



Rapport annuel 2013 Budget 2014



SOMMAIRE

Mission et vision	5
Valeurs	5
Organisation	6
Organigramme	8
Parc immobilier	9
Bilan de l'année 2013	10
Développement durable	10
Aménagement du site	11
Compétences organisationnelles	13
Développement social et communautaire	14
Sécurité	15
Objectifs 2014	16
Faits saillants	17
Prévisions budgétaires	18
Analyse des prévisions budgétaires	19
Prévisions budgétaires par fonction	20
Programme d'immobilisations (RAM)	21

MISSION ET VISION

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 des Habitations Jeanne-Mance.

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.

Deux principales orientations stratégiques soutiennent cette vision : le désenclavement physique et le désenclavement social. Pour atteindre cet idéal, la CHJM mise sur trois champs d'intervention, soit l'amélioration de l'aménagement du site, le développement social et communautaire et le renforcement des compétences organisationnelles.

VALEURS

La CHJM s'est dotée 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 CHJM et de ses employés sont ancrées dans des valeurs éthiques et professionnelles qui sont les suivantes :

L'intégrité : 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.

Le respect : soutient des comportements marqués par la courtoisie, la bienveillance, l'empathie et la confidentialité. Cela suppose également l'acceptation des idées et sentiments des autres.

La responsabilisation : la mission de la Corporation représente une grande responsabilité sociale et environnementale pour les administrateurs et les employés. **La CHJM affine le développement durable à ses orientations, ses décisions et ses actions afin de prendre en compte les impacts sociaux et environnementaux.**

La responsabilisation appelle également l'adhésion aux orientations, décisions et valeurs organisationnelles dans les gestes au quotidien. Cela implique d'agir avec diligence, rigueur et d'assumer la responsabilité de ses actions y compris celle de ses erreurs. Enfin, le devoir de transparence est la condition essentielle 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 du travail, efficace et efficiente permet une saine gestion du site et des logements. Cela exige de faire preuve d'entraide, de collaboration et de solidarité. Chacun doit démontrer son ouverture face aux idées nouvelles ainsi que sa curiosité et son intérêt d'en apprendre davantage pour parfaire ses connaissances et innover dans ses actions.

Le 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.

<i>Nom</i>	<i>Fonction</i>	<i>Mandant</i>
Robert Petrelli	Président	Conseil municipal
Danièle Thiboutot	Vice-présidente	Conseil municipal
Roger Dionne	Trésorier	Conseil municipal
Danielle Cécile	Administratrice	Conseil municipal
Shirley Smith	Administratrice	Locataire
Lise Cayer	Administratrice	Locataire
Rolland Durocher	Administrateur	Locataire

Le comité d'audit

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.

<i>Nom</i>	<i>Fonction</i>
Claude Papineau	Président
Roger Dionne	Membre
Jean Bernier	Membre

Le 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.

<i>Nom</i>	<i>Fonction</i>
Robert Petrelli	Président du conseil
Roger Dionne	Trésorier du conseil
Rolland Durocher	Administrateur au conseil
Danielle Juteau	Directrice générale, CHJM
Normand Vallières	Directeur gestion immobilière, CHJM
René Pronovost	Chef de division, Horticulture et collections, Jardin Botanique / Espace pour la vie
Julia Davies	Conseillère en aménagement, Direction de l'habitation, Ville de Montréal



