

TAXE OU REDEVANCE SUR LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

POUVOIR GÉNÉRAL DE TAXATION OU POUVOIR GÉNÉRAL DE LA REDEVANCE RÉGLEMENTAIRE

Décembre 2025

Note importante

Ce document sert à fournir des informations sur le sujet en objet afin de permettre aux municipalités d'en comprendre les tenants et aboutissants, de prendre une décision éclairée quant à son application potentielle, ainsi que de les guider dans sa mise en œuvre, le cas échéant. Il ne peut en aucun cas tenir lieu d'avis juridique.

1. Description de la mesure

Dans un contexte de rareté des terrains disponibles à l'intérieur des périmètres urbains, que ce soit en milieu industriel, commercial ou résidentiel, une municipalité pourrait favoriser l'intensification du développement immobilier en imposant une taxe ou une redevance sur le coefficient d'occupation du sol (COS) aux immeubles sous-densifiés.

Le COS est une mesure de l'intensité d'utilisation du sol qui consiste en un ratio entre la superficie de plancher du bâtiment principal et la superficie du terrain sur lequel il est situé. La taxe ou la redevance sur le COS peut être considérée comme une mesure écofiscale lorsqu'elle favorise la densification du territoire.

Une taxe sur le COS, adoptée en vertu du pouvoir général de taxation ou une redevance adoptée en vertu du pouvoir de redevance réglementaire, peut s'appliquer à tout propriétaire d'une unité d'évaluation appartenant aux catégories d'immeubles identifiées (ex. : immeubles non résidentiels et industriels) par la municipalité et possédant un COS inférieur au seuil établi.

2. Pouvoir exercé

La taxe ou la redevance sur le COS peut être prélevée en vertu :

- Du pouvoir général de taxation prévu aux articles [500.1 à 500.5](#) de la *Loi sur les cités et villes* (LCV) et [1000.1 à 1000.5](#) du *Code municipal du Québec* (CM);
- Du pouvoir de redevance réglementaire prévu aux articles 500.6 à 500.11 de la LCV et [1000.6 à 1000.11](#) du CM.

Ce pouvoir peut être exercé par la municipalité locale en vertu de ses compétences en environnement prévues aux articles [4](#) et [19](#) de la *Loi sur les compétences municipales*. Son utilisation se veut également un complément aux outils d'aménagement et d'urbanisme à la disposition des municipalités locales.

3.Modalités de calcul et assiette fiscale

Immeubles visés et détermination du seuil

La municipalité doit d'abord choisir les catégories d'immeubles auxquels elle souhaite imposer la taxe/redevance sur le COS. Il pourrait s'agir, par exemple, d'une taxe imposée à l'égard des immeubles non résidentiels et industriels desservis par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire dans les secteurs où le règlement de zonage prévoit un COS minimal et que le COS de l'immeuble est moindre que ce dernier. Le seuil du COS minimal à partir duquel la taxe ou la redevance s'applique aux immeubles est choisi par la municipalité selon ses objectifs de densification, sa réglementation et son cadre bâti existant. Par exemple, le seuil choisi pourrait être le COS ou l'emprise au sol minimale prévu au règlement d'urbanisme.

Une municipalité pourrait imposer une taxe en dépit des droits acquis de la ou du propriétaire ou du règlement d'urbanisme qui autorise le COS de l'immeuble. Cette taxe pourrait aussi être imposée à la catégorie des terrains vagues desservis auxquels peut déjà s'appliquer un taux de taxe foncière supérieur à d'autres catégories immeubles.

Calcul du COS

Le COS est calculé en utilisant le ratio entre la superficie de plancher du bâtiment principal et la superficie de terrain. Ces informations peuvent être obtenues au rôle d'évaluation de la municipalité où, à défaut, être fournies sur demande par l'organisme municipal responsable de l'évaluation.

Afin de soustraire les zones ayant des contraintes liées à la construction, telles que les bandes riveraines, les milieux humides ou les zones à risque de glissement de terrain, celles-ci peuvent être exclues de la superficie totale du terrain soumis à la taxe ou à la redevance.

