

**Council and Committee Member Inquiry Form**  
**Demande de renseignement d'un membre du Conseil et Comité**

**Subject: VUT Impact on Building Starts and Rental Market**

**Objet : Incidence de l'ILV sur les mises en chantier et le marché locatif**

**Submitted at:** Finance and Corporate  
Services Committee

**Présenté au:** Comité des finances et des  
services organisationnels

**From/Exp.:**

**Date:** September 2, 2025

**File/Dossier :**

Councillor/Conseillère :  
L. Dudas

**Date:** le 2 septembre 2025

FCSC-2025-02

**To/Destinataire:**

City Treasurer, Finance and Corporate Services Department and Planning,  
Development and Building Services Department

Trésorier municipal, Direction générale des finances et des services organisationnels et  
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment

**Text of Inquiry**

What was the total revenue generated from the city for vacant unit tax on condominiums and multi-residential properties with six or less units in the 2022 and 2023 occupancy years?

In the 2022 Occupancy Year, multi-residential properties with 2-6 units (2.8%) and condominiums (1.9%) had the highest vacancy rate of all housing types, representing 971 units. How many of those units remain vacant in 2023?

How many multi-residential properties with six or less units that were built in the last 5 years have been charged under the VUT?

How many planning applications and buildings starts for condominiums or multi-residential units properties with 2 to 6 units have been submitted or undertaken since the launch of the VUT in January 2023? How does that compare to the previous five years?

How does the above compare with planning applications and building starts for multi-residential properties with seven or more units over the same period of time (2023 to today)?

Using the VUT declaration data, how many units have transitioned from tenanted to owner occupied since the introduction of the VUT?

How many of the units that were required to pay a VUT were registered to individuals versus corporations?

How many units marked tenanted in the VUT declaration were owned by corporations vs individuals?

**Demande de renseignement:**

Combien de recettes au total la ville a-t-elle générées grâce à l'impôt sur les logements vacants (ILV) perçu sur les condominiums et les propriétés multirésidentielles de six unités ou moins pendant les années d'occupation 2022 et 2023?

Pendant l'année d'occupation 2022, les propriétés multirésidentielles de deux à six unités (2,8 %) et les condominiums (1,9 %), qui représentaient 971 unités, ont affiché le plus haut taux d'inoccupation de tous les types de logements. Combien de ces unités sont restées vacantes en 2023?

Combien de propriétés multirésidentielles de six unités ou moins construites au cours de cinq dernières années ont été facturées dans le cadre de l'ILV?

Combien de demandes de planification et de mises en chantier de condominiums ou de propriétés multirésidentielles de deux à six unités ont été soumises ou entreprises depuis le lancement de l'ILV en janvier 2023? Comment cela se compare-t-il aux cinq dernières années?

Comment ce qui précède se compare-t-il aux demandes de planification et mises en chantier multirésidentielles pour des propriétés de sept unités ou plus pendant la même période (de 2023 à aujourd'hui)?

En utilisant les données de déclaration aux fins de l'ILV, combien d'unités occupées par un locataire l'ont été par leur propriétaire depuis l'introduction de l'ILV?

Combien de ces unités tenues de payer l'ILV étaient enregistrées au nom de particuliers et de sociétés?

Combien d'unités inscrites comme étant occupées par un locataire appartenaient à des sociétés ou à des particuliers?

**Response** (Date: 2025-Dec-15)

**What was the total revenue generated from the city for vacant unit tax on condominiums and multi-residential properties with six or less units in the 2022 and 2023 occupancy years?**

As of September 30, 2025, the City's Vacant Unit Tax (VUT) generated a total of \$9.2 million from condominiums and multi-residential properties with six or fewer units for the 2022 and 2023 occupancy years, as summarized below:

Property Type	2022 Occupancy	2023 Occupancy	Total
Multi-Unit Properties	\$1,424,606	\$1,696,777	\$3,121,384
Condominiums	\$3,148,205	\$2,951,535	\$6,099,740
<b>Total</b>	<b>\$4,572,811</b>	<b>\$4,648,312</b>	<b>\$9,221,124</b>

**In the 2022 Occupancy Year, multi-residential properties with 2-6 units (2.8%) and condominiums (1.9%) had the highest vacancy rate of all housing types, representing 971 units. How many of those units remain vacant in 2023?**

Staff have updated the figures to reflect appeals and audit findings, increasing the number of vacant condominiums and small multi-unit dwellings (2-6 units) for the 2022 occupancy year from 1,869 to 1,917 units. Of these:

- **1,111 units** remained vacant in 2023 (701 condominiums and 410 multi-unit properties)
- **806 units** became occupied

In 2023, staff identified an **additional 1,038 new vacancies**, bringing the total to 2,149 vacant condominium and multi-unit properties. These continued to show the highest vacancy rates across all property categories - 1.7 per cent for condominiums and 4.7 per cent for small multi-unit dwellings.

The overall increase in identified vacancies is primarily due to the City's expanded audit program, approved by Council in November 2024 under the [Vacant Unit Tax Program – Update on Year One Data and Improvements](#) report which improved detection of previously unreported vacant units.

