

Rapport annuel 2023



**CORPORATION
D'HABITATION
Jeanne-Mance**



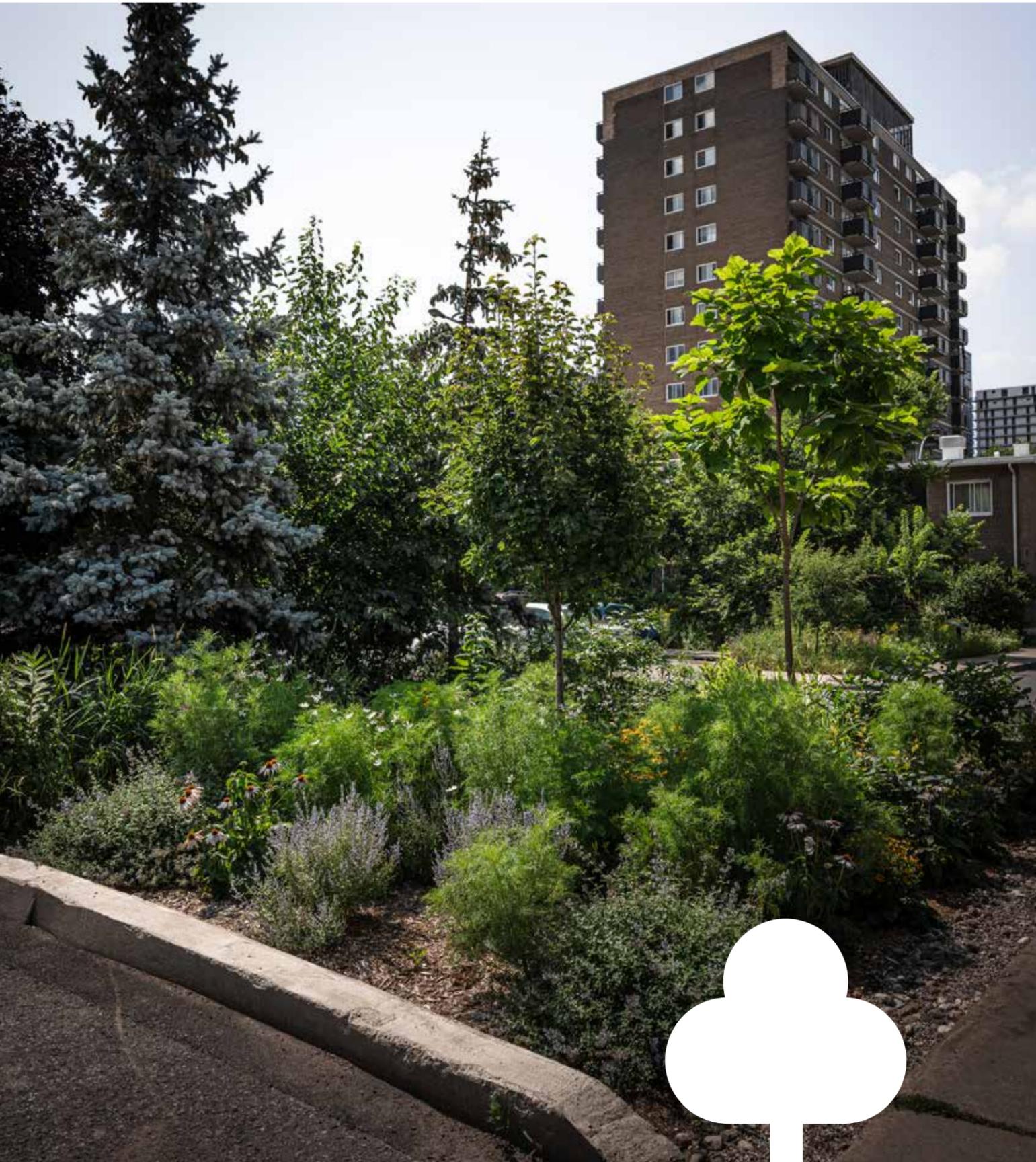


Table des matières

- 4 Message du président et de la directrice générale
- 5 Mission, vision et valeurs
- 6 Gouvernance
- 8 Organigramme
- 9 Une équipe engagée
- 10 Parc immobilier
- 10 Clientèle et typologie

En 2023, la CHJM...



- 12 **Offre un chez-soi**
Inviter les couples âgés en attente d'un HLM à visiter le site
Louer, louer, louer!
Accueillir et s'ouvrir au monde



- 18 **Livre un site modernisé**
Poursuivre la modernisation et les autres projets majeurs
Le site Internet fait peau neuve
Une signalétique renouvelée
Un parc immobilier à densifier



- 22 **Propose des services de proximité**
L'intérêt de prendre le pouls
S'engager à viser l'excellence
Sur place, une équipe dédiée



- 26 **Procure un milieu de vie stimulant**
Une opportunité de s'engager
Une occasion de célébrer la diversité
De multiples possibilités pour s'amuser
Un poumon vert au centre-ville à préserver

- 28 États financiers 2023



Message du président et de la directrice générale

L'année 2023 a été une année active marquée par la poursuite du programme de rénovation et par l'accueil et l'intégration de nombreux nouveaux locataires à même ces logements modernisés. De plus, l'équipe a mené à bien les travaux prévus pour 2024 tout en planifiant un important projet de rétention des eaux de pluviales pour l'ensemble du site. Ce dernier projet innovant s'inscrit à l'intérieur d'une séquence d'actions orientées vers l'adaptation aux changements climatiques tel que prévu à notre Plan stratégique 2020-2025.

Le succès de la CHJM est le résultat du travail d'une équipe performante et créative qui s'adapte continuellement aux changements ainsi qu'aux différents défis.

L'année 2023 marque également la fin de mon mandat en tant que président du Conseil d'administration. Madame Sergine Hountondji, membre du Conseil d'administration depuis 2021 et comptable professionnelle agréée, assurera le rôle de présidente à compter de 2024. Par sa compétence et son dynamisme, elle aidera la CHJM à poursuivre sa mission de manière exemplaire.

Ce fut un privilège et un honneur de contribuer à la réalisation des objectifs de la CHJM. Au revoir!

Pierre Bouchard
Président du conseil d'administration

Tandis que la crise du logement se poursuit, la CHJM est soucieuse d'être partie prenante d'une solution, aussi modeste soit-elle. En se collant à la mission, il est difficile de passer à côté de l'essentiel.

En 2023, le cap est mis sur la location, en mode accéléré tout en conservant un soin attentif à la qualité de l'accueil. La recherche d'un logement est un parcours pénible, surtout en temps de crise et avec peu de moyens.

Donner accès au logement c'est beaucoup plus que signer un bail et remettre les clés. C'est ouvrir les bras pour accueillir des gens au parcours résidentiel atypique, éprouvés par la rareté qui sévit sur le marché et la complexité du système gouvernemental. C'est offrir une épaule pour leur permettre de reprendre leur souffle avant d'entamer la suite avec nous. C'est leur dire que ça va aller mieux à partir de maintenant et les comprendre s'ils ont peine à nous croire.

La priorité cette année était de loger le plus de ménages possible en leur assurant une arrivée douce et bienveillante.

Patricia Bouchard
Directrice générale

Mission

Offrir un parc de logements de qualité aux ménages à faible revenu, en favorisant un milieu de vie inclusif et épanouissant, sur le plan individuel et collectif.

Vision

Demeurer une référence en matière de logement social au Canada : notre 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 gouvernance et les actions de la CHJM et de ses employés sont ancrées dans des valeurs éthiques et professionnelles.

RESPECT

Respecter l'environnement, et adopter des comportements marqués par la courtoisie, la bienveillance, l'empathie et la confidentialité.

DIVERSITÉ

Reconnaître l'autre tel qu'il est, et valoriser la richesse des différentes identités et idées présentes au sein de la communauté des Habitations Jeanne-Mance.

ENGAGEMENT

Offrir un service de qualité et de proximité grâce à l'implication de tous les acteurs de la CHJM pour le développement d'un milieu de vie harmonieux.

FIERTÉ

Valoriser les Habitations Jeanne-Mance pour cultiver le sentiment d'appartenance de ses résidents et faire reconnaître leur exemplarité.



Gouvernance

Les instances 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.

■ Conseil d'administration

La Corporation est gouvernée par un conseil d'administration composé de sept membres, dont quatre sont nommés par le conseil d'agglomération de la Ville de Montréal. Les trois autres membres sont élus par et parmi les locataires. Leur mandat, d'une durée de trois ans, est renouvelable.



■ ■ ■
Pierre Bouchard
Président



■ ■
Sergine
Hountondji
CPA, CGA
Administratrice



■ ■ ■
Danièle Thiboutot
Vice-présidente



■ ■
Lise Cayer
Administratrice
Jusqu'en mars 2023



■ ■ ■
Debbie DiChiaro
Trésorière et
présidente du
comité d'audit



■ ■
Ashfak
Chowdhury
Administrateur



■
Analaura Cataldo
Administratrice
Jusqu'en avril 2023



■ ■
Christiane
Laferrière
Administratrice
Depuis juin 2023



■ □
Khadoudja
Hatem
Administratrice
Depuis juin 2023

- Conseil d'administration
- Comité d'audit
- Comité d'aménagement
- Comité vision d'avenir
- Comité favoriser le mieux-vivre ensemble
- Comité développement durable



■ ■
Claudel
Tchokonté
Membre du
comité d'audit
Depuis mai 2022

■ Comité d'audit

Le comité d'audit est composé de trois membres, qui sont nommés par le conseil d'administration pour exercer un rôle de surveillance de l'information financière et de la gestion de risques, y compris 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 vision d'avenir

Créé en 2020, le comité vision d'avenir est composé de sept membres, qui sont nommés par le conseil d'administration pour évaluer les conditions nécessaires à l'élaboration d'une vision de développement pour le site.

■ Comité d'aménagement

Le comité aménagement est composé de huit 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.