Ces informations n'étant pas toujours disponibles au dossier de propriété ou au rôle d'évaluation, la municipalité pourrait devoir utiliser d'autres moyens, tels que la cartographie de nouvelle génération des zones inondables et de mobilité des cours d'eau, la fiche d'identification et de délimitation des milieux hydriques, la méthode de mesure de la hauteur et de la pente des rives pour établir les limites, la méthode botanique et écogéomorphologique pour délimiter le littoral.

Quelques liens utiles :

[Coffre à outils pour les municipalités sur les zones inondables, les zones de mobilité, les rives et le littoral](#)

[Carte interactive Géo-Inondations](#)

[Zone potentiellement exposée aux glissements de terrain](#)

[Milieux humides potentiels](#)

Calcul du montant

Le montant de la taxe/redevance total sur le COS pourrait notamment être calculé en utilisant la différence entre la superficie de plancher intérieur d'un bâtiment principal et la superficie requise pour atteindre le COS minimal fixé par la municipalité. Cet écart peut ensuite être imposé à un taux déterminé par la municipalité.

Le calcul de la taxe/redevance à verser est effectué selon la formule suivante :

$$\begin{aligned} \text{Montant} = & \\ & [\text{Superficie du terrain non affectée par des contraintes (en m}^2\text{)} * \text{COS minimal (\%)}] \\ & - \\ & \text{Superficie de plancher du bâtiment principal (en m}^2\text{)} \\ & \times \\ & \text{Taux (\$/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

Lorsque le montant est négatif, la taxe/redevance ne s'applique pas.

Où

COS minimal :

Ratio minimum déterminé par la municipalité entre la superficie des aires intérieures du bâtiment principal et la superficie de terrain.

Superficie du terrain non affectée par des contraintes :

Superficie du terrain soustraite des zones ayant des contraintes liées à la construction, telles que les bandes riveraines, les milieux humides ou les zones à risque de glissement de terrain.

Aussi, la municipalité pourrait choisir de mettre en place des taux de taxe croissants. Par exemple, la municipalité pourrait décréter que les 500 premiers m² sont imposés à un taux plus faible et qu'un taux plus élevé est imposé à la superficie excédant ce seuil, afin de générer un incitatif plus important pour les terrains très peu construits.

4. Modes de perception

La taxe et la redevance réglementaire sur le COS peuvent être perçues directement à partir du compte de taxes ou faire l'objet d'une facturation distincte auprès des propriétaires d'immeubles visés, selon la fréquence de perception que la municipalité juge la plus adéquate.

5. Utilisations potentielles des sommes perçues

Lorsque la taxe est imposée en vertu du pouvoir général de taxation, les sommes recueillies sont versées au fonds général de la municipalité.

Dans le cas de la redevance réglementaire, les revenus générés doivent obligatoirement être versés dans un fonds dédié à les recevoir et à financer le régime de réglementation en vertu duquel la redevance est imposée. Dépendamment des objectifs poursuivis par la municipalité, les sommes recueillies au fonds peuvent servir à financer certaines interventions municipales. Par exemple, une municipalité pourrait vouloir :

