

Budget 2025 Programme décennal d'immobilisations 2025-2034



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
15 novembre 2024





Plan de la présentation

Anjou 80

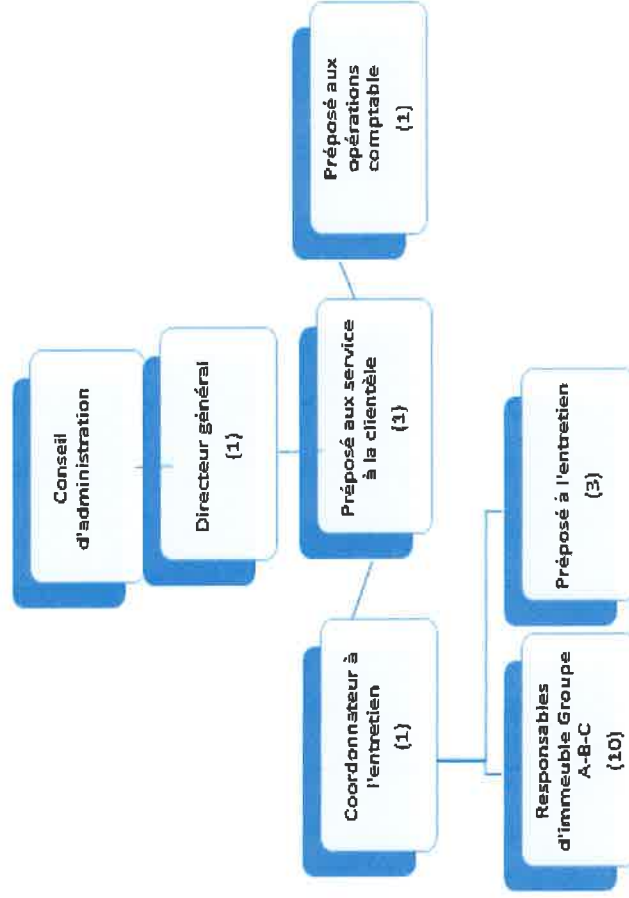
Organigramme 2025
Faits saillants 2024 et impacts

Budget de fonctionnement

1. Évolution budgétaire 2024
2. Objectifs 2025
3. Budget 2025
 - a. Sommaire des revenus et dépenses par compétences
 - b. Principaux écarts 2025 versus 2024
 - c. Variations de l'effectif par catégories d'emplois

Période de questions

Organigramme Anjou 80





Faits saillants 2024 et impact Anjou 80

Anjou 80 est un complexe immobilier regroupant 9 immeubles pour un total de 551 logements. Les immeubles ont été construits au cours des années 1971-1972.

- Installation de bornes de recharge électrique dans 4 stationnements du complexe immobilier.
- Réfection d'une toiture d'un bâtiment.
- Mise à niveau de l'alarme incendie d'un bâtiment.
- Implantation d'un nouveau système comptable.

Budget de fonctionnement 2025

Anjou 80



Credit de la photo

1. Évolution budgétaire 2024 – Revenus Anjou 80

	Explications	2024		
		Budget	Prévision	Surplus (déficit)
Revenus de location				
Loyers	1	3 918 872	3 952 448	33 576
Loyers vacants/subventionnés	2	-10 000	-4 396	5 604
		3 908 872	3 948 052	39 180
Autres revenus				
Buanderie	4	75 000	37 266	-37 734
Location de garages	3	60 000	70 209	10 209
Intérêts	5	0	29 026	29 026
		135 000	136 500	1 500
Total des revenus		4 043 872	4 084 552	40 680

Explications des principaux écarts

- 1 Augmentation de loyer de 3.9 % à partir du 1er juillet 2024.
- 2 Moins de loyers vacants que prévu.
- 3 Les garages sont loués à 100 %; augmentation de 5 \$/ mois depuis le 1er juillet 2024.
- 4 Changement d'appareils de buanderie; budget surévalué.
- 5 Revenus de placement non budgétés en 2024.

