

Budget 2026



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



Annie Gerbeau, directrice

Service de la stratégie immobilière

Le 15 janvier 2026





Plan de la présentation

Organigramme 2026

Faits saillants 2025 et impacts

Budget de fonctionnement

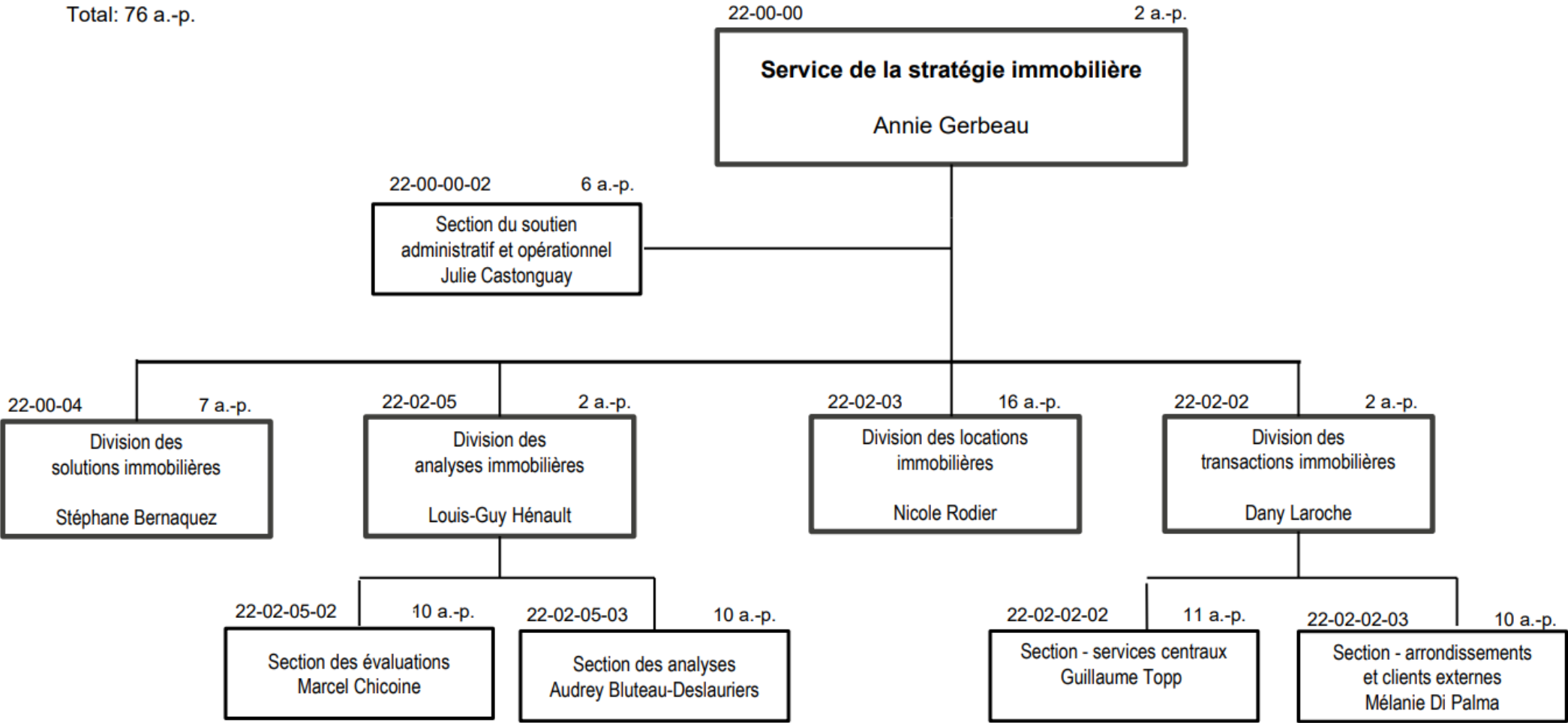
1. Évolution budgétaire 2025
2. Objectifs 2026
3. Budget 2026
 - a. Sommaire des revenus et dépenses par compétences
 - b. Principaux écarts 2026 vs 2025
 - c. Variations de l'effectif par catégories d'emplois

Période de questions

Organigramme 2026

Mise à jour: 31 octobre 2025

Total: 76 a.-p.



Faits saillants 2025 et impact

Le Service de la stratégie immobilière (SSI) offre à l'ensemble des unités de la Ville de Montréal 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

À des fins d'habitation

- **16 acquisitions pour permettre le développement ou le maintien de logements sociaux et abordables pour un montant de 155,7 M\$ dans les arrondissements suivants :**
 - Le Sud-Ouest, Le Plateau–Mont-Royal, Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, Verdun, Rosemont–La Petite-Patrie, Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles, Pierrefonds-Roxboro et Ville-Marie;
 - Parmi celles-ci, on retrouve 9 acquisitions réalisées entre le 1^{er} novembre 2024 et le 31 décembre 2025 au moyen du droit de préemption, pour un montant de près de 133 M\$;
 - À titre d'exemple, la Ville a acquis en février 2025 via le droit de préemption, le Carrefour des neiges, dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, constitué de plus de 700 logements résidentiels répartis dans 31 immeubles pour un montant de 103,8 M\$.

Faits saillants 2025 et impact

Principales transactions immobilières stratégiques (suite)

À des fins d'habitation (suite)

- **15 ventes ou promesses bilatérales de vente à divers organismes d'habitation pour le maintien ou la réalisation de projets résidentiels à vocation sociale ou abordable dans les arrondissements suivants :**
 - Le Sud-Ouest, Ahuntsic-Cartierville, Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, Verdun, Rosemont–La Petite-Patrie et Ville-Marie.
 - Parmi celles-ci, on retrouve :
 - La *cession d'un terrain à la Fiducie d'utilité sociale de l'Écoquartier Louvain pour la construction de logements sociaux et abordables (300 logements) dans l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville;
 - La promesse bilatérale par laquelle la Ville s'engage à vendre un terrain à l'OBNL Espace La Traversée pour la réalisation d'un projet résidentiel locatif à vocation sociale et abordable (225 logements), situé sur le site de l'hippodrome dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce.
 - Vente à la SHDM de 20 immeubles dont la Ville détenait les droits emphytéotiques:
 - Immeubles situés dans les arrondissements suivants : Le Sud-Ouest, Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, Ville-Marie, Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, Ahuntsic-Cartierville et Le Plateau-Mont-Royal. Cette transaction permettra à la SHDM d'améliorer la gestion de son parc immobilier, notamment en entreprenant les travaux nécessaires au maintien des immeubles visés, au moment opportun, son financement s'en trouvant facilité (amortissement sur la durée comptable appropriée plutôt que sur la période restante des emphytéoses).

* La transaction est approuvée, mais en attente de signature de l'acte.

Faits saillants 2025 et impact (suite)

Principales transactions immobilières stratégiques (suite)

Pour fins d'habitation (suite)

- **7 prolongations d'emphytéoses détenues par des coopératives d'habitation dans les arrondissements suivants:**
 - Le Plateau–Mont-Royal, Rosemont–La Petite-Patrie, Mercier–Hochelaga-Maisonneuve et Le Sud-Ouest;
 - Ces prolongations d'emphytéoses permettent aux OBNL d'obtenir un refinancement hypothécaire afin de financer d'importants travaux de rénovation sur leur immeuble. En effet, lorsque le terme d'une emphytéose est relativement proche, il constitue un frein à l'obtention d'un refinancement hypothécaire, d'où la nécessité de prolonger la durée de l'emphytéose.

Faits saillants 2025 et impact (suite)

Principales transactions immobilières stratégiques (suite)

À des fins de parc et de protection des milieux naturels

- **6 acquisitions à des fins de parc local situées dans les arrondissements suivants :**
 - Ville-Marie, Le Plateau-Mont-Royal, Le Sud-Ouest, Lachine, et Rivière-des-Prairies–Pointes-aux-Trembles.
- **5 acquisitions à des fins de protection des milieux naturels:**
 - 2 terrains à des fins de parc régional dans le cadre du Grand Parc de l'Ouest, dont l'un est situé dans l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro et l'autre à Ville de Beaconsfield;
 - 1 terrain qui contribuera au début de l'établissement du Corridor vert de l'Est, situé dans l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve;
 - 1 terrain qui consolidera le territoire du Grand parc de l'Est, situé dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointes-aux-Trembles (Immeuble des Recluses missionnaires);
 - 1 servitude pour passage public, à pied et à vélo, à des fins de parc régional, située dans la Ville de Montréal-Est.

Faits saillants 2025 et impact (suite)

Principales transactions immobilières stratégiques (suite)

Autres réalisations

- Vente à la Société Vie, Intégration, Apprentissage pour handicapés V.I.A. inc., du Centre de tri des matières recyclables de Lachine, situé au 1131, rue François-Lenoir, dans l'arrondissement de Lachine (55 M\$);
- Vente à Hypertec Immobilier inc. d'un terrain vacant d'une superficie de 37 332 m², situé au sud de la rue Saint-Patrick et à l'est du boulevard Angrignon, dans l'arrondissement de LaSalle, afin d'ériger une construction industrielle (12,6 M\$). L'investissement stratégique projeté pour ce nouveau site s'élève à plus de 250 M\$ et permettra d'accueillir plus de 800 employés;
- Acquisition d'un immeuble d'une superficie de 1 033 m² situé au 14, rue Nazareth, au nord de la rue de la Commune Ouest, dans l'arrondissement de Ville-Marie, à des fins de garage municipal (0 \$);
- Cession au Centre de services scolaire de Montréal (CSSDM), d'un terrain vacant situé au 5010, rue Paré, dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, pour la construction d'une école primaire (0 \$).

Faits saillants 2025 et impact (suite)

Droit de préemption

Droit de préemption (en date du 30 novembre 2025)

- Assujettissements de **204** immeubles (SH, SUM, SGPMRS);
- Avis d'intention d'aliéner: **48** avis reçus et analysés;
- Nombre d'acquisitions: **9** (du 1^{er} novembre 2024 au 31 décembre 2025): Carrefour des neiges (103,8 M\$); 5697, avenue De Lorimier (2,9 M\$); 1835-1847, avenue Papineau (3,4 M\$); 4755, avenue de Courtrai (5,8 M\$); 1960-1968, rue Parthenais (7,5 M\$); 7485-7487, 18^e Avenue et 7488, 19, Avenue (2,4 M\$); 1695, avenue Laurier (3,4 M\$), 8215, rue Hochelaga (1,7 M\$) et 10430, boulevard Gouin Ouest (1,6 M\$).

