

DE : Monsieur Benoit Charette
Ministre des Transports et de la Mobilité durable

Le 10 août 2026

TITRE : Décret concernant les modalités et les critères sur la base desquels la Société de transport de Montréal ou sa filiale peut réaliser un processus d'appel de projets public pour la sélection d'un tiers, afin de s'associer à titre de commanditaire au sein d'une société en commandite pour la réalisation d'un projet de construction d'un bien immobilier comprenant des espaces commerciaux et résidentiels sur un immeuble constitué des lots contigus 1 424 948 et 1 424 952 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, séparé du centre de transport Frontenac par un chemin public

PARTIE ACCESSIBLE AU PUBLIC

1- Contexte

Depuis décembre 2024, la Loi sur les sociétés de transport en commun (chapitre S-30.01) (LSTC) encadre le partenariat entre les sociétés de transport en commun (STC) et les entreprises privées aux fins de la réalisation de projets de développement immobilier. Ainsi, dans la mesure prévue aux articles 92.0.8 à 92.0.14 de la LSTC, une STC peut, 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 immeubles excédentaires lui appartenant. Ces compétences ont été récemment introduites à la LSTC dans l'objectif 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.

Le 2 mai 2025, la Société de transport de Montréal (STM) transmettait au ministère des Transports et de la Mobilité durable (MTMD) une demande d'autorisation gouvernementale concernant le partenariat projeté en vue de la construction d'un bien immobilier sur le site actuel d'un stationnement destiné aux employés du centre de transport (CT) Frontenac.

Description du projet de développement immobilier projeté

La STM envisage un partenariat avec un tiers dans une société en commandite en vue de réaliser un projet de développement immobilier qu'elle désigne, de façon préliminaire, « Le Havre Frontenac », avec objectif de démarrer les travaux de conception et de construction de 2027 à 2029.

Le projet serait potentiellement développé selon une approche volumétrique composée de trois bâtiments : un bâtiment de 20 étages, et deux bâtiments de 7 étages. Bien qu'il soit envisagé qu'il ait une vocation principalement résidentielle, le projet pourrait comporter une superficie d'environ 557 mètres carrés (6 000 pieds carrés) au rez-de-chaussée pour

accommoder des espaces commerciaux. Un stationnement souterrain d'une capacité totale de 100 cases est également envisagé.

Le développement projeté se situe sur un terrain délimité par les rues Ontario Est, Frontenac, du Havre et la Fontaine dans l'Arrondissement de Ville-Marie à Montréal. Le site à développer est un immeuble constitué des lots contigus 1 424 948 et 1 424 952 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, lesquels sont la propriété de la STM depuis respectivement 1955 et 1978. Ces lots ont été transférés à la STM par la Ville de Montréal. Cet immeuble serait adjacent au CT Frontenac s'il n'en était pas séparé par la rue La Fontaine et n'est pas nécessaire à cette infrastructure de transport collectif.

2- Raison d'être de l'intervention

Les 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.

D'emblée, un tel projet de construction d'un bien immobilier doit notamment respecter les conditions suivantes afin que l'association entre la société de transport en commun et le partenaire puisse obtenir l'approbation du gouvernement :

- le bien immobilier à construire doit être situé sur un immeuble, ou sur une partie d'un immeuble, qui n'est pas nécessaire à une infrastructure de transport collectif existante ou à construire, qui est adjacent à cette infrastructure ou qui y serait adjacent s'il n'en était pas séparé par un chemin public et dont la société ou l'une de ses filiales est propriétaire;
- le projet peut être réalisé sans entraîner de modifications à la portée, à l'échéancier ou au budget d'un projet de construction, de reconstruction ou de réfection d'une infrastructure de transport collectif adjacente, tels qu'ils ont été approuvés au terme du processus conforme aux dispositions des sections II et III du chapitre II de la Loi sur les infrastructures publiques (chapitre I-8.3);
- la société ou sa filiale ne fournit aucun financement ni cautionnement pour la réalisation du projet; sa contribution dans la société en commandite ou la société par actions chargée de la réalisation du projet se limite à la cession de droits sur l'immeuble ou la partie de l'immeuble visé au paragraphe 1°.

