

Montréal 

Budget 2024

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

Présentateur : M. Yves Bissonnette, directeur général

Nom de l'unité d'affaires : Anjou 80

8 novembre 2023



Plan de la présentation

Organigramme 2024

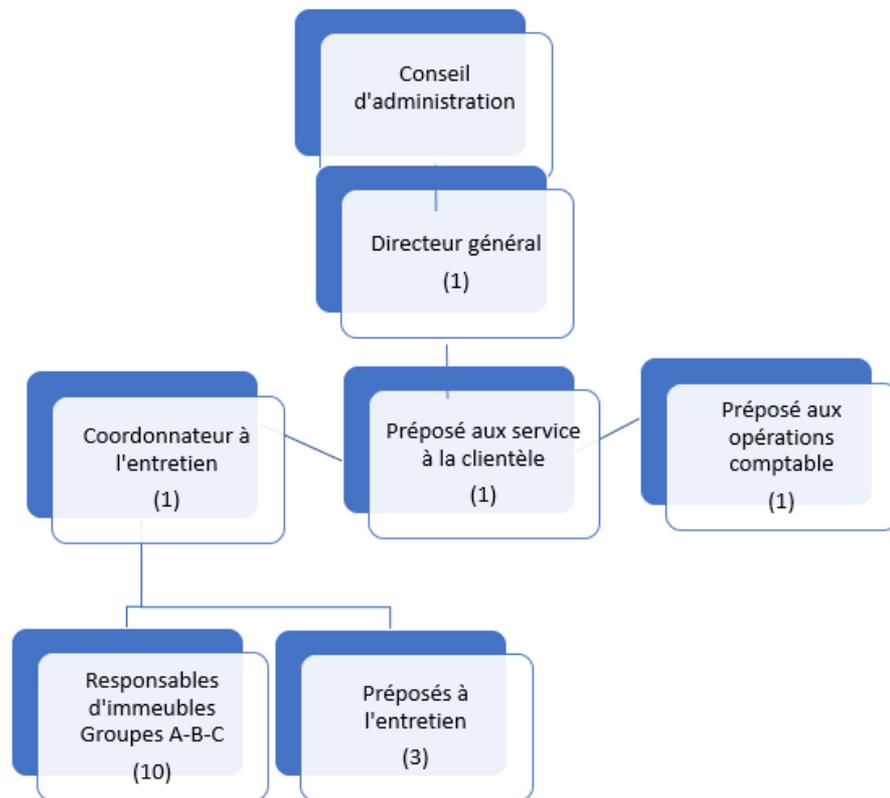
Faits saillants 2023 et impacts

Budget de fonctionnement

1. Indicateurs de performance du service
2. Évolution budgétaire 2023
3. Objectifs 2024
4. Budget 2024
 - a. Sommaire des revenus et dépenses par compétences
 - b. Principaux écarts 2024 vs 2023
 - c. Variations de l'effectif par catégories d'emplois

Période de questions

Organigramme 2024



Faits saillants 2023 et impacts

- Mise à niveau du système d'alarme incendie dans deux bâtiments (remise aux nouvelles normes de la prévention incendie, donc immeubles plus sécuritaires).
- Démolition d'une ancienne garderie vacante depuis plusieurs années (plus de 50 % de la bâtisse était endommagée).
- Implantation d'un nouveau système comptable (plus adéquat et adapté à la gestion comptable des immeubles locatifs).

A blurred, low-angle photograph of a busy city street with many pedestrians walking. The image has a blueish tint and is out of focus, emphasizing movement and a sense of a busy urban environment. A blue sign with a white arrow and the number '30' is visible in the background.

Budget de fonctionnement 2024

1. Indicateurs de performance du service

En 2020, nous avons reçu une confirmation de M. Steve Thellend, Chef de la performance organisationnelle à l'effet qu'il n'y a pas d'indicateurs pour Anjou 80.

2. Évolution budgétaire 2023 – Revenus

	Explications	2023		
		Budget	Prévision	Surplus (déficit)
Revenus de location				
Loyers	1	3 804 730	3 855 900	51 170
Loyers vacants/subventionnés	2	-10 000	-6 244	3 756
		3 794 730	3 849 656	54 926
Autres revenus				
Buanderie		25 000	25 000	0
Location de garages	3	60 000	68 527	8 527
Intérêts	4	0	39 260	39 260
		85 000	132 787	47 787
Total des revenus		3 879 730	3 982 443	102 713

Explications des principaux écarts

1	Augmentation des revenus de loyers à compter de juillet 2023 +/- 2 % au lieu de 1.5 %.	51 170
2	Moins de loyers vacants que prévu.	3 756
3	Les garages sont loués à 100 %; budget sous-évalué.	8 527
4	Revenus d'intérêts non budgétés en 2023.	39 260
		102 713