Ces 9 acquisitions d'immeubles relatives à des assujettissements d'immeubles par le Service de l'habitation totalisent un montant de près de 133 M\$ et contribueront au développement et au maintien du logement hors marché.

Locations

- Nouveau bail Chaussegros-de-Léry d'une durée 23 ans (208 M\$);
- Nouveau bail pour le bureau d'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve d'une durée de 20 ans (30 M\$);
- Prolongation du bail du MEM Centre des mémoires montréalaises d'une durée de 9 ans (23 M\$);
- Nouveau bail Cours Mont-Royal d'une durée de 10 ans (16 M\$);
- Renouvellement du bail du Centre opérationnel sud du SPVM d'une durée de 10 ans (15,4 M\$).

Faits saillants 2025 et impact (suite)

Projets de requalification et de développement immobilier

- **Réinventer Montréal/C40-Reinventing Cities : Projet RC3 – 150, rue Louvain Ouest** : Lancement de l'appel international à projets *Reinventing Cities* du C-40, visant le terrain situé au 150, rue de Louvain Ouest, dans l'arrondissement d'Achetsic-Cartierville. Ce site, vacant et comprenant une superficie de quelque 45 000 m², deviendra un véritable quartier vivant réunissant des immeubles résidentiels, des commerces, des bâtiments industriels légers et des espaces publics, le tout à proximité des pistes cyclables et des transports en commun.
- **Namur-Hippodrome** : Rôle-conseil au sein du Bureau de projet Namur De La Savane en particulier au sein de la cellule immobilière (projets promoteurs, liens de désenclavement etc.). Stratégies immobilières relatives aux acquisitions nécessaires à l'atteinte des objectifs de développement, aux cessions pour des projets résidentiels hors marché. Analyse des modalités de l'entente avec le gouvernement du Québec relative à l'acquisition de l'hippodrome et formulation de recommandations dans le cadre de la révision du modèle de gouvernance.
- **Louvain Est** : Tel que prévu à l'entente de collaboration entre la Ville et la Société de développement écoquartier Louvain est (SDEL), création de la Fiducie d'utilité sociale Louvain (FUSL) par la SDEL et vente du premier lot développable à la FUSL. La FUSL conclura une emphytéose avec la Société de patrimoine Angus résidentiel (SPAR) pour la construction d'un projet de 300 unités de logements sociaux et abordables.
- **Cité-des-Hospitalières** : Attribution d'un contrat de gré à gré à Atelier Entremise pour réaliser une analyse de faisabilité. Cette étude permettra d'identifier les usages pertinents en lien avec la vision adoptée par la Ville, de proposer un montage financier et un mode de tenure pour la requalification de la Cité-des-Hospitalières.
- **Ilot voyageur Sud** : En juin dernier, la Ville a approuvé une promesse tripartite par laquelle la Ville vend à Mondev et Utile (promoteur), l'immeuble connu comme l'Îlot Voyageur Sud (IVS). Le SSI poursuit son accompagnement avec le promoteur jusqu'à la conclusion de la transaction.

Faits saillants 2025 et impact (suite)

Analyses immobilières

Dans le cadre de projet de développement

- Réalisation d'expertises immobilières pour le développement de grands secteurs de planification et projets urbains tels que: secteur Namur-Hippodrome, secteur industriel de la Pointe-de-l'Île, Assomption-Sud–Longue-Pointe, secteur Langelier, Anjou, Pie-IX, Bridge-Bonaventure, secteur des Faubourgs, Quartier des gares, Place Versailles, parc-nature de l'Est, Grand parc de l'Ouest, abords de l'échangeur Turcot, ligne bleue, etc.

En matière scolaire

- Analyses et réponses aux demandes de planification des besoins en espace (PBE) soumises à la Ville par les centres de services scolaires (CSS), en intégrant les commentaires recueillis auprès des arrondissements et des services municipaux concernés. Réponses à la Planification triennale de répartition et de destination des immeubles (PTRDI) présentée par chaque CSS et commission scolaire. Élaboration des stratégies de cession de terrains en fonction des besoins identifiés.

Faits saillants 2025 et impact (suite)

Analyses immobilières (suite)

Évaluation à diverses fins

- Analyse de plus de 200 immeubles en vue de leur assujettissement au droit de préemption et traitement de 48 Avis d'intention d'aliéner;
- Réalisation de près de 260 mandats d'évaluation à des fins de transactions, d'analyses, budgétaires et fiscales;
- Estimation de la valeur de l'inventaire de l'ensemble des terrains vacants municipaux aux fins de revente;
- Élaboration d'une grille de valeurs locatives applicables aux OBNL bénéficiant d'une occupation gratuite d'espaces municipaux, en vue de déterminer le montant équivalent de subvention;
- Expertise immobilière à titre d'évaluateur agréé (É.A.) dans les litiges et les dossiers d'expropriation (Réseau express métropolitain (REM) et piste cyclable boulevard Gouin Ouest).

Faits saillants 2025 et impact (suite)

Analyses immobilières (suite)

Visant à assurer la solidarité, l'équité et l'inclusion

- Participation à l'élaboration d'une gouvernance pour la recherche de sites;
- Recherche et analyse de terrains pouvant accueillir des projets d'habitations modulaires d'accompagnement (HMA) destinées à des personnes vulnérables en situation d'itinérance et rédaction des documents permettant de louer ces espaces aux organismes mandatés pour la gestion du site;
- Recherche de sites d'hébergement d'urgence (SHU) destinés aux personnes vulnérables;
- Veille stratégique visant à repérer des sites susceptibles d'accueillir des projets répondant aux besoins en hébergement des personnes en situation d'itinérance.

Budget de fonctionnement 2026



1. Évolution budgétaire 2025 – Revenus

Revenus - Évolution budgétaire 2025 (T3- au 31 août 2025)

(en milliers de dollars)

	Conseil municipal	Conseil d'agglomération	Total
Budget original 2025	25 640,5	495,0	26 135,5
Budget modifié 2025	25 640,5	495,0	26 135,5
Prévisions 2025	37 631,0	57 117,9	94 748,9
Surplus (déficit)	11 990,5	56 622,9	68 613,4
<u>Explications des principaux écarts</u>			
Revenus de cession d'actifs supérieurs au budget			
Vente du Centre de tri des matières recyclables de Lachine à V.I.A inc.		55 015,0	55 015,0
Plusieurs transactions de cessions de terrains	7 447,1		7 447,1
Revenus de renonciation de la Ville à son option d'achat pour permettre aux CPE Le jardin Charmant inc., Rhéa, La maisonnette inc., Les Ateliers., et Carrefour inc., d'assurer leurs activités dans le secteur	6 761,0		6 761,0
Ventes de terrains pour fins de logements sociaux à certains organismes dont l'OBNL Mission Old Brewery et la Société de gestion Querbes inc.		1 607,9	1 607,9
Baisse de revenus de baux dûe principalement à la résiliation du bail de l'Agence de la santé et des services sociaux de Montréal	(2 217,6)		(2 217,6)
	11 990,5	56 622,9	68 613,4

1. Évolution budgétaire 2025 – Dépenses

Dépenses - Évolution budgétaire 2025 (T3- au 31 août 2025)

(en milliers de dollars)

	Conseil municipal	Conseil d'agglomération	Total
Budget original 2025	46 518,5	16 958,3	63 476,8
Virement reçu de l'OCPM pour couvrir les dépenses de son bail	277,0		277,0
Virement du Service de développement économique vers le Service de la stratégie immobilière pour des besoins d'exploitation du Technoparc	196,2		196,2
Transfert d'un a.-p. du Service de l'urbanisme et de la mobilité vers le Service de la stratégie immobilière pour l'accompagnement et le suivi des projets urbains Namur de la Savane, Faubourg et Bridge-Bonaventure	116,9		116,9
Abolition d'un a.-p. dans le cadre de la révision et de l'optimisation des activités, prévue au budget 2025	(147,3)		(147,3)
Virement reçu du Service de l'eau pour la permission de passage consentie par EXO à la Ville à des fins d'installation d'aqueducs		5,2	5,2
Budget modifié 2025	46 961,3	16 963,5	63 924,8
Prévisions 2025	46 361,3	16 963,5	63 324,8
Surplus (déficit)	600,0	-	600,0
<u>Explications des principaux écarts</u>			
Économies générées par la gestion des postes vacants	380,0		380,0
Économies provenant du budget des autres familles de dépenses	220,0		220,0
	600,0	-	600,0

2. Objectifs 2026

Objectif 1: Poursuivre la priorisation des dossiers d'habitation et de ceux visant à assurer la solidarité, l'équité et l'inclusion : analyses de sites; acquisitions; ventes ou cessions d'immeubles; gestion, création ou cession d'emphytéoses, etc.;

Objectif 2 : Coordonner et collaborer avec le Service de la gestion et de la planification des immeubles (SGPI) à la stratégie immobilière afférente aux bâtiments vacants excédentaires (BVE) et lancer deux processus de vente de deux actifs identifiés comme BVE (le Centre St-Paul et l'ex-caserne 24/bibliothèque Notre-Dame);

Objectif 3: Assurer une transition adéquate du déménagement du Service, alors que le SSI passera en 2026 d'un environnement de travail traditionnel à un environnement comprenant des espaces collaboratifs;

Objectif 4: Poursuivre l'uniformisation des pratiques administratives visant à accroître la performance du Service (nouveaux indicateurs de performance; outils de communication, mise à jour de directives et procédures administratives);

Objectif 5: Fournir une expertise immobilière stratégique au Bureau de projet quartier Namur-Hippodrome;

Objectif 6: Encadrer le mandat d'Atelier Entremise octroyé afin de développer des propositions de modèles d'affaires pour assurer une gestion durable de la Cité-des-Hospitalières;

Objectif 7: Prendre en charge les obligations municipales en matière scolaire, en collaboration avec le Bureau des relations gouvernementales et municipales (BRGM).

