

Rapport sur l'offre de logements

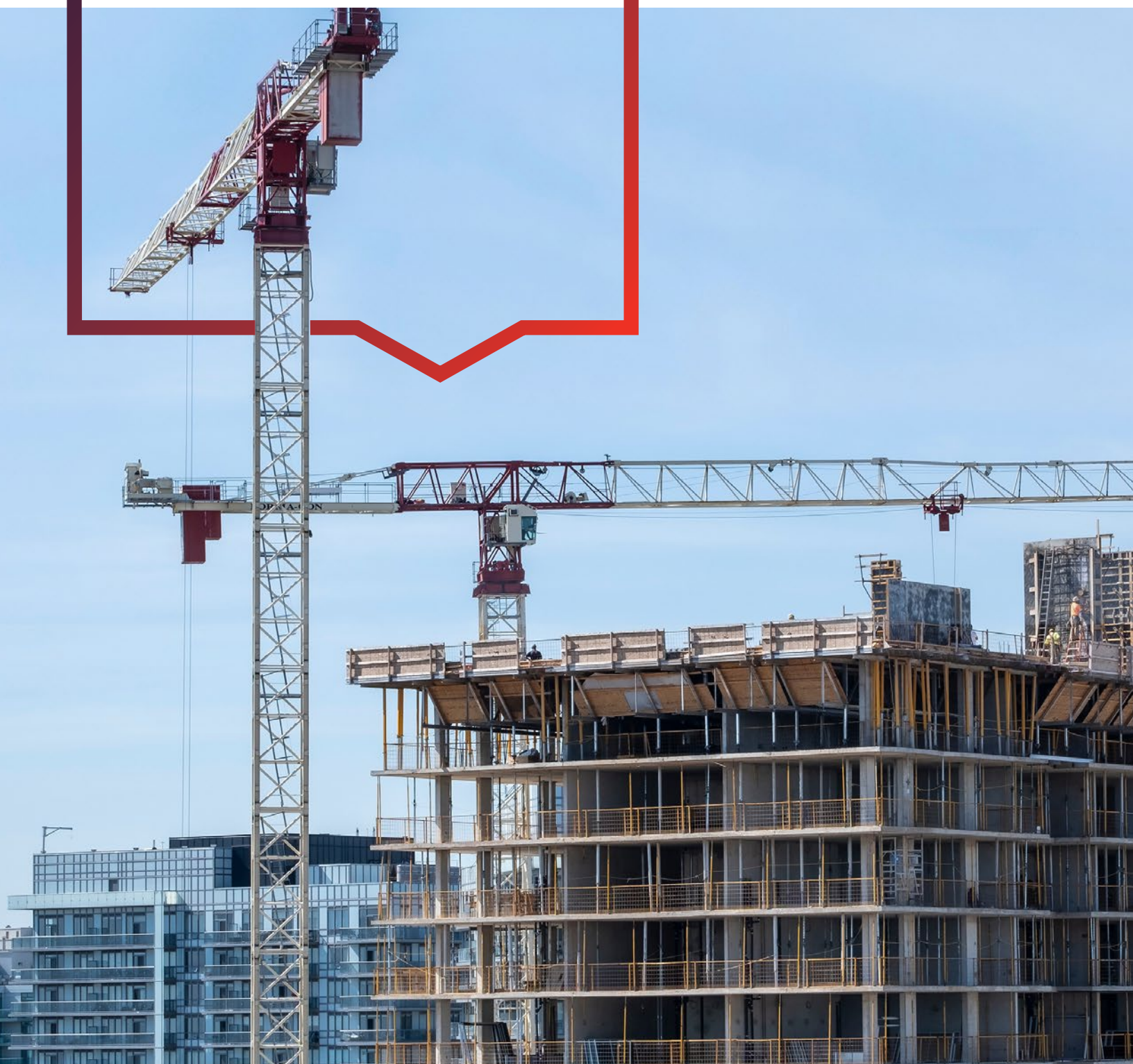


Table des matières

Rapport sur l'offre de logements
dans certaines régions métropolitaines
de recensement (RMR)



Cliquez sur un lien pour
accéder au contenu correspondant.

5	Aperçu de la construction résidentielle dans les plus grandes RMR du Canada	27	Toronto
14	Vancouver	32	Ottawa
18	Edmonton	36	Montréal
22	Calgary	40	Glossaire : définitions importantes

Bienvenue dans le Rapport sur l'offre de logements (ROL)

L'offre de logements est essentielle pour faire progresser l'abordabilité du logement. En la mettant ainsi de l'avant, le présent rapport contribue à l'aspiration de la SCHL : faire que tout le monde au Canada pourra se payer un logement qui répond à ses besoins.



Qu'est-ce que le *Rapport sur l'offre de logements*?

Le *Rapport sur l'offre de logements* fournit de l'information sur l'offre de logements neufs dans les principales villes et les grands centres urbains du Canada. Il nous aide à mieux comprendre comment l'offre réagit, un facteur qui, nous le savons, contribue à la hausse des prix et aux problèmes d'abordabilité du logement.

Contenu du présent rapport

Dans le présent numéro, nous examinons les tendances de la construction résidentielle dans les six plus grandes régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa et Montréal. Nous analysons les tendances communes et propres à ces marchés sous différents angles :

- mises en chantier d'habitations en 2022 selon le type de logements;
- nombre de logements par immeubles et hauteur des bâtiments;
- évolution du nombre de logements neufs non écoulés.

La principale source de données pour cette analyse est le Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL. Ce dernier présente les résultats de l'enquête mensuelle sur la construction résidentielle. Dans le présent numéro, nous examinons l'offre de logements sous l'angle de la construction résidentielle, essentielle à l'expansion du parc de logements.

Comprendre les écarts entre les tendances de l'offre de logements et les besoins futurs

Nous croyons que cette analyse aidera à déterminer les caractéristiques de l'offre de logements neufs ainsi que les approches et les innovations les plus prometteuses pour favoriser une offre diversifiée, abondante et abordable.

Pour réduire les pressions à la hausse sur les prix et les loyers, il est important d'offrir plus de logements et une diversité d'options de logements qui répondent aux besoins actuels et futurs des ménages (taille et type de logement, services, etc.).

Les conclusions de cette analyse permettront aux intervenants du secteur de mieux comprendre les écarts entre les tendances de l'offre de logements et les besoins futurs. Cette compréhension soutiendra la prise de décisions visant à favoriser l'abordabilité du logement.

Fournir des renseignements utiles au secteur de l'habitation

Le *Rapport sur l'offre de logements* est conçu pour fournir des renseignements utiles à divers publics :

- Les décideurs des différents ordres de gouvernement trouveront la comparaison entre les RMR utile pour enrichir leur perspective sur les différentes façons dont l'offre de logements se concrétise au Canada.
- Les constructeurs et les promoteurs trouveront ces sujets utiles pour déterminer les besoins actuels et les occasions futures en matière de logement.

Lien avec les travaux en cours sur l'offre de logements

Le *Rapport sur l'offre de logements* vise à approfondir la compréhension de l'état de l'offre de logements. Nous continuerons de publier de nouvelles données, de nouveaux indicateurs et de nouvelles informations pour explorer différents aspects de l'offre de logements au Canada.

Vos commentaires

La présente publication se veut une source essentielle de données et d'analyses qui favorisent une offre diversifiée et abondante de logements au Canada. Votre rétroaction est primordiale.

Nous vous invitons à nous dire ce que vous aimeriez voir dans notre publication en communiquant par courriel avec les auteurs.

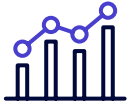
FAITS SAILLANTS



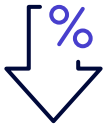
En 2022, la construction résidentielle n'a pas évolué de la même façon dans les 6 plus grandes RMR du Canada. Les mises en chantier d'habitations ont augmenté à Toronto, à Calgary, à Edmonton et à Ottawa. Leur nombre est toutefois demeuré inchangé à Vancouver et a diminué à Montréal.



Les fortes hausses de taux d'intérêt ont influencé tant les promoteurs que les acheteurs de logements au fil de l'année. Nos statistiques sur les mises en chantier d'habitations ne montrent pas encore pleinement l'incidence de la hausse des taux d'intérêt.



À Toronto, les mises en chantier d'habitations ont augmenté de 7,7 % et ont ainsi atteint leur plus haut niveau depuis 2012. Leur hausse s'explique par la croissance de la construction d'appartements en copropriété, alimentée par la vigueur des ventes sur plan des deux années précédentes (les ventes sur plan sont une importante source de financement pour la construction de ce type de logement). À Montréal, le nombre total de mises en chantier a toutefois diminué de 25,3 % et est revenu aux niveaux moyens récents, après avoir atteint un sommet en 2021.



Les faibles taux d'inoccupation et la hausse des loyers ont stimulé l'intérêt des promoteurs pour les logements locatifs dans toutes les RMR, sauf à Toronto. À Vancouver, la forte augmentation des mises en chantier de logements locatifs a compensé la baisse de la construction de copropriétés.



La proportion d'immeubles d'appartements de hauteur intermédiaire (4 à 6 étages et 7 à 20 étages) a augmenté en 2022 dans la région de Toronto, tandis que celle d'immeubles de 21 étages et plus diminuait. Ce type d'immeubles, avec un temps de construction plus court, pourrait aider à accroître le nombre de logements plus rapidement sur le marché.



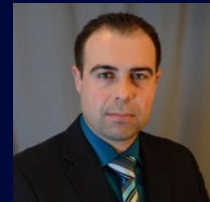
Les stocks de logements neufs non écoulés et destinés à l'achat (maisons et copropriétés) sont actuellement historiquement bas. Ce choix restreint sur le marché fait qu'il peut être plus difficile pour les ménages des grandes RMR de trouver un logement qui répond à leurs besoins.

Aperçu de la construction résidentielle dans les plus grandes RMR du Canada

« La construction résidentielle n'a pas évolué de la même façon dans les 6 plus grandes RMR du Canada en 2022. Les promoteurs ont entrepris plus d'ensembles locatifs traditionnels et moins de copropriétés, sauf à Toronto. »



Eric Bond
Spécialiste principal,
CONNAISSANCE
DU MARCHÉ
ebond@cmhc-schl.gc.ca



Francis Cortellino
Spécialiste principal,
CONNAISSANCE
DU MARCHÉ
fcortell@cmhc-schl.gc.ca



L'effet de la hausse des taux d'intérêt sur la construction résidentielle n'a pas fini de se faire sentir

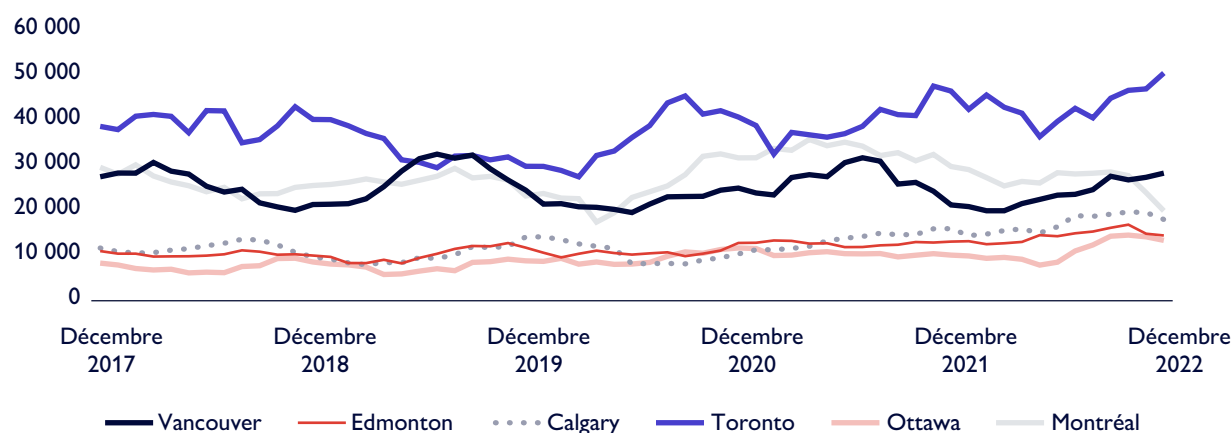
Après avoir été forte en 2021, la croissance de la construction résidentielle a varié parmi les 6 plus grandes régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada en 2022. Les mises en chantier d'habitations ont augmenté à Toronto, à Calgary, à Edmonton et à Ottawa. Leur nombre est toutefois demeuré inchangé à Vancouver et a diminué à Montréal. La forte hausse des taux d'intérêt en 2022 a influencé tant les promoteurs que les acheteurs de logements au fil de l'année.

Au premier trimestre de 2022, pendant que les taux hypothécaires étaient faibles, les prix des habitations ont atteint des sommets record dans de nombreux centres. Le reste de l'année, les prix ont légèrement diminué dans la plupart des marchés à mesure que les taux d'intérêt ont augmenté et que le pouvoir d'achat des acheteurs s'est détérioré. Cette conjoncture a inspiré de la prudence aux promoteurs dans l'ouverture de nouveaux chantiers.

La hausse des taux d'intérêt a également accru les coûts pour les promoteurs et les constructeurs d'habitations. Cependant, nos données sur les mises en chantier d'habitations ne montrent pas encore pleinement l'incidence de la hausse des taux d'intérêt. La plupart des ensembles résidentiels mis en chantier en 2022, même aux troisième et quatrième trimestres, ont reçu du financement plus tôt dans l'année, avant que les taux d'intérêt n'augmentent davantage.

Dans certains centres, le nombre désaisonnalisé de mises en chantier d'habitations a commencé à diminuer au quatrième trimestre de 2022 (figure 1). La hausse des taux d'intérêt ralentira probablement la construction dans d'autres centres en 2023. Les taux de financement actuels pourraient rendre certains ensembles résidentiels non viables ou le financement de la construction plus difficile à obtenir. Nous publierons notre analyse complète et nos perspectives sur la construction résidentielle dans notre prochain rapport *Perspectives du marché de l'habitation* ce printemps.

Figure 1 : Mises en chantier — désaisonnalisées et annualisées*, RMR sélectionnées



*Mises en chantier désaisonnalisées et annualisées, moyenne de six mois.
Source : SCHL

Construction résidentielle dans les grandes villes : portrait varié en 2022

Comme le montre le tableau 1, le nombre de mises en chantier en 2022 a varié selon le centre et le type de logement :

- C'est à Calgary (+15 %) et à Edmonton (+16 %) que les mises en chantier d'habitations ont le plus augmenté. Dans ces marchés, le prix des habitations est demeuré abordable pour de nombreux acheteurs, malgré la hausse des taux hypothécaires. Cette abordabilité relative et la forte migration vers l'Alberta ont incité les promoteurs à ouvrir de nouveaux chantiers, en particulier pour construire des appartements. Dans ce segment du marché, la construction de logements accessoires a également augmenté dans ces deux villes. (Vous trouverez de plus amples renseignements sur ce type de logement dans les sections du présent rapport portant sur Edmonton et Calgary.)
- À Toronto, les mises en chantier ont augmenté de 7,7 % et ont ainsi atteint leur plus haut niveau depuis 2012. Il s'agit du quatrième sommet annuel en importance à être enregistré. Ce résultat s'explique surtout par la hausse des mises en chantier d'appartements en copropriété, attribuable à la vigueur des ventes sur plan durant les deux années précédentes. Les ventes sur plan sont une importante source de financement pour la construction d'immeubles de copropriétés. Dans le segment des logements avec entrée privée, la construction de maisons en rangée a bondi. Les promoteurs et les municipalités ont de plus en plus favorisé ce type d'ensemble d'habitation plus dense, au détriment des maisons individuelles et des jumelés.
- Montréal est un cas particulier : les mises en chantier d'habitations ont baissé de 25,3 % dans cette RMR en 2022. C'est signe d'un retour aux niveaux d'activité moyens des dernières années, après le nombre record de mises en chantier de 2021. Le rythme de la construction s'est normalisé pour tous les types de logements, puisque de nombreux constructeurs sont demeurés occupés à terminer les chantiers en cours.
- À Vancouver, le nombre de mises en chantier d'habitations est demeuré élevé et correspond à celui de 2021. Les mises en chantier d'appartements sont restées stables dans l'ensemble : la forte hausse des mises en chantier d'appartements locatifs a atténué la baisse importante de la construction d'appartements en copropriété. Le faible taux d'inoccupation et la hausse des loyers ont incité les promoteurs à accroître leurs activités dans le segment locatif. Toutefois, la hausse des taux d'intérêt pourrait peser à l'avenir sur les mises en chantier de logements locatifs.

