



LE MARCHÉ  
DE L'HABITATION

# LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

**CANADA**

Frais gouvernementaux  
applicables à l'aménagement  
résidentiel dans les plus grandes  
régions métropolitaines  
du Canada

DATE DE PUBLICATION :  
JUILLET 2022

## Table des matières

- 4 Introduction**
- 4 Objet
- 4 Contexte : Coûts des intrants pour le logement
- 5 Définition des frais gouvernementaux applicables à l'aménagement de nouveaux logements
- 6 Aperçu de la méthodologie
- 7 Constatations**
- 7 Mise en contexte : Quantifier le nombre de frais gouvernementaux distincts par municipalité et par type de logement
- 9 Description des répercussions potentielles des frais gouvernementaux sur le calendrier d'approbation de l'aménagement
- 10 Comparaison du montant en dollars des frais gouvernementaux dans les municipalités des RMR de Vancouver, Toronto et Montréal
- 14 Comparaison du montant en dollars des frais gouvernementaux dans les RMR de Vancouver, de Toronto et de Montréal
- 20 Conclusion et prochaines étapes**
- 22 Annexe**



**Eric Bond**  
Spécialiste principal  
Analyse de marché



**Francis Cortellino**  
Spécialiste principal  
Analyse de marché



**Taylor Pardy**  
Spécialiste principal  
Analyse de marché



**Christopher Zakher**  
Analyste principal  
Analyse de marché

---

« Selon un examen des frais gouvernementaux applicables à l'aménagement résidentiel dans les trois plus grandes régions métropolitaines du Canada, le nombre de frais distincts et leur ampleur varient considérablement d'une municipalité à l'autre. Ces différences laissent entendre que les processus et les approches ne sont pas du tout uniformes. Nous espérons que les gouvernements et les intervenants du secteur pourront se servir de nos résultats pour discuter des pratiques exemplaires en vue de créer des logements rapidement et à faible coût. »

## Résumé et faits saillants

La présente étude analyse l'incidence des frais gouvernementaux sur les coûts de construction dans les plus grandes régions métropolitaines du Canada, soit Vancouver, Toronto et Montréal. Les frais sont également comparés entre ces régions.

L'analyse vise à attirer l'attention sur la nature complexe du processus d'aménagement résidentiel. À ce titre, nous avons élaboré une analyse comparative pour cerner les principales différences entre le nombre de frais distincts applicables et l'ampleur de ces frais. Le but de cet exercice est de mettre en lumière des pratiques exemplaires et de soutenir les divers ordres de gouvernement et les chefs de file du secteur qui sont déterminés à relever les défis liés à l'augmentation de l'offre.

La présente étude accroît notre compréhension de l'offre de logements et de l'abordabilité comme suit :

- Nous présentons de nouvelles données commandées à Groupe Altus concernant les frais gouvernementaux applicables à l'aménagement résidentiel. Notre analyse compare ensuite ces frais entre certaines grandes municipalités canadiennes.
- La comparaison des frais entre les municipalités permet aux intervenants du secteur (décideurs, promoteurs, fonctionnaires, etc.) d'explorer les similitudes et les différences dans les frais et les processus d'aménagement. En fin de compte, cette étude devrait favoriser les discussions sur les pratiques exemplaires potentielles.
- Au moyen de ces données, nous présentons la valeur en dollars des frais gouvernementaux par rapport au coût d'aménagement total d'un logement neuf. Il est important de souligner que l'ampleur des frais gouvernementaux qui s'ajoutent aux autres coûts peut avoir des répercussions sur l'abordabilité des logements neufs.
- Nous examinons également la possible incidence des frais gouvernementaux sur les calendriers d'approbation des aménagements. Nos premières constatations sur le processus d'aménagement ont été publiées en 2018 dans le rapport intitulé *Examen de l'escalade des prix des logements dans les grands centres métropolitains du Canada*<sup>1</sup>.

Voici quelques faits saillants de notre analyse :

- Le nombre de catégories de frais gouvernementaux applicables à l'aménagement résidentiel et leur ampleur varient considérablement d'une municipalité à l'autre. Cette variation indique que les processus et les approches ne sont pas les mêmes dans les centres urbains, et l'analyse des écarts nous donne l'occasion de repérer les pratiques exemplaires.
- À l'extrémité de la fourchette, les frais gouvernementaux peuvent représenter plus de 20 % du coût de construction d'une habitation dans les grandes villes canadiennes. Pour tous les types de logements, c'est à Montréal que les frais sont les plus bas. Les frais gouvernementaux supérieurs à Toronto et à Vancouver s'expliquent principalement par des droits d'aménagement et des frais relatifs à la densité plus élevés.
- Une liste plus longue de frais gouvernementaux distincts risque de prolonger le processus d'approbation des aménagements et, par conséquent, le temps nécessaire pour accroître l'offre sur le marché. Par rapport à Vancouver et Toronto, les municipalités de la région métropolitaine de Montréal ont généralement moins de frais gouvernementaux distincts et leurs délais d'approbation de l'aménagement sont habituellement plus courts.
- Une fois qu'une entente de lotissement est enregistrée, la maison individuelle tend à être le type de logement assujéti aux frais gouvernementaux les plus bas. Cette tendance semble aller à l'encontre des initiatives de densification qui sont mises en œuvre par les municipalités et qui sont nécessaires pour accroître l'offre de logements dans les zones urbaines existantes.

<sup>1</sup> <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/cmhc/pdfs/content/fr/69263.pdf?rev=cb53d620-5095-4bb9-9d95-cac339e7aea4>

# Introduction

## Objet

L'offre de logements neufs constitue une priorité pour améliorer l'abordabilité du logement pour tout le monde au Canada. Les divers coûts des intrants associés à la production de nouveaux logements déterminent la quantité de logements créés. La compréhension de ces coûts représente un pas dans la bonne direction, il convient de noter que la lutte contre la crise de l'abordabilité est un enjeu complexe et multidimensionnel.

Aux coûts des terrains et de la construction s'ajoutent des frais imposés par les gouvernements. La perception et l'administration de ces droits présentent deux principaux défis. Premièrement, ils ajoutent un coût direct à la production de logements. Deuxièmement, les frais gouvernementaux peuvent compliquer le processus d'aménagement et créer de l'incertitude, car le calendrier de construction dépend de la perception confirmée des frais.

Dans cette étude, nous examinons le nombre de frais gouvernementaux distincts ainsi que la complexité et le montant de ces frais selon six scénarios d'aménagement pour certaines municipalités des trois plus grandes régions métropolitaines du Canada, soit Vancouver, Toronto et Montréal. Ces grands centres ont dû composer avec la plus forte demande de logements et les pressions sur l'abordabilité les plus prononcées, en particulier Toronto et Vancouver, où l'abordabilité est un problème de longue date.

En comprenant les variations des frais entre les municipalités, les types de logements et les modes d'occupation, on peut espérer trouver des exemples de politiques qui permettent de créer des logements à moindre coût. Les frais gouvernementaux pourraient compter parmi ces politiques, mais aussi des processus simples qui réduisent les risques et l'incertitude dans le processus d'aménagement.

Il convient de noter qu'un grand nombre d'autres processus et considérations touchent les aspects réglementaires de l'aménagement résidentiel, y compris les règlements, comme

les points de vue protégés, les limites de hauteur, la longueur minimale de la façade de terrain et plus encore. Le présent rapport n'aborde pas l'incidence de ces facteurs.

## Contexte : Coûts des intrants pour le logement

Les prix des logements reflètent l'équilibre entre l'offre et la demande. Du côté de l'offre, on peut examiner tous les coûts des intrants nécessaires à la création d'un logement et les classer, globalement, comme suit :

- Les **coûts des terrains**, qui varient considérablement selon l'emplacement et la taille, le moment de l'achat, le zonage et les installations environnantes.
- Les **coûts de construction de base**, qui comprennent les matériaux de construction, la main-d'œuvre et l'équipement.
- Les **coûts de construction accessoires**, qui comprennent les honoraires des professionnels (architectes, ingénieurs, urbanistes, avocats, etc.), les frais de gestion de projet, les frais de marketing, les frais et les intérêts sur les prêts, et les réserves pour éventualités afin de s'adapter au calendrier incertain d'approbation de l'aménagement.
- Les **frais gouvernementaux**, qui sont habituellement perçus par une administration municipale et comprennent les droits pour les permis d'aménagement et de construction, le zonage et les modifications, la viabilisation du terrain, les infrastructures, les installations communautaires et les taxes.
- Le **profit du promoteur**, que l'on peut considérer comme le solde résiduel entre le prix de vente et toutes les autres composantes du coût. Le profit prévu se situe généralement entre 10 et 15 % dans un état pro forma de l'aménagement, une condition souvent exigée pour obtenir du financement.

## Définition des frais gouvernementaux applicables à l'aménagement de nouveaux logements

Les frais gouvernementaux applicables aux nouveaux logements ont plusieurs objectifs. Certains sont conçus pour recouvrer le coût de la prestation des services au nouvel immeuble (eau, égouts, etc.), tandis que d'autres servent à générer des recettes pour des installations plus vastes ou des biens publics dans la collectivité. Pour les besoins de cette étude, les frais gouvernementaux peuvent être classés, de façon générale, comme suit :

- Les **taxes et impôts**, qui peuvent être perçus à l'échelle municipale, provinciale ou fédérale et s'appliquer à des transactions visant l'achat ou la vente d'une propriété ou encore à la simple détention d'une propriété. Les taxes et impôts représentent un outil pour générer des recettes afin de fournir des services gouvernementaux.
- Les **frais liés aux garanties** assurent l'utilisateur final contre les défauts de construction touchant les matériaux, la main-d'œuvre, l'enveloppe du bâtiment ou la structure. Ces frais s'appliquent généralement par logement dans le cadre d'un programme de garantie des maisons neuves administré par une entité indépendante en vertu des lois provinciales.
- Les **frais municipaux** sont établis selon le secteur du chantier ou encore par logement ou sous forme de frais fixes pour examiner les modifications à un site donné, l'approbation du plan d'aménagement du site, les ententes d'aménagement et les autres approbations requises par divers services municipaux et régionaux.
- Les **droits d'aménagement**, également nommés « redevances d'aménagement » en Ontario, sont des droits qui peuvent être évalués à l'échelle régionale afin de contribuer aux coûts d'immobilisations pour les infrastructures nécessaires au soutien de la croissance (p. ex., agrandissement d'une usine de traitement des eaux usées). Ils peuvent être évalués en fonction de la superficie du site ou par logement.
- Les **frais relatifs à la densité** sont liés à la densité permise sur le terrain et servent à générer des recettes pour les installations communautaires (comme des piscines et des parcs). Ils varient grandement d'une municipalité à l'autre et même d'un quartier à l'autre au sein d'une municipalité, ainsi qu'en fonction du mode d'occupation de l'ensemble (location, copropriété, etc.). Le montant des contributions peut être négocié, ce qui ajoute à la complexité et à l'incertitude. Les montants perçus sont liés à la valeur accrue du terrain découlant du changement de zonage ou à la densité supplémentaire permise sur le terrain (dépassement des seuils de densité en contrepartie d'avantages).
- Les **coûts des permis** couvrent les coûts administratifs associés à la délivrance des permis de construction, d'aménagement et d'occupation, entre autres. Le nombre de permis requis et les délais pour les obtenir peuvent rendre le calendrier d'aménagement incertain et ainsi augmenter les coûts. Les permis peuvent être assortis de coûts fixes ou calculés selon un pourcentage des coûts de construction de base.

