



Mémoire de la Ville de Montréal

Présenté à la Commission des transports et de l'environnement
dans le cadre des consultations particulières et auditions publiques
sur le projet de loi n° 22, *Loi bonifiant les pouvoirs d'intervention des
municipalités et modifiant d'autres dispositions législatives*

Le 7 mai 2026

Table des matières

Introduction	3
1. Assurer le développement optimal du futur quartier Namur-Hippodrome.....	4
2. Permettre la cogestion efficace d'équipements entre arrondissements.....	6
3. Favoriser la résilience du cadre bâti et le développement de réseaux thermiques urbains (RThU)	7
4. Prévoir la possibilité d'octroyer des subventions municipales à des OBNL exerçant des activités de nature commerciale	8
Conclusion	9
Sommaire des recommandations	10

Introduction

La Ville de Montréal souhaite exprimer sa satisfaction face aux mesures prévues dans le projet de loi n° 22, *Loi bonifiant les pouvoirs d'intervention des municipalités et modifiant d'autres dispositions législatives*, déposé à l'Assemblée nationale à la fin mars dernier. Ce nouvel omnibus municipal contient plusieurs dispositions qui permettront aux municipalités du Québec d'être plus agiles et efficaces, et nous soulignons l'écoute du gouvernement quant à l'inclusion de nombreuses mesures demandées par le milieu municipal.

Bien que concernée par plusieurs dispositions du projet de loi, la Ville de Montréal souhaitera principalement au sein de ce mémoire étayer ses commentaires sur quatre propositions qui la concernent plus spécifiquement :

- La mesure entourant la gouvernance et l'entente souhaitée avec la Société GALOPH obnl;
- Celle permettant à plusieurs arrondissements d'établir et d'exploiter conjointement un équipement ou une infrastructure;
- L'ajout à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* d'articles concernant l'efficacité énergétique des bâtiments;
- Et la disposition permettant l'octroi de subventions municipales à un organisme à but non lucratif exerçant des activités de nature commerciale.

La Ville de Montréal remercie la Commission des transports et de l'environnement pour son accueil et son intérêt envers les commentaires qu'elle souhaite exprimer dans le cadre des présentes consultations particulières et auditions publiques. **Tout en étant conscient du cadre parlementaire serré d'ici la fin de la présente session, Montréal plaide pour une adoption rapide de ce projet de loi, notamment en raison des mesures concernant la Société GALOPH. Les modifications législatives qui se retrouvent à ce sujet dans le projet de loi sont essentielles pour mettre en place le modèle de gouvernance spécifique dont a besoin GALOPH, dans le but de ne pas retarder le développement du futur quartier Namur-Hippodrome.**

1. Assurer le développement optimal du futur quartier Namur-Hippodrome

Depuis la première inscription du futur quartier Namur-Hippodrome au schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal en 2015, la Ville est venue préciser son projet par de nombreuses études, analyses et consultations publiques auprès des citoyens et citoyennes. Par sa localisation à proximité des secteurs centraux et par la maîtrise foncière de la Ville, l'ancien hippodrome de Montréal est l'un des derniers terrains permettant le développement d'un milieu de vie d'environ 10 000 logements, principalement sociaux et abordables.

La création du Groupe d'accélération pour l'optimisation du projet de l'hippodrome (GALOPH) en mai 2023 a permis la mise en place d'un nouveau partenariat avec la Ville, les gouvernements du Québec et du Canada ainsi que les secteurs de l'habitation, de l'immobilier, du communautaire et de l'économie sociale. Un plan d'affaires a ainsi été élaboré pour réaliser cet ambitieux projet urbain : Montréal souhaite en faire un milieu de vie complet, axé sur les transports actifs et collectifs, avec la présence de grands espaces verts et d'équipements collectifs.

L'adoption du plan directeur d'aménagement et de développement du quartier Namur-Hippodrome en décembre 2024 est venue préciser la vision de la Ville pour l'avenir du secteur ainsi que les grandes orientations d'aménagement qui y sont reliées. Actuellement, la conception détaillée des infrastructures de la phase 1 du projet est en cours, ce qui permettra au secteur d'accueillir environ 2500 logements. La planification détaillée des prochaines phases de développement se poursuivra par la suite. La confirmation d'une première subvention spécifique de 128 M\$ en septembre dernier dans le cadre du volet direct du Fonds canadien pour les infrastructures liées au logement (FCIL) ainsi que les sommes de 301 M\$ réservées au Plan décennal d'immobilisations 2026-2035 de la Ville pour le projet Namur-Hippodrome – Cavendish vont permettre de lancer officiellement les premiers travaux d'infrastructures pour cette phase 1. À noter que Montréal estime que le redéveloppement complet du site, incluant toutes les infrastructures d'eau potable, d'eaux usées et pluviales requises ainsi que le déploiement d'interventions favorisant le désenclavement, nécessitera des investissements massifs de plus de 1,8 G\$ à terme.