2. Évolution budgétaire 2023 – Dépenses (suite)

	Explications	2023		
		Budget	Prévision	Surplus (déficit)
Dépenses				
Frais d'exploitation	1	1 409 345	1 414 297	4 952
Frais d'entretien	2	947 750	753 221	-194 529
Frais d'administration	3	734 320	757 685	23 365
Taxes municipales	4	341 250	325 234	-16 016
Taxes scolaires	5	40 000	36 143	-3 857
Amortissement des immobilisations corporelles	6	55 000	70 000	15 000
Travaux majeurs	7	350 000	192 000	-158 000
Total des dépenses		3 877 665	3 548 580	-329 085

Explications des principaux écarts

1	Voir annexe A	4 952
2	Voir annexe B	-194 529
3	Voir annexe C	23 365
4	Budget sur-évalué; le montant de la prévision est le montant réel payé pour l'exercice.	-16 016
5	Budget sur-évalué; le montant de la prévision est le montant réel payé pour l'exercice.	-3 857
6	Travaux majeurs capitalisés augmentant la dépense d'amortissement prévue.	15 000
7	Modernisation des systèmes d'alarme capitalisée dans les immobilisations.	-158 000
		<u>-329 085</u>

2. Évolution budgétaire 2023 – Dépenses – annexe A (suite)

	2023			Explications des principaux écarts
	Budget	Prévision	Surplus (déficit)	
Frais d'exploitation				
Rémunération responsables d'immeubles	478 595	510 000	31 405	Rétroactivité salariale pour les années 2020 à 2023.
Charges sociales	148 350	145 765	-2 585	
Chauffage et eau chaude	375 000	387 041	12 041	Augmentation du prix du marché du gaz pour le chauffage.
Gardiennage et sécurité	120 000	96 744	-23 256	Moins de frais de garde que prévu pour gérer des problématiques.
Déneigement	75 000	71 000	-4 000	
Électricité	65 000	65 408	408	Augmentation des coût d'électricité.
Service et entretien de la piscine	40 000	40 000	0	
Entretien paysager et stationnement	25 000	25 000	0	
Extermination	17 200	17 200	0	
Fournitures d'entretien ménager	30 000	26 577	-3 423	Achats en volume; meilleur prix.
Achat et location d'outillage et	10 000	10 000	0	
Entretien des extincteurs	7 000	2 137	-4 863	Moins de tests hydrostatiques que prévu sur les extincteurs.
Remorquage	1 200	1 260	60	
Nettoyage des égouts	15 000	15 000	0	
Équipement et réparation d'outils	2 000	1 164	-836	
Total des frais d'exploitation	1 409 345	1 414 297	4 952	

2. Évolution budgétaire 2023 – Dépenses – annexe B (suite)

	2023			Explications des principaux écarts
	Budget	Prévision	Surplus (déficit)	
Frais d'entretien				
Rémunération personnel d'entretien	277 000	186 639	-90 361	Poste de coordinateur à combler, 1 employé retraité et 1 employé sans solde (employés permanents).
Allocations de camions	15 000	10 848	-4 152	
Charges sociales	91 000	75 485	-15 515	Poste de coordinateur à combler, 1 employé retraité et 1 employé sans solde (employés permanents).
Planchers - réparations et sablage	175 000	120 000	-55 000	Manque de main-d'oeuvre donc certains travaux seront reportés à 2024.
Plomberie et chauffage	100 000	117 000	17 000	Bâtisses vieillissantes. Remplacements des réservoirs à eau chaude prévus.
Travaux de menuiserie	80 000	70 000	-10 000	Pas d'entrepreneur général depuis avril 2023; certains travaux reportés à 2024.
Réparations - électricité	40 000	42 969	2 969	
Alarme d'incendie	35 000	34 500	-500	
Entretien - ventilation	10 000	8 504	-1 496	
Entretien - portes de garage	15 000	4 500	-10 500	Moins de réparations que prévu.
Dégâts d'eau	50 000	25 000	-25 000	Budget prévu en prévision des gels de tuyaux potentiels en hiver.
Contrat - entretien d'équipement	20 000	25 188	5 188	Augmentation du coût de renouvellement du contrat d'entretien et service de la compagnie Énergir (Gaz Métro).
Peinture et plâtre	20 000	19 592	-408	
Quincaillerie	4 000	2 351	-1 649	
Serrures	5 000	4 164	-836	
Entretien des tapis	4 000	3 500	-500	Achat de tapis neufs à l'automne.
Essence et lubrifications - équipements	1 750	1 192	-558	
Achat de moustiquaires	2 000	540	-1 460	
Autres dépenses	3 000	1 249	-1 751	
Total des frais d'entretien	947 750	753 221	-194 529	

2. Évolution budgétaire 2023 – Dépenses – annexe C (suite)

