

# Budget 2025

## Programme décennal d'immobilisations 2025-2034



Présentation à l'intention des membres de la Commission sur les finances et l'administration

Patricia Bouchard, Directrice générale  
Corporation d'habitation Jeanne-Mance  
22 novembre 2024



# Plan de la présentation

Acronymes utilisés  
Présentation de la CHJM  
Mission, Vision, Valeurs  
Organigramme 2025  
Faits saillants 2024 et impacts

## Budget de fonctionnement

1. Évolution budgétaire 2024
2. Objectifs 2025
3. Budget 2025
  - a. Revenus et dépenses par compétences, et écarts 2024-2025
  - b. Revenus et dépenses par objets, et écarts 2024-2025
  - c. Explications des principaux écarts
  - d. Variations de l'effectif par catégories d'emplois

*Période de questions*

---

## Acronymes utilisés

CHJM : Corporation d'habitation Jeanne-Mance

CMM : Communauté métropolitaine de Montréal

SCHL : Société Canadienne d'hypothèque et de logements

RAM : Remplacement, amélioration et modernisation

## Présentation de la CHJM

La Corporation d'habitation Jeanne-Mance (CHJM) a été constituée par la Ville de Montréal le 25 juin 1958 pour administrer le projet connu sous le nom de « Habitations Jeanne-Mance ». Elle est responsable de la gestion d'un parc immobilier de 788 logements pour le compte de ses copropriétaires, soit la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et la Ville de Montréal.

Clientèle et typologie			
Clientèle	Immeubles	Nombre d'immeubles	Nombre de logements
Aînés	Tour	5	528 (1cc et 2cc)
Familles	Multiplex	14	210 (2cc et 3cc)
	Maisons de ville	9	50 (4cc et 5cc)
		28	788

## Mission vision, valeurs

- **Mission** - La CHJM maintient un parc de logements de qualité qu'elle offre aux ménages à faible revenu. Elle favorise également l'accès à un ensemble de services afin de soutenir un milieu de vie inclusif et épanouissant pour chacun, tant sur le plan individuel que collectif.
- **Vision** - La CHJM est une référence en matière de logement social au Canada : sa gestion de proximité d'un milieu de vie unique au centre-ville de Montréal est porteuse d'innovation et contribue à construire une société inclusive.
- **Valeurs** - La CHJM s'est dotée de valeurs éthiques et professionnelles pour accompagner son personnel dans ses activités. Ces valeurs, partagées par toutes et tous, se reflètent à l'intérieur comme à l'extérieur de l'organisation afin d'accroître, entre autres, la confiance des locataires et des nombreux partenaires.

