CE QUE RAPPORTE UNE TOUR

Loyers de baux de tours cellulaires canadiens tirés de documents publics

Registre au 16 novembre 2026 · Pendant de rapiddeploy.ca/fr/tower-rents/

La réponse courte. Les baux fonciers de tours cellulaires publiés au Canada paient entre **6 000 $ et 20 000 $ par année**. Sur les 16 loyers de ce registre — rapports municipaux, documents de conseils, un barème de loyers des terres de la Couronne et des annonces de vente, années de référence 2010 à 2026 — la médiane est de **12 000 $ par année**. Chaque chiffre renvoie au document public dont il est tiré.

Comment lire ce registre : un loyer municipal publié est une preuve, et non une promesse quant à un bail privé. Les loyers bougent selon la région, la hauteur de la structure, le corridor, la durée et la présence d'un deuxième opérateur sur le site. La seule façon de tarifer un bail précis est de lire ce bail en regard de documents comme ceux-ci. Les chiffres tirés d'annonces sont les déclarations des vendeurs eux-mêmes, et le chiffre d'Ormstown est une proposition divulguée, et non un bail conclu. Aucun chiffre de bail d'un client ou d'un client potentiel n'est jamais publié ici.

LE REGISTRE

EMPLACEMENT	OPÉRATEUR	LOYER (CAD)	DURÉE	ANNÉE	TYPE DE DOCUMENT	SOURCE
Pickering, ON	Telus (TM Mobile)	**20 000 $ par année** par site, par année	10 ans + prolongation de 10 ans	2010	Rapport municipal	https://corporate.pickering.ca/WebLink/DocView.aspx?id=90298&dbid=1&repo=PICKERING
Pickering, ON	Public Mobile	**20 000 $ par année** par site, par année	10 ans + prolongation de 10 ans	2011	Rapport municipal	https://corporate.pickering.ca/WebLink/DocView.aspx?id=114330&dbid=1&repo=PICKERING
Mission (Mt. Mary Ann Reservoir), BC	Telus (TM Mobile)	**20 000 $ par année** par site, par année	quatre périodes de 5 ans, avec révisions au marché	2012	Rapport de commission	https://abbotsford.civicweb.net/document/28170/
Saskatoon (Churchill Park), SK	SaskTel	**16 893 $ par année** par site, par année, plus la TPS	10 ans (1er juin 2025 au 31 mai 2035)	2025	Rapport municipal	https://pub-saskatoon.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=231489
Saskatoon (four city sites), SK	SaskTel	**15 000 $ par année** par site, par année	10 ans, hausse annuelle de 2 %	2024	Rapport municipal	https://pub-saskatoon.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=231489
Central Huron, ON	Bell Mobility	**15 000 $ par année**	5 ans	2015	Rapport municipal	https://centralhuron.civicweb.net/FileStorage/

EMPLACEMENT	OPÉRATEUR	LOYER (CAD)	DURÉE	ANNÉE	TYPE DE DOCUMENT	SOURCE
		par site, par année, en hausse de 3 % chaque année				B3B0487E32B44790891A8E16379D53F6-Bylaw%2079-2015%20-%20Ag.%20w.%20Bell%20Mobility%20re%20cell%20tower.pdf
Stayner (Township of Clearview), ON	Signum Wireless (tower company)	**14 000 $ par année** par site, par année, plus la TVH	5 ans à compter du 1er août 2020, périodes de 5 ans à renouvellement automatique, hausse de 10 % tous les cinq ans	2020	Rapport municipal	https://www.clearview.ca/sites/default/files/uploads/publications/by-law_20-42_lease_agreement_signum.pdf
Smithville, ON	Opérateur non nommé dans l'annonce	**12 000 $ par année** par site, par année	5 ans à compter du 1er juin 2023 + trois options de 5 ans, loyer en hausse à chaque prolongation	2023	Divulgation — annonce de vente (selon la déclaration du vendeur)	https://amrealtygroup.idxbroker.com/idx/details/listing/d582/40771073
Duncan, BC	Telus	**12 000 $ par année** par site, par année (1 000 $ par mois)	contrat de 9 ans	2026	Divulgation — annonce de vente (selon la déclaration du vendeur)	https://www.mjbraid.com/listing/1033233-4621-tipperary-rd-duncan-bc-v9l-6j5/brochure
Vancouver (Stanley Park Causeway), BC	Globealive (WIND Mobile)	**11 500 $ par année** par site, par année	5 ans + trois prolongations de 5 ans	2011	Rapport de conseil	https://parkboardmeetings.vancouver.ca/2011/111017/globealivecellularmanagement.pdf
Ormstown, QC	Bell	**10 000 $ par année** par site, par année	non précisée	2026	Divulgation au conseil — proposition divulguée, bail non signé	http://ormstownobserver.ca/en/bell-tower-june10/
High River, AB	Rogers	**10 000 $ par année** par site, par année	5 ans à compter du 1er mai 2021, options de renouvellement jusqu'à 20 ans, hausse de 15 % à chaque prolongation de 5 ans	2021	Rapport municipal	https://highriver.civicweb.net/document/23112/Lease%20of%20Municipal%20Lands%20for%20Cell%20Tower.pdf?handle=2B96A0C4D5044F0FB786FD881817251F
Enfield, NS	Bell / Aliant	**7 700 $ par année** par site, par année	non précisée	2026	Divulgation — annonce de vente (selon la déclaration du vendeur)	https://www.kijiji.ca/b-land-for-sale/canada/cell-tower/k0c641l0
Assiginack (Manitoulin Island), ON	Opérateur non nommé dans l'annonce	**7 200 $ par année** par site, par année	décrite comme à long terme	2025	Divulgation — annonce de vente (selon la déclaration du vendeur)	https://soldwell.com/real-estate/Assiginack-ON/15339-6-Highway-P0P-1N0-X12368935-9742692
Cambridge-Narrows, NB	Rogers	**6 171 $ par année** par site, par année, plus la TVH	bail se terminant en 2039	2025	Divulgation — annonce de vente (selon la déclaration du vendeur)	https://www.findbusinesses4sale.com/commercial-listing/land-for-sale-nb129961-rte-cambridge-narrows-new-brunswick/

