensemble du site et permet de mieux encadrer les travaux à réaliser, de conserver l'identité paysagère et de veiller à l'intégration urbaine.



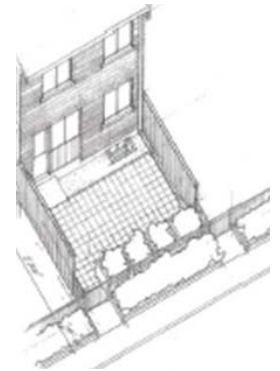
À la lumière des plans d'origine, réfection de l'arrière des bâtiments de 3 étages.
Dans l'ordre habituel, conception d'origine, après les travaux en 1985, après les travaux en 2011.



Réfection des marquises d'entrée des bâtiments de 3 étages.



Esquisses pour la rénovation des façades et l'aménagement des cours arrière des maisons de ville.



Enfin, le vaste projet de modernisation des logements a été lancé. L'étape initiale consistant principalement à planifier le déroulement des travaux pour les 10 à 11 prochaines années et à préparer la relocalisation temporaire des premiers résidents concernés. Une équipe de coordination de projet a été mise sur pied, un plan de communication avec les résidents a été élaboré et mis en place car l'adhésion de ces derniers a été jugée essentielle au succès du programme. Des logements témoins ont été proposés aux résidents afin qu'ils puissent choisir parmi trois types d'agencements de finis.

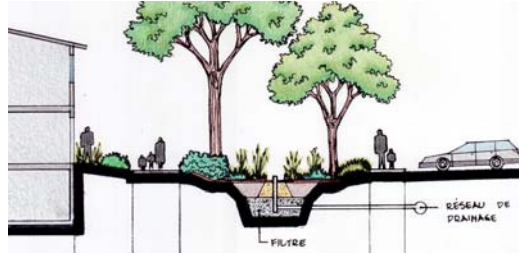
Aménagements extérieurs

Les initiatives en matière d'aménagements extérieurs ont été particulièrement denses, que ce soit dans l'aménagement paysager ou dans le développement de l'art public. L'été 2011 a été propice à de nombreux aménagements, en particulier dans les espaces les plus exposés au regard du public. Certains sites ont bénéficié d'un traitement particulier tels que les axes piétonniers et visuels par l'élimination ou le remplacement des clôtures, la densification de la végétation ou tout simplement leur réaménagement tenant compte de l'axe de développement durable.

Depuis quelques années, la consolidation et la densification de la végétation ont fait l'objet d'une attention particulière afin de préserver les bienfaits du site, celui-ci étant qualifié d'îlot de fraîcheur en plein cœur d'un centre-ville où les espaces verts sont malheureusement peu nombreux. Dans un esprit de développement durable, une pépinière a été érigée en 2011, en collaboration avec l'organisme Éco-quartier Saint-Jacques, dans le but de gérer les matières compostables, de pourvoir de manière auto-suffisante en végétaux et de réduire les coûts dans ce domaine. L'organisme œuvre par ailleurs à la mobilisation citoyenne autour d'enjeux tels que le recyclage, la gestion des matières résiduelles et la culture urbaine. Par ailleurs, la Corporation bénéficie de l'appui d'autres partenaires tels que le Jardin botanique de Montréal et la Société Soverdi, qui contribuent à l'amélioration de la couverture végétale et qui reconnaissent l'importance de la bonifier et de la protéger.

Dans la même veine, il est important de souligner que le projet de réduction des îlots de chaleur, financé en partie par l'Institut national de santé publique, et qui a mené, en 2010, à la transformation du plus grand stationnement des HJM en un stationnement écologique (comprenant, entre autres, un bassin de bio-rétention des eaux de surface), est entré, en 2011, dans sa 2e phase. Ainsi, le verdissement de quatre autres stationnements a été amorcé et vise à prioriser la plantation d'arbres à grand déploiement et une diversité de plantes et arbustes presque exclusivement composée d'espèces indigènes.





Quelques clichés saisis lors de la réfection du stationnement écologique.

Les résidents, jeunes et adultes, participent à des ateliers horticoles et aux plantations.



