

Budget 2026 Programme décennal d'immobilisations 2026-2035



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

Nom du présentateur : M. Yves Bissonnette, directeur général

Nom de l'unité d'affaires : Anjou 80

31 octobre 2025



Plan de la présentation

Organigramme 2026

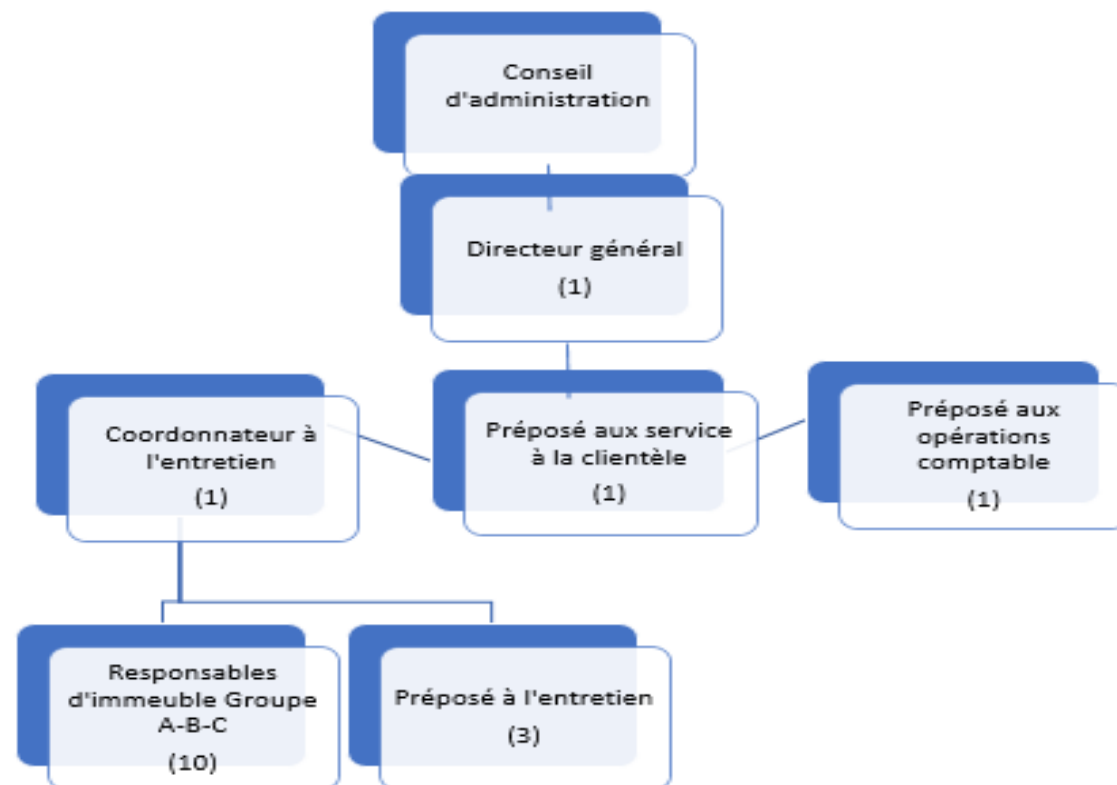
Faits saillants 2025 et impacts

Budget de fonctionnement

1. Évolution budgétaire 2025
2. Objectifs 2026
3. Budget 2026
 - a. Sommaire des revenus et dépenses par compétences
 - b. Principaux écarts 2026 vs 2025
 - c. Variations de l'effectif par catégories d'emplois

Période de questions

Organigramme Anjou 80



Faits saillants 2025 et impact

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.

- Réfection de toiture pour deux bâtiments.
- Fin de la mise à niveau de l'alarme incendie d'un bâtiment.
- Mise à niveau de l'alarme incendie d'un autre bâtiment.
- Suite de l'implantation du nouveau système comptable.