Équipe de direction

Normand Vallières

Gestion immobilière

Carole Leroux

Administration

Sébastien Houle

Attaché à la direction générale

Danielle Juteau

Directrice générale

Sylvain Blais

Entretien et réparations

Huguette Trudel

Horticulture

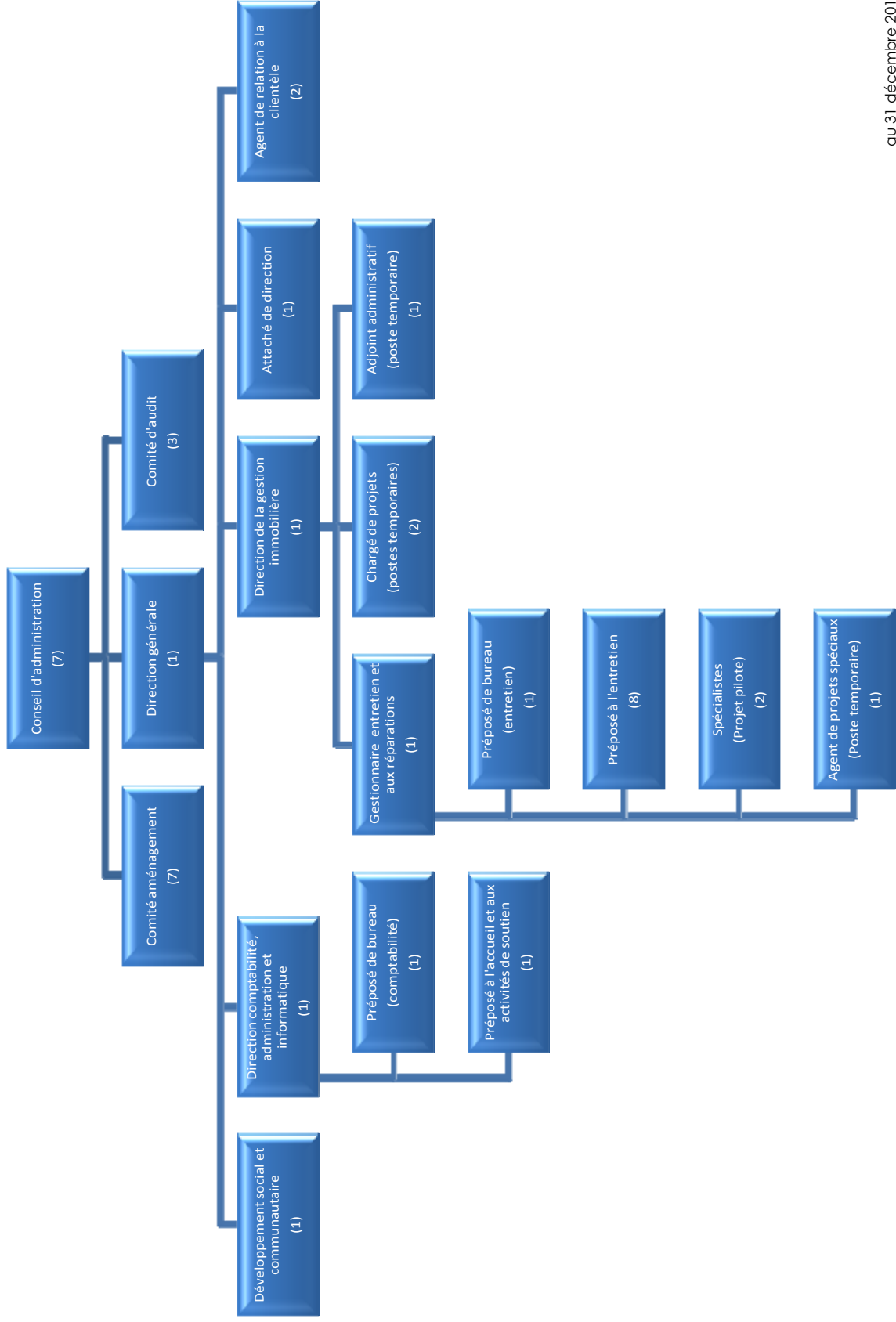


UNE ÉQUIPE DÉDIÉE ET DYNAMIQUE

Dans l'ordre habituel : Davy Chhiv, Simon Arsenault, Véronique Blais, Virginie Chénier, Guillaume Corriveau-Gariépy, Geneviève Richard-Martin, Marcel Fortin, Ayde Quitian, Myriam Hamelin, Clotilde Tarditi, Chantal Lanteigne, Carole Leroux, France Mainville, Jonathan Morin, Valérie Tremblay, Gilles Roy, Bernard Brouillette, Stéphanie Patois, Jean-Mathieu Chénier, François Ferron, Huguette Trudel et Sylvain Blais.

Absents lors de la prise de la photo : Guylaine Martin, Lucie Côté, Yves Denis, Daniel Laquerre, Nicolas Mai, Hector Valdes, Samuel Reid, Brigitte Grenier et Daniel Breton.

ORGANIGRAMME



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. Les immeubles sont répartis en cinq sous-ensembles mixtes ceinturés par de grands espaces verts.

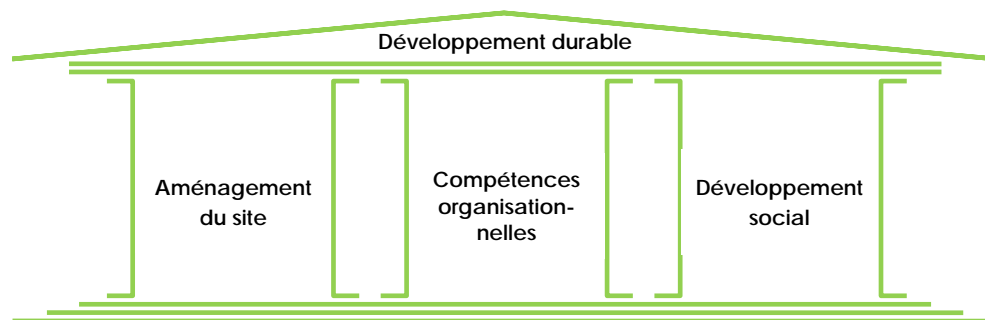
TYPOLOGIE DES BÂTIMENTS			
Clientèle	Type d'immeuble	Nombre d'immeubles	Nombre de logements
Personnes âgées 60 ans +	Tour 12 étages	5	528 (1cc et 2cc)
Familles avec enfants	Multiplex	14	210 (2cc et 3cc)
	Maison de ville	9	50 (4cc et 5cc)
TOTAL	3	28	788

Situé au cœur 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, un parc de jeux pour enfants, un mini terrain de soccer (patinoire extérieure en hiver), un jardin communautaire, des jeux d'eau, une grande allée aménagée et un petit parc boisé. Seul le boulevard De Maisonneuve traverse le site d'Est en Ouest dans la partie sud.



Depuis 2004, la Corporation s'affaire à la revitalisation des Habitations Jeanne-Mance. Plusieurs dizaines de millions de dollars ont été investis dans les infrastructures mécaniques et électriques, les éléments architecturaux ainsi que dans les aménagements intérieurs et extérieurs. Ces travaux se sont poursuivis tout au long de l'année selon une programmation annuelle qui s'échelonne jusqu'en 2022.

L'année 2013 s'inscrit également dans la continuité des objectifs poursuivis par le plan stratégique tant au niveau du développement social que des compétences organisationnelles. Aussi, l'objectif qui vise à changer les perceptions du logement social, s'est accompli par le biais de diverses actions menant vers une responsabilisation accrue des locataires.



