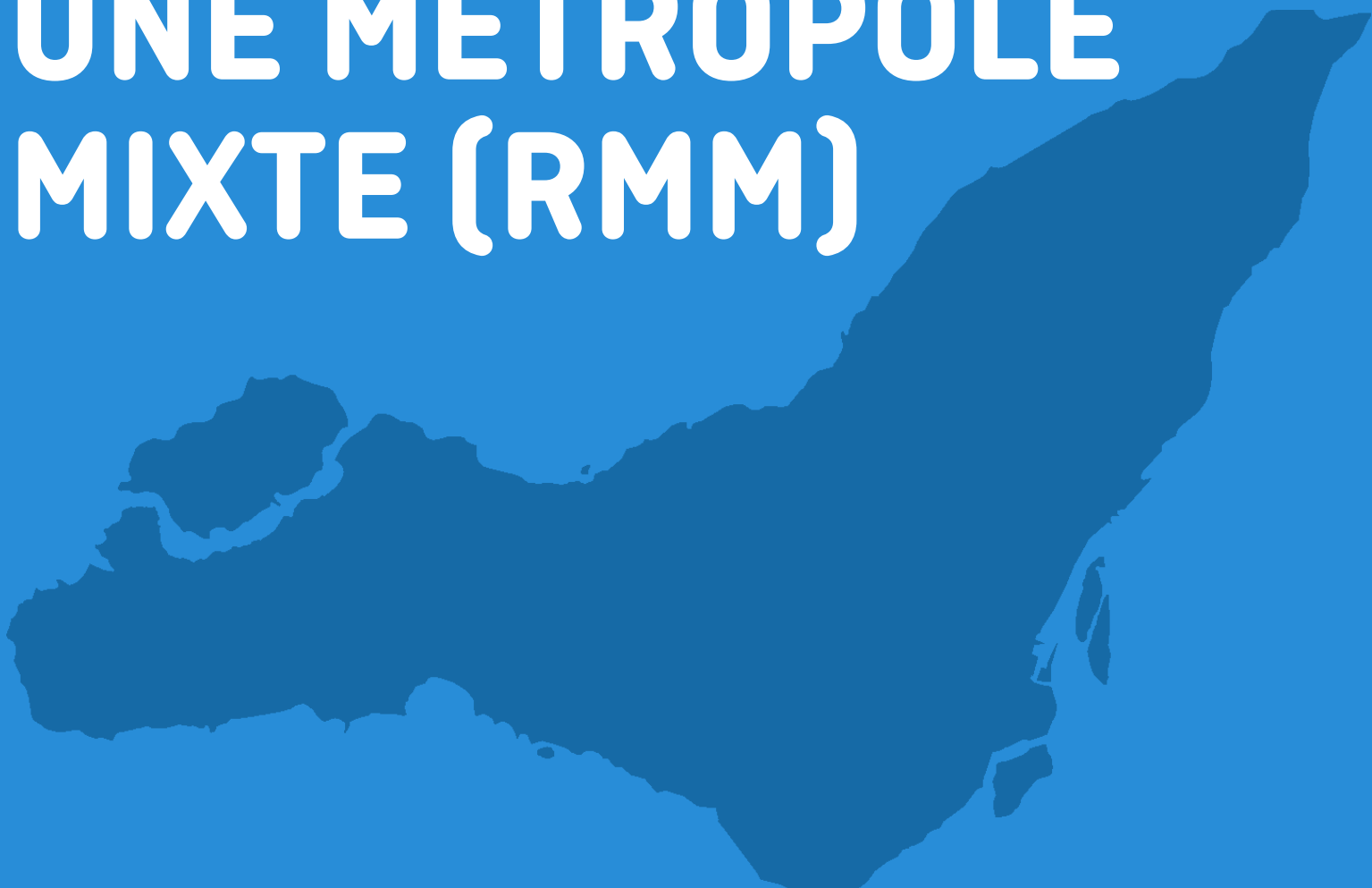


MÉMOIRE DÉPOSÉ DANS LE CADRE DE
L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE (RMM)



