

COMMISSION
MUNICIPALE
DU QUÉBEC

APPLICATION DES RECOMMANDATIONS

ENTENTES CONCLUES AVEC LES PROMOTEURS

JANVIER 2026



Québec, siège social

10, rue Pierre-Olivier-Chauveau
Mezzanine, aile Chauveau
Québec (Québec) G1R 4J3

Montréal

500, boulevard René-Lévesque Ouest
Bureau 24.200, 24^e étage
Case postale 24
Montréal (Québec) H2Z 1W7

Ce document a été réalisé par la Commission municipale du Québec.

Il est publié à l'adresse suivante : www.cmq.gouv.qc.ca.

ISBN : 978-2-555-03040-4 (PDF)

© Gouvernement du Québec, 2026



La mission de la Commission municipale est notamment d'agir, par les audits réalisés par sa Vice-présidence à la vérification, afin d'améliorer la gouvernance et la gestion des organisations municipales, renforçant ainsi la confiance de la population dans ses institutions.

Ces travaux donnent lieu à des rapports d'audit qui contiennent des recommandations pour permettre aux municipalités et aux organismes municipaux d'agir sur les causes des lacunes importantes soulevées. Dans une perspective d'amélioration continue, l'application de ces recommandations fait l'objet d'un suivi par la Vice-présidence à la vérification. Il s'agit du moyen privilégié par la Commission pour apprécier si les mesures mises en œuvre ont été suffisantes pour que la situation soit maîtrisée.

Le présent document fait état des résultats des travaux de suivi de l'application des recommandations pour le rapport d'audit de performance portant sur les ententes conclues avec les promoteurs. Conformément à la *Loi sur la Commission municipale*, ce rapport est adressé aux municipalités ayant fait l'objet de l'audit, plus particulièrement aux :

- ◆ Conseil municipal de la Ville de Belœil;
- ◆ Conseil municipal de la Ville de Mascouche;
- ◆ Conseil municipal de la Ville de Mirabel.

Ce rapport doit être déposé à la première séance du conseil qui suit sa réception. De même, il est transmis à la ministre des Affaires municipales et publié sur le site Web de la Commission. Enfin, ces travaux se sont inscrits dans une approche respectueuse et collaborative.

Le président,

La vice-présidente à la vérification,

Louis Morneau
Québec, janvier 2026

Nancy Klein
Québec, janvier 2026

FAITS SAILLANTS

Cette appréciation porte sur quel audit ?

Ce suivi de l'application des recommandations porte sur le rapport d'audit de performance concernant les ententes conclues avec les promoteurs.

Plans d'action analysés

À la suite de la publication du rapport d'audit, l'ensemble des municipalités ont produit un plan d'action afin de donner suite aux recommandations formulées.

Des plans d'action analysés, 100 % ont été jugés plausibles.

Un plan d'action est jugé plausible s'il corrige les lacunes soulevées et met en œuvre les recommandations formulées dans un délai raisonnable qui, sauf exception, ne devrait pas dépasser trois ans.

Quels sont les facteurs de succès ?

- 1** Un **plan de qualité** qui prévoit des actions pertinentes et suffisantes pour agir sur les causes des lacunes soulevées, qui désigne une personne responsable et qui prévoit des échéances.
- 2** Un **mécanisme de suivi et d'évaluation simple, mais utile** pour surveiller les progrès, ajuster le plan lorsque requis et évaluer les résultats.
- 3** Une **communication efficace** pour que toutes les parties concernées comprennent le plan d'action et le rôle qu'elles auront à jouer dans sa mise en œuvre.

Pourcentage des recommandations appliquées ou ayant donné lieu à des progrès satisfaisants



Ville de Belœil



Ville de Mascouche



Ville de Mirabel

INTRODUCTION

La Commission municipale du Québec a publié, en juin 2022, un *rapport d'audit portant sur les ententes conclues avec les promoteurs*.

Cet audit de performance avait pour objectif de s'assurer que le processus de gestion des ententes avec les promoteurs respecte le cadre légal et réglementaire applicable, qu'il minimise les risques pour la municipalité, qu'il lui permette d'obtenir des infrastructures de qualité tout en maintenant l'efficacité du processus et, enfin, qu'il favorise l'équité entre les parties prenantes.

Au terme de nos travaux, 10 recommandations ont été formulées. Par ailleurs, chaque municipalité auditée s'est vu adresser uniquement les recommandations pertinentes à sa situation particulière. Le sommaire de toutes les recommandations formulées par la Vice-présidence à la vérification est présenté à l'annexe 1.