Développement durable

10

La Corporation intègre dans ses actions la dimension du développement durable. En 2013, elle a été gratifiée de deux honorables distinctions, la première au niveau national et la seconde à l'échelle internationale. En effet, la CHJM est récipiendaire d'un Phénix de l'environnement dans la catégorie des organismes municipaux. L'ensemble des interventions en développement durable, réalisées au cours des dernières années, soutient cette nomination. Également, le projet de verdissement des stationnements et d'implantation d'un bassin de bio-rétention pour la captation et la filtration des eaux de ruissellement, réalisés entre 2010 et 2012 par la Corporation et son partenaire, l'équipe de l'Éco-quartier St-Jacques (2009-2012), s'est vu décerné le prix « Coup de cœur » du jury lors de la Conférence internationale Novatech Graie qui s'est tenue à Lyon, en juin. La Corporation tient à souligner l'implication et l'engagement de tous ses partenaires, qui ont contribué à ces accomplissements.

Toujours dans le but d'améliorer l'environnement et diminuer son empreinte écologique, la Corporation a mis en place un tout nouveau mode de gestion des déchets. Passant du conteneur classique aux conteneurs semi-enfouis, ces nouvelles installations réduiront considérablement le nombre de levées annuelles nécessaires à la collecte des résidus domestiques, permettront à moyen terme la récupération des matières organiques, amélioreront la qualité de l'air et l'aspect des aires extérieures.

Dans le cadre de l'embauche de spécialistes en électricité et en plomberie, la Corporation s'est lancée dans la modernisation des systèmes d'éclairage des aires de services. Ainsi, depuis le printemps dernier, les resserres, salles mécaniques, escaliers de secours, etc. sont équipés de systèmes d'éclairage intelligents qui s'actionnent uniquement à l'aide de détecteurs de mouvements.



Parmi les nombreux projets de récupération, la Corporation a étendu le programme de compostage des résidus végétaux à l'ensemble des locataires qui jardinent. Ainsi, ceux-ci contribueront dorénavant à la production de compost et de paillis, à partir des déchets végétaux de leur propre jardin et en bénéficieront en retour.

Aménagement du site

Travaux majeurs

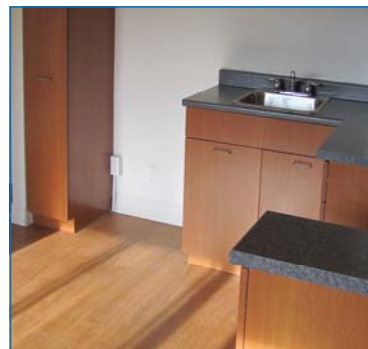
La CHJM a continué la mise en œuvre de son programme de travaux majeurs (RAM). Du côté de la modernisation des logements, le remplacement des réseaux de distribution électrique et mécanique s'est poursuivi et les premiers logements modernisés ont été livrés aux locataires. D'autres travaux ont également été réalisés en 2013, soit le réaménagement de halls d'entrée dans les tours, la réfection d'aires extérieures, la réfection de parements de brique et de toitures, l'ajout de systèmes de ventilation pour les sous-sols des multiplex, le changement de portes de balcons, entre autres. Au total, c'est plus de 9M de dollars qui ont été investis dans le cadre de ce programme en 2013. Les travaux se poursuivront en 2014.

Intégration du site dans le Faubourg Saint-Laurent

Afin de poursuivre les démarches visant l'intégration harmonieuse du site au quartier environnant, la Corporation a entamé des discussions avec les autorités municipales en ce qui a trait à la planification des projets de revitalisation urbaine dans le cadre de la mise en œuvre du Programme Particulier d'Urbanisme (PPU) du Quartier des spectacles — pôle du Quartier latin. Ces projets concernent, notamment, la réouverture du passage piétonnier de l'Allée de l'Hôtel-de-Ville au niveau du rez-de-chaussée de la tour d'habitation située au 200, rue Ontario Est et la revitalisation de la rue de Boisbriand.

Aménagement extérieur des maisons de ville

Le réaménagement des devantures et des cours arrière des maisons de ville a été achevé en 2013, changeant ainsi radicalement l'aspect de ces petites maisons, longtemps décriées, en véritables petits bijoux du centre-ville. Les activités de densification de la verdure ont été soutenues et ont favorisé l'implication des locataires dans l'aménagement des bacs à plantation qui délimitent le périmètre des cours arrière. On peut admirer ces aménagements dans le prolongement de la rue Émery vers le site des HJM et aux abords de la rue Sanguinet.



L'Étreinte - œuvre fragmentée de Luce Pelletier

Dans la partie sud du parc Toussaint-Louverture, l'œuvre de Luce Pelletier a été inaugurée le 12 septembre dernier. Projet d'art public financé et mis en œuvre par le Bureau d'art public de la Ville de Montréal, en collaboration avec la Corporation et le Service de la culture de l'arrondissement de Ville-Marie, cette œuvre d'une beauté exceptionnelle rend hommage à la diversité culturelle des résidents des HJM. Le processus de création mis de l'avant par l'artiste intègre tout un processus de médiation sociale auquel ont contribué les résidents, grands et petits. Cette œuvre a été bonifiée par le réaménagement du parc, en lien avec les besoins exprimés par les locataires lors de consultations effectuées par la Corporation. Ce partenariat avec les instances publiques et les résidents apporte une dimension humaine au développement du site, rendant les résidents fiers de leur milieu de vie et offrant également à la population du quartier un lieu public de grande qualité.