**How many multi-residential properties with six or less units that were built in the last 5 years have been charged under the VUT?**

21 multi-residential properties with six or fewer units, built within the past five years, were charged the VUT for the 2022 - 2024 occupancy years. Of these, nine properties

had repeat vacancies in subsequent years.

**How many planning applications and buildings starts for condominiums or multi-residential units properties with 2 to 6 units have been submitted or undertaken since the launch of the VUT in January 2023? How does that compare to the previous five years?**

A residential start is defined by Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) as the beginning of construction, marked by the pouring of the building’s foundation. Starts may also include projects with building permits that did not require *Planning Act* approval, such as a small apartment with six units that complies with the existing Zoning By-law, which does not require Site Plan Control.

<b>Residential Building, 2-6 dwellings</b>	<b>Dwellings Approved through Planning Applications</b>	<b>Dwelling Starts</b>
<b>2018 to 2022 Annual avg</b>	Monitoring began in 2023	99
<b>2023 to Q2 2025 Annual avg</b>	87	81
	35	38

This indicates a notable increase in both planning approvals and housing starts for small multi-unit developments since the introduction of the VUT.

**How does the above compare with planning applications and building starts for multi-residential properties with seven or more units over the same period of time (2023 to today).**

The tracking of dwellings approved through *Planning Act* applications began in January 2023. Dwellings approved through these applications represent projects that are preparing for construction but may not necessarily have building permits to begin construction.

<b>Residential Building, 7+ dwellings</b>	<b>Dwellings Approved through Planning Applications</b>	<b>Dwelling Starts</b>
<b>2018 to 2022 Annual avg</b>	Monitoring began in 2023	307
<b>2023 to Q2 2025 Annual avg</b>	324	225
	131	92

Larger multi-residential projects (7+ dwellings) continue to represent a greater share of development activity compared to smaller buildings, both in approvals and construction

starts.

**Using the VUT declaration data, how many units have transitioned from tenanted to owner occupied since the introduction of the VUT?**

Of the 69,173 units declared as tenanted in 2022, a total of 3,791 units have since transitioned to owner-occupied status according to VUT declaration data.

**How many of the units that were required to pay a VUT were registered to individuals versus corporations?**

In both 2022 and 2023, the majority of vacant units were owned by individuals:

Year	Total Vacant Units	Individual Owners	Corporate Owners
2022	3,669	2,869 (78%)	800 (22%)
2023	4,140	3,009 (73%)	1,131 (27%)

**How many units marked tenanted in the VUT declaration were owned by corporations vs individuals?**

Ownership patterns for tenanted properties have remained consistent year-over-year. Approximately four out of five tenanted properties are owned by individuals, with corporate ownership accounting for just over 20 per cent.

Year	Total Tenanted Properties	Individual Owners	Corporate Owners
2022	69,173	54,899 (79.4%)	14,274 (20.6%)
2023	66,869	53,067 (79.4%)	13,802 (20.6%)

**Réponse** (Date: le 15 décembre 2025)

**Combien de recettes au total la Ville a-t-elle générées grâce à l'impôt sur les logements vacants (ILV) perçu sur les condominiums et les propriétés multirésidentielles de six unités ou moins pendant les années d'occupation 2022 et 2023?**

En date du 30 septembre 2025, l'impôt sur les logements vacants (ILV) de la Ville avait généré des recettes de 9,2 millions de dollars provenant de condominiums et de propriétés multirésidentielles de six unités ou moins pour les années d'occupation 2022 et 2023, comme le résume le tableau ci-dessous :

Type de propriété	Occupation 2022	Occupation 2023	Total
Immeubles à logements multiples	1 424 606 \$	1 696 777 \$	3 121 384 \$
Condominiums	3 148 205 \$	2 951 535 \$	6 099 740 \$
<b>Total</b>	<b>4 572 811 \$</b>	<b>4 648 312 \$</b>	<b>9 221 124 \$</b>

**Pendant l'année d'occupation 2022, les propriétés multirésidentielles de deux à six unités (2,8 %) et les condominiums (1,9 %), qui représentaient 971 unités, ont affiché le plus haut taux d'inoccupation de tous les types de logements. Combien de ces unités sont restées vacantes en 2023?**

Le personnel a actualisé les chiffres afin de tenir compte des appels et des conclusions de vérifications, ce qui a fait passer le nombre de condominiums et de petits immeubles à logements multiples (de 2 à 6 logements) vacants pendant l'année d'occupation 2022 de 1 869 à 1 917 logements. De ce nombre :

- **1 111 logements** sont demeurés vacants en 2023 (701 condominiums et 410 immeubles à logements multiples)
- **806 logements** sont devenus occupés

En 2023, le personnel a trouvé **1 038 nouveaux logements vacants**, ce qui porte le total à 2 149 condominiums et immeubles à logements multiples vacants. Ceux-ci ont continué d'afficher les taux d'inoccupation les plus élevés dans toutes les catégories de propriétés – 1,7 % pour les condominiums et 4,7 % pour les petits immeubles à logements multiples.

