

# Budget 2025



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

Annie Gerbeau, directrice par intérim  
Service de la stratégie immobilière  
22 novembre 2024



---

## Plan de la présentation

Service de la stratégie immobilière

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 vs 2024
  - c. Variations de l'effectif par catégories d'emplois

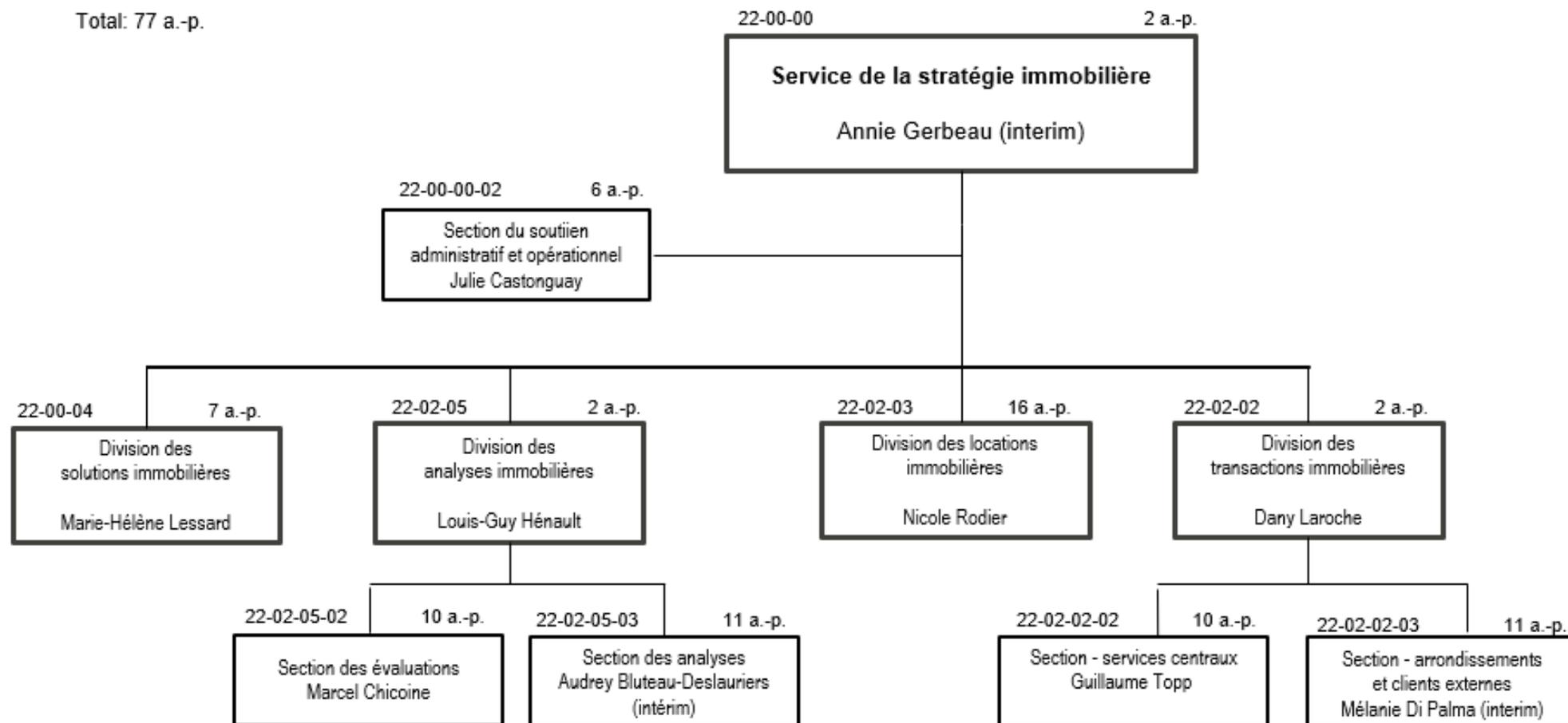
*Période de questions*



## Organigramme 2025 – Service de la stratégie immobilière

Direction générale adjointe – habitation et économie

Mise à jour: 16 octobre 2024



---

## Faits saillants 2024 et impacts

Le Service de la stratégie immobilière (SSI) offre à l'ensemble des unités de la Ville une expertise de haut niveau permettant de déployer des stratégies immobilières intégrées et de saisir un grand nombre d'opportunités du marché et de réaliser des transactions.

### Principales transactions immobilières stratégiques

- **Acquisitions à des fins d'habitation:**

- **Acquisitions pour permettre le développement de logements hors marché (sociaux et abordables) (15 M\$):**

- Rue Saint-Patrick (3,8 M\$); rue Saint-Patrick (7,5 M\$); rue Clark (2 M\$); rue Saint-Ambroise (847 000 \$); rue Sauvé (924 000 \$).

- **Acquisitions de maisons de chambres (2,4 M\$):**

- 7898, rue Berri (1,6 M\$); 701, rue du Couvent (800 000 \$).

- **Acquisitions d'immeubles commerciaux pour le développement résidentiel (20,3 M\$):**

- 11, rue Marie-Anne Est (9,1 M\$); 2170, avenue de l'Église (3 M\$); 6540, rue Hutchison (8,2 M\$).

- **Ventes/cessions de sites à divers organismes d'habitation (8,1 M\$):**

- Rue Gordon - SHDM (8,1 M\$); Parados inc. Maison d'hébergement (0 \$); avenue Meese - Mission Unitaînés (0\$).

- **Entente de collaboration avec la Société de développement Écoquartier** pour la vente et la construction de neuf lots à usage résidentiel et mixte (ancienne cour de service Louvain, arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville).

- **Entente hors cour pour l'acquisition d'un terrain (4,9 M\$)** situé à l'angle des rues Hickson et Bannantyne, dans l'arrondissement de Verdun à des fins de logement social.

---

## Faits saillants 2024 et impacts (suite)

### Principales transactions immobilières (suite):

- **Acquisitions à des fins de parcs et de protection des milieux naturels:**
    - Promesse bilatérale par laquelle la Ville s'engage à acquérir au coût de 6 M\$ des Recluses missionnaires, pour fins de parc nature, un terrain d'une superficie de près de 54 000 m<sup>2</sup> dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles.
    - Promesse bilatérale pour l'acquisition (12,2 M\$) d'un terrain du CN sur la rue Hochelaga, dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, pour fins d'aménagement d'un espace vert et d'un ouvrage destiné à atténuer certaines nuisances sonores;
    - Acquisition d'un terrain vacant (226 k\$), à l'intersection de l'avenue Armand-Chaput et de la rue Eugène-Couvrette, dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles, pour fins de consolidation du ruisseau Pinel;
    - Projet d'entente bilatérale pour la vente et l'achat de terrains visant la protection de 11 hectares de milieux naturels dans les limites du parc-nature des Sources, ainsi que la relocalisation d'une entreprise technologique majeure soutenant 800 emplois dans la métropole:
      - Ainsi, la Ville s'engage à acquérir au coût de 30,6 M\$ d'Hypertec Immobilier inc. un ensemble de terrains vacants d'une superficie totale de près de 110 000 m<sup>2</sup>, situés dans le Technoparc de Saint-Laurent, à des fins d'agrandissement du parc-nature des Sources.
      - En contrepartie, la Ville s'engage à vendre au coût de 12,6 M\$ à Hypertec Immobilier inc. un terrain vacant d'une superficie de plus 37 000 m<sup>2</sup>, situé dans l'arrondissement de Lasalle, à des fins de construction d'un bâtiment industriel.
  - **Droit de préemption (en date du 15 octobre 2024):**
    - Assujettissements: 43 complétés (SUM et SGPMRS) .
- 5
- Avis d'intention d'aliéner: 52 avis reçus.
  - Acquisitions par droit de préemption: 4.