Tableau 1 : Mises en chantier d'habitations selon le type de logement, certaines RMR, 2022

Part (%) des immeubles d'appartements mis en chantier selon la taille de l'immeuble, 2022

Région	Maisons individuelles		Jumelés		Maisons en rangée	
	Logements	Variation (en %) par rapport à 2021	Logements	Variation (en %) par rapport à 2021	Logements	Variation (en %) par rapport à 2021
Vancouver	3 392	12,5	1 038	60,2	2 265	-22,0
Calgary	5 752	4,4	1 560	14,7	2 244	22,6
Edmonton	6 173	8,3	956	-24,4	1 747	4,5
Toronto	6 329	-8,5	514	-34,6	5 648	42,8
Ottawa	2 559	-21,9	240	-5,9	2 572	-8,9
Montréal	1 833	-36,8	514	-32,0	826	-40,5

Part (%) des immeubles d'appartements mis en chantier selon la taille de l'immeuble, 2022

Région	Appartements		Tous les logements	
	Logements	Variation (en %) par rapport à 2021	Logements	Variation (en %) par rapport à 2021
Vancouver	19 288	-0,8	25 983	-0,1
Calgary	7 750	22,7	17 306	15,2
Edmonton	5 710	46,0	14 586	16,3
Toronto	32 618	7,9	45 109	7,7
Ottawa	5 661	46,4	11 032	7,9
Montréal	20 976	-23,2	24 149	-25,3

Source : SCHL

Les appartements continuent de représenter une part croissante du nombre total de mises en chantier

Qu'il s'agisse de logements locatifs traditionnels ou de copropriétés, la construction d'appartements a poursuivi sa croissance dans les 6 plus grands centres du Canada. En 2022, la part des appartements dans le total des habitations mises en chantier a dépassé la moyenne sur 5 ans dans chaque région urbaine examinée (tableau 2).

Dans les 3 plus grands centres du Canada, la construction d'appartements représentait plus de 70 % du total des mises en chantier. À Montréal, la proportion s'élevait à près

de 87 %. Plus de 50 % de toutes les habitations mises en chantier à Ottawa en 2022 sont des appartements, ce qui témoigne de l'intérêt croissant des promoteurs. Ce chiffre est nettement supérieur à la proportion moyenne de 36 % enregistrée au cours des 5 années précédentes.

Comme la croissance démographique fait augmenter la demande de logements, les villes canadiennes doivent produire plus d'habitations sur des terrains aménageables peu nombreux et coûteux. Même dans des villes comme Calgary et Edmonton, depuis toujours portées à agrandir leur périphérie urbaine, il se construit de plus en plus d'appartements. Cette tendance croissante à la densification montre qu'il s'agit d'un moyen important d'améliorer l'abordabilité du logement et de réduire l'empreinte énergétique du parc résidentiel.

Tableau 2 : Pourcentage des mises en chantier d'habitations selon le type de logement, certaines RMR, 2022 et période de cinq ans la plus récente

Région	Maisons individuelles		Jumelés		Maisons en rangée		Appartements	
	2022	Moyenne de 2017 à 2021	2022	Moyenne de 2017 à 2021	2022	Moyenne de 2017 à 2021	2022	Moyenne de 2017 à 2021
Vancouver	13,1	15,1	4,0	2,1	8,7	11,3	74,2	71,5
Calgary	33,2	35,4	9,0	10,3	13,0	14,0	44,8	40,3
Edmonton	42,3	42,3	6,6	13,1	12,0	12,8	39,1	31,8
Toronto	14,0	17,6	1,1	2,3	12,5	12,0	72,3	68,1
Ottawa	23,2	32,0	2,2	3,6	23,3	28,4	51,3	36,0
Montréal	7,6	9,7	2,1	2,9	3,4	4,9	86,9	82,5

Source : SCHL

Les mises en chantier d'appartements locatifs augmentent à Vancouver et dans d'autres centres, mais pas à Toronto

Dans tous les centres, sauf à Toronto, les promoteurs ont intensifié la construction d'appartements locatifs traditionnels et modéré celle d'appartements en copropriété en 2022 (tableau 3). Comme nous l'avons mentionné dans notre récent *Rapport sur le marché locatif*, les faibles taux d'inoccupation et la hausse des loyers stimulent la construction de logements locatifs dans les grandes villes canadiennes.

Les mises en chantier de logements locatifs sont fortes depuis plusieurs années. En 2022, elles ont représenté près de la moitié des mises en chantier d'appartements à Vancouver. Par comparaison, 30 % des appartements mis en chantier étaient des logements locatifs, en moyenne, au cours des 5 années précédentes. La hausse des taux d'intérêt réduit la capacité financière des acheteurs potentiels. Par conséquent, certains promoteurs sont eux aussi plus prudents dans leurs projets d'aménagement de copropriétés dans la région et ont préféré la construction locative.

La demande croissante sur le marché locatif a également contribué à la forte hausse de la proportion d'appartements mis en chantier qui sont locatifs à Calgary, à Edmonton et à Ottawa. Cette proportion a aussi augmenté à Montréal malgré la baisse globale des mises en chantier d'appartements dans cette ville, où leur nombre avait atteint un record en 2021.

L'exception notable est Toronto, où la part des logements locatifs parmi les appartements mis en chantier a diminué. En effet, les copropriétés ont continué de prédominer parmi les appartements mis en chantier, avec une part de 86 %. Pendant l'essor immobilier de 2020 et de 2021, les ventes sur plan d'appartements en copropriété à Toronto ont été particulièrement élevées. Ces ventes assurent le financement de la construction de ces logements. Ces projets d'ensembles sont maintenant mis en chantier, ce qui monopolise les ressources du secteur de la construction. Les investisseurs étant actifs sur le marché des copropriétés de Toronto, il est probable que plus du tiers de ces logements en copropriété seront offerts en location à leur achèvement.

La taille et la hauteur des immeubles d'appartements qui sont construits, en plus de leur mode d'occupation, peuvent varier considérablement. Ces caractéristiques ont une incidence sur la durée de la construction et, en fin de compte, sur l'abordabilité des logements. Il en est question dans la prochaine section.

Tableau 3 : Pourcentage des mises en chantier d'appartements selon le mode d'occupation, certaines RMR, 2022 et période de cinq ans la plus récente

Région	Part (%) des mises en chantier d'appartements selon le mode d'occupation			
	Copropriétés		Logements locatifs	
	2022	Moyenne de 2017 à 2021	2022	Moyenne de 2017 à 2021
Vancouver	51,4	69,8	48,6	30,1
Calgary	54,5	73,7	45,2	26,3
Edmonton	16,2	51,6	83,8	48,4
Toronto	86,1	82,2	13,9	15,6
Ottawa	50,9	56,5	49,1	42,5
Montréal	29,4	35,4	68,4	63,3

Source : SCHL

Remarque: La somme des pourcentages pourrait ne pas correspondre à 100 %, car certains appartements ont un autre mode d'occupation.

Toronto domine toujours pour la construction d'immeubles de grande taille

Dans la première édition du *Rapport sur l'offre de logements*, nous avons analysé les mises en chantier d'immeubles d'appartements selon leur taille (nombre de logements) et leur hauteur (nombre d'étages).

Comme le coût et le temps de construction peuvent varier grandement selon la taille et la hauteur, ces caractéristiques sont intéressantes à analyser. Par exemple, un immeuble en bois et en briques de 150 appartements répartis sur six étages n'aura pas le même coût de construction qu'un immeuble en béton de 20 étages avec le même nombre d'unités.

Outre la taille et le coût du terrain qui seront différents, le coût des matériaux et de la main-d'œuvre variera aussi pour ces deux types d'immeubles. Le temps de construction sera également plus court dans le cas de l'immeuble avec moins d'étages, comme l'ont démontré les résultats provenant de la deuxième édition du *Rapport sur l'offre de logements*.

Dans la plupart des RMR, les données sur le nombre moyen d'appartements et d'étages par immeuble en 2022 démontrent généralement peu de différences par rapport à 2021.

C'est toujours à Calgary, Edmonton, Ottawa et Montréal que l'on construit des immeubles comptant peu de logements, et généralement avec peu d'étages (tableaux 4 et 5). Ces immeubles, dont le temps de construction est plus court, permettent l'arrivée plus rapide d'une nouvelle offre sur le marché.

Tableau 4 : Nombre moyen de logements par immeuble et répartition des immeubles d'appartements mis en chantier selon la taille, certaines RMR, 2022**Part (%) des immeubles d'appartements mis en chantier selon la taille de l'immeuble, 2022**

Région	3 à 5 logements	6 à 20 logements	21 à 60 logements	61 à 100 logements	Plus de 100 logements	Nombre moyen de logements par immeuble
Vancouver	6,4	24,3	19,8	18,3	31,2	84,4
Calgary	19,0	41,2	9,8	17,0	13,1	46,1
Edmonton	48,4	9,7	7,5	11,8	22,6	51,4
Toronto	1,1	12,3	21,9	8,0	56,7	174,4
Ottawa	11,9	39,3	15,5	8,3	25,0	67,3
Montréal	35,7	36,6	12,1	5,0	10,6	32,3

Source : SCHL

Tableau 5 : Nombre moyen d'étages par immeuble et répartition des immeubles d'appartements mis en chantier selon la hauteur, certaines RMR, 2022**Part (%) des immeubles d'appartements mis en chantier selon la hauteur, 2022**

Région	3 étages ou moins	4 à 6 étages	7 à 20 étages	21 à 30 étages	Plus de 30 étages	Nombre moyen d'étages par immeuble
Vancouver	21,8	46,5	15,3	6,4	9,9	10,9
Calgary	58,2	37,3	3,9	0,0	0,7	3,6
Edmonton	60,2	32,3	5,4	2,2	0,0	3,4
Toronto	17,1	24,1	36,9	5,3	16,6	14,9
Ottawa	53,6	16,7	19,0	9,5	1,2	7,3
Montréal	74,3	15,1	9,2	1,2	0,2	3,9

Source : SCHL

Les données d'Edmonton et d'Ottawa en 2022 se distinguent toutefois quelque peu par rapport à 2021. En effet, les immeubles y comptaient une vingtaine de logements de plus en moyenne. Dans les deux cas, le pourcentage d'immeubles avec plus de 100 unités avait gagné environ 10 points de pourcentage en 2022 par rapport à 2021.

À Ottawa, une augmentation de la proportion d'immeubles mis en chantier de 7 à 20 étages et de 21 à 30 étages a contribué à ce résultat.

Cependant, à Edmonton, la hausse a surtout été marquée du côté des immeubles de 4 à 6 étages. C'est signe que l'on y a construit plus d'immeubles avec plusieurs unités en longueur, plutôt qu'en hauteur.

Une fois de plus, nos données indiquent que le temps de construction des immeubles ayant de nombreuses unités est plus rapide lorsqu'ils sont construits sur la longueur que sur la hauteur.

C'est toujours à Toronto que l'on retrouve les immeubles comptant le plus grand nombre d'unités en moyenne. Ce nombre était de 174 en 2022, soit 6 de plus qu'en 2021. Ceci s'explique par une plus grande proportion d'immeubles de 61 unités et plus mis en chantier l'an passé.

Par contre, fait intéressant, un plus petit pourcentage d'immeubles de 21 étages et plus avaient été mis en chantier en 2022 (qu'en 2021) à Toronto. Des gains ont plutôt été enregistrés du côté des immeubles de tailles intermédiaires (4 à 6 étages et 7 à 20 étages).

Ce type d'immeubles mis en chantier à Toronto pourra ainsi aider à accroître plus rapidement et à moindre coût le nombre de logements sur le marché.

Il y a peu de logements neufs non écoulés dans les grands centres urbains

La dernière Enquête sur le marché locatif de la SCHL indique que les taux d'inoccupation étaient faibles dans la plupart des centres urbains du pays. En d'autres mots, peu d'unités locatives étaient disponibles.

C'est un peu la même situation que nous retrouvons dans le marché des logements neufs destinés à l'achat (maisons et copropriétés) : les stocks actuels sont historiquement bas.

Rappelons que durant la pandémie, la demande de logements avait été très forte un peu partout au pays. Bien que les mises en chantier aient aussi été soutenues pendant cette période, cette nouvelle offre n'a pas réussi à combler la demande. Le nombre de logements neufs déjà construits, mais encore invendus, a donc baissé considérablement.

Dans les RMR à l'étude, on note une diminution variant de 25 % à 65 % du stock d'unités neuves non écoulées entre les cinq ans précédant la pandémie (2015–2019) et l'année 2022 (tableau 6).

Tableau 6 : Nombre de logements neufs non écoulés*, certaines RMR

Région	Moyenne de 2015 à 2019	2022	Variation en %
Vancouver	1 886	1 059	-43,8
Calgary	1 734	680	-60,8
Edmonton	2 246	1 711	-23,8
Toronto	1 175	530	-54,9
Ottawa	638	229	-64,1
Montréal	2 509	763	-69,6

*Logements en propriété-absolue et copropriétés.

Source : SCHL

Remarque: la donnée du mois de décembre représente la donnée annuelle.

Dans le cas de Montréal, il faut remonter au moins jusqu'en 1990 pour observer un stock de logements neufs invendus aussi faible.

Le même type d'analyse par type d'habitation indique qu'autant les stocks de copropriétés que de maisons neuves non écoulés étaient faibles. Pour ce qui est des maisons, les stocks étaient particulièrement moins élevés pour les maisons jumelées et en rangée, deux types d'habitation plus abordables qu'une maison individuelle.

Ce choix restreint sur le marché fait en sorte qu'il peut être plus difficile pour les ménages de ces RMR de trouver un logement qui répond à leurs besoins. Le manque d'offre dans le marché du neuf peut également faire déplacer la demande vers le marché de la revente, ou même le marché locatif.

Ce déplacement crée des pressions à la hausse sur les prix dans ces marchés, et finit par détériorer l'abordabilité.

Proximité des commodités : facteurs à considérer pour déterminer où construire des logements

Selon la SCHL, le Canada aura besoin de 3,5 millions de logements supplémentaires d'ici 2030, au-delà de la construction qui est prévue, pour relever les

défis en matière d'abordabilité du logement (voir [Pénurie de logements au Canada : résoudre la crise de l'abordabilité](#)³). L'endroit où construire ces logements neufs est un facteur important à prendre en considération.

L'emplacement est essentiel : nous devons construire des logements dans les régions où les problèmes d'abordabilité sont les plus importants. De plus, nous devons nous assurer que les personnes qui occuperont

³ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/rapports-de-recherche-en-habitation/accroitre-loffre-de-logements/penurie-de-logements-au-canada--resoudre-la-crise-de-labordabilite>

ces logements neufs auront accès à des commodités et des services dans la région. Pour améliorer la qualité des collectivités qui sont créées, il faudrait construire des logements à proximité de commodités comme les services de soins de santé et le transport en commun — ou s'assurer que ces infrastructures sont aménagées en même temps que les logements.

La relation entre l'abordabilité du logement et la proximité des commodités peut être complexe. Le nombre de commodités situées à proximité peut faire grimper le prix des terrains, ce qui augmente le coût de la construction de logements dans ces secteurs. Mais d'autres aspects de ces secteurs pourraient faire baisser le coût de la vie pour les personnes qui y résident, même si elles doivent payer plus cher qu'ailleurs pour se loger.

