

**DE :** Monsieur Jonatan Julien  
Ministre des Transports et de la Mobilité durable

Le 20 février 2026

---

**TITRE :** Décret concernant l'autorisation à la Société de transport de Montréal de s'associer à titre de commanditaire au sein d'une société en commandite avec 9329-2597 Québec inc., sans processus d'appel de projets, pour la réalisation d'un projet de construction d'un bien immobilier pour des espaces commerciaux et résidentiels sur une partie du lot 4 851 653 du cadastre du Québec circonscription foncière de Montréal, adjacente à la future station Lacordaire qui sera construite dans le cadre du prolongement de la ligne bleue du réseau de métro situé sur le territoire de la ville de Montréal, et les conditions d'utilisation des revenus que la Société de transport de Montréal peut tirer du bien immobilier construit

---

## **PARTIE ACCESSIBLE AU PUBLIC**

---

### **1- Contexte**

L'Assemblée nationale adoptait le 4 décembre 2024 la Loi édictant la Loi sur Mobilité Infra Québec et modifiant certaines dispositions relatives au transport collectif. Cette loi a modifié la Loi sur les sociétés de transport en commun (LSTC) pour introduire de nouveaux pouvoirs en matière de développement immobilier. Une société de transport en commun peut désormais, avec l'autorisation du gouvernement et aux conditions que ce dernier établit, s'associer avec un tiers dans une société en commandite ou une société par actions pour réaliser des projets de construction de biens immobiliers sur des terrains excédentaires lui appartenant.

Ces nouveaux pouvoirs ont pour objectif d'élargir les modèles de partenariats possibles pour remplir adéquatement les objectifs de favoriser la mise en valeur des espaces à proximité d'infrastructures de transport collectif et ultimement, l'utilisation du transport en commun, tout en diversifiant les sources de financement du transport collectif. C'est dans ce contexte que les articles 92.0.8 à 92.0.14 ont été introduits à la LSTC pour encadrer les activités de développement immobilier.

Le 31 janvier 2025, la Société de transport de Montréal (STM) transmettait au MTMD une première demande d'autorisation gouvernementale concernant la construction d'un bien immobilier à vocations commerciale et résidentielle adjacent à la future station Césira-Parisotto (ci-après, Lacordaire) du projet de prolongement de la ligne bleue (PLB) du métro de Montréal.

Le 12 novembre 2025, la Loi modifiant diverses dispositions afin de notamment donner suite à certaines demandes du milieu municipal (PL 104) est venue bonifier le cadre légal associé à la réalisation des projets de développement immobilier par les organismes publics de transport en commun. Non seulement les sociétés responsables des développements

immobiliers sont assujetties à des mécanismes de contrôle publics supplémentaires, mais un organisme public de transport en commun qui lance un appel d'offres pour la construction d'une infrastructure de transport collectif peut, par la même occasion, et si elle a été mandatée à cette fin, inclure à cet appel d'offres la construction concomitante d'un développement immobilier adjacent pour lequel elle a été autorisée par le gouvernement (ex: station de métro accueillant un immeuble résidentiel au-dessus). Les travaux doivent toutefois se réaliser par l'entremise de contrats distincts.

Le 23 novembre 2025, la STM a transmis une demande d'autorisation ajustée afin de tenir compte des nouvelles modalités encadrant la réalisation des projets de développement immobilier.

### **Description du projet de partenariat soumis par la STM aux fins de la construction d'un bien immobilier adjacent à la future station de métro Lacordaire**

Le projet immobilier projeté par la STM serait en partie construit sur un immeuble contigu à celui de la station Lacordaire, appartenant à la société par actions 9329-2597 Québec inc., dont les actionnaires sont 2635-5974 Québec inc, ainsi que Gestion Mach inc. La STM projette donc de s'associer, à titre de commanditaire au sein d'une société en commandite avec ce propriétaire contigu, soit 9329-2597 Québec inc., sous réserve d'une autorisation gouvernementale. Le projet de développement immobilier comprendrait la construction de 15 000 à 20 000 pieds carrés d'espaces commerciaux et près de 400 unités de logement dans un ensemble comptant trois volumes distincts de 11 étages au-dessus de la station Lacordaire, et de 13 et 22 étages sur le terrain voisin.

Des aménagements seraient requis à la structure de la future station de métro Lacordaire, qui sera en interface avec le projet immobilier. La structure de la future station de métro prévoit actuellement des reprises de la charge gravitaire permettant d'accueillir un projet de développement immobilier allant jusqu'à 12 étages en acier, comme prévu au dossier d'affaires du PLB.