33 576
5 604
10 209
-37 734
29 026
40 680

1. Évolution budgétaire 2024 – Dépenses

Anjou 80

	Explications	2024		
		Budget	Prévision	Surplus (déficit)
Dépenses				
	1	1 484 400	1 480 331	-4 069
Frais d'exploitation	2	970 700	876 700	-94 000
Frais d'entretien	3	857 052	791 278	-65 774
Frais d'administration	4	341 250	340 475	-775
Taxes municipales	5	40 000	38 008	-1 992
Taxes scolaires	6	70 000	85 363	15 363
Amortissement des immobilisations corporelles	7	250 000	139 147	-110 853
Travaux majeurs				
Total des dépenses		4 013 402	3 751 303	-262 099

Explications des principaux écarts

1	Voir annexe A	-4 069
2	Voir annexe B	-94 000
3	Voir annexe C	-65 774
4	L'organisme a bénéficié d'un crédit suite à la démolition de la garderie	-775
5	Budget surévalué	-1 992
6	Travaux majeurs capitalisés en 2023 augmentant la dépense d'amortissement	15 363
7	Installation en cours de bornes de recharge électrique et remplacement de détecteurs thermiques dans plusieurs immeubles	-110 853
		-262 099

1. Évolution budgétaire 2024 – Dépenses (suite)

Anjou 80

	2024			Explications des principaux écarts
	Budget	Prévision	Surplus (déficit)	
Frais d'exploitation				
Rémunération responsables d'immeubles	498 000	545 000	47 000	Budget sous-évalué basé sur le budget de l'exercice précédent (2023)
Charges sociales	145 000	155 000	10 000	
Chauffage et eau chaude	446 000	390 000	-56 000	Consommation à la baisse due aux conditions météorologiques plus chaudes
Gardiennage et sécurité	105 000	97 000	-8 000	Obtention d'un meilleur prix suite aux appels d'offres
Déneigement	75 000	70 440	-4 560	
Électricité	60 000	64 900	4 900	
Service et entretien de la piscine	42 000	42 000	0	
Entretien paysager et stationnement	35 000	35 000	0	
Extermination	18 000	18 900	900	
Fournitures d'entretien ménager	25 000	25 000	0	
Achat et location d'outillage et	10 000	9 832	-168	Coût de remplacement d'extincteurs expirés plus élevé que prévu
Entretien des extincteurs	6 000	10 000	4 000	
Remorquage	1 400	1 259	-141	
Nettoyage des égouts	16 000	15 000	-1 000	
Équipement et réparation d'outils	2 000	1 000	-1 000	
Total des frais d'exploitation	1 484 400	1 480 331	-4 069	

1. Évolution budgétaire 2024 – Dépenses (suite)
Anjou 80

	2024			Explications des principaux écarts
	Budget	Prévision	Surplus (déficit)	
Frais d'entretien				
Rémunération personnel d'entretien	288 000	250 000	-38 000	
Allocations de camions	17 000	17 000	0	
Charges sociales	91 000	80 000	-11 000	
Planchers - réparations et sablage	150 000	150 000	0	
Plomberie et chauffage	125 000	150 000	25 000	
Travaux de menuiserie	80 000	60 000	-20 000	
Réparations - électricité	45 000	25 000	-20 000	
Alarme d'incendie	36 000	30 000	-6 000	
Entretien - ventilation	10 000	10 000	0	
Entretien - portes de garage	12 000	9 000	-3 000	
Dégâts d'eau	50 000	40 000	-10 000	
Contrat - entretien d'équipement	25 000	24 000	-1 000	
Peinture et plâtre	22 000	15 000	-7 000	
Quincaillerie	4 000	3 000	-1 000	
Serrures	5 000	4 500	-500	
Entretien des tapis	4 000	4 000	0	
Essence et lubrifications - équipements	1 700	1 700	0	
Achat de moustiquaires	1 500	1 000	-500	
Autres dépenses	3 500	2 500	-1 000	
Total des frais d'entretien	970 700	876 700	-94 000	

Poste vacant et recrutement d'un nouveau responsable à partir du mois de mai 2024

Bâtisses vieillissantes
Travaux effectués à l'interne au lieu de faire appel à la sous-traitance
Travaux effectués à l'interne au lieu de faire appel à la sous-traitance
À la baisse car un meilleur entretien est effectué

Budget prévu en prévision des gels de tuyaux potentiels en hiver

Travaux effectués à l'interne au lieu de faire appel à la sous-traitance

1. Évolution budgétaire 2024 – Dépenses (suite)