Dans un rapport publié récemment⁴, des chercheurs de l'Université de la Colombie-Britannique ont examiné la qualité de l'emplacement de certains nouveaux logements au Canada. L'étude s'appuyait sur les données du *Rapport sur l'offre de logements* de la SCHL et de la Base de données des mesures de proximité de Statistique Canada. Elle visait à classer l'abondance des commodités à proximité des nouveaux logements dans les 6 plus grands centres urbains du Canada entre 2016 et 2021. Voici quelques points saillants de cette étude :

- Près de 80 % des habitations mises en chantier dans les 6 plus grandes régions métropolitaines du Canada se trouvaient dans des quartiers où il y a peu de commodités. Moins de 10 % se trouvaient dans des quartiers ayant beaucoup de commodités.
- C'est la RMR de Toronto qui avait la plus grande proportion (21 %) de logements mis en chantier dans des secteurs de recensement offrant beaucoup de commodités. À l'opposé, les RMR de Calgary et d'Edmonton ne comptaient aucun quartier ayant beaucoup de commodités selon la méthode de notation utilisée.

- Les appartements ont tendance à être mieux situés que les autres types de logements : 36 % d'entre eux sont construits dans des secteurs où l'abondance des commodités est moyenne ou élevée. Les maisons individuelles, jumelées et en rangée neuves étaient situées presque exclusivement dans des secteurs de recensement ayant peu de commodités (dans une proportion allant de 95 à 98 %).

Dans l'avenir, il est essentiel qu'un pourcentage accru des logements mis en chantier au pays soient situés dans des secteurs qui offrent des commodités de meilleure qualité et en plus grand nombre. Nous vous invitons à consulter cette étude afin de prendre connaissance de toutes les recommandations stratégiques proposées, notamment :

- veiller à ce que les plans de croissance régionaux comprennent des mesures de proximité des commodités et en fassent le suivi;
- mettre l'accent sur la production d'ensembles résidentiels à forte densité.

Dans nos efforts pour accroître l'offre de logements au Canada, l'emplacement des habitations qui sont mises en chantier présente selon nous un grand potentiel de recherche. Nous continuerons de faire progresser ce travail à la SCHL et en collaboration avec des partenaires externes.

⁴ Katrina Tarnawsky et l'équipe du projet Housing Assessment Resource Tools (HART) de l'Université de la Colombie-Britannique (2023). « Growing towards 'complete communities'? Analyzing locational quality of housing in Canadian CMAs by amenity density. » <https://housingresearchcollaborative.scarp.ubc.ca/2023/01/25/growing-towards-complete-communities/> (En anglais seulement).

VANCOUVER



Eric Bond
Spécialiste principal, Connaissance du marché
ebond@cmhc-schl.gc.ca

« La construction de logements locatifs s'est accrue en 2022, mais elle pourrait être limitée par la hausse des coûts de financement à l'avenir. »

FAITS SAILLANTS

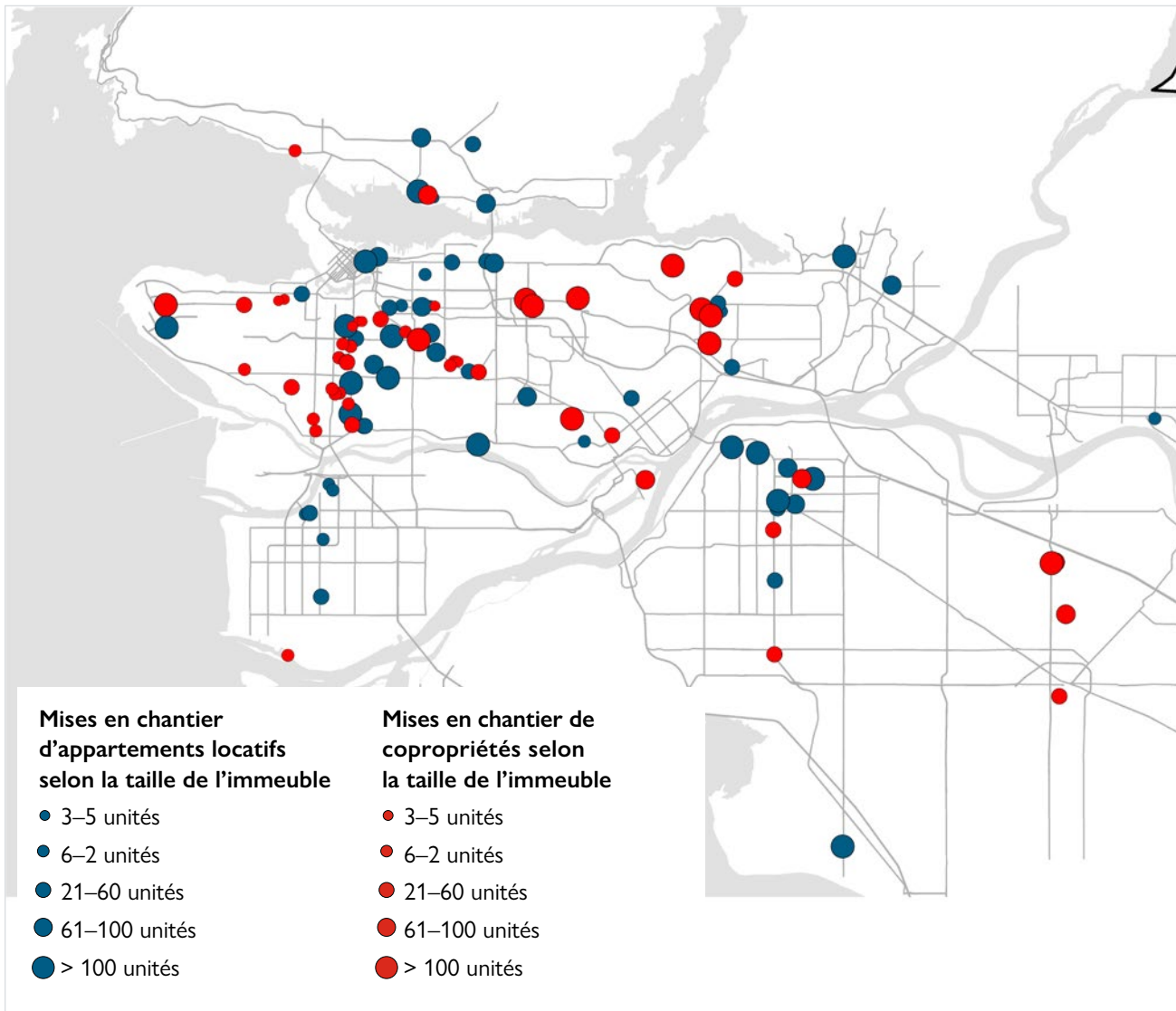
- Dans l'ensemble, le rythme de la construction résidentielle est demeuré élevé en 2022. Il est resté inchangé malgré plusieurs défis dans le secteur de la construction.
- Les mises en chantier d'appartements locatifs traditionnels ont bondi, car les promoteurs ont été plus hésitants à entreprendre des projets d'aménagement de copropriétés dans un contexte de taux d'intérêt élevés.
- Les municipalités signalent que la construction d'un nombre croissant d'ensembles approuvés a été retardée en raison de la hausse des coûts de financement et du ralentissement du marché.

Le rythme des mises en chantier d'habitations demeure élevé en 2022

Le nombre de mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver est demeuré stable, à 25 983, en 2022. Il frôle son niveau record de 2021, soit 26 013. Sous cette stabilité apparente, d'importants changements ont touché les modes d'occupation et la répartition géographique en 2022 (figure 1) :

- Les mises en chantier d'appartements se répartissent presque également entre les logements locatifs traditionnels et les copropriétés. Cet équilibre fait suite à plusieurs décennies pendant lesquelles les copropriétés ont prédominé. L'évolution des conditions de financement et les perspectives favorables concernant la demande sur le marché locatif sont les principales causes de ce changement.
- À Coquitlam, le nombre de mises en chantier a plus que doublé par rapport à 2019, pour atteindre 3 608. Cette vigueur s'explique par l'aménagement axé sur le transport en commun et la croissance qui se sont poursuivis dans la municipalité.
- À Surrey et Burnaby, un moins grand nombre d'ensembles résidentiels ont été commencés que dans les dernières années, où les mises en chantier avaient été élevées.

Figure 1 : Carte de la RMR de Vancouver, emplacements des mises en chantier d'appartements locatifs et de copropriétés en 2022



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Le secteur de la construction doit surmonter des difficultés malgré un niveau d'activité record

La pénurie de matériaux et de main-d'œuvre continue de limiter la construction de logements. Plusieurs événements dans l'industrie locale du béton ont également eu un impact sur l'ensemble du secteur de la construction en 2022 :

- Au milieu de l'année, un arrêt de travail des conducteurs de camions-bétonnières et un incendie électrique dans une grande usine de fabrication ont interrompu les livraisons de béton pendant un mois.
- Trois projets de construction majeurs sont entrés en même temps dans la phase des travaux qui exige le plus de béton. Deux de ces projets visent des infrastructures publiques (Broadway Subway Project et St. Paul's Hospital). Cette demande accrue a ralenti les livraisons de béton, ce qui a entraîné des retards de 3 à 4 mois sur beaucoup d'autres chantiers.

De nombreux intervenants du secteur s'attendent à ce que les pénuries de matériaux se poursuivent jusqu'au deuxième semestre de 2023. Des pénuries prolongées causeraient des difficultés supplémentaires pour le secteur.

Le nombre de logements en construction a atteint un sommet historique à la fin de 2022, soit 49 221. Plus de 90 % de ces logements étaient des appartements. C'est signe que les constructeurs ont maintenu leurs activités à la limite de leurs capacités, ce qui a accru les risques liés aux calendriers de construction.

Le nombre de logements en construction a augmenté d'environ 10 % au cours de l'année. Cette situation résulte des mises en chantier supplémentaires et des délais de construction prolongés des ensembles déjà en cours, ce qui retarde les achèvements.

Les mises en chantier de logements locatifs traditionnels augmentent, tandis que la construction de copropriétés ralentit

Les promoteurs ont continué de manifester un intérêt croissant pour la construction d'appartements locatifs. Les mises en chantier de logements locatifs traditionnels ont bondi de 49 % en 2022 pour atteindre 9 369, total annuel le plus élevé en 30 ans. Entre-temps, les mises en chantier d'appartements en copropriété ont diminué de 25 % et se sont chiffrées à 9 917, un niveau semblable à celui de 2015.

Divers facteurs expliquent ce virage vers les logements expressément destinés à la location. Le principal facteur est le changement des conditions de financement :

- La hausse des taux hypothécaires a affaibli le pouvoir d'achat des acheteurs potentiels, ce qui a ralenti le marché de la vente sur plan de copropriétés.
- Grâce aux incitatifs gouvernementaux, le financement des ensembles de logements locatifs restait assez facile à obtenir dans un contexte de hausse des taux d'intérêt.
- La migration croissante et l'accession de plus en plus difficile à la propriété alimentent la demande de logements locatifs, ce qui rend l'aménagement d'ensembles locatifs plus attrayant.

Dans ce contexte, un certain nombre d'ensembles d'appartements en copropriété qui n'étaient plus viables ont pu être convertis en immeubles d'appartements locatifs. Ce changement de mode d'occupation a contribué aux mises en chantier sur le marché locatif.

Les logements accessoires et les maisons sur ruelle continuent de représenter une importante source de logements locatifs neufs dans la région. Le nombre de mises en chantier de ces 2 types de logements s'est élevé à 2 726 en 2022; il a augmenté de 22 % par rapport à 2021. Cependant, leur part du total des mises en chantier de logements locatifs est passée de 33 à 28 % de 2021 à 2022. Cette baisse est attribuable à la hausse des mises en chantier d'immeubles d'appartements locatifs traditionnels.

Les données sur les mises en chantier ne montrent pas encore pleinement l'incidence de la hausse des taux d'intérêt

De nombreux ensembles de logements mis en chantier dans la RMR de Vancouver en 2022, en particulier les immeubles d'appartements locatifs, ont été financés plus tôt dans l'année, avant que les taux d'intérêt ne montent davantage. Généralement, les mises en chantier d'habitations ont lieu plusieurs mois après la conclusion des ententes de financement. Par conséquent, l'effet de la hausse des taux d'intérêt sur les mises en chantier ne s'est pas pleinement fait sentir en 2022.

Le nombre croissant de projets d'immeubles dont le processus d'aménagement a été interrompu est un signe précurseur d'un ralentissement potentiel des mises en chantier. Les municipalités signalent que de plus en plus de proposant d'ensembles approuvés choisissent de reporter les dernières étapes de l'obtention de permis. Habituellement, ces étapes comprennent le paiement des droits d'aménagement ou d'autres dépenses qui nécessitent que le financement soit déjà réglé. Il est aussi probable que certains promoteurs attendent le moment propice pour s'assurer que l'ensemble sera viable ou donnera les rendements souhaités.

Le récent ralentissement de la construction résidentielle, en particulier pour les grands immeubles de logements collectifs, représente un risque supplémentaire pour l'abordabilité des logements dans la région. L'offre de logements neufs est nécessaire pour répondre à la demande actuelle et future. Pour favoriser l'augmentation de l'offre, les municipalités peuvent continuer de réduire les délais d'approbation, de réévaluer les caractéristiques d'urbanisme et d'accroître la certitude des frais gouvernementaux. D'autres ordres de gouvernement peuvent s'assurer que les options de financement demeurent accessibles. Ces efforts combinés peuvent contribuer à élargir la gamme de logements offerts aux ménages de la région.

Les stocks de logements achevés et invendus demeurent faibles

Les promoteurs plus prudents en 2022 qui ont entrepris un moins grand nombre d'ensembles résidentiels ont pu écouler une partie de leurs logements existants auprès des acheteurs. De fait, l'offre de logements achevés et invendus a diminué de 35 % en 2022 pour se chiffrer à 1 059 à la fin de l'année. Ce sont les stocks de copropriétés qui ont le plus diminué, avec une baisse de 57 %, tandis que ceux de maisons individuelles et de jumelés ont augmenté. Le prix relativement bas des copropriétés a probablement contribué à leur popularité accrue, vu la hausse des taux d'intérêt qui a réduit le budget des acheteurs.

La baisse des mises en chantier d'appartements en copropriété et l'interruption de l'aménagement de certains ensembles prévus en 2022 fait que les stocks ne risquent pas d'augmenter de beaucoup au cours des prochains trimestres. Vu la pratique actuelle consistant à vendre les copropriétés sur plan, l'accumulation d'un important stock de logements invendus est très improbable dans la RMR de Vancouver. Malgré la forte demande, moins de projets d'ensembles sont entrepris lorsque le prix demandé pour les logements dépasse les moyens des acheteurs.

EDMONTON



Taylor Pardy
Spécialiste principal, Analyse de marché

tpardy@cmhc-schl.gc.ca

« Edmonton a connu une forte hausse de la construction en 2022, surtout des logements locatifs traditionnels et des logements accessoires. »

FAITS SAILLANTS

- Dans l'ensemble, la construction résidentielle a augmenté pour la quatrième année de suite. En effet, l'amélioration de la conjoncture économique et la croissance démographique ont stimulé la demande de logements.
- La construction d'appartements expressément destinés à la location a beaucoup augmenté en 2022. Les ensembles situés près du centre-ville et dans les quartiers récemment aménagés en périphérie sont à l'origine de cette hausse.
- La souplesse accrue en matière de zonage a favorisé la construction de logements accessoires et de pavillons-jardins. Néanmoins, selon les estimations, le parc de logements de ce type correspond au tiers de celui des copropriétés offertes en location.