Au fil de l'eau - murale de Phillip Adams, produite par MU

Toujours dans le domaine de l'art urbain, MU a produit la 2e murale de la série portant sur les quatre éléments. L'artiste Phillip Adams a de nouveau été présent auprès des résidents tout au long du mois d'août et signe *Au fil de l'eau*, une première murale réalisée aux HJM sur la rue Ontario. Cette œuvre a bénéficié d'un appui financier du Service de l'eau de la Ville de Montréal et vise à sensibiliser le citoyen à la fragilité de cette ressource naturelle.

Par ailleurs, divers ateliers d'art ont été offerts aux résidents dans le but de réaliser des mosaïques à divers emplacements du site.

Des aménagements de qualité

Outre le réaménagement de la partie sud du parc Toussaint-Louverture et les maisons de ville, la Corporation a poursuivi la planification des aménagements qui seront réalisés en 2014 et 2015. Par exemple, l'aménagement d'une placette en bordure du boulevard De Maisonneuve accueillera résidents et passants. On pourra y trouver une autre réalisation de MU sous la forme de mobilier urbain en mosaïque, des aménagements et quelques panneaux en référence à l'histoire des HJM. Un aménagement paysager est également en cours de réalisation dans la prolongation de la rue Sainte-Élizabeth afin de mettre en valeur cette entrée donnant accès au stationnement écologique et au verger. Cette production est une réalisation de l'équipe horticole de la Corporation. La Corporation a également convenu d'une entente avec la direction de l'arrondissement de Ville-Marie pour accueillir de nouveaux jardinets communautaires sur un espace libre bordant la rue St-Dominique.

Enfin, des systèmes d'éclairage artistique ont été réalisés et installés pour une partie des œuvres, ces derniers seront complétés en 2014.





Esquisses de la placette qui sera érigée sur le Boulevard De Maisonneuve. Elle comprendra du mobilier urbain recouvert de mosaïque, un aménagement paysager et des panneaux d'interprétation du site et de ses nombreuses œuvres.

Compétences organisationnelles

Gouvernance

La Corporation s'est engagée à maintenir et sécuriser les liens de confiance envers les propriétaires et bailleurs de fonds, notamment en bonifiant la gestion de ses approvisionnements de manière à réduire les risques liés à l'octroi et la gestion des contrats. Une révision des aspects légaux des documents d'appels d'offres a été complétée.

Par ailleurs, l'analyse et la mise à jour des procédures, directives et politiques ont abouti à l'élaboration d'un guide de gestion qui soutient les cadres administratifs et opérationnels.

Responsabilisation des locataires

La responsabilisation des locataires est au cœur des objectifs visés par le plan stratégique. Au cours de l'année 2013, plusieurs actions ont été mises de l'avant afin d'atteindre cet objectif. Un programme annuel de visite des logements a été mis en place afin de procéder à la vérification de l'état des logements et encourager les locataires qui ont à cœur de bien entretenir les lieux loués. À l'inverse, ce programme facilite aussi le repérage des locataires qui éprouvent des problèmes au niveau du maintien des lieux et permet soit une mise en contact avec les services sociaux pour du soutien à domicile, soit une intervention administrative auprès des locataires fautifs. À l'automne 2013, la Corporation entreprendra le 2^e cycle de ce programme qui s'avère être très positif.

La responsabilisation des locataires est un thème abordé à chacune des éditions du bulletin d'information Coucou!, destiné aux locataires des HJM. Par le biais de chroniques régulières portant sur des sujets touchant le civisme, la gestion des conflits, l'implication des résidents dans diverses consultations, l'information sur des sujets touchant la salubrité et la sécurité, entre autres, les locataires sont régulièrement sensibilisés à la qualité de leur milieu de vie. Outre ces informations, un programme de formation à l'intention des locataires qui prennent possession de leur logement rénové a été mis en œuvre pour s'assurer que chacun comprend le fonctionnement et l'entretien des nouveaux appareils du logement. Ainsi, une formation *in situ* est offerte aux locataires tout juste avant qu'ils emménagent dans leur logement rénové. Cette formation est accompagnée d'une petite brochure intitulée « Mon logement, j'en prends soin! » qui illustre sous forme d'une bande dessinée les comportements souhaités.



Mon logement, j'en prends soin!

Extrait de la brochure remise lors
de la formation sur l'entretien
des logements.

Développement social et communautaire

En matière de développement social, le Groupe action Jeanne-Mance (GAJM), table de partenariats multidisciplinaires et multisectoriels créée à l'initiative de la CHJM en 2006, a poursuivi et intensifié ses interventions et ses projets. Les quelque vingt organismes communautaires, institutions, services publics et entreprises à vocation sociale ou culturelle ont poursuivi leurs objectifs afin de favoriser le plein potentiel de développement du milieu. Succinctement, l'offre de services des partenaires 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 ouvrir le milieu aux possibilités nombreuses dont les résidents disposent en habitant le centre-ville.

Ainsi, les résultats attendus en termes de responsabilisation et d'ouverture se sont également fait sentir au niveau du développement social. Les résidents passent progressivement d'un état de bénéficiaires de services à agents de changements. L'embauche de résidents à la coordination d'organismes, l'animation de camps de jour, le travail administratif sont autant de sphères d'activités par lesquelles les résidents sont devenus ou redevenus actifs sur le marché du travail.