---

## Faits saillants 2024 et impacts (suite)

### Projets stratégiques:

- Réinventer Montréal/C40-*Reinventing Cities*: Projet RC1 – 987, rue de la Commune: Livraison du complexe comprenant notamment plus de 360 unités résidentielles, dont 40 unités de logement social et 65 unités de logement abordable;
- Îlot Voyageur Sud (IVS): Mise en vente du site de l'IVS par appel public de soumissions dans le but d'y permettre le développement d'un projet résidentiel mixte (logements sociaux, abordables et familiaux), émission d'avis de non-conformité des offres reçues; et amorce d'un processus d'intérêt visant une vente de gré à gré avec un acquéreur proposant un projet répondant aux orientations de la Ville;
- Namur-Hippodrome: Collaboration à l'élaboration du Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) et de son Plan d'action
- Cité-des-Hospitalières: Poursuite de l'occupation transitoire et amorce d'une démarche visant à élaborer un plan d'affaires pour l'utilisation pérenne de la Cité-des-Hospitalières;
- Théâtre Empress: Réalisation d'analyses de rentabilité financières favorisant des scénarios de développement du site; étape suivante: rédaction des documents d'appel à propositions.

### Locations:

- Gestion de près de 480 baux (locaux et terrains) et suivi des obligations liées aux emphytéoses (260);
- Renouvellement pour une durée de 10 ans du bail de l'édifice administratif du 801, Brennan, principal centre administratif de la Ville (325 000 pi<sup>2</sup>);
- Plus de 160 mandats actifs pour différents usages répondant aux besoins des services centraux, des arrondissements et des partenaires externes:
  - À titre de locataires (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'IVS et à la Cité-des Hospitalières : 25 baux.

---

## Faits saillants 2024 et impacts (suite)

### Analyses immobilières:

- Analyses immobilières pour le développement de grands secteurs de planification tels que: secteur Namur-Hippodrome, secteur industriel de la Pointe-de-l'Île et de l'Assomption-Sud–Longue-Pointe, secteur Langelier, Anjou, Pie-IX, Bridge-Bonaventure, Place Bourassa, Place Versailles, parc-nature de l'Est, Grand parc de l'Ouest, abords de l'échangeur Turcot, etc.;
- Analyses de sites pouvant accueillir des projets d'écoles; réponses aux différentes demandes de besoins d'immeubles en lien avec les Centres de services scolaire (PBE, PTRDI) et accompagnement dans le cadre de cessions d'immeubles aux CSS;
- Renouvellement de l'analyse des immeubles municipaux pouvant accueillir des projets d'habitation social, en vue de leur éventuelle aliénation
- Réalisation de près de 250 estimations de valeur marchandes en 2024.

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

- Acquisition (2,5 M\$) d'un immeuble situé au 5600-5610, 12<sup>e</sup> Avenue (église Sainte-Bibiane) dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, à des fins de services sociaux et communautaires;
- Recherche de sites en lien avec des projets destinés aux personnes vulnérables;
- Prolongation des emphytéoses pour les coopératives d'habitation Objectif Chez Nous et Parc Marquette (aussi: un dossier en attente de signature et deux dossiers en analyse).

# Budget de fonctionnement 2025



## 1. Évolution budgétaire 2024 – Revenus

### Évolution budgétaire 2024 - Revenus ( T3- au 31 août 2024)

(en milliers de dollars)

	Conseil municipal	Conseil d'agglomération	Total
<b>Budget original 2024</b>	25 591,1	497,5	26 088,6
<b>Budget modifié 2024</b>	25 591,1	497,5	26 088,6
<b>Prévisions 2024</b>	18 129,6	497,5	18 627,1
<b>Surplus (déficit)</b>	<b>(7 461,5)</b>	-	<b>(7 461,5)</b>
<b><u>Explications des principaux écarts</u></b>			
Revenus de baux plus élevés que prévu principalement le bail Agence de la santé et des services sociaux de Montréal.	500,0		500,0
Revenus de cession d'actifs inférieurs au budget	(7 961,5)		(7 961,5)
	<b>(7 461,5)</b>	-	<b>(7 461,5)</b>

## 1. Évolution budgétaire 2024 – Dépenses

### Évolution budgétaire 2024 - Dépenses ( T3- au 31 août 2024)

(en milliers de dollars)

	Conseil municipal	Conseil d'agglomération	Total
<b>Budget original 2024</b>	45 502,3	16 051,9	61 554,2
Virement budgétaire en provenance du Service de la diversité et de l'inclusion sociale pour le projet Cité-des-Hospitalières	315,0		315,0
Virement budgétaire en provenance du Service de développement économique pour des besoins d'exploitation	75,8		75,8
Virement budgétaire non récurrent vers le Service de police de la Ville de Montréal		(100,2)	(100,2)
<b>Budget modifié 2024</b>	45 893,1	15 951,7	61 844,8
<b>Prévisions 2024</b>	45 893,1	15 951,7	61 844,8
<b>Surplus (déficit)</b>	-	-	-

---

## 2. Objectifs 2025

**Objectif 1: Poursuite de la priorisation des dossiers d'habitation, et de ceux visant à assurer la solidarité, l'équité et l'inclusion : analyses de sites; acquisitions de gré à gré, au moyen de l'exercice du droit de préemption ou par expropriation; ventes/cessions; gestion ou création d'emphytéoses, participation aux travaux relatifs au développement du quartier Namur-Hippodrome, etc.**

**Objectif 2: Accompagnement des services centraux et des arrondissements visant à accroître la protection des espaces verts et des milieux naturels par l'acquisition d'immeubles**

**Objectif 3: Réalisation des projets immobiliers stratégiques ciblés:**

- **Réinventer Montréal/C40-*Reinventing Cities***: Lancement de l'appel international à projets pour la 3<sup>e</sup> édition de cette initiative pour transformer un site urbain sous-utilisé en haut lieu de développement durable et de résilience;
- **Programme IMPACTE**: Adoption de la révision des paramètres du programme et démarrage des projets ciblés (Centre Saint-Paul et ex-caserne 24/bibliothèque Notre-Dame);
- **Îlot Voyageur Sud (IVS)**: Poursuite du processus de vente du site pour la réalisation d'un projet résidentiel mixte (logements sociaux, abordables et familiaux);
- **Théâtre Empress**: Lancement du processus de vente;
- **Cité-des-Hospitalières**: Obtention de l'aval de l'Administration pour réaliser la phase démarrage du développement immobilier du site et amorcer l'analyse des scénarios retenus.

---

## **2. Objectifs 2025 (suite)**

**Objectif 4: Mise en œuvre des recommandations de la revue des activités et programmes/immeubles visant le SSI**

**Objectif 5: Uniformisation des pratiques administratives afin d'améliorer la performance opérationnelle**

**Objectif 6: Développement d'un plan en santé et sécurité au travail**

**Objectif 7: Mise en place d'un processus de suivi des obligations découlant des emphytéoses**

**Objectif 8 : Coordonner, de concert avec le SGPI, la mise en œuvre de la stratégie sur le parc des bâtiments vacants ou excédentaires de la Ville**

## 2. Budget 2025

### a) Sommaire des revenus et dépenses par compétences

(en milliers de dollars)

	Revenus						
	Réel comparatif 2020	Réel comparatif 2021	Réel comparatif 2022	Réel comparatif 2023	Prévision comparative 2024	Budget comparatif 2024	Budget 2025
Conseil municipal	37 607,0	25 676,9	14 897,7	16 910,9	18 129,6	25 591,1	25 640,5
Conseil d'agglomération	2 176,3	2 329,8	436,5	1 514,5	497,5	497,5	495,0
<b>Total</b>	<b>39 783,3</b>	<b>28 006,7</b>	<b>15 334,2</b>	<b>18 425,4</b>	<b>18 627,1</b>	<b>26 088,6</b>	<b>26 135,5</b>

	Dépenses						
	Réel comparatif 2020	Réel comparatif 2021	Réel comparatif 2022	Réel comparatif 2023	Prévision comparative 2024	Budget comparatif 2024	Budget 2025
Conseil municipal	42 811,0	45 038,9	46 323,6	41 461,1	45 893,1	45 402,3	46 518,5
Conseil d'agglomération	19 669,9	15 625,9	15 601,6	16 339,0	15 951,7	16 051,9	16 958,3
<b>Total</b>	<b>62 480,9</b>	<b>60 664,8</b>	<b>61 925,2</b>	<b>57 800,1</b>	<b>61 844,8</b>	<b>61 454,2</b>	<b>63 476,8</b>

## 2. Budget 2025

### b) Principaux écarts 2025 vs 2024 – Revenus

(en milliers de dollars)

