

Bâtir et maintenir une métropole abordable

Recommandations de l'ACHAT dans le cadre de la consultation publique sur la modification du Règlement pour une métropole mixte (RMM)

Déposé le jeudi 26 février 2026

À propos de l'ACHAT

L'Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Québec (ACHAT) est un regroupement d'entreprises collectives en immobilier (propriétaires, opérateurs et développeurs OBNL, coopératives et sociétés parapubliques) unique en son genre dans le réseau national de l'économie sociale. Elle est née en 2017 d'une mobilisation de propriétaires développeurs d'habitations à but non lucratif du Québec souhaitant se regrouper afin de changer l'échelle et l'impact de leurs développements.

Notre mission consiste à soutenir nos membres – OBNL, coopératives et sociétés parapubliques – dans la recherche d'innovations et le déploiement de stratégies d'affaires visant à accroître de manière significative l'offre de logements abordables à but non lucratif au Québec, et ce, au bénéfice des communautés locales.

L'ACHAT compte à ce jour 31 organisations membres, réparties sur l'ensemble du territoire québécois, qui totalisent plus de 13 500 logements à but non lucratif d'une valeur foncière évaluée à plus de 2,7 G\$ et plus de 18 200 qui sont en développement.



Cette note, tout comme l'ensemble de nos interventions, reprend des observations et apprentissages partagés au sein de notre organisation, de nos membres et de nos partenaires. Les considérations et recommandations suivantes convergent vers un point commun : faire de la cible minimale de 20 % des parts de marché de logement à but non lucratif un objectif partagé et intégré dans l'ensemble des politiques publiques liées au développement socio-économique de notre territoire, dont la métropole du Québec.¹⁻²

C'est dans cette même perspective que l'ACHAT participe aux travaux du *Groupe de travail sur la crise de l'abordabilité*, mis en place par l'administration, afin d'analyser et d'évaluer les mesures incitatives nécessaires pour accélérer la construction, l'acquisition et l'intégration de logements à but non lucratif dans les projets résidentiels.

¹ « [Habitation à but non lucratif | Architecture d'un nouveau modèle québécois](#) ». ACHAT. Mai 2025

² Série Focus : « [Les coûts du 20 %](#) ». ACHAT. Décembre 2025



Un pas vers un Règlement plus souple

Nous partageons la volonté de l'administration montréalaise de faire évoluer le *Règlement pour une métropole mixte (RMM)* dans une perspective de souplesse accrue. Plus précisément, nous saluons l'allègement proposé, qui remplace l'exigence actuelle de 20 % de logements sociaux, par une cible unique de 20 % de logements hors marché, incluant à la fois le logement social et le logement abordable hors marché.

Cet ajustement corrige une contrainte qui exigeait que les projets soient financés par un programme de subventions du Québec ou du fédéral, ce qui a pour effet de maintenir une dépendance envers les investissements en logement social des paliers gouvernementaux supérieurs.

Modification proposée : Nous réitérons qu'un tel ajustement gagnerait à mieux refléter la réalité du marché, où les OBNL d'habitation (OBNL-H) doivent occuper une place accrue. À cette fin, nous recommandons d'adopter explicitement la notion de **logements à but non lucratif**.

Enfin, nous soulignons positivement l'objectif de maintenir une cible de 20 % de logements à but non lucratif, en cohérence avec les orientations du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) et du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD).



Nos recommandations

Recommandation 1 ► Introduire une clause de préservation de l'abordabilité

Nous comprenons les considérations légales qui conduisent à fixer une durée d'abordabilité limitée (ici, 20 ans). Toutefois, pour que Montréal demeure une métropole attractive et réellement abordable, et afin de répondre durablement à la diversité des besoins sur l'ensemble du continuum de logement³, il est essentiel que l'abordabilité soit préservée dans le temps. La détention à but non lucratif constitue, à cet égard, le mécanisme le plus efficace pour assurer une préservation permanente du caractère abordable.

Nous recommandons d'introduire une clause de maintien de l'abordabilité fondée sur la finalité à but non lucratif, plutôt que limitée à une période fixe, afin d'en assurer la pérennité. La détention des actifs devrait ainsi demeurer à perpétuité sous la gestion d'organismes sans but lucratif en habitation.

En complément, nous recommandons de prioriser les entreprises d'économie sociale en habitation dans le développement de tout projet à but non lucratif — incluant la construction, le maintien et l'acquisition — sans imposer une exigence de 100 % de logements sociaux ou de logements abordables financés par des subventions.