Budget de fonctionnement 2026

Anjou 80



1. Évolution budgétaire 2025 – Revenus

		Explications	2025		
			Budget	Prévision	Surplus (déficit)
Revenus de location					
	Loyers	1	4 036 438	4 138 214	101 776
	Loyers vacants/subventionnés		-10 000	-17 296	-7 296
			4 026 438	4 120 918	94 480
Autres revenus					
	Buanderie		27 000	35 097	8 097
	Location de garages		73 000	73 920	920
	Intérêts et autres	2	0	38 000	38 000
			100 000	147 017	47 017
Total des revenus			4 126 438	4 267 934	141 496

Explications des principaux écarts

- 1 Augmentation de loyer de 3.9 % à partir du 1er juillet 2025.
- 2 Revenus d'intérêts non budgétés en 2025.

1. Évolution budgétaire 2025 – Dépenses

		Explications	2025		
			Budget	Prévision	Surplus (déficit)
Dépenses					
		1	1 528 320	1 483 889	-44 431
		2	1 034 070	957 445	-76 625
		3	848 500	844 083	-4 417
			350 687	359 104	8 417
			42 000	38 477	-3 523
			99 000	99 000	0
		4	220 000	779 000	559 000
Total des dépenses			4 122 577	4 560 999	438 422

Explications des principaux écarts

- 1 Voir annexe A
- 2 Voir annexe B
- 3 Voir annexe C
- 4 Travaux majeurs sur une toiture et remplacements du système d'incendie.

1. Évolution budgétaire 2025 – Dépenses (suite)

	2025			Explications des principaux écarts
	Budget	Prévision	Surplus (déficit)	
Frais d'exploitation				
Rémunération responsables d'immeubles	543 920	558 299	14 379	
Charges sociales	160 000	157 945	-2 055	
Chauffage et eau chaude	440 000	387 166	-52 834	La consommation de gaz à été moindre que prévue vu la température moins froide.
Gardiennage et sécurité	100 000	103 098	3 098	
Déneigement	70 000	71 488	1 488	
Électricité	60 000	57 946	-2 054	
Service et entretien de la piscine	42 000	42 589	589	
Entretien paysager et stationnement	32 000	25 000	-7 000	Dépenses moins élevées que le montant budgété.
Extermination	21 000	27 067	6 067	Infestation dans une moitié d'immeuble.
Fournitures d'entretien ménager	25 000	21 867	-3 133	
Achat et location d'outillage et d'équipement	10 000	8 011	-1 989	
Entretien des extincteurs	6 500	4 600	-1 900	
Remorquage	1 400	1 995	595	
Nettoyage des égouts	15 000	12 798	-2 202	
Équipement et réparation d'outils	1 500	4 021	2 521	
Total des frais d'exploitation	1 528 320	1 483 889	-44 431	

1. Évolution budgétaire 2025 – Dépenses

	2025			Explications des principaux écarts
	Budget	Prévision	Surplus (déficit)	
Frais d'entretien				
Rémunération personnel d'entretien	296 640	318 687	22 047	Un homme d'entretien (temporaire) à été engagé pour compenser le surplus de travail.
Allocations de camions	18 000	15 189	-2 811	
Charges sociales	93 730	83 065	-10 665	
Planchers - réparations et sablage	169 000	150 000	-19 000	Moins de réparations qu'anticipées.
Plomberie et chauffage	150 000	140 000	-10 000	Moins de bris que prévus.
Travaux de menuiserie	80 000	69 216	-10 784	Moins de travaux que prévus.
Réparations - électricité	45 000	45 542	542	
Alarme d'incendie	36 000	32 000	-4 000	
Entretien - ventilation	15 000	10 000	-5 000	
Entretien - portes de garage	12 000	9 523	-2 477	
Dégâts d'eau	50 000	25 000	-25 000	Provision pour dégâts d'eau qui surviennent en début d'hiver.
Contrat - entretien d'équipement	26 000	26 482	482	
Peinture et plâtre	22 000	17 203	-4 797	
Quincaillerie	4 000	4 256	256	
Serrures	5 500	4 000	-1 500	
Entretien des tapis	4 500	4 500	0	
Essence et lubrifications -	1 700	1 430	-270	
Achat de moustiquaires	1 500	569	-931	
Autres dépenses	3 500	785	-2 715	
Total des frais d'entretien	1 034 070	957 445	-76 625	

1. Évolution budgétaire 2025 – Dépenses (suite)