Dans tous les cas, les frais ci-dessus peuvent varier d'une province ou d'un territoire à l'autre. La liste n'est pas nécessairement exhaustive.

Il convient de noter que les frais susmentionnés représentent l'un des quelques moyens dont disposent les municipalités pour générer des recettes. Pour réduire les coûts des intrants, et plus particulièrement les frais gouvernementaux, les municipalités devraient apporter des changements plus vastes afin de maintenir le niveau actuel des services qu'elles offrent.

## Aperçu de la méthodologie

En 2019 et 2020, la SCHL a mandaté Groupe Altus de fournir des données sur les coûts de construction pour six scénarios d'aménagement résidentiel (Figure 1). Afin de comprendre la variation des frais gouvernementaux en dollars et les processus publics, chaque scénario a été reproduit dans 10 municipalités au sein des plus grandes régions métropolitaines du Canada, soit Vancouver, Toronto et Montréal (Figure 2). Les municipalités choisies permettent d'étudier des zones géographiques et des approches d'aménagement différentes au sein de chaque région métropolitaine.

Les estimations de coût pour chaque scénario proviennent de deux sources : les services-conseils antérieurs de Groupe Altus pour des projets semblables dans chaque municipalité,

et les consultations de Groupe Altus directement auprès des municipalités. L'estimation couvre toutes les composantes du coût de création des logements, à l'exception des coûts des terrains et des taxes sur ces terrains, qui sont variables et propres à chaque site. La taxe fédérale sur les produits et services (TPS) n'a pas non plus été prise en compte. Groupe Altus a fourni des données sur les coûts pour tous les scénarios, mais l'interprétation de ces données et les calculs et analyses découlant de ces données ont été effectués par la SCHL.

Les scénarios d'aménagement supposent une zone de planification particulière au sein de chaque municipalité. L'[annexe](#) traite de spécifications, considérations et limites supplémentaires de la méthodologie.

Figure 1 : Scénarios d'aménagement dans chaque municipalité

Scénario	Type de logement	Mode d'occupation	Nombre de logements	Superficie habitable brute (pi <sup>2</sup> )
1	Maisons individuelles	Propriété absolue	1	3 000
2	Maisons en rangée	Propriété absolue ou copropriété	4	7 360
3	Appartements (immeuble de faible hauteur)	Location	50	39 375
4	Appartements (immeuble de faible hauteur)	Copropriété	50	39 375
5	Appartements (tour d'habitation)	Location	200	157 500
6	Appartements (tour d'habitation)	Copropriété	200	157 500

Sources : SCHL et Groupe Altus

Figure 2 : Municipalités à l'étude

Province	Région métropolitaine	Municipalités
Colombie-Britannique	Vancouver	Ville de Vancouver, Ville de North Vancouver, Ville de Burnaby, Canton de Langley
Ontario	Toronto	Ville de Toronto, Ville de Mississauga, Ville de Markham
Québec	Montréal	Ville de Montréal, Ville de Brossard, Ville de Terrebonne

Sources : SCHL et Groupe Altus

# Constataions

## 1. Mise en contexte : Quantifier le nombre de frais gouvernementaux distincts par municipalité et par type de logement

Cette section porte sur le nombre de frais gouvernementaux distincts applicables à un aménagement résidentiel. Il est important de connaître le nombre de frais distincts pour deux raisons.

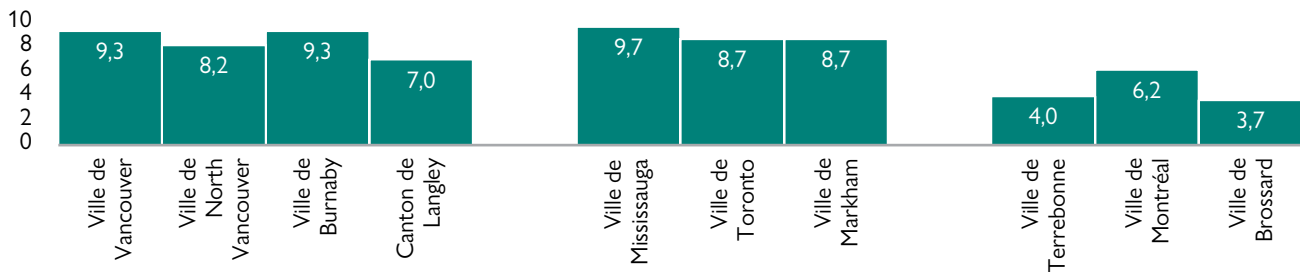
Premièrement, chacun des frais représente une étape supplémentaire du processus d'aménagement et nécessite la participation de fonctionnaires (urbanistes, commis, avocats, etc.) et de promoteurs. Par conséquent, il est logique de supposer qu'à mesure que la liste des frais applicables allonge, le processus d'approbation de l'aménagement tend aussi à se prolonger. Deuxièmement, puisque les processus publics comportent habituellement des frais gouvernementaux

minimaux, un grand nombre de frais distincts risque de faire grimper les frais globaux par chantier. Ces deux hypothèses sont abordées tout au long du rapport dans le contexte des scénarios élaborés par Groupe Altus.

Les municipalités étudiées dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal sont celles qui possèdent la liste de frais distincts la plus courte, soit entre 4 et 6 en moyenne (Figure 3). Il y a moins de frais municipaux et de droits d'aménagement<sup>2</sup> dans ces centres que dans les municipalités des RMR de Vancouver et de Toronto.

La RMR de Vancouver compte en moyenne 7 à 9 frais gouvernementaux distincts, contre 9 ou 10 pour la RMR de Toronto. Les municipalités étudiées dans ces deux RMR ont perçu en moyenne plus d'une sorte de frais dans la plupart des sous-types de frais gouvernementaux (les sous-types comprennent les coûts des permis, les frais municipaux, les frais liés aux garanties, les droits d'aménagement et les frais relatifs à la densité).

**Figure 3 : Nombre de frais gouvernementaux distincts perçus\* par municipalité (moyenne établie pour tous les types de logement\*\*)**



Sources : Groupe Altus, calculs de la SCHL

\* À Montréal, les contributions pour logements abordables et familiaux et les contributions pour logements sociaux ont été considérées comme des frais distincts, mais ils relèvent tous deux d'un seul règlement.

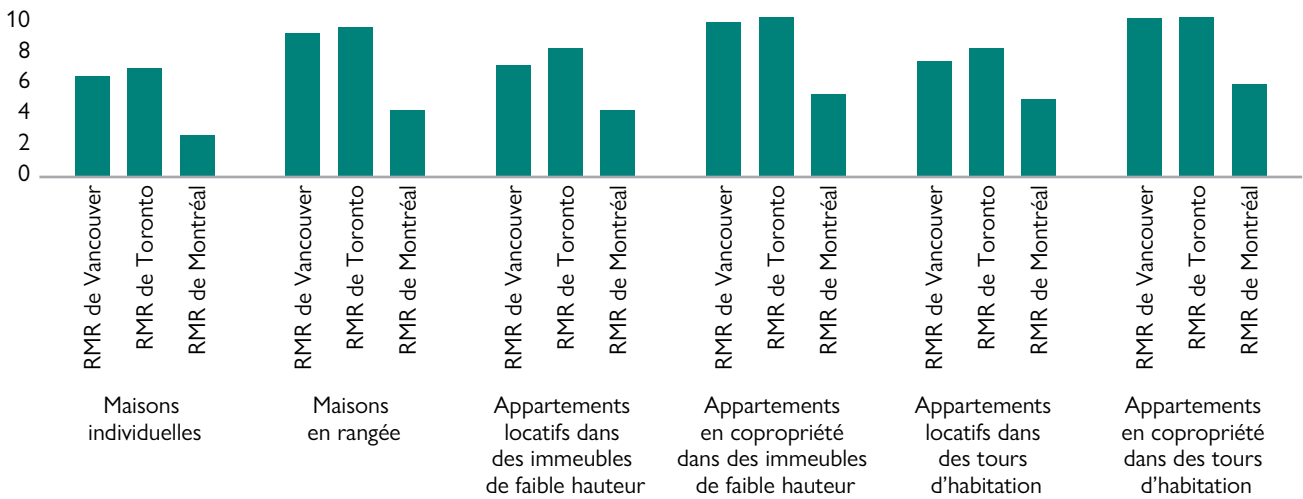
\*\* Voir la [Figure 1](#) pour une liste des types de logement.

<sup>2</sup> Certains droits d'aménagement (pour les trottoirs, les égouts, etc.) peuvent être facturés aux constructeurs par les municipalités. Dans certaines municipalités canadiennes incluses dans le présent rapport, les droits d'aménagement sont appliqués par logement ou selon la superficie habitable, ce qui facilite l'évaluation de leur incidence sur les coûts de construction. Dans d'autres municipalités canadiennes, ces droits peuvent être appliqués en partie ou en totalité selon le principe du recouvrement des coûts, ce qui signifie qu'ils peuvent varier considérablement d'un immeuble à l'autre, ce qui rend plus difficile l'évaluation de leur incidence sur les coûts de construction. Dans ce dernier cas, il est possible que ces droits particuliers aient été exclus pour certaines municipalités examinées dans le présent rapport. L'exclusion de ces droits réduit le nombre de frais gouvernementaux distincts et leur incidence sur les coûts de construction pour ces municipalités, mais probablement pas d'une manière qui changerait considérablement les résultats présentés dans le présent rapport.

Parmi les différents types de logements étudiés, les maisons individuelles ont tendance à être visées par la liste de frais gouvernementaux la plus courte, soit entre 3 et 7 (Figure 4). À l'inverse, les immeubles de faible hauteur et les tours d'habitation offrant des appartements en copropriété sont visés par la plus longue liste de frais, soit entre 5 et 10. Cet écart entre les maisons individuelles et les appartements en copropriété s'explique par les frais relatifs à la densité, qui s'appliquent seulement aux logements en copropriété.

Dans la plupart des municipalités de la RMR de Vancouver, les immeubles d'appartements locatifs n'ont pas à payer de frais relatifs à la densité. Il est possible que l'exemption dont bénéficie ce mode d'occupation vise à encourager la construction d'appartements locatifs, compte tenu des faibles taux d'occupation dans certaines municipalités au cours des dernières années. Par ailleurs, des frais relatifs à la densité s'appliquent aux immeubles d'appartements locatifs (faible hauteur et tour d'habitation) dans les municipalités à l'étude des RMR de Toronto et de Montréal.

**Figure 4 : Nombre de frais gouvernementaux distincts par type de logement (moyenne dans l'ensemble de certaines municipalités\* de chaque RMR)**



Sources : Groupe Altus, calculs de la SCHL

\* Voir la Figure 2 pour une liste des municipalités.