Dans la zone technique située à l'arrière de la zone publique, la trame structurale devrait être ajustée afin de permettre un arrimage optimal des fonctionnalités résidentielles du développement immobilier et des espaces techniques de la station. L'enveloppe du bâtiment assurerait la continuité architecturale de l'ensemble; les façades et la toiture de la station s'intégreraient au projet de développement immobilier.

Les aménagements extérieurs seraient planifiés pour desservir les différents usages, tout en préservant les espaces nécessaires aux activités de la STM. Une réduction des surfaces serait appliquée aux espaces publics de la station, sans compromettre le service aux usagers, et l'entretien de ces espaces serait sous la responsabilité de la société en commandite constituée aux fins du projet.

## **2- Raison d'être de l'intervention**

Les nouvelles compétences liées aux projets de développement immobilier sont assujetties à des conditions enchâssées directement dans la loi afin d'assurer une saine gestion des finances publiques, le respect des échéanciers de réalisation des projets de transport collectif

et l'intégrité des partenaires choisis. Une autorisation gouvernementale, par décret, est toutefois requise pour :

- qu'une société de transport en commun puisse s'associer au sein d'une société en commandite ou d'une société par actions avec un tiers pour la réalisation d'un projet de construction d'un bien immobilier;
- déterminer les conditions selon lesquelles les revenus que la société de transport en commun tire du bien immobilier construit doivent être investis dans la construction et le maintien d'actifs d'infrastructures de transport en commun ou l'acquisition et l'entretien des équipements de transport en commun sous sa responsabilité.

Au surplus, le troisième alinéa de l'article 92.0.11 de la LSTC prévoit que, lorsque le propriétaire d'un immeuble contigu à celui sur lequel est située l'infrastructure de transport collectif souhaite réaliser un projet de construction en vertu du premier alinéa de l'article 92.0.8, le gouvernement peut écarter le processus d'appel de projets, à certaines conditions qui doivent être satisfaites :

- Le propriétaire visé possède une expertise suffisante pour ce type de projet;
- Le propriétaire satisfait à des exigences élevées d'intégrité
- Un appel de projets ne servirait pas l'intérêt public

Dans le présent cas, le projet présenté par la STM nécessite une autorisation gouvernementale pour pouvoir s'associer avec 9329-2597 Québec inc., le propriétaire du lot voisin au lot 4 851 653 du cadastre du Québec sur lequel sera construite la station de métro Lacordaire.

*Démonstration de l'expertise et de l'intégrité de 9329-2597 Québec inc. (formée de Gestion Mach inc. et 2635-5974 Québec inc.)*

L'un des deux actionnaires de 9329-2597 Québec inc. est l'entreprise Gestion Mach inc. Fondée en 2000, elle est l'un des principaux propriétaires et promoteurs immobiliers privés au Canada. Basée à Montréal, elle possède un portefeuille immobilier de plus de 45 millions de pieds carrés, comprenant plus de 250 propriétés, dont des bâtiments emblématiques. L'entreprise se spécialise dans le développement et la gestion d'environnements urbains diversifiés, englobant des projets résidentiels, commerciaux et institutionnels. Quant à 2635-5974 Québec inc., il s'agit d'une société d'investissement comprenant deux actionnaires, dont l'un est inscrit comme membre actif de la Chambre des notaires et se spécialise notamment dans l'immobilier au niveau de ses champs de pratique.

L'entreprise ne figure pas au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics. Ses administrateurs et actionnaires n'ont pas d'antécédents judiciaires.

À ce titre, il est démontré que 9329-2597 Québec inc. dispose de l'expertise et du niveau d'intégrité requis pour répondre aux exigences prévues à l'article 92.0.11 de la LSTC.

*Démonstration qu'un appel de projets ne servirait pas l'intérêt public pour la réalisation du développement immobilier adjacent à la future station Lacordaire*

Compte tenu de la configuration actuelle du terrain sur lequel sera construit la station Lacordaire, qui n'offre pas suffisamment d'espace pour construire en sous-terrain, outre pour la portion qui concerne l'infrastructure de transport collectif, il a été démontré qu'un appel de projets concernant principalement les droits aériens au-dessus de la future station n'a que peu de chances de succès sans partenariat avec le propriétaire de l'immeuble voisin. Par conséquent, un appel de projets ne servirait pas l'intérêt public.