FÉVRIER 2026

 **PROJET
MONTRÉAL**

TABLE DES MATIÈRES

1— INTRODUCTION	4
2— REFORTE DU RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE	5
I. Érosion de l'abordabilité à long terme	5
II. Abandon du logement social, manque d'ambition pour le logement abordable	7
III. Remboursement de contributions financières	9
IV. Flou pour le volet familial	11
V. Disparition d'un outil de captation de la valeur foncière	13
3— CONCLUSION	15
4— SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS	17

1— INTRODUCTION

La volonté de simplifier le Règlement pour une métropole mixte (RMM) fait consensus. Loin de s'inscrire en porte-à-faux, Projet Montréal reconnaît qu'un travail de simplification est nécessaire, notamment afin d'améliorer la lisibilité du règlement, de réduire certaines lourdeurs et d'en faciliter l'application.

Toutefois, cette simplification ne peut être envisagée qu'à une condition essentielle : elle doit s'inscrire dans une vision d'ensemble claire, cohérente et ambitieuse en matière d'habitation. Le RMM ne doit pas devenir un assemblage de modifications ponctuelles destinées à répondre uniquement aux attentes du secteur privé, mais doit bien demeurer un outil structurant guidé par l'intérêt collectif, soit l'accessibilité au logement.

Pour élaborer des projets, les groupes qui travaillent en logement et les promoteurs immobiliers ont besoin de prévisibilité. Or, celle-ci est absente dans la démarche actuelle.

Les changements que l'administration Martinez-Ferrada apporte actuellement au RMM laissent entrevoir un affaiblissement préoccupant de ce qui constitue l'un des principaux leviers de la Ville pour assurer la mixité et l'accessibilité au logement. En réduisant les obligations imposées aux promoteurs sans proposer de plan crédible pour les remplacer, l'administration prive Montréal d'un outil essentiel pour faire face à la crise du logement, au moment même où celle-ci s'aggrave, et exige donc une action plus forte et plus cohérente.

Cette orientation est d'autant plus préoccupante que la Ville s'est dotée d'un objectif clair : atteindre 20 % de logements hors marché d'ici 2050. Or, en 2023, cette proportion n'était que de 7 %. Il apparaît peu probable que cet objectif pourra être atteint en diminuant le nombre de projets assujettis au RMM, et encore moins en combinant le logement social et le logement abordable dans un seul critère de 20 % des nouvelles constructions. Une telle approche réduit la capacité d'intervention municipale et dilue le rôle essentiel du logement social dans la réponse à la crise actuelle. L'IRIS¹ et la SCHL² nous rappellent d'ailleurs que la construction seule de logements n'améliorera pas l'abordabilité en soi et qu'il faut construire massivement du logement social et abordable.

En sabrant dans le règlement, l'administration Martinez-Ferrada limite la portée de l'action municipale en matière d'habitation et accroît le risque de voir le logement social noyé dans la catégorie plus flexible du logement « abordable ». Plutôt que de renforcer un cadre réglementaire qui donne un cap clair à l'action publique, elle choisit de l'affaiblir sans offrir d'alternative crédible. Ce recul met en lumière une vision étroite du rôle de la Ville, où l'administration municipale se désengage de la lutte contre la crise du logement au profit du libre marché.

L'administration Martinez-Ferrada reproche souvent au RMM de ne pas générer suffisamment de projets de logements sociaux. Pourtant, avec la nouvelle approche proposée, nous constatons qu'en réalité, elle baisse les bras : dans sa version modifiée, le règlement ne permettra tout simplement pas de construire des unités de logement social. Une telle orientation soulève des inquiétudes majeures quant à l'avenir du logement social à Montréal et met en doute la capacité de la Ville à atteindre ses propres objectifs et à répondre efficacement à la crise du logement.

1. Bauman, Y., & Bélanger, H. (2025). Le filtrage comme mirage de solution à la crise du logement : analyse des limites de ses effets. Institut de Recherche et d'Informations Socioéconomiques.

2. Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2025). Pénurie de logements au Canada : un nouveau cadre d'analyse (Mars, 2025). SCHL.