Dans un autre ordre d'idées, la Corporation s'est attachée depuis trois ans à l'art public. Le site étant situé au cœur du Quartier des spectacles, l'art public contribue à le redynamiser et constitue un outil privilégié à l'atteinte de l'objectif de désenclavement physique et social. Outre l'aspect esthétique, l'originalité de ces divers projets réside dans l'inclusion d'un volet sociocommunautaire. Les bénéficiaires sont multiples: embellir les HJM, rendre l'art accessible à tous, améliorer et habiter le milieu de vie et enfin, créer un espace de rencontres interculturelles et intergénérationnelles.

2011 a été marquée par la réalisation de la dernière murale des *Saisons montréalaises*¹, Breath of chestrées par l'organisme MU², ces murales réalisées par les artistes David Guinn et Philippe Adams, agrémentent le parcours piétonnier qui sépare les deux pôles du Quartier des spectacles, le long du boulevard De Maisonneuve. Avec les panneaux réalisés par les jeunes des HJM³, la sculpture-jardin *Mañana*⁴, réalisée par l'artiste Daniel-Vincent Bernard lors du 50e anniversaire des HJM en 2009, l'immense mosaïque collective⁵ *Les spirales du possible*, réalisée par l'artiste-mosaïste Laurence Petit, ce corridor est en voie de devenir un véritable musée à ciel ouvert. Il ne faut donc pas s'étonner que le Bureau d'art public de Montréal ait décidé d'y ajouter une autre œuvre d'art dès le printemps prochain. La réalisation de celle-ci se matérialisera par le truchement d'un concours d'art public. La Corporation a participé de près au déroulement de ce dernier en prenant part au comité de sélection. Des activités de consultation et de mobilisation citoyenne sont également prévues afin d'inciter les résidents à interagir avec leur environnement.

Spring. Or-





Enfin, de nombreuses représentations ont été menées auprès de l'arrondissement de Ville-Marie, notamment auprès des responsables du Quartier des spectacles et de l'équipe chargée de l'élaboration du plan particulier d'urbanisme de du pôle est du Quartier des spectacles afin d'identifier certaines zones limitrophes nécessitant des interventions particulières pour assurer une continuité entre le quartier et le site. Rallier ce quartier, concentrant activités festives, équipements culturels, commerces, maisons d'enseignement ainsi qu'une zone résidentielle composée d'une population âgée, multiethnique et souvent démunie, n'est pas un exercice aisé. Néanmoins, l'esprit de concertation qui règne entre les différents intervenants témoignent de cette volonté commune de désenclavement autant sur le plan physique que social. C'est aussi et, surtout, pour que les enjeux et les besoins des HJM soient pris en compte que la Corporation s'est engagée à influencer le redéveloppement du quartier.

Toutes ces représentations auprès des diverses instances ont porté fruits puisqu'à l'initiative de monsieur le Maire, Gérald Tremblay, le « renouveau » des Habitations Jeanne-Mance a été célébré en grande pompe au mois de mai. Selon le maire Tremblay, les Habitations Jeanne-Mance « sont un exemple de réussite sociale où se côtoient des gens venus de 70 pays ». Tout au long de l'année, les médias ont été très attentifs à tous les développements, attribuant au site « une deuxième vie », une « cure du jouvence ».



Fête du renouveau des Habitations Jeanne-Mance le 27 mai 2011



Ici et là, les arbres et la verdure ont remplacé le béton et des fresques ornent maintenant les murs de certains bâtiments ».