## 2. Description des répercussions potentielles des frais gouvernementaux sur le calendrier d’approbation de l’aménagement

Une longue liste de frais gouvernementaux risque de prolonger et de complexifier la progression dans le système d’aménagement municipal.

Selon les estimations des délais d’approbation<sup>3</sup> fournies par Altus, l’augmentation du nombre de frais gouvernementaux est associée à une prolongation de la durée d’aménagement, une relation que nous explorerons dans de futurs travaux. Cette tendance s’explique peut-être par le fardeau administratif supplémentaire qui est imposé à mesure que le nombre de frais distincts augmente.

Par municipalité, les centres de la RMR de Montréal possèdent la liste de frais gouvernementaux la plus courte et, parallèlement, les délais d’approbation des aménagements les plus courts. En comparaison, les délais dans les centres des RMR de Vancouver et de Toronto sont plus longs.

Les maisons individuelles, qui représentent le type de logement comptant le moins de frais distincts, affichent les délais d’approbation les plus courts<sup>4</sup>. En revanche, les appartements locatifs et en copropriété (immeubles de faible hauteur et tous d’habitation) doivent composer avec les délais

d’approbation les plus longs. Cette différence s’explique principalement par le fait qu’il n’est généralement pas nécessaire de changer le zonage pour les maisons individuelles.

Le type de frais perçus peut aussi prolonger le processus d’aménagement. Comme nous l’avons mentionné précédemment, les frais relatifs à la densité, présents dans tous les centres à l’étude des 3 RMR (à des degrés divers), peuvent faire l’objet de négociations. Le processus d’approbation de l’aménagement peut donc se compliquer et comporter son lot de désaccords et d’incertitude.

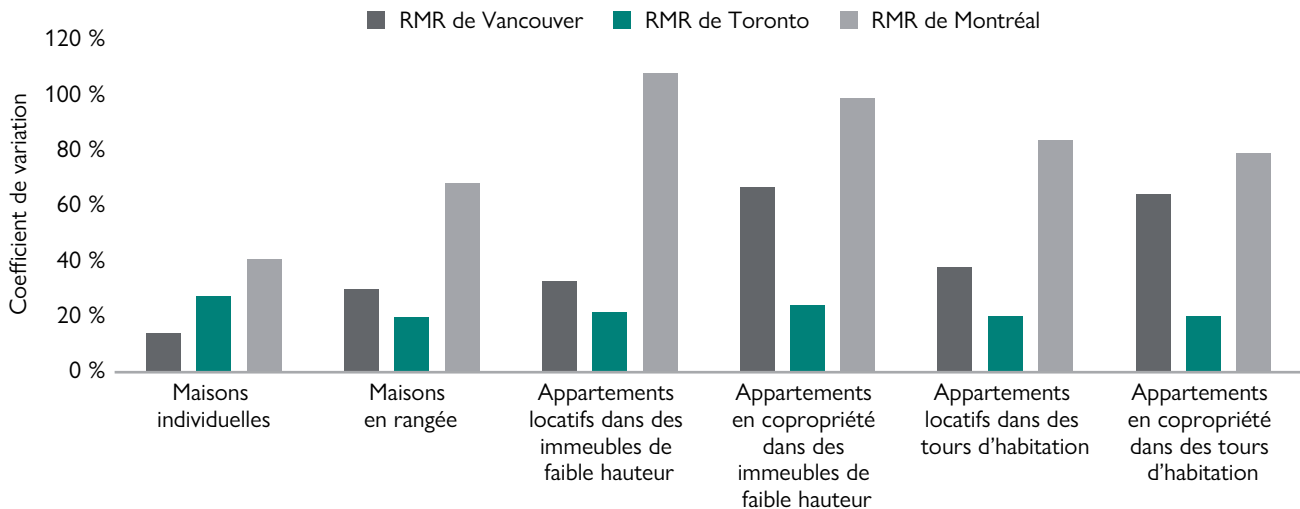
Un long calendrier d’aménagement finit par retarder l’arrivée de l’offre sur le marché. Les approbations qui prennent du temps ajoutent également des coûts à l’aménagement (p. ex., intérêts sur les prêts, location d’équipement, main-d’œuvre, augmentation imprévue du coût des matériaux, réserves pour éventualités et coûts d’opportunité). Ces coûts pourraient être transférés à l’acheteur final et limiter le nombre de promoteurs sur le marché, car seuls ceux pouvant absorber ces coûts pourraient continuer d’y participer.

Finalement, le montant en dollars des frais gouvernementaux est mesuré par le coût au pied carré et il varie d’une région métropolitaine à l’autre et au sein des trois régions métropolitaines (Figure 5), à l’instar du nombre de frais distincts. Cette variation pourrait ajouter un autre niveau de complexité à l’aménagement, d’autant plus que les promoteurs doivent apprendre les particularités de chaque marché de l’habitation ou compter sur des consultants pour travailler en leur nom.

<sup>3</sup> Comprend le changement de zonage, l’entente relative au plan d’aménagement du site et la délivrance de permis (ne comprend pas le temps de construction). Il convient également de noter que les délais d’approbation des aménagements peuvent différer considérablement d’un projet à l’autre et ne pas nécessairement correspondre aux estimations qui sont fournies par Groupe Altus et dont il est question dans cette étude.

<sup>4</sup> En supposant l’aménagement d’un seul logement (maison individuelle) et *non* de tout un lotissement. On suppose également qu’un changement de zonage n’est pas nécessaire pour ce type de logement.

**Figure 5 : Variation du coût total par pied carré\* des frais gouvernementaux\*\* dans les RMR (certaines municipalités\*\*\*)**



Sources : Groupe Altus, calculs de la SCHL

\* De la superficie vendable/locative (voir le [Tableau A1](#) de l'annexe pour connaître la superficie totale vendable/locative pour chaque type de logement).

\*\* Selon le coefficient de variation (%), qui est une mesure de la variabilité relative d'une série de données calculée en divisant l'écart-type de la série par sa moyenne. Un coefficient de variation de 0 % indiquerait que les frais gouvernementaux dans les municipalités d'une même RMR sont identiques, tandis qu'une valeur supérieure à 0 % indiquerait qu'il y a une variabilité relative de ces frais dans les municipalités d'une même RMR. Plus le coefficient de variation est élevé, plus le degré de variabilité relative des frais gouvernementaux est élevé entre les municipalités d'une même RMR.

\*\*\* Voir la [Figure 2](#) pour une liste des municipalités.

### 3. Comparaison du montant en dollars des frais gouvernementaux dans les municipalités des RMR de Vancouver, Toronto et Montréal

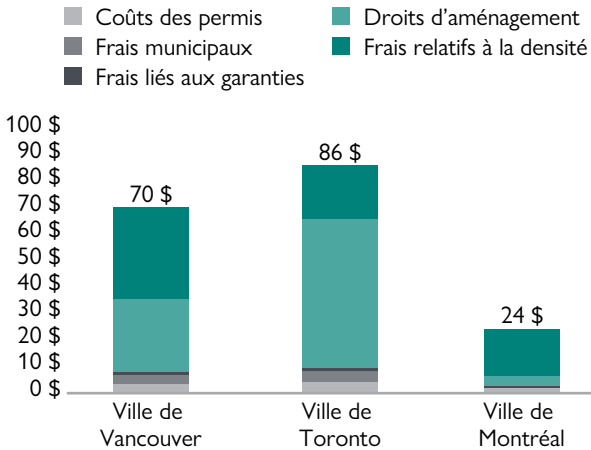
Dans la présente section, nous nous tournons vers l'analyse comparative du montant en dollars des frais gouvernementaux dans les municipalités des RMR de Vancouver, Toronto et Montréal. Nous comparons ensuite ces municipalités à d'autres municipalités d'une même RMR (p. ex., la Ville de Toronto est comparée plus loin à la Ville de Markham et à la Ville de Mississauga).

Les comparaisons sont établies en fonction du nombre de *pieds carrés* et du nombre de *logements*. Ces mesures nous permettent de comparer les types de logements de différentes tailles.

#### La ville de Toronto a les frais gouvernementaux moyens au pied carré les plus élevés tandis que Montréal affiche les plus bas

Les frais gouvernementaux moyens au pied carré varient considérablement d'une municipalité à l'autre, tant globalement que par sous-catégorie de frais.

**Figure 6 : Frais gouvernementaux moyens par pied carré\*, par municipalité (moyenne établie pour tous les types de logement\*\*)**



Sources : Groupe Altus, calculs de la SCHL

\* De la superficie vendable/locative.

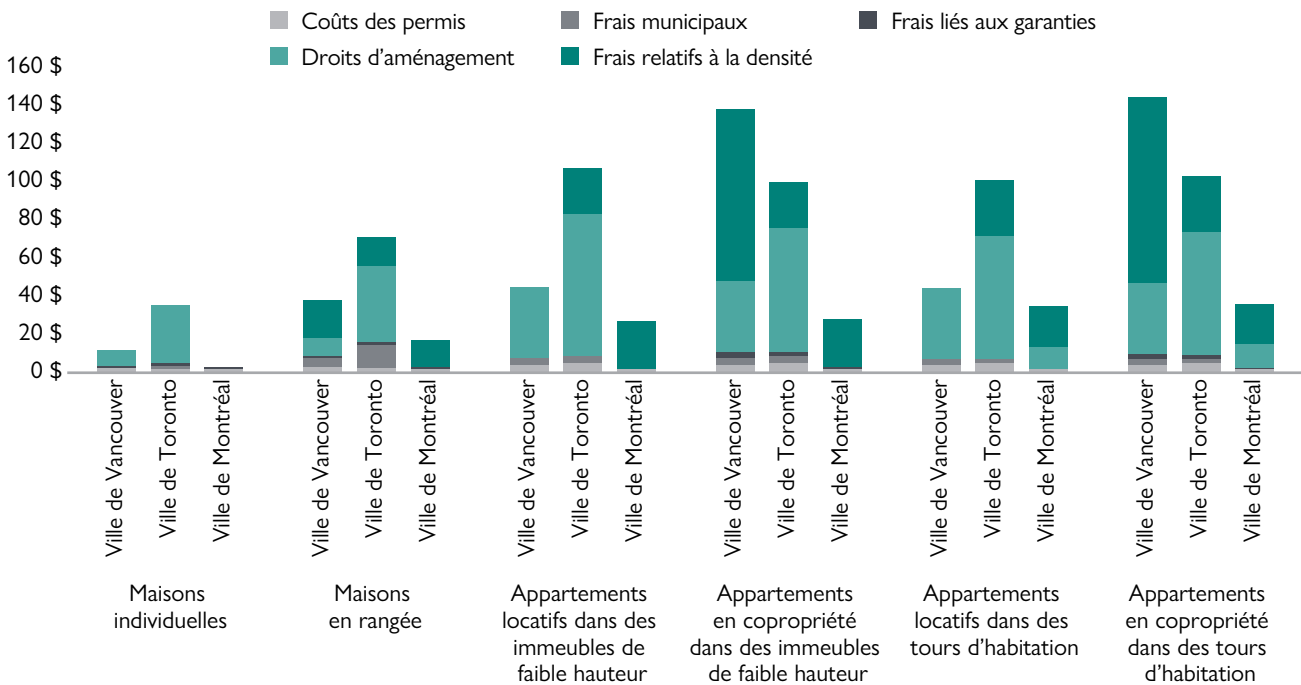
\*\* Voir la [Figure 1](#) pour une liste des types de logement.

