



Catalogue de conception de logements

Estimation sommaire des coûts
de construction | Atlantique

Pour demander un support de substitution, veuillez communiquer avec nous :

1-800-668-2642

centrecontact@schl.ca

700, chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7



Logement, Infrastructures
et Collectivités Canada

Housing, Infrastructure
and Communities Canada

Canada



Avis de non-responsabilité

Société canadienne d'hypothèques et de logement et gouvernement du Canada. Tous droits réservés. L'information contenue dans le présent rapport a été élaborée avec l'appui de Vermeulens.

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles de spécialistes en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. L'information, les analyses et les opinions contenues dans la présente publication sont appuyées par diverses sources réputées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie. L'utilisateur assume l'entière responsabilité de l'utilisation des renseignements, du matériel et des techniques qui y sont décrits, ainsi que de toute mesure prise en les consultant ou en s'y fiant. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources professionnelles adéquates pour établir ce qui est sûr et convenable dans leur cas particulier. La SCHL et le gouvernement du Canada se dégagent de toute responsabilité relativement aux conséquences découlant de l'utilisation des renseignements, du matériel et des techniques décrits dans cette publication.

Estimation sommaire des coûts de construction | Atlantique

Le tableau ci-dessous présente les fourchettes estimatives des coûts de construction essentiels prévus pour les différents types de modèles tirés du Catalogue de conception de logements. Ces fourchettes sont fondées sur les estimations des coûts de construction de catégorie B préparées par Vermeulens au premier trimestre de 2025 et sur les consultations avec les constructeurs qui connaissent bien ces types de logements. Les fourchettes rendent compte des différences dans les terrains, le choix des plans, la qualité de finition, les matériaux et les coûts de la main-d'œuvre.

Les coûts de construction réels peuvent varier considérablement et changer au fil du temps en raison d'un éventail de facteurs. Consultez la liste détaillée des hypothèses et des coûts exclus pour comprendre ce qu'incluent ces estimations. Il est fortement recommandé de travailler avec un professionnel qualifié, un constructeur et/ou un consultant lors de l'élaboration d'un budget de projet et d'un modèle financier pro forma.

Type de modèle	Nombre d'unités ¹	Aire de bâtiment brute (pi ²)	Fourchette estimative des coûts de construction essentiels totaux (\$)	Fourchette des coûts moyens par unité (\$/unité)	Fourchette des coûts moyens par pied carré de l'aire de bâtiment (\$/pi ²)
Logement accessoire 01	1	638	209 000 \$ à 261 000 \$	209 000 \$ à 261 000 \$	328 \$ à 409 \$
Logement accessoire 02	1	840	280 000 \$ à 350 000 \$	280 000 \$ à 350 000 \$	334 \$ à 417 \$
Maison en rangée superposée 01 ²	6	6 426	1 558 000 \$ à 1 948 000 \$	260 000 \$ à 325 000 \$	243 \$ à 304 \$
Maison en rangée superposée 02 ²	6	8 331	1 855 000 \$ à 2 318 000 \$	310 000 \$ à 387 000 \$	223 \$ à 279 \$
Quadruplex 01	4	3 886	944 000 \$ à 1 180 000 \$	236 000 \$ à 295 000 \$	243 \$ à 304 \$
Quadruplex 02	4	4 149	1 145 000 \$ à 1 431 000 \$	287 000 \$ à 358 000 \$	276 \$ à 345 \$
Sixplex	6	4 930	1 297 000 \$ à 1 621 000 \$	217 000 \$ à 271 000 \$	263 \$ à 329 \$

¹ Pour en savoir plus sur la composition des unités et la superficie locative par unité, consultez le tableau « Composition des unités et aire de plancher » à la page suivante.

² Les coûts et les aires de bâtiment brutes des maisons en rangée superposées 01 et 02 sont fondés sur la construction d'un immeuble de trois maisons en rangée superposées de deux unités chacune, disposés côte à côte (six unités au total). Si l'on construit moins de maisons en rangée superposées, le coût par unité et le coût par pied carré devraient augmenter en raison de la réduction des gains d'efficacité en lien avec le terrain, la main-d'œuvre et les coûts des matériaux.

