

RECHERCHE EN ACTION

# Ouvrir la voie, abattre les murs : Réglementation sur l'utilisation des terres et impact sur le logement au Canada

Données probantes d'un  
vaste échantillon de  
municipalités canadiennes



## Résumé du numéro de Recherche en action

L'abordabilité du logement, un sujet très complexe, est influencée par de nombreux facteurs. L'un des éléments importants du casse-tête est la façon dont nous réglementons les terres et aménageons les logements neufs. Les règlements sur le logement visent à protéger l'intérêt public et à aider les collectivités à prospérer, mais ils peuvent aussi mener à des compromis qui peuvent avoir une incidence sur la quantité de logements construits, leur abordabilité et la rapidité d'aménagement.

L'analyse de la SCHL fondée sur l'Enquête sur l'utilisation des terres et la réglementation municipale connexe<sup>1</sup> de 2022 a permis d'établir un lien de causalité et de conclure qu'une réglementation plus stricte sur l'utilisation des terres avait les effets suivants : 1) diminution du taux de croissance de l'offre de logements neufs, et 2) augmentation du coût du logement.

<sup>1</sup> <https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-logement/2023/delais-approbation-lies-diminution-abordabilite-logement>

## Principales constatations

1

Les règles strictes sur l'utilisation des terres rendent les logements moins abordables, même si on tient compte de la taille de la ville, de sa croissance, de sa densité et du revenu.

2

Les règles strictes sur l'utilisation des terres ralentissent aussi la croissance de l'offre de logements au fil du temps.

3

Les secteurs où la demande de changement de zonage en vue d'une densification est plus élevée ont souvent les taux d'approbation les plus faibles, en particulier sur les marchés inabordables. Les récentes mesures visant à autoriser le changement de zonage de plein droit pour permettre une densité accrue sont une étape positive vers une meilleure politique d'utilisation des terres.

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

S'abonner   
[schl.ca/actualiteslogement](http://schl.ca/actualiteslogement)

Canada

 SCHL CMHC

Les problèmes d'abordabilité du logement au Canada ont motivé de nouvelles réformes réglementaires dans de nombreuses villes, notamment par l'intermédiaire du Fonds pour accélérer la construction de logements.

Voici quelques mesures adoptées par les villes :

- Assouplissement des restrictions de zonage pour permettre d'augmenter la densité;
- Amélioration de l'efficacité des processus, y compris par la délivrance de permis en ligne.<sup>2</sup>

Nos constatations appuient et encouragent davantage les initiatives en cours visant à éliminer les obstacles à l'offre de logements neufs.<sup>3</sup>

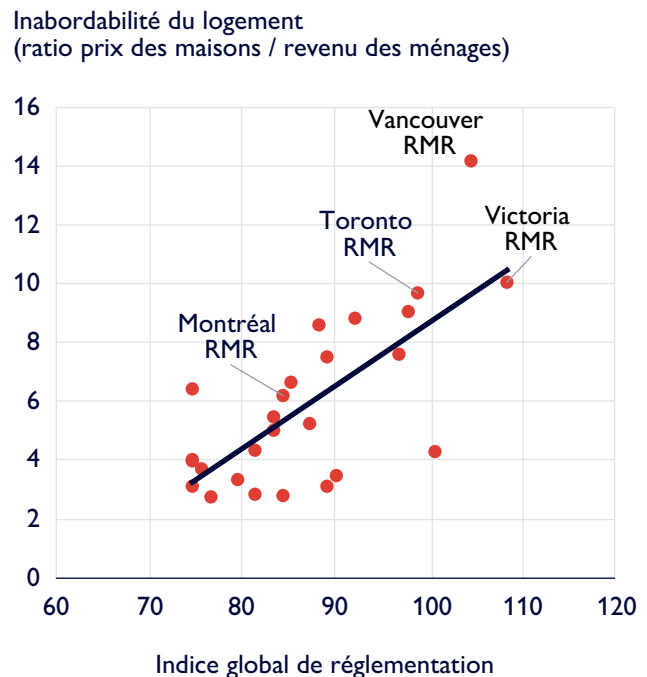
« Une augmentation de 10 % de la rigueur réglementaire d'une municipalité entraîne une hausse de 14 % du prix des logements. »

## Analyse sommaire

### Une réglementation accrue s'accompagne de compromis en matière de logement

Nous avons combiné plusieurs thèmes de l'enquête dans l'**Indice de l'utilisation des terres et de la réglementation municipale connexe**. Cette cote indique dans quelle mesure le processus d'approbation des aménagements d'une ville est efficace et favorable. Elle reflète à la fois la capacité et la volonté de faire progresser les projets avec un minimum d'obstacles. Il peut s'agir de frais supplémentaires, de longs délais ou d'exigences de planification complexes.