2. Budget 2026

a) Sommaire des revenus et dépenses par compétences

(en milliers de dollars)

	Revenus						
	Réel comparatif 2021	Réel comparatif 2022	Réel comparatif 2023	Réel comparatif 2024	Prévision comparative 2025	Budget comparatif 2025	Budget 2026
Conseil municipal	25 676,9	14 897,7	16 910,9	20 165,8	37 631,0	25 640,5	25 608,7
Conseil d'agglomération	2 329,8	436,5	1 514,5	367,1	57 117,9	495,0	548,6
Total	28 006,7	15 334,2	18 425,4	20 532,9	94 748,9	26 135,5	26 157,3

	Dépenses						
	Réel comparatif 2021	Réel comparatif 2022	Réel comparatif 2023	Réel comparatif 2024	Prévision comparative 2025	Budget comparatif 2025	Budget 2026
Conseil municipal	45 156,4	46 441,1	41 578,6	44 062,1	46 361,3	46 488,6	44 307,6
Conseil d'agglomération	15 625,9	15 601,6	16 339,0	17 137,8	16 963,5	16 958,3	16 908,6
Total	60 782,3	62 042,7	57 917,6	61 199,9	63 324,8	63 446,9	61 216,2

2. Budget 2026

b) Principaux écarts 2026 vs 2025 – Revenus

(en milliers de dollars)

	Conseil municipal	Conseil d'agglomération	Total
Comparatif 2025	25 640,5	495,0	26 135,5
Indexation des revenus reliés à la tarification et ajustements pour quelques baux	(31,8)	53,6	21,8
Variation totale	(31,8)	53,6	21,8
Budget 2026	25 608,7	548,6	26 157,3

2. Budget 2026

b) Principaux écarts 2026 vs 2025 – Dépenses

Principaux écarts 2026 vs 2025 - Dépense

(en années-personnes et en milliers de dollars)

	A-P.	Conseil municipal	Conseil d'agglomération	Total
Comparatif 2025	77,0	46 488,6	16 958,3	63 446,9
Indexation et ajustements à la rémunération		408,5		408,5
Transfert budgétaire en provenance du Service du développement économique pour l'entretien et l'exploitation du Technoparc.		200,0		200,0
Ajustement budgétaire pour le contrat avec Entremise pour les services professionnels d'analyse de faisabilité de la requalification de la Cité-des-Hospitalières.		147,1		147,1
Abolition d'un a.-p. dans le cadre de la Revue d'unité	(1,0)	(132,3)		(132,3)
Variation budgétaire nette au niveau des locations (ajouts et fins de baux)		(2 804,3)	(49,7)	(2 854,0)
Variation totale	(1,0)	(2 181,0)	(49,7)	(2 230,7)
Budget 2026	76,0	44 307,6	16 908,6	61 216,2

2. Budget 2026

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

	Années-personnes					
	Budget comparatif 2021	Budget comparatif 2022	Budget comparatif 2023	Budget comparatif 2024	Budget comparatif 2025	Budget 2026
Cadres de gestion	5,0	5,0	5,0	9,0	10,0	10,0
Cols blancs	22,0	23,0	23,0	23,0	22,0	22,0
Professionnels	45,0	45,0	51,0	46,0	45,0	44,0
Total	72,0	73,0	79,0	78,0	77,0	76,0



Période de questions



Annexes

Annexes

1. Mission
2. Organigramme 2025
3. Objectifs et réalisations 2025
4. Bilan en matière de santé et sécurité au travail

Annexes - Budget de fonctionnement

1. Indicateurs de performance
2. Indicateurs clés – diversité en emploi – Représentation
3. Indicateurs clés – diversité en emploi – Embauche
4. Budget 2026 : Revenus et dépenses par objets
5. Budget 2026 : Revenus et dépenses par objets – Explication des écarts
6. Budget 2026 : Dépenses par catégories d'emplois
7. Liste des acronymes

Annexes – Illustrations et exemples

1. Exemple de projet de requalification et de développement : Îlot Voyageur Sud
2. Réinventer Montréal/C40-*Reinventing Cities*
3. Cité-des-Hospitalières - vision de développement du site
4. Exemple d'acquisition pour fins de grands parcs - Recluses missionnaires
5. Exemple d'acquisition en vue du maintien de logements hors marché : Carrefour des neiges
6. Exemples d'acquisitions dans le cadre du droit de préemption (sites à redévelopper)
7. Exemple de vente à des fins industrielles : Hypertec
8. Exemples de locations
 - Ville locataire – Bureaux administratifs de la Ville
 - Ville locataire – Immeubles divers
 - Ville locateur – Immeubles divers

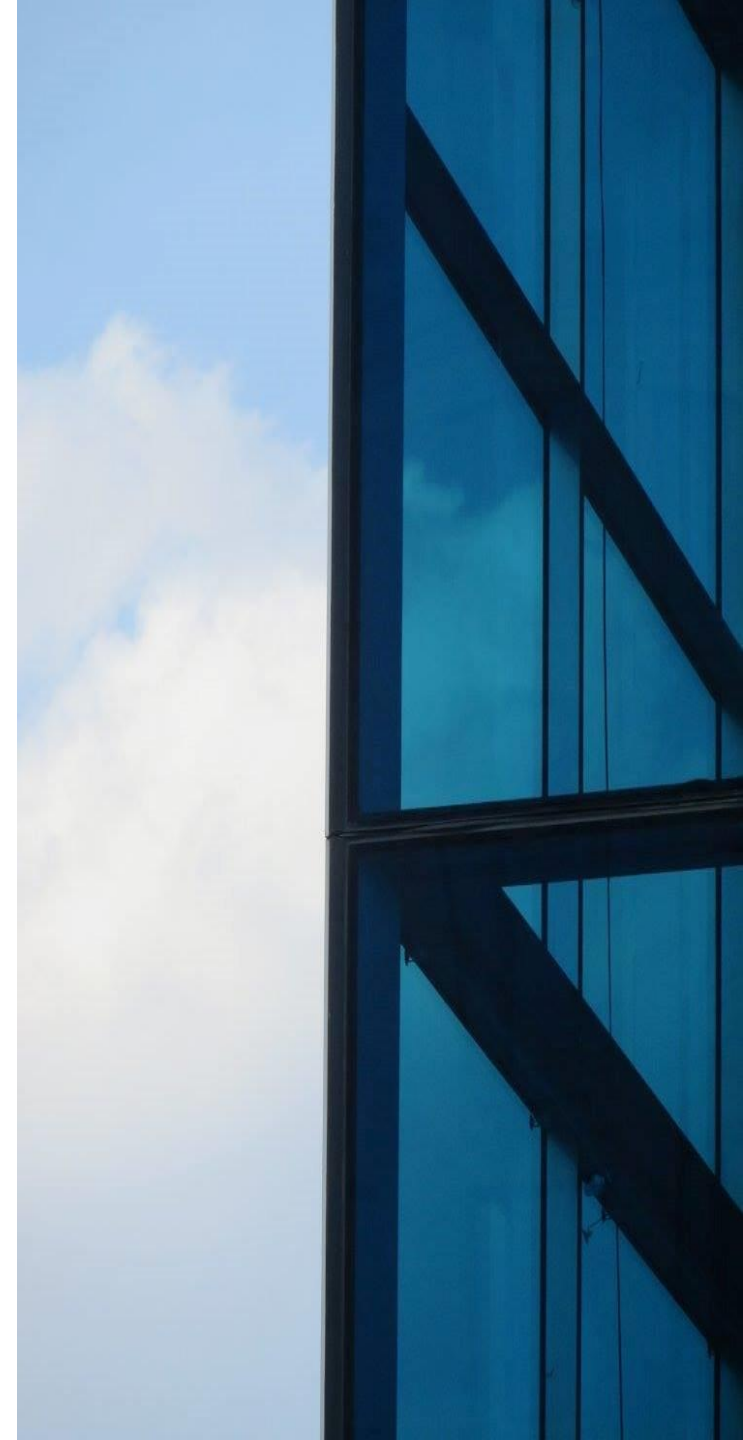


1. Mission

Le Service de la stratégie immobilière (SSI) élabore, recommande et réalise des stratégies immobilières intégrées ainsi que des transactions immobilières, pour l'ensemble des unités de la Ville de Montréal.

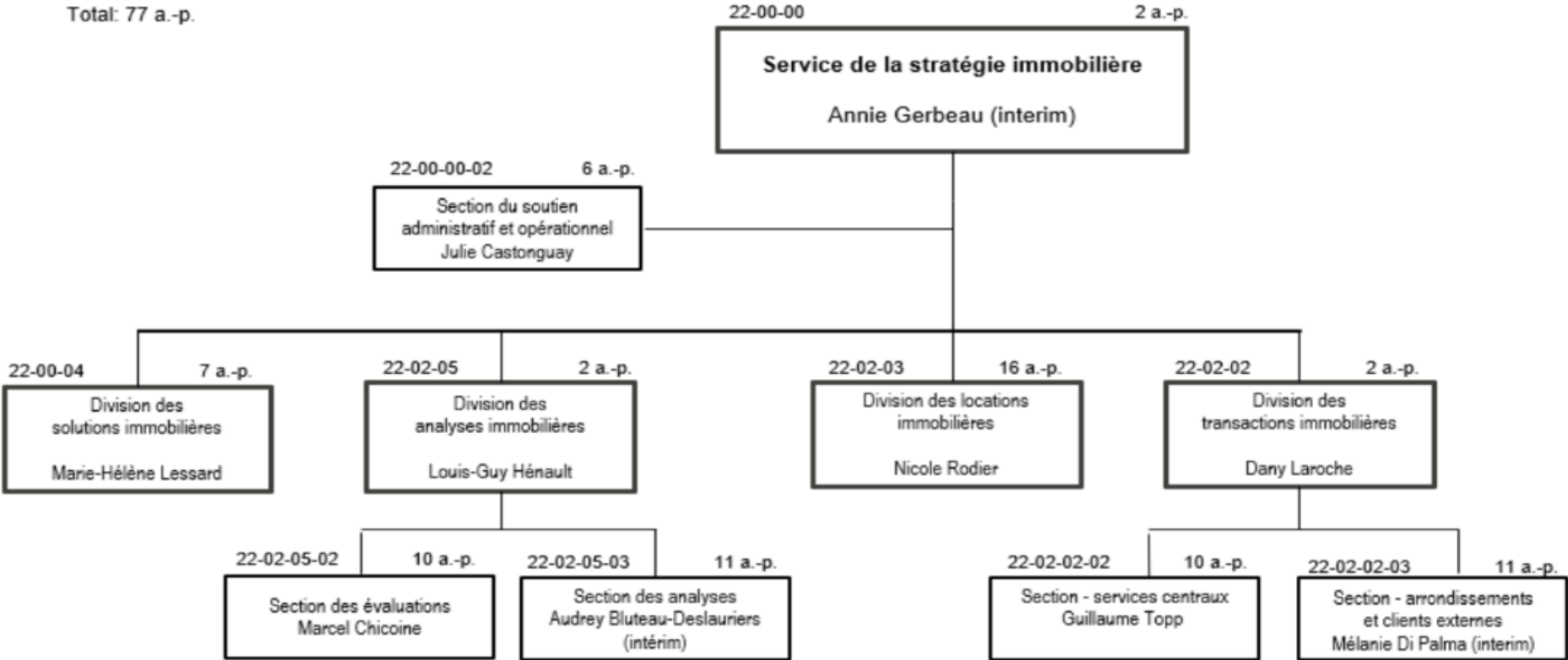
Champs d'action

- Stratégies et analyses immobilières
 - Expertise immobilière
 - Droit de préemption
- Transactions immobilières
 - Acquisition, vente et cession d'immeubles (terrains et bâtiments)
 - Servitude
 - Emphytéose, usufruit, propriété superficière
 - Location et gestion des baux
- Évaluations immobilières et analyses de rentabilité financière
- Plans de développement et de requalification immobiliers