L'activité se redresse sur le marché du neuf grâce à l'amélioration de la conjoncture économique et à la forte migration

Les mises en chantier d'habitations ont terminé 2022 en force : elles s'élevaient à plus de 14 500, ce qui représente une augmentation de 16 % par rapport à l'année précédente. Les défis liés à la hausse du prix des intrants et au maintien en poste de la main-d'œuvre qualifiée demeurent parmi les préoccupations principales des constructeurs. Toutefois, ces facteurs ne semblent pas freiner le rythme de la construction. En fait, les mises en chantier d'habitations n'avaient pas été aussi élevées depuis 2013. Leur vigueur reflète le raffermissement de la demande, surtout attribuable aux facteurs suivants :

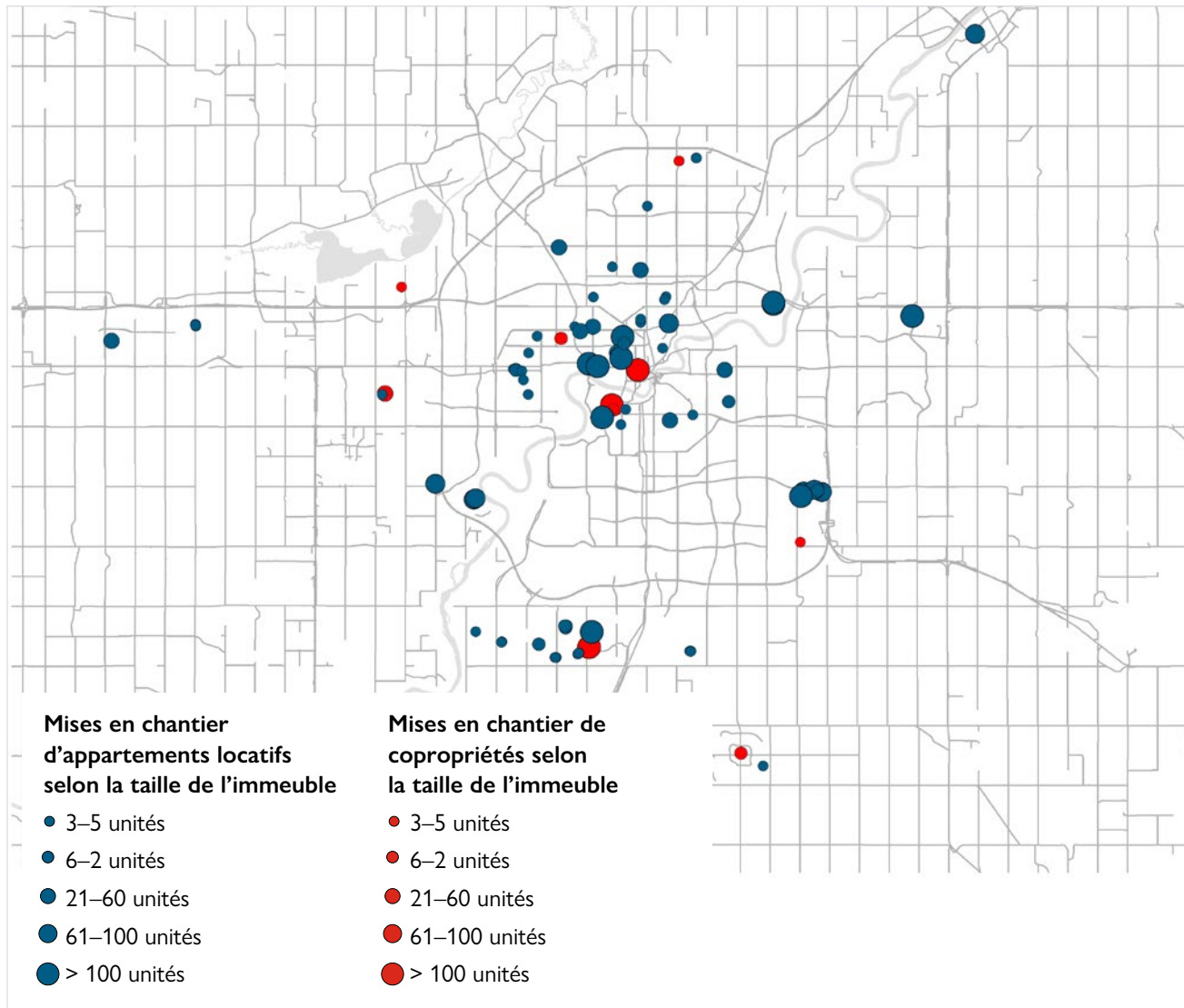
- l'amélioration des conditions du marché du travail;
- la forte migration internationale et interprovinciale;
- l'abordabilité relative de la région d'Edmonton par rapport aux autres grandes régions métropolitaines de recensement (RMR).

Les mises en chantier ont augmenté pour tous les modes d'occupation et tous les types de logements en 2022, sauf les jumelés. En effet, ceux-ci ont connu une diminution de 24 % par rapport à 2021. Les mises en chantier de maisons individuelles et de maisons en rangée ont augmenté respectivement de 8,3 % et de 4,5 %. La demande est en hausse et les stocks sont faibles dans ces segments de marché.

La construction d'appartements a particulièrement augmenté en 2022. Ces logements représentaient 46 % du nombre total de mises en chantier pour l'année. Environ 84 % des appartements mis en chantier en 2022 étaient construits expressément pour la location. Le reste, soit 16 %, était des copropriétés. En comparaison, la proportion moyenne sur 5 ans des appartements locatifs est de 46 %.

Ce revirement montre que les promoteurs ont changé de cap face aux prévisions de croissance record de la demande sur le marché locatif au cours de la dernière année (voir le Rapport sur le marché locatif de la SCHL publié en janvier 2023¹, RMR d'Edmonton). Entre-temps, les stocks d'appartements en copropriété n'ont pas suffisamment diminué pour que les promoteurs aient envie d'accroître les mises en chantier dans ce marché.

Figure 1 : Carte de la RMR de Edmonton, emplacements des mises en chantier d'appartements locatifs et de copropriétés en 2022



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

¹ <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/rental-market-report/rental-market-report-2022-fr.pdf?rev=fc1865db-acac-4be3-979a-e3074b4eb521>

Les appartements locatifs mis en chantier en 2022 étaient situés dans des secteurs plutôt variés (figure 1). Les nouveaux ensembles étaient généralement regroupés dans les quartiers près du centre-ville et de l'Université de l'Alberta, ainsi que dans les quartiers récemment aménagés en périphérie. Bien qu'ils aient été moins nombreux, les nouveaux ensembles d'appartements en copropriété étaient concentrés dans ces mêmes secteurs.

La grande majorité des ensembles de logements construits expressément pour la location étaient petits ou de faible hauteur (94 %). Cependant, on compte aussi quelques grands ensembles de logements locatifs traditionnels (6 %). Même s'ils ont été moins nombreux, ces grands ensembles représentaient 24 % du nombre total de logements mis en chantier en 2022.

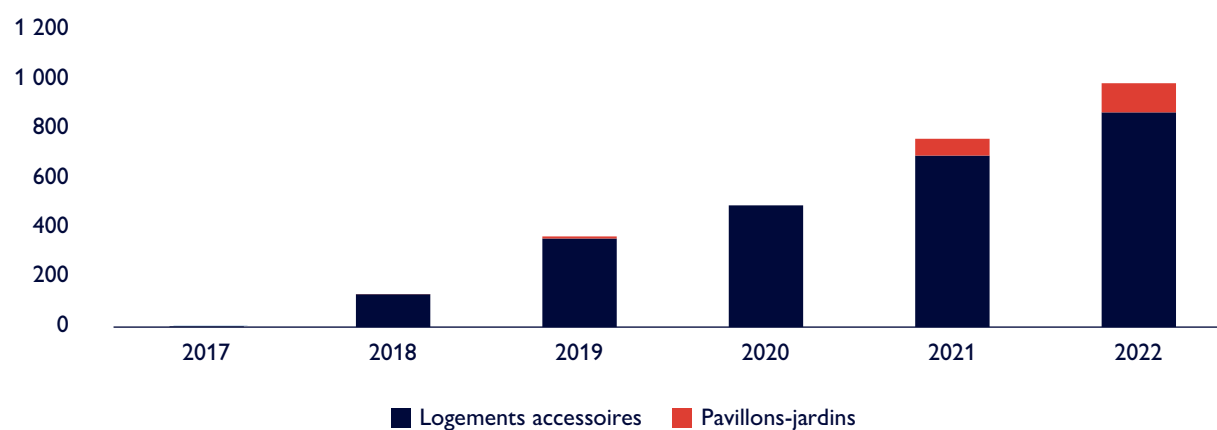
La tendance à la hausse de la construction de logements accessoires est stable et stimule l'offre sur le marché locatif

Dans les 2 derniers numéros du Rapport sur l'offre de logements, nous soulignons les efforts de la Ville d'Edmonton pour densifier l'utilisation des terrains en

zone urbaine. L'objectif est de promouvoir la densité et l'abordabilité grâce à une approche assouplie en matière de zonage. Plus précisément, les changements au zonage de catégorie RF1 (zone résidentielle de maisons individuelles) ont permis l'aménagement de duplex et de jumelés. Cet assouplissement s'ajoutait aux changements précédents qui autorisaient la construction de logements accessoires et de pavillons-jardins (maisons sur ruelle) dans les zones réservées aux maisons individuelles, aux duplex et aux maisons en rangée (voir le [Rapport sur l'offre de logements de la SCHL](#)² publié en mai 2022, RMR d'Edmonton).

Par conséquent, les projets de réaménagement visant à densifier les zones auparavant réservées aux maisons individuelles pouvaient aussi comprendre des logements accessoires. Ces logements accessoires permettent d'accroître la densité et, surtout, d'offrir d'autres options de location. La popularité des logements accessoires et des pavillons-jardins a continué de croître à mesure que ces changements ont été mis en œuvre. Le nombre annuel de mises en chantier de ces 2 types de logements locatifs était donc de près de 1 000 en 2022 (figure 2). De plus, d'autres formes d'ensembles résidentiels novateurs qui comprennent 3 ou 4 logements ont aussi gagné en popularité.

Figure 2 : Mises en chantier d'habitations — logements accessoires et pavillons-jardins, RMR d'Edmonton



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

² <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/housing-supply-report/housing-supply-report-2022-05-fr.pdf?rev=e66a4117-594f-4b3e-8477-c33f6e1e7766>

Un changement intéressant s'est produit en même temps que l'autorisation de ces logements en 2018. La Ville d'Edmonton a créé un registre pour faire le suivi des appartements accessoires (ou des pavillons-jardins) légaux (voir [Ville d'Edmonton – Registre des logements accessoires³](#); en anglais seulement). Elle a mis en place ce registre pour permettre au public de s'assurer que les logements accessoires dans leur collectivité sont légaux et sécuritaires.

Dans bien des RMR du Canada, le nombre de logements accessoires et de pavillons-jardins est inconnu ou sous-estimé. Par conséquent, il est difficile de connaître la taille exacte de l'ensemble du parc locatif. Il s'agit d'une lacune persistante dans les données qui complique l'analyse du marché locatif.

Nous avons maintenant une meilleure idée du nombre de logements de ce type sur le marché locatif d'Edmonton grâce à :

- la création du registre des logements accessoires en 2018;
- l'exonération temporaire de toutes les amendes pour les personnes qui choisissent volontairement de demander un permis pour leurs logements accessoires existants.

On compte environ 8 333 logements accessoires, ce qui représente à peu près le tiers du parc de copropriétés offertes en location (tableau 1). Ce nombre n'est pas négligeable. Les logements accessoires et les pavillons-jardins pourraient représenter une part importante de l'offre de nouveaux logements locatifs, à mesure que la croissance démographique se poursuit et que la demande de logements locatifs augmente.

Tableau 1 : Taille estimative du parc locatif par type de logement, RMR d'Edmonton

Type	Maisons individuelles	Jumelés	Maisons en rangée	Appartements	Total
Nombre de logements accessoires inscrits	6 593	1 004	241	-	7 838
Pavillons-jardins	246	-	-	-	246
Taille de l'univers des logements locatifs traditionnels	-	-	9 036	78 791	87 827
Taille de l'univers des appartements en copropriété offerts en location	-	-	-	23 444	23 444
Taille estimative du parc locatif	6 839	1 004	9 277	102 235	119 355

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs, Edmonton)

Remarque : Le « logement principal » désigne le type de logement dans lequel se trouve le logement accessoire.

³ <https://data.edmonton.ca/Urban-Planning-Economy/Secondary-Suites-Completed-Permits-/q3qs-7g3d>

CALGARY



Taylor Pardy
Spécialiste principal, Analyse de marché

tpardy@cmhc-schl.gc.ca

« Les mises en chantier ont augmenté pour la quatrième année de suite et ont atteint un record en 2022, selon les données remontant à 1961. »

FAITS SAILLANTS

- Dans l'ensemble, la construction résidentielle s'est accrue pour la quatrième année de suite. En effet, la faiblesse des stocks, la croissance démographique et l'amélioration de la conjoncture économique ont stimulé l'activité.
- La construction d'appartements locatifs traditionnels et d'appartements en copropriété a beaucoup augmenté en 2022. Ces logements sont concentrés près du centre-ville et dans les nouveaux quartiers.
- Une plus grande souplesse en matière de zonage dans les quartiers à faible densité a favorisé la construction de logements accessoires et de pavillons-jardins en 2022. Les mises en chantier de ces types de logements étaient 4 fois plus élevées qu'en 2021.

L'activité se redresse sur le marché du neuf grâce à l'amélioration de la conjoncture économique et à la forte migration

La construction résidentielle à Calgary a atteint un record en 2022 : 17 306 habitations ont été mises en chantier, un peu plus que le record précédent de 2014. Le rythme des mises en chantier en 2022 reflète l'amélioration de l'économie et la croissance démographique. Voici quelques-uns des facteurs qui ont contribué à ce nouveau record de mises en chantier :

- l'amélioration des conditions d'emploi, plus importante à Calgary que dans les autres régions métropolitaines de recensement (RMR) de l'Alberta;
- un taux de chômage qui se maintient à un creux cyclique et une forte augmentation du salaire hebdomadaire moyen;
- des bilans records pour la migration internationale et interprovinciale, comparables aux niveaux du milieu des années 2010;
- l'abordabilité relative de la région de Calgary par rapport aux autres grandes RMR.

Les constructeurs de Calgary continuent d'avoir les mêmes préoccupations que ceux des autres marchés de l'Alberta : la résilience de la demande face à la hausse des taux hypothécaires, ainsi que l'attraction et le maintien en poste d'une main-d'œuvre qualifiée. Les problèmes liés à la chaîne d'approvisionnement sont moins préoccupants que l'an passé.

En 2022, les mises en chantier ont augmenté pour tous les types de logements et tous les modes d'occupation. Les segments des maisons en rangée et des appartements ont connu les plus fortes hausses des mises en chantier par rapport à 2021. Les deux ont vu leur activité s'accroître de 23 %.

C'était la deuxième année de suite où les mises en chantier d'habitations augmentaient pour tous les types de logements. Le marché s'est fortement redressé, car la pandémie a perdu en intensité. Cette reprise a fait descendre les stocks à des niveaux inégalés depuis 2013. Parallèlement, la tendance de la croissance de l'offre de logements neufs a changé par rapport aux sommets annuels antérieurs de construction résidentielle (tableau 1). Par exemple, l'importance des mises en chantier de maisons individuelles et de la croissance en périphérie est nettement moins marquée en 2022 qu'en 2006. Les mises en chantier reflètent maintenant une diversité accrue de types de logements.

Tableau 1 : Mises en chantier d'habitations par type de logement, sommets antérieurs de la construction résidentielle, RMR de Calgary

Type de logement	Maisons individuelles	Jumelés	Maisons en rangée	Appartements	Total
Mises en chantier en 2006	10 482 (61 %)	1 132 (7 %)	1 021 (6 %)	4 411 (26 %)	17 046
Mises en chantier en 2014	6 494 (38 %)	1 506 (9 %)	2 397 (14 %)	6 734 (39 %)	17 131
Mises en chantier en 2022	5 752 (33 %)	1 560 (9 %)	2 244 (13 %)	7 750 (45 %)	17 306

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

La proportion de mises en chantier d'appartements a augmenté considérablement. Les appartements représentaient 45 % du nombre total de mises en chantier en 2022, contre seulement 26 % en 2006. Plus de la moitié des appartements mis en chantier dans la dernière année sont des copropriétés. Ce segment de marché connaît un regain d'activité après le creux touché en 2020 lors de la pandémie. L'ouverture de nouveaux chantiers témoigne de l'amélioration rapide des conditions du marché. Cette amélioration a réduit les stocks d'appartements en copropriété à des creux cycliques.