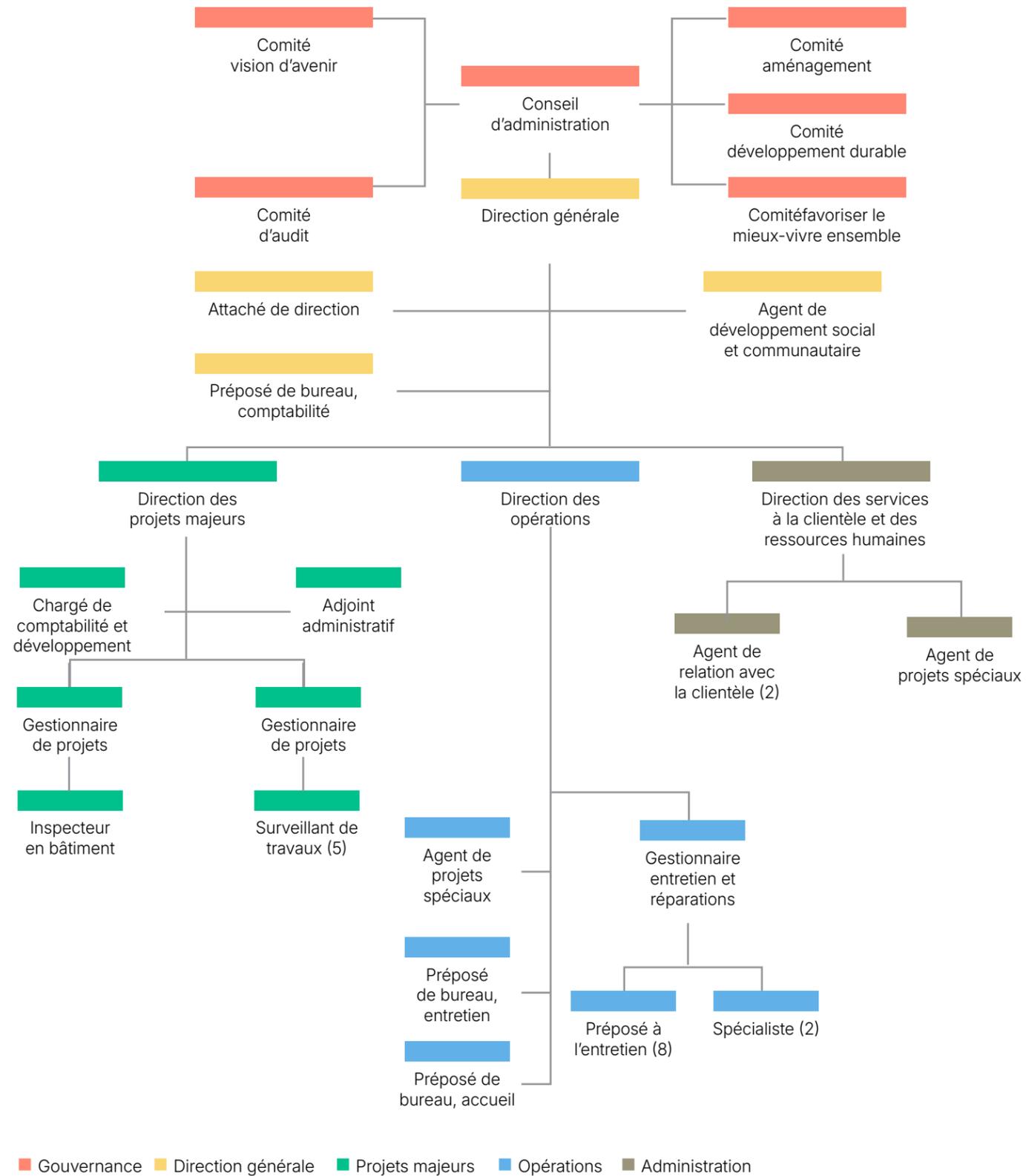
■ Comité favoriser le mieux-vivre ensemble

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

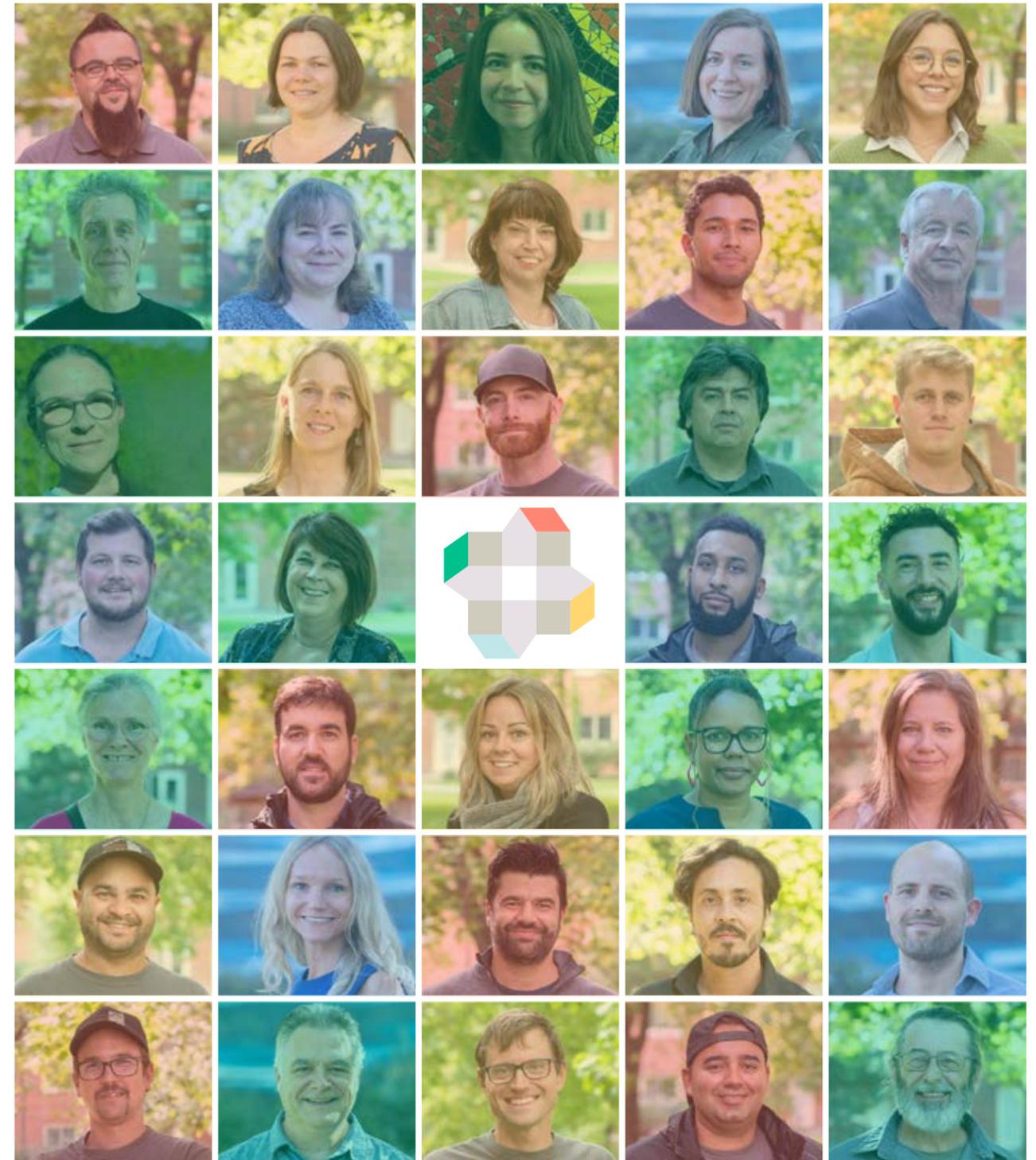
□ Comité développement durable

Le comité développement durable dont la composition est en cours comprendra cinq à huit membres nommés par le conseil d'administration. Officialisé en 2023, le mandat consiste à proposer des orientations stratégiques, veiller à ce que les activités de la CHJM soient cohérentes avec la philosophie du développement durable et les meilleures pratiques actuelles et soutenir les projets à forte portée au bénéfice des locataires.

Organigramme



Un équipe engagée



Parc immobilier

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.

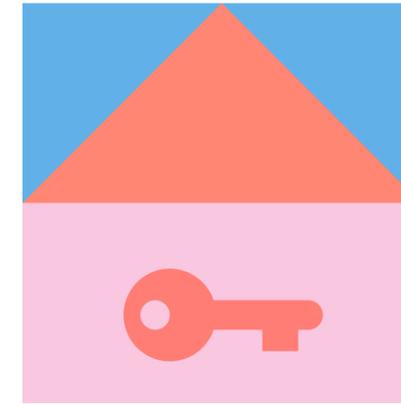
Situées au coeur du faubourg Saint-Laurent, les Habitations Jeanne-Mance représentent le plus grand ensemble de logements sociaux au Québec. Le site est délimité au nord par la rue Ontario, au sud par la rue Boisbriand, à l'ouest par la rue Saint-Dominique et à l'est par la rue Sanguinet.

Les 28 immeubles gérés par la Corporation sont répartis sur un terrain d'une superficie de 7,7 hectares. Les deux tiers du site sont constitués de parcs appartenant à la Ville de Montréal et de différents types d'espaces verts tels que des jeux d'eau, le parc Toussaint-Louverture (modules pour enfants, terrains de soccer et de basket-ball), deux jardins communautaires, un verger, 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	Nombre d'immeuble	Type d'immeuble	Nombre de logements		
Aînés	5	Tour	329	1 cc	528
			175	2 cc	
			24	1 cc adapté	
Familles	14	Multiplex	60	2 cc	210
			150	3 cc	
	9	Maison de ville	36	4 cc	50
			14	5 cc	
			28	788	

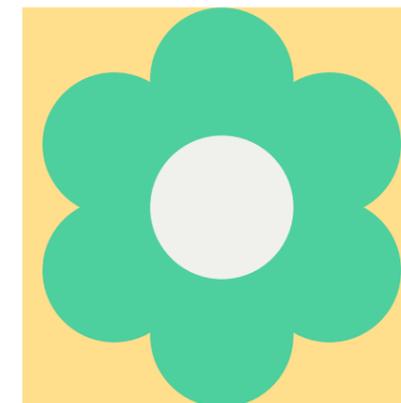
En 2023, la CHJM...



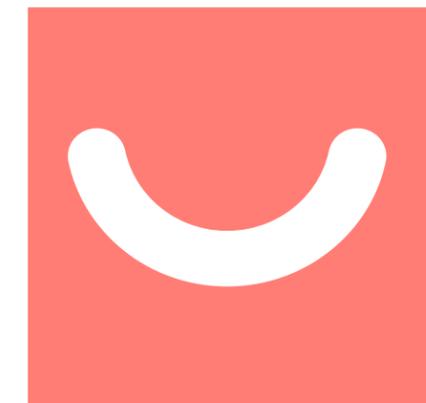
Offre un **chez-soi**



Livre un site **modernisé**



Propose des **services de proximité**



Procure un **milieu de vie stimulant**



En 2023, la CHJM

Offre un chez-soi

Depuis l'automne 2022, la Corporation d'habitation Jeanne-Mance a repris la location de ses logements après une dizaine d'années de travaux d'envergure visant la modernisation de son parc immobilier. Les demandes de logement des Habitations Jeanne-Mance (HJM) sont gérées par l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) dans le cadre d'une entente de service.

Inviter les couples âgés en attente d'un HLM à visiter le site

Une journée portes ouvertes, c'est l'occasion parfaite pour rencontrer les demandeurs qui peinent à trouver un logement en ces temps de crise. La liste d'attente de la CHJM est déjà bien remplie de personnes seules – âgées de 60 ans et plus – et les logements d'une chambre à coucher s'offrent sans effort. Pour louer les nombreux logements de 2 chambres à coucher situés dans les tours d'habitation réservées aux aînés, les normes d'occupation ont été modulées afin de les proposer aux couples. En collaboration avec l'OMHM, cet événement a permis de mettre à jour plusieurs dossiers, puis les participants en ont profité pour visiter un logement modernisé.

Un 4½ subventionné pour les couples âgés ?
Oui! C'est possible aux HJM.

Au total, **560** invitations ont été envoyées aux couples âgés de 60 ans et plus inscrits sur les listes d'admissibilité de l'OMHM.