2— REFONTE DU RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE

I - Érosion de l'abordabilité à long terme

Afin d'assurer la pleine cohérence entre le texte du règlement et les intentions exprimées dans le sommaire décisionnel accompagnant la modification réglementaire, certains ajustements s'avèrent nécessaires. Alors que le sommaire précise que seuls des logements hors marché peuvent être réalisés dans le cadre de l'exigence d'inclusion de 20 %, la version actuelle du règlement maintient une définition du « logement abordable » permettant la réalisation de projets par des promoteurs privés à but lucratif.

En effet, le premier paragraphe de la définition actuelle de « logement abordable », telle qu'énoncée à l'article 1, prévoit qu'un logement peut être considéré comme abordable dès lors qu'un promoteur privé s'engage à signer une entente d'abordabilité de 20 ans. Bien que l'ajout de l'article 8.1, dans la section II, limite l'application de la définition de « logement abordable » aux seuls paragraphes 2° et 3° pour cette section, la notion de « logement abordable » apparaît dans plusieurs autres parties du règlement. Le maintien, à l'article 1, d'une définition permettant le recours au secteur privé introduit donc une ambiguïté inutile. Nous proposons ainsi d'abroger ce premier paragraphe afin de refléter plus fidèlement les intentions mêmes de l'Administration.

Définition actuelle concernée :

« logement abordable » : logement autre qu'un logement social qui répond à l'une ou l'autre des conditions suivantes :

1° logement dont le loyer fait l'objet d'un engagement d'une durée d'au moins 20 ans auprès d'un gouvernement, de la Ville ou de l'un de leurs mandataires afin d'en maintenir le caractère abordable;

Par ailleurs, de nouveaux modèles de copropriétés abordables et pérennes sont développés par des organismes à but non lucratif dans la métropole. Ces initiatives innovantes contribuent de manière significative à répondre aux difficultés rencontrées par de nombreux ménages, notamment les jeunes familles, pour accéder à la propriété.

Afin de garantir que ces types de projets puissent continuer de faire partie des solutions soutenues par le règlement, l'opposition officielle propose d'ajuster le second paragraphe de la définition de « logement abordable » en y ajoutant les mots : « ou développé par un organisme à but non lucratif ou une société paramunicipale ».

RECOMMANDATION 1 :

Miser sans ambiguïté sur l'abordabilité pérenne

Abroger le premier paragraphe de la définition de « logement abordable » de l'article 1. et ajouter « ou développé par un organisme à but non lucratif ou une société paramunicipale » au second paragraphe. Ajuster la numérotation en conséquence.

« logement abordable » : logement autre qu'un logement social qui répond à l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- ~~1° logement dont le loyer fait l'objet d'un engagement d'une durée d'au moins 20 ans auprès d'un gouvernement, de la Ville ou de l'un de leurs mandataires afin d'en maintenir le caractère abordable;~~
- 2° logement financé par un gouvernement, la Ville ou un de leurs mandataires ou réalisé dans le cadre d'un de leur programme, ou développé par un organisme à but non lucratif ou une société paramunicipale visant à offrir en vente des propriétés abordables et prévoyant un contrôle du prix de revente pour une durée d'au moins 20 ans;

2— REFONTE DU RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE

II - Abandon du logement social, manque d'ambition pour le logement abordable

Si les modifications proposées sont adoptées, la réglementation ne s'appliquerait désormais plus qu'aux projets résidentiels de 18 000 m² et plus. Avec ce nouveau seuil, la version révisée du RMM n'aurait couvert que 22 des 260 projets ayant fait l'objet d'une entente jusqu'à ce jour, soit 8,46%.

Si l'obligation de bâtir du logement social et abordable était évitée par le paiement forfaitaire d'une contribution financière au logement social ou abordable, celle-ci sera dorénavant remplacée par une fiction d'abordabilité. De plus, nous doutons très fortement que des développeurs privilégient la réalisation de logements sociaux plutôt que de logements abordables, ces projets étant généralement perçus comme étant plus complexes et plus longs à réaliser.

Ainsi, nous proposons dans un premier temps d'abaisser à 10 000 m² la superficie minimale de projets visés par le règlement. Puis, pour assurer la réalisation d'un minimum de logements sociaux dans les très grands projets immobiliers, nous proposons la création d'un nouveau seuil, (18 000 m² et plus) à partir duquel les promoteurs se voient dans l'obligation d'inclure du logement social à même les 20% exigés, sans possibilité de remplacer cette obligation avec une contribution financière.

