

Montréal 

Budget 2024

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

par Francine Fortin, directrice
Service de la stratégie immobilière (SSI)
22 novembre 2023



Plan de la présentation

Organigramme 2024
Faits saillants 2023 et impacts

Budget de fonctionnement

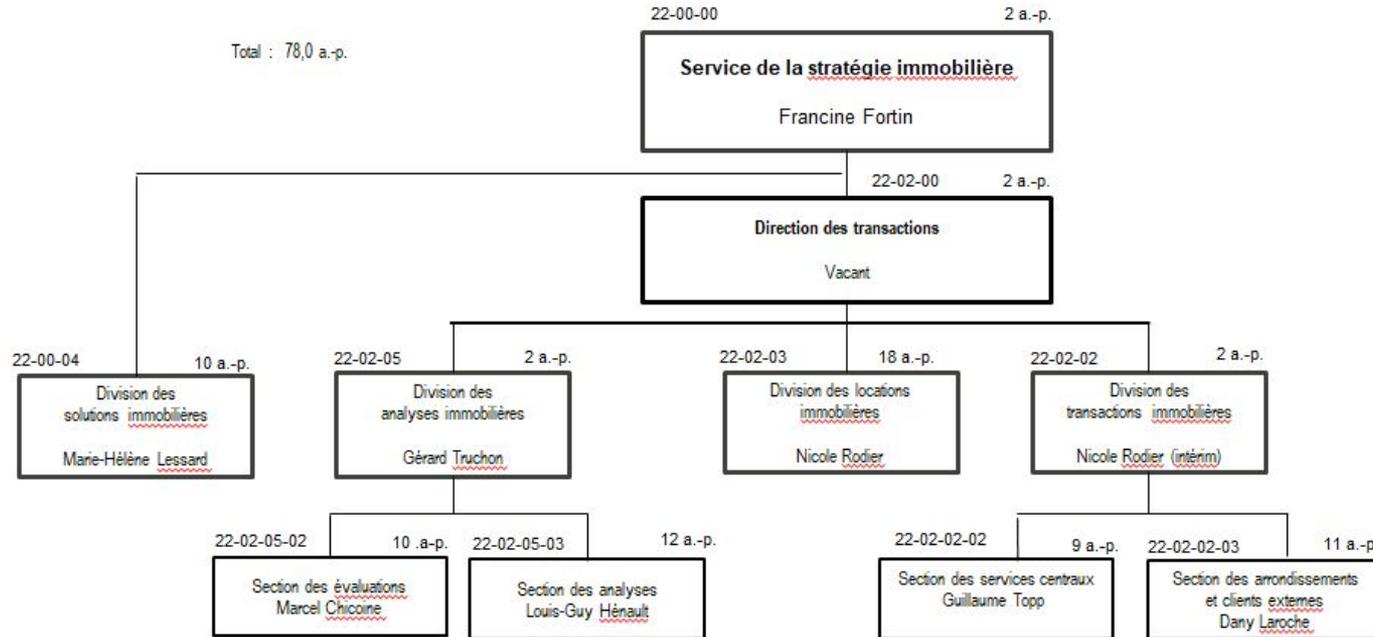
1. Indicateurs de performance du service
2. Évolution budgétaire 2023
3. Objectifs 2024
4. Budget 2024
 - a. Sommaire des revenus et dépenses par compétences
 - b. Principaux écarts 2024 vs 2023
 - c. Variations de l'effectif par catégories d'emplois

Période de questions

Annexes

Organigramme 2024

Mise à jour: Octobre 2023



Faits saillants 2023 et impacts

Le Service de la stratégie immobilière (SSI) offre à l'ensemble des unités de la Ville une plus grande agilité pour déployer des stratégies immobilières intégrées afin de saisir toutes les opportunités du marché et de réaliser des transactions.

Principales transactions immobilières stratégiques:

- Pour faciliter le développement de projets de logements sociaux et abordables, le SSI analyse les sites potentiels, réalise les transactions immobilières et assure la gestion du droit de préemption:
 - **4 acquisitions: terrains vacants (5,4 M\$):**
 - angle Sherbrooke Est et Du Quesne (Grace Dart); angle Marcel-Laurin et Saint-Louis (Urban Cap Harbour); angle Notre-Dame Est et avenue Meese (Cours Bellerive); angle Coursol et Canning (2035 Coursol).
 - **10 acquisitions par le droit de préemption: 7 maisons de chambres, 2 conciergeries, 1 immeuble commercial (21,4 M\$):**
 - 1743-1747, avenue Bourbonnière; 804-814, rue Irène; 7085, rue Louis-Hémon; 1451-1455, rue Sicard; 2661, rue Centre; 2033-2025, rue Wellington; 7120 d'Iberville; 2250, rue Plessis; 1050-1150, rue Gordon; 7335, rue Mile-End.
 - **4 ventes à divers organismes (7,48 M\$):**
 - terrain angle Thérèse-Lavoie-Roux et McEachran à la coopérative de solidarité Le Suroit; terrain angle Barré et De Versailles à l'organisme Place Griffintown-SOCAM; terrain angle Mont-Royal et Augustin-Frigon à Habitations communautaires Loggias; et terrain à Maison Transit 24.

Faits saillants 2023 et impacts (suite)

Principales transactions immobilières stratégiques (suite):

- **Réalisation de 3 acquisitions à des fins de grands parcs et de protection des milieux naturels:**
 - Arrondissement de l'Île-Bizard–Sainte-Geneviève (Parc du Cap Saint-Jacques), arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (Falaise Saint-Jacques) et Ville de Beaconsfield (Grand parc de l'Ouest).
- **Acquisition de terrains pour la réalisation de la future cour de services de l'arrondissement Le Sud-Ouest:**
 - 3590, rue Saint-Patrick;
 - 3620, rue Saint-Patrick.
- **Droit de préemption:**
 - Assujettissements:
 - 155 analysés.
 - Avis d'intention d'aliéner:
 - 22 dossiers traités.

Faits saillants 2023 et impacts (suite)

Projets stratégiques:

- Îlot Voyageur Sud: Réalisation d'une analyse de rentabilité financière;
- Namur-Hippodrome: Réalisation d'un appel de candidatures pour la vente d'un terrain à des fins de logements abordables à l'organisme Espace La Traversée (vente du terrain prévue à la fin de 2024); mise sur pied du groupe de travail GALOPH composé de 14 partenaires des milieux des affaires, communautaires, de l'immobilier résidentiel et du financement privé et institutionnel, afin d'accélérer le développement du site.