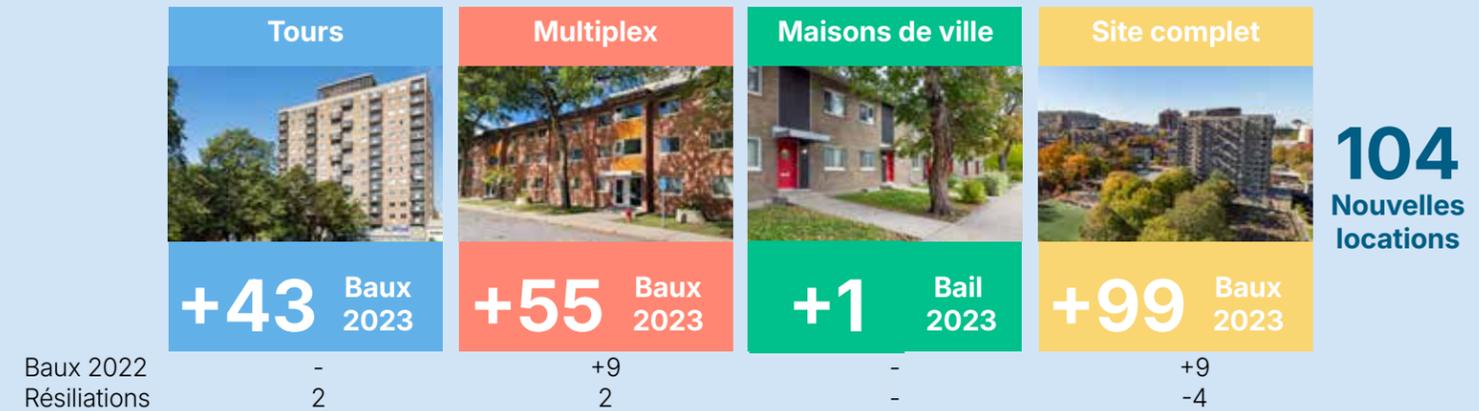
168 couples, soit **30%** des aînés invités sont venus aux portes ouvertes.



Louer, louer, louer!

Depuis l'ouverture des listes d'attente en septembre 2022, la CHJM a mis le cap sur la location. Offrir et louer les unités fraîchement modernisées rallient les membres de l'équipe vers un puissant objectif commun en cette période de crise du logement.

Nouvelles locations



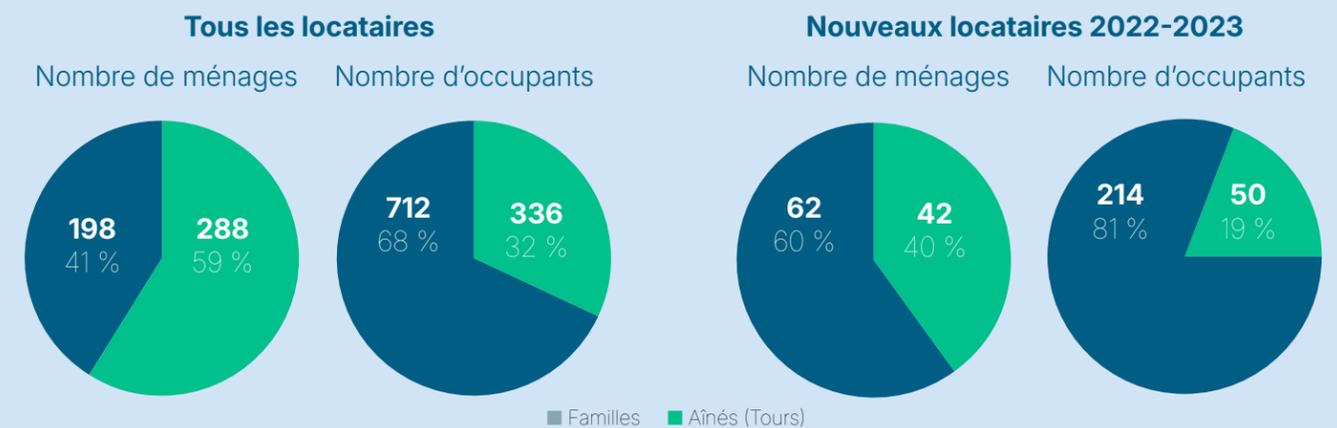
Les logements ont été attribués dans un délai moyen de 2 mois, de la réception des dossiers admissibles en provenance de l'OMHM jusqu'au début du bail. Un préavis de 2 mois est donné au propriétaire précédant à la suite de l'attribution du logement à loyer modique tel que prévu à l'article 1974 du Code civil du Québec.

Avec les arrivées, viennent les départs. En 2023, 30 ménages locataires sont partis pour les motifs suivants : décès (12), hospitalisation ou CHSLD (7), achat d'une maison (3), résidence avec services (2) et autres (6).

Accueillir et s'ouvrir au monde

À la Corporation d'habitation Jeanne-Mance, les résidentes et les résidents sont au premier plan.

Portrait des locataires aux Habitations Jeanne-Mance



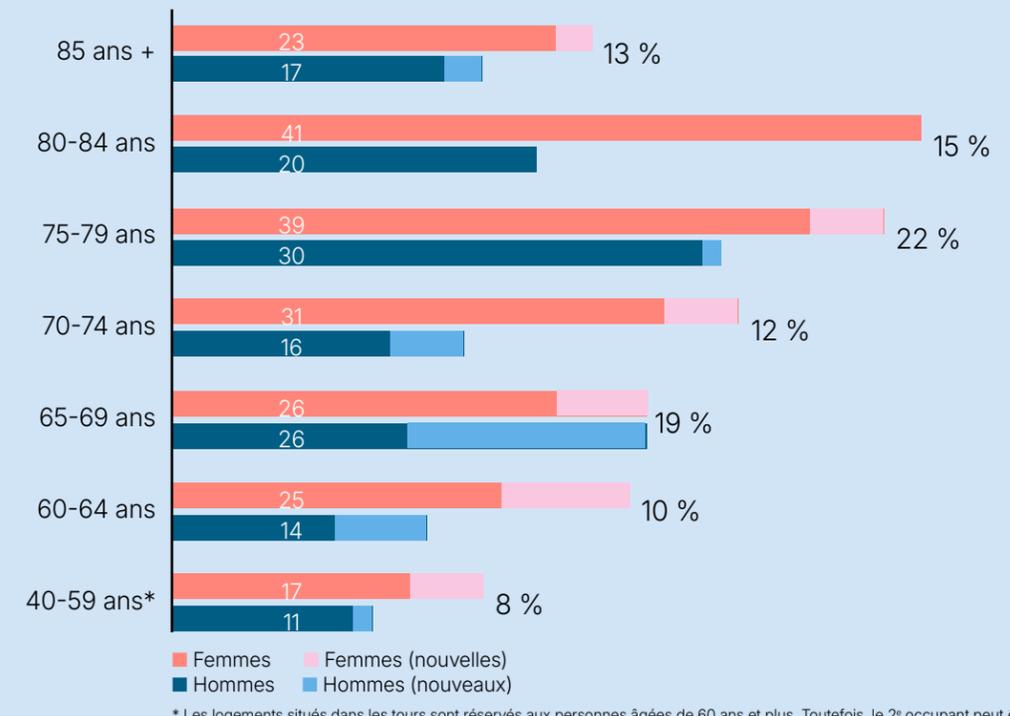
Le nombre de ménages aînés résidant dans les tours représente 59% (288 ménages/logements) des logements occupés de la CHJM qui totalisaient 486 unités louées en fin d'année. Toutefois, la population atteint 68% (712 personnes) au niveau des familles puisque le nombre d'occupants y est plus élevé. En effet, on dénombrait 1048 personnes habitant aux HJM au 31 décembre 2023.

Depuis la remise en location débutée à la fin 2022, on observe une augmentation de 27% du nombre de ménages locataires (104 nouveaux ménages). De fait, le nombre d'occupants a augmenté de 34% soit 264 nouvelles résidentes et nouveaux résidents.



Profil des tours - Les aînés par groupe d'âge

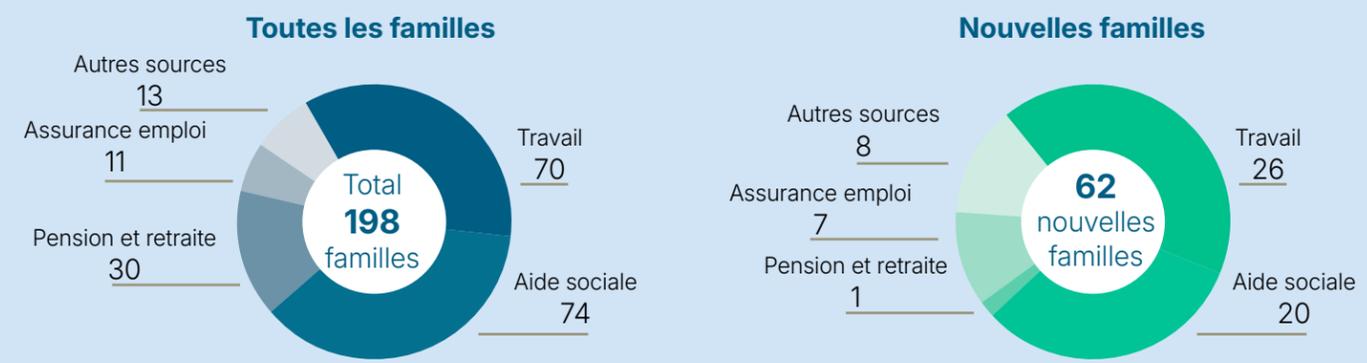
Aînés (Tours) - Tous les aînés



En 2023, la moitié des locataires aînés étaient âgés de 75 ans et plus tandis que 81% d'entre eux étaient âgés de 65 ans et plus.

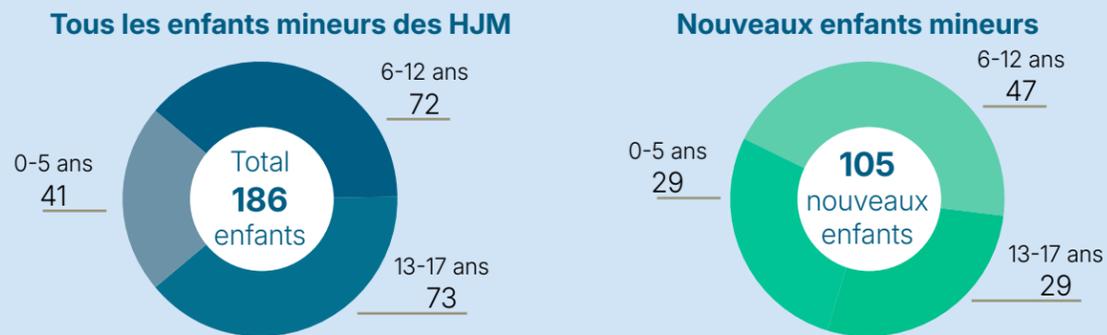
On retrouve parmi les résidentes et les résidents des tours d'habitation, 29 couples et 19 ménages comprenant 2 personnes non couple (ex.: proche aidant). Les nouveaux locataires aînés représentent 15% (50 occupants) des résidentes et résidents des tours.