	2025			Explications des principaux écarts
	Budget	Prévision	Surplus (déficit)	
Frais d'administration				
Rémunération - personnel administratif	320 000	306 177	-13 823	
Charges sociales	60 000	73 470	13 470	
Assurances	290 000	283 361	-6 639	
Entretien et réparations - équipement de bureau	7 000	2 500	-4 500	
Postes et messageries	1 500	750	-750	
Papeterie et frais de bureau	12 500	15 176	2 676	
Communications	15 000	10 443	-4 557	
Honoraires professionnels	110 000	134 565	24 565	Implantation du système comptable.
Autres dépenses	3 000	3 451	451	
Frais de recouvrement	4 000	812	-3 188	
Frais de déplacement	5 000	4 831	-169	
Frais de représentation	3 000	3 000	0	
Mauvaises créances	10 000	0	-10 000	Montant budgété.
Frais bancaires	5 500	3 549	-1 951	
Divers, réunion, réception	2 000	2 000	0	
Total des frais d'administration	848 500	844 083	-4 417	

2. Objectifs 2026

- Mise à niveau de l'alarme incendie d'un dernier bâtiment.
- Réfection des patios dans quatre bâtiments (Phase 1).

2. Budget 2026

a) Sommaire des revenus et dépenses par compétences

	Réel comparatif 2021	Réel comparatif 2022	Réel comparatif 2023	Réel comparatif 2024	Prévision comparative 2025	Budget comparatif 2025	Budget 2026
Revenus							
Revenus de location	3 763 348	3 819 232	3 860 411	3 978 234	4 120 918	4 026 438	4 143 431
Autres revenus	91 514	106 294	122 691	141 218	147 017	100 000	114 000
	3 854 862	3 925 526	3 983 102	4 119 452	4 267 934	4 126 438	4 257 431
Dépenses	3 719 243	3 892 621	3 464 433	3 526 849	4 560 999	4 122 577	4 242 594
Excédent des produits sur les charges	135 619	32 905	518 669	592 603	-293 064	3 861	14 837

2. Budget 2026

b) Principaux écarts 2026 vs 2025 – Revenus

	2025	2026	Variation	Explications des principaux écarts
	Prévision	Budget		
Revenus				
Revenus de location	4 120 918	4 143 431	22 513	Augmentation de loyer de 3.9 % à partir du 1er juillet 2025.
Autres revenus	147 017	114 000	-33 017	Revenus d'intérêts non budgétés en 2026.
Total des revenus	4 267 934	4 257 431	-10 503	

2. Budget 2026

b) Principaux écarts 2026 vs 2025 – Dépenses

	2025	2026	Variation	Explications des principaux écarts
Dépenses	Prévision	Budget		
Frais d'exploitation	1 483 889	1 571 894	88 005	Le montant réel de la dépense est inférieur à ce qui avait été anticipé.
Frais d'entretien	957 445	1 046 700	89 255	Le montant réel de la dépense est inférieur à ce qui avait été anticipé.
Frais d'administration	844 083	852 000	7 917	
Taxes municipales	359 104	360 000	896	
Taxes scolaires	38 477	42 000	3 523	
Amortissement des immobilisations corporelles	99 000	110 000	11 000	Augmentation des immobilisations corporelles (toiture et mise à niveau du système d'alarme d'incendie).
Travaux majeurs	779 000	260 000	-519 000	Travaux d'une toiture effectués en 2025 au lieu de 2026.
Total des dépenses	4 560 999	4 242 594	-318 405	

2. Budget 2026

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

	[*] Nombre de personnes	Budget comparatif 2021	Budget comparatif 2022	Budget comparatif 2023	Budget comparatif 2024	Budget comparatif 2025	Budget 2026
Rémunération et cotisations de l'employeur							
Administration et bureau	4	347 700	357 180	386 520	393 052	380 000	383 000
Exploitation	14	540 000	569 645	626 945	643 000	703 920	740 394
Entretien	4	320 190	335 675	368 000	379 000	390 370	400 000
	22	1 207 890	1 262 500	1 381 465	1 415 052	1 474 290	1 523 394

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 demeure relativement stable durant les années 2021 à 2026.



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