Le Devoir, « Cure de rajeunissement pour les Habitations Jeanne-Mance », édition du 28 mai 2011

Développement durable

Bien que le développement durable soit associé principalement à la réfection des bâtiments, il se reflète également dans les pratiques de gestion, dans l'implication des résidents, soit par leur mobilisation autour d'enjeux qui leur sont propres ou tout simplement par la prise en compte de leurs besoins. En collaboration avec le professeur Mark Poddubiuk de l'UQAM, la Corporation a œuvré au cours de l'année 2011, à l'élaboration de son tout premier plan de développement durable. Prévu pour le premier trimestre de l'année 2012, ce plan comprendra, entre autres, le recensement des interventions effectuées au cours des 10 dernières années et qui ont mené soit à la réduction des gaz à effet de serre ou qui ont entraîné des économies d'énergie. Le plan exposera également le choix des orientations et des priorités à traiter et proposera des normes et critères en matière d'approvisionnement. Au-delà de ce plan de développement durable, la Corporation consolide chaque année ses liens avec ses partenaires de manière à développer des projets et des façons de faire en ce qui a trait à la gestion des matières résiduelles. Par exemple, au cours de l'année 2011, grâce au partenariat avec Éco-quartier Saint-Jacques, la Corporation a procédé à l'implantation d'une pépinière, à la mise en place d'unités de compostage, au déchiquetage des feuilles mortes et à leur transformation en engrais et paillis et à la récupération des néons et des piles.



Le vaste projet de réfection écologique des stationnements et de densification de la végétation a valu à l'organisme Éco-quartier Saint-Jacques et à la Corporation d'être Lauréats lors de la cinquième édition du Gala de reconnaissance en environnement et en développement durable de Montréal en mai 2011. (Photo de droite) Ce Gala s'inscrit dans le cadre des activités du Réseau du Plan de développement durable de la collectivité montréalaise et permet de souligner les réalisations des entreprises, institutions et organismes à but non lucratif qui mènent des projets novateurs pour la protection de l'environnement. Cette nomination a signifié pour Éco-quartier Saint-Jacques et la Corporation une reconnaissance pour les efforts et les actions fournis dans ce domaine.



Développement social et communautaire

Milieu de vie et intégration sociale

Plus de 1770 personnes vivent aux HJM. On y côtoie des gens provenant de plus de 70 pays et on y entend autant de langues et dialectes. C'est pour développer ce terreau riche de cultures que s'est formée, au fil du temps, une table de partenariats multidisciplinaires et multisectoriels, le Groupe Action Jeanne-Mance (GAJM). Composé d'une vingtaine d'organismes communautaires, d'institutions, de services publics et d'entreprises à vocation sociale ou culturelle, le GAJM a déposé en 2011 son tout nouveau plan d'action qui définit, à partir du bilan des actions menées depuis 2006, les enjeux, les objectifs et les actions à mener pour atteindre le plein potentiel de développement social du milieu. Entériné par le conseil d'administration de la Corporation, ce plan jette les bases sur lesquelles les organismes construiront et élaboreront leurs offres de services au cours des cinq prochaines années. Succinctement, ces offres visent à briser l'isolement social des aînés, des familles et des communautés, à encourager la persévérance scolaire, à améliorer les chances de réussite en matière d'emploi et à maintenir un sentiment de sécurité. En 2011, le GAJM a accueilli un nouveau membre, l'Office national du film (ONF) du Canada. Ce nouveau partenariat a permis de proposer des ateliers de création de films d'animation aux jeunes et aux familles.



Les résidents des HJM et du quartier ont bénéficié de nouveaux équipements récréatifs grâce aux investissements consentis par la Ville. Un mini terrain de soccer synthétique, un terrain de pétanque, de nouveaux locaux communautaires aménagés dans le chalet du parc rénové, une grande allée aménagée, bordée d'arbres matures et de jardinets sont la preuve pour les résidents et les organismes, du développement d'un milieu de vie animé et dynamique. Par ailleurs, parmi les partenaires existants, la Maison-Théâtre a souligné au mois de juin le 10^{ème} anniversaire du programme d'accessibilité intitulé «Théâtre devant soi ». Ce programme de médiation artistique a été spécialement conçu pour les jeunes des HJM et propose des activités éducatives autour du théâtre. MU a, quant à lui, soufflé ses cinq bougies le 28 juillet dernier. Depuis 2008, cet organisme s'implique activement dans la vie et l'embellissement des HJM. Ses réalisations sont nombreuses. Outre les murales et fresques, plusieurs œuvres réalisées par les jeunes lors d'ateliers sont disséminées aux quatre coins du site, telles que les panneaux thématiques qui ornent en période estivale le terrain de soccer. L'organisme a proposé tout au long de l'année des ateliers jeunesse afin de procéder au rafraîchissement des bennes à déchet. Également, une expérience de murales sur une clôture de bois a été réalisée au cours de la saison estivale par les jeunes et adultes.