Par ailleurs, de nouveaux partenaires se sont joints au GAJM, notamment au niveau des offres sportive et culturelle. En effet, le service des Loisirs St-Jacques (LSTJ) a développé une panoplie d'activités destinées aux adolescents en s'associant, notamment, avec Sports Passion Montréal et le club de soccer Les boucaniers. Les ados ont donc pris part à des équipes récréatives et compétitives en soccer, judo et double corde. Du côté des activités culturelles, la Société des arts technologiques (SAT) a joint les rangs de partenaires en offrant aux jeunes des HJM des activités de production multimédias. Ces activités se sont ajoutées aux multiples programmes en place depuis plusieurs années avec des partenaires comme la Maison Théâtre, Mu-Art, la FEEJAD, le CERF, Action Centre-Ville, le CPE Fleur de Macadam, Collège Frontière, le CREP de la CSDM et le Marché public de la Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent.



Le GAJM est heureux de pouvoir compter sur l'appui de la direction des sports, du loisir et du développement social de l'arrondissement de Ville-Marie, du Ministère de l'immigration et des communautés culturelles, de la Commission scolaire de Montréal, du Service de police de Montréal et de Centraide du Grand-Montréal.

L'année 2013 a également été marquée par la consolidation des interventions des organismes communautaires qui œuvrent aux Habitations Jeanne-Mance. Que ce soit au niveau de l'intervention psycho-sociale auprès des aînés, la médiation familiale, le développement d'une offre de services spécifique pour les jeunes adolescentes, les cafés-rencontres qui s'adressent aux parents, la classe de francisation-alphabétisation et la coordination de programmes

Sécurité

Afin d'offrir aux résidents un milieu de vie sain, paisible et sécuritaire, la CHJM a poursuivi son programme de sécurité. En lien avec son plan des mesures d'urgences, la CHJM a procédé à l'établissement d'ententes avec différents partenaires visant à protéger les locataires lors de situations critiques.



Quelques-uns des partenaires du Groupe Action Jeanne-Mance



Action Centre-Ville. Activités et services sociocommunautaires pour les 50 ans + et intervention de milieu.



FEEJAD. Intervention de milieu auprès des familles, médiation, activités.



Arrondissement de Ville-Marie. Soutien aux organismes, investissements, animation et entretien des espaces du parc Toussaint-Louverture.



Loisirs St-Jacques. Activités, animation, camps de jour pour les jeunes.



Club de soccer Les Boucaniers. Entraînement des équipes de soccer.



Maison théâtre. Promotion du théâtre et de la culture québécoise auprès des familles. Soutien à l'apprentissage des enfants.



CERF. Services et activités en soutien au développement des familles.



Ministère de l'Immigration et des communautés culturelles. Soutien et financement des organismes.



Collège Frontière-UQAM. Soutien à l'apprentissage et à l'alphabétisation par le bénévolat. Activités et programme de lecture et d'écriture.



MU. Promotion et soutien à l'art public. Projets artistiques et développement social.



CPE Fleur de macadam (Halte-Répit). Centre de la petite enfance et halte répit. Programme de stimulation et d'acquisition de compétences.



Rêves Passion Montréal (Sports Passion Montréal). Activité de double-corde et de soccer.



CREP – CSDM. Francisation et soutien à l'emploi.



SPVM. Implication communautaire, soutien aux organismes. Sécurité.



CSSS Jeanne-Mance. Santé et services sociaux. Soutien aux organismes. Services à domicile.



Table de concertation du Faubourg St-Laurent. Soutien au Marché du Faubourg.

Dans un esprit de continuité

Les efforts consentis depuis le début des années 2000 en vue du désenclavement physique et social ont porté fruit. La transformation des HJM est tangible et reconnue. Elle a été rendue possible, entre autres, grâce au soutien de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et de la Ville de Montréal, partenaires de premier plan, qui ont permis les réalisations et les succès de ce milieu de vie dynamique. Forte de ses réalisations et en lien avec sa mission et son plan stratégique, la Corporation entend poursuivre des projets variés visant à affirmer le rôle crucial des Habitations Jeanne-Mance au centre-ville de Montréal et en particulier à créer un environnement propice à développer des opportunités tant sur le plan collectif qu'individuel. En outre, la Corporation souhaite poursuivre ses objectifs d'excellence au niveau de ses compétences organisationnelles et de sa gouvernance. Elle entend également maintenir son programme de modernisation des immeubles et d'aménagement du site par une approche environnementale et sociale responsable.

Compétences organisationnelles et gouvernance

- ◆ Renforcement des politiques et procédures ;
- ◆ Amélioration du contrôle interne ;
- ◆ Révision des documents contractuels et d'approvisionnement ;
- ◆ Formation et perfectionnement ;

Programme de modernisation des immeubles et d'aménagement du site

- ◆ Modernisation des logements ;
- ◆ Éclairage dans les aires communes (projet d'économie d'énergie) ;
- ◆ Modernisation des halls des tours ;
- ◆ Remplacement de portes ;
- ◆ Fermeture des descentes d'escaliers extérieurs ;
- ◆ Travaux de réfection aux parements extérieurs ;
- ◆ Aménagements extérieurs ;
- ◆ Création d'une placette publique ;
- ◆ Création d'une 7e murale ;
- ◆ Avancement du projet du prolongement piétonnier de l'Avenue de l'Hôtel-de-Ville ;