Profil de familles - Source principale des revenus



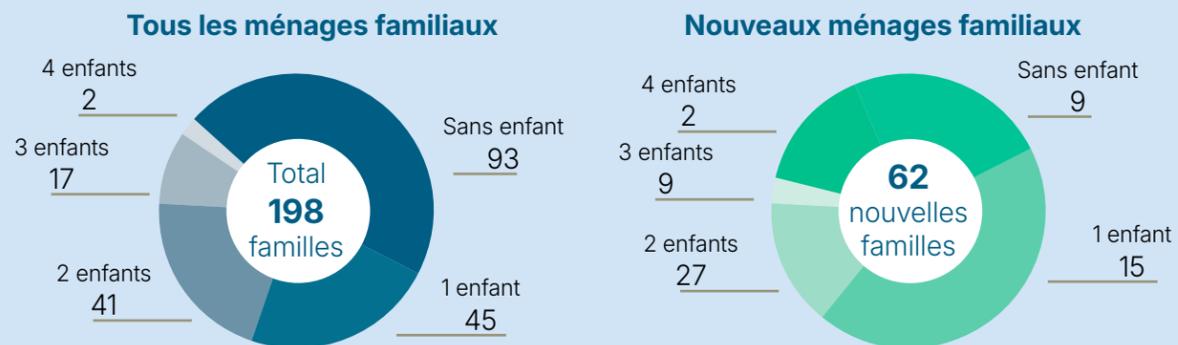
Bien que l'aide sociale demeure la source la plus répandue à raison de 37% du revenu principal des locataires de logements réservés aux familles, cette proportion tend à réduire avec l'arrivée des nouveaux ménages familiaux. Les revenus de travail prévalent dans 42% des cas (26 sur 62 ménages) pour les nouvelles familles. Cette tendance s'explique entre autres par la mesure de mixité implantée en 2022 et qui permet aux demandeurs en liste d'attente pour les HJM d'obtenir des points supplémentaires lorsque le travail représente plus de la moitié du revenu. Jumelée aux autres critères de revenu et d'ancienneté, cette mesure a pour effet de favoriser une mixité sociale tout en assurant l'accès des logements à tous les ménages à faible revenu admissibles.

Profil des familles - Les enfants par groupe d'âge



Les 186 ménages avec enfants mineurs représentent 53% des familles vivant aux HJM. Par ailleurs, des 62 nouvelles familles emménagées depuis la fin 2022, 85% d'entre elles sont composées d'enfants mineurs. La population rajeunit, apportant un regain de vitalité au quartier.

Profil des familles - Composition et type de ménages



En 2023, les ménages avec enfants mineurs représentaient 53% (105 ménages) des familles des HJM. Par ailleurs, on retrouve des enfants mineurs chez 85% des nouveaux ménages familiaux récemment emménagés.

Parmi les 93 ménages sans enfant qui résident dans les logements destinés aux familles, 62 % (58 ménages) sont composés d'au moins un enfant majeur aux études. Pour les nouveaux ménages emménagés depuis la fin 2022, cette proportion s'élève à 78%. Au total, 144 enfants majeurs, soit près de 14% de la population des HJM, poursuivent des études collégiales ou universitaires tout en demeurant chez leurs parents. Bénéficier d'un logement subventionné, du soutien de la famille et de la proximité des établissements d'enseignement situés au Centre-ville tel que le Cégep du Vieux Montréal et l'UQAM permettent à ces jeunes de se tourner vers l'avenir avec confiance.

Les Habitations Jeanne-Mance

Une fenêtre sur le monde | 73 communautés culturelles | Un milieu de vie



- Afghanistan • Algérie • Angola • Argentine • Bangladesh • Bolivie • Bosnie-Herzégovine
- Brésil • Cambodge • Cameroun • Canada • Chili • Chine • Colombie • Côte d'Ivoire
- Cuba • Égypte • El Salvador • Équateur • Érythrée • France • Georgie • Grèce • Grenade
- Guatemala • Guinée • Guinée Bissau • Guyana • Haïti • Honduras • Hong Kong • Hongrie
- Inde ou Népal • Iran • Iraq • Israël • Italie • Jamaïque • Liban • Madagascar • Mali
- Maroc • Maurice • Mauritanie • Mexique • Ouzbékistan • Pakistan • Panama • Pérou
- Philippine • Pologne • Portugal • Rép. Démocr. du Congo • République Dominicaine
- République tchèque • Roumanie • Russie • Rwanda • Serbie • Somalie • Soudan
- Sri Lanka • St-Vincent et Grenadines • Syrie • Tadjikistan • Tchad • Trinité-et-Tobago
- Tunisie • Ukraine • Uruguay • Venezuela • Viêt Nam • Yémen



En 2023, la CHJM

Livre un site modernisé

L'année 2023 est marquée par la livraison du 100 rue Ontario Est (Tour 1) soit la phase 8A dont les travaux de rénovation ont débuté à l'automne 2021 et par la poursuite des travaux de modernisation du 100 boulevard De Maisonneuve Est (Tour 2), soit la phase 9A.

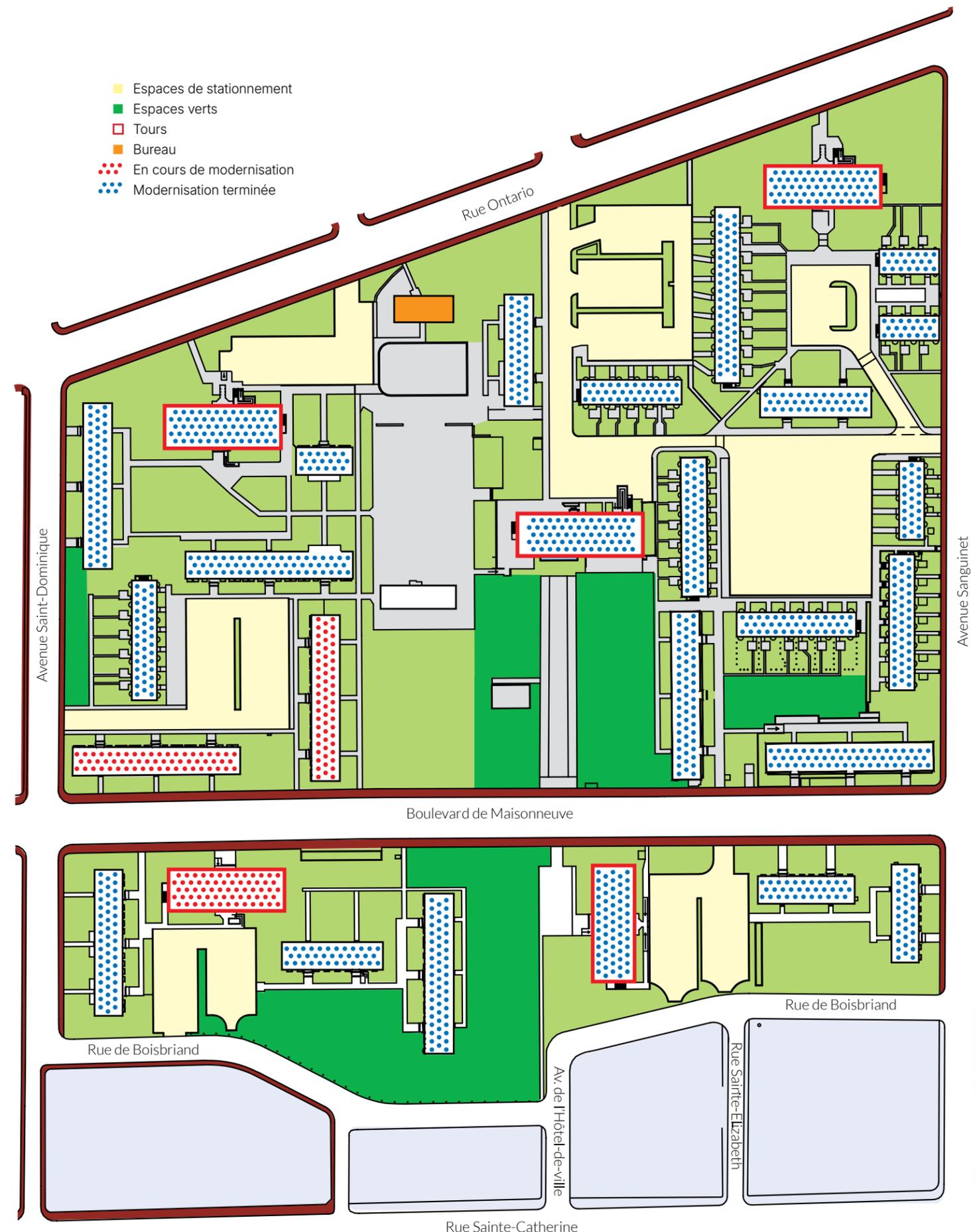


Malgré la pénurie de consultants et d'entrepreneurs ainsi que l'inflation qui affecte le milieu de la construction et retarde l'avancement de certains projets, l'équipe des projets majeurs a su maintenir le cap en réalisant des travaux à la hauteur de 27,7M\$. La majorité des projets 2023 ont ainsi pu être réalisés comme prévu.

État d'avancement de la modernisation de notre parc immobilier



Du côté des immeubles multiplex, la modernisation de 2 bâtiments soit 36 logements était en voie d'être finalisée et la livraison est prévue au début 2024.

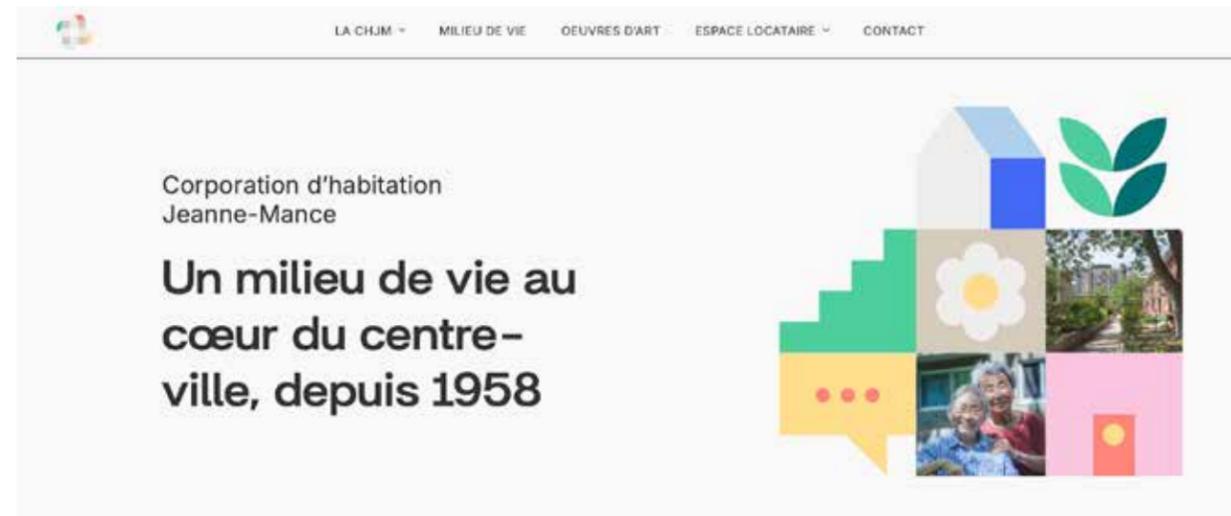


Autres réalisations en 2023

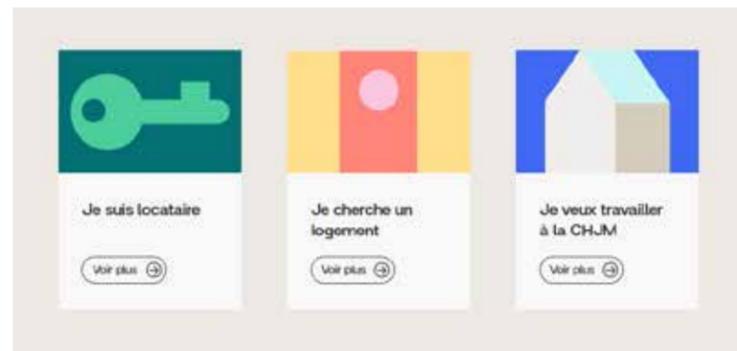
- > Poursuite du bilan de santé des immeubles;
- > Finalisation du remplacement des chaudières des tours;
- > Quelques déménagements de locataires en raison des travaux;
- > Plus de 3500 appels de service traités et répondus dans les délais.

