



Ville de Montréal Processus budgétaire 2011

Présentation à l'intention des
membres de la Commission
municipale des finances

Informations complémentaires au cahier
budgétaire

Directions des immeubles et des stratégies et
transactions immobilières

11 mai 2010
Montréal 

Actifs immobiliers gérés ou supportés par la Ville

Immeubles

| | Nbr d'immeubles | Superficie (m ²) | Valeur de remplacement (M\$) |
|--|-----------------|------------------------------|------------------------------|
| Immeubles propriété de la Ville | | | |
| ▪ Unités corporatives | 448 | 1 285 913 | 2 483 |
| ▪ Arrondissements ex-Montréal | 417 | 463 531 | 888 |
| ▪ Arrondissements ex-banlieue | 465 | 406 336 | 724 |
| Total – immeubles Ville | 1 330 | 2 156 480 | 4 095 |
| ▪ Immeubles loués à des fins municipales | 291 | 361 426 | n/a |
| Total – immeubles | 1 621 | 2 517 906 | 4 095 |

Actifs immobiliers gérés ou supportés par la Ville

Terrains

| | Nbr d'immeubles | Superficie (m ²) | Valeur de remplacement (M\$) |
|--|-----------------|------------------------------|------------------------------|
|--|-----------------|------------------------------|------------------------------|

Terrains

| | | | |
|----------------------------------|--------------|-------------------|----------------|
| ▪ Détenus à des fins de revente | 1 245 | 3 848 863 | 68,7 |
| ▪ Détenus à des fins municipales | 1 783 | 43 291 035 | 966,6 |
| ▪ Emphythéoses | 316 | 1 530 044 | n/a |
| Total - terrains | 3 344 | 48 669 942 | 1 035,3 |

Portée générale d'action du SISI en matière immobilière

Immeubles et terrains

| | Orientation / stratégies | Location à des fins municipales | Réalisation projets (dév. et protection) | Entretien – exploitation – expertise |
|--|--------------------------|---------------------------------|--|--------------------------------------|
| Immeubles propriété de la Ville | | | | |
| ▪ Unités corporatives ¹ | Responsable | Responsable | Responsable | Responsable |
| ▪ Arrondissements ex-Montréal | Sur demande | Sur demande | Sur demande | Prise en charge complète |
| ▪ Arrondissements ex-banlieue | Sur demande | Sur demande | Sur demande | Sur demande ² |
| ▪ Sociétés paramunicipales | --- | --- | --- | --- |

Terrains

- Le SISI réalise les transactions (achat et vente) relatives aux terrains pour l'ensemble de la Ville.

1 à l'exception des Muséums Nature et de la station d'épuration des eaux usées pour lesquels le SISI n'intervient pas.

2 entente de services avec l'arrondissement Montréal-Nord pour l'entretien préventif de 3 aré纳斯 et l'entretien d'une patinoire extérieure réfrigérée.

Quelques volumes d'activités de 2009

Immeubles

- Orientations – stratégies :
 - Élaboration et adoption de la politique de développement durable;
 - Relocalisation – déménagement (barattage) : 30% du personnel administratif;
 - Production du plan de gestion intégrée des immeubles.

- Location :
 - Gestion de 665 baux et renouvellement des baux à échéance.

- Réalisation de projets :
 - 41,8 M\$ réinvestis en protection des actifs (PTI);
 - Une centaine de projets en travaux mineurs non capitalisés;
 - Octroi et gestion de 90 contrats d'honoraires professionnels en lien avec la réalisation du PTI;
 - Planification de 4 projets en développement durable.

- Entretien – exploitation – expertise :
 - Traitement de plus de 20 000 requêtes d'entretien annuellement;
 - Traitement de plus de 2400 requêtes d'entretien relatives aux systèmes de sécurité;
 - Gestion du plan audacieux d'économies d'énergie pour les quelque 100 bâtiments les plus énergivores;
 - Réception et prise en charge de plus de 110 000 signaux d'alarme au central de surveillance de la sécurité;
 - Traitement en continu de cas de surconsommation d'énergie et de correction de facteurs de puissance;
 - Production de plus de 45 bilans sur la condition des systèmes névralgiques.