Développement social et communautaire

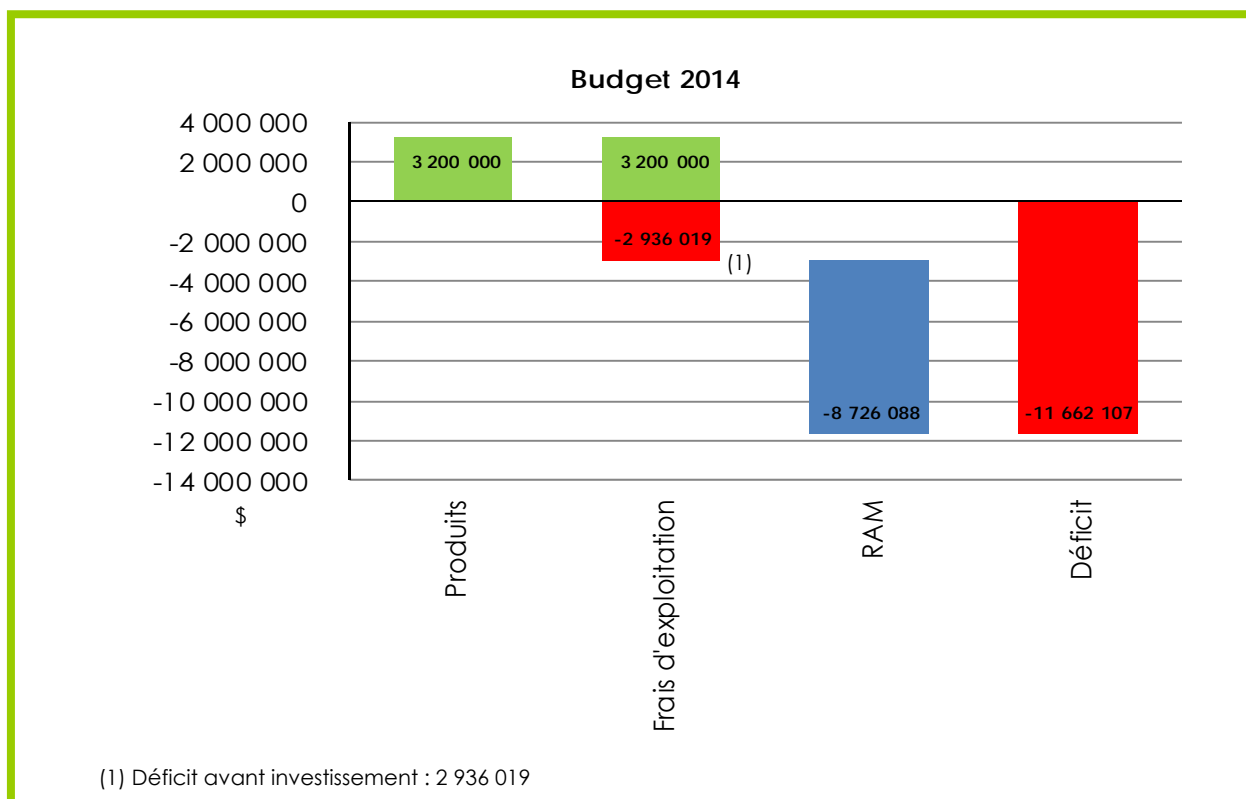
- ◆ Développement de l'offre de services ;
- ◆ Soutien aux organismes et partenaires et recherche de nouveaux partenariats ;
- ◆ Amélioration des espaces de communication dédiés aux résidents.

FAITS SAILLANTS

Le budget 2014 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.

	Budget 2014	Budget 2013	Écart \$	Écart %
Produits	3 200 000	3 200 000	0	0,00
Frais d'exploitation	6 136 019	5 945 199	190 820	3,21
RAM	8 726 088	9 128 750	-402 662	-4,41
Amortissement	0	11 729	-11 729	100,00
Surplus -Déficit	-11 662 107	-11 885 678	-223 571	-1,88

