

**Council Member Inquiry Form**  
**Demande de renseignements d'un membre du Conseil**

**Subject: Real Estate Property Acquisitions**

**Objet : Acquisition de biens immobiliers**

**Submitted at:** Finance and Corporate  
Services Committee

**Présenté au :** Comité des finances et des  
services organisationnels

**From/Exp. :**

**Date:** October 14, 2025

**File/Dossier :**

Councillor/Conseiller(e) :  
G. Gower (au nom de  
S. Desroches)

**Date :** Le 14 octobre 2025

FCSC 2025-03

**To/Destinataire :**

Debbie Stewart, General Manager, Strategic Initiatives

**Inquiry:**

The timely acquisition of real estate property is critical to advancing public housing, infrastructure, and transit projects that support growth and renewal across the city. Delays in securing required property can stall construction, increase costs, and impact the delivery of essential infrastructure that residents rely on. This work must be approached with urgency and strong coordination across departments to ensure projects proceed without unnecessary delay. The same urgency is also needed from our federal and provincial partners, who own significant parcels of property required for local priorities. Ultimately, this property—whether held by any order of government—is owned by the same person: the taxpayer, who rightly expects results when it comes to the delivery of housing and key infrastructure.

Inquiry:

- 1. How is the City of Ottawa ensuring that the acquisition of real estate property for public housing, transportation, and infrastructure projects is being approached with a sense of urgency?**

**Response:**

The City of Ottawa approaches the acquisition of real estate for public housing,

transportation, and infrastructure projects with a strong sense of urgency by aligning property acquisitions with Council-approved priorities, budgets, and project timelines. The acquisition process is initiated once internal City departments confirm a Council-approved project and funding authority. Upon initiation, the Real Estate team (within Housing Solutions, Real Estate and Investments Services) assigns acquisition staff who undertake the due diligence process, including obtaining appraisals to establish fair market value.

To expedite delivery, multiple City divisions are engaged concurrently: Surveys and Mapping prepares reference plans (R-Plans) and confirms property boundaries and title information; Environmental Services reviews historical land use and identifies any potential contamination or remediation requirements; Legal Services provides legal advice and prepares the necessary transactional documentation; and Asset Management conducts a Building Condition Assessment when improvements are present on the property.

This coordinated approach reduces timelines while ensuring that all technical, legal, and environmental considerations are addressed, and City Policies are followed. Throughout the process, acquisition staff engage in negotiations with the property owner or vendor, representing the best interests of the City and the internal client, while working toward the execution of an agreement of purchase and sale and timely closing.

For transportation corridor projects such as roads and LRT, urgency is further driven by the need to secure continuous corridors and provide timely access to lands required for staged construction. The City prioritizes early acquisition or possession of critical parcels to avoid construction delays and cost escalation.

By combining early project validation, concurrent due diligence, and proactive negotiations, the City ensures that real estate acquisitions are completed efficiently, responsibly, and in support of critical public infrastructure and housing objectives.

Staff also proactively monitor the real estate market and conduct ongoing reviews of surplus public properties, including federal and school board assets, to identify, evaluate, and advance viable sites for affordable housing, transitional housing, and other public uses, where feasible.

## 2. What internal service standards or performance targets guide the City's real estate property acquisition process?

### Response

The City of Ottawa's real estate property acquisition process is guided by established internal service standards, legislative requirements, and project-specific performance targets that are aligned with Council-approved project schedules.

Project timelines and acquisition milestones are initially identified by the client department based on the delivery requirements of the proposed project. The Real Estate team works collaboratively with client groups at the early planning stage to confirm acquisition strategies, identify risks, and establish realistic timelines for securing required property interests, whether in fee simple or through partial interests such as easements.

Service standards are informed by the complexity of each acquisition and the scope of due diligence required, including property appraisals, surveys, environmental review, legal analysis, and negotiations. These activities are managed and monitored against key milestones to support timely delivery.

For major transportation corridor projects, acquisition service standards are established at the program or corridor level, with prioritized milestones tied to construction phasing and contract delivery rather than individual parcel acquisition.

In circumstances where voluntary acquisition is not achievable, the City defaults to an expropriation. Client departments are advised that the process is governed by the *Expropriations Act* and associated statutory timelines. As a result, a minimum timeframe of approximately 18 months is required to complete an expropriation, inclusive of notice requirements, statutory waiting periods, and compensation determination processes.