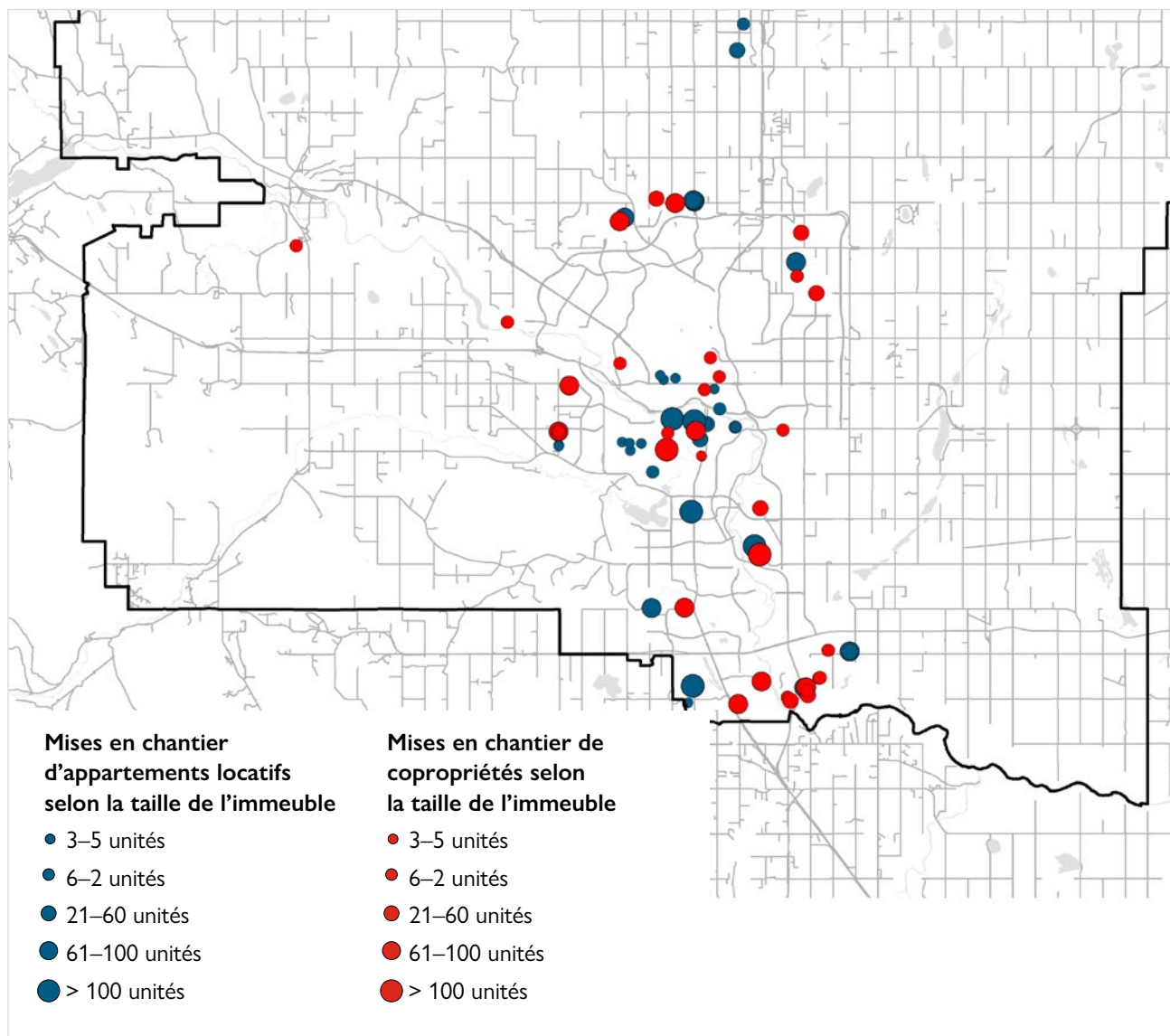
Les logements locatifs traditionnels représentaient également une part importante (45 %) du nombre total de mises en chantier d'appartements en 2022. En fait, selon les données remontant à 1990, les mises en chantier

de logements locatifs ont atteint un niveau record (3 505) en 2022. Le nombre de logements en construction a également atteint un sommet record (6 500). Cet intérêt renouvelé pour le marché locatif rappelle celui des années 1970. Selon les récentes estimations de la SCHL, ce regain survient à un moment où la demande de logements locatifs est très forte à Calgary, où le taux d'inoccupation n'est que de 2,7 % (voir le [Rapport sur le marché locatif de la SCHL](#) publié en janvier 2023³, RMR de Calgary).

Les immeubles d'appartements locatifs mis en chantier en 2022 sont généralement situés près du centre-ville et dans les quartiers récemment aménagés en périphérie (figure 1). Environ 23 % des logements mis en chantier se trouvaient dans des tours d'habitation, tandis que les 77 % restants étaient dans des immeubles de faible hauteur.

³ <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/rental-market-report/rental-market-report-2022-fr.pdf?rev=fc1865db-acac-4be3-979a-e3074b4eb521>

Figure 1 : Carte de la RMR de Calgary, emplacements des mises en chantier d'appartements locatifs et de copropriétés en 2022



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Les logements accessoires et les maisons sur ruelle représentent une nouvelle source d'offre de logements locatifs

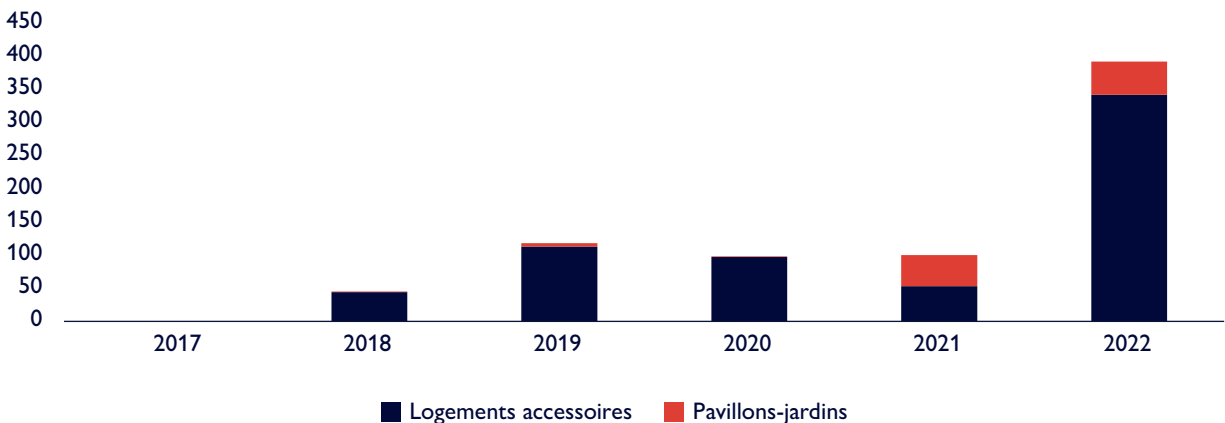
Comme la Ville d'Edmonton, la Ville de Calgary a pris des mesures au cours des dernières années pour promouvoir la densité, l'abordabilité et la diversification de l'offre sur le marché locatif. La Ville a mis l'accent sur les quartiers existants et nouveaux.

En 2018, la Ville a commencé à modifier les règles de zonage dans les quartiers à faible densité. L'objectif est de faciliter l'aménagement de logements accessoires et de pavillons-jardins afin d'augmenter l'offre de logements locatifs neufs. Plus particulièrement, la Ville a pris des mesures pour que les logements accessoires et les pavillons-jardins soient permis ou discrétionnaires dans certaines catégories de zonage (voir [Ville de Calgary, Exigences relatives aux permis d'aménagement des logements accessoires](#);⁴ en anglais seulement).

Depuis la mise en œuvre de ces changements, la popularité de ces types de logements a beaucoup augmenté. Cependant, la pandémie a forcé l'interruption temporaire des mises en chantier en 2020 et en 2021. Au total, plus de 392 logements accessoires et pavillons-jardins ont été mis en chantier en 2022, alors qu'il n'y en avait aucun en 2017.

La Ville a également créé son propre registre des logements accessoires. Le public peut utiliser le registre pour s'assurer que les logements sont légaux, conformes au code et sécuritaires (voir le [Registre des logements accessoires de la Ville de Calgary](#);⁵ en anglais seulement). Les propriétaires de logements accessoires existants ont jusqu'à la fin de 2023 pour s'assurer que leur logement est conforme au code. Cette date limite s'applique également à l'obtention des permis et à l'enregistrement sans pénalité. Depuis sa création, le registre connaît une croissance importante. Cette croissance semble se stabiliser et peut nous donner une meilleure idée de la taille du parc locatif avec ces types de logements.

Figure 2 : Mises en chantier d'habitations — logements accessoires et pavillons-jardins, RMR de Calgary



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

⁴ <https://www.calgary.ca/development/home-building/secondary-suite-permits.html#backyard>

⁵ <https://secondariesuites.calgary.ca/>

À Calgary, on compte 9 108 logements accessoires et pavillons-jardins, selon les estimations. Ce nombre représente environ un tiers de l'univers des copropriétés offertes en location et un dixième de l'univers des logements locatifs traditionnels (tableau 2)⁶. Néanmoins, la majeure partie du stock de logements accessoires et de pavillons-jardins est composée d'anciens logements illégaux. Les mises en chantier de ce type de logements semblent à

la hausse. Par conséquent, ces unités pourraient contribuer à accroître l'offre de logements locatifs, ce dont la ville aura grandement besoin.

Les perspectives pour la région de Calgary se sont considérablement améliorées au cours de la dernière année. Dans ces conditions, toute nouvelle façon d'accroître l'offre de logements pour la population croissante sera très importante.

Tableau 2 : Taille estimative du parc locatif par type de logement, RMR de Calgary

Type de logement	Maisons individuelles	Jumelés	Maisons en rangée	Appartements	Total
Nombre de logements accessoires inscrits	9 108	-	-	-	9 108
Taille de l'univers des logements locatifs traditionnels	-	-	4 358	48 285	52 643
Taille de l'univers des appartements en copropriété offerts en location	-	-	-	29 003	29 003
Taille estimative du parc locatif	9 108	-	4 358	77 288	90 754

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs, Calgary)

⁶ Remarque : Le registre des logements accessoires de la Ville de Calgary ne fait pas de distinction entre les types de logements. Les estimations pour ces logements sont donc regroupées dans la catégorie des maisons individuelles au tableau 2.

TORONTO



Dana Senagama
Spécialiste principal,
Connaissance du marché
dsenagam@cmhc-schl.gc.ca



Olga Golozub
Analyste principale,
Connaissance du marché
ogolozub@cmhc-schl.gc.ca

« La construction s'intensifie, mais les arrêts de travail et les problèmes d'approvisionnement empêchent l'achèvement de nombreux logements. »

FAITS SAILLANTS

- À la fin de 2022, les stocks de logements achevés et invendus ont atteint 530 unités. Ce nombre arrive au deuxième rang des niveaux les plus bas jamais enregistrés.
- Le nombre total de mises en chantier a augmenté même si les achèvements n'ont pas suivi le rythme. Cette hausse est attribuable à la vigueur des ventes sur plan de copropriétés au cours des 2 dernières années.
- Les mises en chantier d'appartements expressément destinés à la location ont baissé, probablement parce que la hausse des coûts de financement a empêché la construction de certains immeubles.
- En 2022, le nombre total de logements en construction a atteint un sommet historique, soit plus de 100 000 unités. Les copropriétés et les appartements locatifs représentaient 85 % de ces logements.

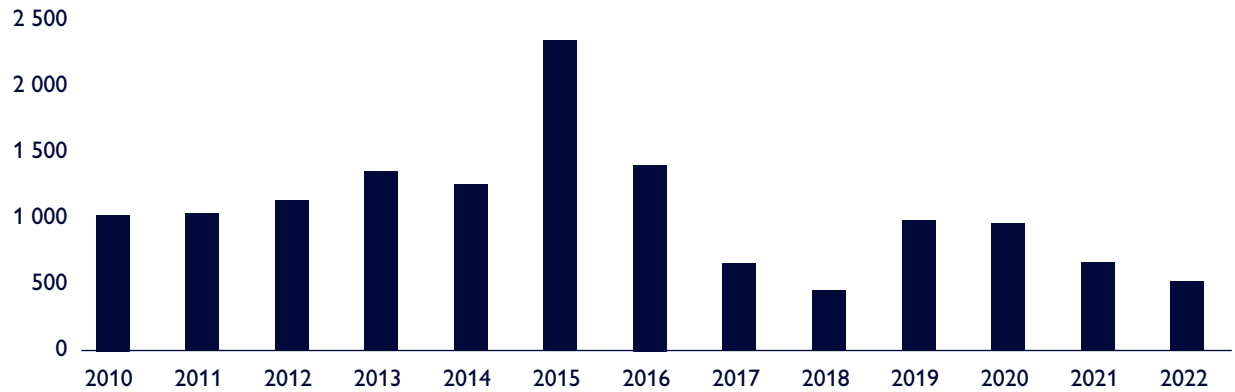
Le nombre de logements en stock en 2022 est le deuxième parmi les plus bas jamais enregistrés

Même si la construction résidentielle a augmenté l'an dernier, l'offre de logements récemment achevés disponibles à l'achat a été faible. Elle a touché son deuxième niveau parmi les plus bas jamais enregistrés. À la fin de 2022, les stocks de logements achevés et invendus comptaient seulement 530 unités (figure 1).

Les promoteurs auront toujours un nombre limité de logements disponibles à la vente après l'achèvement d'un ensemble résidentiel. En effet, la construction débute seulement lorsque 80 % des logements ont été vendus sur plan.

Les stocks étaient exceptionnellement bas en 2022, surtout en raison d'une baisse globale du nombre de logements achevés. Cette baisse a aggravé la pénurie de logements dans l'ensemble de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto. La forte croissance démographique attribuable à la reprise de l'immigration a poussé un nombre accru de ménages à chercher un logement prêt à l'occupation.

Figure 1 : Stocks de logements achevés et non écoulés à la fin de l'année, tous types de logements, RMR de Toronto



Source : SCHL

Les mises en chantier ont augmenté malgré la baisse du nombre d'achèvements

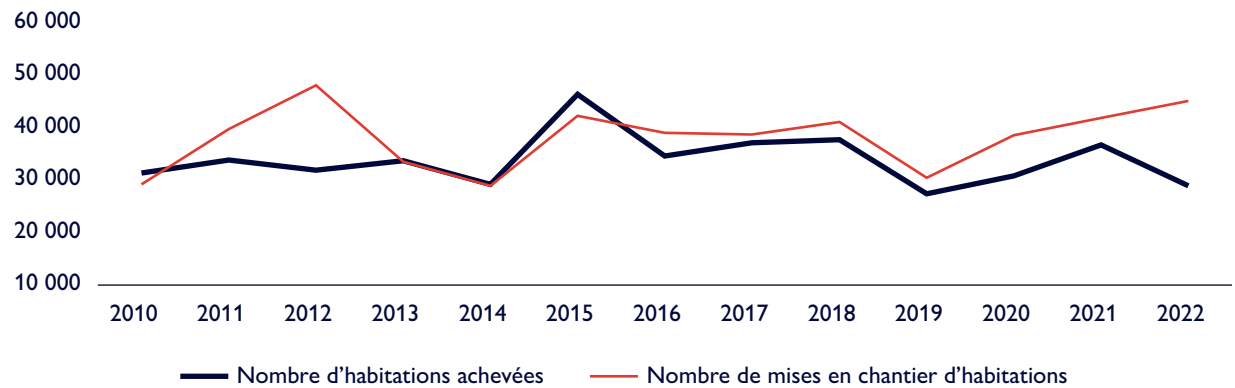
Dans la RMR de Toronto, le nombre total de mises en chantier d'habitations a augmenté de plus de 7 % en 2022 par rapport à 2021. La plupart des logements commencés étaient des appartements. Cette forte hausse des mises en chantier en 2022 résulte des nombreuses ventes sur plan conclues avant le début de la pandémie. Certains projets d'ensembles résidentiels dont la mise en chantier était prévue en 2020 ou en 2021 ont été retardés en raison de diverses restrictions liées à la pandémie et à la pénurie de main-d'œuvre.