En parallèle, Action Centre-Ville, le service des Loisirs Saint-Jacques, le Centre d'entraide et de rattachement familial, la FEEJAD, le poste de quartier 21 du Service de police de la Ville de Montréal, l'Éco-quartier Saint-Jacques, le Centre de ressources éducatives et pédagogiques (CREP) de la Commission scolaire de Montréal (CSDM), le Collège Frontière de l'UQAM, le Groupe Intervention Travail (GIT), le Comité emploi, le CPE Fleur De macadam, le service des sport, des loisirs et du développement social de l'arrondissement de Ville-Marie, le CSSS Jeanne-Mance, et le ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles ont poursuivi leurs activités propres dans la foulée des objectifs du plan d'action en développement social et communautaire.

Que ce soit sur le plan de l'intervention auprès des aînés, d'activités culturelles et sportives, de l'aide alimentaire, de la médiation sociale et familiale, des ateliers interdisciplinaires, de l'aide aux devoirs, du soutien parental, de la consultation et de la mobilisation citoyenne, des cours en francisation ou en alphabétisation, du bénévolat, du développement des compétences et de la petite enfance, du soutien financier, en organisation communautaire et à la recherche d'emploi, tous les membres du GAJM ont contribué largement à offrir 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.

Compétences organisationnelles

Grâce à une équipe multidisciplinaire, la Corporation bénéficie d'une structure organisationnelle souple, qui lui permet de s'adapter rapidement aux besoins émergents et aux projets ponctuels. Remaniée en 2010, cette structure a été consolidée en 2011.

Par le lancement du plan stratégique 2011-2015, les valeurs corporatives ont été remodelées et renforcées. La gouvernance et les actions des employés sont ancrées dans des valeurs éthiques et professionnelles fortes, que sont l'intégrité, le respect, la responsabilisation et l'excellence. L'adhésion des employés aux principes directeurs du plan stratégique et des valeurs corporatives est essentielle à la réalisation des objectifs visés.

D'un point de vue opérationnel, la Corporation s'est attachée particulièrement à revoir ses normes du service à la clientèle, notamment en ce qui a trait à la rénovation des logements vacants et au contrôle parasitaire. La modernisation de l'outil informatique de suivi a permis de rendre plus rigoureux et efficace la gestion du service dédié à l'entretien et aux réparations.

Les processus de contrôle interne portant sur toutes les activités administratives et financières ont été renforcés, notamment en ce qui a trait aux octrois de petits contrats.

Enfin, une révision détaillée du programme de RAM a permis de revoir la portée des travaux à réaliser jusqu'en 2022, d'en estimer les coûts et d'élaborer un échéancier intégrant le plan de modernisation des logements. Grâce à ce nouvel outil de gestion, la Corporation est en mesure de discuter avec les bailleurs de fonds des stratégies à adopter au cours des prochaines années pour mener à terme cet important programme d'investissements.



De nouveaux défis

L'année 2011 a marqué le début d'un renouveau. Forte de ses réalisations, la Corporation endosse le rôle de catalyseur de projets variés. En ligne avec sa mission, ces projets touchent, bien entendu, la modernisation des bâtiments et des logements et l'aménagement du site mais vont bien au-delà : assurer une cohérence avec le quartier environnant. En particulier, avec l'aide de ses nombreux partenaires, la Corporation s'attache à créer un vivier d'opportunités pour les résidents, afin qu'ils puissent s'épanouir et explorer de nouvelles avenues.

Les résultats des efforts consentis en vue du désenclavement physique et social sont tangibles. Cependant, il reste encore du chemin à parcourir pour que ce milieu de vie soit bien intégré dans le quartier. Les résultats obtenus jusqu'à maintenant sont garants d'un avenir meilleur. Ils ont été rendus possibles grâce au soutien de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et de la Ville de Montréal. Ces institutions représentent des partenaires de premier plan, qui savent mettre en lumière les réalisations et les succès pour faire reconnaître ce véritable milieu de vie.