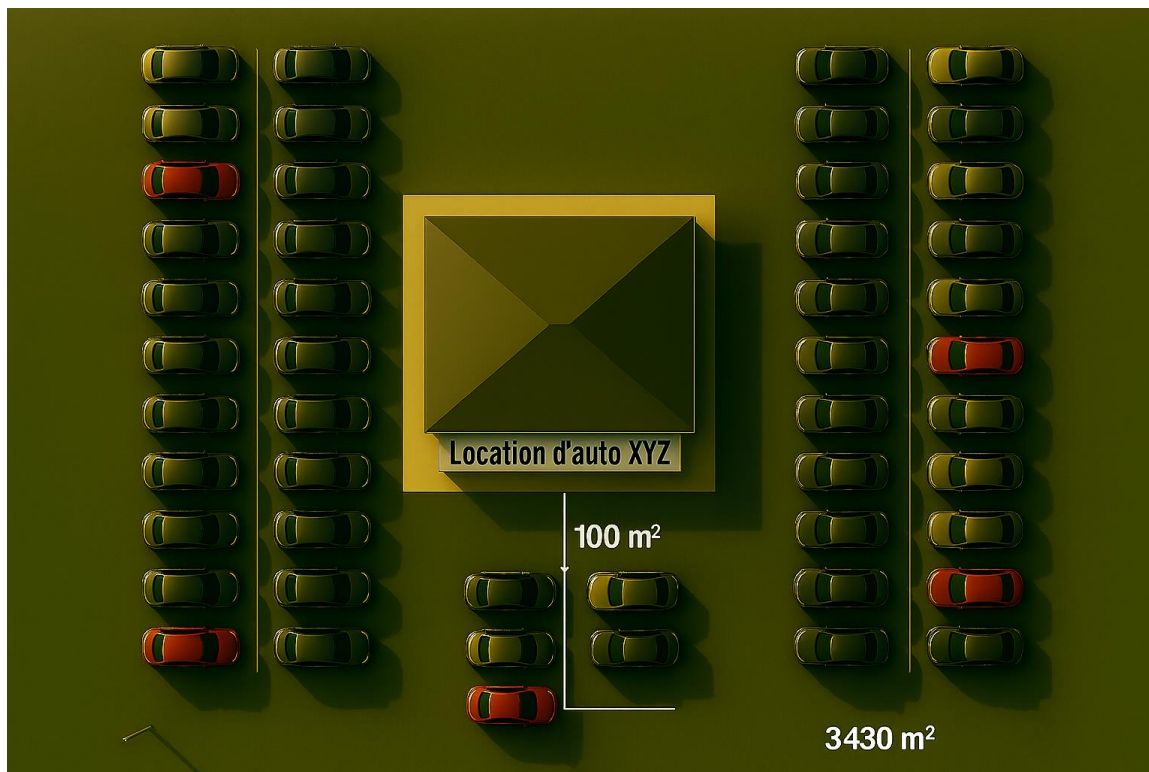
- Encourager la densification afin de maximiser l'utilisation des terrains non bâtis. Par exemple, une redevance pourrait viser des immeubles non résidentiels et des immeubles industriels afin de les inciter à ne pas acquérir des superficies excédentaires ou à s'en départir. Ainsi, il y aurait plus de terrains disponibles qui pourraient être développés (changement du comportement des personnes);
- Améliorer ces infrastructures afin de permettre la densification (personnes qui en bénéficient).

6. Intérêt de la mesure

- Décourage les usages des immeubles qui ne sont pas optimaux, notamment pour les infrastructures municipales desservant le secteur;
- Optimise le développement dans des secteurs déjà desservis par les infrastructures;
- Offre une grande flexibilité dans son application;
- Application plutôt simple, selon les disponibilités des données;
- Applicable à court terme.

7.Exemple d'application

Voici un exemple d'application :



Calcul de la taxe :

Coefficient d'occupation du sol minimal : 15 %

Taux de taxation : 5 \$/m²

Superficie constructible : 3 430 m²

Superficie minimale de plancher = 15 % * 3 430 m² = 514,5 m²

Superficie de plancher du bâtiment = 100 m²

Taxe/redevance à payer =

(Superficie constructible * COS minimal – Superficie des aires intérieures)

X Taux de taxation = (514,5 m² – 100 m²) * 5 \$/m² = 2 072,50 \$

8. Références

Code municipal du Québec, RLRQ c. C-27.1, art. 1000.6 à 1000.11

Loi sur les cités et villes, RLRQ c. C-19, art. 500.6 à 500.11

Loi sur les compétences municipales, RLRQ c. C-47.1, art. 4 et 19

Auteurs et autrices : ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, Pre Fanny Tremblay-Racicot et Léa Béliveau

Ce document a été réalisé en collaboration avec le Centre de recherche sur la gouvernance de l'École nationale d'administration publique et est publié par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.