À la suite de l'audit, les municipalités ont été invitées à produire un plan d'action pour la mise en œuvre de chacune des recommandations formulées. De plus, les municipalités ont été informées que la Vice-présidence à la vérification procéderait à un suivi de l'application de ces recommandations, généralement dans un délai de trois ans suivant la publication du rapport d'audit.

L'objectif d'effectuer un suivi des recommandations que nous avons formulées est d'évaluer si celles-ci ont été appliquées par les municipalités auditées et si les mesures prises ont permis de corriger les lacunes observées. Pour ce faire, la Vice-présidence à la vérification emploie les procédés appropriés afin d'apprécier le caractère plausible de l'information fournie, sans toutefois entreprendre des travaux d'audit détaillés.

Le résultat de ces travaux s'exprime par le pourcentage des recommandations appliquées ou ayant donné lieu à des progrès satisfaisants par rapport au nombre de recommandations adressées à la municipalité. Les balises ayant permis d'apprécier le degré d'application des recommandations sont présentées à l'annexe 2.

La section suivante présente les résultats spécifiques pour chaque municipalité ayant fait l'objet de ce suivi de l'application des recommandations. Les travaux entourant ce rapport ont été achevés le 18 décembre 2025.



Dans le cadre de l'audit portant sur les ententes conclues avec les promoteurs, sept recommandations ont été formulées à la Ville de Belœil.

Le plan d'action initial présenté par la Ville a été apprécié par la Vice-présidence à la vérification. À ce moment, il apparaissait plausible que les principales lacunes soient corrigées ou en voie de l'être et que les recommandations formulées soient mises en œuvre dans le délai imparti.

Résultat de l'application des recommandations

Les correctifs apportés par la Ville portent sur tous les aspects importants des recommandations.

Par conséquent, la Vice-présidence à la vérification ne réalisera aucun suivi supplémentaire puisque la Ville a appliqué l'ensemble des recommandations formulées.



Dans le cadre de l'audit portant sur les ententes conclues avec les promoteurs, cinq recommandations ont été formulées à la Ville de Mascouche.

Le plan d'action initial présenté par la Ville a été apprécié par la Vice-présidence à la vérification. À ce moment, il apparaissait plausible que les principales lacunes soient corrigées ou en voie de l'être et que les recommandations formulées soient mises en œuvre dans le délai imparti.

Résultat de l'application des recommandations

Les correctifs apportés par la Ville portent sur tous les aspects importants des recommandations.

Néanmoins, la Ville devra finaliser son processus d'adoption du règlement portant sur les ententes relatives au financement et à l'exécution de travaux municipaux. De plus, étant donné que certains contrôles mis en place n'ont pas encore pu être éprouvés, nous invitons la Ville à demeurer vigilante afin de détecter toute lacune potentielle et, le cas échéant, à prendre les mesures nécessaires.

Ainsi, la Vice-présidence à la vérification n'envisage pas de réaliser un suivi supplémentaire puisque la Ville a démontré son engagement à finaliser ses travaux afin que l'ensemble des recommandations soient appliquées.



Dans le cadre de l'audit portant sur les ententes conclues avec les promoteurs, six recommandations ont été formulées à la Ville de Mirabel.

Le plan d'action initial présenté par la Ville couvrait seulement cinq des six recommandations formulées, et celui-ci a été apprécié par la Vice-présidente à la vérification. À ce moment, il nous paraissait plausible que, pour ces cinq recommandations, les principales lacunes soient corrigées ou en voie de l'être et que les recommandations soient mises en œuvre dans le délai imparti.

Résultat de l'application des recommandations

Les correctifs apportés par la Ville portent sur tous les aspects importants des recommandations, ou les améliorations qu'elle apportera à certains correctifs déjà mis en œuvre pourront y donner suite de manière satisfaisante.

Nous considérons cependant qu'il serait important que la Ville instaure des mesures de contrôle formelles pour s'assurer que les promoteurs désirant influencer les décisions municipales visées par la *Loi sur la transparence et l'éthique en matière de lobbyisme* sont inscrits au registre des lobbyistes du Québec. En effet, de telles mesures contribuent à favoriser l'intégrité des titulaires de charges publiques et à assurer la pérennité des saines pratiques en la matière au sein de la Ville. De plus, la Ville devra bonifier les contrôles qu'elle a mis en place pour veiller à ce que les garanties financières soient systématiquement révisées et validées lorsqu'une entente est modifiée, et ce, afin d'en assurer l'exactitude et la conformité.


Néanmoins, la Vice-présidente à la vérification n'envisage pas de réaliser un suivi supplémentaire puisque la Ville a démontré son engagement afin que l'ensemble des recommandations soient appliquées.
