Le site Internet fait peau neuve

Après avoir adopté un nouveau logo en 2022 et rafraîchi sa ligne de communication et son image, la CHJM a dévoilé en 2023 son nouveau site internet : www.chjm.ca



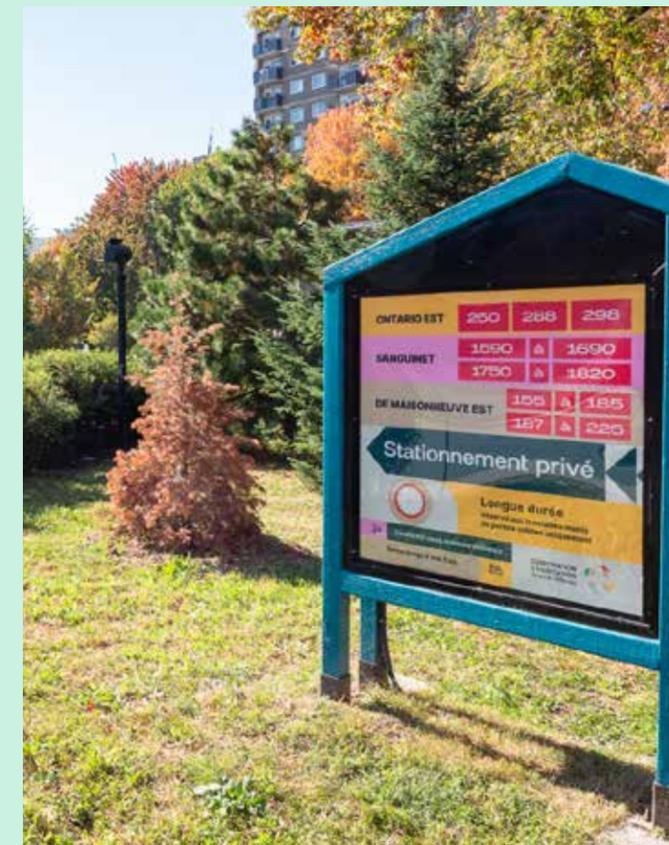
Plus esthétique, plus moderne, et plus fonctionnel, ce nouveau site internet s'adresse aux locataires des HJM, mais également aux personnes en recherche de logements et à celles et ceux qui souhaiteraient rejoindre l'équipe de la CHJM pour venir y travailler.



Un « Espace locataire » a ainsi été créé, permettant aux résidentes et résidents de retrouver des informations utiles, les réponses aux questions les plus fréquentes, et même une boîte à outils avec des capsules vidéo les invitant à prendre soin de leur logement.



Quel que soit votre lien avec la CHJM, ne manquez pas la section « Notre histoire » qui retrace les événements qui ont façonné le quartier!



Une signalétique renouvelée

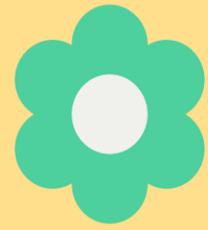
En étroite concertation avec les locataires, la CHJM a déployé sa nouvelle identité visuelle, en revoyant l'ensemble de la signalétique et les panneaux d'adresse présents sur le site.

Une majorité de locataires a opté pour qu'une couleur distincte identifie chaque tour.

Un parc immobilier à densifier

La CHJM poursuit ses démarches pour permettre au projet de développement de nouvelles unités de voir le jour.

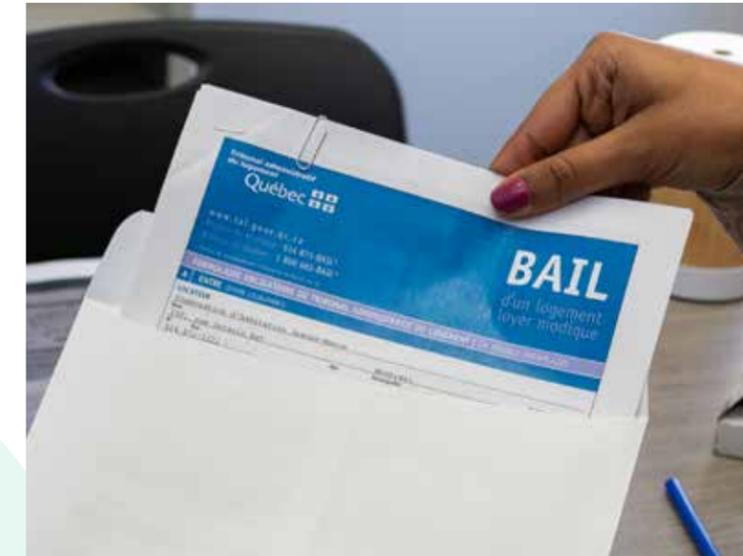
Cette année, l'étude de faisabilité et de viabilité économique a été finalisée dans le cadre du comité Vision d'avenir, et une étude géotechnique et environnementale a également été menée. En parallèle, la CHJM analyse différents scénarios pour une réalisation éventuelle du projet en collaboration avec la Société canadienne d'hypothèque et de logement et la Ville de Montréal, copropriétaires des Habitations Jeanne-Mance.



En 2023, la CHJM

Propose des services de proximité

Le plus grand atout du personnel de la CHJM est de se trouver à quelques pas seulement de ses résidentes et résidents. Dans la majorité des cas, intervenir rapidement est la clé du succès. Bien qu'être efficace soit une priorité, « être présent » permet aussi de développer des relations harmonieuses avec la clientèle et de maintenir un climat de travail agréable pour l'équipe. En 2023, le moment est venu de souligner cette gestion dans la proximité, un principe directeur bien établi de l'organisation.



L'intérêt de prendre le pouls

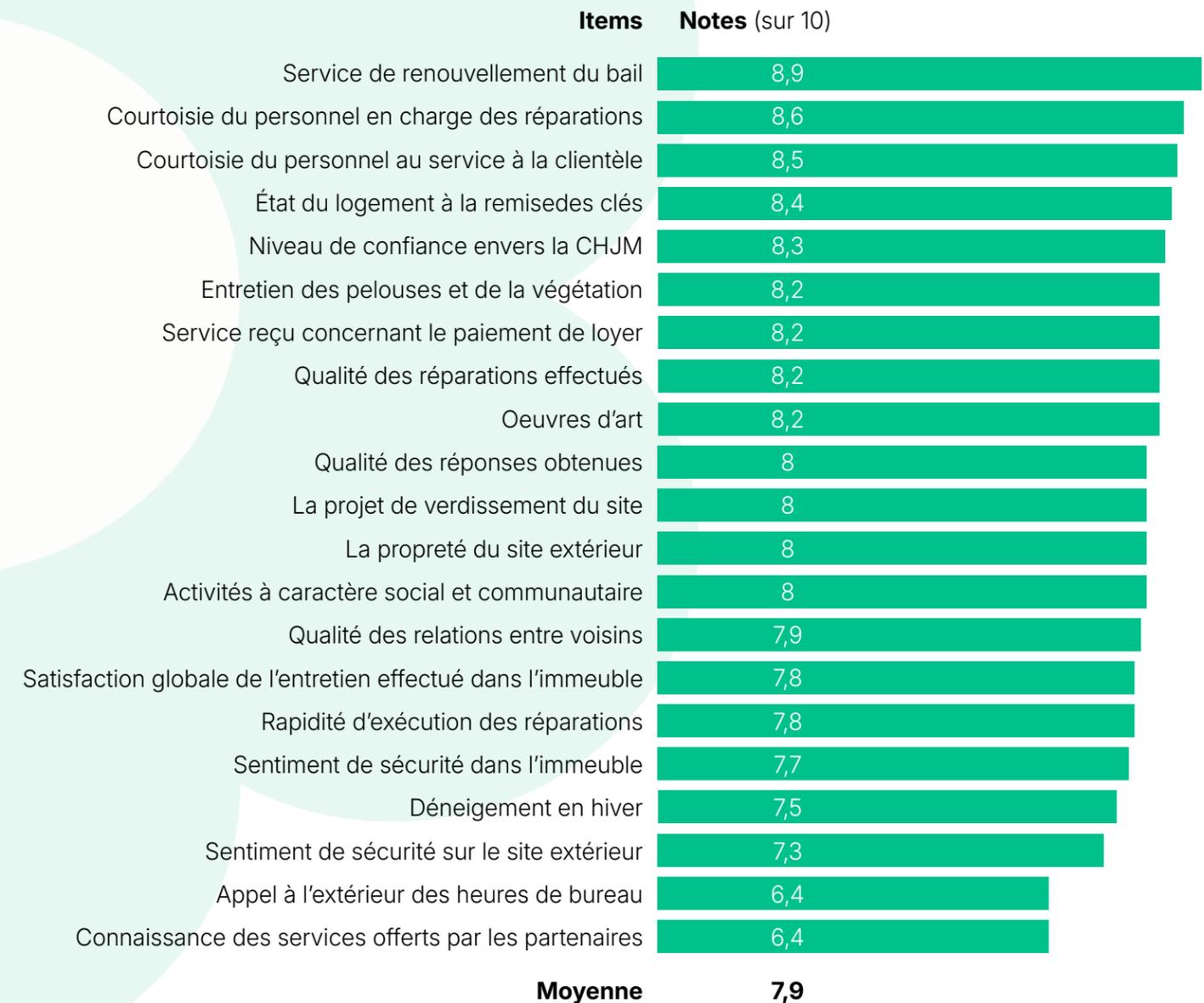
Tous les 3 ans, la CHJM effectue un sondage auprès de ses locataires afin de mesurer leur degré de satisfaction sur différents critères tels que le service à la clientèle, l'entretien ou encore la sécurité.