Les frais gouvernementaux moyens au pied carré sont les plus élevés à Toronto (86 \$) en raison de ses droits d'aménagement supérieurs. Vancouver se classe au deuxième rang (70 \$) en raison des frais relatifs à la densité, qui représentent une composante particulièrement importante des frais gouvernementaux par rapport aux deux autres centres.

C'est à Montréal que les frais gouvernementaux moyens par pied carré sont les plus bas (24 \$), parce que l'ampleur de la plupart des sous-types de frais gouvernementaux à Montréal est généralement beaucoup plus faible.

La même tendance est observée si on tient compte du type de logement. En d'autres termes, pour tous les types de logement, les frais gouvernementaux par pied carré sont généralement les plus élevés à Toronto, ensuite à Vancouver, puis à Montréal (Figure 7). La tendance n'est toutefois pas la même pour les logements en copropriété dans les immeubles de faible hauteur et les tours d'habitation. En effet, c'est Vancouver qui affiche les frais gouvernementaux les plus élevés au pied carré pour ce type de logement, une situation entièrement attribuable aux frais relatifs à la densité.

**Figure 7 : Frais gouvernementaux au pied carré\* par municipalité et par type de logement**



Sources : SCHL et Groupe Altus

\* De la superficie vendable/locative (voir le [Tableau A1](#) de l'annexe pour connaître la superficie totale vendable/locative pour chaque type de logement).

## Les frais gouvernementaux peuvent représenter plus de 20 % des coûts de construction d'un logement dans certaines grandes villes du Canada

Nous examinerons ici la proportion des frais gouvernementaux par rapport au coût total de construction<sup>5</sup> d'un logement. Autrement dit, quelle part des coûts de construction est attribuable aux frais gouvernementaux? Et certains frais revêtent-ils beaucoup plus d'importance que d'autres dans les coûts totaux?

Il est important de mentionner qu'en plus des frais gouvernementaux, les coûts de base et les coûts accessoires, qui varient également d'une ville à l'autre<sup>6</sup>, influent sur le coût total de la construction. Toutefois, dans cette section, nous examinerons seulement le rôle des frais gouvernementaux.

Comme le montre la Figure 8, la Ville de Toronto a généralement les frais gouvernementaux les plus élevés en tant que portion des coûts de construction totaux. Sans ces frais, le coût d'un logement diminuerait de 10 à 24 %, selon le type de logement. Dans le cas des maisons en rangée, les frais gouvernementaux représentent environ le quart du coût de construction.

Figure 8 : Pourcentage de réduction du coût de construction total par logement lorsque les frais gouvernementaux sont exclus

Municipalité	Frais/ Immeubles	Maisons individuelles	Maisons en rangée	Appartements locatifs dans des immeubles de faible hauteur	Appartements en copropriété dans des immeubles de faible hauteur	Appartements locatifs dans des tours d'habitation	Appartements en copropriété dans des tours d'habitation
Ville de Vancouver	Total des frais	-3,7 %	-9,2 %	-8,1 %	-20,4 %	-7,1 %	-19,0 %
Ville de Toronto	Total des frais	-10,4 %	-23,5 %	-17,2 %	-15,8 %	-15,0 %	-14,9 %
Ville de Montréal	Total des frais	-1,7 %	-7,9 %	-10,2 %	-10,0 %	-12,2 %	-11,8 %
Ville de Vancouver	Coûts des permis	-0,9 %	-0,8 %	-0,7 %	-0,6 %	-0,6 %	-0,6 %
Ville de Toronto	Coûts des permis	-0,7 %	-1,0 %	-0,9 %	-0,9 %	-0,8 %	-0,8 %
Ville de Montréal	Coûts des permis	-1,2 %	-1,0 %	-0,8 %	-0,8 %	-0,8 %	-0,8 %
Ville de Vancouver	Frais municipaux	0,0 %	-1,3 %	-0,7 %	-0,5 %	-0,5 %	-0,4 %
Ville de Toronto	Frais municipaux	-0,5 %	-3,9 %	-0,6 %	-0,6 %	-0,3 %	-0,3 %
Ville de Montréal	Frais municipaux	-0,2 %	-0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ville de Vancouver	Frais liés aux garanties	-0,2 %	-0,2 %	0,0 %	-0,4 %	0,0 %	-0,4 %
Ville de Toronto	Frais liés aux garanties	-0,3 %	-0,4 %	0,0 %	-0,4 %	0,0 %	-0,3 %
Ville de Montréal	Frais liés aux garanties	-0,4 %	-0,5 %	0,0 %	-0,4 %	0,0 %	-0,4 %

<sup>5</sup> Le coût total comprend les coûts de base, les coûts accessoires et les frais gouvernementaux. Les coûts des terrains et les profits sont exclus.

<sup>6</sup> Si l'on prend comme exemple nos scénarios d'aménagement, les coûts de base et les coûts accessoires de la construction d'une maison individuelle sont d'environ 350 000 \$ plus élevés à Toronto et à Vancouver qu'à Montréal, tandis que pour un grand immeuble d'appartements locatifs ou en copropriété, l'écart est d'environ 40 millions de dollars.

Municipalité	Frais/Immeubles	Maisons individuelles	Maisons en rangée	Appartements locatifs dans des immeubles de faible hauteur	Appartements en copropriété dans des immeubles de faible hauteur	Appartements locatifs dans des tours d'habitation	Appartements en copropriété dans des tours d'habitation
Ville de Vancouver	Droits d'aménagement	-2,5 %	-2,1 %	-6,8 %	-5,5 %	-5,9 %	-4,9 %
Ville de Toronto	Droits d'aménagement	-8,9 %	-13,3 %	-11,9 %	-10,2 %	-9,6 %	-9,3 %
Ville de Montréal	Droits d'aménagement	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	-4,2 %	-4,0 %
Ville de Vancouver	Frais relatifs à la densité	0,0 %	-4,8 %	0,0 %	-13,5 %	0,0 %	-12,8 %
Ville de Toronto	Frais relatifs à la densité	0,0 %	-5,0 %	-3,8 %	-3,7 %	-4,3 %	-4,2 %
Ville de Montréal	Frais relatifs à la densité	0,0 %	-6,3 %	-9,4 %	-8,8 %	-7,2 %	-6,7 %

Sources : Groupe Altus, calculs de la SCHL

En raison de l'arrondissement, il se peut que la réduction en pourcentage du total des frais pour un type de logement ne corresponde pas exactement à la somme de la réduction en pourcentage de chacun des frais.

À Vancouver, divers frais représentent de 7 à 20 % du coût de construction d'une habitation (à l'exception des maisons individuelles). Les appartements en copropriété constituent le type de logement pour lequel ces frais font le plus augmenter les coûts de construction totaux (20 %).

À Montréal, les frais gouvernementaux représentent généralement la plus faible part des coûts de construction pour tous les types de logements. Les frais les plus bas s'appliquent aux maisons individuelles (moins de 2 % du coût de construction total).

Bien que les frais gouvernementaux pour les maisons individuelles soient plus élevés à Vancouver et à Toronto, ils y demeurent beaucoup plus faibles que les frais applicables aux types de logement plus denses comme les maisons en rangée et les appartements en copropriété. Dans un contexte où de nombreuses municipalités ont mis en œuvre des politiques pour accroître la densité, il peut sembler surprenant que le type de logement le moins dense soit également celui dont les frais gouvernementaux représentent la plus faible proportion du coût total.

Néanmoins, tant pour les maisons individuelles que pour les autres types de logement, les frais supérieurs à Toronto et à Vancouver sont principalement attribuables aux droits d'aménagement et aux frais relatifs à la densité, tous deux plus élevés qu'à Montréal.

Dans le cas des immeubles locatifs, les frais gouvernementaux à Montréal dépassent légèrement ceux de Vancouver. À Montréal, les frais relatifs à la densité<sup>7</sup> pour les immeubles locatifs comprennent les frais de parcs et les contributions découlant du nouveau *Règlement pour une métropole mixte*<sup>8</sup>. À Vancouver, les immeubles locatifs sont exemptés des frais relatifs à la densité. Pour les autres frais, comme les coûts des permis, les frais municipaux et les frais liés aux garanties, la différence entre les trois villes est minime (Figure 8).

Dans l'ensemble, la structure des frais gouvernementaux à Montréal ne fait pas grimper les coûts de construction résidentielle autant qu'à Toronto et Vancouver.

<sup>7</sup> Le nouveau *Règlement pour une métropole mixte* est entré en vigueur en avril 2021, après que la SCHL a reçu des données de Groupe Altus sur les scénarios de coûts du logement. Les renseignements publics disponibles sur le *Règlement pour une métropole mixte* au moment de la collecte des données ont été utilisés pour estimer l'incidence sur le coût de la construction.

<sup>8</sup> Il convient de noter que le présent rapport vise à évaluer l'incidence des frais gouvernementaux sur les coûts de construction totaux. L'inclusion de logements abordables ou sociaux pourrait aussi influencer l'abordabilité des loyers pour les locataires dans le cadre du *Règlement pour une métropole mixte*, mais cette variable est hors de la portée de la présente analyse et pourrait entraîner d'autres avantages pour la société.

## 4. Comparaison du montant en dollars des frais gouvernementaux dans les RMR de Vancouver, de Toronto et de Montréal

Dans la présente section, nous comparons les frais gouvernementaux entre certaines municipalités au sein des RMR de Vancouver, de Toronto et de Montréal. Nous analysons ces frais par logement et par pied carré.

Les frais gouvernementaux par logement sont plus élevés à Vancouver que dans les autres municipalités de la Colombie-Britannique

La Figure 9 présente l'incidence des frais gouvernementaux dans certaines municipalités de la RMR de Vancouver. Pour la plupart des types de logement, la Ville de Vancouver affiche les frais gouvernementaux les plus élevés.

Figure 9 : Pourcentage de réduction du coût de construction total par logement lorsque les frais gouvernementaux sont exclus, certaines municipalités de la RMR de Vancouver

Immeubles	Ville de Vancouver	Ville de North Vancouver	Canton de Langley	Ville de Burnaby
Maisons individuelles	-3,7 %	-2,7 %	-3,8 %	-2,9 %
Maisons en rangée	-9,2 %	-7,2 %	-5,2 %	-9,8 %
Appartements locatifs dans des immeubles de faible hauteur	-8,1 %	-3,7 %	-6,2 %	-4,5 %
Appartements en copropriété dans des immeubles de faible hauteur	-20,4 %	-7,6 %	-6,3 %	-7,0 %
Appartements locatifs dans des tours d'habitation	-7,1 %	-2,9 %	-5,4 %	-3,4 %
Appartements en copropriété dans des tours d'habitation	-19,0 %	-9,2 %	-5,5 %	-5,7 %

Sources : Groupe Altus, calculs de la SCHL

Remarque : Dans certaines municipalités, les résultats par type d'immeuble ne peuvent être fondés que sur des calculs hypothétiques, puisque ces immeubles y sont absents (voir le [Tableau A2](#)).

