

INFORMATIONS SUR LE MARCHÉ
DE L'HABITATION

GRANDS MARCHÉS DU CANADA
Printemps 2024

Rapport sur l'offre de logements



Pour demander un support de substitution, veuillez
communiquer avec nous à :

1-800-668-2642
centrecontact@schl.ca

700, chemin Montréal,
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

S'abonner 
schl.ca/actualiteslogement

Canada

 SCHL CMHC

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 national

14 Vancouver

19 Edmonton

23 Calgary

28 Toronto

32 Ottawa

36 Montréal

41 Glossaire : définitions
importantes

43 Notes de fin

44 Ressources supplémentaires



Bob Dugan
Économiste
en chef



Aled ab Iorwerth
Économiste
en chef adjoint



Tania Bourassa-
Ochoa
Économiste
en chef adjointe



Kevin Hughes
Économiste
en chef adjoint

Francis Cortellino
Économiste principal
Montréal, Ottawa

Taylor Pardy
Économiste principal
Calgary, Edmonton

Jordan Nanowski
Économiste principal
Toronto

Michael Mak
Économiste principal
Vancouver

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

Le *Rapport sur l'offre de logements* fournit régulièrement de l'information sur l'offre de logements neufs dans les principales villes et grands centres urbains du Canada. Cette information montre que l'offre de logements est un élément important des efforts pour faire progresser l'abordabilité du logement.

Contenu du présent rapport

Dans le présent numéro, nous examinons les tendances de la construction résidentielle dans les 6 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 :

- les mises en chantier d'habitations en 2023 selon le type de logement;
- les programmes gouvernementaux visant à accroître l'offre de logements locatifs;
- les calendriers de construction prolongés en raison de divers problèmes liés à l'offre.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL, qui présente les résultats de son enquête mensuelle sur la construction résidentielle, a constitué la principale source de données pour cette analyse. 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.

L'augmentation du nombre de logements et la diversité des options de logement pour répondre aux besoins actuels et futurs des ménages (taille et type de logement, services, etc.) sont des éléments clés pour réduire les pressions à la hausse sur les prix et les loyers.

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 judicieuses pour 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 d'intérêt pour déterminer les besoins actuels et les occasions futures en matière de logement.

Lien avec les travaux continus sur l'offre de logements

En juin 2022, la SCHL publiait son premier [rapport](#)¹ sur les écarts de l'offre de logements. On y estimait le nombre de logements supplémentaires requis, au-delà des tendances actuelles de la construction, pour rétablir l'abordabilité d'ici 2030 au Canada et dans les provinces. Une mise à jour de ce rapport a été publiée en [septembre 2023](#)². Les résultats d'autres travaux sur ce sujet devraient paraître plus tard en 2024.

Voici quelques-unes de nos autres publications récentes et à venir concernant l'offre de logements :

- un [article](#)³ qui explore l'incidence des hausses de taux d'intérêt sur la construction de logements locatifs;
- notre rapport *Perspectives du marché de l'habitation de 2024*, à paraître en avril, qui fournira des prévisions sur les mises en chantier d'habitations au Canada et dans les principaux centres urbains pour la période allant de 2024 à 2026.

Nous continuerons de publier de nouvelles données, de nouveaux indicateurs et de nouvelles pistes pour explorer différents aspects de l'offre de logements au Canada. Pour rester à l'affût de nos travaux récents (et à venir), veuillez vous [abonner](#)⁴ au bulletin de la SCHL sur le logement.

Vos idées

Nous voulons faire de la présente publication une source essentielle de données et d'analyses qui favorisent une offre diversifiée et abondante de logements au Canada. Nous ne pouvons toutefois pas y arriver sans votre contribution.

Dites-nous ce que vous aimeriez voir dans notre publication.

FAITS SAILLANTS



En 2023, les mises en chantier d'habitations sont restées stables dans les 6 plus grandes régions métropolitaines de recensement combinées. Des hausses appréciables ont été enregistrées du côté des appartements (destinés à la location et en copropriété). Cependant, elles ont été annulées par les baisses survenues du côté des logements avec entrée privée au sol (maisons individuelles, jumelés et maisons en rangée). Les mises en chantier de maisons individuelles ont le plus diminué : elles ont chuté de 20 %.



À Toronto, Vancouver, Calgary et Ottawa, la construction d'appartements (destinés à la location et en copropriété) a atteint des niveaux records. À Montréal par contre, elle n'avait pas été aussi faible depuis 8 ans. La proportion de logements destinés à la location parmi les appartements mis en chantier a augmenté par rapport aux moyennes historiques.



Le nombre élevé de mises en chantier d'appartements locatifs en 2023 traduit une demande sans précédent sur le marché locatif. Cependant, les problèmes persistants du côté de l'offre laissent entrevoir que la demande continuera de dépasser l'offre.



Le nombre record de mises en chantier d'appartements en copropriété s'explique par les ventes sur plan dynamiques et les taux d'emprunt favorables obtenus avant 2023. Nous prévoyons un ralentissement des mises en chantier de ce type de logement en 2024, qui reflétera la demande et les difficultés financières actuelles.



Les logements avec entrée privée au sol, surtout les maisons individuelles, sont devenus de plus en plus inabordables pour les acheteurs. La part des maisons individuelles parmi les logements mis en chantier a touché un creux record et devrait rester faible à court terme.



Les obstacles à l'offre — hausse des coûts, taille croissante des immeubles, pénurie de main-d'œuvre — ont prolongé les calendriers de construction.