Locations:

- Gestion de plus de 450 baux (locaux et terrains);
- Conclusion de plus de 155 baux pour différents usages répondant aux besoins de la Ville, des arrondissements et des partenaires externes:
 - À titre de locataire (centres communautaires, espaces culturels, bureaux, PDQ, etc.);
 - À titre de locateur (marché Bonsecours, centres d'affaires du Technoparc, centre interculturel Strathearn, etc.).
- Occupation transitoire des immeubles de la Ville, notamment à l'îlot Voyageur Sud et à la Cité-des-Hospitalières: 28 baux.

Faits saillants 2023 et impacts (suite)

Analyses immobilières:

- Analyses immobilières pour le développement des grands secteurs de planification tels que: Écoquartier Louvain Est, secteur Namur-Hippodrome, secteur industriel de la Pointe-de-l'Île et de l'Assomption Sud–Longue-Pointe, secteur Langelier, parc nature de l'Est, Grand parc de l'Ouest et corridors verts, Technoparc Montréal, etc.;
- Analyse des besoins immobiliers des projets d'écoles et cessions d'immeubles aux CSS;
- Analyse du dépôt du projet de loi 22 modifiant la *Loi sur l'expropriation*.

Mesures visant à assurer la solidarité, l'équité et l'inclusion:

- Recherche de sites d'hébergement d'urgence et de sites permanents pour des projets d'aide aux personnes en situation d'itinérance;
- Prolongation de l'emphythéose pour la coopérative d'habitation Oasis Sauvé.

Faits saillants 2023 et impacts (suite)

Autres réalisations:

- Entente d'occupation pour la Ville d'une durée de 30 ans dans le cadre du plan de conservation du paysage humanisé (superficie de 112 hectares ou 1,1 million de m²) dans l'arrondissement de l'Île-Bizard–Sainte-Geneviève;
- Réalisation de 2 ventes de droits de propriété à la STM:
 - 1 pour réaliser un projet de construction d'accès universel à la station Préfontaine;
 - 1 pour la construction d'un puits de ventilation (angle Sanguinet et boul. De Maisonneuve).
- Réalisation de 10 ventes de résidus de terrains et de cession de ruelles à des citoyens(nes).

Budget de fonctionnement 2024

1. Indicateurs de performance du SSI

1. Évaluations immobilières: Nombre de mandats d'évaluation réalisés
2. Transactions: Montant des ventes réalisées
3. Locations: Types de mandats réalisés
4. Locations: Répartition annuelle du renouvellement des baux
5. Nombre de demandes externes reçues
6. Bilan annuel des dossiers reliés au droit de préemption
7. Bilan du droit de préemption depuis 2019

1. Indicateurs clés du Service

1.1 Évaluations immobilières

Division des analyses immobilières											
Indicateurs de performance - Section évaluation											
Au 30 septembre 2023											
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Cible 2023	2023 / 2022		2023 / Cible	
								(nb)	(%)	(nb)	(%)
Janvier	16	22	23	15	23	15	19	-8	65%	-4	79%
février	20	18	27	15	19	13	19	-6	68%	-6	69%
Mars	16	9	23	18	18	12	19	-6	67%	-7	63%
Avril	9	16	20	13	20	17	19	-3	85%	-2	90%
Mai	16	25	27	20	22	15	19	-7	68%	-4	79%
Juin	10	12	32	39	17	22	19	5	129%	3	116%
Juillet	15	22	13	17	16	17	19	1	106%	-2	90%
Août	14	17	13	21	15	16	19	1	107%	-3	85%
Septembre	20	22	12	23	18	31	19	13	172%	12	164%
Octobre	12	18	20	15	22						
Novembre	30	20	24	58	23						
Décembre	16	19	24	12	14						
Total	194	220	258	266	227	158	170	-69	70%	-12	93%
Moyenne mensuelle	16	18	22	22	19	18	19	-1	93%	-1	93%

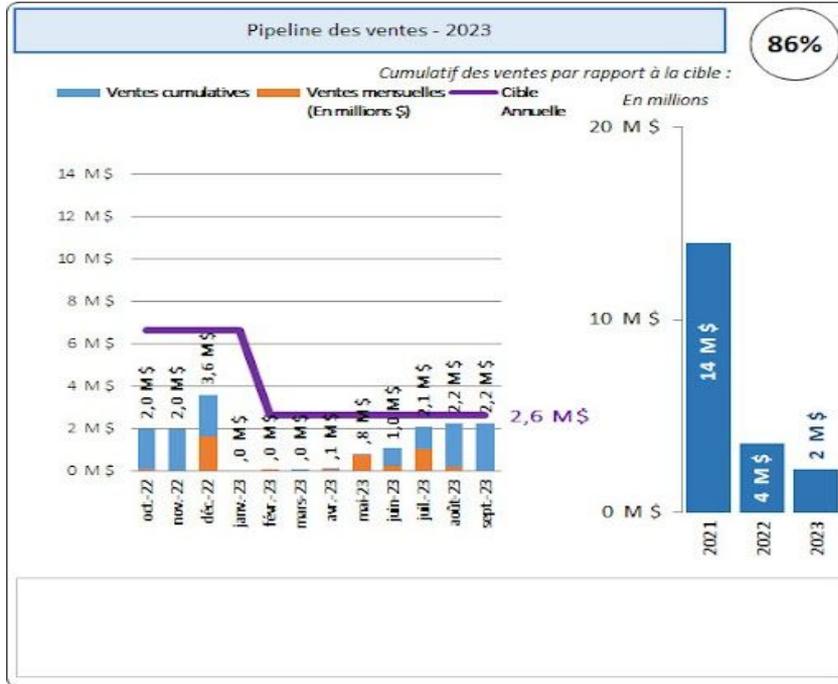
Nombre de mandats d'évaluation réalisés

La cible pour l'année 2023 est de 227 évaluations, soit 19 opinions par mois.

Au 30 septembre, la Division des analyses immobilières prévoit réaliser 204 évaluations d'ici la fin de l'année, soit 90 % de la cible.