Au surplus, le premier alinéa de l'article 92.0.11 de la LSTC prévoit que le tiers avec qui une société ou sa filiale peut s'associer au sein d'une société en commandite ou devenir actionnaire d'une société par actions pour la réalisation d'un projet de construction en vertu du premier alinéa de l'article 92.0.8 est sélectionné au moyen d'un processus d'appel de projets public selon les modalités et sur la base des critères déterminés par le gouvernement.

Dans le présent cas, le projet présenté par la STM nécessite une autorisation gouvernementale pour pouvoir s'associer avec un tiers à sélectionner. Par conséquent, le gouvernement doit déterminer les modalités du processus d'appel de projets public qui

permettra de sélectionner le tiers avec lequel la STM s'associera, ainsi que les critères sur lesquels celle-ci devra se baser, en application de l'article 92.0.11 de la LSTC.

3- Objectifs poursuivis

L'objectif poursuivi est de permettre à la STM de mettre en valeur les terrains excédentaires dont elle dispose à proximité du CT Frontenac 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 et 92.0.11 de la LSTC, lequel détermine les modalités du processus d'appel de projets public ainsi que les critères sur lesquels la STM devra se baser pour la sélection du tiers avec lequel elle s'associera à titre de commanditaire dans une société en commandite aux fins de la réalisation d'un projet de construction d'un bien immobilier.

Le projet de décret 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 au CT Frontenac, séparé du centre de transport Frontenac par un chemin public.

Appel de projets public

Dans un objectif de protection des intérêts de la STM, satisfaire le critère des exigences élevées d'intégrité prévu à l'article 92.0.11 de la LSTC et de tenir compte de la Stratégie québécoise en habitation en matière d'accès au logement abordable, les modalités et exigences suivantes sont proposées:

- l'appel de projets public n'oblige pas la STM ou sa filiale à s'associer avec un candidat et elle ne s'engage pas à accepter un des projets reçus;
- la STM ou sa filiale peut demander des clarifications ou des renseignements supplémentaires à un candidat concernant un projet soumis;
- la STM ou sa filiale peut apporter des modifications aux documents d'appel de projets, par le biais d'addendas publiés dans le système électronique d'appel d'offres (SEAO), avant l'heure et la date limite fixées pour la réception des projets et, le cas échéant, modifier l'heure et la date limite pour la réception des projets ;
- la STM ou sa filiale peut discuter et agréer à des modifications au projet du candidat sélectionné;
- l'appel de projets public doit également contenir une clause visant à exiger un seuil minimal de 10 % de logement abordable, de logement à loyer modique ou modeste, de logement destiné à des personnes dans le besoin ou de logement destiné à des personnes aux études. On entend par logement abordable le logement dont le caractère abordable est assuré par :

- une entente avec la Société d'habitation du Québec, une municipalité ou un autre organisme public québécois ou fédéral;
- les exigences réglementaires applicables.
- La STM ou sa filiale peut rejeter de la proposition d'un candidat si elle considère :
 - qu'il y a eu concertation, échange ou comparaison de renseignements ou accord avec tout autre candidat, son employé ou son représentant;
 - qu'une proposition contient des renseignements faux ou trompeurs.
- un candidat ne doit pas être inscrit au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics;
- un candidat doit être titulaire d'une autorisation de contracter de l'Autorité des marchés publics;
- un candidat doit s'abstenir d'entrer en communication relativement à l'appel de projets public avec des membres du conseil de la Ville de Montréal, ou leur personnel, des employés de la Ville de Montréal ou de toute autre entité associée au projet, sauf le représentant de la STM, ou de sa filiale, dûment identifié à cette fin;
 - des demandes d'informations peuvent toutefois leur être adressées par un candidat, si de telles informations sont requises dans le cadre des échanges portant sur les clauses minimales prévues à l'article 1 entre le candidat et la Société de transport de Québec.
- les projets sont analysés et évalués par un comité de sélection et la STM ou sa filiale doit s'assurer de l'éthique et de l'intégrité du comité, notamment en choisissant des membres qui ne sont pas en situation de conflit d'intérêts ou d'apparence de conflit d'intérêts avec un candidat.