ANNEXE 1 Sommaire de l'application des recommandations

ANNEXE 2 Balises pour l'appréciation de l'application des recommandations

Sommaire de l'application des recommandations

Nous présentons ci-dessous l'appréciation par la Vice-présidente à la vérification de l'application des recommandations pour chaque municipalité. Les définitions des balises utilisées pour cette appréciation sont présentées à l'annexe 2.

Légende :  Appliquée  Progrès satisfaisants  Ne s'applique pas à la municipalité

Recommandation	Belœil	Mascouche	Mirabel
▲1. Décrire et formaliser leur processus interne de gestion des ententes conclues avec les promoteurs ainsi que les contrôles applicables incluant, par exemple, ceux en matière de lobbying afin de favoriser une coordination accrue et une meilleure imputabilité.			
▲2. Améliorer la gestion documentaire des dossiers d'ententes conclues avec les promoteurs.			
▲3. Élaborer un document de référence pouvant être transmis au promoteur pour favoriser une collaboration efficace et l'équité dans le processus.			
▲4. Bonifier le processus interne de gestion des ententes conclues avec les promoteurs en y ajoutant des contrôles applicables en matière de lobbying et en décrivant plus clairement les étapes liées à la réalisation et au suivi des travaux ainsi que les contrôles afférents.			
▲5. Identifier, formaliser et mettre en œuvre les contrôles essentiels lors de l'analyse des projets afin de s'assurer d'apprécier adéquatement la recevabilité et l'acceptabilité des projets soumis à son attention avant de conclure une entente avec un promoteur.			
▲6. Préciser ses attentes et les contrôles qu'elle exerce sur les activités liées à la surveillance des travaux municipaux réalisés par le promoteur afin de s'assurer de l'uniformité dans le traitement des dossiers et de clarifier auprès du promoteur ses attentes, entre autres, sur les livrables attendus.			

Recommandation	Belœil	Mascouche	Mirabel
▲7. Prendre les dispositions afin d'uniformiser et de formaliser la mise en œuvre des contrôles pour l'obtention de garanties financières en début de mandat et lors du suivi au cours des travaux.	✓	✓	✓
▲8. Prendre les dispositions nécessaires pour que le <i>Règlement sur les ententes avec les promoteurs</i> respecte l'article 145.22 de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i> (LAU).	✗	✓	✗
▲9. Prendre les dispositions nécessaires pour que les ententes respectent l'ensemble des dispositions prévues à la LAU ainsi qu'au <i>Règlement sur les ententes avec les promoteurs</i> .	✗	✗	✓
▲10. Prendre les dispositions nécessaires pour que les ententes respectent l'ensemble des dispositions prévues au <i>Règlement sur les ententes avec les promoteurs</i> .	✓	✗	✗

Balises pour l'appréciation de l'application des recommandations

Appréciation	Balises
 Recommandation appliquée	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Les correctifs apportés portent sur tous les aspects importants de la recommandation. ◆ Les lacunes sont corrigées adéquatement.
 Progrès satisfaisants	<ul style="list-style-type: none"> ◆ La municipalité ou l'organisme municipal travaille actuellement à l'application des recommandations par des actions que nous jugeons pertinentes et suffisantes pour corriger les lacunes dans un délai raisonnable. Nous avons l'engagement que la municipalité ou l'organisme municipal mènera à terme l'application des recommandations.
 Progrès insatisfaisants	<ul style="list-style-type: none"> ◆ La municipalité ou l'organisme municipal n'a pas terminé les actions entreprises et nous jugeons que les lacunes ne pourront être corrigées dans un délai raisonnable. ◆ Les actions entreprises par la municipalité ou l'organisme municipal ne permettront pas de corriger les lacunes observées dans un délai raisonnable.
 Recommandation non appliquée	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Les correctifs apportés ne corrigent pas tous les aspects importants de la recommandation et aucun autre correctif n'est prévu. ◆ Aucun correctif n'a été appliqué.
 Recommandation qui ne s'adresse pas à la municipalité auditée	
n. a. Recommandation non applicable	<ul style="list-style-type: none"> ◆ La recommandation ne s'applique plus pour l'une ou l'autre des raisons suivantes : <ul style="list-style-type: none"> – La situation ayant donné lieu à la recommandation n'a plus lieu; – L'évolution de la situation a diminué la pertinence de la recommandation de façon importante. ◆ La situation visée par la recommandation ne s'est pas produite depuis la publication du rapport d'audit.

**Commission
municipale**

Québec



La saine gestion au bénéfice de tous