1. Indicateurs clés du Service

1.2. Transactions/ventes

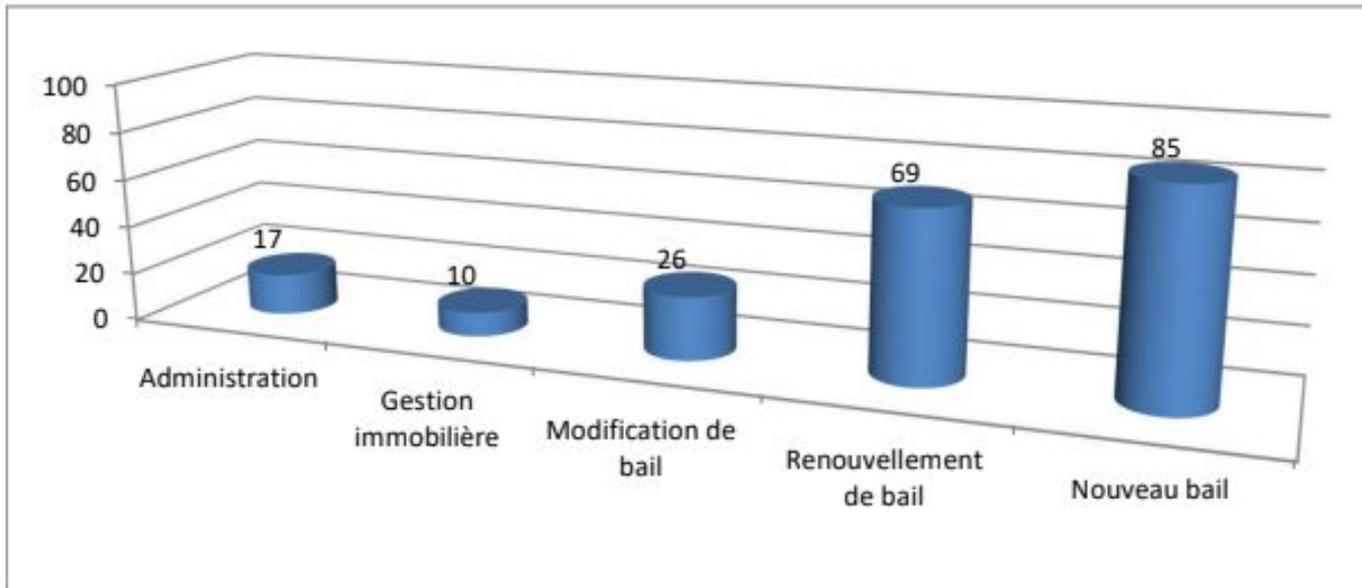


Le tableau ci-contre indique le montant des ventes réalisées par la Division des transactions immobilières sur une période d'une année.

1. Indicateurs clés du Service

1.3. Types de mandats réalisés par la Division des locations

Types de mandats (Total 207)

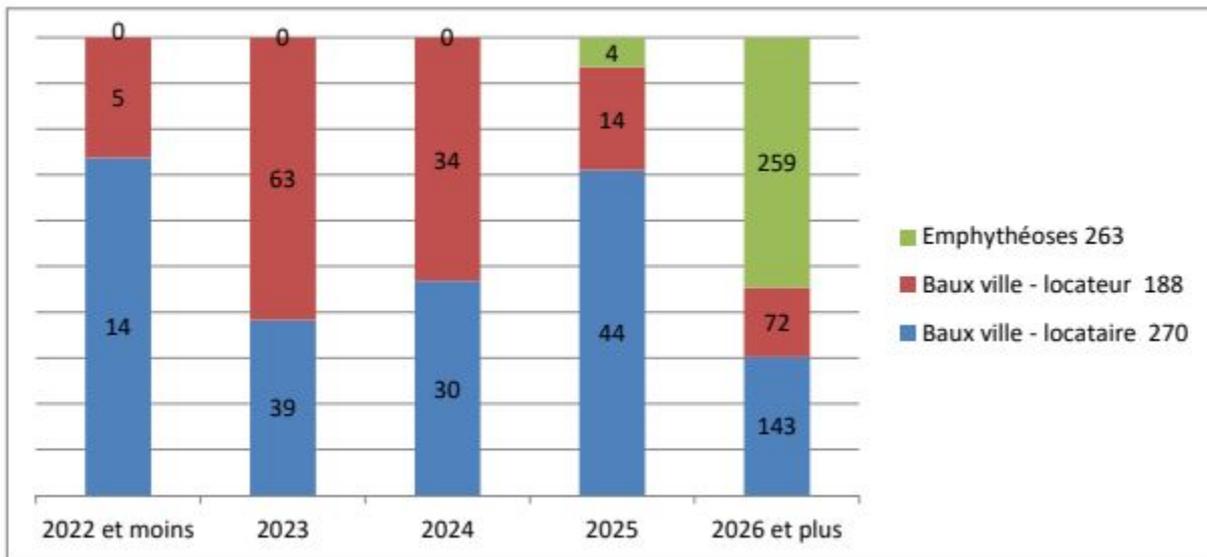


Le tableau ci-contre présente les différents types de mandats réalisés par la Division des locations immobilières.

1. Indicateurs clés du Service

1.4. Répartition annuelle du renouvellement des baux

Baux à renouveler



Le tableau ci-contre présente la répartition annuelle des renouvellements des baux (Ville locateur, Ville locataire et emphythéoses).

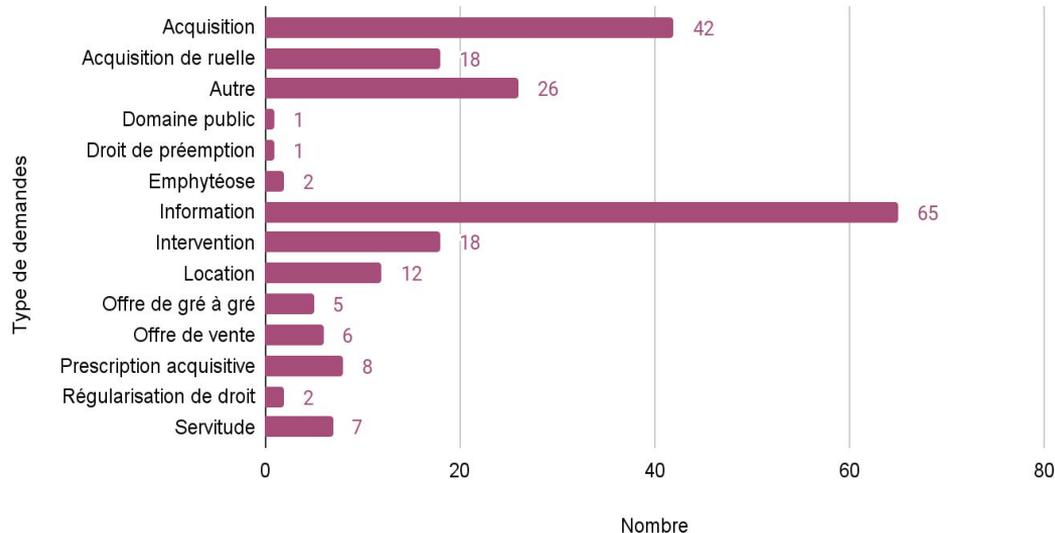
L'objectif de la Division des locations immobilières est de conclure les ententes de renouvellement des baux avant leur échéance. En 2023, le volume des baux à renouveler représente 23 % de l'ensemble du portefeuille des baux (excluant les emphythéoses).