2. Organigramme 2025

Mise à jour: 16 octobre 2024



3. Objectifs et réalisations 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.

- Assujettissement de 185 immeubles au droit de préemption à des fins d'habitation;
- Participation au Bureau de projet Namur De La Savane en particulier au sein de la cellule immobilière (projets promoteurs, liens de désenclavement etc.), développement de stratégies immobilières relatives aux acquisitions nécessaires à l'atteinte des objectifs de développement et aux cessions pour des projets de logements sociaux et abordables. Enfin, analyse des conditions de l'acte de cession de l'hippodrome et recommandations dans un contexte de révision de la gouvernance;
- Acquisition de près de 16 immeubles à des fins d'habitation; 15 ventes ou promesses bilatérales de vente à divers organismes d'habitation (incluant 1 vente à la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) de 20 immeubles dont la Ville détenait les droits emphytéotiques; et 7 prolongations d'emphytéoses auprès de coopératives;
- Analyse de plusieurs sites municipaux en vue de la réalisation de projets d'habitations modulaires d'accompagnement (HMA) destinées aux personnes vulnérables en situation d'itinérance.

3. Objectifs et réalisations 2025

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 (9 acquisitions). Parmi ces acquisitions on retrouve notamment :

- Terrain des Recluses missionnaires, d'une superficie de près de 54 000 m², dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles, pour le Grand parc de l'Est;
- Terrain entourant l'église St-Jax, d'une superficie de 992 m², dans l'arrondissement de Ville-Marie, à des fins de parc local.

3. Objectifs et réalisations 2025

Objectif 3

Réalisations en lien avec les projets de requalification et de développement immobilier :

- Réinventer Montréal/C40-Reinventing Cities: Lancement de l'appel international à projets pour la 3^e édition de cette initiative visant à transformer un site urbain sous-utilisé en haut lieu de développement durable et de résilience;
- Îlot Voyageur Sud (IVS): À la suite de l'appel d'intérêt pour la vente de gré à gré de l'IVS (20 M\$), la proposition conjointe soumise par UTILE et Mondev a été retenue. Ce projet immobilier répond à la vision et aux objectifs de la Ville et totalise environ 1 000 logements, dont plus de la moitié sont des logements sociaux et abordables;
- Théâtre Empress: Poursuite des analyses de rentabilité financière favorisant des scénarios de développement du site. Des négociations sont en cours avec la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) pour le développement d'un projet par l'organisme;
- Cité-des-Hospitalières: Poursuite de l'occupation transitoire et octroi d'un mandat à Entremise visant à élaborer un plan d'affaires pour une requalification de la Cité-des-Hospitalières. Ce mandat vise à réaliser une analyse de faisabilité qui permettra d'identifier les usages pertinents en lien avec la Vision adoptée par la Ville, de proposer un montage financier et un mode de tenure pour la requalification de la Cité-des-Hospitalières.

3. Objectifs et réalisations 2025

Objectif 4

Mise en œuvre des recommandations de la revue des activités et programmes/immeubles visant le SSI. Les actions seront mises en œuvre sur une période de deux ans, soit 2025 et 2026.

- Mise à la disposition des arrondissements :
 - de modèles types d'entente de location pour des terrains et des bâtiments;
 - des processus décrivant les étapes à suivre pour la recherche d'espaces;
 - d'un aide-mémoire décrivant les étapes à suivre pour élaborer les sommaires décisionnels et obtenir les approbations des instances.

3. Objectifs et réalisations 2025

Objectif 5

Uniformisation des pratiques administratives afin d'améliorer la performance opérationnelle.

- Production de l'offre de service du SSI;
- Élaboration de la planification stratégique 2026-2028 du SSI (en cours) et analyse de la méthode de suivi d'avancement des projets;
- Lancement et bonification du microsite du SSI permettant aux employés du SSI de retrouver rapidement les principaux documents, ressources et informations essentielles à l'exercice de leurs fonctions;
- Mise à jour/élaboration de formulaires, gabarits, directives et procédures administratives internes;
- Formations visant à optimiser la qualité rédactionnelle des documents émanant du service, à résoudre les problématiques les plus fréquentes et à faciliter le processus de révision;
- Extraction de rapports mensuels de paiement des factures afin de respecter le délai de paiement (inférieur à 30 jours).

3. Objectifs et réalisations 2025

Objectif 6

Développement du Programme de santé, sécurité et mieux-être du SSI

- Rencontres d'accompagnement et de suivi avec le Service des ressources humaines et des communications afin d'assurer la conformité du SSI aux nouvelles dispositions législatives et réglementaires sur les mécanismes de prévention (*Loi modernisant le régime de santé et de sécurité au travail*);
- Constitution d'une brigade incendie et d'une équipe de secouristes propres au SSI;
- Formation en secourisme aux membres de l'équipe de secouristes et formation aux membres de la brigade incendie pour une évacuation sécuritaire et efficace en cas d'urgence (Plan de sécurité incendie);
- Vérification du matériel et de l'équipement de protection requis pour les employés dans le cadre des mandats du SSI;
- Diffusion de documentation en prévention ainsi qu'en santé, sécurité et mieux-être au travail;
- Signalisation et affichage (tableau dédié et pictogrammes);

Note : Dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires sur les mécanismes de prévention qui sont entrées en vigueur le 1^{er} octobre 2025, l'employeur a l'obligation de mettre en place les obligations prévues à la *Loi modernisant le régime de santé et de sécurité du travail* (LMRSST).

3. Objectifs et réalisations 2025

Objectif 7

Mise en place d'un processus de suivi des obligations découlant des emphytéoses

- Création d'un comité de travail formé de membres des divisions des locations, des analyses et des transactions immobilières;
- Définition du processus de gestion des emphytéoses et du processus de suivi des obligations;
- Analyse des hypothèses de maintenir les emphytéoses sous la forme actuelle ou de les céder aux emphytéotes pour assurer leur capacité à investir à long terme dans les bâtiments et ainsi assurer leur pérennité;
- Produire des recommandations selon les usages (coopératives d'habitation, activités commerciales, communautaires, culturelles);
- Suivi systématique des obligations: Communications auprès des emphytéotes visant à obtenir copie de leurs certificats d'assurance (travail en continu).

3. Objectifs et réalisations 2025

Objectif 8

Coordonner, de concert avec le Service de la gestion et de la planification des immeubles (SGPI), la mise en œuvre de la stratégie sur le parc des bâtiments vacants ou excédentaires de la Ville

- Bâtiments vacants excédentaires (BVE): Présentation et approbation d'une approche révisée par les comités de gestion de la direction générale, puis par le comité d'orientation afin de passer de l'ancien programme *IMPACTE au processus IMPACTE.

*IMPACTE: Initiative montréalaise en vue de la protection, l'amélioration et la conversion des immeubles patrimoniaux excédentaires dans un contexte d'excellence en transition écologique.

4. Bilan en matière de santé et sécurité au travail

Indicateurs	2024	2025
Taux d'absentéisme maladie	3,88 %	3,59 %
Taux d'absentéisme (toutes les absences)	5,53 %	4,75 %
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