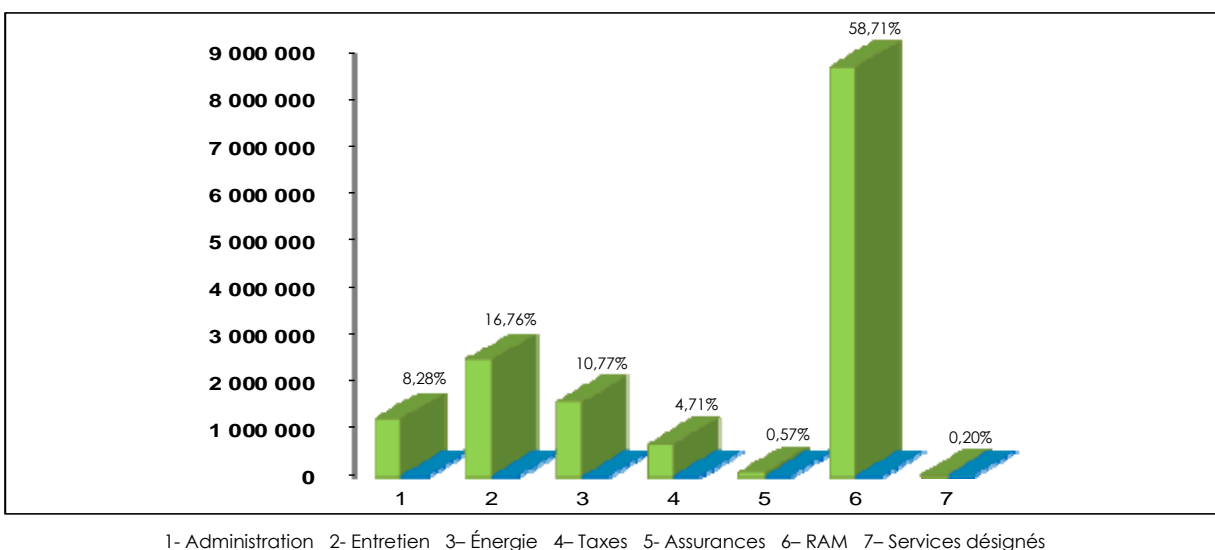
17



PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES

FONCTION TITRE DU POSTE	BUDGET 2014	BUDGET 2013	ÉCARTS \$	ÉCARTS %
PRODUITS	3 200 000	3 200 000	0	0,00
CHARGES				
Administration	1 230 000	1 004 950	225 050	22,39
Entretien et conciergerie	2 491 570	2 478 800	12 770	0,52
Énergie, Taxes, Assurances et Sinistres	2 385 000	2 432 000	-47 000	-1,93
Remplacement, Amélioration, Modernisation (RAM)	8 726 088	9 128 750	-402 662	-4,41
Amortissement	0	11 729	-11 729	-100,00
Services désignés	29 449	29 449	0	0,00
TOTAL DES CHARGES	14 862 107	15 085 678	-223 571	-1,48
DÉFICIT	11 662 107	11 885 678	-223 571	-1,88
CONTRIBUTIONS AU DÉFICIT				
CMM (25%) <i>Communauté métropolitaine de Montréal à l'acquit de la Ville de Montréal</i>	2 915 527	2 971 420	-55 893	-1,88
SCHL (75%) <i>Société canadienne d'hypothèques et de logement</i>		8 914 258	-167 678	-1,88

18



ANALYSE DES PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES

PRODUITS

Loyers, stationnements et autres	3 200 000
----------------------------------	-----------

En 2014, environ 150 unités de logements seront maintenant vacantes pour assurer la relocalisation temporaire des locataires lors des travaux de modernisation. L'estimation des revenus tient compte de cette vacance obligée. Les loyers mensuels sont établis à 25% des revenus des locataires.

À ce montant s'ajoutent également des revenus de location d'espaces de stationnement, de buanderie et les revenus d'intérêts générés par une gestion adéquate de l'encaisse.

CHARGES

Administration	1 230 000
----------------	-----------

L'augmentation de l'ordre de 22,39% provient de la majoration de la masse salariale et des honoraires professionnels additionnels qui seront requis pour la gestion de divers dossiers d'ordre juridiques qui requerront une attention particulière en 2014.

Entretien et conciergerie	2 491 570
---------------------------	-----------

Les charges de cette fonction seront sensiblement les mêmes et tiennent compte de l'augmentation de la main d'œuvre, des matériaux et des contrats qui seront amortis en grande partie par les économies générées par la réalisation à l'interne des activités spécialisées en plomberie et en électricité.

Énergie, taxes et assurances	2 385 000
------------------------------	-----------

La baisse est attribuable aux mesures d'efficacité énergétique mises en place et au marché favorable de l'achat de la molécule de gaz. La Corporation souscrit au groupe d'achat de la Ville de Montréal.

RAM	8 726 088
-----	-----------

Les travaux prévus à ce chapitre sont identifiés en détail dans les pages qui suivent et sont établis selon la programmation prévue au Rapport sur l'état des immeubles 2011-2022 déposé à l'automne 2011 auprès de la SCHL et la Ville. Ces montants sont ajustés annuellement pour tenir compte des coûts réels des contrats et de l'inflation. Des travaux additionnels sont également inclus afin de tenir compte des besoins.

Amortissement	0
---------------	---

Le remboursement intégral de la dette s'est achevé en 2013.

Services désignés	29 449
-------------------	--------

Les montants prévus à cette fonction sont destinés à supporter les projets et programmes des divers partenaires, groupes communautaires et associations qui œuvrent aux Habitations Jeanne-Mance et qui contribuent à améliorer le cadre de vie des résidents tout en ayant pour objectif de développer un fort sentiment d'appartenance et de fierté.

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES PAR FONCTION

FONCTION TITRE DU POSTE	BUDGET 2014	BUDGET 2013	ÉCARTS \$	ÉCARTS %
PRODUITS				
Location	3 148 500	3 158 500	-10 000	-0,32
Autres revenus	51 500	41 500	10 000	24,10
Total des produits	3 200 000	3 200 000	0	0
CHARGES				
ADMINISTRATION				
Ressources humaines	729 000	666 000	63 000	9,46
Frais généraux	401 000	255 000	146 000	57,25
Informatique	100 000	83 950	16 050	19,12
Sous-total	1 230 000	1 004 950	225 050	22,39
ENTRETIEN ET CONCIERGERIE				
Ressources humaines	1 167 000	1 120 000	47 000	4,20
Ressources matérielles	1 037 570	1 022 000	15 570	1,52
Entretien non-récurrent	287 000	336 800	-49 800	-14,79
Sous-total	2 491 570	2 478 800	12 770	0,52
ÉNERGIE, TAXES ET ASSURANCES				
Énergie	1 600 000	1 672 000	-72 000	-4,31
Taxes	700 000	675 000	25 000	3,70
Assurances et sinistres	85 000	85 000	0	0
Sous-total	2 385 000	2 432 000	-47 000	-1,93
RAM				
Remplacement Amélior. et modern.	8 726 088	9 128 750	-402 662	-4,41
Sous-total	8 726 088	9 128 750	-402 662	-4,41
AMORTISSEMENT				
Amortissement	0	11 729	-11 729	-100
Sous-total	0	11 729	-11 729	-100
SERVICES DÉSIGNÉS À LA CLIENTÈLE				
Subventions associations	29 449	29 449	0	0
Sous-total	29 449	29 449	0	0
Total des charges	14 862 107	15 085 678	-223 571	-1,48
SURPLUS-DÉFICIT	-11 662 107	-11 885 678	-223 571	-1,88