EMPLACEMENT	OPÉRATEUR	LOYER (CAD)	DURÉE	ANNÉE	TYPE DE DOCUMENT	SOURCE
Vancouver (Stanley Park Causeway), BC	Rogers / Bell / Telus (existing sites)	**6 000 $ par année** par site, par année	généralement 10 ans + trois options de 5 ans	2011	Rapport de conseil	https://parkboardmeetings.vancouver.ca/2011/111017/globealivecellularmanagement.pdf

NOTES SUR LES DOSSIERS

Pickering, ON — Telus (TM Mobile) (20 000 $ par année, 2010): Rapport PD 24-10 de la Ville de Pickering : bail de terrains municipaux, emprise routière de Sideline 16, tour tripode de 65 m. Coordonnées à l'échelle de la collectivité.

Pickering, ON — Public Mobile (20 000 $ par année, 2011): Rapport PD 26-11 de la Ville de Pickering : bail de l'emprise routière de Country Lane. Le personnel a noté des conditions généralement conformes à celles du bail de Telus (P001). Coordonnées à l'échelle de la collectivité.

Mission (Mt. Mary Ann Reservoir), BC — Telus (TM Mobile) (20 000 $ par année, 2012): Commission des eaux et des égouts d'Abbotsford/Mission, WSC 72-2012 : frais de licence haussés de 8 000 $ à 20 000 $ par année après un examen des comparables du marché par le personnel. Coordonnées approximatives (33942, avenue Cherry, Mission).

Saskatoon (Churchill Park), SK — SaskTel (16 893 $ par année, 2025): Rapport FI2024-0805 de la Ville de Saskatoon : prolongation du bail de la tour existante de 31,25 m au 1015, croissant Wilson. Loyer révisé de 5 000 $ par année sous le bail expirant à 16 892,68 $ par année (base 2024 de 15 000 $ avec hausses annuelles de 2 %, versements nivelés). Chiffre exact : 16 892,68 $.

Saskatoon (four city sites), SK — SaskTel (15 000 $ par année, 2024): Le conseil de Saskatoon a autorisé quatre baux SaskTel de 10 ans à 15 000 $ par année avec des hausses annuelles de 2 %, un taux hors marché accepté vu le statut de société d'État de SaskTel. Le même rapport consigne les baux SaskTel d'avant 2015 à 5 000 $ à 8 000 $ par année selon la hauteur de la tour.

Central Huron, ON — Bell Mobility (15 000 $ par année, 2015): Règlement 79-2015 de la municipalité de Central Huron : bail de Bell Mobility à 15 000 $ par année dès le début de la construction, en hausse de 3 % chaque année suivante.

Stayner (Township of Clearview), ON — Signum Wireless (tower company) (14 000 $ par année, 2020): Bail foncier complet publié en annexe du règlement 20-42 de Clearview (5825, chemin latéral 27/28, 15 m × 15 m, monopode). Partage de revenus (article 4f) : la municipalité reçoit aussi 200 $ par mois pour chaque opérateur sous-locataire à compter du deuxième opérateur sur le site, soit 2 400 $ par année par opérateur additionnel.