Les médias et le public n'ont jamais eu de cesse de nous rappeler que les HJM sont valeur de symbole et que le danger de stigmatisation est encore bien présent. Cependant, et particulièrement cette année, un vent de changement s'est levé. Une meilleure connaissance du site permet aux gens d'évaluer l'ampleur des progrès réalisés et d'apprécier la renaissance de ce milieu de vie. Ce changement dans les perceptions conforte la direction, les employés et les nombreux partenaires à poursuivre le travail et récompense finalement la contribution et la volonté de tous à humaniser un site trop longtemps mal connu et décrié du public.

En ligne avec sa mission et le plan stratégique 2011-2015, la Corporation souhaite poursuivre ses objectifs d'excellence au niveau de l'aménagement du site, du développement social et des compétences organisationnelles.

Aménagements du site

- ◆ Poursuite du programme RAM dont le programme de modernisation des logements.;
- ◆ Application des orientations définies dans la révision du concept d'aménagement par divers aménagements extérieurs. En particulier, l'année 2012 sera marquée par le réaménagement du boisé du parc Toussaint-Louverture, la conception d'un aménagement particulier sur le boulevard De Maisonneuve, alliant végétaux et lieu d'interprétation et la poursuite du projet de verdissement de quatre stationnements;
- ◆ En collaboration avec le Centre d'histoire de Montréal, collaboration à une exposition historique portant sur les quartiers disparus;
- ◆ Réalisation d'une 5^e murale;



Aménagements du site (suite)

- ◆ Élaboration d'un programme d'aménagements sur 5 ans, incluant le dépôt d'une demande de financement d'un projet dans le cadre des fêtes du 375^e;
- ◆ Finalisation des travaux de réfection des devantures et cours arrière de maisonnettes.

Développement social et communautaire

- ◆ Poursuite des projets en développement social et communautaire, définis dans le Plan d'action des membres du GAJM;
- ◆ Soutien aux organismes en développement social et communautaire, œuvrant sur le site des HJM, notamment par une aide logistique, par son rôle de catalyseur pour l'ensemble des projets et par sa volonté de concerter et rassembler tous les acteurs du milieu;
- ◆ Recherche et établissement de nouveaux partenariats;
- ◆ Soutien à la consolidation des organismes en développement social et communautaire;
- ◆ Amélioration des espaces de communication dédiés aux résidents;
- ◆ Poursuite du programme de sécurité afin d'offrir aux résidents un milieu de vie de qualité.

Compétences organisationnelles

- ◆ Amélioration des normes de service à la clientèle, notamment par la révision des outils de gestion, la détection de nouvelles façons de faire et la modernisation des outils informatiques;
- ◆ Amélioration des processus de contrôle interne;
- ◆ Renforcement des politiques, procédures et règlements;
- ◆ Élaboration d'un plan de formation et de relève.



Les prévisions budgétaires 2012 tiennent 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.