RECOMMANDATION 2 :

Garantir la réalisation d'un maximum de logements abordables

Modifier l'article 4. du règlement afin d'abaisser à 10 000 m² la superficie minimale de projets visés par le règlement et de prévoir l'obligation pour les projets de plus de 18 000 m² d'intégrer du logement social à même les 20% exigés, sans possibilité de remplacer cette obligation avec une contribution financière.

4. Nul ne peut obtenir un permis de construction pour la réalisation d'un projet résidentiel d'une superficie résidentielle de plus de 10 000 m² et de 18 000 m² et moins sans :

- 1° qu'une entente entre le propriétaire de l'emplacement et la Ville conforme au présent règlement n'ait été conclue en vue d'améliorer l'offre de logement social, abordable ou familial;
- 2° que les garanties, incluant toute servitude, et les contributions financières prévues à cette entente n'aient été obtenues par la Ville.

4.1 Nul ne peut obtenir un permis de construction pour la réalisation d'un projet résidentiel d'une superficie résidentielle de plus de 18 000 m² sans :

- 1° qu'une entente entre le propriétaire de l'emplacement et la Ville conforme au présent règlement n'ait été conclue en vue d'améliorer l'offre de logement abordable ou familial et de logement social;
- 2° que les garanties, incluant toute servitude, et les contributions financières prévues à cette entente n'aient été obtenues par la Ville.

2— REFONTE DU RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE

III - Remboursements de contributions financières

La section II de la refonte du règlement, portant sur les dispositions transitoires, prévoit que la Ville de Montréal remboursera, pour certains projets, aux promoteurs privés des compensations déjà versées et annulera des contributions pour des ententes pourtant déjà signées. Dans un contexte où ces promoteurs avaient accepté les conditions et officialisé ces ententes, ce recul de l'administration demeure difficile à justifier.

De la même manière, l'article 19 prévoit que « les ententes conclues à l'égard d'un projet résidentiel d'une superficie résidentielle de 18 000 m² ou moins pour lequel aucun permis de construction n'a été délivré avant le [16 février 2026], [...] l'entente est résiliée de plein droit si le propriétaire de l'emplacement du projet résidentiel n'a pas fait parvenir un [avis écrit pour indiquer à la Ville que l'entente demeure valide et exécutoire]. » Ainsi, les promoteurs qui avaient signé une entente pourront se prévaloir des clauses suivantes :

- 1° toute contribution financière déjà versée est remboursée au propriétaire;
- 2° tout immeuble cédé est rétrocédé au propriétaire et toute contrepartie financière versée pour une telle cession est remboursée à la Ville;
- 3° les garanties sont libérées en conséquence, le cas échéant.

Pour ces cas de figures seulement, nous estimons la valeur des contributions déjà versées ou engagées à plus de 2 millions de dollars. Ajoutons à cela que des remboursements de contributions déjà versées ou engagées sont prévus aux articles 17 et 20 pour des promoteurs qui avaient déjà signés. L'Administration prive ainsi la métropole de plusieurs millions de dollars qui pourraient être investis pour la réalisation de projets de logements sociaux et abordables en pleine période de crise.

Rien ne justifie que la Ville de Montréal rembourse des sommes déjà versées ou engagées. Bien que les coûts liés au développement de logement à Montréal soient fortement sous pression pour plusieurs raisons macro-économiques, rembourser des montants pour des projets qui fonctionnaient sur le plan financier malgré les contributions exigées est complètement irresponsable. Aucune garantie ne sera d'ailleurs exigée pour que ces remboursements permettent de baisser les loyers de certains logements. Cela dit, la hauteur des contributions ne peut en aucun cas justifier les prix fixés et leur remboursement aurait dans tous les cas un impact marginal sur les coûts des projets.

RECOMMANDATION 3 :

Maintenir les obligations des promoteurs dans les ententes déjà signées

Supprimer les articles 17, 19 et 20 compris dans la Section II afin qu'aucune somme versée ou engagée ne puisse être remboursée aux promoteurs ayant déjà signé des ententes.