Les frais relatifs à la densité sont souvent plus élevés dans la Ville de Vancouver que dans le reste de la RMR de Vancouver, ce qui explique ce résultat. C'est aussi vrai pour les droits d'aménagement. Les frais relatifs à la densité et les droits d'aménagement dans la Ville de Vancouver représentent la majeure partie des frais gouvernementaux supplémentaires pour les immeubles de logements en copropriété (immeubles de faible hauteur et tours d'habitation).

Le canton de Langley impose également des droits d'aménagement élevés par rapport au coût de la construction, mais on y trouve l'un des frais relatifs à la densité le plus bas. Langley est ainsi l'une des municipalités où l'incidence des frais gouvernementaux sur les coûts de construction est la moindre.

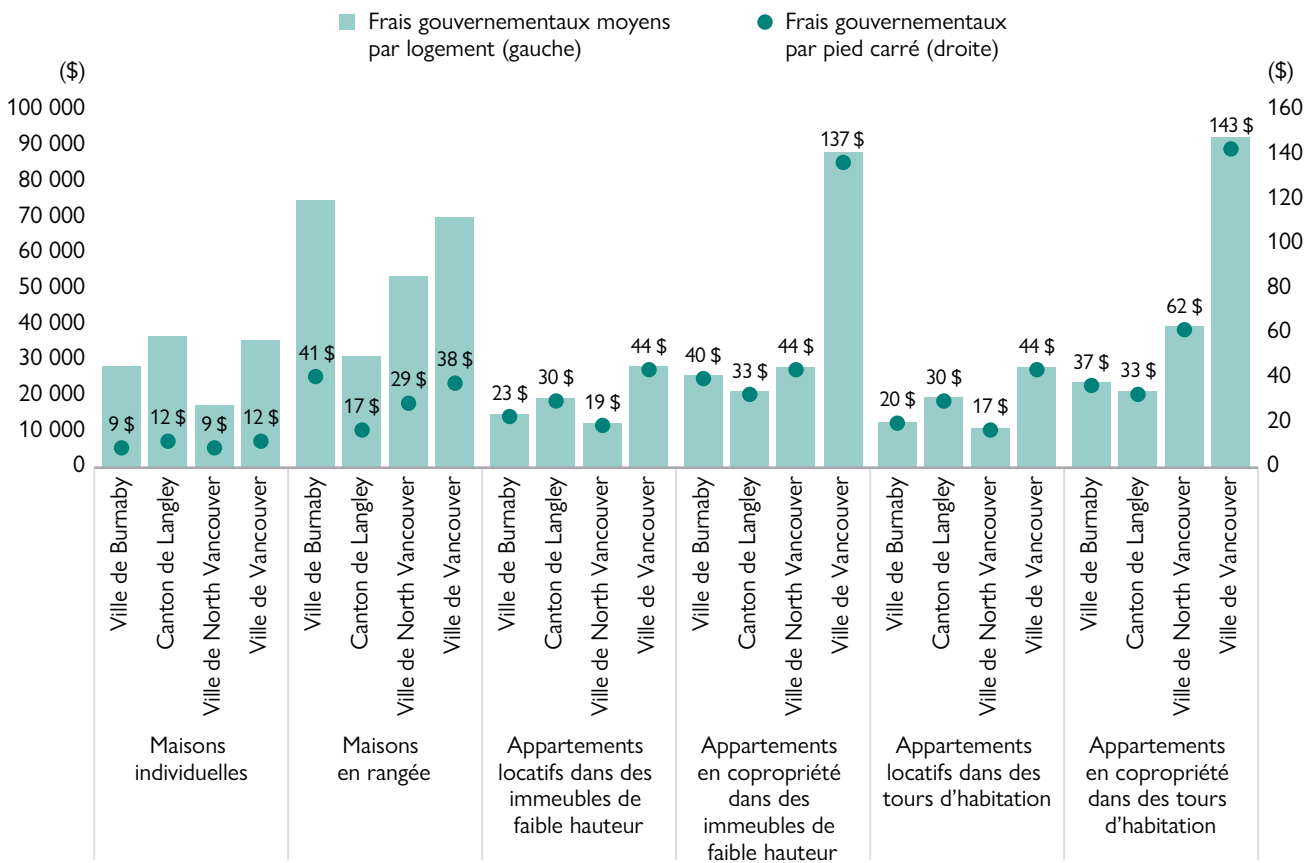
North Vancouver et Burnaby ont un profil relativement semblable en ce qui concerne les frais gouvernementaux, qui sont inférieurs à ceux de Vancouver, sauf pour les maisons en rangée à Burnaby.

Comme nous l'avons mentionné précédemment, les frais relatifs à la densité peuvent parfois être négociés. Les négociations peuvent être longues et complexes, en plus de créer de l'incertitude. Par conséquent, au sein de la RMR

de Vancouver, la variabilité des frais d'une municipalité à l'autre laisse entendre que les processus ne sont pas uniformes, ce qui fait varier les coûts.

De plus, les données sur la Ville de Vancouver dans la présente étude sont fondées sur le corridor Cambie, où la municipalité applique un montant fixe par pied carré pour les frais relatifs à la densité. Par conséquent, nos estimations de ces frais pourraient représenter le bas de la fourchette par rapport aux paiements qui pourraient être exigés pour un aménagement ponctuel ailleurs dans la Ville de Vancouver.

**Figure 10 : Frais gouvernementaux par logement (gauche) et par pied carré\* (droite), selon la municipalité et le type de logement au sein de la RMR de Vancouver**



Sources : Groupe Altus, calculs de la SCHL

\* De la superficie vendable/locative (voir le [Tableau A1](#) de l'annexe pour connaître la superficie totale vendable/locative pour chaque type de logement).

Remarque : Dans certaines municipalités, les résultats par type d'immeuble ne peuvent être fondés que sur des calculs hypothétiques, puisque ces immeubles y sont absents (voir le [Tableau A2](#)).

En fonction du nombre de pieds carrés, les constatations antérieures demeurent valides (Figure 10). Selon le type de logement, les frais gouvernementaux par pied carré de la Ville de Vancouver se situent entre 12 \$ et 143 \$, les plus bas étant pour les maisons individuelles et les plus élevés, pour les appartements en copropriété dans des tours d'habitation. Les frais relatifs à la densité et les droits d'aménagement représentent la part la plus importante des frais gouvernementaux au pied carré pour les appartements en copropriété dans des tours d'habitation. À l'opposé, Langley affiche les frais gouvernementaux les plus bas au pied carré (entre 12 \$ et 33 \$).

Comme ce fut le cas pour l'analyse par logement, les frais au pied carré à North Vancouver et à Burnaby sont assez semblables, oscillant entre 9 \$ et environ 40 \$.

## Les frais gouvernementaux par logement sont plus élevés à Markham qu'à Toronto et à Mississauga

Parmi les trois municipalités examinées dans la RMR de Toronto, Markham est celle où les frais sont les plus élevés par rapport au coût de construction total, allant du cinquième jusqu'au tiers du coût (Figure 11). Les droits d'aménagement y sont généralement supérieurs à ceux qui sont imposés dans les deux autres municipalités. Les frais municipaux, essentiellement pour le contrôle du plan d'aménagement du site<sup>9</sup>, y représentent également une plus grande part des coûts de construction qu'ailleurs.

**Figure 11 : Pourcentage de réduction du coût de construction total par logement lorsque les frais gouvernementaux sont exclus, certaines municipalités de la RMR de Toronto**

Immeubles	Ville de Toronto	Ville de Mississauga	Ville de Markham
Maisons individuelles	-10,4 %	-10,9 %	-17,2 %
Maisons en rangée	-23,5 %	-25,0 %	-34,4 %
Appartements locatifs dans des immeubles de faible hauteur	-17,2 %	-14,7 %	-20,0 %
Appartements en copropriété dans des immeubles de faible hauteur	-15,8 %	-14,5 %	-20,6 %
Appartements locatifs dans des tours d'habitation	-15,0 %	-15,6 %	-19,7 %
Appartements en copropriété dans des tours d'habitation	-14,9 %	-15,5 %	-18,8 %

Sources : Groupe Altus, calculs de la SCHL

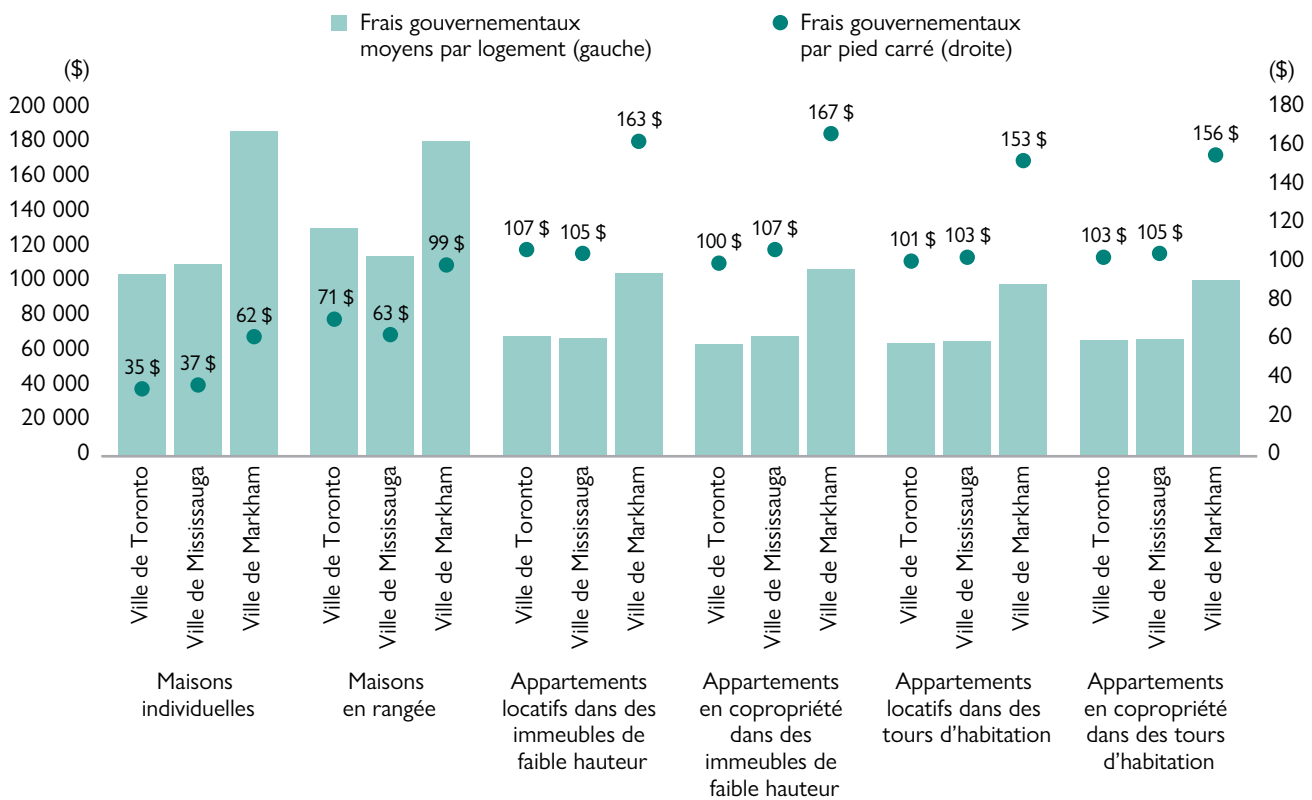
<sup>9</sup> Le contrôle comprend la revue de planification, l'examen de l'esthétique urbaine et la revue technique.