Un montage financier et une gouvernance particulière sont nécessaires pour assurer la réalisation de cet audacieux projet. La complexité des opérations de redéveloppement et d'accompagnement des projets immobiliers hors marché nécessite une grande agilité : c'est pourquoi la Société GALOPH, qui est le résultat de la mobilisation de la société civile et des paliers gouvernementaux, est le meilleur véhicule pour passer à l'action. Sa gouvernance particulière a été réfléchie de manière à trouver des solutions aux défis financiers et opérationnels qu'engendre la réalisation de ce grand projet urbain. Son rôle sera de consolider le financement requis, d'assurer la réalisation des infrastructures et la mise en marché des projets d'habitation du quartier.

Grâce aux modifications législatives proposées à la Charte de la Ville à l'article 8 du projet de loi 22, Montréal souhaite désigner la Société GALOPH comme organisme responsable du développement de l'hippodrome ainsi que son territoire d'activité.

À la recherche d'efficacité et d'agilité dans un contexte criant de crise du logement, la Ville de Montréal n'est pas pour autant prête à sacrifier aux outils de contrôle et de suivi existants. Pour cette raison, la Ville adhère pleinement aux éléments proposés dans le projet de loi qui délimitent l'entente qu'elle doit signer avec GALOPH: il est souhaitable que les responsabilités de chacune des parties, la description des travaux d'infrastructures à réaliser, la planification générale et l'échéancier, ainsi que les règles applicables à la conclusion des contrats et la reddition de compte y soient inscrits. Il est à noter que, dans l'optique d'assurer le monitoring en continu de la démarche dans l'intérêt des Montréalaises et Montréalais, les terrains appartenant à Montréal seront cédés au fur et à mesure que GALOPH les développera, et ce, sur la base d'une vérification, en amont des travaux, de leur cohérence avec le Plan directeur d'aménagement et de développement du quartier. Par ailleurs, GALOPH sera soumise aux règles d'appels d'offres publics, à la *Loi sur l'Accès à l'information*, ainsi qu'à la *Loi sur les contrats des organismes municipaux*, assurant ainsi une transparence et l'intégrité des contrats qui seront accordés, en plus d'une saine gestion des fonds publics.

Les modifications prévoient également que la Ville de Montréal devra verser à la Société GALOPH les revenus nécessaires à la réalisation de sa mission. Plus précisément, il est question ici de verser une portion des revenus générés par la taxe foncière, celle perçue sur le territoire de Namur-Hippodrome, à GALOPH. Considérant que la Ville demande à GALOPH de réaliser des infrastructures qui lui seront par la suite cédées, il s'agit d'une façon agile de payer la part montréalaise pour les infrastructures municipales tout en confiant à GALOPH la responsabilité de consolider le financement des trois paliers gouvernementaux. Finalement, le projet de loi prévoit que GALOPH sera exempté de taxes foncières municipales. Cette exemption serait temporaire : le régime général de taxation s'appliquera une fois que les terrains auront été revendus par GALOPH à des développeurs, mais Montréal souhaite que durant la période transitoire, soit le court moment entre la cession par la Ville à GALOPH pour le développement des infrastructures et la vente, ces taxes ne s'appliquent pas.

La Ville réitère à nouveau sa satisfaction de voir ces propositions de modifications au sein du projet de loi n° 22 et insiste sur l'importance accordée à leur adoption d'ici la fin de la présente session parlementaire. La Ville sera ensuite en mesure d'officialiser son entente avec la Société GALOPH, lui donnant ainsi les coudées franches pour se constituer efficacement, et se doter convenablement de ressources qui permettront la réalisation des travaux. Retarder ces modifications législatives à plus tard nous forcerait à mettre ce projet sur pause à nouveau pour une année, voire plus, alors même que la Ville et GALOPH sont prêtes à mettre le pied sur l'accélérateur pour assurer la réalisation de logements.

Recommandation 1 : Que l'article 8 du PL 22 soit adopté tel quel et rapidement, afin que la Ville de Montréal et la Société GALOPH puissent rapidement négocier une entente et commencer la réalisation des travaux d'infrastructures.

2. Permettre la cogestion efficace d'équipements entre arrondissements

À nouveau, Montréal souligne ici l'ajout de cette mesure au projet de loi, qui s'inscrit dans les objectifs du gouvernement de doter les municipalités d'outils flexibles et agiles pour assurer une gestion efficace des biens et des finances publiques, au profit des citoyens.