2— REFONTE DU RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE

IV - Flou pour le volet familial

En introduisant de nouvelles options pour le volet familial, la réforme du RMM manque sa cible en matière de simplification. On annonce vouloir conserver les exigences liées aux logements familiaux, mais le texte laisse plutôt entendre que les obligations pourraient être satisfaites en construisant du logement « familial ou abordable ». Cette confusion réduit la portée des objectifs initiaux sans pour autant clarifier les obligations des promoteurs.

Cette situation est préoccupante : la pénurie de logements familiaux figure en effet déjà parmi les principales raisons qui poussent les familles à quitter Montréal. Or, si les projets sont désormais exemptés de leurs obligations de produire des unités de grandes tailles — ou s'il n'en tient qu'à la bonne volonté des promoteurs —, cette tendance risque de s'accroître. L'Administration affirme vouloir retenir les familles en ville, mais elle retire simultanément les obligations structurantes qui permettent justement de développer des logements pouvant les accueillir.

Tout le monde s'entend sur l'importance de maintenir des familles à Montréal, mais encore faut-il que les logements conçus pour elles soient réellement accessibles financièrement. Sans exigences claires, les grands logements risquent de demeurer hors de portée de nombreux ménages, particulièrement des familles monoparentales dont la majorité des charges repose sur les femmes. Il serait donc essentiel que l'Administration précise et détaille les obligations en matière de logements familiaux, notamment quant à leur abordabilité. Une telle clarification permettrait de s'assurer que les logements produits servent effectivement à garder les familles — et pas seulement les plus fortunées — dans les quartiers montréalais.

RECOMMANDATION 4 :

Clarifier l'application du volet familial

Préciser et détailler les obligations des promoteurs en matière d'inclusion de logements familiaux, notamment en étayant les cibles quant à leur abordabilité.

2— REFONTE DU RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE

V - Disparition d'un outil de captation de la valeur foncière

Un aspect particulièrement préoccupant de cette refonte réglementaire est la disparition des zones de logements abordables (annexe B du règlement). Cette décision ouvre la porte à une conséquence majeure : la Ville se prive d'un levier puissant pour exiger la création de logements sociaux et abordables, et laisse échapper une occasion déterminante de structurer un développement de la ville réellement inclusif.

En éliminant ces zones, la Ville renonce non seulement à un mécanisme essentiel d'obligation et de responsabilisation — libérant ainsi les propriétaires fonciers de leur contribution à l'effort collectif de maintien de l'abordabilité dans la métropole —, mais elle écarte également un outil de captation de la valeur foncière pourtant rendu possible par le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM), qui autorise une densification accrue et l'usage résidentiel dans des zones anciennement industrielles.

Ce renoncement est d'autant plus préoccupant que plusieurs grands secteurs de développement — où la valeur foncière augmentera significativement grâce aux nouveaux paramètres de densification — auraient pu contribuer à financer la production de logements sociaux et abordables, sur site ou ailleurs dans la métropole. Pensons notamment au PPU des Faubourgs, dans Ville-Marie, qui inclut notamment le redéveloppement du vaste site de l'ancienne brasserie Molson, au PPU Assomption-Nord situé aux abords de la station de métro du même nom, au secteur de Lachine-Est, ou encore, au corridor associé au prolongement de la ligne bleue. Ces secteurs accueilleront dans les prochaines années des dizaines de milliers de nouveaux logements et, à ce jour, leur abordabilité est loin d'être garantie si on ne capte pas une partie de cette valeur.

Dans un contexte où les revenus issus de la taxe foncière n'arrivent pas à maintenir les infrastructures existantes ni à planifier l'augmentation future de la demande en services municipaux, le renoncement de capter cette valeur foncière constitue un recul. Cela force la Ville à puiser dans ses ressources générales limitées — ressources qui devraient prioritairement servir à moderniser et entretenir nos infrastructures — pour financer la création de logements hors marché. Autrement dit, la disparition des zones de logements abordables transfère un coût important vers la collectivité, alors qu'un outil efficace existait pour en faire assumer une partie à ceux qui bénéficieront directement de la densification permise par le PUM.