1. Indicateurs clés du Service

1.5. Nombre de demandes externes reçues

Type de demandes reçues 2023

Demandes au 30 septembre 2023 : 213



Le tableau ci-contre présente le nombre de demandes externes reçues pour l'année en cours (213 demandes externes au 30 septembre 2023).

1. Indicateurs clés du Service

1.6. Bilan annuel des dossiers reliés au droit de préemption

Le tableau ci-dessous présente le bilan des dossiers reliés au droit de préemption pour l'année 2023 (Assujettissements et analyses en date du 30 septembre 2023)

Assujettissements par lot	SH	SUM	SGPMRS	LaSalle	Total
En analyse	225	33	64	0	322
Assujettissements complétés	118	0	2	1	121

1. Indicateurs clés du Service

1.7. Bilan du droit de préemption depuis 2019

Le tableau ci-dessous présente le bilan du droit de préemption depuis 2019
(Assujettissements et analyses en date du 30 septembre 2023)

Avis d'intention d'aliéner	SH	SUM	SGPMRS	Lasalle	Total
Reçu (nombre de lots)	52	11	9	1*	73
En traitement	1	0	0	1	2
Décision - Renonciation	32	9	5	-	46
Décision - Exercer le droit de préemption	19	2	4	-	25
Acquisition complétée	14	2	4	-	20

*Prise en charge en arrondissement

2. Évolution budgétaire 2023 – Revenus

Revenus - Évolution budgétaire 2023 (T3- au 31 août 2023)

(en milliers de dollars)

	Conseil municipal	Conseil d'agglomération	Total
Budget original 2023	25 751,6	495,0	26 246,6
Budget modifié 2023	25 751,6	495,0	26 246,6
Prévisions 2023	15 451,6	495,0	15 946,6
Surplus (déficit)	(10 300,0)	-	(10 300,0)
<u>Explications des principaux écarts</u>			
Revenus de baux plus élevés que prévu principalement la facturation rétroactive des loyers de novembre et décembre 2022 du bail de l'Agence de la santé et des services sociaux	467,7		467,7
Revenus de cession d'actifs inférieurs au budget	(10 767,7)		(10 767,7)
	(10 300,0)	-	(10 300,0)

2. Évolution budgétaire 2023 – Dépenses (suite)

Dépenses - Évolution budgétaire 2023 (T3- au 31 août 2023)

(en milliers de dollars)

	Conseil municipal	Conseil d'agglomération	Total
Budget original 2023	44 120,5	19 017,9	63 138,4
Virement budgétaire non récurrent vers le Service de la culture pour la poursuite des activités de la Chapelle historique du Bon-Pasteur	(57,1)		(57,1)
Virement budgétaire non récurrent vers le Service de la diversité et de l'inclusion sociale pour le soutien financier à un organisme communautaire	(133,0)		(133,0)
Virement du Service de développement économique vers le Service de la stratégie immobilière pour des besoins d'exploitation	37,0	81,8	118,8
Budget modifié 2023	43 967,4	19 099,7	63 067,1
Prévisions 2023	41 867,4	18 699,7	60 567,1
Surplus (déficit)	2 100,0	400,0	2 500,0
<u>Explications des principaux écarts</u>			
Économies générées par la gestion des postes vacants	968,0		968,0
Économies des services courants des régimes de retraite	232,0		232,0
Économies dues au non-renouvellement de certains baux et également à des dépenses réelles moins élevées que budgétées	802,0	400,0	1 202,0
Économies provenant du budget des autres familles de dépenses	98,0		98,0
	2 100,0	400,0	2 500,0

3. Objectifs 2024

- **Développement d'une stratégie immobilière intégrée tenant compte des orientations et des mandats de la Ville, notamment en matière d'habitation, de grands parcs, de développement économique, d'urbanisme et de mobilité:**
 - Rédaction de la stratégie d'investissement de la Ville visant à maximiser l'impact de l'enveloppe budgétaire;
 - Repérage des leviers afin d'acquérir, développer et détenir des immeubles selon différentes tenures de propriété en vue de réaliser des logements abordables;
 - Accompagnement du Service de l'habitation dans l'élaboration d'une politique de cession et de conservation d'immeubles municipaux aux fins d'habitation sociale et abordables.

3. Objectifs 2024 (suite)

- **Optimisation des processus de gestion des transactions immobilières:**
 - Optimisation du processus de droit de préemption;
 - Optimisation du volet gestion de la capacité à partir de l'application *Gestion des mandats*.
- **Bonification de l'expertise en investissement et développement immobilier:**
 - Comblement de postes selon les profils recherchés;
 - Apport d'une expertise externe pour le développement des ressources du service.
- **Réalisation des projets immobiliers stratégiques ciblés:**
 - Îlot Voyageur Sud, site Namur-Hippodrome, C40 *Reinventing Cities*, Cité-des-Hospitalières, Théâtre Empress
- **Contribution à la réalisations des projets immobiliers du gouvernement du Québec:**
 - Hôpital de la Miséricorde et Institut des Sourdes-muettes.

4. Budget 2024

a) Sommaire des revenus et dépenses par compétences

(en milliers de dollars)

	Revenus						
	Réel comparatif 2019	Réel comparatif 2020	Réel comparatif 2021	Réel comparatif 2022	Prévision comparative 2023	Budget comparatif 2023	Budget 2024
Conseil municipal	25 048,0	37 607,0	25 676,9	14 897,7	15 451,6	25 751,6	25 591,1
Conseil d'agglomération	3 695,5	2 176,3	2 329,8	436,5	495,0	495,0	497,5
Total	28 743,5	39 783,3	28 006,7	15 334,2	15 946,6	26 246,6	26 088,6

(en milliers de dollars)

	Dépenses						
	Réel comparatif 2019	Réel comparatif 2020	Réel comparatif 2021	Réel comparatif 2022	Prévision comparative 2023	Budget comparatif 2023	Budget 2024
Conseil municipal	40 414,9	42 811,0	45 038,9	46 323,6	41 867,4	44 120,5	45 502,3
Conseil d'agglomération	15 672,1	19 669,9	15 625,9	15 601,6	18 699,7	19 017,9	16 051,9
Total	56 087,0	62 480,9	60 664,8	61 925,2	60 567,1	63 138,4	61 554,2

b) Principaux écarts 2024 vs 2023 – Revenus

(en milliers de dollars)