	Conseil municipal	Conseil d'agglomération	Total
<b>Comparatif 2024</b>	<b>25 591,1</b>	<b>497,5</b>	<b>26 088,6</b>
Indexation des revenus reliés à la tarification et ajustements pour quelques baux	49,4	(2,5)	46,9
<b>Variation totale</b>	<b>49,4</b>	<b>(2,5)</b>	<b>46,9</b>
<b>Budget 2025</b>	<b>25 640,5</b>	<b>495,0</b>	<b>26 135,5</b>

## 2. Budget 2025

### b) Principaux écarts 2025 vs 2024 – Dépenses

#### Principaux écarts 2025 vs 2024 - Dépenses

(en années-personnes et en milliers de dollars)

	A-P.	Conseil municipal	Conseil d'agglomération	Total
<b>Comparatif 2024</b>	<b>77,0</b>	<b>45 402,3</b>	<b>16 051,9</b>	<b>61 454,2</b>
Réaménagement budgétaire selon la prévision des baux 2025		478,6	(627,4)	(148,8)
Réaménagement comptable concernant des baux considérés comme des contrats de location-acquisition		174,0	1 618,9	1 792,9
Indexation et ajustements à la rémunération		399,1		399,1
Transfert récurrent en provenance du Service de la diversité et inclusion sociale pour le projet Cité-des-Hospitalières		275,0		275,0
Retrait des crédits suite au non renouvellement de certains baux et ajustements pour financer l'indexation des salaires		(210,5)	(85,1)	(295,6)
Variation totale	-	1 116,2	906,4	2 022,6
<b>Budget 2025</b>	<b>77,0</b>	<b>46 518,5</b>	<b>16 958,3</b>	<b>63 476,8</b>

## 2. Budget 2025

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

### Variations des effectifs

	Années-personnes					
	Budget comparatif 2020	Budget comparatif 2021	Budget comparatif 2022	Budget comparatif 2023	Budget comparatif 2024	Budget 2025
Cadres de gestion	5,0	5,0	5,0	5,0	9,0	10,0
<b>Sous-total — Cadres</b>	<b>5,0</b>	<b>5,0</b>	<b>5,0</b>	<b>5,0</b>	<b>9,0</b>	<b>10,0</b>
Cols blancs	18,0	22,0	23,0	23,0	23,0	22,0
Professionnels	35,0	44,0	44,0	50,0	45,0	45,0
<b>Total</b>	<b>58,0</b>	<b>71,0</b>	<b>72,0</b>	<b>78,0</b>	<b>77,0</b>	<b>77,0</b>



# Période de questions



# **Annexes**

## Service de la stratégie immobilière

---

## Annexes

### Service de la stratégie immobilière

1. Mission
2. Organigramme 2024
3. Objectifs et réalisations 2024
4. Bilan en matière de santé et sécurité au travail

### Annexes - Budget de fonctionnement

1. Indicateurs de performance
2. Budget 2025 : Revenus et dépenses par objets
3. Budget 2025 : Revenus et dépenses par objets – Explication des écarts
4. Budget 2025 : Dépenses par catégories d'emplois

### Annexes - Illustrations et exemples

1. Réinventer Montréal/C40-*Reinventing Cities*
2. Exemples d'acquisitions pour fins de grands parcs
3. Exemples d'acquisitions dans le cadre du droit de préemption
4. Exemples de locations
5. Liste des acronymes



---

## 1. Mission

**Le Service de la stratégie immobilière (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

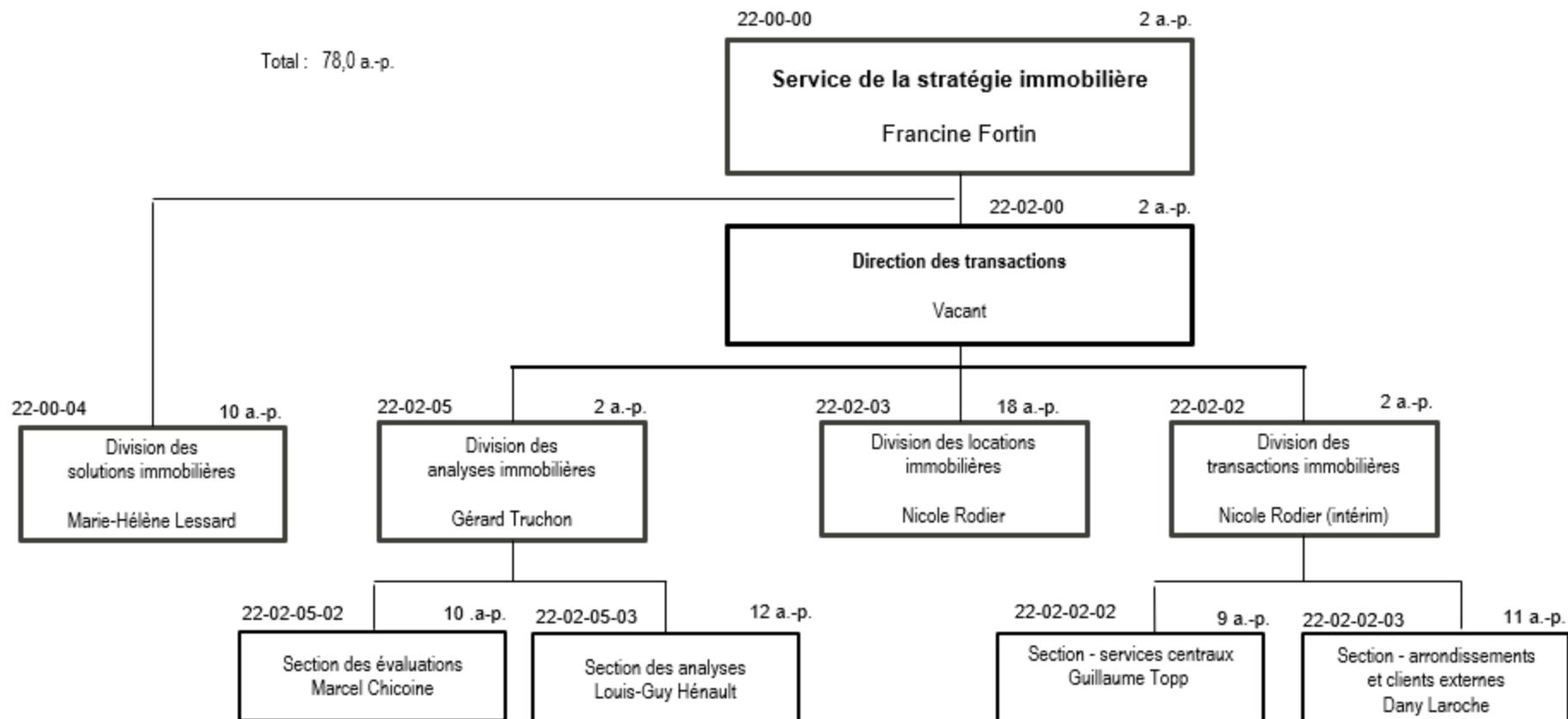
Transactions immobilières

- Achat et vente d'immeubles
- Servitude
- Emphytéose
- Location et gestion des baux