1. Indicateurs de performance du service

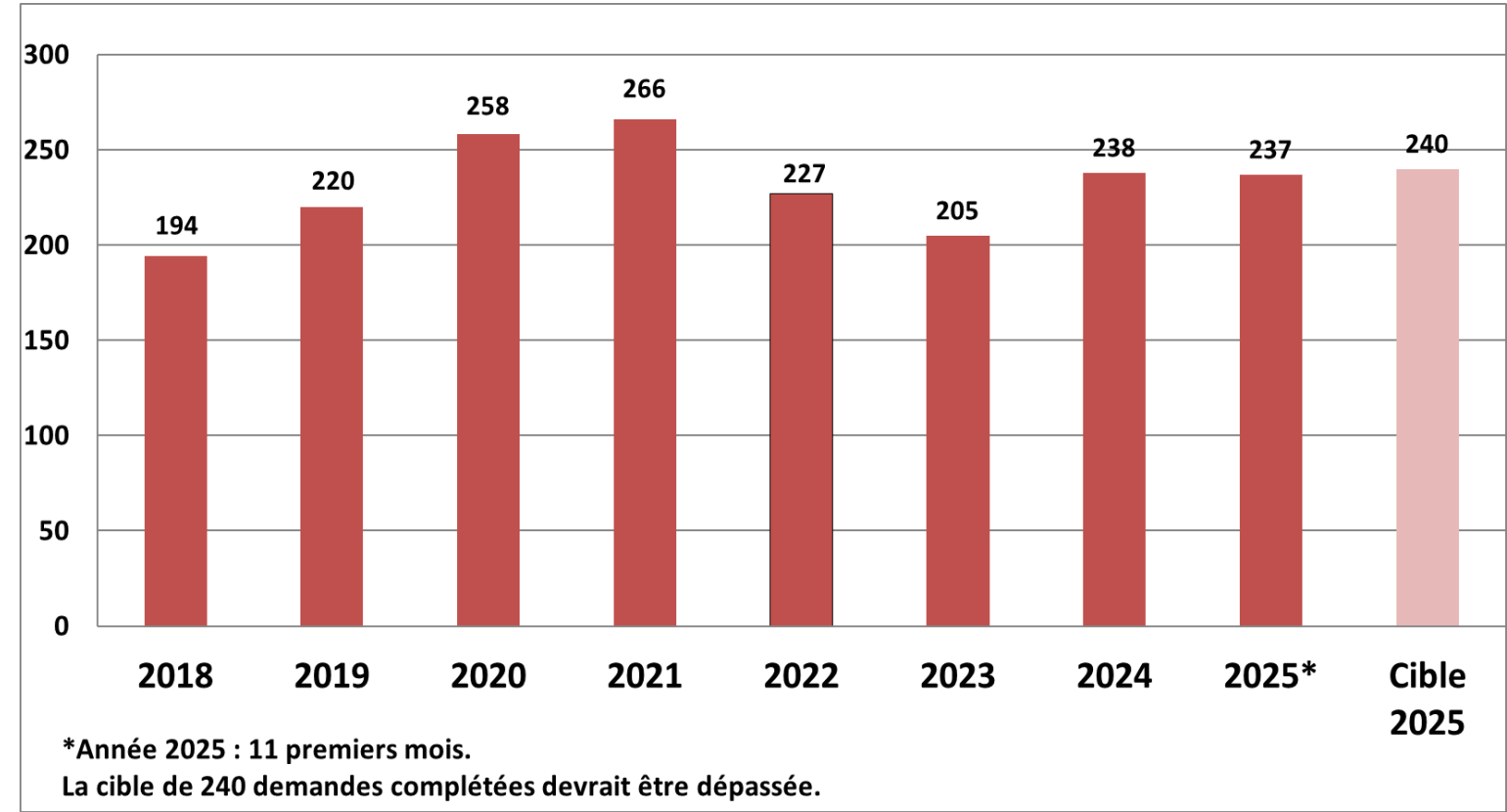


1. Évaluations immobilières: nombre de mandats d'évaluation réalisés
2. Transactions: Montant des ventes réalisées
3. Locations: Types de mandats réalisés
4. Locations: Répartition annuelle des échéances des baux
5. Nombre de demandes reçues via le guichet unique
6. Bilan des dossiers reliés à l'assujettissement au droit de préemption
7. Bilan des dossiers reliés à l'assujettissement au droit de préemption depuis 2018
8. Bilan des avis d'intention d'aliéner reçus depuis 2019 dans le cadre du droit de préemption

1. Indicateurs clés du Service

1.1 Évaluations immobilières

Données en date du 1er décembre 2025



Nombre de mandats d'évaluation réalisés annuellement

Le tableau ci-contre indique le nombre d'évaluations réalisées annuellement par la Section des évaluations de la Division des analyses immobilières de 2018.

La cible pour l'année 2025 est de 240 évaluations, soit 20 opinions par mois.

Au 1er décembre, la Section des évaluations prévoit dépasser sa cible et ainsi atteindre près de 250 évaluations d'ici la fin de 2025.

1. Indicateurs clés du Service

1.2 Transactions/ventes

Données en date du 31 décembre 2025

	Réel	Prévisionnel	Total
2025	70 708 031 \$	9 700 136 \$	80 408 167 \$

Montant des ventes réalisées

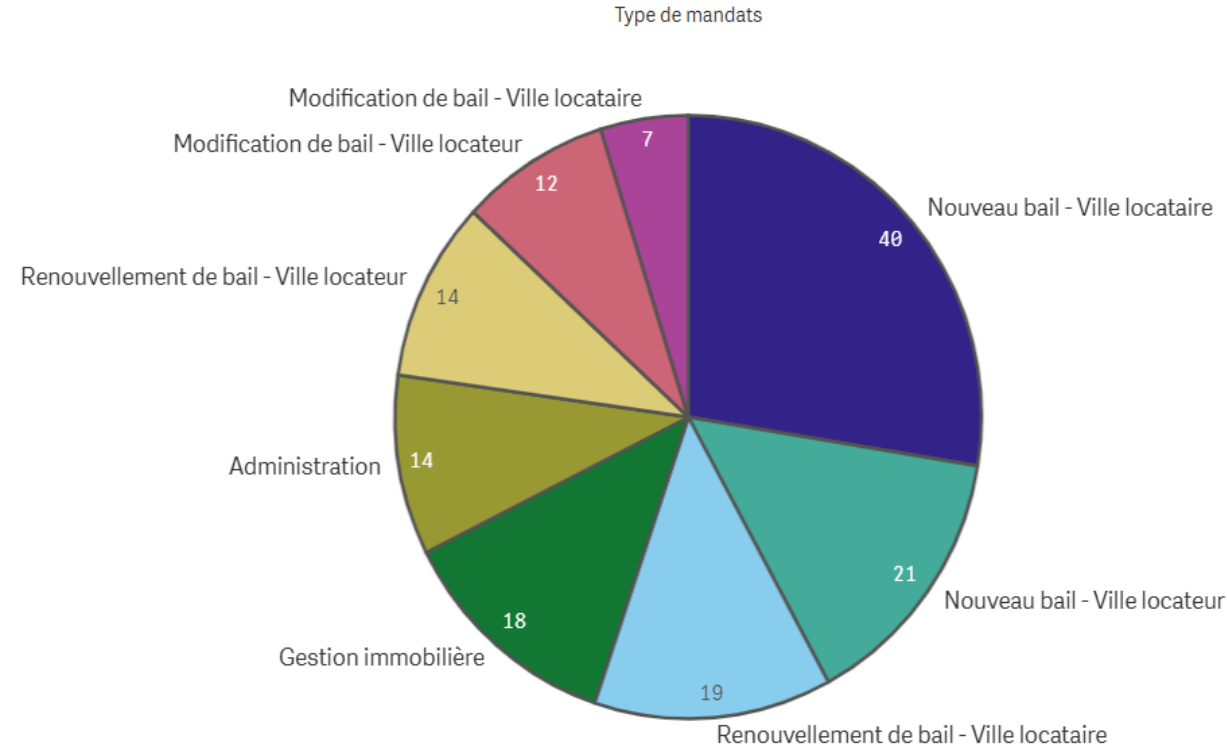
Le tableau ci-contre indique le montant des ventes réel et prévisionnel par la Division des transactions immobilières pour 2025. Le montant prévisionnel vise des transactions approuvées par les instances et qui devraient être encaissées d'ici la fin de l'année 2025.

L'ensemble de ces ventes totalise un montant de plus 80 M\$.

1. Indicateurs clés du Service

1.3 Types de mandats réalisés par la Division des locations immobilières

Données en date du 30 septembre 2025



Type de mandats

- Nouveau bail - Ville locataire
- Nouveau bail - Ville locateur
- Renouvellement de bail - Ville locataire
- Gestion immobilière
- Administration
- Renouvellement de bail - Ville locateur
- Modification de bail - Ville locateur
- Modification de bail - Ville locataire