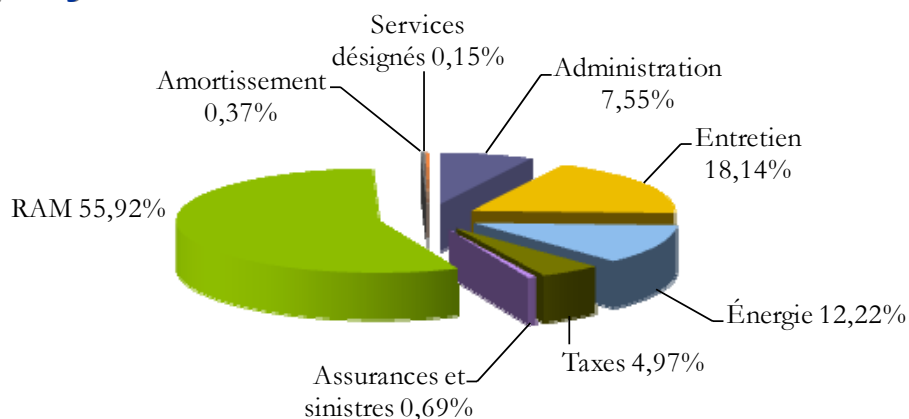
Faits saillants

	2012	2011	Écart \$	Écart %
PRODUITS	3 200 000 ⁽¹⁾	3 250 000	-50 000	-1,54
CHARGES				
Frais exploitation	5 672 379	5 863 910	-191 531	-3,27
RAM	7 255 878 ⁽²⁾	5 541 686	1 714 192	30,93
Amortissement	47 492	47 492	0	0,00
Autres investissements	607 150 ⁽³⁾	606 090	1 060	0,17
Excédent des charges sur les produits	10 382 899	8 809 178	1 573 721	17,86

- (1) Augmentation du nombre de logements vacants pour les besoins en relogement des locataires pour les fins du programme de modernisation des logements.
- (2) Détails du programme RAM (Remplacement, Amélioration et Modernisation) **en page 22**.
- (3) Inclut des montants de 500 000\$ et 107 150\$ en prévision de la construction de nouveaux locaux administratifs. Budget dédié qui doit faire l'objet d'une autorisation spécifique de la SCHL.

Répartition des charges* par fonction

Les produits correspondent à 56% des frais d'exploitation.
Le RAM représente 70% de la part de l'excédent des charges.



* Basé sur un montant de 12 975 749\$. Exclut les autres investissements et les frais d'aménagement de bureau qui font l'objet d'une présentation budgétaire spécifique. Les frais d'exploitation représentent 43,57% des charges totales, comparativement à 51,03% en 2011.



Sommaire et contributions

FONCTION	2012	2011	Écart \$	Écart %
PRODUITS				
Revenus de location et autres	3 200 000	3 250 000	-50 000	-1,54
CHARGES				
Administration	979 350	995 000	-15 650	-1,57
Entretien et conciergerie	2 354 119	2 370 000	-15 881	-0,67
Énergie, taxes, assurances et sinistres	2 320 000	2 480 000	-160 000	-6,45
RAM	7 255 878	5 541 686	1 714 192	30,93
Amortissement	47 492	47 492	0	0,00
Services désignés	18 910	18 910	0	0,00
TOTAL PARTIEL DES CHARGES	12 975 749	11 453 088	1 522 661	13,30
Autres investissements en capital	500 000	500 000	0	0,00
Frais spéciaux d'aménagement de bureau	107 150	106 090	1 060	1,00
TOTAL DES CHARGES	13 582 899	12 059 178	1 523 721	13,30
EXCÉDENT DES CHARGES SUR LES PRODUITS	10 382 899	8 809 178	1 573 721	17,86

CONTRIBUTIONS	2012	2011	Écart \$	Écart %
CMM 25%				
Communauté métropolitaine de Montréal à l'acquit de la Ville de Montréal	2 595 725	2 202 295	393 430	17,86
SCHL 75%				
Société canadienne d'hypothèques et de logement	7 787 174	6 606 883	1 180 291	17,86



Analyse

	2012	2011	Écarts \$	Écarts %
--	------	------	--------------	-------------

PRODUITS

Loyers, stationnements et autres	3 200 000	3 250 000	-50 000	-1,54
---	------------------	------------------	----------------	--------------

En 2012, environ 60 logements seront maintenus vacants. Cette rétention est nécessaire afin de relocaliser temporairement les résidents lors des travaux de modernisation des logements qui débiteront en début d'année.

CHARGES

Administration	979 350	995 000	-15 650	-1,57
-----------------------	----------------	----------------	----------------	--------------

Il y aura une baisse au niveau des frais généraux de bureau, notamment des honoraires professionnels, du fait que 2011 était une année de négociation de convention collective. Par ailleurs, les frais informatiques étaient plus élevés en 2011 dû au fait de l'achat d'équipements de bureautique pour les postes nouvellement créés.