	Conseil municipal	Conseil d'agglomération	Total
Comparatif 2023	25 751,6	495,0	26 246,6
Indexation des revenus liés à la tarification et ajustements pour quelques baux	21,1	2,5	23,6
Diminution des revenus de location suite à la réduction de superficie louée	(181,6)		(181,6)
Variation totale	(160,5)	2,5	(158,0)
Budget 2024	25 591,1	497,5	26 088,6

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

Principaux écarts - volet des dépenses

(en années-personnes et en milliers de dollars)

	A.P.	Conseil municipal	Conseil d'agglomération	Total
Comparatif 2023	78,0	44 120,5	19 017,9	63 138,4
Indexations des loyers		929,6		929,6
Augmentation du budget des services professionnels pour les projets stratégiques		385,0		385,0
Indexation et ajustements à la rémunération		116,3		116,3
Réaménagement budgétaire selon la prévision des baux 2024		1 812,3	(1 812,3)	-
Retrait des crédits suite au non-renouvellement de plusieurs baux et ajustements comptables de quelques baux		(1 861,4)	(1 153,7)	(3 015,1)
Variation totale	-	1 381,8	(2 966,0)	(1 584,2)
Budget 2024	78,0	45 502,3	16 051,9	61 554,2

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

	Années-personnes					Budget 2024
	Budget comparatif 2019	Budget comparatif 2020	Budget comparatif 2021	Budget comparatif 2022	Budget comparatif 2023	
Rémunération et cotisations de l'employeur						
Cadres de gestion	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	10,0
Cols blancs	18,0	18,0	22,0	23,0	23,0	23,0
Professionnels	33,0	35,0	44,0	44,0	50,0	45,0
Total	56,0	58,0	71,0	72,0	78,0	78,0



Période de questions



Annexes

1. Mission
2. Organigramme 2023
3. Objectifs et réalisations 2023
4. Bilan en matière de santé et sécurité au travail

Annexes - Budget de fonctionnement

1. Budget 2024 : Revenus et dépenses par objets
2. Budget 2024 : Revenus et dépenses par objets – Explication des écarts
3. Budget 2024 : Dépenses par catégories d’emplois

Annexes - Projets et réalisations du SSI

1. Projets immobiliers stratégiques
2. Réinventer Montréal /C40-*Reinventing Cities*
3. Acquisitions dans le cadre du droit de préemption
4. Entente d’occupation paysage humanisé – Île-Bizard–Sainte-Geneviève
5. Exemples de locations
6. Liste des acronymes

1. Mission

Le SSI élabore, recommande et réalise des stratégies immobilières intégrées, ainsi que des transactions immobilières, dans un contexte d'optimisation des investissements, pour l'ensemble du territoire de la Ville de Montréal.

Champs d'action du SSI:

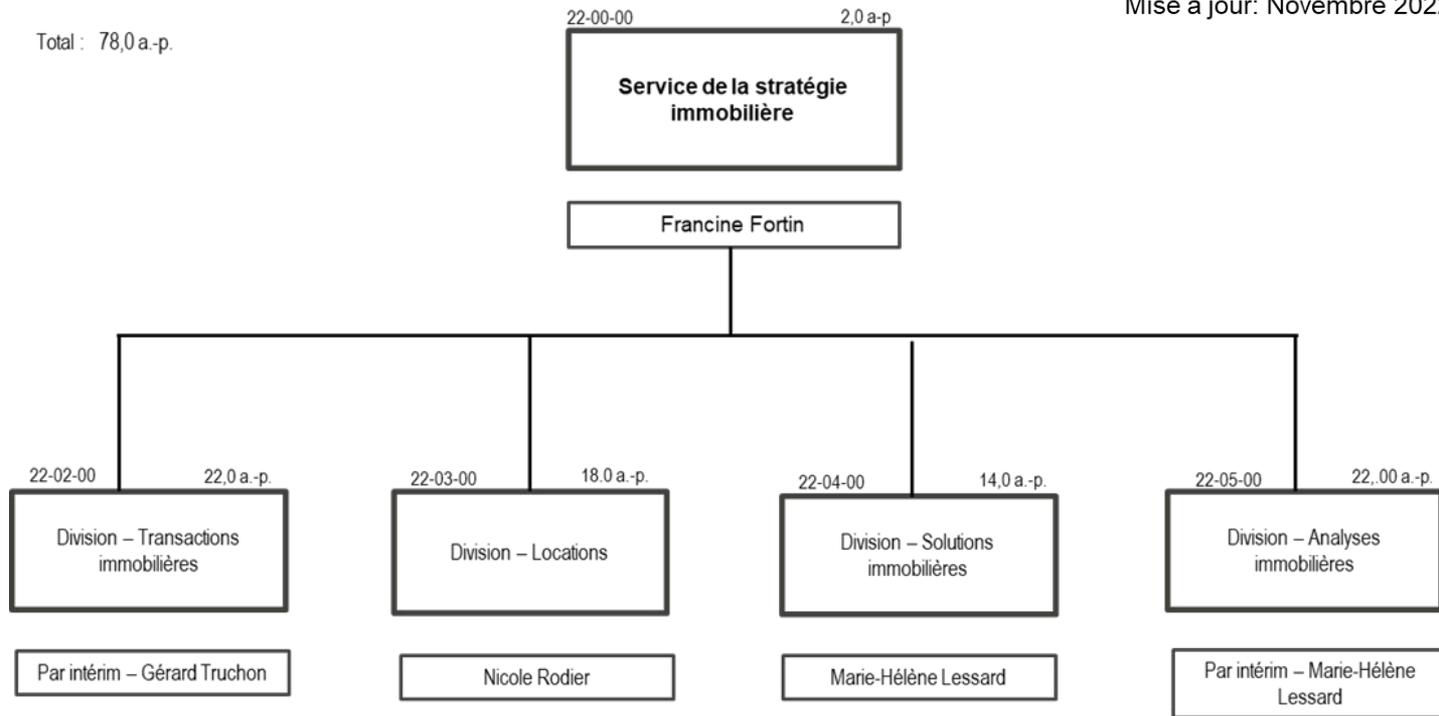
- Stratégies et analyses immobilières
- Projets immobiliers stratégiques
- Évaluations immobilières
- Transactions immobilières
 - Achat et vente d'immeubles
 - Servitude
 - Emphytéose
 - Location et gestion des baux

2. Organigramme 2023

Direction générale adjointe - Économie
et rayonnement de la métropole

Service de la stratégie immobilière
Mise à jour: Novembre 2022

Total : 78,0 a.-p.