Composition des unités et aire de plancher | Atlantique

Unité	Composition des unités	Superficie des unités*
Logement accessoire 01		
Unité 1 (U1)	1 chambre, 1 salle de bain	51.4 m ² (553 pi ²)
Unité 1-Alt (U1a)	1 chambre, 1 salle de bain	51.4 m ² (553 pi ²)
Logement accessoire 02		
Unité 1 (U1)	2 chambres, 1 salle de bain	69.5 m ² (748 pi ²)
Maison en rangée superposée 01		
Unité 1 (U1)	1 chambre, 1 salle de bain	50.2 m ² (540 pi ²)
Unité 1-Alt (U1a)	1 chambre, 1 salle de bain	50.2 m ² (540 pi ²)
Unité 2 (U2)	3 chambres, 1.5 salles de bains	119.3 m ² (1284 pi ²)
Maison en rangée superposée 02		
Unité 1 (U1)	3 chambres, 1.5 salles de bains	143.6 m ² (1546 pi ²)
Unité 2 (U2)	2 chambres, 1 salle de bain	88.1 m ² (949 pi ²)
Quadruplex 01		
Unité 1 (U1)	2 chambres, 1 salle de bain	64 m ² (689 pi ²)
Unité 2 (U2)	1 chambre, 1 salle de bain	58.5 m ² (630 pi ²)
Unité 2-Alt (U2a)	1 chambre, 1 salle de bain	58.5 m ² (630 pi ²)
Unité 3 (U3)	2 chambres, 1 salle de bain	84.2 m ² (906 pi ²)
Unité 4 (U4)	3 chambres, 1 salle de bain	110.9 m ² (1194 pi ²)
Quadruplex 02		
Unité 1 (U1)	3 chambres, 1 salle de bain	78.3 m ² (843 pi ²)
Unité 2 (U2)	3 chambres, 1 salle de bain	72.4 m ² (779 pi ²)
Unité 2-Alt (U2a)	2 chambres, 1 salle de bain	72.4 m ² (779 pi ²)
Unité 3 (U3)	3 chambres, 1 salle de bain	93.7 m ² (1009 pi ²)
Unité 4 (U4)	4 chambres, 1 salle de bain	101 m ² (1087 pi ²)
Sixplex		
Unité 1 (U1)	4 chambres, 2 salles de bains	105.1 m ² (1312 pi ²)
Unité 2 (U2)	1 chambre, 1 salle de bain	63 m ² (677 pi ²)
Unité 3 (U3)	1 chambre, 1 salle de bain	48.9 m ² (526 pi ²)
Unité 3-Alt (U3a)	1 chambre, 1 salle de bain	48.9 m ² (526 pi ²)
Unité 4 (U4)	1 chambre, 1 salle de bain	43.7 m ² (470 pi ²)
Unité 5 (U5)	2 chambres, 1 salle de bain	70.3 m ² (757 pi ²)
Unité 6 (U6)	1 chambre, 1 salle de bain	47.5 m ² (511 pi ²)

* La superficie des unités indiquée est la superficie locative. La somme des superficies locatives d'un bâtiment sera légèrement différente de l'aire de bâtiment brute.

Notes sur les coûts | Atlantique

1. Les coûts sont fondés sur les données du **premier trimestre de 2025**. Ils devraient être rajustés pour tenir compte de l'inflation des prix de la construction au fil du temps.
2. La ville de référence pour les coûts est **Halifax (N.-É.)** mais les coûts peuvent varier selon l'emplacement réel. Pour ajuster les coûts pour d'autres villes de la région, il est suggéré que les utilisateurs travaillent avec un professionnel qualifié, un constructeur et/ou un consultant qui connaît bien les différences de coûts de construction dans la région.
3. Pour calculer la fourchette des coûts moyens par unité (\$/unité), divisez le total des coûts de construction essentiels par le nombre d'unités dans l'immeuble. Lorsque vous comparez les coûts moyens par unité de différents types d'immeubles, assurez-vous de tenir compte de la taille et de la composition des unités ainsi que d'autres facteurs qui peuvent influencer sur les coûts par unité.
4. Les estimations sont fondées sur les hypothèses de conception décrites dans les documents de conception technique. Ces hypothèses sont énoncées à la page suivante pour chaque composant du bâtiment. Toute modification du plan ou tout ajustement nécessaire en raison des conditions du terrain peut entraîner des changements dans les coûts de construction essentiels.
5. Les estimations reflètent les coûts d'un seul projet de construction intercalaire. Elles ne tiennent pas compte des économies d'échelle potentielles ni des économies qui pourraient être réalisées à mesure que les constructeurs se familiariseront avec les modèles prototypiques.
6. Les frais généraux et les profits associés à un entrepreneur général ont été inclus dans les estimations au taux présumé de 15 %. Ce taux peut varier selon le contrat de construction ou l'entente de gestion des travaux en vigueur; vous devrez donc l'ajuster en conséquence.
7. Aucune provision pour les éventualités liées à la conception et à la construction n'est incluse dans les estimations. Il est recommandé de prévoir une provision pour éventualités en lien avec les coûts essentiels (de 5 à 10 %). Elle vous permettra d'atténuer les risques liés aux conditions du terrain, aux exigences municipales ou aux changements dictés par le propriétaire en ce qui concerne l'approvisionnement et la qualité du bâtiment.
8. Les estimations ciblent un niveau de qualité moyen pour les finitions intérieures, le bardage et les matériaux de couverture. Les changements visant à augmenter ou à réduire la qualité des finitions ou des installations mécaniques, à choisir d'autres matériaux dans le cadre de l'analyse du cycle de vie ou à accroître la résilience (par l'ajout d'une toiture métallique, par exemple) auront une incidence sur les coûts. Votre budget devra être rajusté en conséquence.

