

Logement social, abordable et familial : Montréal revisite les règles de son développement immobilier

April 30, 2026

À Montréal, depuis le 1^{er} avril 2021, les projets résidentiels de 450 m² (environ 5 logements ou plus) constituaient des projets visés par le [Règlement pour une métropole mixte](#) (« RMM »). L'objectif du RMM était d'augmenter le nombre de logements sociaux, abordables ou familiaux, soit en incluant la construction de ce type de logements directement dans les projets, soit en versant une contribution financière.

Cinq ans plus tard, la Ville de Montréal modifie substantiellement le RMM avec l'adoption du [Règlement modifiant le Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial \(20-041-16\)](#) (le « Règlement »), entré en vigueur le 1^{er} avril 2026.

Cette réforme vise à mieux équilibrer les objectifs de mixité sociale avec les réalités économiques du développement immobilier, en rendant les règles significativement plus simples et plus souples. Mais concrètement, qu'est-ce que cela change pour les projets immobiliers ?

Les modifications au RMM : moins de projets assujettis, moins de contraintes financières

D'abord, le Règlement augmente considérablement le seuil d'application du RMM. Alors qu'il s'appliquait auparavant aux projets de plus de 450 m², il vise désormais seulement les projets résidentiels de plus de 18 000 m². Autrement dit, depuis le 1^{er} avril 2026, la majorité des projets résidentiels sont maintenant soustraits de l'application du RMM.

Le Règlement introduit un régime transitoire complexe visant à encadrer les projets résidentiels en cours selon leur état d'avancement, notamment :

- Pour les ententes conclues en vertu du RMM depuis le 1^{er} janvier 2026, celles-ci peuvent être modifiées pour ajuster les contributions financières et les garanties, emportant le remboursement de l'excédent versé.

- Les projets résidentiels de 18 000 m² ou moins pour lesquels la Ville de Montréal a délivré un permis de construction avant le 16 février 2026 demeurent régis par les ententes déjà conclues et certaines dispositions du RMM, tel qu'il se lisait avant sa réforme, continuent de s'appliquer. Toutefois, aucune exigence additionnelle ne peut être imposée si l'entente est modifiée quant à la superficie résidentielle, le nombre de logement ou l'emplacement du projet, à la condition que la superficie résidentielle demeure 18 000 m² ou moins. Par ailleurs, il n'est pas possible de retirer des engagements en matière de logement abordable, ni de libérer les garanties. Les contributions financières doivent également être versées.
- Lorsque des ententes visant un projet de 18 000 m² ou moins ont été conclues mais qu'aucun permis n'a été délivré avant le 16 février 2026, le propriétaire de l'emplacement du projet résidentiel peut, **jusqu'au 31 mai 2026**, aviser par écrit la Ville de Montréal que l'entente demeure valide et exécutoire. À défaut d'un tel avis ou si le propriétaire souhaite mettre fin à l'entente conclue, toujours en indiquant son intention par écrit à la Ville, l'entente est résiliée de plein droit et la Ville entreprend les démarches applicables (par exemple, pour rembourser les contributions financières versées ou pour rétrocéder l'immeuble).
- Pour les projets résidentiels de plus de 18 000 m² assujettis à une entente, si aucun permis de construction n'a été délivré avant le 16 février 2026, la Ville rembourse les contributions financières et, le cas échéant, rétrocède les immeubles cédés à des fins de logement abordable. En revanche, si un permis a bel et bien été délivré, non seulement aucune somme ne sera remboursée, mais il faudra également verser la contribution financière exigible pour le permis ayant été délivré.

Par la suite, une fois qu'une entente fixe les contributions financières exigées en remplacement de la construction de logements sociaux, abordables ou familiaux, ces montants ne sont plus indexés annuellement. Ainsi, il sera possible d'ajuster uniquement à la baisse le montant des contributions financières prévues à une entente conclue depuis le 1^{er} janvier 2025, par exemple. Si un promoteur a déjà payé un montant plus élevé, l'excédent pourra lui être remboursé.

Enfin, le Règlement élimine la catégorie distincte des logements abordables dorénavant incluse à l'exigence de logements hors marché. Les ententes conclues peuvent donc retirer ces engagements et les contributions versées à ce titre peuvent être réclamées, dans la mesure où certaines conditions sont satisfaites.