For major transportation corridor projects such as roads and the LRT corridor, the City may obtain possession of required property interests before final compensation is fully settled in order to maintain construction schedules and corridor continuity. The *Expropriations Act* permits possession following completion of statutory requirements with an estimated settlement payment in, recognizing that final compensation, particularly for complex or partial takings, may require additional time for appraisal review, negotiation, or adjudication. This

approach allows critical projects to proceed without delay while fully preserving the property owner's right to fair and equitable compensation through established statutory processes.

- 3. What is the standard, range, and/or average timeframe for completing a real estate property acquisition from:**
  - a. Private ownership;**
  - b. The federal government; and**
  - c. The provincial government?**

**Response:**

The timeframe for completing a real estate property acquisition varies depending on ownership, complexity, statutory requirements, and the scope of due diligence. Timelines are also influenced by the negotiation process and the vendor's level of motivation. Based on historical experience, the following ranges are generally applicable:

**a. Private ownership (negotiated or expropriated acquisitions):**

Acquisitions from private property owners typically range from approximately 3 to 18 months. Negotiated acquisitions may be completed more quickly where title is clear, property interests are straightforward, and agreement on compensation is reached efficiently. Timelines may extend where issues such as title defects, servitudes, environmental uncertainty, partial takings, or other approvals arise.

In cases of expropriation, while possession may be secured earlier, final compensation determination and resolution may extend beyond this timeframe due to statutory processes and potential tribunal proceedings.

**b. Federal government (Crown land transfers or surplus federal lands):**

Acquisitions involving federal Crown lands are subject to federal disposal processes and approvals, resulting in highly variable timelines. These acquisitions may take from several months to more than two years, depending on whether the lands are declared surplus by the federal government, environmental review requirements, participation in federal initiatives such as the Canada Public Land Bank and the negotiation of intergovernmental agreements pertaining to future use or program funding.

### **c. Provincial government land acquisitions:**

Acquisitions from the Province of Ontario also range from approximately 3 to 18 months. Timelines depend on the nature of the property interest being acquired, required ministerial or agency approvals, provincial processes, and the negotiation and execution of use and funding agreements.

### **4. How many active real estate property acquisition files currently involve land owned by the federal or provincial governments?**

#### **Response:**

Property acquisition portfolio: The acquisition team is currently managing approximately 105 active projects, representing roughly 1,010 individual property interests. A property interest is a legal right or claim held by a person or entity in property, including the rights to possess, use, transfer, or exclude others. At this time, the portfolio does not include any provincially owned property interests. Approximately 170 of the property interests are federally owned.

These interests include approximately 750 consents, with the balance comprising fee simple acquisitions, easements, licences, and temporary occupancy agreements. Project timelines and scope evolve as infrastructure priorities shift and negotiations progress, requiring ongoing coordination with internal clients and external stakeholders. In addition, staff provide property research, valuation support, and budget estimates for environmental assessments and capital projects. The portfolio also includes expropriation processes associated with major infrastructure initiatives.

LRT Property Portfolio: the LRT property team is actively engaged in two LRT lines under construction and one line in operation, as well as ongoing responsibilities related to the Nylene corridor. This work encompasses approximately 260 kilometres of active and inactive rail infrastructure and involves more than 1,500 individual property interests. Approximately 578 of these property interests are federally owned and 85 are owned provincially.

These include fee acquisitions, easements, licences, temporary occupancies, memoranda of understanding, memoranda of agreement, and complex third-party interface arrangements, all of which require continuous stewardship as projects transition from construction to operation.

**5. Is there annual reporting on real estate property acquisition timeframes that indicates timelines for private, federal, and provincial transactions? If not, can such a reporting process be developed?**

**Response:**

Given the significant variability across projects and ownership types, a standardized, time-based reporting framework would provide limited comparative or performance value and may not meaningfully reflect the complexity or drivers of individual acquisition files. Instead, the City currently reports on real estate transactions and acquisition progress through project-specific staff reports and Council submissions, particularly where expropriation authority, significant financial commitments, or strategic property interests are involved.

Acquisition timelines are highly variable and are influenced by a broad range of project-specific factors, including project urgency, property complexity, statutory and legislative requirements, environmental conditions, and the willingness and readiness of property owners to transact. Given the unpredictability of acquisition timelines, the City does not maintain a formal, annual reporting framework that would track and publish real estate acquisition timelines by ownership category (private, federal, or provincial). For example, in optimal circumstances, negotiated acquisitions involving partial interests in private property may be completed within approximately 3 to 6 months. In contrast, acquisitions requiring expropriation are governed by the *Expropriations Act* and are subject to prescribed statutory processes, commonly extending to 12 to 18 months or longer. Acquisitions involving federal or provincial lands are further shaped by other level of governments' approval processes, surplus land declarations, policy considerations, and program-specific requirements, and may range from several months to multiple years for large-scale infrastructure initiatives such as transit expansions.