RESPECT

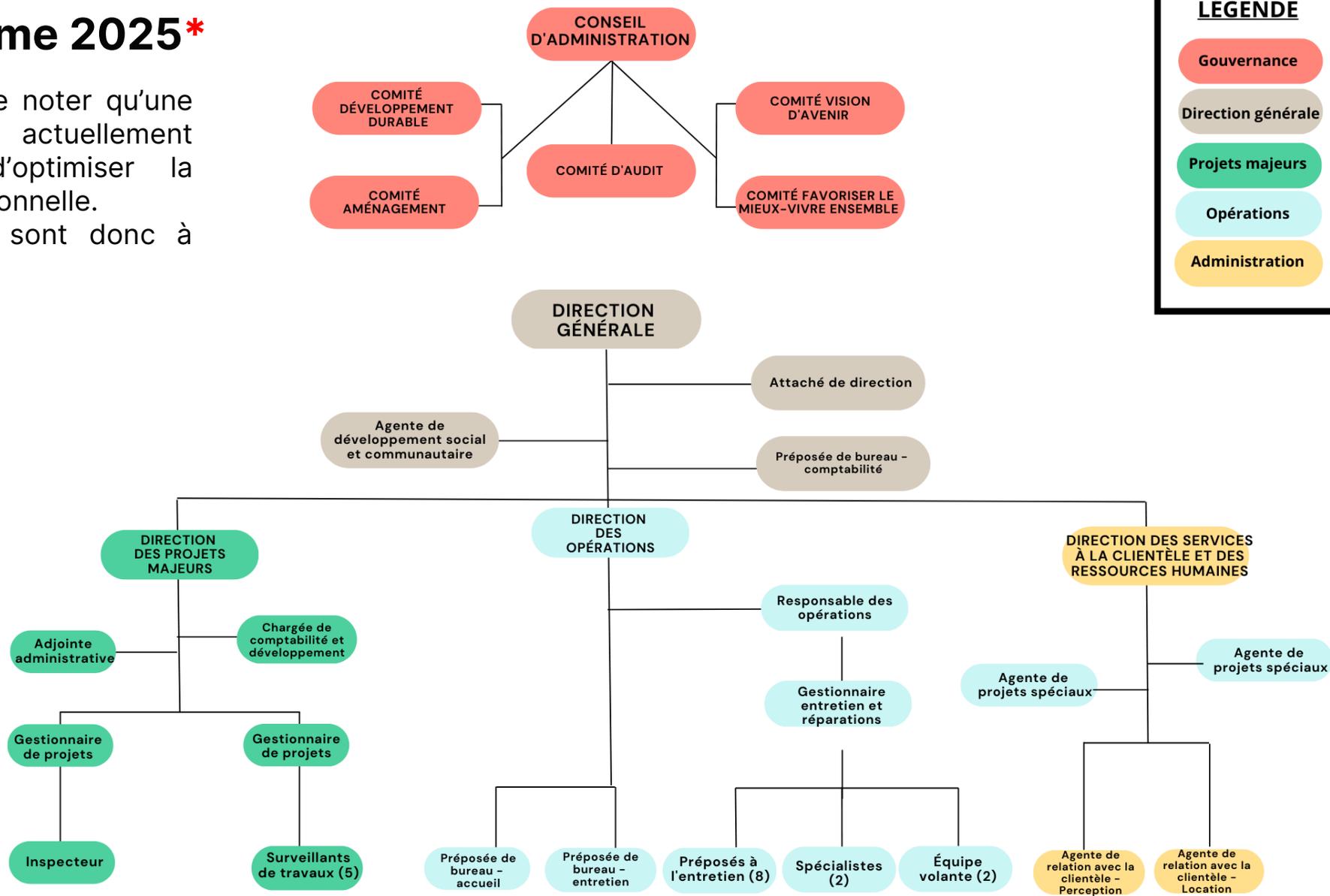
DIVERSITÉ

ENGAGEMENT

FIERTÉ

# Organigramme 2025\*

\*Il est important de noter qu'une firme externe est actuellement mandatée afin d'optimiser la structure organisationnelle. Des changements sont donc à prévoir en 2025.



## Faits saillants 2024 et impact

- **Poursuite de la mise en œuvre du programme RAM, dont le budget est de 17 M\$.**
- Mise en location complète du **premier immeuble sans fumée.**
- **Accueil de 70 nouveaux locataires âgés et 45 familles.**
- Officialisation du Comité consultatif des résidents (CCR).
- **Poursuite des démarches pour la réalisation du projet de construction de nouvelles unités** sur le site.

# Budget de fonctionnement 2025



# 1. Évolution budgétaire 2024

\*En avril 2024, la SCHL a annoncé une coupure de 4 millions, qui a été imputée au budget RAM. Le budget présenté à la Commission à l'automne dernier a ainsi été réduit de 15% et plusieurs projets ont été reportés afin de s'arrimer à cette nouvelle réalité budgétaire.

	BUDGET 2024 INITIAL	BUDGET 2024 RÉVISÉ	
<b>REVENUS</b>	<b>3 588 515 \$</b>	<b>3 588 515 \$</b>	
Loyer et revenus de locations	3 523 515 \$	3 523 515 \$	
Autres revenus	65 000 \$	65 000 \$	
<b>DÉPENSES</b>	<b>28 119 662 \$</b>	<b>24 119 662 \$</b>	<b>ÉCART \$ -4 000 000 \$</b>
<b>ADMINISTRATION</b>	<b>1 797 500 \$</b>	<b>1 797 500 \$</b>	
Ressources humaines	885 000 \$	885 000 \$	
Frais généraux administratifs	829 500 \$	829 500 \$	
Frais informatiques	83 000 \$	83 000 \$	
<b>ENTRETIEN ET CONCIERGERIE</b>	<b>2 899 500 \$</b>	<b>2 899 500 \$</b>	
Ressources humaines	1 225 000 \$	1 225 000 \$	
Entretien terrains et bureaux	215 000 \$	215 000 \$	
Ressources matérielles	1 317 500 \$	1 317 500 \$	
Entretien non-récurrent	142 000 \$	142 000 \$	
<b>ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES, SINISTRES</b>	<b>2 245 000 \$</b>	<b>2 245 000 \$</b>	
Énergie	1 100 000 \$	1 100 000 \$	
Taxes	925 000 \$	925 000 \$	
Assurances et sinistres	220 000 \$	220 000 \$	
<b>SERVICES DÉSIGNÉS CLIENTÈLE</b>	<b>29 450 \$</b>	<b>29 450 \$</b>	
Développement social et communautaire	29 450 \$	29 450 \$	
<b>RAM (Remplacement, Amélioration, Modernisation)</b>	<b>21 148 212 \$</b>	<b>17 148 212 \$</b>	<b>-4 000 000 \$</b>
Ressources humaines	1 275 000 \$	1 275 000 \$	
Réaménagement de terrain	440 420 \$	28 866 \$	
Réaménagement de logements	8 246 636 \$	7 458 473 \$	
Réfection des bâtiments	5 985 188 \$	1 586 204 \$	
Remplacement et amélioration des systèmes	3 157 080 \$	4 474 826 \$	
Honoraires professionnels	1 933 016 \$	2 240 781 \$	
Travaux en urgence	110 872 \$	84 062 \$	
<b>DÉFICIT (EXCLUANT LE RAM)</b>	<b>3 382 935 \$</b>	<b>3 382 935 \$</b>	
<b>DÉFICIT TOTAL</b>	<b>24 531 147 \$</b>	<b>20 531 147 \$</b>	<b>-4 000 000 \$</b>