L'augmentation globale des logements vacants identifiés est principalement attribuable au programme élargi de vérification de la Ville, approuvé par le Conseil en novembre 2024 dans le cadre du [rapport sur le Programme d'impôt sur les logements vacants – Mise à jour sur les données de la première année et les améliorations](#) qui a permis d'améliorer la détection des logements vacants non déclarés auparavant.

**Combien de propriétés multirésidentielles de six unités ou moins construites au cours de cinq dernières années ont été facturées dans le cadre de l'ILV?**

Vingt et une propriétés multirésidentielles de six logements ou moins construites au cours des cinq dernières années ont été facturées dans le cadre de l'ILV pour les années d'occupation de 2022 à 2024. De ce nombre, neuf propriétés ont été vacantes de façon répétitive au cours des années subséquentes.

**Combien de demandes de planification et de mises en chantier de condominiums ou de propriétés multirésidentielles de deux à six unités ont été soumises ou entreprises depuis le lancement de l'ILV en janvier 2023? Comment cela se compare-t-il aux cinq dernières années?**

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), une mise en chantier résidentielle est définie comme le début de la construction d'un projet marqué par le coulage des fondations d'un bâtiment. Les mises en chantier résidentielles peuvent également inclure des projets nécessitant un permis de construire, mais pour lesquels l'approbation de la *Loi sur l'aménagement du territoire* n'est pas requise. Il peut s'agir par exemple d'un petit immeuble de six logements conforme au *Règlement de zonage* existant, ce qui ne nécessite pas d'approbation du plan d'implantation.

<b>Immeuble résidentiel, de 2 à 6 logements</b>	<b>Logements approuvés par le biais d'une demande de planification</b>	<b>Mises en chantier de logements</b>
<b>De 2018 à 2022</b>	Le suivi a commencé en 2023	99
<b>Moyenne annuelle</b>		20
<b>De 2023 au T2 de 2025</b>	87	81
<b>Moyenne annuelle</b>	35	38

Cela indique une augmentation notable à la fois des approbations de planification et des mises en chantier de logements pour les petits immeubles à logements multiples depuis le lancement de l'ILV.

**Comment ce qui précède se compare-t-il aux demandes de planification et mises en chantier multirésidentielles pour des propriétés de sept unités ou plus pendant la même période (de 2023 à aujourd'hui)?**

Le suivi des logements approuvés dans le cadre des demandes présentées en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* a commencé en janvier 2023. Les logements approuvés dans le cadre de ces demandes représentent des projets qui se préparent à la construction, mais qui peuvent ne pas nécessairement avoir de permis de construire pour commencer la construction.

<b>Immeuble résidentiel, 7 logements et plus</b>	<b>Logements approuvés par le biais d'une demande de planification</b>	<b>Mises en chantier de logements</b>
<b>De 2018 à 2022 Moyenne annuelle</b>	Le suivi a commencé en 2023	307 61
<b>De 2023 au T2 de 2025 Moyenne annuelle</b>	324 131	225 92

Les plus grands projets multirésidentiels (7 logements et plus) continuent de représenter une plus grande part des activités d'aménagement comparativement aux plus petits immeubles, tant au niveau des approbations que des mises en chantier.

**En utilisant les données de déclaration aux fins de l'ILV, combien d'unités occupées par un locataire l'ont été par leur propriétaire depuis l'introduction de l'ILV?**

Sur les 69 173 logements déclarés comme occupés par un locataire en 2022, 3 791 d'entre eux sont depuis devenus occupés par leur propriétaire selon les données de déclaration de l'ILV.

**Combien de ces unités tenues de payer l'ILV étaient enregistrées au nom de particuliers et de sociétés?**

En 2022 et en 2023, la majorité des logements vacants appartenaient à des particuliers :

<b>Année</b>	<b>Nombre de logements vacants</b>	<b>Particuliers propriétaires</b>	<b>Sociétés propriétaires</b>
2022	3 669	2 869 (78 %)	800 (22 %)
2023	4 140	3 009 (73 %)	1 131 (27 %)

**Combien d'unités inscrites comme étant occupées par un locataire appartenaient à des sociétés ou à des particuliers?**

Les tendances de propriété des propriétés occupées par un locataire sont demeurées constantes d'une année à l'autre. Environ quatre propriétés sur cinq occupées par un locataire appartiennent à des particuliers, les sociétés représentant un peu plus de 20 % des propriétaires.

<b>Année</b>	<b>Total des propriétés occupées par un locataire</b>	<b>Particuliers propriétaires</b>	<b>Sociétés propriétaires</b>
2022	69 173	54 899 (79,4 %)	14 274 (20,6 %)
2023	66 869	53 067 (79,4 %)	13 802 (20,6 %)

**Standing Committees / Commission Inquiries:**

**Demande de renseignements des Comités permanents / Commission :**

*Response to be listed on the **Finance and Corporate Services Committee** Agenda of February 3, 2026*

*La réponse devrait être inscrite à l'ordre du jour de la réunion du **Comité des finances et des services organisationnels** prévue le 3 février 2026*