Les autres modalités du processus d'appel de projets public, relatives à l'information disponible aux candidats, ainsi que les critères sur lesquels l'évaluation des projets devra se baser et les étapes à suivre à cette fin et, enfin, les modalités de transmission des résultats de l'évaluation aux candidats sont également présentées en annexe du présent projet de décret. Celles-ci rappellent également que l'association avec le tiers sélectionné doit faire l'objet d'une autorisation gouvernementale subséquente à l'appel de projets public.

5- Autres options

La réalisation d'un projet de développement immobilier en application des articles 92.0.8 à 92.0.14 de la LTSC nécessite plusieurs autorisations gouvernementales, lesquelles ne peuvent être données autrement que par décrets.

Outre le recours au processus et aux conditions prévues à ces articles, la STM aurait pu opter pour la vente des droits immobiliers à un tiers. Toutefois, ce modèle n'a pas été retenu, car le modèle proposé au présent projet de décret est celui qui permet de remplir le plus efficacement l'objectif de favoriser la mise en valeur des espaces à proximité d'infrastructures de transport collectif 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) sont favorables au développement urbain axé sur le transport collectif.

Le développement immobilier à usage mixte projeté sur l'immeuble excédentaire adjacent au CT Frontenac permettra d'optimiser l'utilisation d'un actif urbain sous-utilisé tout en contribuant à la densification immobilière dans un secteur central de Montréal.

Un tel projet est cohérent avec les orientations gouvernementales en aménagement du territoire, notamment en matière de densification prioritaire à proximité des infrastructures et équipements existants, ainsi qu'en aménagement axé sur le transport en commun.

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

La STM a fourni au MTMD les informations nécessaires. Depuis la transmission de sa demande initiale en mai 2025, elle a produit une mise à jour des informations relatives au projet, dont le MTMD a tenu compte dans la proposition.

Les conditions prévues en annexe du présent projet de décret tiennent compte des éléments soumis par la STM et intègrent des précisions à l'encadrement de l'appel de projets.

Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation a été consulté sur les exigences en matière de logement abordable. Le libellé des dispositions au présent projet de décret tient compte de ses propositions et commentaires.

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 à 92.0.14, 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.

À la suite de l'appel à projets public, la STM projette de créer deux sociétés avec le partenaire sélectionné :

- une société en commandite (SEC) dans laquelle la STM ou une de ses filiales et le partenaire sélectionné s'associeront à titre de commanditaires pour la réalisation du projet de développement immobilier « Le Havre Frontenac ». Un deuxième décret sera donc requis à cette fin, en application de l'article 92.0.8 LSTC. Il sera présenté au Conseil des ministres suivant la prise du décret concerné par le présent mémoire.

- une société par actions dans laquelle Société en commandite Transgesco, filiale de la STM, et le partenaire sélectionné s'associeront à titre d'actionnaires pour prendre en charge la gestion du projet de construction du développement immobilier à titre de commandité de la SEC. Un troisième décret sera donc requis à cette fin, en application de l'article 92.0.10 LSTC.

La STM projette également, avec l'autorisation du gouvernement, de céder à titre gratuit à une filiale qui lui suppléera dans la SEC, les droits sur l'immeuble qui sera mis en apport dans le projet de développement immobilier. Un quatrième décret sera donc requis à cette fin, en application de l'article 92.0.8 LSTC. Il sera présenté au Conseil des ministres suivant la prise du décret concerné par le présent mémoire.

La société en commandite et la société par actions qui seront éventuellement créées en vertu des articles 92.0.8 et 92.0.10 LSTC, à la suite des autorisations gouvernementales requises, seront assujetties à divers mécanismes de contrôle publics (accès à l'information, compétence des vérificateurs généraux municipaux, etc.) assurant la transparence et la surveillance de leurs activités.

9- Implications financières

Le présent projet de décret ne comporte pas d'implications financières. Toutefois, d'autres décrets seront requis pour autoriser le partenariat en vue de la réalisation du projet de développement immobilier par la STM. Éventuellement, la part des revenus issus du développement immobilier qui seront attribuables à la STM contribuera au financement de 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, comme prévu à l'article 92.0.14 de la LSTC.

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,

BENOIT CHARETTE