Conformément aux tendances de la construction dans la RMR de Toronto, la plupart des logements mis en chantier en 2022 étaient des appartements (72 %). Seulement 14 % des logements commencés étaient des maisons individuelles. La plupart des appartements mis en chantier se situaient

dans la ville de Toronto, mais les régions de Peel et de York ont aussi enregistré des hausses notables. Le prix élevé des logements et des terrains a incité les promoteurs à construire des appartements en copropriété dans les banlieues. Le prix moyen des appartements en copropriété est souvent beaucoup plus bas en périphérie qu'au sein même de la ville de Toronto.

Bien que les mises en chantier aient augmenté l'an dernier, le nombre total de logements achevés en 2022 était inférieur à la moyenne historique sur 20 ans, qui se situe à 34 000. La grève de la construction en Ontario au milieu de 2022, les retards dans la chaîne d'approvisionnement et la pénurie de main-d'œuvre qualifiée ont perturbé le secteur de la construction au cours de l'année. Il en est résulté une baisse de 20 % du nombre de logements achevés, qui est passé de 37 000 en 2021 à environ 29 000 en 2022 (figure 2).

Figure 2 : Nombre annuel de mises en chantier et achèvements d'habitations, RMR de Toronto



Source : SCHL

Les mises en chantier et les achèvements d'appartements locatifs en 2022 vont à l'encontre de la tendance

Alors que l'activité s'est accrue dans d'autres segments, les mises en chantier d'appartements locatifs traditionnels ont diminué de 7 % pour se chiffrer à environ 4 500 en 2022. C'était la deuxième baisse annuelle de suite des mises en chantier d'appartements locatifs. Les coûts de financement ont augmenté en raison de la hausse des taux d'intérêt, ce qui a probablement freiné la mise en chantier de certains ensembles locatifs.

Comme sur le marché de la propriété, les interruptions de travail et les retards dans la chaîne d'approvisionnement ont empêché l'achèvement d'ensembles sur le marché locatif. Le nombre d'appartements locatifs achevés (3 440) a diminué de près de 20 % en 2022 par rapport à 2021.

Il s'est construit des logements un peu partout dans la région, malgré la baisse des achèvements d'appartements locatifs en 2022. Une grande partie des logements achevés sont situés dans la ville de Toronto, mais bon nombre ont aussi été achevés dans la région de Peel (Brampton et Mississauga). La proximité du centre-ville de Toronto et la qualité des transports en commun entre les grandes villes de la région de Peel ont continué d'attirer de nombreux locataires dans cette région.

Nombre record de logements en construction en 2022

À la fin de 2022, le nombre total de logements en construction a atteint un record, soit plus de 100 000 logements. La majorité des logements en construction étaient des appartements (85 %). La plupart des ensembles d'appartements mis en chantier dans la ville de Toronto en 2022 étaient grands; ils avaient un nombre élevé d'étages. Il y avait en moyenne 175 logements par immeuble.

La construction de ces grands immeubles est souvent longue (tableau 1). Par exemple, le temps moyen pour achever un immeuble d'appartements dans la ville de Toronto et à Mississauga était d'un peu plus de 2 ans en 2022 (les régions de Toronto et de Mississauga ont la

plus forte concentration d'immeubles d'appartements). De plus, les arrêts de travail et les problèmes liés à la chaîne d'approvisionnement qui ont caractérisé la majeure partie de 2022 ont probablement contribué à retarder l'achèvement des logements.

Tableau 1 : Nombre moyen de logements mis en chantier par immeuble (immeubles d'appartements)

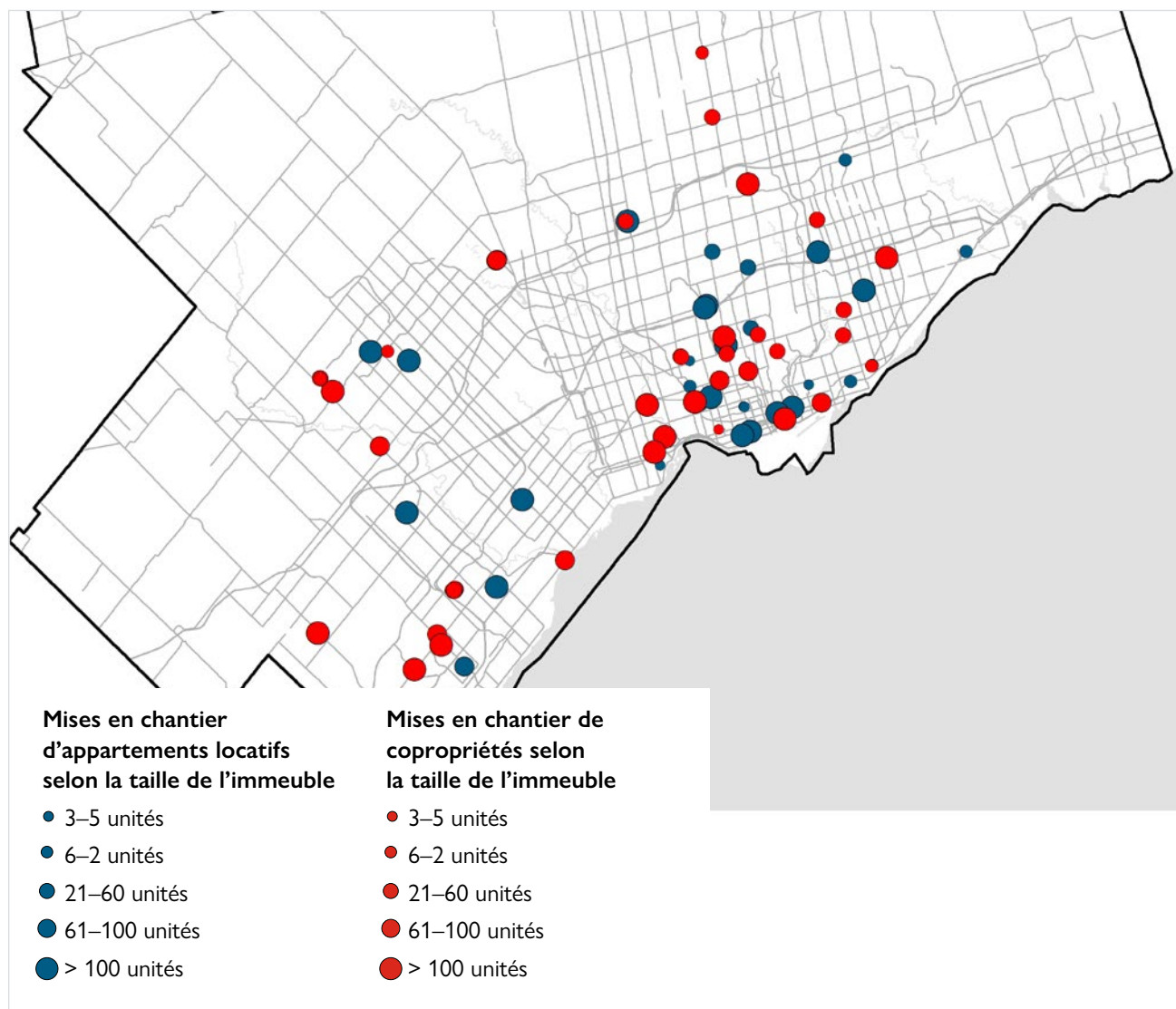
Municipalité	Nombre moyen d'appartements par immeuble		Durée moyenne de la construction (mois)	
	2021	2022	2021	2022
Vaughan	280,1	393,1	19,4	18,0
Markham	210,6	258,0	35,2	18,0
Toronto City	134,2	179,9	26,2	24,9
Mississauga	417,9	176,5	30,6	26,1
Oakville	212,6	141,6	16,3	16,5

Source : SCHL

Parce que les délais de construction se prolongent pour un nombre croissant de tours d'habitation, les ressources disponibles seront plus limitées pour les futures mises en chantier. La main-d'œuvre et le capital disponibles pour

réaliser de nouveaux projets d'ensembles résidentiels sont limités dans la RMR de Toronto. Il faut résorber les arriérés de construction avant d'ouvrir de nouveaux chantiers qui permettront d'accroître davantage l'offre de logements.

Figure 3 : Carte de la RMR de Toronto, emplacements des mises en chantier d'appartements locatifs et de copropriétés en 2022



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

OTTAWA



Lukas Jasmin-Tucci
Analyste principal, Analyse de marché

ljasmint@cmhc-schl.gc.ca

« Avec le niveau élevé des prix et la hausse des taux d'intérêt, les copropriétés et les logements locatifs sont plus recherchés, ce qui a stimulé la construction dans ces segments du marché. »

FAITS SAILLANTS

- La construction résidentielle a dépassé le sommet atteint l'an dernier grâce à la vigueur du marché locatif et du marché de la copropriété.
- Les mises en chantier de maisons individuelles et en rangée ont fortement diminué. Cette baisse reflète le ralentissement de la demande attribuable à la hausse des coûts liés à l'achat d'une propriété.
- Le stock de maisons individuelles et en rangée neuves et invendues est demeuré près de la moyenne des dernières années. Les constructeurs se sont ajustés à la réduction de la demande pour ces produits.
- La densification se poursuit dans la région. C'est la première fois en plus de 20 ans que la part des mises en chantier d'appartements dépasse celle des maisons individuelles et en rangée. L'activité a été concentrée dans les secteurs centraux où l'on construit des immeubles de plus en plus grands.

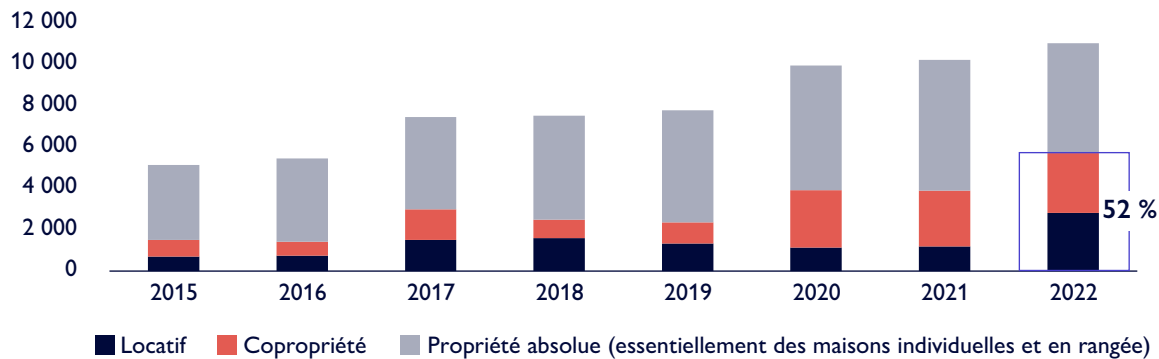
La construction franchit un nouveau sommet en 2022

En 2022, la construction résidentielle a battu un nouveau record dans la partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau (ci-après appelée région d'Ottawa). Les mises en chantier ont atteint 11 032 unités, une hausse de 8 % par rapport au sommet de l'an dernier. Cette augmentation est attribuable au bond enregistré dans le segment locatif et à la vigueur du segment de la copropriété.

En fait, c'est la première fois en plus de 20 ans que la part des mises en chantier d'appartements locatifs et en copropriété dépasse celle des maisons individuelles et en rangée. Ensemble, les appartements comptaient pour plus de 50 % des mises en chantier en 2022 (figure 1).

Figure 1 : Les appartements occupent une part grandissante des mises en chantiers

Mises en chantier — région d'Ottawa



Source : SCHL

La construction de logements locatifs bondit

Les mises en chantier de logements locatifs ont plus que doublé par rapport à 2021. Cette réponse des constructeurs fait écho à une forte demande locative soutenue par :

- l'accès limité des ménages locataires à la propriété vu les coûts élevés d'achat d'une propriété;
- une forte immigration;
- le retour des étudiants sur les campus.

En 2022, le taux d'inoccupation sur le marché locatif a ainsi diminué pour s'établir à 2,1 % et le niveau des loyers a connu une forte augmentation. Par ailleurs, la pandémie a aussi retardé la mise en chantier de plusieurs projets de grande taille, qui ont finalement démarré en 2022. L'ensemble de ces facteurs s'est traduit par un niveau exceptionnel d'activité dans le segment locatif.

L'activité est forte du côté de la copropriété

Les mises en chantier de copropriétés ont établi un niveau record en 2022, dépassant de 7 % le sommet de 2021. Avec la hausse des taux d'intérêt et le niveau élevé des prix, les coûts liés à l'achat d'une propriété ont augmenté. Une partie de la demande s'est donc dirigée vers des habitations moins chères, comme la copropriété.

Du côté des stocks de copropriétés, seulement 17 unités neuves demeuraient invendues dans la région en date de décembre 2022. Ce nombre est similaire à ce qui a été observé en 2021, mais nettement inférieur à la moyenne

des 5 dernières années. Ces faibles stocks, malgré les forts niveaux de construction enregistrés récemment, témoignent de la demande soutenue pour ce marché dans la région.

Cependant, l'activité pourrait s'essouffler au cours des prochaines années, tant du côté de la copropriété que des logements locatifs. Ce ralentissement risque de se produire au fur et à mesure que le financement des nouveaux projets sera touché par la hausse des taux d'intérêt (voir l'[aperçu de la construction résidentielle dans les plus grandes RMR du Canada](#)).

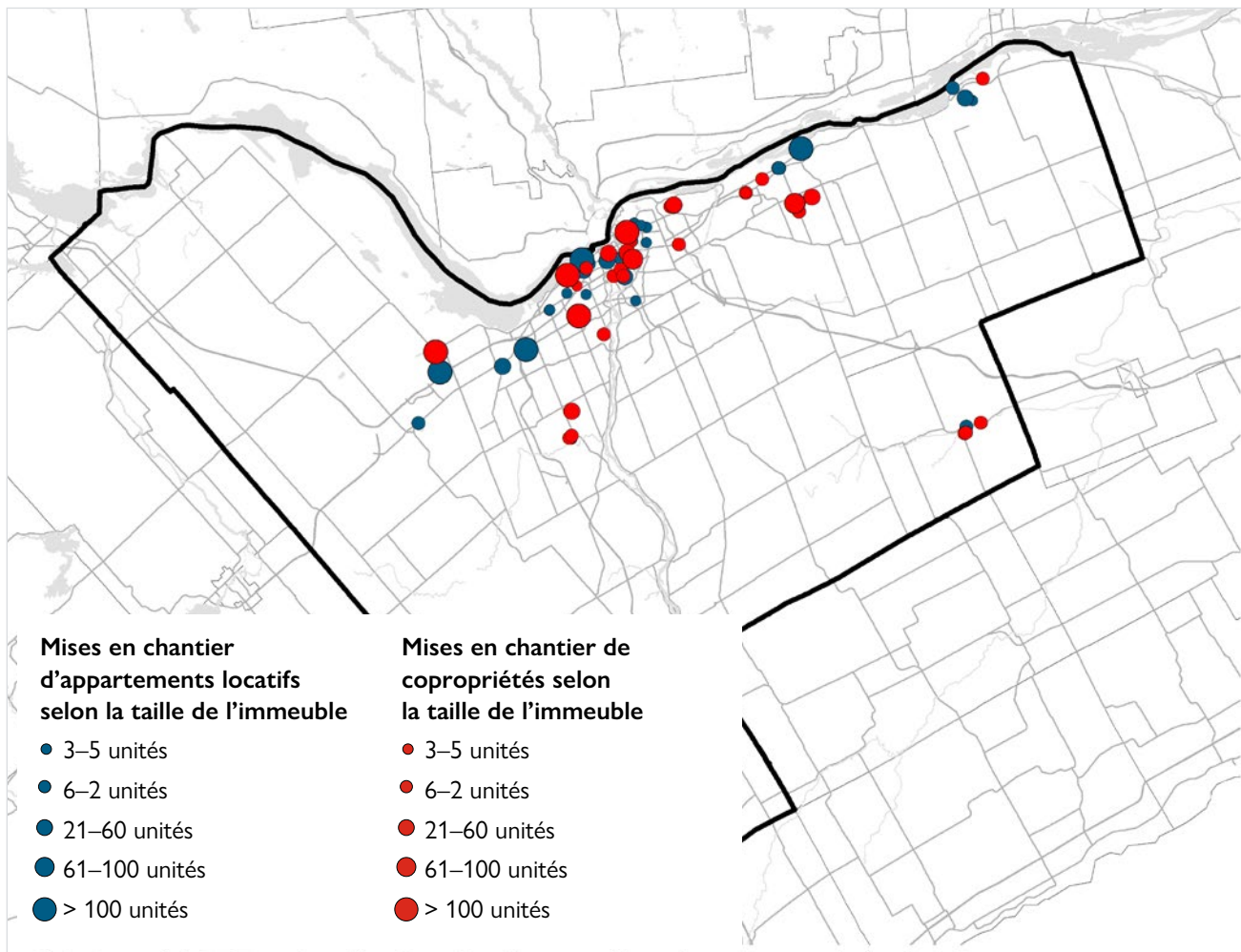
La densification se poursuit dans les secteurs centraux, mais aussi en banlieue

La construction d'appartements a continué de croître plus rapidement à l'intérieur de la ceinture verte qu'à l'extérieur. En effet, plusieurs des immeubles locatifs et en copropriété de grande taille ont été mis en chantier dans les quartiers centraux d'Ottawa (voir figure 2), en particulier le long des lignes existantes du O-train et de son futur tracé. Ils sont notamment concentrés dans ces secteurs :

- Westboro North/Tunney's Pasture (locatif et copropriété)
- West Centretown/Fisher Park (locatif et copropriété)
- Iris/Queensway Terrace/Whitehaven (locatif et copropriété)
- Basse-ville (copropriété)
- Centre-ville (locatif et copropriété)

La densification s'opère aussi à l'extérieur de la ceinture verte, où la construction d'appartements a progressé en 2022.