**Figure 1 : Association de l'inabordabilité du logement avec la cote de réglementation, pour quelques RMR, provinces et territoires**



**Remarques :** Selon les données du Recensement canadien de 2021 et de l'Enquête sur l'utilisation des terres et la réglementation municipale connexe.

<sup>2</sup> Les lecteurs pourraient vouloir consulter les [10 pratiques exemplaires du Fonds pour accélérer la construction de logements](#).

<sup>3</sup> Cette enquête a été réalisée en 2023, et l'année 2022 était la période de référence. Plus de 400 villes ont participé à l'enquête. Les représentants des villes ont répondu à de nombreuses questions sur le zonage, les frais, les délais d'approbation, etc. L'enquête constitue un bon point de référence pour comprendre le contexte réglementaire qui était en vigueur avant l'adoption d'un grand nombre de ces réformes.

Comme le montre la figure 1, il existe une forte corrélation entre la cote de réglementation totale et l'inabordabilité du logement au Canada. Parmi les RMR, Toronto, Vancouver et Victoria ont des cotes de réglementation moyennes plus élevées. C'est aussi généralement dans ces marchés que les logements sont les moins abordables au pays. Les RMR de London et de Québec ont des cotes plus faibles et des logements relativement plus abordables.

Cependant, de nombreux facteurs peuvent avoir une incidence sur le coût du logement. En réalité, la corrélation n'est pas synonyme de causalité. Par exemple, nos plus grandes régions métropolitaines ont des cotes de réglementation élevées, mais elles se heurtent à des défis supplémentaires dans la construction de logements. Les régions denses et peuplées peuvent aussi avoir des terrains limités et devoir composer avec des contraintes liées aux infrastructures.

Dans cette recherche, nous n'avons pas seulement exploré les tendances. Nous avons élaboré des modèles statistiques pour vérifier si une réglementation plus restrictive cause réellement des problèmes liés à l'offre et à l'abordabilité.

L'analyse montre ce qui suit :

- Lorsque les règlements municipaux sur le logement deviennent 10 % plus restrictifs, les prix des habitations augmentent d'environ 14 %, même en tenant compte de la population, de la densité, de la croissance et d'autres facteurs. Ce résultat est statistiquement significatif.
  - Pour illustrer ce qu'une augmentation de 10 % de la mesure réglementaire signifie, les villes de l'Ontario sont, en moyenne, 15 % plus restrictives que celles de l'Alberta.
- L'augmentation de la réglementation réduit la croissance annuelle du parc de logements, une constatation qui est aussi statistiquement significative.<sup>4</sup>
  - Au fil du temps, cette situation peut entraîner une baisse importante de l'offre de logements.

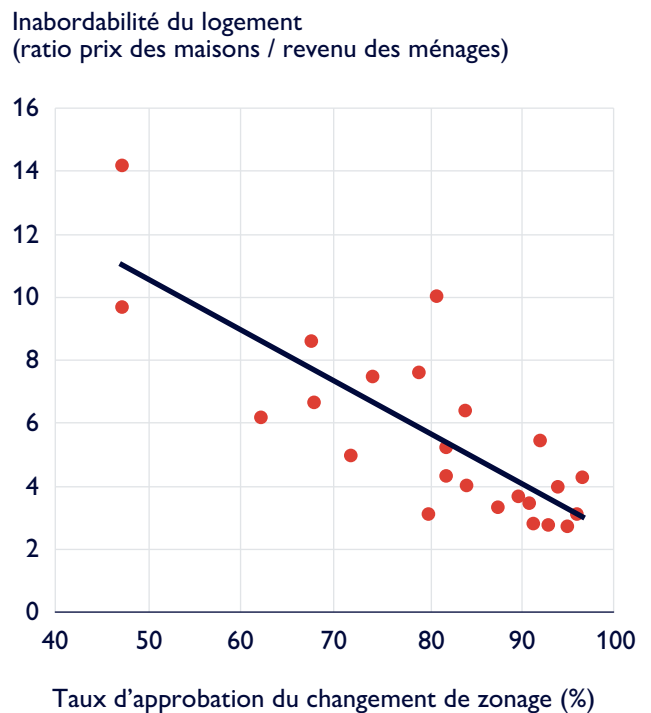
Comme la plupart des études de cause à effet existantes sur l'effet de la réglementation municipale sont menées aux États-Unis, cette étude constitue une contribution précieuse du point de vue canadien. Nos villes, nos lois et nos modèles de croissance diffèrent de ceux d'autres pays. Il est donc important d'étudier l'incidence sur le logement des règles visant l'utilisation des terres ici même, au lieu de compter uniquement sur les connaissances de l'étranger.