3. Objectifs et réalisations 2023

Objectif 1: Piloter/contribuer à la réalisation des projets immobiliers stratégiques de la Ville et du gouvernement du Québec:

Projets Ville de Montréal

- **Îlot Voyageur Sud:** Réalisation d'une analyse financière permettant d'estimer la rentabilité probable de divers scénarios d'un projet à vocation principalement résidentielle;
- **Théâtre Empress:** Réalisation d'une analyse financière permettant d'estimer la rentabilité probable de divers scénarios d'un projet à vocation principalement résidentielle;
- **Namur-Hippodrome:** Mise sur pied du groupe de travail GALOPH; réalisation d'un appel de candidatures pour la vente d'un terrain à des fins de logements abordables à l'organisme Espace La Traversée; la vente est prévue à la fin de 2024;
- **Cité-des-Hospitalières:** Poursuite de l'occupation transitoire et participation à l'élaboration d'une vision d'occupation pérenne.

3. Objectifs et réalisations 2023

Objectif 1: Piloter/contribuer à la réalisation des projets immobiliers stratégiques de la Ville et du gouvernement du Québec: (suite)

Projets gouvernement du Québec

- **Hôpital de la Miséricorde:** La SQI a lancé en 2023 un appel à candidatures dans lequel on retrouve la vision de la Ville pour l'avenir du site; contribution du SSI au comité technique;
- **Institut des Sourdes-muettes:** La SQI souhaite travailler en collaboration avec la Ville et autres partenaires pour concrétiser la réalisation d'un projet de développement;
- **Complexe du Royal Victoria:** La Ville, la SQI et l'Université McGill ont signé une entente tripartite permettant à la SQI d'aller de l'avant avec le projet de requalification du site.

3. Objectifs et réalisations 2023

Objectif 2: Dans le cadre du Chantier Montréal abordable, et plus spécifiquement au Chantier foncier et immobilier dont le SSI est responsable: repérer des leviers afin d’acquérir, développer et détenir des immeubles selon différentes tenures de propriété en vue de réaliser des logements abordables pérennes ou de protéger un parc de logements abordables existant.

- Pilotage du chantier foncier et immobilier avec les partenaires externes;
- Production de dossiers d’opportunités et analyse des outils immobiliers permettant l’innovation dans le développement de logements abordables et pérennes;
- Contribution à l’élaboration du rapport d’étape *Une déclaration commune pour un Montréal abordable et résilient*;
- Mise en place opérationnelle des leviers immobiliers.

3. Objectifs et réalisations 2023 (suite)

Objectif 3: Accompagner le Service de l'habitation dans l'élaboration d'une politique de cession de terrains municipaux aux fins d'habitation.

- Analyse approfondie des droits de propriétés applicables aux cessions de terrains;
- Recommandations sur les modes de tenures en fonction des besoins relatifs à cette politique;
- Analyse des impacts juridiques et financiers sur des modes de cession envisagés;
- Élaboration de la *Politique de cession et de conservation des immeubles municipaux pour fins d'habitations abordables*.

3. Objectifs et réalisations 2023 (suite)

Objectif 4: Développer une stratégie immobilière intégrée tenant compte des orientations et des mandats de l'ensemble de la Ville, notamment en matière d'habitation, de grands parcs, de développement économique, d'urbanisme et de mobilité.

- Élaboration de la stratégie immobilière pour la planification du développement des grands secteurs urbains: Écoquartier Louvain Est, secteur Namur-Hippodrome, secteur industriel de la Pointe-de-l'Île et de l'Assomption Sud–Longue-Pointe, secteur Langelier, parc nature de l'Est, Grand parc de l'Ouest et corridors verts, Technoparc Montréal, etc.;
- Analyse de sites pour l'assujettissement au droit de préemption;
- Participation au Chantier Montréal abordable (CMA): pilotage du Chantier foncier et immobilier;
- Collaboration avec le Service de l'habitation dans l'élaboration d'une politique de cession et de conservation d'immeubles municipaux aux fins d'habitation sociale et abordables.

3. Objectifs et réalisations 2023 (suite)

Objectif 5: Réaliser les stratégies immobilières et les transactions prioritaires pour l'ensemble de la Ville.

- Lancement de l'appel à candidatures et choix de la coopérative pour la vente d'un terrain du site de l'hippodrome (volet logement social);
- Analyse du Plan triennal de répartition et de destination des immeubles et de la planification des besoins en espace des CSS (recherche de sites, scénarios, analyses, etc.).

3. Objectifs et réalisations 2023 (suite)

Objectif 6: Réinventer Montréal/C40 *Reinventing Cities*:

1^{re} édition: Effectuer le suivi des travaux sur le site du 987, rue de la Commune;

- Poursuite des travaux par le promoteur en 2023, fin des travaux en 2024.

2^e édition: Réaliser la vente de l'immeuble sis au 4000, rue Saint-Patrick;

- Négociation pour la vente du site (en cours).

3^e édition: Procéder au démarrage;

- Analyse de choix de site (en cours).

3. Objectifs et réalisations 2023 (suite)

Objectif 7: Poursuivre l'intégration des exigences de transition écologique dans nos pratiques, dans les ententes de locations immobilières, et obtenir les données des locateurs pour l'étalonnage des impacts en GES.

- Obtention des données de consommation annuelle 2021 et calcul des émissions de gaz à effet de serre (GES) pour 11 bâtiments où la Ville est locataire et où les frais d'énergie sont inclus au bail dans le cadre du nouveau règlement sur la divulgation et la cotation des émissions de GES des grands bâtiments;
- Ces données servent à dresser un portrait des émissions de GES des bâtiments dans le but de planifier et de poser des gestes concrets pour la décarbonisation;
- Plan climat Montréal 2030: Participation à la certification environnementale ISO-14001 du Technoparc Montréal.

4. Bilan en matière de santé et sécurité au travail

Bilan au 30 septembre 2023

	SSI
Taux d'absentéisme maladie	3,87 %
Taux d'absentéisme (toutes les absences)	5,15 %
Santé et sécurité	0 absence
Taux de fréquence	0
Jour perdu	0
Ratio d'assignation temporaire	0



Annexes

Budget de fonctionnement

1. Budget 2024 – Revenus et dépenses par objets

Revenus par objets

(en milliers de dollars)

	Réel comparatif 2019	Réel comparatif 2020	Réel comparatif 2021	Réel comparatif 2022	Prévision comparative 2023	Budget comparatif 2023	Budget 2024
Autres services rendus	11 519,6	12 808,8	12 792,5	13 391,8	13 998,3	13 530,6	13 720,8
Autres revenus	17 223,9	26 974,5	15 214,1	1 942,4	1 948,3	12 716,0	12 367,8
Total	28 743,5	39 783,3	28 006,6	15 334,2	15 946,6	26 246,6	26 088,6