**Demande de renseignements**

L'acquisition en temps opportun de biens immobiliers est essentielle à l'avancement des projets de logements sociaux, de transport et de transport en commun qui sous-tendent la croissance et le renouveau dans toute la ville. Les retards d'acquisition peuvent ralentir les travaux de construction, faire augmenter les coûts et nuire à l'aménagement des infrastructures essentielles aux résidents. Les acquisitions doivent se faire rapidement et demandent une grande

coordination entre les directions générales si l'on veut éviter les retards inutiles. Nos partenaires fédéraux et provinciaux, qui possèdent d'importantes parcelles de terrains nécessaires à la réalisation des priorités locales, doivent garder à l'esprit cette urgence. En définitive, les biens immobiliers, peu importe l'ordre de gouvernement qui les détient, appartiennent à la même personne : le contribuable, qui attend à juste titre des résultats en matière de logement et d'infrastructures clés.

Demande de renseignements :

**1. Comment la Ville d'Ottawa veille-t-elle à ce que l'acquisition des biens immobiliers destinés aux projets de logements sociaux, de transport et d'infrastructure soit effectuée rapidement?**

**Réponse**

La Ville d'Ottawa aborde l'acquisition de biens immobiliers destinés aux projets de logements sociaux, de transport en commun et d'infrastructure avec un vif sentiment d'urgence en alignant les acquisitions de propriétés sur les priorités, les budgets et les échéanciers des projets approuvés par le Conseil. Le processus d'acquisition est amorcé une fois que les directions générales internes de la Ville confirment un projet approuvé par le Conseil et l'autorisation de financement. Dès la mise en train, l'équipe des Biens immobiliers, qui fait partie des Services des solutions de logement, de l'immobilier et des investissements, affecte sans délai du personnel s'occupant des acquisitions, lequel entreprend le processus d'examen préalable, ce qui inclut l'obtention des évaluations afin d'établir la juste valeur marchande.

De nombreuses divisions de la Ville sont mises à contribution simultanément afin d'accélérer la réalisation. La Direction des levés et de la cartographie prépare des plans de renvoi, et confirme les limites de propriété et l'information sur les titres; les Services environnementaux examinent l'utilisation historique des sols et déterminent d'éventuelles exigences en matière de contamination ou d'assainissement; les Services juridiques fournissent des conseils juridiques et préparent les documents transactionnels voulus; et la Gestion des actifs procède à une évaluation de l'état des bâtiments lorsque des améliorations sont présentes sur la propriété.

Cette approche coordonnée réduit les échéanciers tout en faisant en sorte de s'occuper de toutes les considérations techniques, juridiques et

environnementales, et les politiques municipales sont suivies. Tout au long du processus, le personnel s'occupant de l'acquisition s'implique activement dans les négociations avec le propriétaire ou le vendeur du bien-fonds, en représentant au mieux les intérêts de la Ville et du client interne, tout en travaillant avec diligence en vue de conclure une convention d'achat et de vente et de la clore en temps utile.

Pour les projets de couloirs de transport comme les routes et le TLR, l'urgence est accentuée par le besoin d'avoir des couloirs continus et de fournir sans délai un accès aux terrains nécessaires pour des travaux échelonnés. La Ville privilégie l'acquisition ou la possession précoce de parcelles essentielles pour éviter des retards dans la construction et une escalade des coûts.

En combinant l'approbation précoce des projets, un examen préalable simultané et des négociations proactives, la Ville s'assure que les acquisitions immobilières sont effectuées d'une manière efficace et responsable, en soutenant les infrastructures publiques essentielles et les objectifs en matière de logement.

Le personnel surveille également de manière proactive le marché immobilier et procède à des révisions continues des biens publics excédentaires, y compris les actifs fédéraux et ceux des commissions scolaires, afin d'identifier, d'évaluer et de promouvoir les sites viables pour des logements abordables, des logements de transition et d'autres usages publics, pour autant que ce soit possible.

## **2. Quelles normes de service internes ou quels objectifs de rendement orientent le processus d'acquisition de biens immobiliers de la Ville?**

### **Réponse**

Le processus d'acquisition de biens immobiliers de la Ville d'Ottawa est guidé par des normes de service internes établies, des exigences législatives et des cibles de rendement spécifiques aux projets qui cadrent avec les calendriers des projets approuvés par le Conseil.