## 2. Organigramme 2024 SSI

## Direction générale adjointe - Économie et rayonnement de la métropole



---

### 3. Objectifs et réalisations 2024

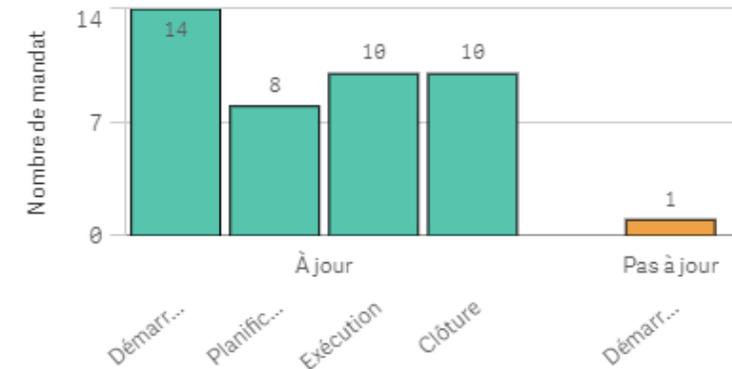
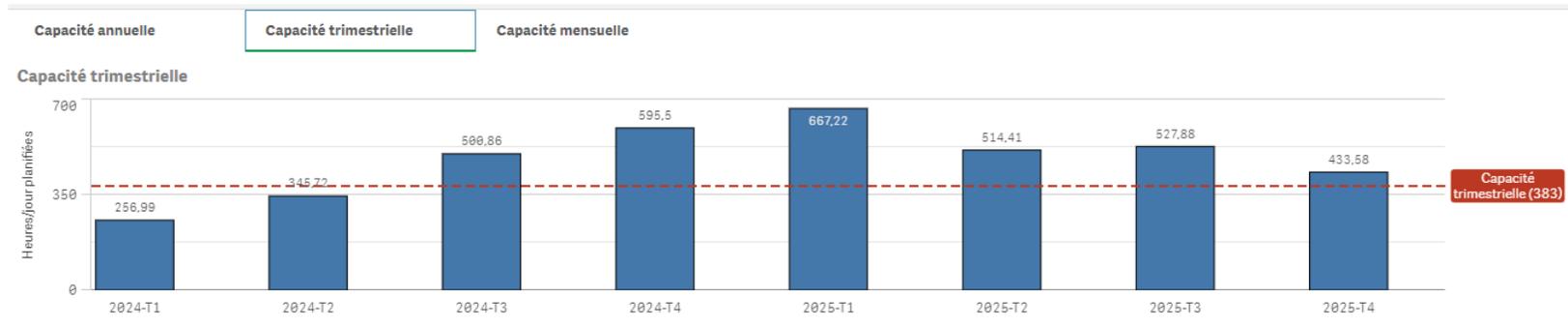
#### **Objectif 1 : Développement d'une stratégie immobilière intégrée tenant compte des orientations et des mandats de la Ville, notamment en matière d'habitation, de grands parcs, de développement économique, d'urbanisme et de mobilité:**

- Rédaction de la stratégie d'investissement de la Ville visant à maximiser l'impact de l'enveloppe budgétaire;
  - Dépôt d'un rapport sommaire et d'un tableau d'investissement prévisionnel.
- Repérage des leviers afin d'acquérir, développer et détenir des immeubles selon différentes tenures de propriété en vue de réaliser des logements hors marché;
  - Définition des leviers (en collaboration avec le Service de l'habitation).
- Accompagnement du Service de l'habitation dans l'élaboration d'une politique de cession d'immeubles municipaux aux fins de logement hors marché.
  - Analyse des propriétés immobilières municipales destinées à la vente.

### 3. Objectifs et réalisations 2024 (suite)

#### Objectif 2 : Optimisation des processus de gestion des transactions immobilières:

- Optimisation du processus de droit de préemption;
  - Plus de 100 améliorations apportées aux processus (assujettissements et avis d'intention d'aliéner), notamment au niveau de la coordination, des rôles et responsabilités, des échéances et des livrables.
- Optimisation du volet gestion de la capacité à partir de l'application Gestion des mandats.
  - Possibilité de visualiser la charge de travail et la capacité des employé(e)s selon la phase (démarrage-planification, exécution et clôture), et ce, de façon mensuelle, trimestrielle et annuelle.



---

### 3. Objectifs et réalisations 2024 (suite)

#### **Objectif 3 : Bonification de l'expertise en investissement et développement immobilier:**

- Comblement de postes selon les profils recherchés;
  - Avec l'accord de la Direction générale, le SSI a procédé au comblement de la grande majorité des postes requis en fonction de la nouvelle structure du Service.
- Apport d'une expertise externe pour le développement des ressources du service.
  - Appui des plans d'affaires des projets stratégiques par des mandats de services professionnels externes en rentabilité financière;
  - Services d'une conseillère professionnelle en coordination de l'appel à projets international Réinventer Montréal 2025-26 (RC3) pour accompagner la Ville dans la participation de celle-ci à ce projet faisant partie de C40-*Reinventing Cities*.

---

### 3. Objectifs et réalisations 2024 (suite)

#### Objectif 4 : Réalisation des projets immobiliers stratégiques ciblés:

- **Îlot Voyageur Sud (IVS):** Mise en vente du site par appel public de soumissions; admissibilité administrative et émission d'avis de non-conformité des offres reçues; amorce d'une nouvelle démarche en vue d'en arriver à une vente de gré à gré du site avec un acquéreur proposant un projet résidentiel mixte (logements sociaux, abordables et familiaux) en lien avec les orientations de la Ville;
- **Site Namur-Hippodrome:** Collaboration à l'élaboration du Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) et de son Plan d'action;
- **Réinventer Montréal/C40-Reinventing Cities:** Projet RC1 – 987, rue de la Commune: Livraison du complexe comprenant notamment plus de 360 unités résidentielles, dont 40 unités de logement social et 65 unités de logement abordable
- **Cité-des-Hospitalières:** Poursuite du projet de l'occupation transitoire; décision de prolongation des baux des occupants d'une année (2025-2026), et amorce d'une démarche visant à élaborer un plan d'affaires pour une utilisation pérenne du site;
- **Théâtre Empress:** Réalisation d'analyses de rentabilité financières favorisant des scénarios de développement du site.
- **Contribution à la réalisation des projets immobiliers du gouvernement du Québec:**
  - Hôpital de la Miséricorde et Institut des Sourdes-muettes: Poursuite de la collaboration du SSI à titre de facilitateur dans le suivi du développement des projets réalisés par la SQI.

#### 4. Bilan en matière de santé et sécurité au travail - SSI

Indicateurs	2023	2024
Taux d'absentéisme maladie	3,87 %	3,84 %
Taux d'absentéisme (toutes les absences)	5,15 %	6,09 %
Taux d'absentéisme (santé et sécurité)	0	0
Taux de fréquence	0	0
Jour perdu	0	0
Ratio d'assignation temporaire	0	0



# **Annexes**

## Budget de fonctionnement du SSI

---

## 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 des échéances des baux
5. Nombre de demandes reçues via le guichet unique
6. Bilan des dossiers reliés à l'assujettissement au droit de préemption
7. Bilan des dossiers relis à l'assujettissement au droit de préemption depuis 2018
8. Bilan des avis d'intention d'aliéner reçus depuis 2029 dans le cadre du droit de préemption

# 1. Indicateurs clés du Service

## 1.1 Évaluations immobilières

Données en date du 30 septembre 2024

Section des évaluations													
Indicateurs de performance													
Au 30 septembre 2024													
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Cible 2024	2024 / 2023		2024 / Cible		
									(nb)	(%)	(nb)	(%)	
Janvier	16	22	23	15	23	15	17	20	2	113%	-3	85%	
février	20	18	27	15	19	13	24	20	11	185%	4	120%	
Mars	16	9	23	18	18	12	20	20	8	167%	0	100%	
Avril	9	16	20	13	20	17	22	20	5	129%	2	110%	
Mai	16	25	27	20	22	15	15	20	0	100%	-5	75%	
Juin	10	12	32	39	17	22	15	20	-7	68%	-5	75%	
Juillet	15	22	13	17	16	17	29	20	12	171%	9	145%	
Août	14	17	13	21	15	16	19	20	3	119%	-1	95%	
Septembre	20	22	12	23	18	31	23	20	-8	74%	3	115%	
Octobre	12	18	20	15	22	15		20	-15	0%	-20	0%	
Novembre	30	20	24	58	23	20		20	-20	0%	-20	0%	
Décembre	16	19	24	12	14	12		20	-12	0%	-20	0%	
<b>Total</b>	<b>194</b>	<b>220</b>	<b>258</b>	<b>266</b>	<b>227</b>	<b>205</b>	<b>184</b>	<b>240</b>	<b>-21</b>	<b>90%</b>	<b>-56</b>	<b>77%</b>	
<b>Moyenne mensuelle</b>	<b>16</b>	<b>18</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>19</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>3</b>	<b>120%</b>	<b>0</b>	<b>102%</b>	

## Nombre de mandats d'évaluation réalisés

La cible pour l'année 2024 est de 240 évaluations, soit 20 opinions par mois.