## 2. Objectifs 2025

- **Poursuivre la mise en oeuvre du programme RAM, dont le budget est de 16M\$**
- **Mettre en location une deuxième tour d'habitation entièrement modernisée et sans fumée**
- **Accueillir une centaine de nouveaux résidents aînés**
- **Négocier et signer la nouvelle convention collective 2025-2030**
- **Poursuivre les démarches pour la réalisation du projet de construction de nouvelles unités sur le site**

### 3. Budget 2025

a) Revenus et dépenses par compétences,  
et écarts 2024-2025

	BUDGET 2025	BUDGET 2024	ÉCART \$	ÉCART %
<b>REVENUS</b>	<b>4 113 121 \$</b>	<b>3 588 515 \$</b>	<b>524 606 \$</b>	<b>15 %</b>
Loyer et revenus de locations	3 943 121 \$	3 523 515 \$	419 606 \$	12 %
Autres revenus	170 000 \$	65 000 \$	105 000 \$	162 %
<b>DÉPENSES</b>	<b>23 563 293 \$</b>	<b>24 119 662 \$</b>	<b>-556 370 \$</b>	<b>-2%</b>
Administration	1 901 660 \$	1 797 500 \$	104 160 \$	6 %
Entretien et conciergerie	3 169 290 \$	2 899 500 \$	269 790 \$	9 %
Énergie, taxes, assurance, sinistres	2 367 800 \$	2 245 000 \$	122 800 \$	5 %
Services désignés	29 450 \$	29 450 \$	-	-
RAM (Remplacement, Amélioration, Modernisation)	16 095 093 \$	17 148 212 \$	-1 053 119 \$	-6 %
<b>DÉFICIT</b>	<b>19 450 172 \$</b>	<b>20 531 147 \$</b>	<b>-1 080 975 \$</b>	<b>-5 %</b>
<b>Partage du déficit</b>				
CMM (25%)	4 862 543 \$	5 132 787 \$	-270 244 \$	-5 %
SCHL (75%)	14 587 629 \$	15 398 360 \$	-810 731 \$	-5 %

### 3. Budget 2025

b) Revenus et dépenses par objets, et écarts 2024-2025

	BUDGET 2025	BUDGET 2024	ÉCART \$
<b>REVENUS</b>	<b>4 113 121 \$</b>	<b>3 588 515 \$</b>	<b>524 606 \$</b>
Loyer et revenus de locations	3 943 121 \$	3 523 515 \$	419 606 \$
Autres revenus	170 000 \$	65 000 \$	105 000 \$
<b>DÉPENSES</b>	<b>23 563 293 \$</b>	<b>24 119 662 \$</b>	<b>-556 370 \$</b>
<b>ADMINISTRATION</b>	<b>1 901 660 \$</b>	<b>1 797 500 \$</b>	<b>104 160 \$</b>
Ressources humaines	932 000 \$	885 000 \$	47 000 \$
Frais généraux administratifs	884 960 \$	829 500 \$	55 460 \$
Frais informatiques	84 700 \$	83 000 \$	1 700 \$
<b>ENTRETIEN ET CONCIERGERIE</b>	<b>3 169 290 \$</b>	<b>2 899 500 \$</b>	<b>269 790 \$</b>
Ressources humaines	1 431 000 \$	1 225 000 \$	206 000 \$
Entretien terrains et bureaux	222 000 \$	215 000 \$	7 000 \$
Ressources matérielles	1 380 020 \$	1 317 500 \$	62 520 \$
Entretien non-récurrent	136 270 \$	142 000 \$	-5 730 \$
<b>ÉNERGIE, TAXES, ASSURANCES, SINISTRES</b>	<b>2 367 800 \$</b>	<b>2 245 000 \$</b>	<b>122 800 \$</b>
Énergie	1 100 000 \$	1 100 000 \$	-
Taxes	967 800 \$	925 000 \$	42 800
Assurances et sinistres	300 000 \$	220 000 \$	80 000
<b>SERVICES DÉSIGNÉS CLIENTÈLE</b>	<b>29 450 \$</b>	<b>29 450 \$</b>	<b>-</b>
Développement social et communautaire	29 450 \$	29 450 \$	-
<b>RAM (Remplacement, Amélioration, Modernisation)</b>	<b>16 095 093 \$</b>	<b>17 148 212 \$</b>	<b>-1 053 119 \$</b>
Ressources humaines	1 342 000 \$	1 275 000 \$	67 000 \$
Réaménagement de terrain	906 234 \$	28 866 \$	877 368 \$
Réaménagement de logements	4 159 573 \$	7 458 473 \$	-3 298 900 \$
Réfection des bâtiments	5 547 676 \$	1 586 204 \$	3 961 472 \$
Remplacement et amélioration des systèmes	1 944 577 \$	4 474 826 \$	-2 530 249 \$
Honoraires professionnels	2 097 280 \$	2 240 781 \$	-143 501 \$
Travaux en urgence	97 752 \$	84 062 \$	13 690 \$
<b>DÉFICIT (EXCLUANT LE RAM)</b>	<b>3 355 079 \$</b>	<b>3 382 935 \$</b>	<b>-27 856 \$</b>
<b>DÉFICIT TOTAL</b>	<b>19 450 172 \$</b>	<b>20 531 147 \$</b>	<b>-1 080 975 \$</b>