Toronto et Mississauga possèdent un profil semblable, mais l'ampleur de chaque type de frais est différente dans chacune des deux villes. À Mississauga, les droits d'aménagement sont plus élevés qu'à Toronto. En revanche, les frais relatifs aux terrains à vocation de parc (densité) sont supérieurs à Toronto.

Nos constatations sont semblables en comparant les frais gouvernementaux au pied carré. À Toronto, ces frais peuvent représenter, selon le type de logement, entre 35 \$ et 107 \$ par pied carré (Figure 12). Les résultats sont similaires à Mississauga (entre 37 \$ et 107 \$). Par contre, les frais à Markham se situent entre 62 \$ et 167 \$. Encore une fois, la limite supérieure de Markham s'explique principalement par des droits d'aménagement plus élevés.

**Figure 12 : Frais gouvernementaux par logement (gauche) et par pied carré\* (droite), selon la municipalité et le type de logement au sein de la RMR de Toronto**



Sources : Groupe Altus, calculs de la SCHL

\* De la superficie vendable/locative (voir le [Tableau A1](#) de l'annexe pour connaître la superficie totale vendable/locative pour chaque type de logement).

## Les frais gouvernementaux par logement sont plus élevés à Montréal que dans les autres municipalités du Québec

Dans la RMR de Montréal, on a comparé les villes de Terrebonne, de Brossard et de Montréal, et c'est à Montréal que les frais gouvernementaux représentent la plus forte proportion du coût de construction (Figure 13).

L'une des explications concerne les frais relatifs à la densité. Les frais de parcs sont étroitement liés à la valeur des terrains, qui est plus élevée à Montréal. Les contributions découlant du *Règlement pour une métropole mixte*, qui ne s'appliquent qu'à Montréal, creusent davantage l'écart. Enfin, les permis coûtent également un peu plus cher à Montréal que dans les deux autres villes. Ces facteurs combinés font monter les frais à Montréal plus haut qu'ailleurs dans la RMR.

**Figure 13 : Pourcentage de réduction du coût de construction total par logement lorsque les frais gouvernementaux sont exclus, certaines municipalités de la RMR de Montréal**

Immeubles	Ville de Montréal	Ville de Brossard	Ville de Terrebonne
Maisons individuelles	-1,7 %	-0,7 %	-1,0 %
Maisons en rangée	-7,9 %	-2,7 %	-2,1 %
Appartements locatifs dans des immeubles de faible hauteur	-10,2 %	-1,2 %	-1,1 %
Appartements en copropriété dans des immeubles de faible hauteur	-10,0 %	-1,6 %	-1,5 %
Appartements locatifs dans des tours d'habitation	-12,2 %	-5,8 %	-0,6 %
Appartements en copropriété dans des tours d'habitation	-11,8 %	-6,1 %	-1,1 %

Sources : Groupe Altus, calculs de la SCHL

Remarque : Dans certaines municipalités, les résultats par type d'immeuble ne peuvent être fondés que sur des calculs hypothétiques, puisque ces immeubles y sont absents (voir le [Tableau A2](#)).

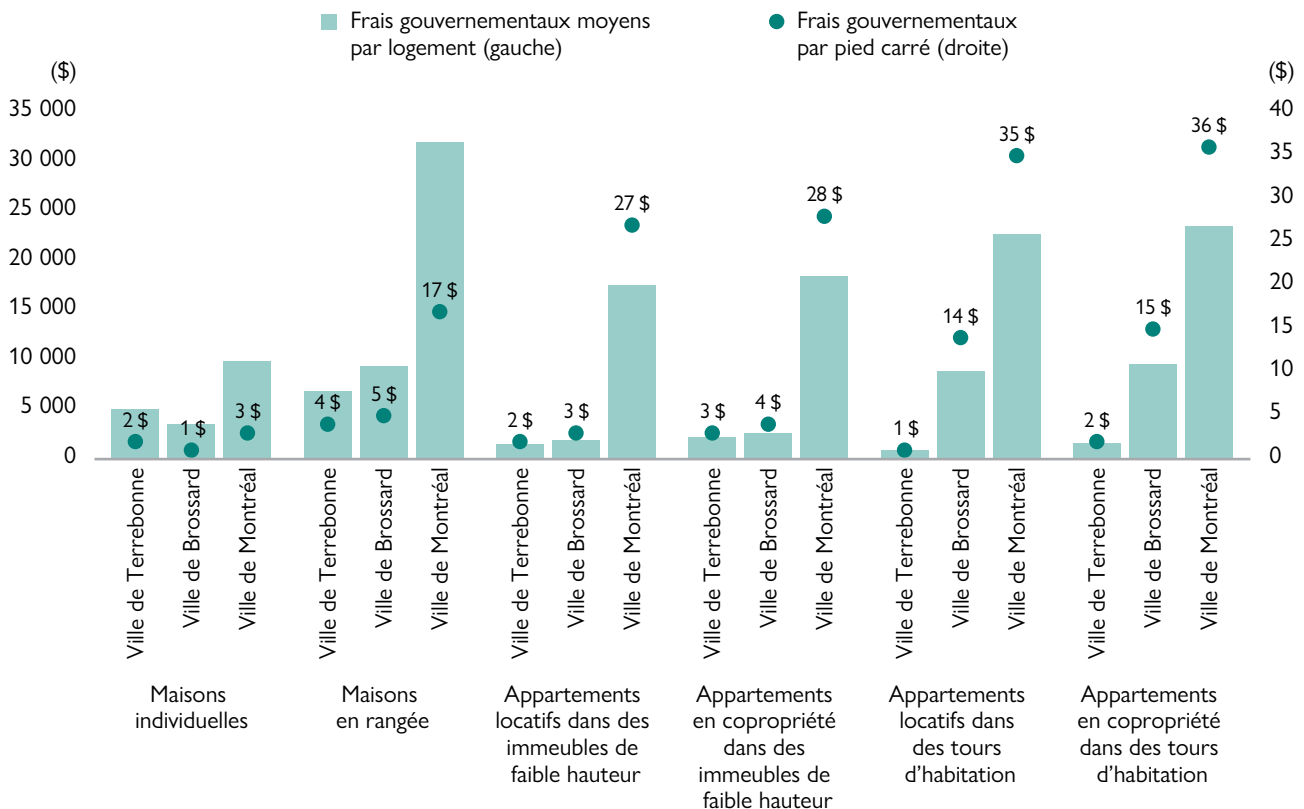
Dans le cas de Brossard, les grands immeubles de logements locatifs et d'appartements en copropriété comportent également des frais gouvernementaux assez élevés, étant donné les redevances perçues par les autorités pour l'aménagement du Réseau express métropolitain (REM). Ces redevances s'appliquent également à Montréal pour ce type de logement.

Terrebonne est donc la municipalité où les différents types de frais influencent le moins les coûts de construction. En effet, ils ne représentent que 1 à 2 % des coûts de construction totaux, peu importe le type de logement, car les terrains coûtent moins cher (frais de parcs moindres) et aucune redevance (comme celle du REM) ne s'applique.

Les résultats ci-dessus se répètent lorsqu'on examine les frais gouvernementaux par pied carré (Figure 14). C'est à Terrebonne que l'on trouve les frais gouvernementaux les plus bas au pied carré, qui se situent entre 1 \$ et 4 \$ selon le type de logement. À Brossard, ils s'établissent entre 1 \$ et 15 \$. La limite supérieure ne s'applique qu'aux tours d'habitation, car les redevances pour le REM sont inclus dans ce scénario d'aménagement.

Enfin, à Montréal, les frais gouvernementaux par pied carré oscillent entre 17 \$ et 36 \$ (seules les maisons individuelles se trouvent à l'extérieur de cette fourchette, à 3 \$). À Montréal, les contributions en vertu du *Règlement pour une métropole mixte* s'ajoutent aux frais de parcs et aux redevances pour le REM.

**Figure 14 : Frais gouvernementaux par logement (gauche) et par pied carré\* (droite), selon la municipalité et le type de logement au sein de la RMR de Montréal**



Sources : Groupe Altus, calculs de la SCHL

\* De la superficie vendable/locative (voir le [Tableau A1](#) de l'annexe pour connaître la superficie totale vendable/locative pour chaque type de logement).

Remarque : Dans certaines municipalités, les résultats par type d'immeuble ne peuvent être fondés que sur des calculs hypothétiques, puisque ces immeubles y sont absents (voir le [Tableau A2](#)).

## Conclusion et prochaines étapes

Dans cette étude, nous avons présenté de nouvelles données sur les frais gouvernementaux applicables à l'aménagement résidentiel selon le type de logement et le mode d'occupation pour différentes municipalités des trois plus grands centres urbains du Canada : Vancouver, Toronto et Montréal.

Voici nos constatations :

- Le nombre de frais gouvernementaux distincts applicables à l'aménagement résidentiel et leur ampleur varient considérablement d'une municipalité à l'autre.
- Le nombre de frais gouvernementaux distincts ainsi que leur complexité et leur incertitude, en particulier s'ils peuvent être négociés, peuvent prolonger le processus d'approbation des aménagements et, par conséquent, retarder l'accroissement de l'offre sur le marché.
- La structure des frais va parfois à l'encontre des objectifs de densification et de durabilité environnementale. Par exemple, certains types de logement à faible densité (particulièrement les maisons individuelles) sont parfois assortis de frais nettement moins élevés.

En comparant les droits d'aménagement d'une ville à l'autre, nous espérons susciter des discussions entre les gouvernements et les intervenants du secteur en vue de déterminer les pratiques exemplaires qui permettraient de créer des logements rapidement et à moindre coût pour les utilisateurs finaux.

À la lumière de ces constatations, les politiques sur le logement ci-dessous pourraient faire l'objet de discussions :

- **Augmenter la certitude quant au nombre de frais gouvernementaux distincts et à l'ampleur et au calendrier d'application de ces frais**, ce qui pourrait améliorer l'abordabilité du logement en réduisant d'autres coûts d'aménagement, comme ceux de la construction (main-d'œuvre, équipement) et du financement.