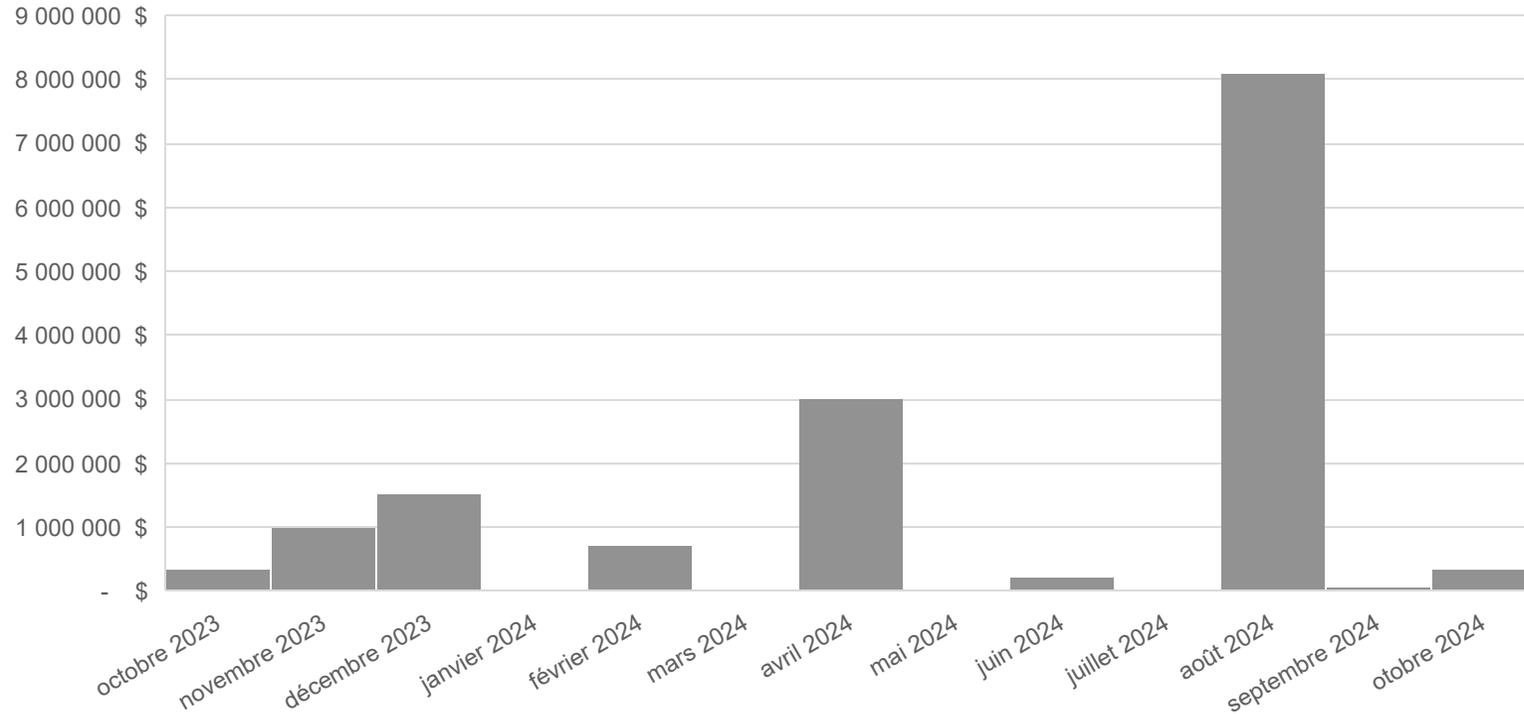
Au 30 septembre, la Section des évaluations de la Division des analyses immobilières prévoit réaliser 244 évaluations d'ici la fin de l'année, soit 102 % de la cible.

# 1. Indicateurs clés du Service

## 1.2 Transactions/ventes

Données en date du 18 octobre 2024

Évolution des ventes 2024



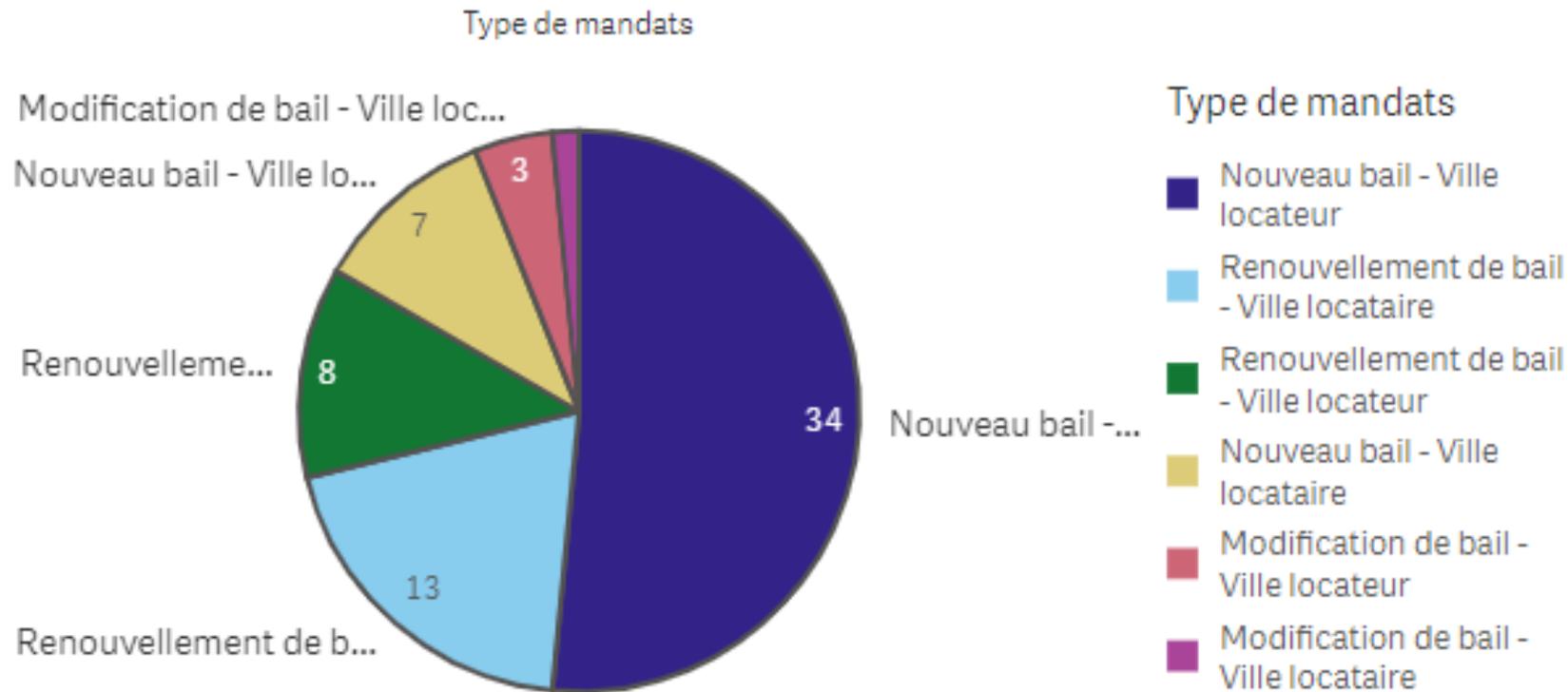
Le tableau ci-contre indique le montant des ventes réalisées par la Division des transactions immobilières sur une période d'une année, soit d'octobre 2023 à octobre 2024.

L'ensemble de ces ventes totalise un montant de plus de 14,6 M\$.