PROGRAMME D'IMMOBILISATIONS (RAM)

Pour l'année 2014, afin de conserver la qualité de ses équipements, logements et bâtiments, la Corporation prévoit un budget de remplacement et améliorations majeures de 8 726 088 \$

		2014	
		/ sous-fonction	Détaillé
Salaires et avantages sociaux		390 500	
1	5 pers./année. Directeur Chargé de projet (2)	Agent de projets spéciaux Adjoint administratif	390 500
Remplacement des équipements et des biens meubles		35 000	
1	Achat et installation d'un auvent pour la terrasse du 100 de Maisonneuve		25 000
2	Achat et installation de mobilier urbain et poubelles extérieures.		10 000
Réaménagement du terrain		345 000	
1	Réfection du patrimoine vert (arbres, arbustes, aménagements).		40 000
2	Aménagement des terrains du secteur de T2, incluant les abords des B10, B11 et B12.		175 000
3	Réfection des aires extérieures (accès, allées piétonnes, escaliers, entrées, etc.). <i>Inclut la réfection des patios des bâtiments de type B.</i>		100 000
4	Remplacement de clôtures de mailles.		30 000
Réaménagement des logements		3 783 112	
1	Modernisation des logements.	Inflation	3 598 112
	Tours 2014	2 493 278	3,5%
	Type B 2014	350 507	3,5%
	Type C (maisons) 2014	507 048	3,5%
	Indemnités de relocalisation et de déménagements		115 000
	Installation de câbles coaxiaux et fibres		15 000
	<i>N'inclut pas les mesures de mitigation (voir honoraires professionnels)</i>		
2	Remise en état des logements vacants. (Remise en état minimale pour permettre la relocalisation des locataires durant les travaux.)		185 000
Réfection des bâtiments		978 153	
1	Réfection des halls d'entrée des tours. (phase 2)		414 000
	Phase 2 en 2014	400 000	3,5%
			414 000
	<i>Inclut le remplacement des panneaux d'intercoms et d'affichage des noms. Inclut marquise et éclairage extérieur Aéroconvecteurs et aérothermes étaient inclus au REI, transférés au 644 840)</i>		
2	Travaux de réfection aux parements de briques.		90 000
3	Ajout d'abris permanents pour les descentes des sous-sols. (Portion architecture seulement) (Reporté de 2012 et 2013 en partie, difficultés techniques)		99 153
		Inflation	
	C2	18 500	3,5%
	C3	19 500	3,5%
	C5	19 800	3,5%
	T1	23 000	3,5%
	T1 (mécanique)	15 000	3,5%
4	Remplacement de portes et ferme-portes (reporté en partie de 2013, fin des travaux).		15 000

PROGRAMME D'IMMOBILISATIONS (RAM—SUITE)

5	Ajout de panneaux d'affichage électronique dans les halls des tours.				35 000
6	Travaux de réfection des marches d'escaliers des bâtiments de type B. Inclut peinture des marches et autres surfaces, garde corps et réfection des sous-sols.				325 000
Remplacement et amélioration des systèmes					2 457 125
1	Remplacement des aéroconvecteurs et aérothermes des halls d'entrée des tours. de concert avec Remplacement des thermostats inclus au REI de 644 740-1				25 000
2	Remplacement des chaudières aux appentis des tours (2 tours en 2014).				200 000
3	Remplacement des luminaires des corridors + escaliers + resserres dans les tours (dernière phase). (partie des travaux remis de 2013)				100 000
4	Remplacement des luminaires extérieurs.				25 000
5	Nouvelle distribution électrique et mécanique des tours et des bâtiments de type B et C.				2 107 125
			Inflation		
	T3	1 350 000	3,5%	1 397 250	
	B6 et B7	645 000	3,5%	667 575	
	Déménagement des resserres	42 300		42 300	
Autres					225 000
1	Travaux en urgence.				50 000
2	Contingences.				175 000
Honoraires professionnels					512 198
1	Encadrement des projets de développement durable.				108 500
2	Aménagement extérieur spécifique.				35 000
3	Modernisation des logements.				147 679
	Architecture		27 110 contingences 8%	29 279	
	Mécanique		105 000 contingences 8%	113 400	
	Communication et mesures de mitigation		5 000	5 000	
4	Distribution électrique et mécanique dans les tours et les immeubles de type B.				51 500
5	Abris pour descentes des sous-sols.				7 519
6	Réfection des halls d'entrée et marquises des tours.				12 000
7	Réfection du stationnement no. 6.				55 000
8	Remplacement des chaudières.				25 000
9	Autres projets majeurs.				70 000
RAM 2014					8 726 088