### **3- Objectifs poursuivis**

L'objectif poursuivi est de favoriser la mise en valeur des espaces à proximité de la future station de métro Lacordaire, dans le cadre du PLB et, ultimement, augmenter l'utilisation du transport en commun, tout en diversifiant les sources de financement du transport collectif.

### **4- Proposition**

Un projet de décret a été élaboré en application des articles 92.0.8, 92.0.11 et 92.0.14 de la LSTC, lequel :

- fait état de la démonstration, par la STM, du respect de l'ensemble des conditions prévues aux articles 92.0.8 à 92.0.14 de la LSTC quant aux modalités présentées aux fins de son projet de construction d'un bien immobilier adjacent à la future station de métro Lacordaire ;
- autorise la STM à s'associer à titre de commanditaire au sein d'une société en commandite avec 9329-2597 Québec inc. pour la construction d'un bien immobilier sur le lot 4 851 653 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal ;
- écarte le processus d'appel de projets public prévu au premier alinéa de l'article 92.0.11 de la LSTC pour la sélection de ce partenaire ;
- établit des conditions pour la réalisation du projet de développement immobilier;
- détermine les conditions selon lesquelles les revenus que la STM tire du bien immobiliser construit doivent être investis dans la construction et le maintien d'actifs d'infrastructures de transport en commun ou l'acquisition et l'entretien des équipements de transport en commun sous sa responsabilité.

#### *Conditions de réalisation établies par le gouvernement*

Les dispositions législatives relatives aux nouveaux pouvoirs des STC en matière de développement immobilier prévoient qu'il appartient au gouvernement de déterminer des conditions en lien avec les associations qu'il autorise pour la réalisation d'un projet de développement immobilier.

Afin d'assurer que 2635-5974 Québec inc. satisfera les conditions prévues troisième alinéa de l'article 92.0.11 en matière d'expertise et d'intégrité au-delà du processus d'autorisation de la présente demande, il est proposé d'intégrer au décret la condition suivante :

- Le contrat de société en commandite prévoit que tout changement d'actionnaires, d'associés ou d'administrateurs de 9329 2597 Québec inc. ne doit pas avoir pour effet que cette dernière ne satisfasse plus aux conditions prévues aux paragraphes 1° et 2° du troisième alinéa de l'article 92.0.11 de la LSTC.

Afin d'assurer l'accessibilité des informations relatives aux intervenants impliqués dans ces nouvelles activités des STC, il est proposé d'intégrer au décret d'autorisation les conditions suivantes :

- La STM informe par écrit l'inspecteur général de la Ville de Montréal et le vérificateur général de la Ville de Montréal de la constitution de toute filiale ou société par actions en vertu des articles 92.0.8 et 92.0.10 de la Loi sur les sociétés de transport en commun dans le cadre de la réalisation du projet ;
- La STM transmet au ministre des Transports et de la Mobilité durable:
  - o une copie des documents constitutifs pour chaque filiale ou société par actions constituée en vertu de ces articles dans le cadre de la réalisation de ce projet ;
  - o une copie des états financiers annuels approuvés pour chaque filiale ou société par actions constituée en vertu de ces articles dans le cadre de la réalisation de ce projet;
  - o dans les 15 jours d'une demande de ce dernier, tout document ou information concernant la réalisation du projet;
  - o une copie des états financiers vérifiés de la société en commandite, couvrant l'exercice financier de l'année précédente, au plus tard le 31 mai de chaque année.

Il est également proposé d'intégrer au décret des conditions relatives à la distribution des revenus issus du développement immobilier, incluant les sommes obtenues par un emprunt garanti par le bien immobiliser construit dans le cadre du projet :

- la STM ne retire pas d'avantages de son association au sein de la société en commandite autrement que par la distribution, sous forme de paiement en argent, des revenus générés par le bien immobilier construit dans le cadre du projet;
- le contrat de société en commandite à être conclu entre la STM et 9329-2597 Québec inc. prévoit que les revenus générés par le bien immobilier construit dans le cadre du projet, incluant les sommes obtenues par un emprunt garanti par ce bien, sont distribués en fonction de leur quote-part respective;
- le contrat de société en commandite prévoit que les revenus sont versés au moins une fois par année aux commanditaires.