Dorénavant, les exigences liées aux logements abordables et aux logements sociaux sont regroupées en une seule obligation : pour les projets résidentiels qui demeurent assujettis au RMM, 20 % de la superficie résidentielle du volet privé devra être réservée à des logements dits hors marché. Cette nouvelle règle s'applique à partir du 1^{er} avril 2026, en principe sans effet sur les ententes déjà conclues, sous réserve des dispositions transitoires permettant leur modification.

Incidence sur les promoteurs du nouveau Règlement 20-041-16 de la Ville de Montréal

Dans son ensemble, le Règlement vise à favoriser le développement résidentiel et les partenariats entre les entreprises privées et les organismes à but non lucratif.

Considérant que plusieurs modifications réduisent les contributions financières exigées des promoteurs, la Ville de Montréal souhaite ainsi encourager l'abordabilité des projets résidentiels en diminuant le fardeau financier imputable aux promoteurs.

Par exemple, l'abrogation de la section relative aux logements abordables octroie alors une plus grande malléabilité dans les projets immobiliers futurs, de sorte à inciter les promoteurs à respecter les exigences de cession de logements plutôt que de simplement prévoir « absorber la pénalité » de la contribution financière exigible.

Par ailleurs, pour répondre aux objectifs de mixité sociale du RMM, le Règlement simplifie les exigences pour permettre aux promoteurs de faire preuve de créativité au niveau du financement et de favoriser ainsi la conclusion d'ententes prévoyant la construction de logements hors marché.

En outre, en plafonnant et en stabilisant les contributions financières, le Règlement entend donner un nouvel élan au marché immobilier montréalais, notamment pour les projets plus modestes qui ne seront désormais plus soumis aux exigences du RMM.

BLG peut vous aider

Si ces changements réglementaires soulèvent des questions quant à leur application ou à leur incidence sur vos projets, consultez l'équipe du bureau de Montréal de notre groupe [Droit municipal](#) afin de bien en tirer avantage.

Les auteurs tiennent à remercier Blanche Proulx pour sa contribution à cet article.

By

[Noémi Brind'Amour-Knackstedt, Caleb Bouchard](#)

Expertise

[Municipal & Land Use Planning, Construction, Commercial Real Estate, Real Estate Project Development](#)

BLG | Canada's Law Firm

As the largest, truly full-service Canadian law firm, Borden Ladner Gervais LLP (BLG) delivers practical legal advice for domestic and international clients across more practices and industries than any Canadian firm. With over 800 lawyers, intellectual property agents and other professionals, BLG serves the legal needs of businesses and institutions across Canada and beyond – from M&A and capital markets, to disputes, financing, and trademark & patent registration.

blg.com

BLG Offices

Calgary

Centennial Place, East Tower
520 3rd Avenue S.W.
Calgary, AB, Canada
T2P 0R3

T 403.232.9500
F 403.266.1395

Ottawa

World Exchange Plaza
100 Queen Street
Ottawa, ON, Canada
K1P 1J9

T 613.237.5160
F 613.230.8842

Vancouver

1200 Waterfront Centre
200 Burrard Street
Vancouver, BC, Canada
V7X 1T2

T 604.687.5744
F 604.687.1415

Montréal

1000 De La Gauchetière Street West
Suite 900
Montréal, QC, Canada
H3B 5H4

T 514.954.2555
F 514.879.9015

Toronto

Bay Adelaide Centre, East Tower
22 Adelaide Street West
Toronto, ON, Canada
M5H 4E3

T 416.367.6000
F 416.367.6749

The information contained herein is of a general nature and is not intended to constitute legal advice, a complete statement of the law, or an opinion on any subject. No one should act upon it or refrain from acting without a thorough examination of the law after the facts of a specific situation are considered. You are urged to consult your legal adviser in cases of specific questions or concerns. BLG does not warrant or guarantee the accuracy, currency or completeness of this publication. No part of this publication may be reproduced without prior written permission of Borden Ladner Gervais LLP. If this publication was sent to you by BLG and you do not wish to receive further publications from BLG, you may ask to remove your contact information from our mailing lists by emailing unsubscribe@blg.com or manage your subscription preferences at blg.com/MyPreferences. If you feel you have received this message in error please contact communications@blg.com. BLG's privacy policy for publications may be found at blg.com/en/privacy.

© 2026 Borden Ladner Gervais LLP. Borden Ladner Gervais LLP is an Ontario Limited Liability Partnership.