Figure 2 : Carte de la RMR de Ottawa, emplacements des mises en chantier d'appartements locatifs et de copropriétés en 2022



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

La densification s'observe aussi dans la taille de plus en plus grande des immeubles construits dans la région

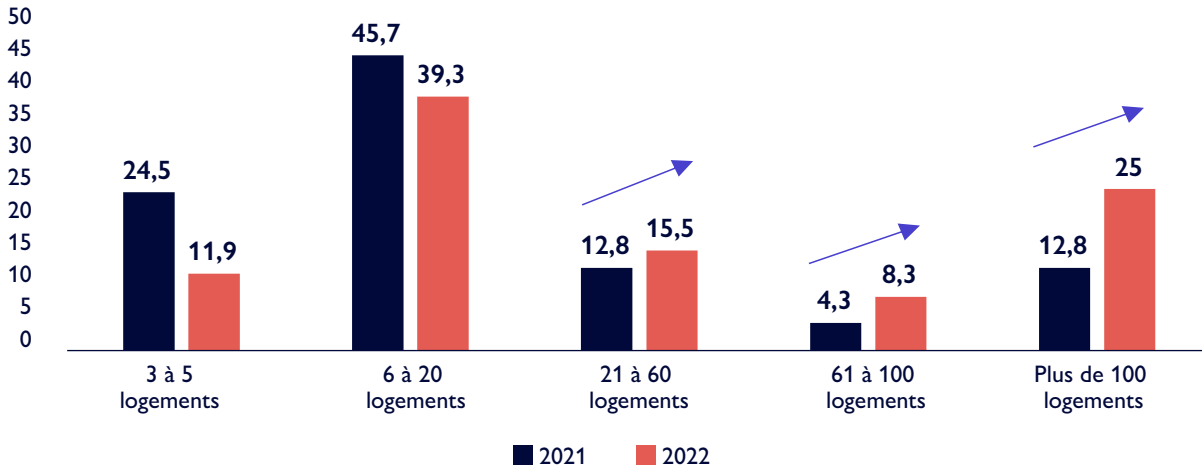
En 2022, la tendance à la hausse de la taille des immeubles, selon la hauteur et le nombre d'unités, s'est poursuivie. Une fois de plus, la construction des immeubles d'appartements s'est concentrée dans les secteurs centraux particulièrement denses où les terrains coûtent généralement plus cher. Dans ce contexte, les constructeurs ont tendance à augmenter le nombre d'étages et d'unités afin de rentabiliser leur projet.

De pair avec la volonté de densifier le territoire de la région, cela contribue à expliquer l'augmentation de la taille des immeubles en 2022.

En effet, la part des immeubles de plus de 20 logements dans les mises en chantier a augmenté de façon importante, en particulier ceux de plus de 100 unités (figure 3). Nous avons aussi observé une augmentation de la hauteur moyenne des immeubles, qui est passée de 5,1 étages en 2021 à 7,3 étages en 2022. Environ 10 % des immeubles mis en chantier avaient plus de 20 étages en 2022, ce qui est nettement supérieur à ce qui avait été observé en 2021.

Figure 3 : Des immeubles de plus en plus grands

Part (%) des immeubles d'appartements mis en chantier selon la taille de l'immeuble — région d'Ottawa



Source : SCHL

La construction de maisons individuelles et en rangée a ralenti

Durant la pandémie, la demande de maisons individuelles et en rangée s'était intensifiée tant sur le marché de la revente que sur le marché du neuf. Les mises en chantier avaient ainsi atteint un niveau record en 2021. En 2022, avec la hausse des coûts d'acquisition d'une propriété, la demande a ralenti.

Par ailleurs, les maisons en rangée ont longtemps été abordables comparativement aux copropriétés, mais l'écart de prix entre les deux s'est creusé. La demande s'est donc davantage tournée vers les copropriétés ou vers la location.

Dans ce contexte, les mises en chantier de maisons individuelles ont diminué de 22 % pour s'établir légèrement en deçà de la moyenne des 5 dernières années. Les maisons en rangée ont pour leur part baissé de 9 %, mais sont restées au-delà de la moyenne des 5 dernières années. Ensemble, elles continuent toutefois de représenter près de la moitié des unités mises en chantier dans la région d'Ottawa.

Le stock de maisons individuelles et en rangée neuves et invendues est toutefois demeuré près de la moyenne des dernières années. Les constructeurs se sont ainsi adaptés à la réduction de la demande pour ces produits.

Les mises en chantier de maisons individuelles et en rangée demeurent concentrées en banlieue

En 2022, la majorité des mises en chantier de maisons individuelles et en rangée étaient encore concentrées dans les zones urbaines situées en bordure extérieure de la ceinture verte, soit :

- Barrhaven
- Gloucester/ Western Orléans
- Kanata/Stittsville

La construction de ces types de maisons a aussi été importante du côté des zones rurales Ouest d'Ottawa et de Clarence-Rockland.

Le ralentissement des mises en chantier de maisons individuelles a été généralisé dans ces secteurs cette année. Pour les maisons en rangée, seule la périphérie Est a enregistré une hausse d'activité. Les mises en chantier dans les autres secteurs ont baissé ou sont demeurées stables.

MONTRÉAL



Francis Cortellino
Spécialiste principal, Connaissance du marché

fcortell@cmhc-schl.gc.ca

« Que ce soit pour les maisons, les logements locatifs ou les copropriétés, presque tous les grands secteurs géographiques de la région de Montréal ont enregistré une baisse des mises en chantier en 2022. »

FAITS SAILLANTS

- Les mises en chantier de maisons en propriété absolue (maisons individuelles, jumelées et en rangée) ont baissé dans la grande majorité des municipalités du Grand Montréal. L'essoufflement de la demande d'habitations de grande taille et la hausse du coût de construction de ces logements sont les principaux responsables de ce repli.
- La construction de logements locatifs était en baisse dans tous les grands secteurs de la RMR. La récente hausse des coûts de financement pour les promoteurs, combinée aux autres hausses de coûts qui ont eu lieu pendant la pandémie, a ralenti l'aménagement de nouveaux ensembles en 2022.
- À Montréal, des secteurs comme Ville-Marie et Côte-des-Neiges ont affiché un recul important des mises en chantier d'unités locatives. Malgré le retour à une certaine normalité de la demande provenant des migrants internationaux et des étudiants, ces zones continuent d'afficher des taux d'inoccupation supérieurs à la période pré-pandémique.
- La construction de copropriétés est demeurée faible en 2022. Par contre, en omettant le centre-ville de Montréal, les mises en chantier pour ce produit auraient affiché une hausse dans le reste de la RMR.

Le rebond est terminé pour les mises en chantier de maisons en propriété absolue

En 2021, les mises en chantier ont atteint des niveaux historiques grâce à la construction d'appartements locatifs et de maisons. Elles ont toutefois diminué en 2022. Environ 24 000 logements ont été mis en chantier, un recul de 25 %. Ce résultat nous éloigne donc du nombre de mises en chantier nécessaires afin de retrouver l'abordabilité sur le marché immobilier québécois et montréalais.

Cependant, le nombre de mises en chantier demeurait semblable aux niveaux obtenus avant le début de la pandémie.

Le recul des mises en chantier variait aussi grandement selon le type d'habitation. La construction de maisons en propriété absolue a baissé de 38 %, la plus forte diminution parmi tous les types de logements. Seulement 3 160 maisons ont été construites en 2022, le plus faible niveau jamais enregistré.

Durant la pandémie, les mesures sanitaires et les nouvelles possibilités de télétravail avaient créé un engouement pour les habitations de grande taille, comme les maisons. Les mises en chantier pour ce type de produit avaient donc augmenté dans près de 6 municipalités sur 10 du Grand Montréal en 2021.

Certaines villes un peu plus aux extrémités du territoire montréalais, comme Saint-Colomban, Saint-Jérôme et Lavaltrie, avaient d'ailleurs enregistré des gains importants. Les terrains y sont souvent moins coûteux.

Cependant, au cours des derniers trimestres, la demande s'est essouffée pour ce type de logement. En effet, plusieurs ménages qui désiraient faire l'acquisition d'une maison neuve avaient déjà effectué leur achat.

L'Indice des prix de la construction de bâtiments de Statistique Canada indique une forte hausse du coût de construction au cours des derniers trimestres. Ainsi, le marché est sans doute devenu hors de la portée d'un nombre croissant d'acheteurs potentiels en raison de problèmes d'abordabilité.

En 2022, la tendance s'est inversée : la construction de maisons était en baisse dans près de 7 municipalités sur 10. Les pertes les plus marquées se trouvaient entre autres dans les villes qui avaient connu des gains importants en 2021.

Finalement, 470 maisons neuves étaient encore invendues à la fin de 2022. Ce stock se trouvait principalement sur la Rive-Nord de Montréal, secteur où se concentre la construction de ce type de propriétés.

Les 470 unités invendues demeurent inférieures à la moyenne des 20 dernières années (environ 700). Il ne faut toutefois pas oublier que les mises en chantier de maisons ont drastiquement diminué depuis le début des années 2000.

Après des années records, moins d'appartements locatifs ont été mis en chantier

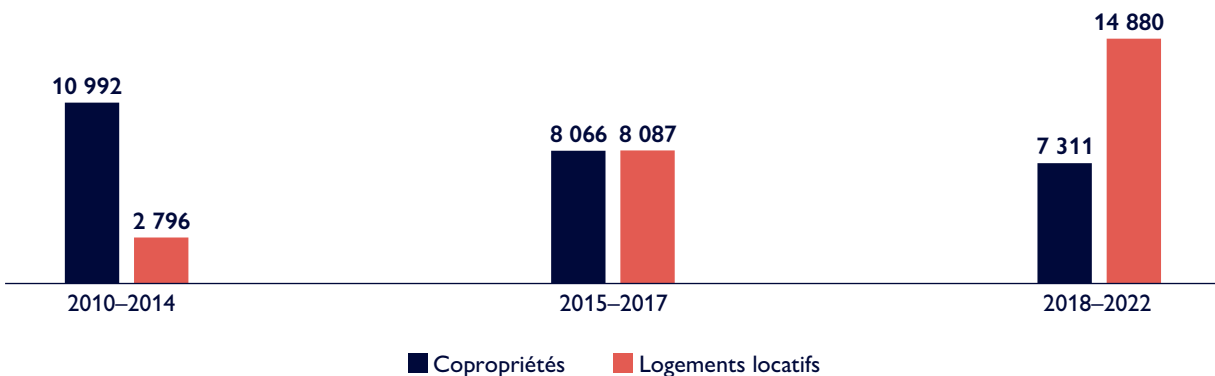
Les mises en chantier d'appartements locatifs ont baissé de 28 % en 2022. Ce type de logement demeure tout de même celui qui a été le plus construit l'an passé.

Depuis quelques années, la construction d'appartements locatifs dépasse celle de copropriétés (figure 1) dans la région de Montréal. Cette tendance a débuté il y a environ 7 ans, au moment où le marché de la copropriété connaissait un ralentissement important. Les promoteurs dans le segment des immeubles collectifs se sont donc tournés vers le marché locatif.

La faible proportion de logements locatifs récemment construits et vacants démontre que la demande pour ce type de produit est bien présente.

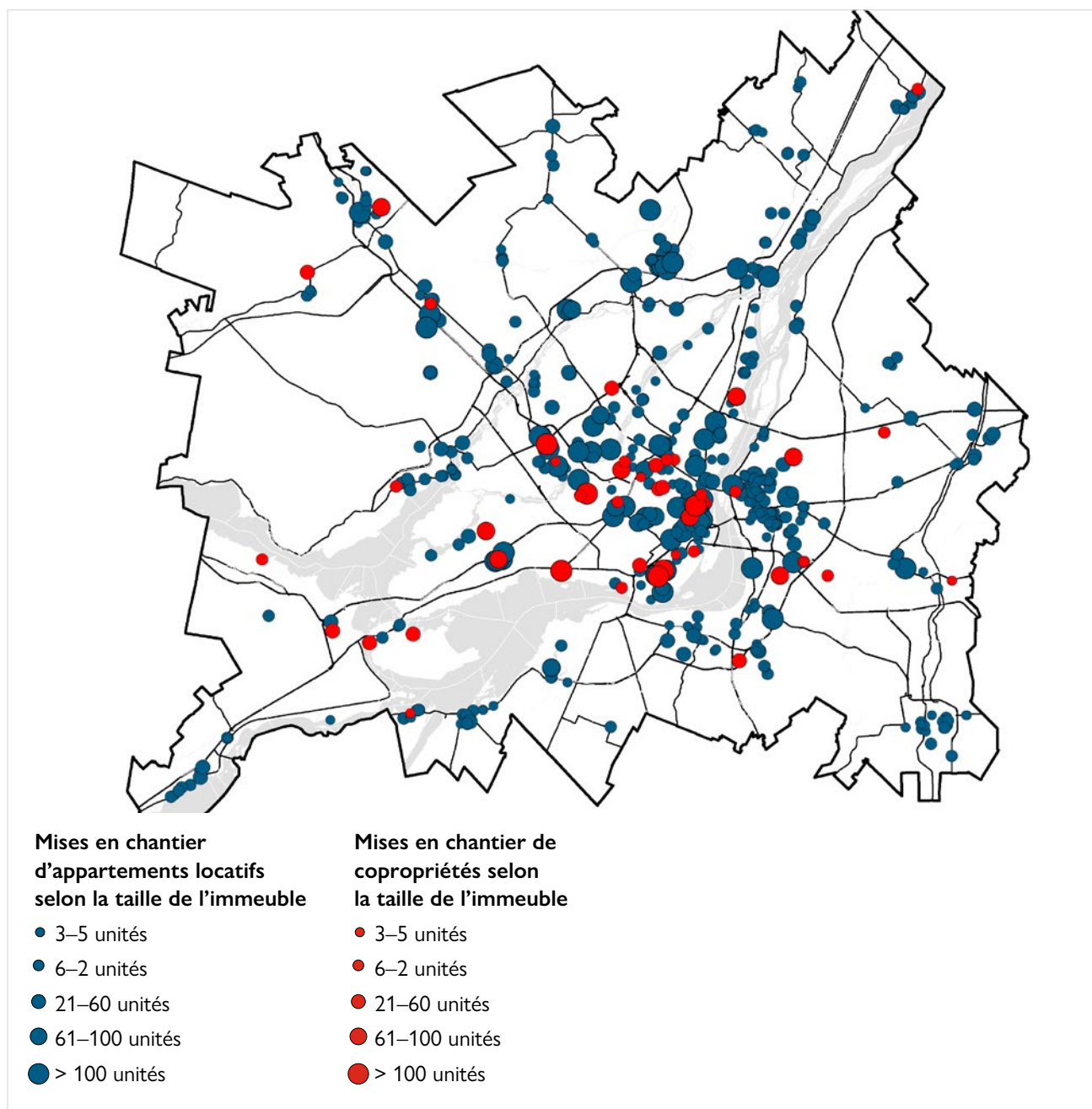
De plus, les mises en chantier d'immeubles locatifs en 2022 affichent une plus grande diversité que celles de copropriétés, autant par leur taille que par leur emplacement (figure 2).