De plus, afin de s'assurer que le projet répond à l'objectif gouvernemental de diversifier les sources de financement du transport collectif ainsi qu'aux conditions prévues à l'article 92.0.14 quant aux investissements des revenus issus du développement immobilier dans la construction et le maintien d'actifs d'infrastructures de transport en commun ou l'acquisition et l'entretien des équipements de transport en commun sous la responsabilité de la STM, il est proposé d'intégrer au décret les conditions suivantes :

- les revenus que la STM tirera du bien construit dans le cadre du projet doivent être utilisés dans les deux années financières suivant leur réception;

- ils doivent servir à financer des dépenses admissibles à une aide financière consentie par le ministre des Transports et de la Mobilité durable pour la réalisation du projet de prolongement de la ligne bleue du réseau de métro situé sur le territoire de la ville de Montréal;
- lorsque le projet de prolongement de la ligne bleue du réseau de métro situé sur le territoire de la ville de Montréal sera entièrement financé, les revenus devront servir à financer des dépenses pour la réalisation de projets de maintien des actifs de cette ligne du métro de Montréal;
- la STM doit transmettre annuellement au ministre un état de l'utilisation des revenus qu'elle tire du bien immobilier construit en application du premier alinéa de l'article 92.0.8 de la LSTC.

## **5- Autres options**

La réalisation d'un projet de développement immobilier en application des articles 92.0.8 à 92.0.14 nécessite une autorisation gouvernementale. Le recours à un décret est donc une étape incontournable.

Outre le recours au processus et aux conditions prévues à ces articles, la STM aurait pu opter pour la vente des droits aériens de la future station Lacordaire à un tiers. Elle pourrait également, en amont de cette vente, aménager la future station afin qu'elle puisse accueillir un bâtiment qu'un tiers pourrait construire, à ses risques et à ses frais. Toutefois, ce modèle n'a pas été retenu, car, dans le cas de la future station Lacordaire, le modèle proposé au présent projet de décret est celui qui permet de remplir le plus efficacement les objectifs de favoriser la mise en valeur des espaces à proximité d'infrastructures de transport collectif et ultimement, l'utilisation du transport en commun, tout en diversifiant les sources de financement du transport collectif.

## **6- Évaluation intégrée des incidences**

Les projets de développement immobilier des organismes publics en transport en commun (OPTC) seront favorables au développement urbain axé sur le transport collectif.

## **7- Consultation entre les ministères et avec d'autres parties prenantes**

La STM a été consultée dans l'élaboration des conditions prévues au présent décret.

Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, le ministère des Finances et le Secrétariat du Conseil du Trésor ont été consultés.

## **8- Mise en œuvre, suivi et évaluation**

La prise du décret ne comporte pas d'enjeux particuliers, vu les conditions déjà présentes dans la LSTC et ses articles 92.0.8, protégeant les finances publiques et les projets de

transport collectif en priorité. La mise en œuvre se fera en fonction du cadre prévu par la LSTC et des conditions prévues au projet de décret.

Pour les fins de réalisation du projet, si l'association entre la STM et 9329-2597 Québec inc. s'effectue par l'entremise d'une nouvelle filiale de la STM, à être constituée, la STM devra également être autorisée par le gouvernement à céder à titre gratuit l'immeuble excédentaire qu'elle possède, d'environ 36 700 pieds carrés, à cette nouvelle filiale lorsque celle-ci sera constituée. Un second décret sera donc requis à cette fin.

Enfin, ce n'est qu'à la suite de la prise du présent décret que les aménagements requis à la structure primaire de la future station de métro Lacordaire pourront se préciser, en fonction des négociations à venir entre la STM et 9329-2597 Québec inc., ainsi qu'en fonction de l'avancement des travaux de conception. Ceux-ci pourront faire l'objet d'un suivi spécifique au rapports sommaires d'état d'avancement.

## **9- Implications financières**

La part des revenus issus du développement immobilier visé par le projet de décret qui seront attribuables à la STM contribuera au financement de la réalisation du PLB. Comme mentionné ci-haut, ces revenus récurrents devront être utilisés pour l'entretien et le maintien d'actif des infrastructures du PLB une fois cet objectif atteint.

## **10. Analyse comparative**

En matière de développement immobilier, le modèle de développement axé sur le transport collectif est déjà présent ailleurs au Canada et certaines juridictions ont légiféré en la matière. Par exemple, en 2023, la Colombie-Britannique a présenté le projet de loi 47 - *Housing Statutes (Transit-Oriented Areas) Amendment Act*, qui comprend des modifications au *Local Government Act* visant à promouvoir un développement à haute densité à proximité des stations de transport en commun.

Le ministre des Transports et de la Mobilité durable,

JONATAN JULIEN