Réalisé en mai 2023, dans un contexte de changements importants, le sondage révèle un niveau de satisfaction générale de 7.9/10, avec 13 items sur 21 qui obtiennent un score supérieur ou égal à 8/10.

Le service de renouvellement des baux et la courtoisie du personnel sont très largement salués par les locataires. À l'inverse, le niveau de satisfaction est plus timide concernant les appels à l'extérieur des heures de bureau, ou la connaissance des services offerts par les partenaires avec un score de 6.4/10.

Grâce aux 153 locataires qui se sont prêtés à l'exercice, les aspects à améliorer sont connus, et toute l'équipe de la CHJM souhaite accroître la satisfaction des résidentes et des résidents.

Afin d'augmenter le sentiment de sécurité des résidents et des résidentes, plusieurs mesures ont été mises en place rapidement telles que l'ajout d'un superviseur dont la présence fréquente encadre et soutient les efforts des agents de sécurité qui parcourent le site jour et nuit.



S'engager à viser l'excellence

C'est justement dans un souci d'amélioration continue et afin de veiller à la qualité des services offerts, que la CHJM a mis en place en 2022, les engagements qualité. Ils sont communiqués via les bulletins d'information (Coucou) afin de demeurer au cœur des échanges avec les locataires et ils sont portés par l'équipe dans la réalisation quotidienne des activités.

Engagement Qualité



Nous vous demandons de garder votre logement en bon état et de nous signaler tout problème le plus rapidement possible.

Votre logement

- Nous vous livrons un espace propre, sécuritaire et en bon état.
- Lors de votre arrivée dans votre logement, nous vous accueillons chaleureusement et nous vous accompagnons.
- S'il y a un problème dans votre logement, communiquez avec nous. Nous agirons dans 5 jours ouvrables ou moins, entre 10 h et 16 h.

Nous vous demandons d'être toujours respectueux et poli quand vous communiquez avec nous.

Notre service

- Nous vous écoutons. Nous sommes toujours respectueux et polis.
- Nous sommes proches de vous : notre bureau est situé à quelques pas de votre logement.
- Si notre bureau est fermé, notre équipe de sécurité est là pour intervenir en cas d'urgence.
- Si vous voulez faire une plainte ou une réclamation, écrivez-nous. Nous confirmerons que nous avons reçu votre message dans 2 jours ouvrables ou moins. Nous vous répondrons dans 3 semaines ou moins.
- Si vous êtes absent quand nous intervenons dans votre logement, nous vous laissons un avis écrit pour dire que ce qui a été fait ou ce qui sera fait plus tard.

Nous vous demandons de nous aider à garder propres les espaces communs de votre immeuble.

Les espaces

- Nous vous informons des travaux prévues dans votre logement ou votre immeuble.
- Nous affichons toutes les dates de nettoyage fait dans les espaces communs de votre immeuble.

Sur place, une équipe dédiée

- Dans un contexte de changements lié à l'arrivée d'un nombre important de locataires, l'ensemble du personnel a participé à des activités visant à maintenir la cohésion d'équipe. Dès lors, divers ateliers sur les engagements qualité, sur le recyclage et la sécurité ont été organisés; ainsi qu'une formation sur la gestion du changement.

L'expérience « Vis mon travail », qui permet un échange de postes entre collègues a aussi été reconduite.

- À la suite de l'évaluation du projet pilote, l'équipe volante, qui a à sa charge la remise en état des logements, a été rendue permanente en 2023.

Grâce aux compétences de ce duo, composé d'un responsable et d'un assistant, la CHJM procède à l'interne pour remettre en état les logements lorsqu'un départ survient.





En 2023, la CHJM

Procure un milieu de vie stimulant

Une opportunité de s'engager

Avec le soutien de la Fédération des locataires de logements à loyer modique du Québec (FLHLMQ), et surtout grâce à l'implication d'un grand nombre de résidentes et résidents, le Comité Consultatif des Résidents (CCR) est officiellement constitué depuis juin 2023.

Afin d'assurer une bonne représentativité, le site des HJM a été sectorisé. Les locataires de chacun des 8 secteurs ont ainsi la possibilité d'élire leurs représentants et représentantes au sein du comité. Le CCR a également nommé son exécutif, et adopté ses règlements généraux.

Lors de cette même assemblée générale des locataires, ces derniers ont participé à une première consultation officielle, afin de choisir la nouvelle signalétique déployée sur le site.

De petits boîtiers de vote électronique ont permis à chacune et chacun d'exprimer ses préférences, en participant à cette prise de décision collective pour l'amélioration de leur milieu de vie.

Une occasion de célébrer la diversité

En août 2023, la FEEJAD, en collaboration avec la CHJM, a organisé une Journée de la diversité culturelle et artistique, afin de mettre à l'honneur le patrimoine artistique et culturel des résidentes et résidents des HJM.

C'était aussi l'occasion d'accueillir les nouvelles familles dans une ambiance festive facilitant leur intégration.



De multiples possibilités pour s'amuser

Grâce aux divers organismes communautaires présents sur le site et ses alentours, les locataires ont profité de nombreuses activités, pour tous les âges, telles que la danse en ligne, les olympiades, les camps de jour, différentes célébrations de Noël, des spectacles musicaux, et même la présentation d'une pièce de théâtre.

Dans le cadre des ateliers d'art offerts par MU et du camp d'été de Go Jeunesse, de jeunes artistes ont enjolivé la salle communautaire du 250 De Maisonneuve Est d'une nouvelle murale.

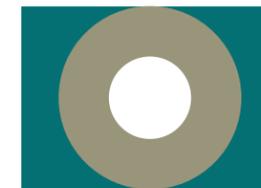
Un poumon vert au centre-ville à préserver

L'approche environnementale de la CHJM passe par la lutte aux îlots de chaleur puisqu'un peu plus du tiers du site est composé d'espaces verts et de végétation. De fait, en 2023, le nombre de places de stationnement a été réduit suivant la déminéralisation de certains espaces et l'ajout de véhicules Communauto sur le site incitant à l'autopartage.

Par ailleurs, la CHJM poursuit la mise en place des recommandations de l'étude d'efficacité énergétique, les travaux à l'égard de la rétention des eaux pluviales et assure une gestion automatisée (domotique) de ses systèmes de ventilation, de chauffage et d'alimentation en eau.



32 %
d'espaces verts



15 %
d'espaces de stationnement



18 %
de bâtiments



États financiers de La Corporation d'habitation Jeanne-Mance

31 décembre 2023

Rapport de l'auditeur indépendant.....	29-30
État des résultats et de l'évolution de l'actif net.....	31
État de la situation financière.....	32
État des flux de trésorerie.....	33
Notes complémentaires.....	34-41
Informations connexes.....	42
Renseignements supplémentaires.....	43-44

Deloitte.

Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l.
La Tour Deloitte
1190, avenue des
Canadiens-de-Montréal
Bureau 500
Montréal (Québec) H3B 0M7
Canada

Tél. : 514-393-7115
Télec. : 514-390-4116
www.deloitte.ca

Rapport de l'auditeur indépendant

Aux membres de
La Corporation d'habitation Jeanne Mance

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers de La Corporation d'habitation Jeanne Mance (la « Corporation »), qui comprennent l'état de la situation financière au 31 décembre 2023, et les états des résultats et de l'évolution de l'actif net et des flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, ainsi que les notes complémentaires, y compris le résumé des principales méthodes comptables (appelés collectivement les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la Corporation au 31 décembre 2023, ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues (NAGR) du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la Corporation conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la Corporation à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider la Corporation ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de la Corporation.

La Corporation d'habitation Jeanne-Mance
État des résultats et de l'évolution de l'actif net

Exercice terminé le 31 décembre 2023

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux NAGR du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles, individuellement ou collectivement, puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux NAGR du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne.
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Corporation.
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Corporation à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la Corporation à cesser son exploitation.
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l.

Le 21 juin 2024

Notes	2023	2022
	\$	\$
Produits		
Subventions		
Subventions fédérales	12 2 221 981	2 433 917
Subventions municipales	12 740 660	811 306
Contribution de la Ville de Montréal	12 000	12 000
Amortissement des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles	7 49 288	49 800
	3 023 929	3 307 023
Loyers et revenus de location		
Loyers résidentiels	2 525 757	2 333 060
Électricité domestique	254 317	238 765
Stationnements – non-résidents	285 407	188 955
Autres revenus de location et de buanderie	22 853	27 371
Location des espaces non résidentiels	33 559	28 764
Stationnements – résidents	9 216	9 986
	3 131 109	2 826 901
Autres produits		
Revenus d'intérêts	261 514	123 118
Divers	31 870	9 124
	293 386	132 242
	6 448 423	6 266 166
Charges		
Administration	1 714 772	1 569 147
Conciergerie et entretien	2 628 529	2 593 613
Énergie, taxes, assurances et autres	2 026 340	2 024 342
Services désignés	29 494	29 264
Amortissement des immobilisations corporelles	49 288	49 800
	6 448 423	6 266 166
Excédent des produits sur les charges, actif net au début et à la fin de l'exercice	—	—

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

La Corporation d'habitation Jeanne-Mance

État de la situation financière

au 31 décembre 2023

	Notes	2023	2022
		\$	\$
Actif			
À court terme			
Encaisse		8 082 188	7 574 788
Débiteurs	3	2 286 620	926 983
Frais payés d'avance		111 427	99 267
Subventions fédérales à recevoir	12	3 965 414	4 936 724
		14 445 649	13 537 762
Immobilisations corporelles			
	4	130 261	121 341
		14 575 910	13 659 103
Passif			
À court terme			
Créditeurs et charges à payer	5	12 627 462	10 955 311
Subventions municipales à payer	12	1 812 115	2 582 211
Produits perçus d'avance		6 072	240
		14 445 649	13 357 762
Apports reportés afférents aux immobilisations corporelles			
	7	130 261	121 341
		14 575 910	13 659 103
Engagements et éventualités			
	8 et 15		
Actif net			
		—	—
		14 575 910	13 659 103

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

Au nom du conseil


_____, président


_____, trésorière

La Corporation d'habitation Jeanne-Mance

État des flux de trésorerie

Exercice terminé le 31 décembre 2023

	2023	2022
	\$	\$
Activités de fonctionnement		
Excédent des produits sur les charges	—	—
Éléments sans effet sur l'encaisse		
Amortissement des immobilisations corporelles	49 288	49 800
Amortissement des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles	(49 288)	(49 800)
	—	—
Variation nette des éléments hors caisse du fonds de roulement de fonctionnement		
Débiteurs	(1 359 637)	54 974
Frais payés d'avance	(12 160)	(6 691)
Subventions fédérales à recevoir	971 310	(3 037 345)
Créditeurs et charges à payer	1 672 151	4 184 374
Subventions municipales à payer	(770 096)	502 614
Produits perçus d'avance	5 832	134
	507 400	1 698 060
Activités d'investissement		
Acquisition d'immobilisations corporelles	(58 208)	(10 441)
Activités de financement		
Apports reportés afférents aux immobilisations corporelles	58 208	10 441
Augmentation nette de l'encaisse		
Encaisse au début de l'exercice	7 574 788	5 876 728
Encaisse à la fin de l'exercice	8 082 188	7 574 788

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

1. Constitution et nature des activités

La Corporation d'habitations Jeanne-Mance (la « Corporation ») a été constituée en vertu de l'article 231 de la Charte de la Ville de Montréal (la « Ville ») le 25 juin 1958 conformément à la *Loi nationale sur l'habitation* adoptée le 15 août 1944 et a débuté ses activités le 16 juillet 1959. La Corporation est pourvue des pouvoirs, droits et privilèges d'une personne morale à but non lucratif de la Partie III de la *Loi sur les compagnies* (RLRQ, chapitre C-38).