Les échéanciers et les jalons d'acquisition sont initialement déterminés par la direction générale cliente en fonction des exigences d'exécution des projets proposés. L'équipe des Biens immobiliers collabore avec les groupes clients au stade de la planification initiale pour confirmer les stratégies d'acquisition, recenser les risques et établir des échéanciers réalistes en vue d'acquérir les biens-fonds nécessaires, que ce soit dans des domaines en fief simple ou par le biais de biens-fonds partiels comme des servitudes ou des emprises.

Les normes de service sont établies en fonction de la complexité de chaque acquisition et de la portée de l'examen préalable nécessaire, notamment les évaluations des biens-fonds, les arpentages, l'examen environnemental, l'analyse juridique et les négociations. Ces activités sont gérées et surveillées selon des jalons clés pour soutenir une exécution en temps opportun.

En ce qui concerne les grands projets de couloirs de transport, les normes de service pour les acquisitions sont établies au niveau des programmes ou des couloirs, avec des jalons prioritaires rattachés à la séquence des travaux et à l'exécution des contrats plutôt qu'à l'achèvement des parcelles individuelles.

Dans les cas où une acquisition volontaire n'est pas faisable et une expropriation s'impose, les directions générales clientes sont prévenues que le processus est régi par la *Loi sur l'expropriation* et les délais réglementaires qui y sont associés. Par conséquent, un délai minimum d'environ 18 mois est généralement nécessaire pour mener à bien une expropriation, en incluant les avis obligatoires, les périodes d'attente réglementaires et les processus de détermination des indemnités.

Pour les grands projets de couloirs de transport comme les routes et le TLR, la Ville peut prendre possession des biens-fonds voulus avant qu'une indemnité finale soit complètement réglée afin de respecter les calendriers des travaux et de maintenir la continuité des couloirs. La *Loi sur l'expropriation* permet la prise de possession après avoir rempli les exigences réglementaires et payé une avance sur l'indemnité en reconnaissant que l'indemnité finale, surtout pour les prises de possession complexes ou partielles, peut nécessiter plus de temps pour l'examen de l'évaluation, les négociations ou la décision. Cette approche permet aux projets d'infrastructure essentiels d'être menés sans retard tout en préservant entièrement le droit du propriétaire foncier à une indemnité juste et équitable par le biais des processus réglementaires en place.

- 3. Quels sont les délais standard, approximatifs ou moyens pour finaliser l'acquisition d'un bien immobilier auprès des personnes ou entités suivantes?**
  - a. Propriétaire foncier privé;**
  - b. Gouvernement fédéral;**
  - c. Gouvernement provincial**

## **Réponse**

Le délai pour faire l'acquisition d'un bien-fonds immobilier varie en fonction de la propriété, de la complexité, des exigences réglementaires et de la portée de l'examen préalable. Les délais sont également influencés par le processus de négociation et le niveau de motivation du vendeur. D'après l'expérience historique, les délais suivants s'appliquent d'une façon générale :

### **a. Propriété privée (acquisitions négociées ou expropriées)**

Les acquisitions auprès de propriétaires privés prennent habituellement entre trois et 18 mois environ. Les acquisitions négociées peuvent être réalisées plus vite lorsque le titre est clair, les biens-fonds sont simples et une entente portant sur l'indemnisation est conclue efficacement. Les délais peuvent s'allonger lorsque surviennent des problèmes comme des défauts de titres, des servitudes, une incertitude environnementale, des acquisitions partielles ou d'autres approbations.

Dans les cas d'expropriation, la prise de possession peut se faire plus tôt, mais la détermination et le règlement ultimes de l'indemnisation peuvent déborder de ce délai en raison des processus réglementaires et d'éventuelles procédures du tribunal.

### **b. Gouvernement fédéral (transferts de terres de la Couronne ou terrains fédéraux excédentaires)**

Les acquisitions impliquant des terres de la Couronne fédérale sont assujetties à des processus et des approbations d'aliénation fédéraux, ce qui entraîne des délais hautement variables. Ces acquisitions peuvent prendre entre plusieurs mois et plus de deux ans, selon que les terres sont déclarées excédentaires par le gouvernement fédéral et compte tenu de la participation à des initiatives fédérales comme la Banque de terrains publics du Canada, des exigences en matière d'examens environnementaux et de la négociation d'accords intergouvernementaux relatifs à l'usage futur ou au financement de programmes.

### **c. Acquisitions de terrains du gouvernement provincial**

Les acquisitions auprès de la province de l'Ontario prennent généralement entre trois et 18 mois environ. Les délais dépendent de la nature du bien-fonds qui est acquis, des approbations exigées de la part de ministères ou d'organismes, des processus provinciaux, et de la négociation et de la signature des accords.

#### 4. Combien de dossiers d'acquisition de biens immobiliers en cours visent des terrains appartenant au gouvernement fédéral ou au gouvernement provincial?