## 3. Budget 2025

### c) Explications des principaux écarts

**Une hausse des revenus de l'ordre de 14.6 % est anticipée pour l'année 2025 en raison de la remise en location d'une centaine d'unités modernisées en cours d'année et compte tenu d'une importante augmentation au niveau des revenus d'intérêts et des revenus de l'Horoparc.**

#### **Administration : 1 901 660 \$**

La CHJM porte une attention particulière à ses dépenses. Dans cette optique, elle s'assure que ses frais d'administration n'excèdent pas 6% du total des dépenses prévues. Cependant, l'avancement de plusieurs dossiers litigieux entraîne le maintien de prévisions élevées au niveau des honoraires professionnels. La hausse des frais généraux s'explique par une augmentation marquée au niveau des frais de vérification et des frais de gestion liés à l'Horoparc proportionnels à l'augmentation des revenus qui en découle.

## 3. Budget 2025

### c) Explications des principaux écarts

#### Entretien et conciergerie : 3 169 290 \$

En matière d'entretien courant des immeubles de la CHJM, une hausse de 9.3 % s'explique d'une part, par l'augmentation graduelle du nombre de logements modernisés occupés qui entraîne davantage de dépenses d'entretien et conciergerie et d'autre part, par la pérennisation d'une équipe volante responsable des remises en état de logement lors des départs. Ceci a permis de réduire les contrats donnés à l'externe et mené à l'embauche de deux ressources supplémentaires.

#### Remplacement amélioration et modernisation (RAM) : 16 095 092 \$

Les travaux de modernisation des logements s'étant terminés en 2024, plusieurs projets d'envergure se déploieront en 2025 tels que :

- Des correctifs au niveau des colonnes de drainage et des séparations coupe-feu de la tour du 250 rue Ontario
- La mise aux normes en sécurité incendie dans les tours
- L'ajout de thermopompes et le remplacement de chaudières
- Le resurfaçage de plusieurs toitures de bâtiments
- La rétention d'eau pluviale sur le site

### 3. Budget 2025

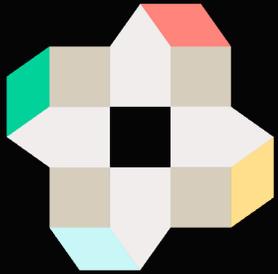
#### d) Variations de l'effectif par catégories d'emplois

	Budget 2025		Budget 2024		Écarts 2025-2024	
	Masse salariale	Nombre d'employés	Masse salariale	Nombre d'employés	Masse salariale %	Nombre d'employés
<b>RH administration</b>	852 000 \$	8	810 000 \$	8	5%	0
<b>RH entretien et conciergerie</b>	1 431 000 \$	15	1 225 000 \$	13	17%	2
<b>RH RAM</b>	1 342 000 \$	12	1 275 000 \$*	12	5%	0
<b>Total</b>	3 625 000 \$	35	3 309 200 \$*	33	10%	2

\*ces montants ont été révisés à la baisse depuis la présentation à la Commission, suite à la coupure budgétaire imposée par la SCHL en 2024 et mentionnée précédemment.



# Période de questions



**CORPORATION  
D'HABITATION**  
Jeanne-Mance

**Patricia Bouchard,**  
**Directrice générale**  
[p.bouchard@chjm.ca](mailto:p.bouchard@chjm.ca)  
**514 880-3620**