L'article 7 du projet de loi vient prévoir que deux ou plusieurs arrondissements de la Ville de Montréal pourront exploiter conjointement, dans un principe de cogestion équitable, un équipement ou une infrastructure. Chaque conseil d'arrondissement devra alors adopter une résolution qui viendra prévoir les modalités de partage de leur compétence, notamment avec une description détaillée de l'équipement ou de l'infrastructure, les modalités de prise de décision, le mode de répartition des coûts ainsi que les modalités applicables si le partage prend fin.

Cette modification est motivée du côté de la Ville par le projet « Cœur-Nomade », un premier projet d'infrastructure interarrondissement porté depuis près de 10 ans par les arrondissements d'Ahuntsic-Cartierville et de Montréal-Nord. Il s'agit d'un projet de bibliothèque, d'espace culturel et sociocommunautaire à la frontière entre les arrondissements, mais officiellement situé sur le territoire de Montréal-Nord. Les services qui seront offerts par Cœur-Nomade seront disponibles aux citoyens de ces deux arrondissements et la démarche conjointe vise à corriger les déficits d'espaces et de ressources des bibliothèques de ces derniers. Dans l'état actuel des lois, il n'existait pas de pouvoir habilitant permettant cette cogestion, ou même permettant à l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville d'investir des montants de son plan d'investissement dans une infrastructure hors de son territoire.

Montréal recommande fortement l'adoption de cette mesure, considérant les bénéfices qu'elle pourrait avoir sur de futurs projets portés par un ou plusieurs arrondissements. Alors que la Ville souhaite porter les meilleurs projets au bénéfice de sa population malgré un cadre budgétaire serré, cette modification législative permettrait une meilleure agilité et semble fortement alignée sur les principes de mutualisation et de rationalisation des dépenses portés par le gouvernement.

Recommandation 2 : Que l'article 7 du PL 22 soit adopté tel quel afin de permettre une meilleure agilité et efficacité dans la poursuite de projets interarrondissements.

3. Favoriser la résilience du cadre bâti et le développement de réseaux thermiques urbains (RThU)

La Ville de Montréal accueille favorablement l'élargissement des pouvoirs accordés aux municipalités en matière de règlement de construction, tel que proposé à l'article 1 du projet de loi n° 22. Ceci accordera aux municipalités qui le désirent les outils nécessaires pour mener la transition écologique requise pour répondre aux défis climatiques et soutenir la résilience du cadre bâti.

Cette modification constitue, entre autres, un levier structurant pour soutenir le déploiement des réseaux thermiques urbains (RThU), une solution éprouvée permettant de mutualiser l'énergie entre plusieurs bâtiments afin d'en assurer le chauffage et la climatisation de manière efficiente, durable et coordonnée à l'échelle de secteurs urbains notamment au bénéfice des populations les plus vulnérables.

Convaincue du potentiel de ce modèle, qui plus est dans un contexte marqué par la multiplication des projets immobiliers propices à l'implantation de tels réseaux, la Ville de Montréal a mis sur pied, en 2024, un comité stratégique réunissant le ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie (MEIE), le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP), ainsi qu'Hydro-Québec. Les travaux de ce comité ont permis de mettre en évidence plusieurs freins d'ordre législatif et réglementaire qui limitent actuellement le déploiement des RThU, solution pourtant cohérente avec les engagements climatiques et énergétiques du Québec.

À la lumière de ces constats, les modifications proposées à l'article 118 de la LAU au sein du PL 22 apparaissent essentielles afin de permettre aux municipalités de jouer leur rôle en encadrant le développement d'un cadre bâti répondant aux défis d'aujourd'hui et de demain. Plus précisément, elles offriront aux villes du Québec, dont Montréal, des outils plus efficaces pour permettre d'imposer ou d'interdire certains appareils ou équipements et introduire des exigences d'efficacité énergétique de bâtiments. Il leur sera également possible d'assujettir la délivrance des permis de construction à la compatibilité de raccordement à un réseau thermique urbain.

De tels pouvoirs sont déterminants pour favoriser une planification énergétique intégrée du territoire et encourager le recours à des solutions reconnues pour leurs bénéfices en matière de décarbonation du parc immobilier, de résilience des infrastructures et de gestion efficace de l'énergie. Ils contribuent également à optimiser les investissements publics et privés en matière d'infrastructures énergétiques.

Dans un contexte de crise du logement, marqué par une accélération nécessaire de la densification et de la construction, notamment de logements hors marché, ces outils réglementaires permettent de limiter la hausse de la facture d'énergie des ménages, tout en

cheminant vers l'atteinte des objectifs environnementaux du Québec. Ils offrent ainsi la possibilité de concilier développement urbain, transition socioécologique et maîtrise des coûts à long terme.