## Quels thèmes importants ressortent?

Ailleurs dans nos recherches, l'allongement des délais d'approbation demeure une préoccupation pour l'offre et l'abordabilité. Selon nos constatations, les délais d'approbation augmentent avec la taille de la ville, avec d'autres formes de réglementation et avec une opposition accrue de la collectivité.

La vitesse à laquelle les villes approuvent les changements de zonage pour la construction résidentielle est également préoccupante. Les marchés les plus inabordables du Canada affichent la plus forte demande de changement de zonage, mais les taux d'approbation y sont généralement les plus faibles (Figure 1). Les récents efforts visant à améliorer le zonage de plein droit en vue d'accroître la densité représentent un changement important pour faciliter et assouplir l'aménagement. Le changement de zonage de plein droit en vue d'accroître la densité signifie que les villes modifient les règles de zonage afin que les propriétaires puissent construire plus de logements sur le même terrain sans avoir besoin d'une permission spéciale ou d'approbations supplémentaires.

**Figure 2 : Association de l'inabordabilité du logement avec le taux d'approbation du changement de zonage, pour quelques RMR, provinces et territoires**



**Remarques :** Selon les données du Recensement canadien de 2021 et de l'Enquête sur l'utilisation des terres et la réglementation municipale connexe de 2022.

<sup>4</sup> Une augmentation d'un point logarithmique de la cote de réglementation est liée à une baisse de 1,6 point de pourcentage de la croissance annuelle du parc de logements.

## Comment avons-nous déterminé la causalité?

La méthodologie de notre étude compare les villes dont la demande de logements, la population, le revenu et la densité sont semblables, mais dont la réglementation diffère pour des raisons qui ne sont pas liées au marché de l'habitation lui-même. Nous utilisons une méthode statistique appelée « variables instrumentales ». La méthodologie des variables instrumentales utilisée dans notre étude est semblable à celle employée dans des études au Royaume-Uni (Hilber et Vermeulen, 2016) et aux États-Unis (Quigley et coll., 2008; Lin et Wachter, 2020). Conformément à l'étude de la SCHL, ces études internationales montrent qu'une cote de réglementation plus stricte détériore l'abordabilité du logement.

## Ce que cela signifie pour le secteur de l'habitation

La réglementation sur l'utilisation des terres est importante parce qu'elle façonne la manière dont les terres sont utilisées et aménagées dans nos communautés. Cette réglementation vise souvent à appuyer d'autres objectifs liés au logement, à la protection de l'environnement et à la stimulation de l'économie. Mais parfois, il faut faire des compromis. L'ajout de restrictions peut souvent faire augmenter le prix des logements et rendre l'aménagement plus difficile.<sup>5</sup>

Dans notre étude, nous avons utilisé les données recueillies en 2023, et 2022 a servi d'année de référence. De nombreuses villes ont déjà mis en place de nouvelles mesures visant à stimuler l'offre de logements, ce qui pourrait prendre du temps à produire l'effet escompté. Ces données et ces recherches nous fournissent une base de référence utile pour comprendre un facteur important qui explique pourquoi les coûts du logement varient encore beaucoup d'une ville à l'autre partout au pays.

Les villes devront examiner continuellement leurs règlements, leurs politiques et leurs processus d'approbation pour s'assurer qu'ils soutiennent les résultats en matière de logement qu'elles veulent atteindre.

---

<sup>5</sup> Par exemple, limiter les types de logements à forte densité ou accroître les marges de recul.

## Lectures complémentaires

Ouvrir la voie, abattre les murs : Réglementation sur l'utilisation des terres et impact sur le logement au Canada

[https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/archive/research\\_6/reglementation\\_sur\\_lutilisation\\_des\\_terres\\_fr.pdf](https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/archive/research_6/reglementation_sur_lutilisation_des_terres_fr.pdf)

## Bibliographie

HILBER, C. A., et VERMEULEN, W. (2016). The impact of supply constraints on house prices in England. *The Economic Journal*, 126(591), 358-405.