Retour sur les budgets 2010 et antérieurs

- ❑ Économies demandées à la Direction des immeubles depuis la fusion municipale de plus de 20,0 M\$ et de ± 100 a-p., dont environ 60 a-p. en entretien des bâtiments.
- ❑ Aucune indexation des budgets d'entretien et de sécurité depuis la fusion municipale, sauf en 2006.
- ❑ Plus de 5,0 M\$ d'ajustements autofinancés au cours des 3 dernières années.
- ❑ En 2006, augmentation substantielle du personnel affecté aux transactions immobilières pour atteindre un objectif de vente d'au moins 15 M\$ par année.

Grandes responsabilités et ressources allouées

| | Budget a-p. | (000\$) |
|---|----------------|------------------|
| Direction des stratégies et des transactions immobilières | | |
| □ Transactions immobilières | 32,0 | 8 741,2 |
| □ Stratégies immobilières | 13,0 | 1 593,4 |
| □ Gestion immobilière (mise en œuvre des projets et gestion des baux) | 46,0 | 3 504,0 |
| □ Budget locatif | --- | 56 000,0 |
| □ Direction et contrôle de la qualité | 25,0 | 4 835,6 |
| Sous-total | 116,0 | 74 674,2 |
| Direction des immeubles | | |
| □ Gestion des travaux d'entretien en régie et à contrats | 215,7 | 30 194,1 |
| □ Sécurité, incluant le gardiennage et les systèmes | 132,4 | 11 422,9 |
| □ Gestion de l'énergie et de l'environnement | 27,0 | 3 083,1 |
| □ Budget d'énergie | --- | 24 000,0 |
| □ Expertise technique et production de plans et devis pour des projets spécialisés de protection d'actifs | 11,0 | 1 497,9 |
| □ Direction et administration | 22,0 | 2 939,5 |
| Sous-total | 408,1 | 73 137,5 |
| TOTAL | 524,1 | 147 811,7 |

Pertinence des activités

- ❑ **Respect des lois et règlements :**
 - Réglementation sur les bâtiments et installations spécialisées (exemple : piscines);
 - Santé et sécurité des occupants : obligations de l'employeur et du propriétaire de l'installation;
 - Qualification professionnelle exigée pour les intervenants.
- ❑ **Contribue à la sécurité des occupants, à la protection des services névralgiques et des biens de la Ville :**
 - Contrôle des accès, surveillance et plan de mesures d'urgence pour les installations névralgiques.
- ❑ **Assure la fonctionnalité et la fiabilité des immeubles selon les besoins évolutifs des unités d'affaires.**
- ❑ **Assure la qualité des installations :**
 - Qualité de l'air;
 - Qualité de l'eau (exemple : piscine);
 - Qualité de la glace des arénas (épaisseur et dureté).
- ❑ **Diminue la facture énergétique et réduit l'émission des gaz à effet de serre :**
 - Actif depuis plus de 10 ans en économies d'énergie;
 - Promotion et développement des mesures et pratiques soutenant le développement durable;
 - Contribue à démontrer le leadership municipal de protection des ressources et de l'environnement.
- ❑ **Maintien d'une expertise interne de haut niveau nécessaire à la gestion et à l'exploitation optimale des bâtiments de spécialités municipales.**
- ❑ **Fournit à sa clientèle et à l'Administration municipale une vue d'ensemble des enjeux, des priorités et des coûts associés à l'immobilier.**
- ❑ **Assure les déplacements du personnel selon les mouvements normaux de personnel, relocalisation d'unités administratives et les réorganisations administratives.**
- ❑ **Assure les transactions immobilières à des fins de développement et d'équilibre budgétaire.**