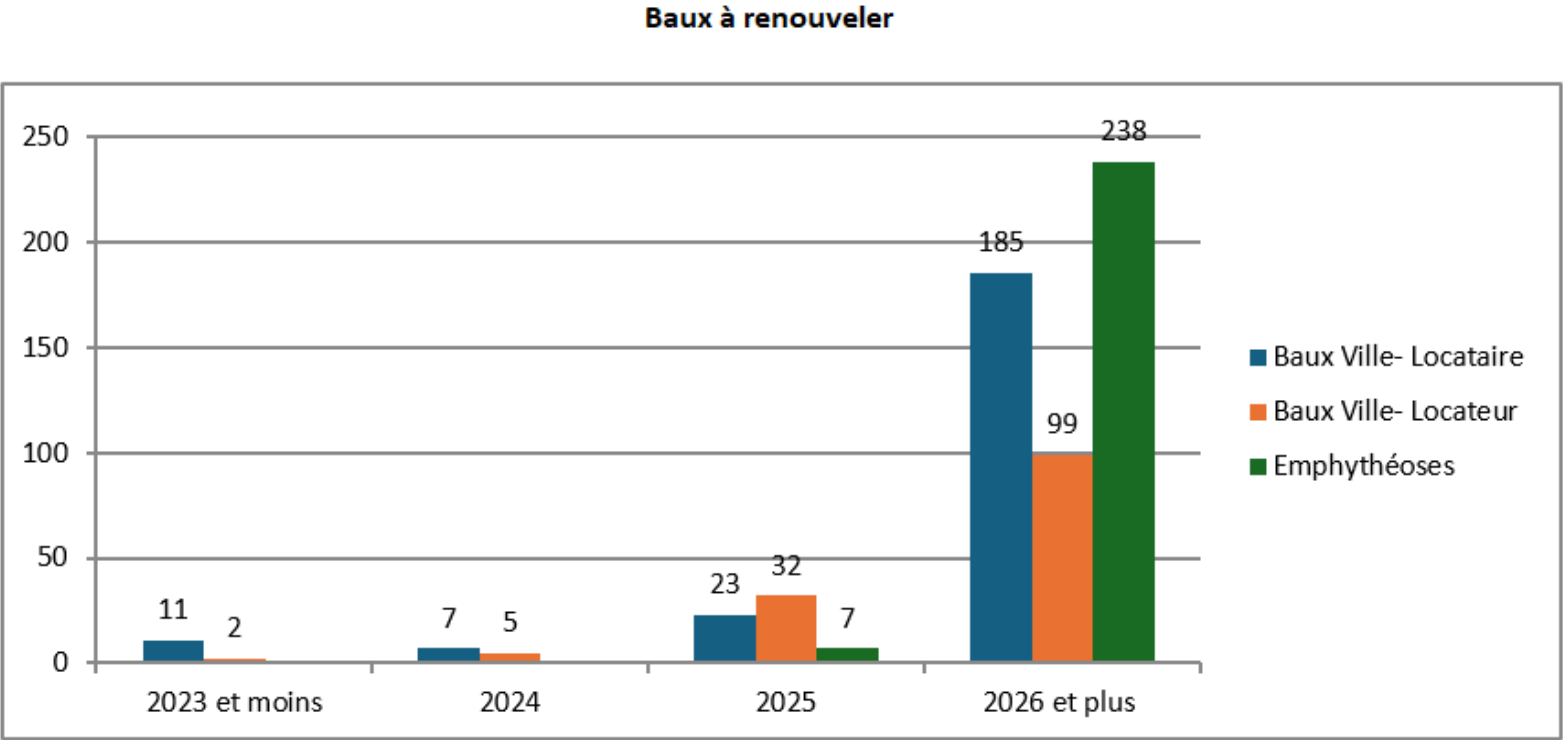
Types de mandats

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 2025



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

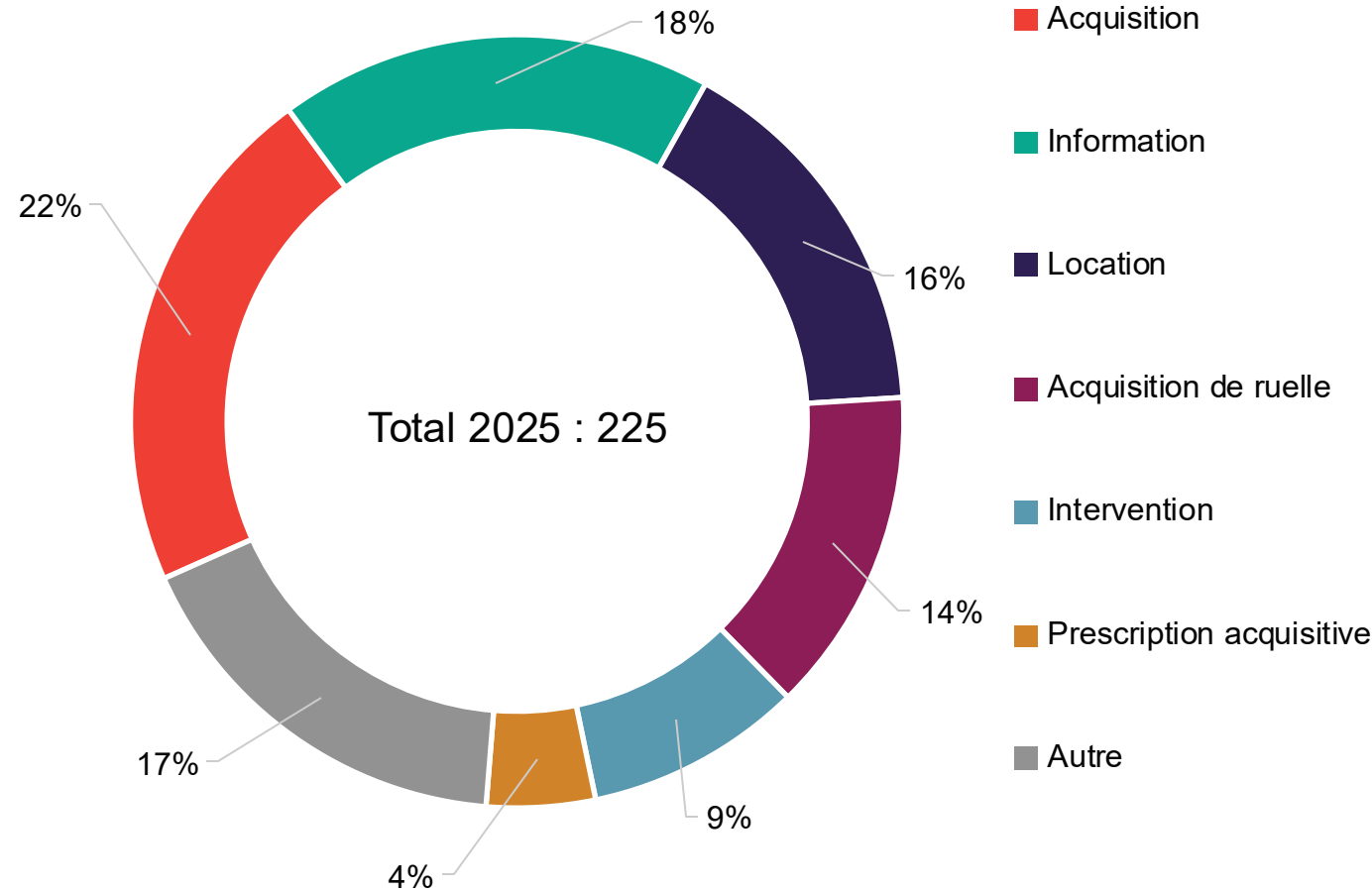
L'objectif de la Division des locations immobilières est de conclure les ententes de renouvellement des baux avant leur échéance.

En 2025, le volume des baux à renouveler représente environ 10 % 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 30 novembre 2025



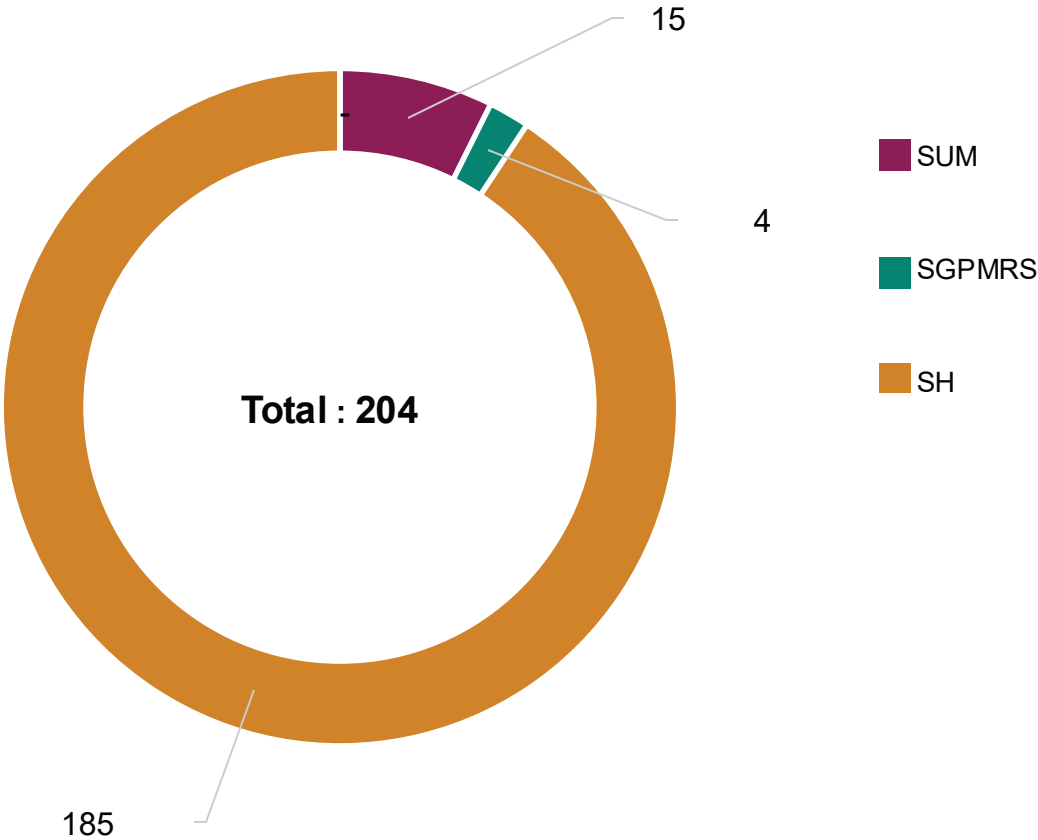
Le tableau ci-contre présente le type de demandes reçues via le guichet unique* pour l'année en cours.

* Demandes provenant de l'interne et de l'externe via la boîte courriel immeubles.info@montreal.ca

1. Indicateurs clés du Service

1.6 Bilan 2025 des dossiers liés à l'assujettissement au droit de préemption

Données en date du 30 novembre 2025



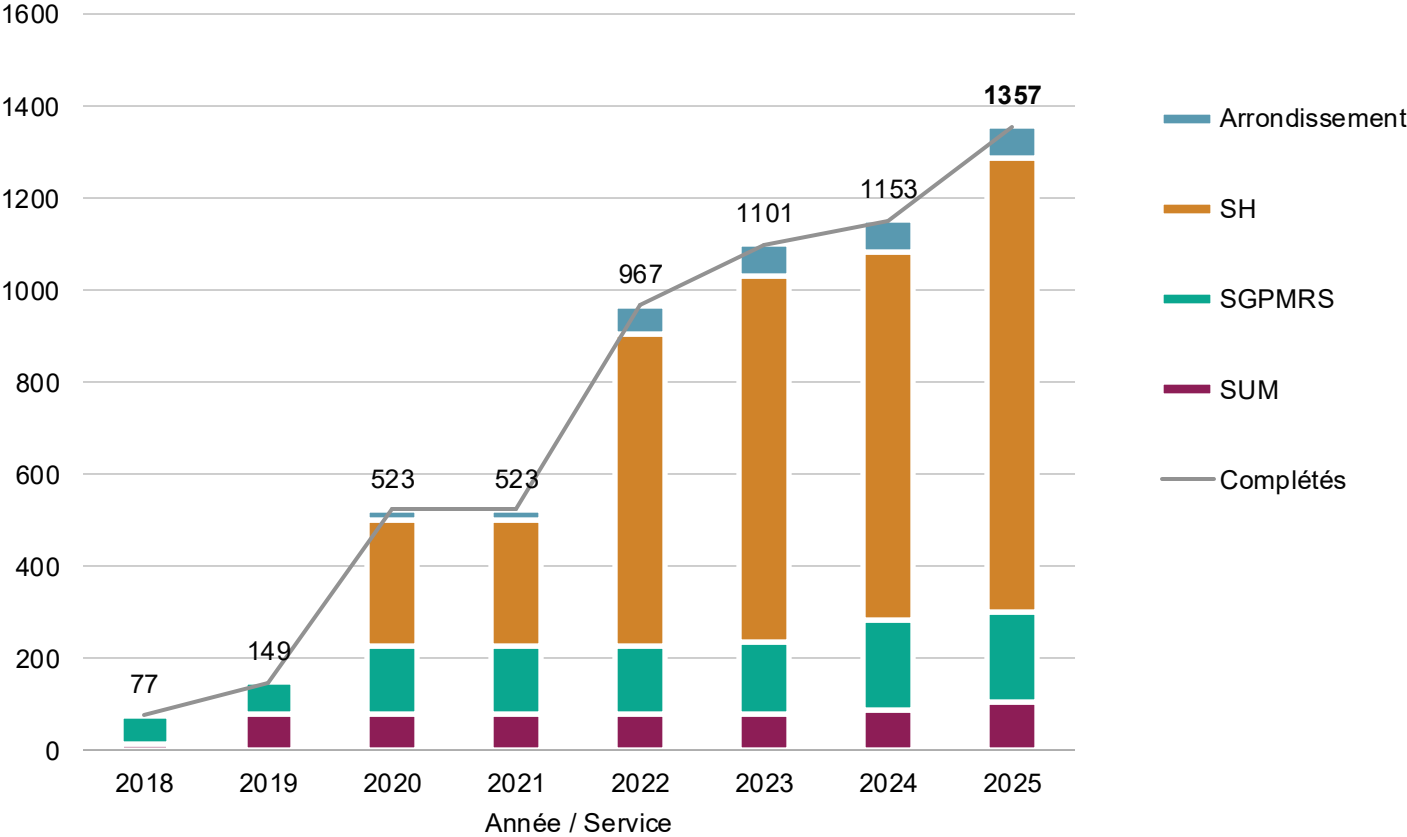
Le tableau ci-contre présente le bilan 2025 des dossiers liés à l'assujettissement au droit de préemption.