- **Améliorer l'harmonisation des frais gouvernementaux avec les autres objectifs des politiques sur le logement.** Nous avons relevé des exemples de municipalités où les frais applicables aux appartements locatifs étaient plus bas, ce qui cadrerait bien avec ce que ces administrations voulaient promouvoir. Ces efforts pourraient être consolidés en augmentant les frais pour les immeubles à faible densité, comme les maisons individuelles, ou en veillant à ce que les types de logement plus denses qui pourraient être construits sur le même terrain soient assortis de frais plus bas.
- **Éliminer les frais relatifs à la densité exigés au moment du changement de zonage ponctuel.** Ces frais peuvent être négociés, ce qui crée des complications et de l'incertitude. Souvent, le montant perçu est lié à la variation de la valeur du terrain selon le changement de zonage ou à l'autorisation d'une densité supplémentaire sur le terrain.
- **Éliminer certaines étapes du processus d'aménagement, comme le changement de zonage ponctuel,** réduirait le temps et le coût de création des nouveaux logements. Par exemple, dans les régions où il y a un plan d'urbanisme officiel, le zonage des terrains pourrait être établi à l'avance pour permettre la densité et les typologies conformes à ce plan.
- **Explorer d'autres outils pour permettre aux municipalités de générer des recettes** afin de financer les services municipaux et les projets d'immobilisations. Lorsque les infrastructures sont en grande partie financées par d'autres moyens que les droits d'aménagement, les frais gouvernementaux applicables à l'aménagement résidentiel ont tendance à diminuer. De nouveaux logements peuvent ainsi être créés à moindre coût.

Les constatations du présent rapport représentent une étape importante pour comprendre l'incidence des frais gouvernementaux sur le coût de construction des logements. D'autres recherches nous permettraient de mieux comprendre cet enjeu ainsi que les politiques proposées, par exemple :

- Évaluer l'évolution des frais gouvernementaux au fil du temps et son incidence sur l'abordabilité du logement;
- Examiner les frais gouvernementaux dans d'autres municipalités, en particulier celles des petits centres qui pourraient subir des pressions moins importantes sur l'abordabilité du logement;
- Examiner la façon dont les municipalités utilisent les outils de financement à leur disposition en vue d'optimiser les recettes;
- Établir un ensemble de données sur le temps nécessaire pour franchir chaque étape réglementaire du processus d'aménagement dans les municipalités du Canada afin de trouver des moyens de produire des logements plus rapidement, et donc à moindre coût.

## Ressources supplémentaires

### Abonnez-vous

Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception



[schl.ca/bulletinrecherche](https://schl.ca/bulletinrecherche)

### Restez au courant

Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation



[schl.ca/marchedelhabitation](https://schl.ca/marchedelhabitation)

# Annexe

## Détails sur la méthodologie et les scénarios d'aménagement

Les mêmes scénarios d'aménagement ont été reproduits dans l'ensemble des municipalités afin de comprendre la variation des frais gouvernementaux perçus pour l'aménagement à l'échelle du Canada (Tableau A1). Par conséquent, il est possible que les hypothèses générales, la répartition des logements et les superficies habitables ne reflètent pas les logements qui pourraient réellement être construits dans chaque municipalité en fonction des conditions actuelles du marché local et de l'aménagement.

Pour les scénarios d'aménagement, Groupe Altus a estimé les frais gouvernementaux qui s'appliqueraient dans chaque municipalité. Ces estimations proviennent des données que Groupe Altus a collectées sur les ensembles résidentiels en offrant des services de consultation. Lorsque Groupe Altus ne détenait pas l'information nécessaire, les municipalités ont été consultées directement pour obtenir des chiffres hypothétiques représentatifs (Tableau A2). Le Tableau A3 présente d'autres hypothèses pour chaque municipalité, comme le secteur de planification ou la proximité du transport en commun.

Tableau A1 : Détails sur les immeubles et hypothèses pour les scénarios d'aménagement (toutes les municipalités)

	Maisons individuelles	Maisons en rangée	Appartements dans un immeuble de faible hauteur (copropriété ou location)	Appartements dans une tour d'habitation (copropriété ou location)
Nombre d'étages	2	3	6	24
Nombre de logements	1	4	50	200
Taille moyenne du logement (pi <sup>2</sup> )	3 000	1 840	650	650
Superficie vendable/locative totale (pi <sup>2</sup> )	3 000	7 360	32 288	129 150
Superficie habitable brute (pi <sup>2</sup> )	3 000	7 360	39 375	157 500

Sources : SCHL et Groupe Altus

Tableau A2 : Scénarios d'aménagement fondés sur des données synthétiques (indiqués par un X)

Type de logement/ Municipalité	Maisons individuelles	Maisons en rangée	Appartements en copropriété dans des immeubles de faible hauteur	Appartements locatifs dans des immeubles de faible hauteur	Appartements en copropriété dans des tours d'habitation	Appartements locatifs dans des tours d'habitation
Vancouver	X					
North Vancouver	X					
Burnaby	X					
Langley					X	X

Type de logement/ Municipalité	Maisons individuelles	Maisons en rangée	Appartements en copropriété dans des immeubles de faible hauteur	Appartements locatifs dans des immeubles de faible hauteur	Appartements en copropriété dans des tours d'habitation	Appartements locatifs dans des tours d'habitation
Toronto						
Mississauga						
Markham						
Montréal						
Brossard					×	×
Terrebonne					×	×

Sources : SCHL et Groupe Altus

Tableau A3 : Secteur de planification et hypothèses pour les municipalités

Municipalité	Type de logement	Secteur de planification et hypothèses
Vancouver	Tous	Secteur du corridor Cambie. Les frais relatifs à la densité (contributions aux installations communautaires) correspondent aux montants prescrits pour ce secteur de planification et ne représentent pas nécessairement les montants qui pourraient devoir faire l'objet de négociations pour les changements de zonage ponctuels ailleurs dans la ville.
North Vancouver	Tous	Secteur du centre-ville régional de Lonsdale. Les frais relatifs à la densité (contributions aux installations communautaires) sont conformes à la politique de 2018 de la Ville de North Vancouver sur les primes de densité et les retombées locales.
Burnaby	Tous	Secteur de Brentwood. Les frais relatifs à la densité (contributions aux installations communautaires) sont généralement négociés, de sorte que les montants pris en compte ont été tirés d'ensembles comparables.
Langley	Tous	Les frais relatifs à la densité (contributions aux installations communautaires) sont prescrits par la Canton de Langley. Il est à noter que les scénarios visant les tours d'habitation sont fondés sur des données synthétiques, conformément au Tableau A2.
Toronto	Maisons individuelles	Secteur Midtown.
	Maisons en rangée	Secteur de Scarborough.
	Appartements dans un immeuble de faible hauteur (location ou copropriété)	Secteur de Junction. Les frais relatifs à la densité sont fondés sur une moyenne de cinq ans pour des ensembles comparables.
	Appartements dans une tour d'habitation (location ou copropriété)	Secteur de Yorkdale/Lawrence Heights. Les frais relatifs à la densité sont fondés sur une moyenne de cinq ans pour des ensembles comparables.
Mississauga	Tous	Les frais relatifs à la densité, le cas échéant, sont fondés sur une moyenne de cinq ans pour des ensembles comparables.
Markham	Tous	Les frais relatifs à la densité, le cas échéant, sont fondés sur une moyenne de cinq ans pour des ensembles comparables.

Municipalité	Type de logement	Secteur de planification et hypothèses
<b>Montréal*</b>	Maisons individuelles	Les frais de parcs, les redevances pour le REM et les contributions pour les logements sociaux et abordables sont exclus.
	Maisons en rangée	Les frais de parcs sont inclus. Les redevances pour le REM et les contributions pour les logements sociaux et abordables sont exclus.
	Appartements dans un immeuble de faible hauteur (location ou copropriété)	Les redevances pour le REM sont exclus. Les frais de parcs et les contributions pour les logements sociaux et abordables sont inclus.
	Appartements dans une tour d'habitation (location ou copropriété)	Les frais de parc, les frais pour le REM et les contributions pour les logements sociaux et abordables sont inclus.
	Tous	Secteurs autour du centre-ville de Montréal.
<b>Brossard*</b>	Maisons individuelles	Les frais de parcs et les redevances pour le REM sont exclus.
	Maisons en rangée	Les frais de parcs sont inclus. Les redevances pour le REM sont exclus.
	Appartements dans un immeuble de faible hauteur (location ou copropriété)	Les frais de parcs sont inclus. Les redevances pour le REM sont exclus.
	Appartements dans une tour d'habitation (location ou copropriété)	Les frais de parcs et les redevances pour le REM sont inclus.
<b>Terrebonne</b>	Tous	Les frais de parcs sont inclus pour tous les types de logement, sauf les maisons individuelles.

Sources : SCHL et Groupe Altus

\* Pour Montréal et Brossard, les tours d'habitation (location ou copropriété) étaient considérées comme étant situées dans un rayon de 1 km des futures stations du Réseau express métropolitain (REM).



## La SCHL aide les canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à [schl.ca](http://schl.ca) ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) et [YouTube](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274**.

De l'extérieur du Canada, composez le **613-748-2003** (téléphone) ou le **613-748-2016** (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le **1-800-668-2642**.

© 2022, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse [centre\\_du\\_savoir\\_logement@schl.ca](mailto:centre_du_savoir_logement@schl.ca). Veuillez fournir les renseignements suivants : titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# Texte de remplacement et données pour les figures

Figure 3 : Nombre de frais gouvernementaux distincts perçus\* par municipalité (moyenne établie pour tous les types de logement\*\*)

Municipalité	Nombre de catégories de droits administratifs perçus (moyenne de tous les types de logements)
Ville de Vancouver	9,3
Ville de North Vancouver	8,2
Ville de Burnaby	9,3
Canton de Langley	7,0
Ville de Mississauga	9,7
Ville de Toronto	8,7
Ville de Markham	8,7
Ville de Terrebonne	4,0
Ville de Montréal	6,2
Ville de Brossard	3,7

Sources : Groupe Altus, calculs de la SCHL

\* À Montréal, les contributions pour logements abordables et familiaux et les contributions pour logements sociaux ont été considérées comme des frais distincts, mais ils relèvent tous deux d'un seul règlement.

\*\* Voir la [Figure 1](#) pour une liste des types de logement.

Figure 4 : Nombre de frais gouvernementaux distincts par type de logement (moyenne dans l'ensemble de certaines municipalités\* de chaque RMR)

Type de logement	Région métropolitaine de recensement (RMR)	Nombre de frais gouvernementaux distincts (moyenne dans l'ensemble des certaines municipalités)
Maisons individuelles	RMR de Vancouver	6,5
	RMR de Toronto	7,0
	RMR de Montréal	2,7
Maisons en rangée	RMR de Vancouver	9,3
	RMR de Toronto	9,7
	RMR de Montréal	4,3
Appartements locatifs dans des immeubles de faible hauteur	RMR de Vancouver	7,3
	RMR de Toronto	8,3
	RMR de Montréal	4,3

Type de logement	Région métropolitaine de recensement (RMR)	Nombre de frais gouvernementaux distincts (moyenne dans l'ensemble des certaines municipalités)
Appartements en copropriété dans des immeubles de faible hauteur	RMR de Vancouver	10,0
	RMR de Toronto	10,3
	RMR de Montréal	5,3
Appartements locatifs dans des tours d'habitation	RMR de Vancouver	7,5
	RMR de Toronto	8,3
	RMR de Montréal	5,0
Appartements en copropriété dans des tours d'habitation	RMR de Vancouver	10,3
	RMR de Toronto	10,3
	RMR de Montréal	6,0

Sources : Groupe Altus, calculs de la SCHL

\* Voir la [Figure 2](#) pour une liste des municipalités.