Efficacité et efficacité

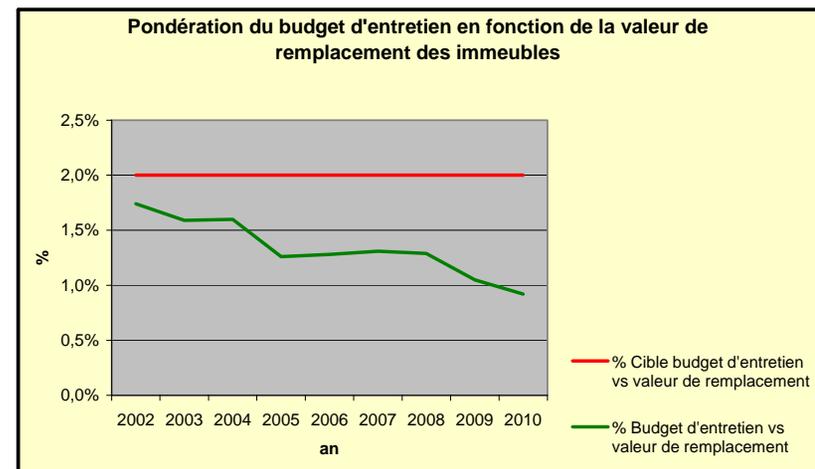
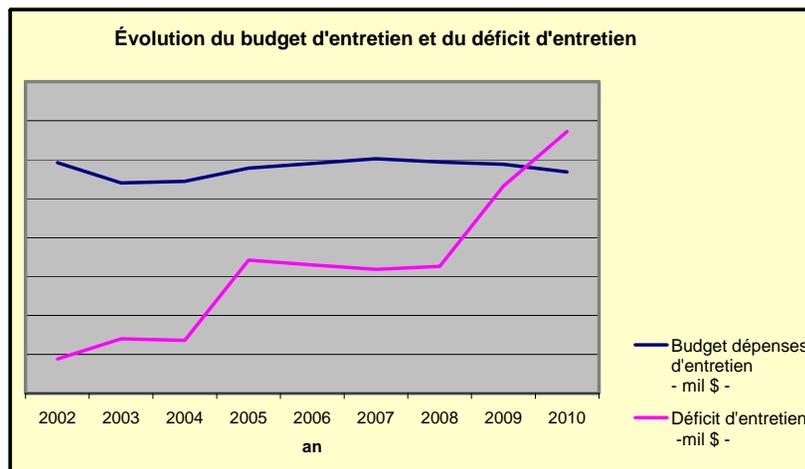
- ❑ Les indices de référence en gestion des immeubles indiquent qu'il faut budgéter annuellement :
 - 2% de la valeur de remplacement en entretien au budget de fonctionnement
 - 2% de la valeur de remplacement en protection-travaux majeurs au PTI
 - 1% de la valeur de remplacement en modernisation (PTI)
- ❑ En immobilier, les investissements (PTI) et l'exploitation (budget de fonctionnement) sont indissociables. Le sous-financement de l'un induit automatiquement d'importantes pressions sur l'autre.
- ❑ En moyenne, au cours des 5 dernières années, la Ville a alloué des budgets correspondants à $\pm 40\%$ des indices de références pour ces activités dans l'ensemble de ses unités d'affaires.

Efficacité et efficacité

□ Déficit d'entretien

C'est l'écart entre le budget octroyé pour la réalisation des activités d'entretien courant et le budget normalement requis pour l'entretien adéquat, tel que recommandé par les experts du milieu. Il s'agit d'un déficit annuel.

Il est estimé qu'une dépense annuelle de 2,0% de la valeur de remplacement doit être prévue pour les activités d'entretien, et ce, pour une période égale à la vie utile anticipée du bâtiment, soit environ 50 ans:



Note : Le déficit est maintenant supérieur au budget d'entretien disponible.