	2023			Explications des principaux écarts
	Budget	Prévision	Surplus (déficit)	
Frais d'administration				
Rémunération - personnel administratif	312 550	312 000	-550	
Charges sociales	73 970	63 812	-10 158	1 employé retraité mais aucun impact sur les salaires car payé en surnuméraire.
Assurances	180 000	216 812	36 812	Augmentation de valeurs assurables des bâtisses.
Entretien et réparations - équipement de	10 000	3 898	-6 102	Moins de réparations que prévu.
Postes et messageries	1 500	373	-1 127	
Papeterie et frais de bureau	10 000	12 644	2 644	
Communications	15 000	12 588	-2 412	
Honoraires professionnels	100 000	110 000	10 000	Implantation d'un nouveau système comptable.
Autres dépenses	3 000	2 195	-805	
Frais de recouvrement	4 000	921	-3 079	Moins de cas de recouvrement que prévu.
Frais de déplacement	4 800	4 800	0	
Frais de représentation	3 000	3 000	0	
Mauvaises créances	10 000	7 526	-2 474	2 évictions durant l'exercice.
Frais bancaires	5 000	5 616	616	
Divers, réunion, réception	1 500	1 500	0	
Total des frais d'administration	734 320	757 685	23 365	

3. Objectifs 2024

- Réfection d'une toiture d'un bâtiment
- Remise à niveau des nouvelles normes d'alarme d'incendie pour un bâtiment
- Implantation d'un nouveau système comptable

4. Budget 2024

a) Sommaire des revenus et dépenses par compétences

	Réel comparatif 2019	Réel comparatif 2020	Réel comparatif 2021	Réel comparatif 2022	Prévision comparative 2023	Budget comparatif 2023	Budget 2024
Revenus							
Revenus de location	3 725 012	3 733 833	3 763 348	3 819 232	3 849 656	3 794 730	3 908 872
Autres revenus	100 018	93 496	91 514	106 294	132 787	85 000	135 000
	3 825 030	3 827 329	3 854 862	3 925 526	3 982 443	3 879 730	4 043 872
Dépenses	4 053 228	3 384 566	3 719 243	3 892 621	3 548 580	3 877 665	4 013 402
Excédent (déficit) de l'exercice	-228 198	442 763	135 619	32 905	433 862	2 065	30 470

b) Principaux écarts 2024 vs 2023 – Revenus

	2023	2024	Variation	Explications des principaux écarts
Revenus	Prévision	Budget		
Revenus de location	3 849 656	3 908 872	59 216	Augmentation des revenus de location de 3 % basée sur le budget de 2023.
Autres revenus	132 787	135 000	2 213	
Total des revenus	3 982 443	4 043 872	61 429	

b) Principaux écarts 2024 vs 2023 – Dépenses (suite)

	2023	2024	Variation	Explications des principaux écarts
Dépenses	Prévision	Budget		
Frais d'exploitation	1 414 297	1 484 400	70 103	Augmentation prévue de maximum +/- 4 % pour la rémunération.
Frais d'entretien	753 221	970 700	217 479	Poste de coordinateur à combler et travaux de menuiserie et planchers prévus. Augmentation de valeurs assurables des bâtisses, honoraires juridiques (négociation convention collective) et comptables (implantation d'un nouveau système comptable).
Frais d'administration	757 685	857 052	99 367	
Taxes municipales	325 234	341 250	16 016	Augmentation prévue des taxes municipales +/- 5 %.
Taxes scolaires	36 143	40 000	3 857	Augmentation prévue des taxes scolaires +/- 10 %.
Amortissement des immobilisations	70 000	70 000	0	
Travaux majeurs	192 000	250 000	58 000	Travaux majeurs de remplacement de détecteurs de charleur thermique, de plomberie et de murets de béton.
Total des dépenses	3 548 580	4 013 402	464 822	

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

	* Nombre de personnes	Budget comparatif 2019	Budget comparatif 2020	Budget comparatif 2021	Budget comparatif 2022	Budget comparatif 2023	Budget 2024
Rémunération et cotisations de l'employeur							
Administration et bureau	5	333 302	338 986	347 700	357 180	386 520	393 052
Exploitation	14	517 433	529 048	540 000	569 645	626 945	643 000
Entretien	3	307 260	313 910	320 190	335 675	368 000	379 000
	22	1 157 995	1 181 944	1 207 890	1 262 500	1 381 465	1 415 052

Les employés surnuméraires sont considérés dans les données plus haut mentionnées comme remplacement du personnel absent dont la rémunération est assumée par un tiers lors de leur absence.

* Le nombre d'employés réguliers est demeuré stable durant les années couvrant les années 2019 à 2024.



Période de questions

Montréal 

7010, Jarry Est, bureau 15
Montréal (Québec) H1J 1G2

M. Yves Bissonnette
Bureau : (514) 352-7080
Cellulaire : (514) 214-6917