Liste des hypothèses | Atlantique

Les estimations sont fondées sur les hypothèses de conception définies dans les documents de conception technique et énoncées ci-dessous pour les principaux composants du bâtiment. Les modifications de conception qui diffèrent de ces hypothèses ou qui deviennent nécessaires en raison des conditions du terrain influenceront sur les coûts de construction.

Composant du bâtiment	Hypothèses relatives aux coûts
Fondations/excavation	Sol ayant une capacité portante normale, fondations en béton coulé avec semelle filante en béton
Structure de l'étage le plus bas	Dalle de béton sur terre-plein
Assemblage de parement extérieur	Bardage en métal et parement en bois, isolant extérieur rigide selon les assemblages de modèle W1-W9
Fenêtres et portes	Fenêtres et portes pour usage résidentiel à double vitrage
Revêtement de toit en pente	Bardeaux d'asphalte, les assemblages de toiture selon les modèles prototypes R1-R2
Revêtement de toit plat (terrasse)	Membrane de bitume modifié, les assemblages de toiture selon les modèles prototypes R3-R4
Construction incombustible	Assemblages incombustibles selon les modèles prototypes
Cloisons intérieures	Poteaux de bois et cloisons en plaque de plâtre, sauf indication contraire dans le modèle prototype
Finitions intérieures, portes, menuiseries et accessoires	Qualité de finition résidentielle moyenne
Plomberie et drainage	Ensemble des canalisations et appareils sanitaires résidentiels nécessaires
Électricité, éclairage et appareils	Tableaux de distribution et raccordements d'alimentation, commandes et appareils d'éclairage résidentiels types
Systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation	Selon l'option de base indiquée dans les modèles prototypes – thermopompes à air, plinthes chauffantes électriques / chauffe-conduit électrique et chauffe-eau domestique électrique

Coûts inclus et exclus

Coûts inclus

Tous les coûts directs de l'entrepreneur général et des sous-traitants pour la construction du bâtiment, les conditions générales et les exigences générales, y compris les éléments ci-contre :

Supervision du chantier
Ouvriers
Palissades de chantier
Protection générale
Outils
Équipement
Sécurité
Fournitures de construction générales
Nettoyage progressif
Assurance de responsabilité civile générale
Frais généraux et bénéfices de l'entrepreneur général

Coûts exclus

Les éléments ci-contre sont exclus des estimations de coûts et doivent donc être pris en compte séparément :

TVH
Cautionnement de l'entrepreneur
Coût d'emprunt
Frais juridiques
Coût du terrain
Provision pour éventualités (conception, construction, appel d'offres, projet)
Augmentation des coûts (par rapport aux données du premier trimestre de 2025)
Coûts accessoires, frais généraux et profits pour le propriétaire/promoteur
Permis d'aménagement/de construction et autres permis municipaux
Droits d'aménagement
Démolition et aménagement du site
Viabilisation (eau, égouts, électricité, gaz naturel)
Aménagement paysager (à l'aide de matériaux inertes et de matériaux végétaux)
Autres options de système de chauffage, de ventilation et de climatisation ou amélioration des aménagements accessibles indiqués dans les dessins prototypiques