Tendances

- ❑ Pression croissante sur la vente d'immeubles à des fins d'équilibre budgétaire.
- ❑ Complexité technologique croissante pour répondre aux besoins des clients et de la réglementation.
- ❑ Complexité croissante du cadre d'intervention.
- ❑ Augmentation du nombre d'interventions en urgence.
- ❑ Croissance du déficit d'investissement pour la protection des actifs immobiliers.
- ❑ Croissance du déficit d'entretien des immeubles reliée à la fois à la croissance du parc immobilier à exploiter et entretenir, à la réduction successive des budgets consentis.

Pistes potentielles de réduction de dépenses à moyen terme

- ❑ Investir rapidement dans des projets d'économies d'énergie et réinvestir les économies générées dans l'entretien des bâtiments. Les projets d'économies d'énergie permettent également une réduction des GES.
- ❑ Poursuivre la concentration des propriétés municipales dans les fonctions spécialisées et sensibles (exemple : arénas, casernes, piscines, etc.) et recourir au marché pour les fonctions plus simples (espaces à bureaux, postes de police de quartier, centre communautaire).
- ❑ Les investissements dans l'immobilier devraient être consacrés à la protection et la remise en état des actifs en priorité.
- ❑ Institutionnaliser un lieu de partage de l'expertise spécialisée afin d'assurer une diffusion et une mise en œuvre optimale du savoir immobilier à l'ensemble des unités d'affaires «propriétaire »

Développements anticipés et demandés pour 2011

- ❑ Augmenter l'entretien planifié et les interventions de recommissioning (fonctionnement optimal et économies d'énergie).
- ❑ Mettre en œuvre le volet 1 du plan d'économies d'énergie et élaboration du volet 2.
- ❑ Développer, faire adopter et diffuser des standards municipaux en exploitation et entretien des immeubles (normes techniques, d'opération et de sécurité).
- ❑ Réaliser les obligations découlant de la nouvelle réglementation (bâtiment, santé et sécurité au travail).
- ❑ Compléter le déploiement du centre immotique multiservice (télégestion).
- ❑ Renforcer l'expertise interne dans les domaines de la gestion des programmes et des projets et dans le domaine technique.
- ❑ Adapter l'organisation aux obligations découlant de la loi 76.
- ❑ Mettre en œuvre la phase III du plan stratégique des espaces administratifs.
- ❑ Accélérer la mise en œuvre du plan d'action de la politique de développement durable.
- ❑ Revoir les stratégies et orientations en matière de vente de terrains municipaux.

Ajustements budgétaires demandés pour 2011

| | a-p. | Budget (000\$) |
|---|-------------|-------------------|
| Direction des stratégies et des transactions immobilières (DSTI) | | |
| □ Ajustement et indexation des loyers | --- | 2 975,1 |
| □ Indexation du budget 2010 (excluant loyers) – 2% | --- | 368,6 |
| □ Renforcement de l'expertise interne et application de la Loi 76 | 17,0 | 1 819,3 |
| □ Budget locatif | --- | --- |
| Sous-total | 17,0 | 5 163,0 |
| Direction des immeubles | | |
| □ Ajustement et indexation de l'énergie du bâtiment | --- | 433,8 |
| □ Indexation du budget 2010 (excluant énergie) 2% | --- | 974,8 |
| □ Divers ajustements découlant de dossiers décisionnels | 1,2 | 486,8 |
| □ Obligation découlant de nouvelles réglementations | 1,0 | 1 215,0 |
| □ Début de la résorption du déficit d'entretien | 15,0 | 6 000,0 |
| □ Renforcement de l'expertise interne technique | 16,0 | 2 000,0 |
| Sous-total | 33,2 | 11 110,4 |
| TOTAL | 50,2 | 16 273,4 |

Document préparé par le Service des immeubles et des systèmes d'information
801, rue Brennan, 9^e étage
Montréal (Québec) H3C 0G4

Personne-ressource : Mme Danielle Jiona
Service des immeubles et des systèmes d'information
514 872-2331
djiona@ville.montreal.qc.ca

Mai 2010