# 1. Indicateurs clés du Service

## 1.3 Types de mandats réalisés par la Division des locations

Données en date du 30 septembre 2024



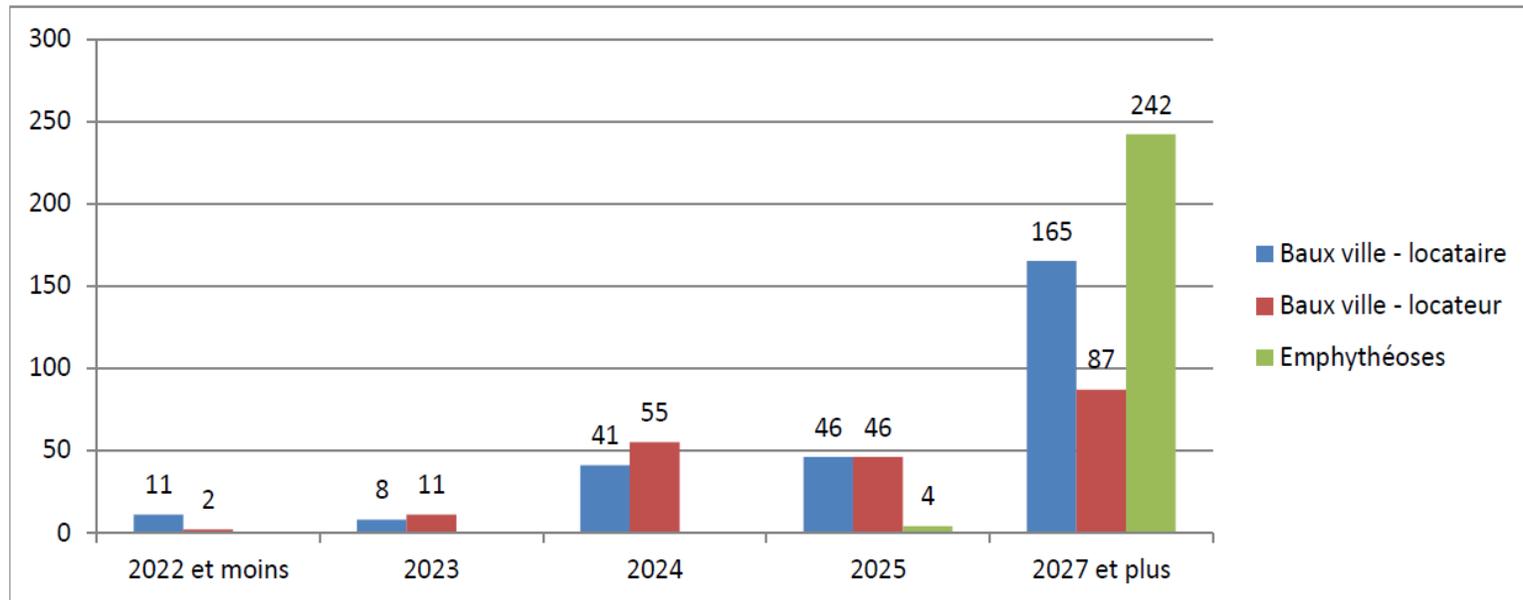
Le tableau ci-contre présente les différents types de mandats réalisés par la Division des locations immobilières.

# 1. Indicateurs clés du Service

## 1.4 Répartition annuelle des échéances des baux

Données en date du 30 septembre 2024

Baux à renouveler



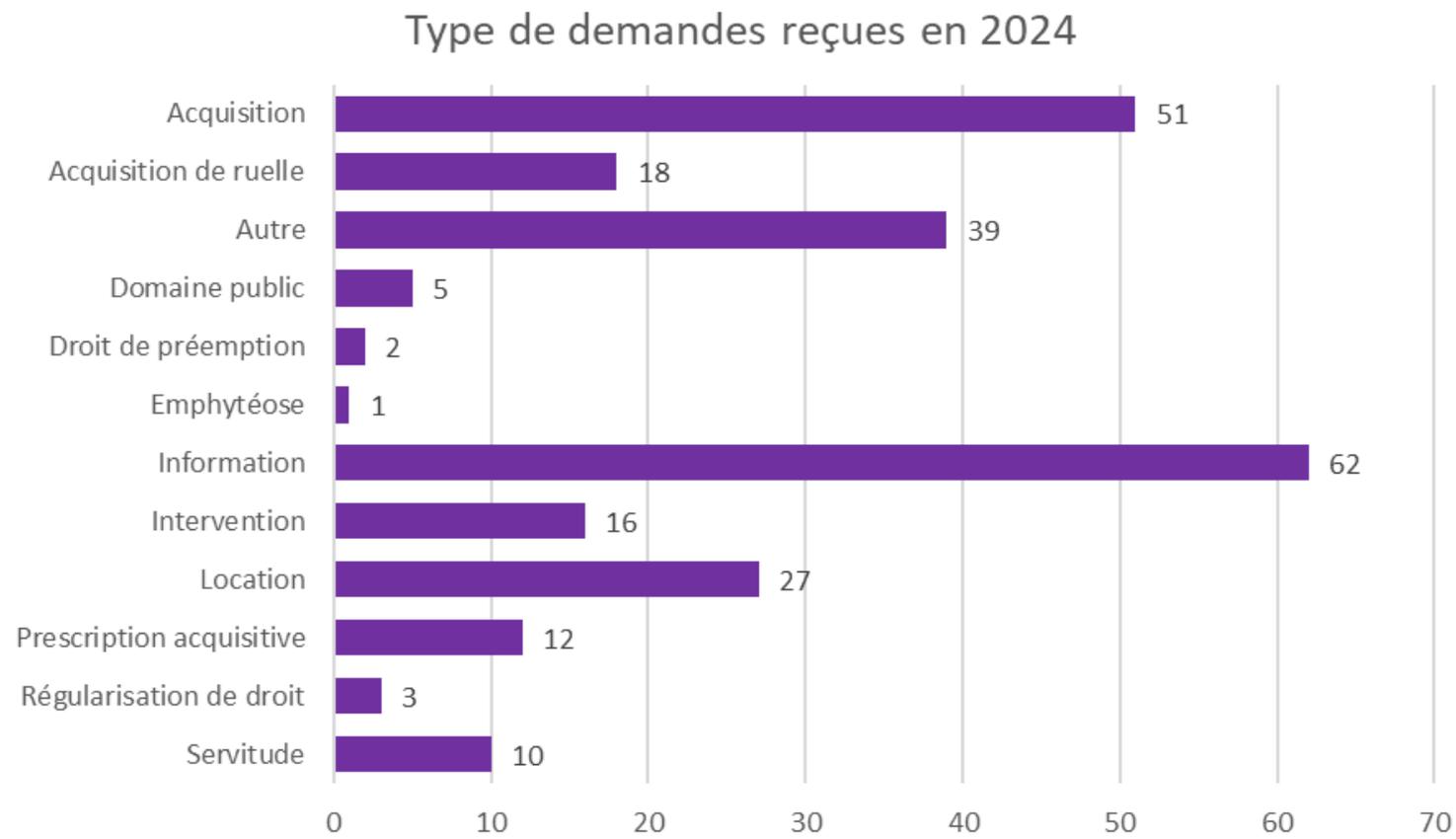
Le tableau ci-contre présente la répartition annuelle des renouvellement des baux (Ville locateur, Ville locataire et emphytéoses).

L'objectif de la Division des locations immobilières est de conclure les ententes de renouvellement des baux avant leur échéance. En 2024, le volume des baux à renouveler représente environ 13 % de l'ensemble du portefeuille des baux (excluant les emphytéoses).

# 1. Indicateurs clés du Service

## 1.5 Nombre de demandes reçues via le guichet unique

Données en date du 15 octobre 2024



Le tableau ci-contre présente le nombre et le type de demandes reçues via le guichet unique pour l'année en cours.

Total : 249

## 1. Indicateurs clés du Service

### 1.6 Bilan 2024 des dossiers liés à l'assujettissement au droit de préemption

Assujettissements et analyses en date du 15 octobre 2024

Service	Phase	Analyses		Assujettissements	
		En cours	Complétées	En cours	Complétés
SGPMRS	Parc-Nature des Sources				4
SUM	Secteurs de planification stratégique (3)				10
SGPMRS	Parc-Nature du Bois-de-Saraguay				1
SGPMRS	Parc-Nature Ruisseau-De-Montigny		11	11	
SGPMRS	Parc-Nature Grand-Parc-de-l'Est				32
SUM	Secteur de planification stratégique Langelier		4	4	
SUM	Secteur de planification stratégique Pie-IX		16	16	
<b>Total :</b>		<u>0</u>	<u>31</u>	<u>31</u>	<u>47</u>