La Corporation est exonérée d'impôt sur le revenu des sociétés selon le paragraphe 149(1)(c) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et selon l'article 984 de la *Loi sur les impôts* du Québec.

Les deux mandants de la Corporation sont la Société canadienne d'hypothèques et de logement (la « SCHL ») et la Ville (la part de la Ville est versée par la Communauté métropolitaine de Montréal (la « CMM »)).

La Corporation propose des logements de qualité aux résidents à faible revenu, habitant sur le territoire de la CMM, 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.

2. Méthodes comptables

Les états financiers ont été préparés selon les Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif et tiennent compte des méthodes comptables suivantes :

Utilisation d'estimations

La préparation des états financiers exige que la direction ait recours à des estimations et pose des hypothèses qui ont une incidence sur les montants présentés aux titres des actifs, des passifs, des revenus, des charges, des engagements et des éventualités. Les principaux éléments pour lesquels la direction a établi des estimations et formulé des hypothèses sont la durée de vie utile des immobilisations corporelles, la provision pour créances douteuses à l'égard des débiteurs et les charges à payer. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

Constatation des produits

La Corporation applique la méthode du report pour comptabiliser les apports. Selon cette méthode, les apports affectés sont constatés à titre d'apports de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées. Les apports non affectés sont constatés à titre de produits lorsqu'ils sont reçus ou à recevoir si le montant à recevoir peut faire l'objet d'une estimation raisonnable et que le recouvrement est raisonnablement assuré.

Les apports affectés aux acquisitions d'immobilisations corporelles sont reportés, puis amortis selon la durée de vie utile des immobilisations corporelles auxquelles ils se rapportent.

Les loyers résidentiels et les revenus d'électricité domestique sont constatés selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée du contrat de location lorsque le recouvrement est raisonnablement assuré.

Les autres produits de location provenant de la buanderie, du stationnement des résidents et des non-résidents, la location des espaces non résidentiels et les produits divers sont comptabilisés à titre de produits lorsqu'il y a une preuve évidente qu'une entente est intervenue, que les services ont été rendus, que le montant a été établi et déterminé et que le recouvrement est raisonnablement assuré.

Les revenus d'intérêts sont comptabilisés lorsqu'ils sont gagnés.

2. Méthodes comptables (suite)

Régime complémentaire de retraite

La charge de retraite de ce régime est constatée au moment où les cotisations sont dues.

Instruments financiers

Évaluation initiale

Les actifs financiers et les passifs financiers créés ou échangés dans des opérations conclues dans des conditions de pleine concurrence sont constatés initialement à la juste valeur au moment où la Corporation devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument financier.

Les instruments financiers créés ou échangés dans des opérations entre apparentés sont initialement évalués au coût. Le coût d'un instrument financier issu d'une opération entre apparentés dépend du fait que l'instrument est assorti ou non de modalités de remboursement. Lorsqu'il l'est, le coût est déterminé au moyen de ses flux de trésorerie non actualisés, compte non tenu des paiements d'intérêts, et déduction faite des pertes de valeur déjà comptabilisées par le cédant. Sinon, le coût est déterminé en fonction de la contrepartie transférée ou reçue par la Corporation dans le cadre de l'opération.

Évaluation ultérieure

À chaque date de clôture, les actifs et les passifs financiers de la Corporation sont évalués au coût après amortissement (y compris toute dépréciation dans le cas des actifs financiers).

La Corporation détermine s'il existe une indication objective de dépréciation des actifs financiers et comptabilise aux résultats une perte de valeur, le cas échéant, lorsqu'elle observe un changement défavorable important au cours de la période dans le calendrier ou le montant prévu des flux de trésorerie futurs. Lorsque l'ampleur de la dépréciation d'un actif précédemment déprécié se réduit et lorsque cette réduction peut être rattachée à un événement postérieur à la comptabilisation de la moins-value, la moins-value déjà comptabilisée fait l'objet d'une reprise à même les résultats au cours duquel la reprise a lieu.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles acquises sont comptabilisées au coût et amorties en fonction de leur durée de vie utile estimative selon la méthode de l'amortissement linéaire sur les périodes suivantes :

Équipements et mobilier de bureau	5 ans
Matériel roulant	10 ans

Dépréciation des immobilisations corporelles

Lorsqu'une immobilisation corporelle n'a plus aucun potentiel de service à long terme pour la Corporation, l'excédent de sa valeur comptable nette sur sa valeur résiduelle doit être comptabilisé en charges dans l'état des résultats et de l'évolution de l'actif net et aucune reprise de moins-value ne peut être constatée ultérieurement.

3. Débiteurs

	2023	2022
	\$	\$
Comptes clients	3 420	2 481
Taxes à la consommation à recevoir	2 211 822	887 808
Autres débiteurs	71 378	36 694
	2 286 620	926 983

4. Immobilisations corporelles

	Solde au 31 décembre 2022	Acquisitions/ augmentations	Cessions/ radiations	Solde au 31 décembre 2023
	\$	\$	\$	\$
Coût				
Équipements	385 360	16 948	—	402 308
Mobilier de bureau	47 539	—	—	47 539
Matériel roulant	164 669	41 260	—	205 929
	597 568	58 208	—	655 776
Amortissement cumulé				
Équipements	323 165	30 282	—	353 447
Mobilier de bureau	46 131	1 375	—	47 506
Matériel roulant	106 931	17 631	—	124 562
	476 227	49 288	—	525 515
Valeur comptable nette	121 341	8 920	—	130 261

5. Crédoiteurs et charges à payer

	2023	2022
	\$	\$
Comptes fournisseurs	4 678 528	2 725 091
Frais courus	1 865 391	3 159 096
Retenues sur contrats	5 736 067	4 795 577
Salaires et avantages sociaux à payer	347 476	275 547
	12 627 462	10 955 311

6. Marge de crédit

La Corporation dispose d'une marge de crédit d'un montant autorisé de 500 000 \$ au 31 décembre 2023 (500 000 \$ au 31 décembre 2022), portant intérêt au taux préférentiel de 7,20 % majoré de 1,00 % (6,45 % majoré de 1,00 % au 31 décembre 2022), échéant le 30 juin 2023. La marge de crédit n'est pas garantie et n'était pas utilisée aux 31 décembre 2023 et 2022.

7. Apports reportés afférents aux immobilisations corporelles

	2023	2022
	\$	\$
Solde au début	121 341	160 700
Plus : montants encaissés au cours de l'exercice	58 208	10 441
Moins : amortissement des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles	(49 288)	(49 800)
Solde à la fin	130 261	121 341

8. Engagements

En vertu d'engagements, qui concernent principalement des contrats de service pour l'entretien et la réparation des terrains et des bâtiments échéant en 2024, la Corporation s'est engagée à effectuer des versements pour un montant total de 418 984 \$. Les montants qui seront versés au cours des trois prochains exercices sont présentés comme suit :

	\$
2024	142 718
2025	146 328
2026	129 938

Les engagements à l'égard des contrats de construction rattachés à des travaux de remplacement, d'améliorations et de modernisation des bâtiments appartenant aux mandants se chiffrent à 1 145 082 \$ en 2023 (25 577 612 \$ en 2022). Ces engagements incluent des travaux prévus en 2023, mais reportés en 2024 pour un montant de 748 706 \$ (19 814 912 \$ en 2022).

9. Régime complémentaire de retraite

Les employés bénéficient d'un régime complémentaire de retraite à cotisations déterminées auquel la Corporation contribue à 5,2 % des gains admissibles des employés inférieurs ou égaux au maximum des gains admissibles (« MGA ») plus 8,0 % des gains admissibles des employés en excédent du MGA. Le coût de la participation à ce régime se limite à la contribution de la Corporation.

Le maximum annuel des revenus de travail admissibles appelé aussi MGA est de 66 600 \$ (64 900 \$ en 2022), celui-ci est déterminé par Retraite Québec.

La charge relative au régime de retraite est de 126 120 \$ (117 426 \$ en 2022).

10. Charges par objet

	2023	2022
	\$	\$
Salaires et charges sociales	1 912 116	1 845 028
Énergie	933 148	993 718
Taxes foncières et scolaires	872 988	827 304
Entretien et réparations – immeubles	365 387	343 832
Entretien – terrains	450 725	467 584
Sécurité	519 779	414 940
Services professionnels	632 355	655 312
Fournitures d'entretien	134 620	148 766
Assurances	220 203	203 316
Frais informatiques	85 595	83 739
Frais de communication et de déplacement	82 195	87 207
Formation	22 511	14 223
Développement social et communautaire	29 494	29 264
Conseil d'administration	30 428	33 463
Frais de gestion – stationnement	53 428	36 520
Entretien – matériel roulant	24 632	12 299
Fournitures de bureau	23 665	15 498
Frais d'association	5 866	4 353
	6 399 135	6 216 366
Amortissement des immobilisations corporelles	49 288	49 800
	6 448 423	6 266 166

11. Opérations entre apparentés

La Corporation est apparentée à l'ensemble des organismes municipaux contrôlés par la Ville de Montréal, directement ou indirectement.

La SCHL et la Ville de Montréal mettent à la disposition de la Corporation les biens dont elles sont propriétaires.

Le parc immobilier est situé au centre-ville de Montréal, au cœur du faubourg Saint-Laurent et du Quartier des spectacles. 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'Université du Québec à Montréal et le Cégep du Vieux Montréal.

L'ensemble domiciliaire comporte 28 immeubles de types différents : cinq tours de 12 étages représentant 528 logements, 14 multiplex en rangée représentant 210 logements et 9 maisons en rangée représentant 50 logements, pour un total de 788 logements.

Ces immeubles ne sont pas comptabilisés dans les immobilisations corporelles. De plus, la Corporation ne comptabilise pas de frais d'intérêts relatifs à une dette ou à un emprunt pour le financement de ces immeubles.

La Corporation a la responsabilité d'exploiter, d'administrer et d'entretenir ces immobilisations corporelles.

11. Opérations entre apparentés (suite)

Subventions de fonctionnement de la SCHL et de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)

En vertu d'une entente de gestion entre la SCHL et la Corporation, les subventions de fonctionnement de la SCHL et de la CMM sont versées à la Corporation dans le but de combler le déficit résultant de l'exploitation lié aux opérations courantes. Le déficit ou le surplus résultant de cette exploitation est partagé entre la SCHL à 75 % et la CMM à 25 %.

Également, en vertu de cette même entente, les mandants permettent à la Corporation de conserver l'ensemble des revenus générés par le parc immobilier regroupant les loyers et les autres produits de location.

La Ville octroie un montant de 12 000 \$ annuellement pour payer les jetons de présence des membres du conseil d'administration de la Corporation.