Conciergerie et entretien	2 354 119	2 370 000	-15 881	-0,67
----------------------------------	------------------	------------------	----------------	--------------

Les prévisions tiennent compte des besoins au niveau des ressources humaines, des ressources matérielles, des contrats, de l'entretien préventif et ponctuel. Le nouveau contrat de déneigement, entré en vigueur au dernier trimestre de 2011 et s'échelonnant sur une période de 3 ans, permettra de réaliser des économies de l'ordre de 100 000\$ par année. De légères hausses sont à prévoir au niveau d'autres contrats d'entretien.

Énergie, taxes et assurances	2 320 000	2 480 000	-160 000	-6,45
-------------------------------------	------------------	------------------	-----------------	--------------

La facture énergétique en 2011 sera nettement inférieure à ce qui avait été prévu en raison des économies réalisées à la suite de l'adoption de mesures d'économies dans la modernisation des systèmes mécaniques. Par ailleurs, nous avons reconduit intégralement les montants prévus pour les taxes foncières et scolaires, de même que pour les primes d'assurances générales des biens et responsabilité civile.

Remplacement, Amélioration et Modernisation (RAM)	7 255 878	5 541 686	1 714 192	30,93
--	------------------	------------------	------------------	--------------

Le programme RAM en est à sa 7^e année et devrait s'échelonner jusqu'en 2022. En 2011, celui-ci a fait l'objet d'une révision pour y intégrer les coûts de modernisation des logements et de remplacement des réseaux de distribution électrique et de plomberie. Ainsi, les sommes prévues en 2012 à cette fonction tiennent compte du nouvel échéancier et de la révision des coûts. Pour consulter la liste des travaux prévus en 2012, se référer à la dernière section du cahier budgétaire.

Amortissement	47 492	47 492	0	0
----------------------	---------------	---------------	----------	----------

L'amortissement représente le remboursement du capital et des intérêts des investissements initiaux de la SCHL et de la Ville de Montréal lors de la construction des Habitations Jeanne-Mance. S'échelonnant de 1963 à 2013, ces montants de remboursement annuel ont été de l'ordre de 545 220\$ jusqu'en 2009, puis sont passés à 153 612\$ en 2010 et à 47 492\$ en 2011. En 2013, la dernière année, l'amortissement sera de 11 729\$.

Prévisions budgétaires

PAR FONCTION

FONCTION / Sous-fonction	2012	2011	Écart \$	Écart %
--------------------------	------	------	----------	---------

PRODUITS

Location	3 158 500	3 198 500	-40 000	-1,25
Autres revenus	41 500	51 500	-10 000	-19,42
TOTAL DES PRODUITS	3 200 000	3 250 000	-50 000	-1,54

CHARGES

ADMINISTRATION

Ressources humaines	680 000	670 650	9 350	1,39
Frais généraux	219 350	235 350	-16 000	-6,80
Frais informatiques	80 000	89 000	-9 000	-10,11
Sous-total administration	979 350	995 000	-15 650	-1,57

ENTRETIEN ET CONCIERGERIE

Ressources humaines	903 000	868 000	35 000	4,03
Ressources matérielles et contrats	1 011 119	1 085 000	-73 881	-6,81
Entretien non récurrent	440 000	417 000	23 000	5,52
Sous-total entretien et conciergerie	2 354 119	2 370 000	-15 881	-0,67

ENERGIE	1 585 000	1 745 000	-160 000	-9,17
----------------	------------------	------------------	-----------------	--------------

TAXES	645 000	645 000	0	0,00
--------------	----------------	----------------	----------	-------------

ASSURANCES ET SINISTRES	90 000	90 000	0	0,00
--------------------------------	---------------	---------------	----------	-------------