1. Indicateurs clés du Service

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

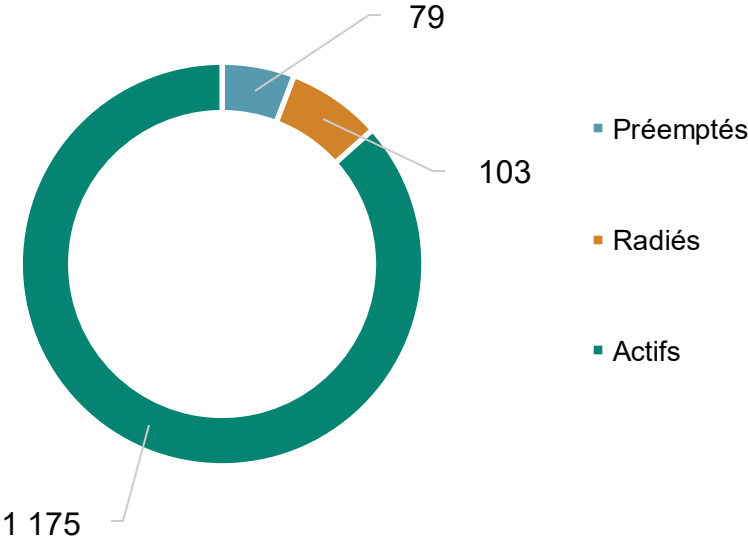
Données en date du 30 novembre 2025

Cumul des assujettissements, depuis 2018



Les tableaux ci-contre et ci-dessous présentent le bilan des dossiers liés à l'assujettissement au droit de préemption depuis 2018.

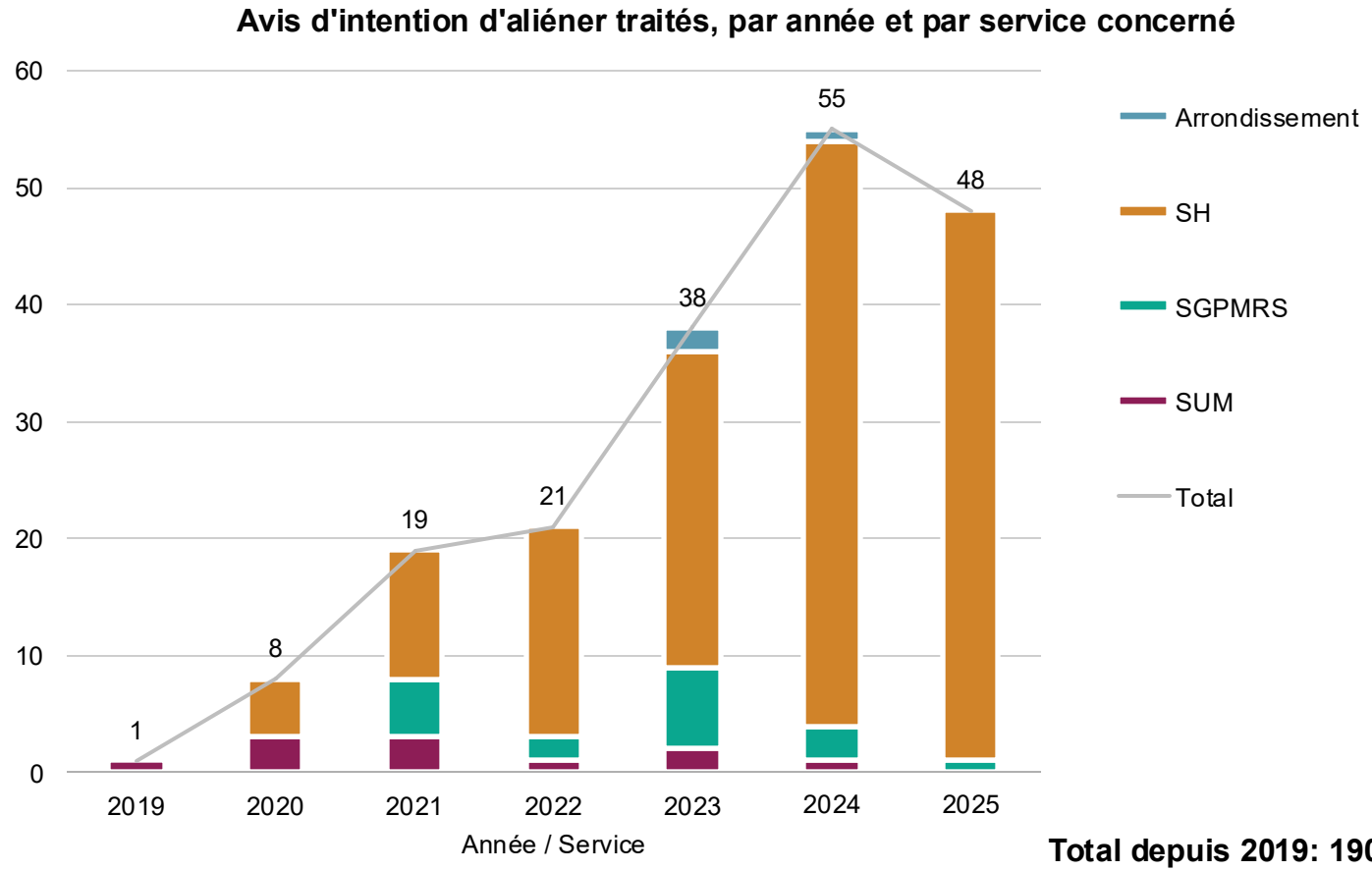
Statut des assujettissements



1. Indicateurs clés du Service

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

Données en date du 30 novembre 2025



Le tableau ci-contre présente le bilan des dossiers reliés au traitement des avis d'intention d'aliéner reçus dans le cadre de l'exercice du droit de préemption.

2. Indicateurs clés — diversité en emploi — Représentation

Représentation des groupes visés par l'accès à l'égalité en emploi au 30 septembre 2025

Groupe visé	1 ^{er} octobre 2024 au 30 septembre 2025	
Femmes	51	68 %
Autochtones	1	1,33 %
Minorités visibles	12	16 %
Minorités ethniques	4	5,33 %
Personnes handicapées	0	0 %
Total d'employé(e)s ¹	76	

1. Ce nombre représente le total des employées et des employés actifs visés par l'accès à l'égalité en emploi. Une personne peut appartenir à plus d'un groupe.

3. Indicateurs clés — diversité en emploi — Embauche

Embauche des groupes visés par l'accès à l'égalité en emploi

Groupe visé	1 ^{er} octobre 2024 au 30 septembre 2025	
Femmes	N/A	N/A
Autochtones	N/A	N/A
Minorités visibles	N/A	N/A
Minorités ethniques	N/A	N/A
Personnes handicapées	N/A	N/A
Total des embauches	4 ¹	

1.Ce nombre représente le total des employées et des employés embauchés et visés par l'accès à l'égalité en emploi. Une personne peut appartenir à plus d'un groupe.

4. Budget 2026 – Revenus et dépenses par objets

Revenus par objets

(en milliers de dollars)

	Réel comparatif 2021	Réel comparatif 2022	Réel comparatif 2023	Réel comparatif 2024	Prévision comparative 2025	Budget comparatif 2025	Budget 2026
Autres services rendus	12 792,5	13 391,8	14 964,1	16 036,6	11 924,6	14 142,2	11 387,1
Autres revenus	15 214,1	1 942,4	3 461,3	4 496,4	82 824,3	11 993,3	14 770,2
Total	28 006,6	15 334,2	18 425,4	20 533,0	94 748,9	26 135,5	26 157,3

Dépenses par objets

(en milliers de dollars)

	Réel comparatif 2021	Réel comparatif 2022	Réel comparatif 2023	Réel comparatif 2024	Prévision comparative 2025	Budget comparatif 2025	Budget 2026
Rémunération et cotisations de l'employeur	9 716,7	8 242,2	7 748,9	8 247,4	9 014,3	9 394,9	9 671,1
Transport et communication	10,2	37,0	55,1	57,6	71,7	93,7	78,4
Services professionnels	97,8	105,9	56,7	215,5	668,1	866,1	1 015,5
Services techniques et autres	180,6	73,6	183,9	254,6	342,3	146,1	373,3
Location, entretien et réparation	49 681,6	47 247,0	49 658,6	50 642,4	51 376,4	51 090,8	47 710,2
Biens non durables	784,5	0,5	9,1	22,0	20,7	24,0	16,6
Biens durables	17,6	4,7	4,3	1,2	38,4	38,4	30,0
Frais de financement	-	-	201,0	1 637,2	1 792,9	1 792,9	2 321,1
Contributions à des organismes	-	6 331,9	-	-	-	-	-
Autres objets	293,2	-	-	-	-	-	-
Financement	-	-	0,1	121,9	-	-	-
Total	60 782,2	62 042,8	57 917,7	61 199,8	63 324,8	63 446,9	61 216,2

5. Budget 2026 – Revenus et dépenses par objets – explications d'écarts

Revenus

- Indexation des revenus reliés à la tarification et ajustements de quelques baux: + 21,8 k\$

Dépenses

Volet rémunération:

- Indexation et ajustements à la rémunération: + 276,2 k\$

Volet autres dépenses:

- Indexation et ajustements budgétaires: + 347,1 k\$
- Variation budgétaire nette au niveau des locations (ajouts et fins de baux) : (2 854 k\$)

6. Budget 2026 – Dépenses par catégories d'emplois (a-p,)

Dépenses par catégories d'emplois

	(en milliers de dollars)					
	Budget comparatif 2021	Budget comparatif 2022	Budget comparatif 2023	Budget comparatif 2024	Budget comparatif 2025	Budget 2026
Rémunération et cotisations de l'employeur						
Cadres de gestion	922,9	933,7	973,0	1 477,3	1 787,1	1 855,4
Cols blancs	2 049,0	2 225,3	2 397,3	2 388,5	2 279,4	2 370,2
Professionnels	5 429,6	5 562,1	6 204,6	5 567,4	5 694,1	5 812,8
Gestion des postes vacants	(290,3)	(294,3)	(296,3)	(290,0)	(365,7)	(367,3)
Total	8 111,2	8 426,8	9 278,6	9 143,2	9 394,9	9 671,1