Anjou 80

	2024		Explications des principaux écarts
	Budget	Prévision	
Frais d'administration			
Rémunération - personnel administratif	325 052	306 000	-19 052
Charges sociales	68 000	50 000	-18 000
Assurances	270 000	272 778	2 778
Entretien et réparations - équipement de	8 000	8 000	0
Postes et messageries	1 500	250	-1 250
Papeterie et frais de bureau	12 000	11 200	-800
Communications	15 000	10 000	-5 000
Honoraires professionnels	125 000	105 000	-20 000
Autres dépenses	3 000	1 500	-1 500
Frais de recouvrement	3 000	750	-2 250
Frais de déplacement	5 000	4 800	-200
Frais de représentation	3 000	2 500	-500
Mauvaises créances	10 000	10 000	0
Frais bancaires	5 500	5 500	0
Divers, réunion, réception	3 000	3 000	0
Total des frais d'administration	857 052	791 278	-65 774

Mouvement de personnel au cours de l'exercice (embauche - départ)

Budget surévalué
Budget d'implantation du nouveau système comptable surévalué

2. Objectifs 2025

Anjou 80

- Fin des travaux de réfection d'une toiture d'un bâtiment débutés en 2024.
- Réfection de la toiture du dernier bâtiment du complexe immobilier.
- Fin des travaux de mise à niveau de l'alarme incendie d'un bâtiment débutés en 2024.
- Mise à niveau de l'alarme incendie d'un bâtiment.

3. Budget 2025

a) Sommaire des revenus et dépenses par compétences

	Réel comparatif 2020	Réel comparatif 2021	Réel comparatif 2022	Réel comparatif 2023	Prévision comparative 2024	Budget comparatif 2024	Budget 2025
Revenus							
Revenus de location	3 733 833	3 763 348	3 819 232	3 860 411	3 948 052	3 908 872	4 026 438
Autres revenus	93 496	91 514	106 294	122 691	136 500	135 000	100 000
	3 827 329	3 854 862	3 925 526	3 983 102	4 084 552	4 043 872	4 126 438
Dépenses							
	3 384 566	3 719 243	3 892 621	3 464 433	3 751 303	4 013 402	4 122 577
Excédent (déficit) de l'exercice	442 763	135 619	32 905	518 669	333 249	30 470	3 861

3. Budget 2025

b) Principaux écarts 2025 versus 2024 – Revenus

	2024	2025	Variation	Explications des principaux écarts
Revenus	Prévision	Budget		
Revenus de location	3 948 052	4 026 438	78 386	Augmentation des revenus de location de 3 % sur le budget de 2024.
Autres revenus	136 500	100 000	-36 500	Revenus d'intérêts non budgétés; fonds seront utilisés pour les travaux majeurs.
Total des revenus	4 084 552	4 126 438	41 886	

3. Budget 2025

b) Principaux écarts 2025 versus 2024 – Dépenses

Dépenses	2024	2025	Variation	Explications des principaux écarts
	Prévision	Budget		
Frais d'exploitation	1 480 331	1 528 320	47 989	Budget 2024 était sous-évalué par rapport au réel pour la rémunération des responsables d'immeubles.
Frais d'entretien	876 700	1 034 070	157 370	Rémunération d'une année complète du poste de responsable. Travaux de menuiserie et d'électricité prévus sur les bâtisses vieillissantes.
Frais d'administration	791 278	848 500	57 222	Rémunération d'une année complète du poste de préposé aux opérations comptable.
Taxes municipales	340 475	350 687	10 212	En 2024, crédit de taxes municipales suite à la démolition de la garderie
Taxes scolaires	38 008	42 000	3 992	
Amortissement des immobilisations corporelles	85 363	99 000	13 637	Augmentation des immobilisations corporelles (toiture et mise à niveau d'alarme incendie).
Travaux majeurs	139 147	220 000	80 853	Réfection de patios, murets, asphaltes et autres sur bâtisses vieillissantes
Total des dépenses	3 751 303	4 122 577	371 274	

3. Budget 2025

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

*		Nombre de personnes	Budget comparatif 2020	Budget comparatif 2021	Budget comparatif 2022	Budget comparatif 2023	Budget comparatif 2024	Budget 2025
Rémunération et cotisations de l'employeur								
Administration et bureau		4	338 986	347 700	357 180	386 520	393 052	380 000
Exploitation		14	529 048	540 000	569 645	626 945	643 000	703 920
Entretien		4	313 910	320 190	335 675	368 000	379 000	390 370
		22	1 181 944	1 207 890	1 262 500	1 381 465	1 415 052	1 474 290

Les employés sumuméraires 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 demeure relativement stable durant les années 2020 à 2025.

Période de questions





Anjou 80

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

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