Figure 1 : Mises en chantier de copropriétés et de logements locatifs selon diverses périodes*, RMR de Montréal



*Moyenne annuelle.
Source : SCHL

Figure 2 : Carte de la RMR de Montréal, emplacements des mises en chantier d'appartements locatifs et de copropriétés en 2022



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Par conséquent, un ménage montréalais qui cherche un appartement neuf aura plus de chance de trouver une unité qui répond à ses besoins dans le marché locatif que dans celui de la copropriété.

Par grands secteurs géographiques, les mises en chantier d'appartements locatifs étaient en baisse de 35 % sur l'île de Montréal et de 22 % en banlieue. Notre Enquête sur les logements locatifs de 2022 a démontré la rareté des logements locatifs dans plusieurs secteurs de la banlieue et sur l'île de Montréal (taux d'inoccupation souvent autour de 1 %).

Le manque de logements disponibles stimule les mises en chantier pour ce type d'habitation. Par contre, la récente hausse des coûts de financement, combinée aux autres hausses de coût qui ont eu lieu pendant la pandémie (p. ex. coût de la main-d'œuvre), peut avoir ralenti l'aménagement de nouveaux ensembles.

Sur l'île de Montréal, la demande locative avait aussi fortement baissé dans certains secteurs en raison du recul du nombre de migrants et d'étudiants locaux et internationaux pendant la pandémie. C'est notamment le cas pour Ville-Marie et Côte-des-Neiges.

Malgré le retour à une certaine normalité, ces deux secteurs continuent d'afficher des taux d'inoccupation supérieurs à la période pré-pandémique. Sans surprise, plus de la moitié de la baisse de la construction de logements locatifs l'an passé dans la ville de Montréal s'est produite dans Ville-Marie et Côte-des-Neiges.

Du côté des appartements locatifs dans les résidences pour aînés, seulement 200 unités ont été mises en chantier en 2022. C'est un creux des dernières années. Rappelons que l'année 2021 avait été marquée par la construction de plusieurs centaines d'unités et un taux d'inoccupation historiquement élevé, ce qui peut expliquer cette situation.

Finalement, malgré la baisse des mises en chantier locatives observées l'an passé, environ 23 000 appartements locatifs étaient toujours en construction à la fin de 2022. Ces unités, qui arriveront sur le marché au cours des prochains trimestres, pourront aider à alléger la pression sur le marché.

En revanche, ces appartements en construction sont aussi le reflet de projets qui ont pu démarrer lorsque les conditions économiques étaient plus favorables. La diminution des mises en chantier en 2022 nous rappelle que la nouvelle offre locative ne sera peut-être pas aussi abondante dans les prochaines années, ce qui nuira à l'abordabilité.

La construction de copropriétés est faible, mais l'activité est un peu plus vigoureuse en banlieue

Les mises en chantier de copropriétés sont demeurées faibles en 2022 dans la RMR (baisse de 15 %).

La construction de copropriétés dans la ville de Montréal, particulièrement au centre-ville, a enregistré une baisse importante. La situation difficile qu'a connue ce secteur durant la pandémie semble avoir ralenti fortement la mise en marché de nouveaux immeubles.

Si on exclut le centre-ville, la construction de copropriétés dans la ville de Montréal et ailleurs dans la RMR aurait enregistré une hausse en 2022.

Finalement, seulement 300 copropriétés neuves demeuraient invendues dans la région de Montréal en 2022. Il y a quelques années, ce nombre était d'environ 3 000. Les trois quarts de ces unités toujours invendues l'an passé se trouvaient à Montréal, Laval, Longueuil et Mirabel.

Glossaire : définitions importantes

Les données historiques sur l'activité dans le secteur de la construction résidentielle sont recueillies dans le cadre du **Relevé des mises en chantier et des achèvements (RMCA)**_mensuel de la SCHL. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction et les visites confirment les étapes de la construction.

Une **mise en chantier** se définit comme le moment où commence la construction de l'immeuble. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton de l'immeuble est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les bâtiments sans sous-sol.

Un **achèvement** se définit comme étant le stade auquel tous les travaux projetés sont terminés et où l'immeuble est prêt à être occupé, bien que dans certains cas un immeuble puisse être considéré comme achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

La **durée de la construction** correspond au temps (en mois) écoulé entre la mise en chantier et l'achèvement d'un bâtiment. Elle ne comprend que la construction physique, telle qu'elle est définie ci-dessus; les autres étapes du processus d'aménagement, comme la planification, l'obtention des permis et la préparation du site, ne sont pas incluses.

Types de logements

Voici les définitions des types de logements (forme bâtie) utilisés dans le RMCA :

Logement individuel (maison individuelle) : bâtiment comptant un seul logement qui est entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments.

Logement jumelé (jumelé ou maison jumelée) : l'un ou l'autre des deux logements situés côte à côte dans un bâtiment contigu à aucune autre construction, et séparés l'un de l'autre par un mur commun ou mitoyen du sol jusqu'au toit.

Logement en rangée (maison en rangée) : logement avec entrée privée au rez-de-chaussée joint à au moins deux logements semblables, de manière à former une bande ou une rangée de trois logements contigus ou plus.

Appartement et logement de type autre : logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus, y compris les immeubles communément appelés duplex, triplex, duplex doubles et duplex en rangée. Afin de distinguer les immeubles d'appartements des autres types de logements dans le présent rapport, nous avons limité notre analyse des appartements aux immeubles d'au moins trois unités.

Définition d'autres types de logements (forme bâtie) dont il est question dans le **Rapport sur l'offre de logements** :

Logement autonome : logement indépendant et complet qui inclut une cuisine, une salle de bain et un salon privés.

Logement accessoire : logement autonome situé à l'intérieur de l'habitation principale (par exemple, au sous-sol) et qui possède une entrée privée.

Maison sur ruelle ou **pavillon-jardin** : petit logement individuel habituellement situé dans la cour arrière et séparé de la maison principale. Dans le cas des maisons sur ruelle, l'entrée donne généralement sur la ruelle qui passe derrière la propriété.

Modes d'occupation (marchés visés)

Le « marché visé » correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement. Voici les principales catégories :

Logement en propriété absolue : logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : logement individuel de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartient à tous les propriétaires des logements compris dans l'immeuble. Une copropriété est un mode de propriété plutôt qu'un type d'habitation.

Logement locatif : logement construit à des fins de location, sans égard à la personne qui le finance.

Des modes d'occupation mixtes sont également possibles dans un même immeuble.

Autres concepts

Aux fins du présent rapport, les concepts suivants ont des définitions précises :

L'**intensité** d'aménagement correspond au nombre de logements par immeuble. Une maison individuelle qui compte un seul logement aurait donc une intensité de un, tandis qu'un immeuble de cinq appartements représenterait une forme d'aménagement plus intense.

Un concept connexe est la densité, qui tient compte de la surface habitable bâtie par rapport à la superficie du terrain.

La **hauteur du bâtiment** correspond simplement au nombre d'étages au-dessus du sol que compte l'immeuble. Elle est mesurée différemment selon les municipalités, pour déterminer le respect des restrictions de zonage. Les municipalités peuvent par exemple tenir compte de la hauteur moyenne d'un toit en pente, inclure différentes structures de la toiture dans les calculs et mesurer les ombres créées par l'immeuble.

Ressources supplémentaires



Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception

S'abonner

schl.ca/bulletinrecherche

Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation

Restez au courant

schl.ca/marchedelhabitation

La SCHL aide les canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au **1-800-668-2642**, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274**.

De l'extérieur du Canada, composez le **613-748-2003** (téléphone) ou le **613-748-2016** (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le **1-800-668-2642**.

© 2023, 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. 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.

Texte de remplacement et données pour les figures

Aperçu Nationale

Figure 1 : Mises en chantier désaisonnalisées et annualisées*, RMR sélectionnées

Période	Montréal	Toronto	Vancouver	Edmonton	Calgary	Ottawa
Décembre 2017	29 711	38 825	27 610	11 064	11 730	8 369
	28 174	38 108	28 442	10 487	10 939	7 966
	30 258	41 091	28 422	10 485	10 633	7 187
	27 784	41 500	30 810	9 828	10 719	6 851
	26 453	41 066	28 852	9 895	11 265	7 012
	25 617	37 424	28 203	9 916	11 606	6 198
	24 287	42 351	25 505	10 039	12 252	6 356
	25 239	42 272	24 197	10 350	12 808	6 249
	22 713	35 166	24 820	11 220	13 700	7 626
	23 809	35 902	21 803	10 929	13 518	7 805
	23 865	38 954	20 900	10 256	12 441	9 398
25 236	43 195	20 126	10 348	10 775	9 459	
Décembre 2018	25 659	40 370	21 423	10 068	9 774	8 646
	25 899	40 335	21 510	9 776	9 290	8 179
	26 383	38 965	21 605	8 392	8 444	7 977
	27 123	37 264	22 709	8 380	8 022	7 506
	26 461	36 137	25 413	9 121	8 521	5 849
	25 943	31 374	28 868	8 323	8 480	5 976
	26 820	30 816	31 631	9 528	9 582	6 596
	27 717	29 617	32 649	10 459	9 438	7 131
	29 487	32 211	31 753	11 549	10 199	6 688
	27 344	32 352	32 442	12 208	12 070	8 531
	27 696	31 390	29 395	12 133	11 831	8 702
26 877	32 036	26 897	12 836	12 115	9 257	

Période	Montréal	Toronto	Vancouver	Edmonton	Calgary	Ottawa
Décembre 2019	23 325	29 934	24 630	11 835	14 200	8 882
	23 888	29 921	21 531	10 688	14 236	8 785
	22 856	29 021	21 604	9 653	13 598	9 456
	22 730	27 597	20 930	10 457	12 660	8 156
	17 513	32 359	20 799	11 163	12 121	8 625
	19 592	33 347	20 331	10 617	11 661	8 107
	23 008	36 364	19 638	10 276	8 222	8 178
	24 277	38 983	21 529	10 556	8 277	8 545
	25 567	44 061	23 143	10 782	8 306	9 903
	28 075	45 604	23 220	9 926	8 216	10 871
	32 175	41 566	23 250	10 490	9 085	10 587
	32 706	42 325	24 630	11 190	9 558	11 416
Décembre 2020	31 827	40 905	25 096	12 880	10 425	11 767
	31 853	39 011	24 001	12 916	11 373	11 630
	33 930	32 651	23 550	13 423	11 355	10 066
	33 505	37 483	27 438	13 332	11 643	10 152
	35 916	36 966	28 073	12 736	12 123	10 695
	34 527	36 433	27 628	12 801	13 336	10 934
	35 319	37 217	30 745	11 935	13 922	10 475
	34 442	38 863	31 853	11 977	14 302	10 440
	32 337	42 622	31 083	12 333	15 036	10 520
	32 980	41 449	25 985	12 471	14 696	9 759
	31 173	41 234	26 349	13 071	14 754	10 142
	32 575	47 809	24 401	12 955	16 023	10 493
Décembre 2021	29 890	46 705	21 345	13 178	16 061	10 169
	29 200	42 627	20 966	13 266	14 521	9 974
	27 415	45 815	20 043	12 600	14 842	9 434
	25 582	43 077	20 037	12 789	15 645	9 642
	26 557	41 762	21 642	13 096	15 984	9 241
	26 226	36 548	22 566	14 611	15 084	7 930
	28 513	39 935	23 517	14 378	16 470	8 598
	28 239	42 863	23 697	15 025	18 955	11 092
	28 393	40 724	24 739	15 410	18 784	12 423
	28 676	45 101	27 716	16 248	19 267	14 372
	27 854	46 858	26 919	16 945	19 771	14 619
	24 077	47 176	27 503	14 931	19 651	14 232
Décembre 2022	20 012	50 708	28 427	14 536	18 104	13 450

*Mises en chantier désaisonnalisées et annualisées, moyenne de six mois.

Source : SCHL

Edmonton

Figure 2 : Mises en chantier d'habitations — logements accessoires et pavillons-jardins, RMR d'Edmonton

Année	Logements accessoires	Pavillons-jardins
2017	3	0
2018	133	1
2019	359	8
2020	493	0
2021	695	68
2022	870	118

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Calgary

Figure 2 : Mises en chantier d'habitations — logements accessoires et pavillons-jardins, RMR de Calgary

Année	Logements accessoires	Pavillons-jardins
2017	0	0
2018	44	1
2019	113	5
2020	97	1
2021	53	47
2022	342	50

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Toronto

Figure 1 : Stocks de logements achevés et non écoulés à la fin de l'année, tous types de logements, RMR de Toronto

Année	Nombre de logements achevés et non écoulés
2010	1 032
2011	1 040
2012	1 143
2013	1 360
2014	1 263
2015	2 351
2016	1 411
2017	663
2018	461
2019	989
2020	968
2021	674
2022	530

Source : SCHL

Figure 2 : Nombre annuel de mises en chantier et achèvements d'habitations, RMR de Toronto

Année	Nombre d'habitations achevées, RMR de Toronto	Nombre de mises en chantier d'habitations, RMR de Toronto
2010	31 393	29 195
2011	33 831	39 745
2012	31 907	48 105
2013	33 708	33 547
2014	29 213	28 929
2015	46 384	42 287
2016	34 613	39 027
2017	37 132	38 738
2018	37 750	41 107
2019	27 410	30 462
2020	30 841	38 587
2021	36 723	41 898
2022	28 955	45 109

Source : SCHL

Ottawa

Figure 1 : Les appartements occupent une part grandissante des mises en chantiers

Mises en chantier — région d'Ottawa

Année	Propriété absolue (essentiellement des maisons individuelles et en rangée)	Locatif	Copropriété	Total
2015	3 626	707	800	5 133
2016	4 024	745	679	5 448
2017	4 466	1 510	1 481	7 457
2018	5 031	1 594	898	7 539
2019	5 420	1 336	1 026	7 782
2020	6 036	1 143	2 771	9 950
2021	6 323	1 196	2 702	10 221
2022	5 323	2 818	2 891	11 032

Source : SCHL

Figure 3 : Des immeubles de plus en plus grands

Année	Part (%) des immeubles d'appartements mis en chantier selon la taille de l'immeuble				
	3 à 5 logements	6 à 20 logements	21 à 60 logements	61 à 100 logements	Plus de 100 logements
2021	24,5	45,7	12,8	4,3	12,8
2022	11,9	39,3	15,5	8,3	25

Source : SCHL

Montréal

Figure 1 : Mises en chantier de copropriétés et de logements locatifs selon diverses périodes*, RMR de Montréal

Périodes*	Copropriétés	Logements locatifs
2010–2014	10 992	2 796
2015–2017	8 066	8 087
2018–2022	7 311	14 880

*Moyenne annuelle.

Source : SCHL