9. Liste des acronymes

a.-p.	année-personne
BRGM	Bureau des relations gouvernementales et municipales
BVE	Bâtiments vacants et excédentaires
CSS	Centre de services scolaire
CSSDM	Centre de services scolaire de Montréal
É.A.	Évaluateur agréé
FUSL	Fiducie d'utilité sociale Louvain
IVS	Ilot Voyageur Sud
HMA	Habitation modulaire d'accompagnement
OBNL	Organisme à but non lucratif
OMHM	Office municipal d'Habitation de Montréal
PBE	Planification des besoins en espace
PTRDI	Planification triennale de répartition et de destination des immeubles
REM	Réseau express métropolitain
SAJ	Service des affaires juridiques
SDEL	Société de développement écoquartier Louvain est
SGPI	Service de la gestion et de la planification des immeubles
SGPMRS	Service des Grands parcs, du Mont-Royal et des sports
SH	Service de l'habitation
SHU	Site d'hébergement d'urgence
SHDM	Société d'habitation et de développement de Montréal
SPAR	Société de patrimoine Angus résidentiel
SPVM	Service de police de la Ville de Montréal
SUM	Service de l'urbanisme et de la mobilité



Annexes

Illustrations et exemples

1. Exemple de projet de requalification et de développement : Îlot Voyageur Sud



Vision du projet

Dans le cadre de la Stratégie centre-ville, la Ville de Montréal souhaite contribuer à sa relance économique, notamment dans les secteurs névralgiques du Quartier latin et du Village. Le redéveloppement du site de l'Îlot Voyageur Sud (IVS) en constitue l'un des éléments majeurs, notamment considérant sa localisation exceptionnelle dans l'arrondissement de Ville-Marie. Parmi les grands objectifs mis de l'avant, mentionnons le développement d'un projet structurant contribuant à revitaliser le secteur, l'offre des logements locatifs et familiaux, ainsi que l'implantation d'activités commerciales et communautaires au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Le projet retenu

La proposition qui a été retenue prévoit un immeuble entre 14 et 20 étages totalisant plus de 1 000 unités d'habitation locatives. Parmi les logements abordables, environ 430 seront destinés à la clientèle étudiante. La Maison des gens de lettres, un complexe unique d'habitation sociale porté par une alliance d'acteurs du milieu littéraire et communautaire, permettra également à 100 logements à but non lucratif de voir le jour. Le projet présenté prévoit également des espaces commerciaux et communautaires au rez-de-chaussée. Il va donc permettre d'élargir l'offre d'activités commerciales et communautaires, accessibles à la collectivité et adaptées aux besoins du secteur.

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 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)

2. Réinventer Montréal/C40-*Reinventing Cities*



Imaginer le 150 Louvain Ouest

En juin 2025, le SSI a procédé au lancement de l'appel international à projets *Reinventing Cities* du C-40, visant le terrain situé au 150, rue de Louvain Ouest, dans l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville.

Ce site présente pour Montréal une opportunité unique de créer un espace urbain innovant et multifonctionnel s'inspirant du thème de l'appel à projets *Quartier des proximités*. Un projet ambitieux, un modèle de développement urbain durable et inclusif, qui promet de transformer ce site vacant de quelque 45 000 mètres carrés en quartier vibrant et attractif, répondant aux besoins des générations actuelles et futures.

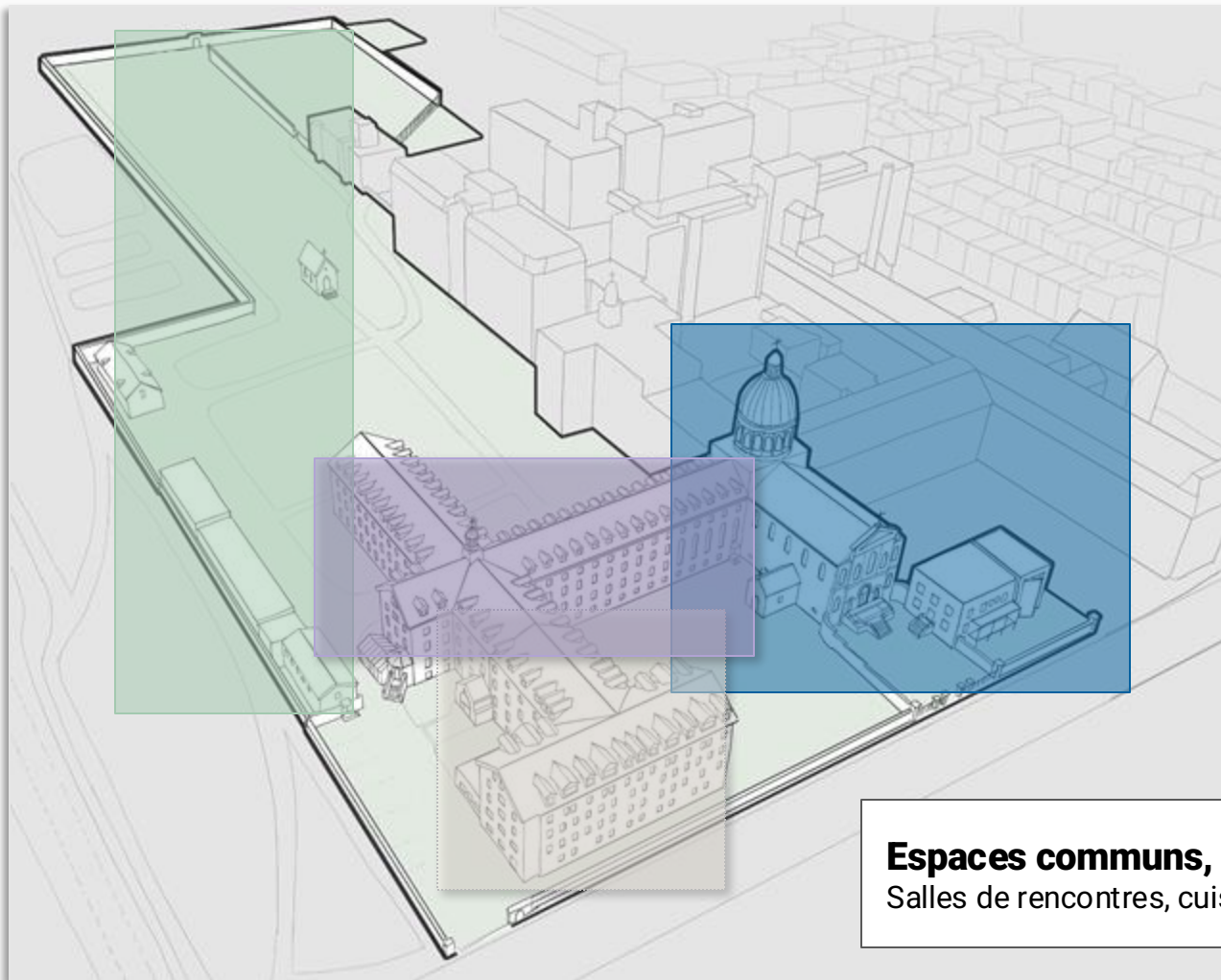
Le projet vise la vente du terrain au lauréat de Réinventer Montréal 2025-2026 pour la réalisation de son projet, suivant la sélection du meilleur projet répondant aux critères établis.

Le site deviendra un véritable quartier vivant réunissant des immeubles résidentiels, des commerces, des bâtiments industriels légers et des espaces publics, le tout à proximité des pistes cyclables et des transports en commun.

3. Cité-des-Hospitalières - Vision de développement du site

**Pôle Soins et
Guérison**

**Pôle Accueil et
Hospitalité**



**Pôle Culture et
Partage**

Pôle Nature et Bien-être

Espaces communs, de services et administratifs
Salles de rencontres, cuisine communautaire, bureaux, etc.

4. Exemple d'acquisition pour fins de grands parcs - Recluses missionnaires (Grand parc de l'Est)



Mandaté par le Service des Grands parcs, du Mont-Royal et des sports (SGPMRS), le Service de la stratégie immobilière a procédé à l'acquisition d'un terrain de 53 880 m², propriété de Les Recluses Missionnaires, dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, à des fins d'agrandissement du Grand parc de l'Est,

Cet emplacement comprend un monastère d'une superficie de 3 515 m², un garage et quatre bâtiments (ermitages).

La propriété fait partie de l'écoterritoire de la Trame verte de l'Est. Elle comprend des milieux humides à protéger et une partie du terrain se situe en zone inondable.

5. Exemple d'acquisition en vue du maintien de logements hors marché : Carrefour des neiges



En février 2025, à la suite de l'exercice de son droit de préemption, la Ville a acquis pour un montant de 103,8 M\$ un portefeuille de 31 immeubles résidentiels comprenant un total de 717 logements. Ces immeubles sont situés sur les avenues Bedford, Barclay, Darlington, sur la rue Goyer et sur le chemin Hudson, dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce. Dans le cadre de cette acquisition, la Ville a conclu une convention de gestion avec l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM).



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



4755, avenue de Courtrai



7485-7487, 18^e Avenue



1960-1968, avenue Parthenais



8215, rue Hochelaga (Cinéma Paradis)

7. Exemple de vente à des fins industrielles : Hypertec



En février 2025, Hypertec Immobilier inc. a signé l'acte de vente par lequel l'entreprise acquiert de la Ville un terrain vacant d'une superficie de plus de 37 000 m² et situé dans l'arrondissement de Lasalle.

Hypertec, leader mondial des technologies de pointe, construira un bâtiment industriel exemplaire en termes d'innovation, d'écologie et de durabilité comprenant une emprise au sol d'au moins 10 000 m².

L'investissement stratégique projeté s'élève à plus de 250 millions de dollars et permettra de soutenir plus de 800 emplois, en plus de contribuer au développement et au rayonnement économique de la métropole.

8. Exemples de locations – Ville locataire: Bureaux administratifs de la Ville



801, rue Brennan



303, rue Notre-Dame Est



5800, rue Saint-Denis



Les Cours Mont-Royal



1611, boulevard Crémazie Est

8. Exemples de locations – Ville locataire: Immeubles divers



Poste de quartier 48 du SPVM



Centre de formation du Service de l'eau

9. Exemples de locations – Ville locateur : Immeubles divers



Marché Atwater



Marché Bonsecours



Cité-des-Hospitalières



Centre Strathearn



Coordonnées

Service de la stratégie immobilière

Annie Gerbeau, directrice

303, rue Notre-Dame Est, 2e étage

Montréal, Québec H3Y 3Y8

annie.gerbeau@montreal.ca