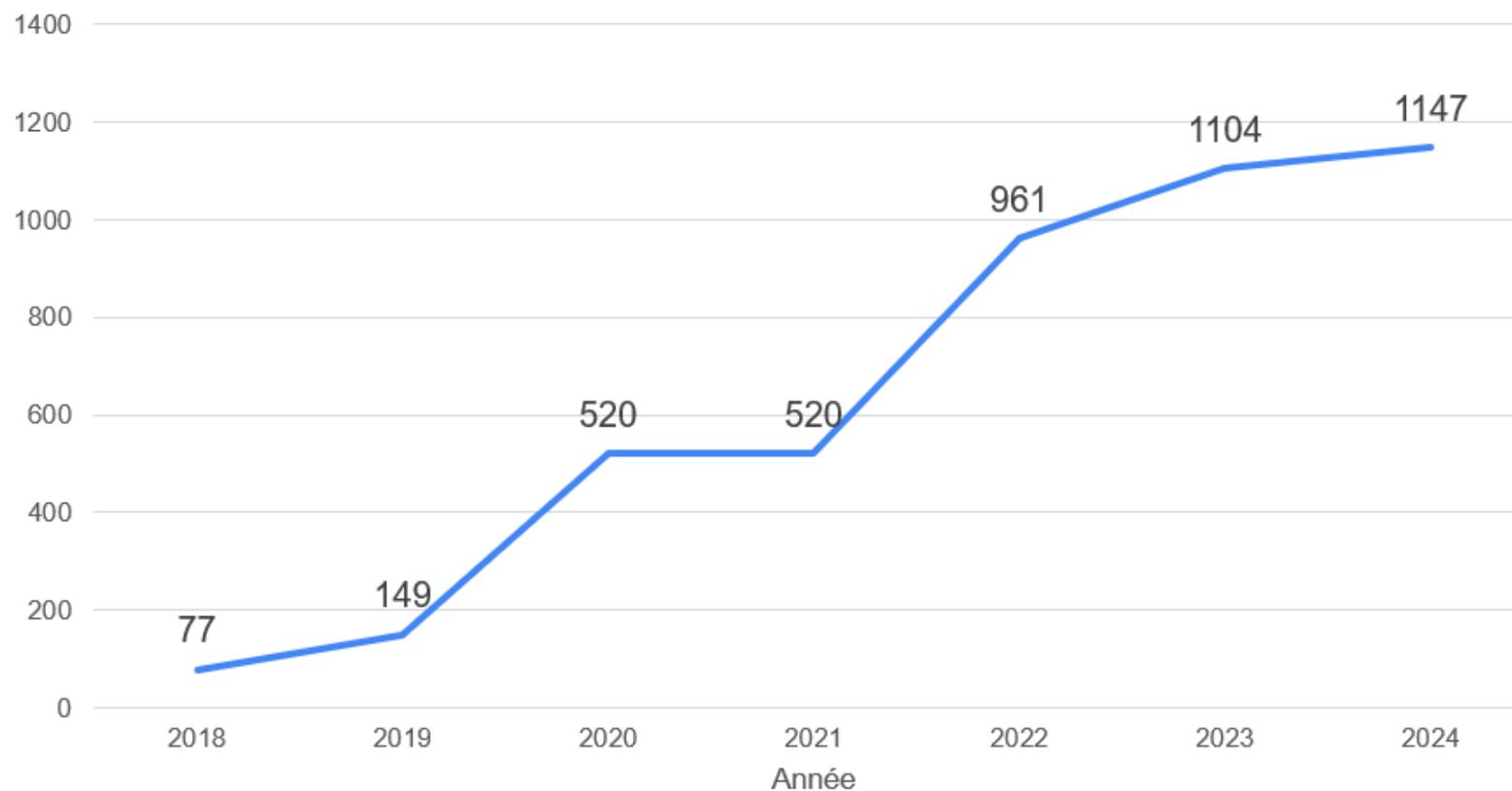
Le tableau ci-contre présente le bilan 2024 des dossiers liés à l'assujettissement au droit de préemption.

## 1. Indicateurs clés du Service

### 1.7 Bilan des dossiers liés à l'assujettissement au droit de préemption depuis 2018

Assujettissements cumulatifs au droit de préemption, par année

Données en date du 15 octobre 2024



Le tableau ci-contre présente le bilan des dossiers liés à l'assujettissement au droit de préemption depuis 2018.

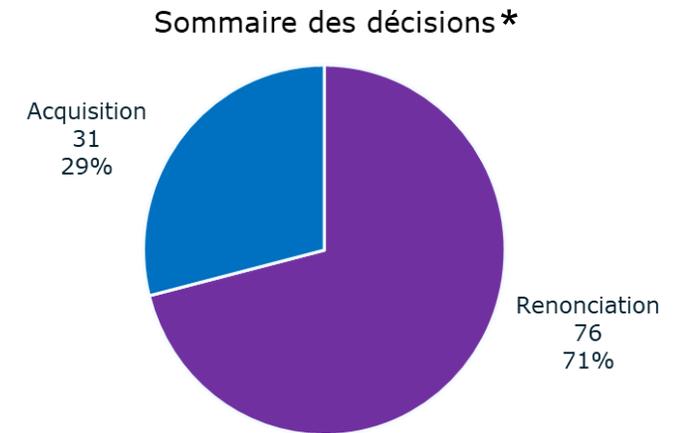
## 1. Indicateurs clés du Service

### 1.8 Bilan des avis d'intention d'aliéner reçus depuis 2019 dans le cadre du droit de préemption

Les tableaux ci-dessous présentent le bilan des avis d'intention d'aliéner reçus depuis 2019

Avis d'intention d'aliéner en date du 15 octobre 2024

Année / Service	SUM	SGPMRS	SH	Arrondissement	Total
2019	1	0	0	0	1
2020	3	0	5	0	8
2021	3	5	11	0	19
2022	1	2	18	0	21
2023	2	7	27	2	38
2024	0	2	49	1	52
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>16</b>	<b>110</b>	<b>3</b>	<b>139</b>



\* Excluant 32 avis d'intention d'aliéner présentement en attente de décision (en traitement)

## 2. Budget 2025 – Revenus et dépenses par objets

### Revenus par objets

(en milliers de dollars)

	Réel comparatif 2020	Réel comparatif 2021	Réel comparatif 2022	Réel comparatif 2023	Prévision comparative 2024	Budget comparatif 2024	Budget 2025
Autres services rendus	12 808,8	12 792,5	13 391,8	14 964,1	14 220,8	13 720,8	14 142,2
Autres revenus	26 974,5	15 214,1	1 942,4	3 461,3	4 406,3	12 367,8	11 993,3
Transferts	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>39 783,3</b>	<b>28 006,6</b>	<b>15 334,2</b>	<b>18 425,4</b>	<b>18 627,1</b>	<b>26 088,6</b>	<b>26 135,5</b>

### Dépenses par objets

(en milliers de dollars)

	Réel comparatif 2020	Réel comparatif 2021	Réel comparatif 2022	Réel comparatif 2023	Prévision comparative 2024	Budget comparatif 2024	Budget 2025
Rémunération et cotisations de l'employeur	11 817,9	9 599,2	8 124,7	7 631,4	8 514,4	9 025,7	9 424,8
Transport et communication	112,7	10,2	37,0	55,1	65,9	107,2	93,7
Services professionnels	15,3	97,8	105,9	56,7	401,9	701,9	866,1
Services techniques et autres	168,4	180,6	73,6	183,9	227,5	149,8	146,1
Location, entretien et réparation	49 947,7	49 681,6	47 247,0	49 658,6	50 821,9	51 382,2	51 090,8
Biens non durables	354,3	784,5	0,5	9,1	42,8	49,0	24,0
Biens durables	64,9	17,6	4,7	4,3	20,4	38,4	38,4
Frais de financement	-	-	-	201,0	1 750,0	-	1 792,9
Contributions à des organismes	-	-	6 331,9	-	-	-	-
Autres objets	-	293,2	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>62 481,2</b>	<b>60 664,7</b>	<b>61 925,3</b>	<b>57 800,2</b>	<b>61 844,8</b>	<b>61 454,2</b>	<b>63 476,8</b>

---

### 3. Budget 2025 – Revenus et dépenses par objets – explications d'écarts

#### Revenus

- Indexation des revenus liés à la tarification et ajustements de quelques baux: +46,9 k\$

#### Dépenses

##### Volet rémunération:

- Indexation et ajustements à la rémunération: +399,1 k\$

##### Volet autres dépenses:

- Principalement attribuable au réaménagement comptable concernant des baux considérés comme des contrats de location-acquisition : +1623,5 k\$