Smithville, ON — Opérateur non nommé dans l'annonce (12 000 $ par année, 2023): Annonce 40771073 : bail de tour cellulaire en place depuis le 1er juin 2023, loyer commençant à 12 000 $ par année et augmentant à chaque prolongation; le propriétaire peut annuler à chaque renouvellement. Le texte de l'annonce est la déclaration du vendeur.

Duncan, BC — Telus (12 000 $ par année, 2026): MLS 1033233, 4621, chemin Tipperary : une tour Telus nouvellement installée rapporte 1 000 $ par mois dans le cadre d'un contrat de 9 ans. Déclaration du vendeur dans le texte de l'annonce.

Vancouver (Stanley Park Causeway), BC — Globealive (WIND Mobile) (11 500 $ par année, 2011): Rapport du conseil des parcs de Vancouver, 7 octobre 2011 : deux sites d'antennes sur des lampadaires; révision du loyer à la fin de chaque période.

Ormstown, QC — Bell (10 000 $ par année, 2026): Loyer annuel proposé, divulgué lors de la réunion du conseil du 2 mars 2026 pour un monopode proposé de 36 m sur le lot municipal 6 065 483; rapporté par l'Ormstown Observer. Bell a déclaré, lors de la séance du 10 juin 2026, que le chiffre était visé par une clause de confidentialité. Bail non encore signé à la date du reportage — présenté comme une proposition divulguée, et non comme un bail conclu.

High River, AB — Rogers (10 000 $ par année, 2021): Ville de High River : bail d'environ 600 m^2 de terrain municipal. Barème de revenus publié : années 1 à 5, 10 000 $; 6 à 10, 11 500 $; 11 à 15, 13 225 $; 16 à 20, 15 208,75 $.

Enfield, NS — Bell / Aliant (7 700 $ par année, 2026): Annonce de vente pour le 91, chemin Timber / 275, chemin Enfield : propriété générant 7 700 $ par année grâce à un bail avec Bell/Aliant pour une tour de téléphonie cellulaire. Prix demandé : 369 000 $. Le texte de l'annonce est la déclaration du vendeur.

Assiginack (Manitoulin Island), ON — Opérateur non nommé dans l'annonce (7 200 $ par année, 2025): MLS X12368935, 15339, route 6, ferme de 340 acres : bail foncier de tour cellulaire de 7 200 $ par année. Déclaration du vendeur dans le texte de l'annonce.

Cambridge-Narrows, NB — Rogers (6 171 $ par année, 2025): MLS NB129961 : propriété de 6,6 acres avec un bail de tour cellulaire Rogers payant 6 171 $ + TVH par année, bail se terminant en 2039, portion du PID 45190089. Prix demandé : 100 000 $. Le texte de l'annonce est la déclaration du vendeur.

Vancouver (Stanley Park Causeway), BC — Rogers / Bell / Telus (existing sites) (6 000 $ par année, 2011): Même rapport du conseil des parcs : six installations cellulaires existantes sur des lampadaires de la digue, deux par opérateur, chacune rapportant 6 000 $ par site par année.

PUBLIÉ AUSSI : LES BARÈMES DES TERRES DE LA COURONNE

Le programme des terres de la Couronne du Québec fixe les loyers de référence pour les tours de télécommunications à environ 1 863 $ à 8 692 $ par année selon la zone (351 $ pour la sécurité publique seulement), indexés à l'IPC chaque 1er avril. La politique ontarienne sur les terres de la Couronne ajoute des frais de colocalisation égaux à la valeur zonale lorsqu'un deuxième opérateur se joint à un site sur terre de la Couronne.

UN DEUXIÈME OPÉRATEUR SUR VOTRE TOUR?

Certains baux de tours canadiens comprennent des frais d'utilisateur additionnel ou de colocalisation. Un exemple publié : le bail foncier de la municipalité de Clearview, en Ontario (règlement 20-42, 2020) verse à la municipalité 200 $ de plus par mois pour chaque opérateur sous-locataire à compter du deuxième opérateur sur le site — soit 2 400 $ par année par opérateur additionnel. Dans le cadre des ententes canadiennes de partage de réseau, un deuxième opérateur peut aussi utiliser une tour sans ajouter d'équipement visible; le changement peut donc ne pas se voir depuis le sol. La question de savoir si des frais sont dus, et depuis quand, relève de la clause de votre propre bail.

VOTRE BAIL EST AUSSI UN DOCUMENT

Si une tour se dresse sur votre terre, ou si un opérateur vous a approché, les documents publiés forment l'ensemble de comparaison — votre bail est le document à lire en regard de ceux-ci.

Évaluations pour propriétaires fonciers à partir de 1 500 $ · info@rapiddeploy.ca · rapiddeploy.ca/fr/landowners/

Compilé à partir de documents publics par Rapid Deploy Technologies Inc., Qualicum Beach, C.-B. Ce registre est de l'information, et non un avis sur un bail précis.