Prévisions budgétaires

PAR FONCTION

FONCTION / Sous-fonction	2012	2011	Écart \$	Écart %
RAM				
Ressources humaines	360 000	183 600	176 400	96,08
Remplacement des équipements et biens meubles	35 000	0	35 000	100,00
Réaménagement du terrain	1 395 000	662 000	733 000	110,73
Réaménagement de logements	1 902 878	600 000	1 302 878	217,15
Réfection de bâtiments	585 000	2 833 046	-2 248 046	-79,35
Remplacement et amélioration des systèmes	2 500 000	763 040	1 736 960	227,64
Travaux en urgence	50 000	50 000	0	0,00
Honoraires professionnels	428 000	450 000	-22 000	-4,89
Sous-total RAM	7 255 878	5 541 686	1 714 192	30,93
AMORTISSEMENT	47 492	47 492	0	0,00
SERVICES DÉSIGNÉS À LA CLIENTÈLE	18 910	18 910	0	0,00
SOUS-TOTAL DES CHARGES	12 975 749	11 453 088	1 522 661	13,30
Autres investissements en capital	500 000	500 000	0	0,00
Frais spéciaux d'aménagement de bureau	107 150	106 090	1 060	1,00
TOTAL DES CHARGES	13 582 899	12 059 178	1 523 721	12,64
EXCEDENT DES CHARGES SUR LES REVENUS	10 382 899	8 809 178	1 573 721	17,86

Pour l'année 2012, afin de conserver la qualité de ses équipements, logements et bâtiments, la Corporation prévoit un budget s'élevant à **7 255 878 \$** dans le programme de Remplacement, Amélioration et Modernisation (RAM).

Salaires et avantages sociaux	360 000
Remplacement des équipements et des biens meubles	35 000
1 Achat de balançoires pour les terrasses des tours.	10 000
2 Remplacement de véhicules tout usage pour conformité aux normes envi-	25 000
Réaménagement du terrain	1 395 000
1 Travaux divers aux éléments architecturaux extérieurs.	50 000
2 Réaménagement des devantures et cours arrière des maisons de ville.	1 210 000
3 Travaux de réfection des massifs électriques dans le cadre de l'item 2.	50 000
4 Remplacement de clôtures de bois et de mailles.	25 000
5 Implantation d'un système d'irrigation (2 ^e phase).	30 000
6 Réfection du patrimoine vert.	30 000
Réaménagement des logements	1 902 878
1 Remise en état de logements vacants.	220 000
2 Programme de modernisation des logements (1 ^e phase).	1 682 878
Réaménagement des bâtiments	585 000
1 Fermeture des escaliers des issues des sous-sols des Tours (1 ^e phase).	120 000
2 Fermeture des escaliers des issues des salles mécaniques des sous-sols des maisons de ville (1 ^e phase).	90 000
3 Obturation des soupiroux et enlèvement des margelles des bâtiments de 3 étages (dernière phase).	350 000
4 Mise aux normes des locaux des chaufferies.	25 000
Remplacement et amélioration des systèmes	2 500 000
1 Climatisation des salles à déchets des Tours.	100 000
2 Climatisation de la salle communautaire du 250, De Maisonneuve.	5 000

3	Ajout d'une pompe d'appoint pour protection incendie dans les Tours.	20 000
4	Nouvelles distributions mécanique et électrique dans les Tours et les bâtiments de 3 étages (2 ^e phase).	2 200 000
5	Mise aux normes des chaufferies des bâtiments de 3 étages.	25 000
6	Installation de systèmes de ventilation dans les sous-sols des bâtiments de 3 étages pour les rendre conformes.	150 000

Travaux en urgence**50 000****Honoraires professionnels****428 000**

1	Élaboration d'un plan de développement durable.	10 000
2	Encadrement de la gestion environnementale.	85 000
3	Honoraires, soit 8,6% sur les projets non négociés.	100 000
4	Honoraires sur projets déjà négociés :	
4.1	L'ŒUF architectes—Réaménagement des devantures et cours des maisonnettes.	20 000
4.2	Modernisation des logements.	100 000
	Modernisation des logements, portion « Communications ».	5 000
4.3	Distribution mécanique et électrique dans les Tours et les bâtiments de 3 étages.	40 000
4.4	Enlèvement des soupiroux et margelles des bâtiments de 3 étages.	33 000
4.5	Aménagements extérieurs spécifiques.	35 000



Corporation d'habitation Jeanne-Mance

150, Ontario Est

Montréal (Québec) H2X 1H1

514 872-1221

www.chjm.ca