Subventions afférentes au R.A.M. de la SCHL et de la CMM

En vertu d'une entente entre la SCHL et la Corporation, les subventions afférentes aux travaux de remplacement, d'améliorations et de modernisation (« R.A.M. ») de la SCHL et de la CMM sont versées à la Corporation pour des travaux de construction relatifs aux immeubles appartenant aux mandants. Le coût total des travaux est partagé entre la SCHL à 75 % et la CMM à 25 %.

Ces travaux ont totalisé 27 732 359 \$ en 2023 (25 778 435 \$ en 2022).

Le coût total de ces travaux n'est pas comptabilisé dans les immobilisations corporelles ni à l'état des résultats et de l'évolution de l'actif net à titre de charge. Également, la Corporation ne comptabilise pas les subventions afférentes à ces travaux à l'état des résultats et de l'évolution de l'actif net à titre de revenus de subventions.

Services rendus de la Ville de Montréal et de ses organismes apparentés

Au cours de l'exercice, la Corporation a engagé des dépenses auprès de la Ville et de ses organismes apparentés pour un montant de 853 580 \$ (1 097 829 \$ en 2022). Ces dépenses incluent le versement annuel des taxes municipales de 803 434 \$ (732 319 \$ en 2022), ainsi que d'autres dépenses pour un montant de 50 146 \$ (365 510 \$ en 2022).

Ces opérations ont été conclues dans le cours normal des activités, sont inscrites à la valeur d'échange, laquelle représente le montant de la contrepartie établie et acceptée par les apparentés.

12. Subventions

	2023			2022
	SCHL	CMM	Total	Total
	\$	\$	\$	\$
Solde (à payer) à recevoir au début	4 936 724	(2 582 211)	2 354 513	(180 218)
Transactions de l'exercice				
Déficit de fonctionnement	2 221 981	740 660	2 962 641	3 245 223
Acquisitions d'immobilisations corporelles (note 4)	43 656	14 552	58 208	10 441
R.A.M.	20 799 269	6 933 090	27 732 359	25 778 435
	23 064 906	7 688 302	30 753 208	29 034 099
Paiements effectués	—	2 582 211	2 582 211	2 079 597
	23 064 906	10 270 513	33 335 419	31 113 696
Contributions				
Versements reçus	(24 036 216)	(9 500 417)	(33 536 633)	(28 578 965)
Contributions (à rembourser) à recevoir de l'exercice	(971 310)	770 096	(201 214)	2 534 731
Solde à recevoir (à payer) à la fin	3 965 414	(1 812 115)	2 153 299	2 354 513

13. Gestion des risques liés aux instruments financiers

Les principaux risques financiers auxquels la Corporation est exposée sont détaillés ci-dessous.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité de la Corporation est le risque qu'elle éprouve des difficultés à honorer des engagements liés à ses passifs financiers. La Corporation est donc exposée au risque de liquidité relativement à l'ensemble des passifs financiers comptabilisés à l'état de la situation financière.

Risque de crédit

Le risque de crédit correspond au risque de pertes financières résultant de l'incapacité ou du refus d'une contrepartie de s'acquitter entièrement de ses obligations contractuelles; ce risque se limite aux actifs financiers comptabilisés à l'état de la situation financière. La Corporation est exposée à un risque de crédit à l'égard de ses locataires et des autres débiteurs. La Corporation évalue périodiquement les pertes probables sur ses débiteurs et constitue une provision pour créances douteuses selon les tendances historiques. La valeur comptable des actifs financiers représente l'exposition maximale de la Corporation au risque de crédit.

La perte est limitée aux actifs financiers inclus dans l'état de la situation financière.

13. Gestion des risques liés aux instruments financiers (suite)

Risque de crédit (suite)

La direction de la Corporation estime que la qualité du crédit de tous les actifs financiers qui ne sont pas dépréciés ou en souffrance est adéquate à la date des états financiers. Aucun actif financier n'est garanti par un instrument de garantie ou une autre forme de rehaussement de crédit. Aucun actif financier s'est déprécié aux 31 décembre 2023 et 2022 et aucun actif financier non déprécié n'est en souffrance à la date des états financiers.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt correspond au risque que les flux de trésorerie futurs associés à cet instrument fluctuent en raison des variations des taux d'intérêt du marché.

La Corporation est exposée aux fluctuations des taux d'intérêt pour ce qui est de la marge de crédit sur laquelle les montants prélevés sont soumis au taux préférentiel majoré de 1,00 %.

14. Opérations non monétaires – espaces prêtés

La Corporation fournit sans frais aux organismes à but non lucratif suivants : Famille pour l'entraide et l'éducation des jeunes et des adultes (FEEJAD), MU, Go Jeunesse, CIUSS du Centre-Sud-de-l'île-de-Montréal et Action Centre-Ville, des logements et une salle communautaire, en vertu de baux signés. Également, la Corporation assume les coûts de chauffage et d'électricité. Ces opérations représentent des opérations non monétaires.

Ces opérations ne sont pas constatées aux états financiers.

15. Éventualités

La Corporation fait l'objet de deux réclamations totalisant 49 000 \$. La direction de la Corporation conteste ces réclamations. Il est actuellement impossible d'évaluer le dénouement des litiges et le montant que la Corporation pourrait, le cas échéant, devoir verser. Aucune provision n'a été constituée aux états financiers, la Corporation, sur recommandation de ses avocats, évaluant l'éventualité à faible.

Également, dans le cadre des travaux de R.A.M., la Corporation est présentement en litige pour des montants totalisant 2 340 646 \$. La Corporation conteste ces réclamations et a donc refusé de les payer. Aucune provision n'a été constituée aux états financiers, la Corporation, sur recommandation de ses avocats, évaluant l'éventualité à faible.

16. Dépendance économique

L'existence économique de la Corporation est tributaire des subventions provenant de la SCHL et de la CMM.

Les immobilisations corporelles sous administration pour le compte de tiers sont présentées à titre d'information au bénéfice du lecteur et ne font pas partie intégrante des états financiers et de ses notes afférentes.

La Corporation a la responsabilité d'exploiter, d'administrer et d'entretenir ces immobilisations corporelles.

La Corporation d'habitation Jeanne-Mance

Informations connexes

Exercice terminé le 31 décembre 2023

(non auditées)

Immobilisations corporelles – biens sous administration

Les immobilisations corporelles sont amorties en fonction de leur durée de vie utile estimative selon la méthode de l'amortissement linéaire, sur les périodes suivantes :

Bâtiments	50 ans
Remplacement, améliorations et modernisation	20 ans

	Solde au	Acquisitions/ augmentations	Cessions/ radiations	Solde au
	31 décembre 2022			31 décembre 2023
	\$	\$	\$	\$
Coût				
Terrains	700 000	—	—	700 000
Bâtiments	9 962 532	—	—	9 962 532
Remplacement, améliorations et modernisation	163 123 342	27 732 359	(874 131)	189 981 570
	173 785 874	27 732 359	(874 131)	200 644 102
Amortissement cumulé				
Terrains	—	—	—	—
Bâtiments	9 962 532	—	—	9 962 532
Remplacement, améliorations et modernisation	56 018 488	9 466 576	(874 131)	64 610 933
	65 981 020	9 466 576	(874 131)	74 573 465
	107 804 854	18 265 783	—	126 070 637

L'évaluation municipale des immeubles pour l'exercice 2023 s'élève à 117 926 800 \$ (153 102 700 \$ en 2022) et à 37 046 100 \$ pour les terrains (45 099 500 \$ en 2022).

La Corporation d'habitation Jeanne-Mance Renseignements supplémentaires

Exercice terminé le 31 décembre 2023

	2023		2022		Variations	
	Budget	Réel	Budget	Réel	Réel 2023	Réel 2022
	\$	Mensuel/ logement	\$	Mensuel/ logement	\$	%
Produits						
Subventions de fonctionnement fédérales	2 779 264	294	2 221 981	235	(211 936)	(9)
Subventions de fonctionnement municipales	914 421	97	740 660	78	(70 646)	(9)
Contribution de la Ville de Montréal	12 000	1	12 000	1	—	—
Subventions fédérales au R.A.M.	25 721 987	2 720	20 799 269	2 200	1 465 443	8
Subventions municipales au R.A.M.	8 573 996	907	6 933 090	733	488 481	8
Loyers résidentiels	2 555 000	270	2 525 757	267	192 697	8
Électricité domestique	300 000	32	254 317	27	15 552	7
Stationnements – non-résidents	215 000	23	285 407	30	96 452	51
Autres revenus de location et de buanderie	30 000	3	22 853	2	(4 518)	(17)
Location des espaces non résidentiels	28 765	3	33 559	4	4 795	17
Stationnements – résidents	10 000	1	9 216	1	(770)	(8)
Autres produits	45 000	5	293 386	31	161 144	122
Amortissement des apports reportés afférents aux immobilisations corporelles	—	—	49 288	—	(512)	(1)
	41 185 433	4 356	34 180 782	3 609	2 136 182	7
Charges						
Administration						
Ressources humaines	973 000	103	861 467	91	142 031	20
Frais généraux	829 500	88	767 710	81	1 738	—
Frais informatiques	83 000	9	85 595	9	1 856	2
	1 885 500	200	1 714 772	181	145 625	9
Conciergerie et entretien						
Ressources humaines	1 440 000	152	1 314 090	139	(69 645)	(5)
Ressources matérielles	1 222 500	129	1 222 874	129	109 546	10
Entretien spécialisé	172 000	18	91 565	10	(4 985)	(5)
	2 834 500	299	2 628 529	278	34 916	1

La Corporation d'habitation Jeanne-Mance
Renseignements supplémentaires (suite)

Exercice terminé le 31 décembre 2023

	2023		Variations		2022		Variations	
	Budget	Réel	Budget	Réel	Réel	Réel	Réel	Réel
	\$	\$	Mensuel/ logement	%	\$	\$	\$	%
Énergie, taxes, assurances et autres								
Énergie	1 100 000	933 148	99	(18)	993 718	(60 570)	(6)	
Taxes	825 000	872 989	92	5	827 304	45 685	6	
Assurances et autres	215 000	220 203	23	2	203 320	16 883	8	
	2 140 000	2 026 340	214	(5)	2 024 342	1 998	0	
Services désignés	29 450	29 494	3	—	29 264	230	1	
Amortissement des immobilisations corporelles	—	49 288	—	100	49 800	(512)	1	
Remplacement, améliorations et modernisation	34 295 983	27 732 359	2 933	(24)	25 778 435	1 953 924	8	
	41 185 433	34 180 782	3 609	(20)	32 044 601	2 136 182	7	
Excédent des produits sur les charges	—	—	—	—	—	—	—	

Rédaction : Patricia Bouchard, Kévin Pénacq

Conception graphique et montage : Art & Graf

Photographies : Olivier Bousquet, Valérian Mazataud, Cédric Favre-Félix, Vincent Nadon

Corporation d'habitation Jeanne-Mance
 150, rue Ontario Est
 Montréal (Québec)
 H2X 1H1
 514 872-1221



**CORPORATION
D'HABITATION**
Jeanne-Mance



CHJM.CA