Dépenses par objets

(en milliers de dollars)

	Réel comparatif 2019	Réel comparatif 2020	Réel comparatif 2021	Réel comparatif 2022	Prévision comparative 2023	Budget comparatif 2023	Budget 2024
Rémunération et cotisations de l'employeur	7 915,3	11 817,9	9 599,2	8 124,7	7 961,1	9 161,1	9 277,4
Transport et communication	78,2	112,7	10,2	37,0	69,9	104,7	107,2
Services professionnels	22,0	15,3	97,8	105,9	150,0	316,9	701,9
Services techniques et autres	182,5	168,4	180,6	73,6	214,9	134,8	149,8
Location, entretien et réparation	47 089,8	49 947,7	49 681,6	47 247,0	52 006,3	53 318,5	51 230,5
Biens non durables	745,7	354,3	784,5	0,5	49,1	64,0	49,0
Biens durables	53,6	64,9	17,6	4,7	38,4	38,4	38,4
Contributions à des organismes	-	-	-	6 331,9	77,4	-	-
Autres objets	-	-	293,2	-	-	-	-
Total	56 087,1	62 481,2	60 664,7	61 925,3	60 567,1	63 138,4	61 554,2

2. Budget 2024 – Revenus et dépenses par objets – explications d’écarts

Revenus

- Indexation des revenus reliés à la tarification et ajustement de quelques baux: +23,6 k\$
- Diminution des revenus de location suite à la réduction de superficie louée: -181,6 k\$

Dépenses

Volet rémunération:

- Indexation et ajustements à la rémunération: +116,3 k\$

Volet autres familles:

- Indexation des loyers: +929,6 k\$
- Augmentation du budget pour les projets stratégiques: +385 k\$
- Retrait des crédits suite à des ajustements comptables et au non-renouvellement de baux: -3 015,1 k\$

3. Budget 2024 – Dépenses par catégories d'emplois

	(en milliers de dollars)					
	Budget comparatif 2019	Budget comparatif 2020	Budget comparatif 2021	Budget comparatif 2022	Budget comparatif 2023	Budget 2024
Rémunération et cotisations de l'employeur						
Cadres de gestion	836,3	855,8	922,9	933,7	973,0	1 729,0
Sous-total — Cadres	836,3	855,8	922,9	933,7	973,0	1 729,0
Cols blancs	1 570,0	1 589,4	2 049,0	2 225,3	2 397,3	2 388,5
Professionnels	4 001,5	4 118,0	5 312,1	5 444,6	6 087,1	5 449,9
Gestion des postes vacants	-	-	(290,3)	(294,3)	(296,3)	(290,0)
Total	6 407,8	6 563,2	7 993,7	8 309,3	9 161,1	9 277,4



Annexes

Projets et réalisations du SSI

1. Projets immobiliers stratégiques

Le SSI a la responsabilité de piloter la requalification de projets immobiliers stratégiques propriétés de la Ville de Montréal (Îlot Voyageur Sud, Théâtre Empress, site Namur-Hippodrome, Cité-des-Hospitalières). Il collabore également à la requalification des immeubles propriétés du gouvernement du Québec (Complexe du Royal Victoria, Institut des Sourdes-muettes et Hôpital de la Miséricorde) afin d'assurer que les objectifs de la Ville (résidentiels, communautaires, administratifs, commerciaux, etc.) soient intégrés au sein de ceux-ci.

Rôle du SSI à titre de pilote de dossier:

- Intervenant (porte d'entrée) auprès de toutes les parties prenantes internes Ville et auprès des collaborateurs externes (SQI, MSSS, etc.);
- Consolidation des besoins des unités de la Ville concernées par les mandats;
- Élaboration des scénarios de faisabilité menant aux appels à manifestation d'intérêt selon le mode de réalisation retenue (redditions de compte à la Direction générale, comités et autres);
- Réalisation d'études de faisabilité fonctionnelle, d'états de situation ou autres menant à l'élaboration d'un plan directeur de développement;
- Suivi des calendriers des projets;
- Réalisation des analyses financières.

1. Projets immobiliers stratégiques - Propriétés de la Ville de Montréal



Îlot Voyageur Sud

Usages actuels: Mandat confié à l'OBNL Entremise pour en assurer l'occupation transitoire - les Valoristes (récupération), Colibri (courrier) et Sentier Urbain (verdissement social).

Vision: Vente du site pour le développement d'un projet à vocation résidentielle favorisant l'intégration de logements sociaux et abordables locatifs.



Théâtre Empress

Usages actuels: Vacant.

Vision: Vente du site pour le développement d'un projet favorisant principalement une vocation résidentielle.

1. Projets immobiliers stratégiques - Propriétés de la Ville de Montréal (suite)



Cité-des-Hospitalières

Usages actuels: Mandat confié à l'OBNL Entremise pour assurer la planification, le déploiement et la gestion de l'occupation transitoire.

Vision: La Ville souhaite la requalification et la mise en valeur du site, suite à l'expérimentation de gestion locative et de développement du projet transitoire.

Site Namur-Hippodrome

Usages actuels: Site vacant.

Vision: La Ville souhaite réaliser sur le site du future quartier Namur-Hippodrome un milieu de vie carboneutre axé sur le transport actif et collectif et comprenant de grands espaces verts. Au cours des prochaines années, 18 500 logements y seront construits, dont une part importante de logements sociaux et communautaires, abordables et familiaux. La planification du secteur se poursuit et un plan directeur d'aménagement est en cours d'élaboration.

Quartier Namur-Hippodrome



1. Projets immobiliers stratégiques - Propriétés du gouvernement du Québec



Complexe du Royal Victoria

Usages actuels: En majeure partie vacant dû au regroupement des activités du CUSM en 2015. L'ex-hôpital a toutefois servi de centre d'isolement pour les personnes en situation d'itinérance pendant la pandémie de COVID-19.

Propriétaire: Gouvernement du Québec - SQI.

Vision: Le gouvernement du Québec explore la possibilité de redévelopper le site en cité universitaire internationale comprenant notamment plus de 1000 logements étudiants d'ici 2030.



Institut des Sourdes-muettes

Usages actuels: Vacant.

Propriétaire: Gouvernement du Québec - SQI.

Vision: Le gouvernement du Québec souhaite concrétiser la réalisation d'un projet de développement.

1. Projets immobiliers stratégiques - Propriétés du gouvernement du Québec (suite)



Hôpital de la Miséricorde

Usages actuels: Vacant.

Propriétaire: Gouvernement de Québec - MSSS.

Vision : Le gouvernement du Québec souhaite la réalisation d'un d'un projet de requalification sur le site.