##### Réponse

Portefeuille d'acquisition de biens immobiliers : L'équipe chargée des acquisitions gère actuellement quelque 105 projets actifs, ce qui représente *grosso modo* 1 010 biens-fonds individuels. Un bien-fonds est un droit ou une revendication légale détenu par une personne ou une entité sur une priorité, y compris les droits de possession, d'utilisation, de transfert ou d'exclusion d'autrui. À l'heure actuelle, le portefeuille ne comprend aucun bien-fonds appartenant à la province. Environ 170 des biens-fonds appartiennent au gouvernement fédéral.

Ces biens-fonds incluent environ 750 consentements, le reste étant composé d'acquisitions de domaines en fief simple, de servitudes, de permis et d'ententes d'occupation provisoires. Les calendriers et la portée des projets évoluent à mesure que les priorités en matière d'infrastructure changent et que les négociations progressent, ce qui exige une coordination continue avec les clients internes et les intervenants externes. De plus, le personnel fournit des études sur les biens-fonds, un soutien pour les évaluations et des estimations budgétaires pour les évaluations environnementales et les projets d'immobilisations. Le portefeuille comprend aussi de nombreux processus d'expropriation associés à de grandes initiatives en matière d'infrastructure.

Portefeuille foncier du TLR : L'équipe chargée des biens-fonds du TLR s'occupe activement de deux lignes de TLR en construction et d'une ligne en exploitation, en plus des responsabilités continues rattachées au couloir de Nylene. Ce travail couvre environ 260 kilomètres d'infrastructures ferroviaires actives et inactives, et il implique plus de 1 500 biens-fonds individuels. Environ 578 de ces biens-fonds appartiennent au gouvernement fédéral et 85 appartiennent à la province.

Cela inclut des acquisitions de domaines en fief, des servitudes, des permis, des occupations temporaires, des protocoles d'entente et des arrangements complexes portant sur des interfaces complexes, tout cela exigeant une intendance continue à mesure que les projets passent de la construction à l'exploitation.

**5. Y a-t-il un rapport annuel sur les délais d'acquisition de biens immobiliers qui indique les délais pour les transactions privées, fédérales et provinciales? Sinon, serait-il possible d'en prévoir un?**

**Réponse**

Étant donné l'importante variabilité des projets et des types de propriétés, un cadre de production de rapports temporel uniformisé offrirait un intérêt limité sur le plan de la comparaison ou du rendement et pourrait ne pas refléter d'une manière significative la complexité ou les facteurs des fichiers d'acquisition individuels. Au lieu de cela, la Ville rend compte actuellement des transactions immobilières et des progrès des acquisitions au moyen de rapports du personnel et de présentations au Conseil spécifiques aux projets, surtout lorsqu'un pouvoir d'expropriation, des engagements financiers importants ou des biens-fonds stratégiques sont en cause.

Ces échéanciers d'acquisition sont hautement variables et influencés par un large éventail de facteurs spécifiques aux projets, notamment l'urgence des projets, la complexité des propriétés, les exigences réglementaires et législatives, les conditions environnementales, et la volonté et la disposition des propriétaires à réaliser les transactions. Compte tenu de l'imprévisibilité des échéanciers d'acquisition, la Ville ne maintient pas un cadre officiel de production de rapports annuels qui suit et publie systématiquement les échéanciers des acquisitions immobilières par catégorie de propriété (privée, fédérale ou provinciale). Par exemple, dans des circonstances optimales, les acquisitions négociées impliquant des intérêts partiels dans une propriété privée peuvent être réalisées en l'espace de trois à six mois environ. En revanche, les acquisitions nécessitant une expropriation sont régies par la *Loi sur l'expropriation* et sont assujetties à des processus réglementaires prescrits, de sorte qu'elles prennent habituellement entre 12 et 18 mois, voire davantage. Les acquisitions impliquant des terres fédérales ou provinciales dépendent en outre des processus d'approbation d'autres ordres de gouvernement, des déclarations de terrains excédentaires, des considérations relatives aux politiques et des exigences spécifiques aux programmes, et elles peuvent prendre entre plusieurs mois et de nombreuses années dans le cas d'initiatives d'infrastructure de grande envergure comme les prolongements du transport en commun

**Standing Committees / Commission Inquiries :**

**Demande de renseignements des Comités permanents / Commission**

*Response to be listed on the Finance and Corporate Services Committee Agenda of March 3, 2026*

*La réponse devrait être inscrite à l'ordre du jour de la réunion du Comité des finances et des services organisationnels prévue le 3 mars 2026*