L'ACHAT souhaite également soulever avec prudence l'enjeu émergent que représentent certaines démarches visant la création d'OBNL-H par des entreprises privées. Dans un contexte où l'utilisation rigoureuse des fonds publics demeure essentielle, cette situation mérite une réflexion approfondie.

³ Série Focus : « [L'universalisme proportionné au service du continuum des besoins](#) ». ACHAT. Janvier 2026



Recommandation 2 ► Abaisser le seuil de superficie (m²) auquel s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires

Le seuil actuellement proposé — 18 000 m² — représente près de quarante fois le seuil en vigueur aujourd'hui et ne s'appliquerait qu'aux « mégaprojets », lesquels constituent une proportion minoritaire des mises en chantier annuelles. Un tel seuil comporte le risque de réduire substantiellement le nombre de projets assujettis, ce qui pourrait freiner le développement de nouveaux projets dans les quartiers centraux, où les besoins sont importants, mais ne nécessitent pas des projets de l'ampleur de mégaprojets.

Pour réussir le changement d'échelle souhaité, il ne faut pas perdre de vue l'importance stratégique de l'effet cumulatif d'un nombre de projets. Un seuil plus raisonnable — mieux aligné sur la réalité du potentiel de développement ainsi que des développeurs et opérateurs de logements à but non lucratif — permettrait d'inclure un éventail plus représentatif de projets, d'assurer une montée en capacité plus réaliste.

Nous recommandons d'abaisser le seuil de superficie à un niveau plus proportionné à la réalité des projets résidentiels locatifs à but non lucratif qui contribuent de manière déterminante au changement d'échelle recherché.

Recommandation 3 ► Générer un volume accru de logements à but non lucratif

Privilégier une stratégie axée sur le volume, permet un accès élargi à l'abordabilité et un meilleur arrimage entre besoins sociaux et capacité de développement.

Face à l'instabilité des financements gouvernementaux et à la diversification croissante des besoins en logement, plusieurs développeurs immobiliers à but non lucratif adoptent aujourd'hui une approche plus entrepreneuriale pour assurer la viabilité et l'abordabilité de leurs projets. Cette approche requiert une diversification des revenus locatifs, permettant ainsi une plus grande autonomie financière des groupes.

Dans une logique de développement portée par un propriétaire-développeur OBNLH, cela se traduit par une augmentation du nombre de projets intégrant une mixité de loyers sur l'ensemble du continuum résidentiel. Cette diversification des revenus et des prix locatifs contribue simultanément à renforcer l'autonomie financière des développeurs et à réduire les besoins en subventions publiques par unité livrée.⁴

La présente révision du RMM doit donc tendre vers des mesures plus dynamiques et structurantes, capables de générer et maintenir véritablement un volume de logements à but non lucratif. Cela peut passer par des programmes de cession de terrains ou d'acquisition de bâtiments, permettant de sécuriser des logements existants et d'éviter les évictions.

Nous recommandons de maintenir le fonds de compensation, qui constitue une base financière essentielle pour permettre à la Ville d'acquérir et de transférer des immeubles abordables existants à des entreprises d'économie sociale en habitation, garantissant ainsi la pérennité d'un parc locatif abordable.

Nous recommandons d'accélérer le déploiement du zonage incitatif dans l'ensemble des arrondissements montréalais afin d'encourager les développeurs à intégrer du logement à but non lucratif dans leurs projets.

⁴ Série Focus : « [Modèle d'impact 360°](#) ». ACHAT. Février 2026





La suite ► Tendre vers un plan d'action pleinement intégré en matière d'habitation abordable

Beaucoup a été dit, maintenant tout doit être fait si Montréal souhaite atteindre la cible ambitieuse de 20 % de logements à but non lucratif au cours des prochaines années. Il devient nécessaire de tendre vers un véritable plan d'action intégré mobilisant l'ensemble des services administratifs et des parties prenantes, non seulement en habitation, mais aussi en développement social, économique et urbanistique.

La révision actuelle du Règlement pour une métropole mixte (RMM) constitue, à cet égard, une condition essentielle d'avancement qu'il faut saisir pleinement. Elle doit établir la finalité à but non lucratif comme critère central du règlement et en assurer la pérennité pour les générations d'aujourd'hui et de demain.