Recommandation 3 : Que l'article 1 du PL 22 soit adopté tel quel et rapidement, afin de soutenir la réalisation de projets immobiliers tout en assurant une transition cohérente et structurante du cadre bâti montréalais.

4. Prévoir la possibilité d'octroyer des subventions municipales à des OBNL exerçant des activités de nature commerciale

Montréal salue la décision du gouvernement d'accepter la proposition de la Ville et d'inclure dans le projet de loi n° 22 un article qui permettra à la Ville d'offrir du soutien financier à des OBNL dont la mission est compatible avec celle d'un établissement commercial. Depuis 2019, l'élargissement de la portée de l'expression « établissement commercial » privilégié par la Cour d'appel (Ville de Montréal c. Litwin Boyadjian inc. 2019 QCCA 794) mettait en péril la validité de l'aide municipale apportée à plusieurs organismes à but non lucratif. En effet, puisque leurs activités ont un caractère « commercial », ils se qualifiaient donc « d'établissement industriel ou commercial » au sein de la *Loi sur l'interdiction des subventions municipales*. Ceci implique que des OBNL, par exemple, la Corporation du Théâtre Outremont, Tennis Canada, mais également de nombreux festivals et événements sportifs ainsi que des entreprises d'économie sociale, ne pouvaient plus recevoir de subventions de la Ville si la majorité de leurs revenus provenaient d'une source commerciale. Pourtant, si leur mission est compatible avec celles d'un établissement commercial, ces OBNL offrent surtout des services et des activités essentielles à des clientèles souvent issues de milieux défavorisés, que la Ville souhaitait soutenir.

À l'instar de toutes les autres municipalités du Québec, nous croyons donc que de permettre cette possibilité pour la Ville de Montréal ne pourra qu'être bénéfique pour les organismes qui desservent la population montréalaise.

Recommandation 4 : Que l'article 70 du PL 22 soit adopté tel quel afin de permettre à la Ville de Montréal de subventionner des OBNL exerçant des activités de nature commerciale dans divers domaines, au bénéfice de ses citoyens.

Conclusion

Par le biais de diverses mesures législatives contenues dans le projet de loi n° 22, le gouvernement poursuit sa mise en place de conditions gagnantes pour simplifier les règles et permettre aux municipalités d'agir avec efficacité, au bénéfice de leurs citoyens. Pour la Ville de Montréal, cette agilité renouvelée permettra à la fois de mettre en place un modèle de gouvernance innovant pour assurer le déploiement du futur quartier Namur-Hippodrome en compagnie de la Société GALOPH, d'encourager le développement de projets d'infrastructures ou d'équipements communs entre arrondissements, de préciser les règles concernant l'implantation des réseaux thermiques urbains, et de redonner la possibilité de subventionner des organismes à but non lucratif exerçant des activités de nature commerciale.

Montréal continue de demander une adoption rapide de ce projet de loi, afin de ne pas retarder la mise en œuvre de ces diverses dispositions. À titre de suggestion afin d'améliorer la gestion uniforme des interventions et de simplifier les démarches et la coordination des travaux, la Ville propose de reconnaître dans sa Charte les réseaux thermiques urbains comme des infrastructures techniques et confier la compétence de leur encadrement au conseil municipal. Cette proposition constructive vise à assurer un développement optimal des RThU sur le territoire.

De nombreux autres articles se retrouvant dans le projet de loi sont issus de demandes directes du milieu municipal. La Ville souhaite à nouveau souligner la collaboration du gouvernement quant à l'introduction de celles-ci et réitère sa volonté d'agir comme partenaire dans la mise en place de mesures agiles et efficaces. Dans l'attente de l'étude détaillée et de l'adoption de ce projet de loi, Montréal reste disponible pour poursuivre les échanges avec les parlementaires.

Sommaire des recommandations

Recommandation 1

Que l'article 8 du PL 22 soit adopté tel quel et rapidement, afin que la Ville de Montréal et la Société GALOPH puissent rapidement négocier une entente et commencer la réalisation des travaux d'infrastructures.

Recommandation 2

Que l'article 7 du PL 22 soit adopté tel quel afin de permettre une meilleure agilité et efficacité dans la poursuite de projets interarrondissements.

Recommandation 3

Que l'article 1 du PL 22 soit adopté tel quel et rapidement, afin de soutenir la réalisation de projets immobiliers tout en assurant une transition cohérente et structurante du cadre bâti montréalais.

Recommandation 4

Que l'article 70 du PL 22 soit adopté tel quel afin de permettre à la Ville de Montréal de subventionner des OBNL exerçant des activités de nature commerciale dans divers domaines, au bénéfice de ses citoyens.