**Figure 5 : Variation du coût total par pied carré\* des frais gouvernementaux\*\* dans les RMR (certaines municipalités\*\*\*)**

Région métropolitaine de recensement (RMR)	Maisons individuelles	Maisons en rangée	Appartements locatifs dans des immeubles de faible hauteur	Appartements en copropriété dans des immeubles de faible hauteur	Appartements locatifs dans des tours d'habitation	Appartements en copropriété dans des tours d'habitation
RMR de Vancouver	14,3 %	29,9 %	32,8 %	67,1 %	38,0 %	64,4 %
RMR de Toronto	27,5 %	19,9 %	21,5 %	24,1 %	20,2 %	20,2 %
RMR de Montréal	40,8 %	68,2 %	108,3 %	99,1 %	84,0 %	79,3 %

Sources : Groupe Altus, calculs de la SCHL

\* De la superficie vendable/locative (voir le [Tableau A1](#) de l'annexe pour connaître la superficie totale vendable/locative pour chaque type de logement).

\*\* Selon le coefficient de variation (%), qui est une mesure de la variabilité relative d'une série de données calculée en divisant l'écart-type de la série par sa moyenne. Un coefficient de variation de 0 % indiquerait que les frais gouvernementaux dans les municipalités d'une même RMR sont identiques, tandis qu'une valeur supérieure à 0 % indiquerait qu'il y a une variabilité relative de ces frais dans les municipalités d'une même RMR. Plus le coefficient de variation est élevé, plus le degré de variabilité relative des frais gouvernementaux est élevé entre les municipalités d'une même RMR.

\*\*\* Voir la [Figure 2](#) pour une liste des municipalités.

**Figure 6: Frais gouvernementaux moyens par pied carré\*, par municipalité (moyenne établie pour tous les types de logement\*\*)**

Frais/Structures	Ville de Montréal	Ville de Toronto	Ville de Vancouver
Coûts des permis	2 \$	4 \$	4 \$
Frais municipaux	0 \$	4 \$	3 \$
Frais liés aux garanties	1 \$	1 \$	1 \$
Droits d'aménagement	4 \$	57 \$	28 \$
Frais relatifs à la densité	18 \$	20 \$	35 \$
<b>Total</b>	<b>24 \$</b>	<b>86 \$</b>	<b>70 \$</b>

Sources : Groupe Altus, calculs de la SCHL

\* De la superficie vendable/locative.

\*\* Voir la [Figure 1](#) pour une liste des types de logement.

**Figure 7 : Frais gouvernementaux au pied carré\* par municipalité et par type de logement**

Type de logement	Municipalité	Coûts des permis	Frais municipaux	Frais liés aux garanties	Droits d'aménagement	Frais relatifs à la densité
Maisons individuelles	Ville de Vancouver	3 \$	0 \$	1 \$	8 \$	0 \$
	Ville de Toronto	2 \$	2 \$	1 \$	30 \$	0 \$
	Ville de Montréal	2 \$	0 \$	1 \$	0 \$	0 \$
Maisons en rangée	Ville de Vancouver	3 \$	5 \$	1 \$	9 \$	20 \$
	Ville de Toronto	3 \$	12 \$	1 \$	40 \$	15 \$
	Ville de Montréal	2 \$	0 \$	1 \$	0 \$	14 \$
Appartements locatifs dans des immeubles de faible hauteur	Ville de Vancouver	4 \$	4 \$	0 \$	37 \$	0 \$
	Ville de Toronto	5 \$	4 \$	0 \$	74 \$	24 \$
	Ville de Montréal	2 \$	0 \$	0 \$	0 \$	25 \$
Appartements en copropriété dans des immeubles de faible hauteur	Ville de Vancouver	4 \$	4 \$	3 \$	37 \$	90 \$
	Ville de Toronto	5 \$	4 \$	2 \$	65 \$	24 \$
	Ville de Montréal	2 \$	0 \$	1 \$	0 \$	25 \$
Appartements locatifs dans des tours d'habitation	Ville de Vancouver	4 \$	3 \$	0 \$	37 \$	0 \$
	Ville de Toronto	5 \$	2 \$	0 \$	65 \$	29 \$
	Ville de Montréal	2 \$	0 \$	0 \$	12 \$	21 \$
Appartements en copropriété dans des tours d'habitation	Ville de Vancouver	4 \$	3 \$	3 \$	37 \$	97 \$
	Ville de Toronto	5 \$	2 \$	2 \$	65 \$	29 \$
	Ville de Montréal	2 \$	0 \$	1 \$	12 \$	21 \$

Sources : SCHL et Groupe Altus

\* De la superficie vendable/locative (voir le [Tableau A1](#) de l'annexe pour connaître la superficie totale vendable/locative pour chaque type de logement).

**Figure 10 : Frais gouvernementaux par logement (gauche) et par pied carré\* (droite), selon la municipalité et le type de logement au sein de la RMR de Vancouver**

Type de logement	Municipalité	Frais gouvernementaux moyens par logement (gauche)	Frais gouvernementaux par pied carré (droite)
Maisons individuelles	Ville de Burnaby	28 315 \$	9 \$
	Canton de Langley	36 965 \$	12 \$
	Ville de North Vancouver	17 502 \$	9 \$
	Ville de Vancouver	35 700 \$	12 \$
Maisons en rangée	Ville de Burnaby	74 923 \$	41 \$
	Canton de Langley	31 333 \$	17 \$
	Ville de North Vancouver	53 752 \$	29 \$
	Ville de Vancouver	70 202 \$	38 \$
Appartements locatifs dans des immeubles de faible hauteur	Ville de Burnaby	14 915 \$	23 \$
	Canton de Langley	19 420 \$	30 \$
	Ville de North Vancouver	12 319 \$	19 \$
	Ville de Vancouver	28 353 \$	44 \$
Appartements en copropriété dans des immeubles de faible hauteur	Ville de Burnaby	26 080 \$	40 \$
	Canton de Langley	21 377 \$	33 \$
	Ville de North Vancouver	28 294 \$	44 \$
	Ville de Vancouver	88 553 \$	137 \$
Appartements locatifs dans des tours d'habitation	Ville de Burnaby	12 886 \$	20 \$
	Canton de Langley	19 621 \$	30 \$
	Ville de North Vancouver	11 215 \$	17 \$
	Ville de Vancouver	28 291 \$	44 \$
Appartements en copropriété dans des tours d'habitation	Ville de Burnaby	23 853 \$	37 \$
	Canton de Langley	21 579 \$	33 \$
	Ville de North Vancouver	39 741 \$	62 \$
	Ville de Vancouver	92 656 \$	143 \$

Sources : Groupe Altus, calculs de la SCHL

\* De la superficie vendable/locative (voir le [Tableau A1](#) de l'annexe pour connaître la superficie totale vendable/locative pour chaque type de logement).

Remarque : Dans certaines municipalités, les résultats par type d'immeuble ne peuvent être fondés que sur des calculs hypothétiques, puisque ces immeubles y sont absents (voir le [Tableau A2](#)).

**Figure 12 : Frais gouvernementaux par logement (gauche) et par pied carré\* (droite), selon la municipalité et le type de logement au sein de la RMR de Toronto**

Type de logement	Municipalité	Frais gouvernementaux moyens par logement (gauche)	Frais gouvernementaux par pied carré (droite)
Maisons individuelles	Ville de Toronto	104 786 \$	35 \$
	Ville de Mississauga	110 485 \$	37 \$
	Ville de Markham	186 716 \$	62 \$
Maisons en rangée	Ville de Toronto	130 993 \$	71 \$
	Ville de Mississauga	115 022 \$	63 \$
	Ville de Markham	181 306 \$	99 \$
Appartements locatifs dans des immeubles de faible hauteur	Ville de Toronto	69 032 \$	107 \$
	Ville de Mississauga	67 690 \$	105 \$
	Ville de Markham	105 347 \$	163 \$
Appartements en copropriété dans des immeubles de faible hauteur	Ville de Toronto	64 624 \$	100 \$
	Ville de Mississauga	69 225 \$	107 \$
	Ville de Markham	107 760 \$	167 \$
Appartements locatifs dans des tours d'habitation	Ville de Toronto	65 185 \$	101 \$
	Ville de Mississauga	66 326 \$	103 \$
	Ville de Markham	99 096 \$	153 \$
Appartements en copropriété dans des tours d'habitation	Ville de Toronto	66 816 \$	103 \$
	Ville de Mississauga	67 622 \$	105 \$
	Ville de Markham	101 007 \$	156 \$

Sources : Groupe Altus, calculs de la SCHL

\* De la superficie vendable/locative (voir le [Tableau A1](#) de l'annexe pour connaître la superficie totale vendable/locative pour chaque type de logement).

**Figure 14 : Frais gouvernementaux par logement (gauche) et par pied carré\* (droite), selon la municipalité et le type de logement au sein de la RMR de Montréal**

<b>Dwelling type</b>	<b>Municipalité</b>	<b>Frais gouvernementaux moyens par logement (gauche)</b>	<b>Frais gouvernementaux par pied carré (droite)</b>
<b>Maisons individuelles</b>	Ville de Terrebonne	4 996 \$	2 \$
	Ville de Brossard	3 500 \$	1 \$
	Ville de Montréal	9 813 \$	3 \$
<b>Maisons en rangée</b>	Ville de Terrebonne	6 778 \$	4 \$
	Ville de Brossard	9 397 \$	5 \$
	Ville de Montréal	31 929 \$	17 \$
<b>Appartements locatifs dans des immeubles de faible hauteur</b>	Ville de Terrebonne	1 424 \$	2 \$
	Ville de Brossard	1 891 \$	3 \$
	Ville de Montréal	17 571 \$	27 \$
<b>Appartements en copropriété dans des immeubles de faible hauteur</b>	Ville de Terrebonne	2 169 \$	3 \$
	Ville de Brossard	2 636 \$	4 \$
	Ville de Montréal	18 393 \$	28 \$
<b>Appartements locatifs dans des tours d'habitation</b>	Ville de Terrebonne	843 \$	1 \$
	Ville de Brossard	8 832 \$	14 \$
	Ville de Montréal	22 655 \$	35 \$
<b>Appartements en copropriété dans des tours d'habitation</b>	Ville de Terrebonne	1 588 \$	2 \$
	Ville de Brossard	9 577 \$	15 \$
	Ville de Montréal	23 477 \$	36 \$

Sources : Groupe Altus, calculs de la SCHL

\* De la superficie vendable/locative (voir le [Tableau A1](#) de l'annexe pour connaître la superficie totale vendable/locative pour chaque type de logement).

Remarque : Dans certaines municipalités, les résultats par type d'immeuble ne peuvent être fondés que sur des calculs hypothétiques, puisque ces immeubles y sont absents (voir le [Tableau A2](#)).