2. Réinventer Montréal/*C40-Reinventing Cities*

Initiative du C40: un réseau de 100 grandes villes à travers le monde qui collaborent pour des actions concrètes pour lutter contre les changements climatiques;

Appels à projets urbains visant à encourager la régénération urbaine bas carbone et à mettre en œuvre les idées les plus innovantes pour transformer des sites urbains sous-utilisés en hauts lieux de développement durable et de résilience;

Chaque projet présente des solutions innovantes pour le climat et des concepts répliquables;

Les équipes proposant doivent faire preuve de créativité et démontrer qu'il est possible d'allier performances environnementales, architecture de qualité et bénéfices sociaux pour les citoyennes et les citoyens;

Depuis 2018, la Ville de Montréal a initié trois projets *Reinventing Cities*:

- RC1: Site du 987, rue de la Commune (ancienne cour satellite de Ville-Marie)
- RC2: Site du 4000, rue Saint-Patrick (Le Sud-Ouest)
- RC3: Analyse de choix de site (en cours)



2. Réinventer Montréal/C40-Reinventing Cities 2018-2019



Projet RC1 – 987, rue de la Commune

Lauréat: DEMAIN MONTRÉAL, projet Haleco

Représentants d'équipes: Pomerleau/Ivanohé Cambridge / Cogir

Architectes: Gensler Architecture/ACDF architecture

Expert environnemental: L'Oeuf – L'Office de l'Éclectisme Urbain et Fonctionnel

- Projet mixte bilan carbone et stratégie de compensation par une programmation écologique ambitieuse
- Projet incluant un complexe de 40 logements sociaux et 65 logements abordables
- Une partie du site transformée en projet urbain et une augmentation de 75 % de la couverture végétale
- Jardin communautaire, espace maraîcher, jardin pollinisateur, arbres fruitiers et plantations indigènes, tous accessibles au public
- Ferme urbaine et son Fab-lab, lieux de revalorisation et de réparation favorisant une économie circulaire et locale
- Rez-de-chaussée ouvert au public « Le Souk », un espace communautaire unique
- Garage des travaux publics pour l'arrondissement de Ville-Marie
- 100 % énergie renouvelable & matériaux de construction bas carbone, certification visée: LEED platine

2. Réinventer Montréal / C40-Reinventing Cities 2020-2021



Projet RC2 - 4000, rue Saint-Patrick

Lauréat: Les Ateliers Cabot

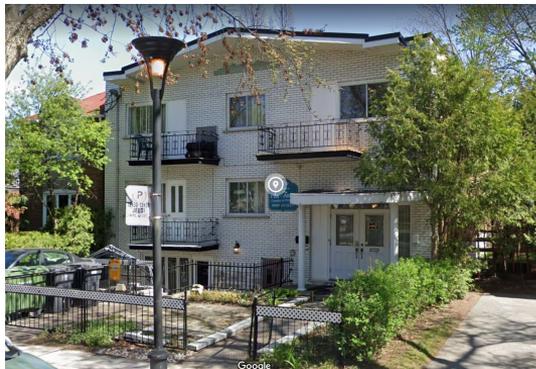
Représentants d'équipes: Sid Lee Architecture inc. (Montréal)

Architectes: Sid Lee Architecture inc./GEHL Studio inc.

Expert environnemental: ARUP Canada inc./Consultants Akonovia

- Transformation d'un ancien site industriel de 28 000 m² en pôle artistique, entrepreneurial et technologique
- Les vastes bâtiments existants accueilleront des ateliers d'artistes, des espaces d'exposition et des industries artistiques et créatives
- Trois nouveaux bâtiments accueilleront un pôle alimentaire comprenant une grande serre pour l'agriculture urbaine, un cluster pour les entreprises technologiques et un hôtel
- Le projet vise zéro carbone
- Le projet développe des solutions ambitieuses pour atteindre l'objectif zéro déchet organique en 3 ans et réduire de 87 % le taux de détournement des décharges et des centres de recyclage
- Le projet met également l'accent sur la restauration de la biodiversité et de l'écosystème naturel du site. 50 % à 60 % de la superficie du site sera dédiée aux espaces verts, dont une nouvelle forêt urbaine

3. Acquisitions dans le cadre du droit de préemption



Logement social - 7085, Louis-Hémon (VSMPE)



Logement abordable - 1050 - 1150, rue Gordon (Verdun)



Maison de chambres - 1743-1747, Ave Bourbonnière (MHM)



Maison de chambres - 804-814, rue Irène (Sud-Ouest)

4. Entente d'occupation paysage humanisé - Île-Bizard–Sainte-Geneviève

Le SSI a négocié une nouvelle permission d'occupation de 30 ans (renouvelable) entre le ministre des Transports et de la Mobilité durable et la Ville de Montréal pour le paysage humanisé projeté de l'Île-Bizard d'une superficie de 112 hectares ou million de m².

Le statut de protection paysage humanisé de l'Île-Bizard permettra la poursuite de nombreuses activités humaines demeurant compatibles avec la conservation de la biodiversité du territoire. Les propriétaires gardent la pleine jouissance de leurs droits de propriété, dans le respect des lois et règlements en vigueur.

1,1



5. Exemples de locations - Ville locataire



Antennes et télécommunications



Édifice Chaussegros-de-Léry
303, rue Notre-Dame Est



255, boul. Crémazie Est



Cours municipales

5. Exemples de locations - Ville locateur



Centres d'affaires du Technoparc de Montréal



Marché Bonsecours



Centre interculturel Strathearn



Pavillon Lafontaine

6. Liste des acronymes

a.-p.	Années-personnes
CMA	Chantrier Montréal abordable
CSS	Centre de services scolaire
CUSM	Centre universitaire de santé McGill
GALOPH	Groupe d'Accélération pour l'Optimisation du Projet de l'Hippodrome
GES	Gaz à effet de serre
MHM	Mercier–Hochelaga-Maisonneuve
MSSS	Ministère de la Santé et des services sociaux
MTMD	Ministère des Transports et de la Mobilité durable
OBNL	Organisme à but non lucratif
PDQ	Poste de quartier
RC	C40/Reinventing Cities
SGPMRS	Service des grands parcs, du Mont-Royal et des sports
SH	Service de l'habitation
SQI	Société québécoise des infrastructures
SSI	Service de la stratégie immobilière
STM	Société de transport de Montréal
SUM	Service de l'urbanisme et de la mobilité
VSMPE	Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension



Service de la stratégie immobilière
303, Notre-Dame Est 2e étage
Montréal (Québec) H2Y 3Y8

Personne-ressource:
François Goneau, conseiller en planification
514 574-5691 / francois.goneau@montreal.ca