RECOMMANDATION 5 :

Élaborer d'urgence une stratégie de captation de la valeur foncière

Élaborer rapidement une stratégie de captation de la valeur foncière permettant de convertir une partie de la valeur créée par les nouveaux potentiels de densification en véritables gains d'abordabilité pour les ménages qui s'installeront dans ces secteurs afin de limiter au maximum la période d'incertitude.

3— CONCLUSION

Il est important de reconnaître, d'emblée, qu'une simplification du RMM était nécessaire. Le règlement, dans sa forme actuelle, comporte des lourdeurs administratives réelles, crée des zones d'interprétation et impose des démarches complexes tant pour les promoteurs privés et communautaires que pour l'appareil municipal. Une révision visant davantage de clarté, de prévisibilité et d'efficacité était donc souhaitable. Cependant, la simplification proposée ne doit pas affaiblir les outils essentiels qui permettent de répondre à la crise du logement. Or, c'est précisément là où la révision proposée par l'administration Martinez-Ferrada pose problème.

Avec cette nouvelle mouture du RMM, l'administration affaiblit des leviers centraux sans offrir de plan de rechange crédible à la hauteur de l'urgence. En réduisant la portée du logement social au profit d'un cadre d'inclusion assoupli, et en permettant le développement de vastes secteurs de requalification sans obligations fermes d'abordabilité, on prend le risque d'agir trop tard : lorsque les valeurs foncières auront explosé et que les loyers des projets privés se seront stabilisés à des niveaux inaccessibles, les Montréalaises et les Montréalais, notamment les familles que l'on dit vouloir retenir, seront les premiers à en payer le prix.

De plus, l'administration Martinez-Ferrada présente ces changements comme temporaires. La promesse d'abroger le RMM dans les 100 premiers jours n'a pas été tenue, et l'on vise maintenant un « véritable remplacement » d'ici la fin de 2026. Entre-temps, la possibilité d'introduire des incitatifs financiers aux promoteurs plutôt que de renforcer la capacité de la Ville à acquérir et développer du logement social et hors marché, risque de détourner des fonds publics vers des acteurs privés. À cela s'ajoute un risque majeur : continuer sur la voie de l'attentisme. Si les promoteurs anticipent des conditions plus favorables, ils pourraient retarder leurs projets tout au long de 2026, en pleine crise du logement.

L'administration Martinez-Ferrada semble ainsi avancer à l'aveugle, misant sur des incitatifs encore hypothétiques alors que les solutions pour augmenter la part de logements soustraits à la spéculation sont bien connues : droit de préemption musclé, acquisitions foncières stratégiques, captation de valeur, quotas clairs et mécanismes de pérennité. Aucune solution miracle ne remplacera une politique structurante et assumée.

3— CONCLUSION

Il est impératif que la Ville fasse rapidement preuve de transparence sur sa stratégie globale pour affronter la crise d'abordabilité et atteindre ses objectifs ambitieux en matière de logements hors marché. Cette stratégie devra impérativement inclure un recours au droit de préemption afin de sortir des terrains et des immeubles de la spéculation — alors même que les signaux envoyés par l'administration Martinez-Ferrada vont actuellement dans la direction opposée. Ce sont précisément ces signaux qui éclairent notre lecture critique de la refonte du RMM.

Enfin, les grands redéveloppements stratégiques — notamment Namur-Hippodrome et Bridge-Bonaventure — nécessitent des mécanismes robustes pour garantir la livraison de logements hors marché à grande échelle et assurer une véritable mixité sociale. À ce jour, aucune réponse claire n'a été fournie quant aux mécanismes que la Ville prévoit mettre en place pour atteindre ces objectifs. Une réforme simplifiée, oui, mais pas au prix de notre capacité collective à loger la population, à protéger les ménages en situation de précarité et à préserver Montréal comme ville réellement abordable, inclusive et durable.

4— SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS

Recommandation 1

Miser sans ambiguïté sur l'abordabilité pérenne

Recommandation 2

Garantir la réalisation d'un maximum de logements abordables

Recommandation 3

Maintenir les obligations des promoteurs dans les ententes déjà signées

Recommandation 4

Clarifier l'application du volet familial

Recommandation 5

Élaborer d'urgence une stratégie de captation de la valeur foncière