LIN, D. & WACHTER, S. (2020). Land Use Regulation, Regulatory Spillover and Housing Prices. Accessible sur le site de SSRN : <https://ssrn.com/abstract=3363947> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3363947>.

QUIGLEY, J. M., S. RAPHAEL et L. A. ROSENTHAL. Measuring Land-Use Regulations and Their Effects in the Housing Market, 2008. *Institute of Business and Economic Research Program on Housing and Urban Policy Working Paper Series*. W08-004, 1-44.



## Équipe de recherche

John Baker  
spécialiste principale, Recherche

# Ressources supplémentaires



Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception

## S'abonner

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

Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation

## Restez au courant

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

## La SCHL aide la population canadienne à répondre à ses besoins en matière de logement.

La SCHL joue un rôle essentiel de facilitateur national pour promouvoir la stabilité et la durabilité du système de financement de l'habitation du Canada. Nos produits d'assurance prêt hypothécaire favorisent l'accès à la propriété ainsi que la création et la préservation de logements locatifs. Nos recherches et nos données contribuent à orienter les politiques sur le logement. Nous facilitons la coopération entre tous les ordres de gouvernement, le secteur privé et le secteur sans but lucratif. Ce faisant, nous contribuons à faire progresser l'abordabilité et la compatibilité climatique du logement, ainsi que l'équité en matière de logement. Nous appuyons activement le gouvernement du Canada dans la réalisation de son engagement de rendre le logement plus abordable.

Suivez-nous sur [LinkedIn](#), [YouTube](#), [Instagram](#), [X](#) et [Facebook](#).

© 2026, 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.

70961 20251202-002A

# Texte de remplacement et données pour figures

Figure 1 : Association de l'inabordabilité du logement avec la cote de réglementation, pour quelques RMR, provinces et territoires

Région	Indice global de réglementation	Inabordabilité du logement (ratio prix des maisons / revenu des ménages)
Alberta	75	4,04
Edmonton	82	4,35
Colombie-Britannique	89	8,62
Kelowna	99	9,05
Nanaimo	93	8,81
Vancouver	106	14,18
Victoria	110	10,04
Manitoba	80	3,32
Nouveau-Brunswick	82	2,82
Moncton	90	3,11
Saint John	85	2,78
Fredericton	77	2,75
Nouvelle-Écosse	75	3,11
Ontario	86	6,65
Kitchener - Cambridge - Waterloo	98	7,60
London	75	6,41
St. Catharines - Niagara	90	7,50
Toronto	100	9,67
Windsor	88	5,26
Ottawa - Gatineau	84	5,47
Île-du-Prince-Édouard	102	4,28
Québec	84	5,00
Montréal	85	6,18
Ville de Québec	75	3,97
Saskatchewan	76	3,68
Territoires	91	3,47

Remarques : Selon les données du Recensement canadien de 2021 et de l'Enquête sur l'utilisation des terres et la réglementation municipale connexe.

Figure 2 : Association de l'inabordabilité du logement avec le taux d'approbation du changement de zonage, pour quelques RMR, provinces et territoires

Région	Taux d'approbation du changement de zonage (%)	L'inabordabilité du logement (rapport prix des logement/ revenu des ménages)
Alberta	84	4,04
Edmonton	82	4,35
Colombie-Britannique	67	8,62
Vancouver	47	14,18
Victoria	81	10,04
Manitoba	88	3,32
Nouveau-Brunswick	91	2,82
Moncton	96	3,11
Saint John	93	2,78
Fredericton	95	2,75
Nouvelle-Écosse	80	3,11
Ontario	68	6,65
Kitchener – Cambridge – Waterloo	79	7,60
London	84	6,41
St. Catharines – Niagara	74	7,50
Toronto	47	9,67
Windsor	82	5,26
Ottawa – Gatineau	92	5,47
Île-du-Prince-Édouard	97	4,28
Québec	72	5,00
Montréal	62	6,18
Ville de Québec	94	3,97
Saskatchewan	90	3,68
Territoires	91	3,47

Remarque : Selon les données du Recensement canadien de 2021 et de l'Enquête sur l'utilisation des terres et la réglementation municipale connexe de 2022.