#### 4. Budget 2025 – Dépenses par catégories d'emplois (A-P)

##### Dépenses par catégories d'emplois

	(en milliers de dollars)					
	Budget comparatif 2020	Budget comparatif 2021	Budget comparatif 2022	Budget comparatif 2023	Budget comparatif 2024	Budget 2025
<b>Rémunération et cotisations de l'employeur</b>						
Cadres de gestion	855,8	922,9	933,7	973,0	1 477,3	1 787,1
<b>Sous-total — Cadres</b>	<b>855,8</b>	<b>922,9</b>	<b>933,7</b>	<b>973,0</b>	<b>1 477,3</b>	<b>1 787,1</b>
Cols blancs	1 589,4	2 049,0	2 225,3	2 397,3	2 388,5	2 279,4
Professionnels	4 118,0	5 312,1	5 444,6	6 087,1	5 449,9	5 724,0
Gestion des postes vacants	-	(290,3)	(294,3)	(296,3)	(290,0)	(365,7)
<b>Total</b>	<b>6 563,2</b>	<b>7 993,7</b>	<b>8 309,3</b>	<b>9 161,1</b>	<b>9 025,7</b>	<b>9 424,8</b>



# Annexes

## Illustrations et exemples

## 1. 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 proposantes 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)

## 1. Exemple - Réinventer Montréal/C40-Reinventing Cities 2018-2019



**Projet RC1 – 987, rue de la Commune**

**Lauréat: DEMAIN MONTRÉAL, projet Haleco**

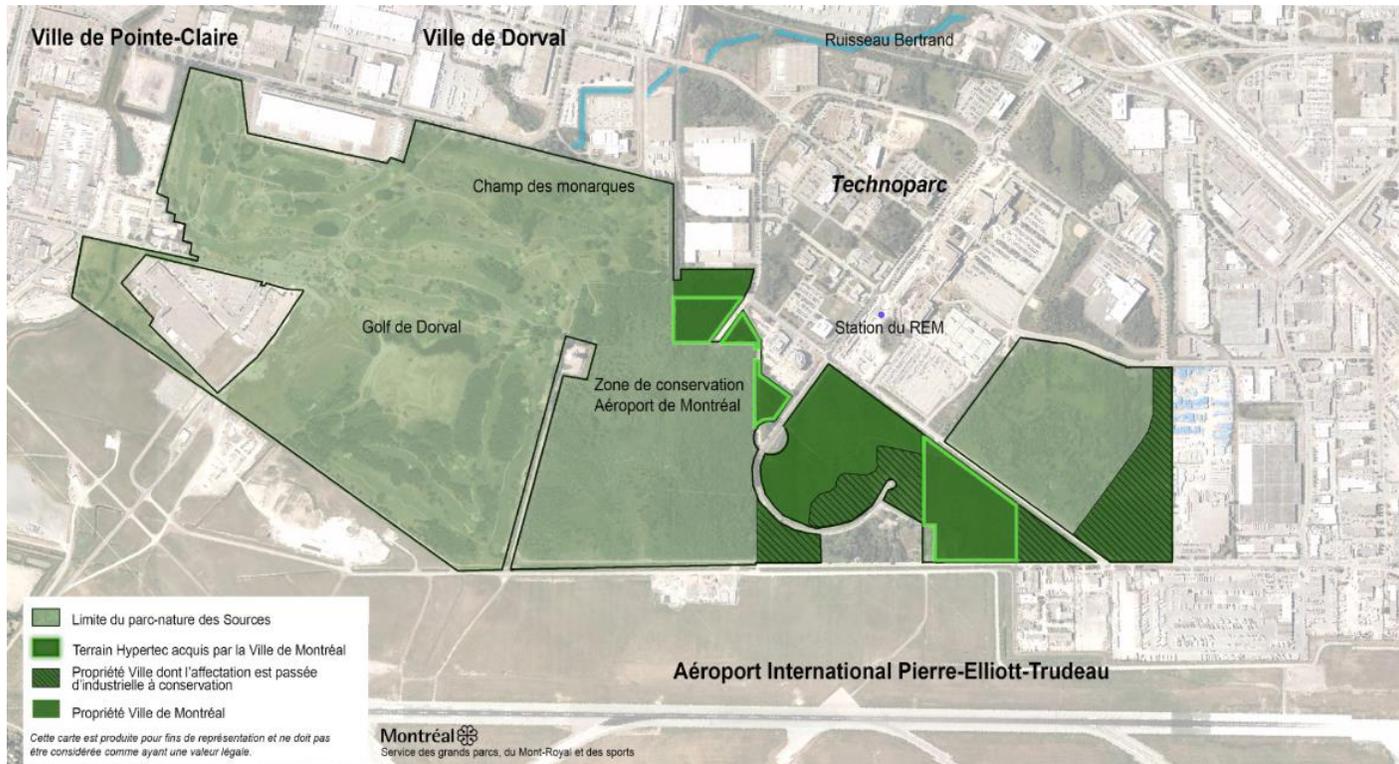
**Représentants d'équipes: Pomerleau/Ivanohé Cambridge / Cogir**

**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. Exemples d'acquisitions pour fins de grands parcs



Entente bilatérale - Hypertec



Entente bilatérale - Les Recluses Missionnaires

### 3. Exemples d'acquisitions dans le cadre du droit de préemption (sites à redévelopper)

1



2



3



4



- 1- 2170, avenue de l'Église
- 2- 7898, rue Berri
- 3- 11, rue Marie-Anne Est
- 4- 701, rue du Couvent

---

## 5. Exemples de locations – Ville locataire: Bureaux administratifs de la Ville

1



2



3



4



- 1- 801, rue Brennan
- 2- 303, rue Notre-Dame Est
- 3- 5800, rue St-Denis
- 4- 255, boul. Crémazie Est

---

## 5. Exemples de locations – Ville locataire : Immeubles divers

1



2



4



3



- 1- Poste de quartier du SPVM
- 2- Bureau d'arrondissement Le Plateau-Mont-Royal
- 3- Centre de formation du SPVM
- 4- Centre de distribution du Service de l'approvisionnement

---

## 5. Exemples de locations – Ville locateur

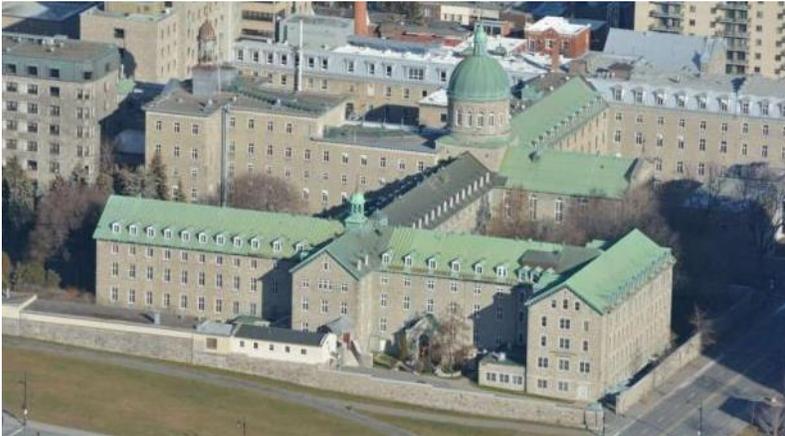
1



2



3



4



- 1- Marchés publics
- 2- Marché Bonsecours
- 3- Cité-des-Hospitalières
- 4- Centre interculturel Strathern

---

## 5. Liste des acronymes

a.-p	Années-personnes
CCGPE	Comité corporatif de gestion des projets d'envergure
CCPE	Comité de coordination des projets d'envergure
CN	Canadien National
CSS	Centre de services scolaire
IVS	Îlot Voyageur Sud
PBE	Planification des besoins des espaces
PDAD	Plan directeur d'aménagement et de développement
PDQ	Poste de quartier
PTRDI	Planification triennale de répartition et de destination des immeubles
RC	<i>Reinventing Cities / C40</i>
SGPI	Service de la gestion et de la planification des immeubles
SGPMRS	Service des Grands parcs, du Mont-Royal et des sports
SHDM	Société d'habitation et de développement de Montréal
SQI	Société québécoise des infrastructures
SSI	Service de la stratégie immobilière
SUM	Service de l'urbanisme et de la mobilité



Service de la stratégie immobilière

303, Notre-Dame Est, 2e étage

Montréal (Québec) H2Y 3Y8

Personne-ressource:

Annie Gerbeau, directrice par intérim

[annie.gerbeau@montreal.ca](mailto:annie.gerbeau@montreal.ca)