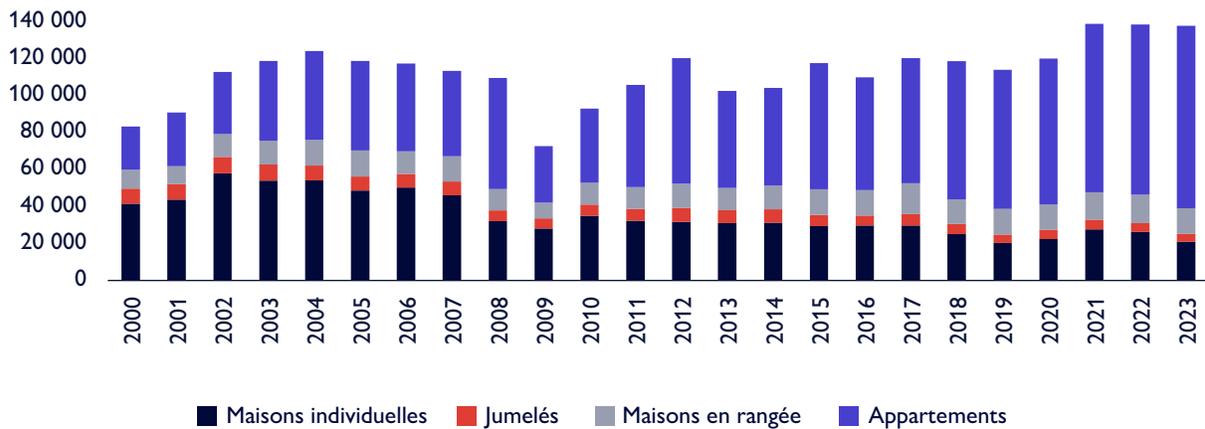
Divers ordres de gouvernement ont annoncé ou mis en œuvre de nouveaux programmes pour stimuler l'offre de logements locatifs. Ces programmes ont été très bien accueillis par les promoteurs de logements.

APERÇU NATIONAL

Les mises en chantier d'habitations ont continué de frôler des records absolus dans les 6 grandes RMR combinées

Ces 3 dernières années, la construction résidentielle s'est stabilisée dans les 6 grandes régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada. Elle est mesurée par le nombre de mises en chantier de logements, qui se situe à près de 140 000 depuis 3 ans (figure 1). Même si leur nombre total est relativement stable depuis quelques années, les mises en chantier n'ont pas évolué de la même façon dans les différentes régions urbaines et catégories de logements.

Figure 1 : En 2023, les mises en chantier ont augmenté seulement dans la catégorie des appartements
Nombre total de mises en chantier d'habitations dans les 6 grandes RMR du Canada*



*Inclut tous les modes d'occupation (logements en propriété absolue, copropriétés, logements locatifs et coopératives).
Source : SCHL

En 2023, le total des mises en chantier d'habitations dans les 6 grandes RMR a diminué de 0,5 % par rapport à 2022. Il s'est établi à 137 915 (tableau 1). Dans la catégorie des appartements, les mises en chantier ont bondi de 7 % et ont ainsi atteint un sommet record de 98 774.

Cette hausse a toutefois été annulée par le recul de la construction de logements avec entrée privée au sol. Les mises en chantier de maisons individuelles ont chuté de 20 %, la plus forte baisse parmi tous les types de logements.

À Toronto, Vancouver et Calgary, le nombre total de mises en chantier a augmenté, la construction d'appartements ayant atteint des niveaux records dans ces RMR. À l'inverse, à Ottawa, Edmonton et Montréal, les mises en chantier d'appartements n'ont pas été assez

fortes en 2023 pour faire croître le nombre total de mises en chantier d'habitations. Montréal est le seul marché à avoir accusé un recul important pour tous les types d'habitations.

Tableau 1 : Mises en chantier selon le type de logement en 2023 et variation en pourcentage par rapport à 2022, grandes RMR*

	Maisons individuelles		Jumelés		Maisons en rangée		Appartements		Tous les logements	
	Nombre	Variation en % de 2022 à 2023	Nombre	Variation en % de 2022 à 2023	Nombre	Variation en % de 2022 à 2023	Nombre	Variation en % de 2022 à 2023	Nombre	Variation en % de 2022 à 2023
Vancouver	2 832	-16,5 %	914	-11,9 %	1 922	-15,1 %	27 576	43,0 %	33 244	27,9 %
Calgary	5 875	2,1 %	1 674	7,3 %	2 996	33,5 %	9 034	16,6 %	19 579	13,1 %
Edmonton	5 032	-18,5 %	948	-0,8 %	2 069	18,4 %	5 135	-10,1 %	13 184	-9,6 %
Toronto	4 721	-25,4 %	328	-36,2 %	4 860	-14,0 %	37 519	15,0 %	47 428	5,1 %
Ottawa	1 535	-44,9 %	186	-33,6 %	1 678	-37,6 %	5 846	2,1 %	9 245	-19,5 %
Montréal	1 021	-44,3 %	208	-59,5 %	342	-58,6 %	13 664	-34,9 %	15 235	-36,9 %
Toutes ces RMR	21 016	-20,0 %	4 258	-12,4 %	13 867	-10,1 %	98 774	7,3 %	137 915	-0,5 %

*Les chiffres figurant dans le présent tableau tiennent compte de tous les modes d'occupation (logements en propriété absolue, copropriétés, logements locatifs et coopératives).

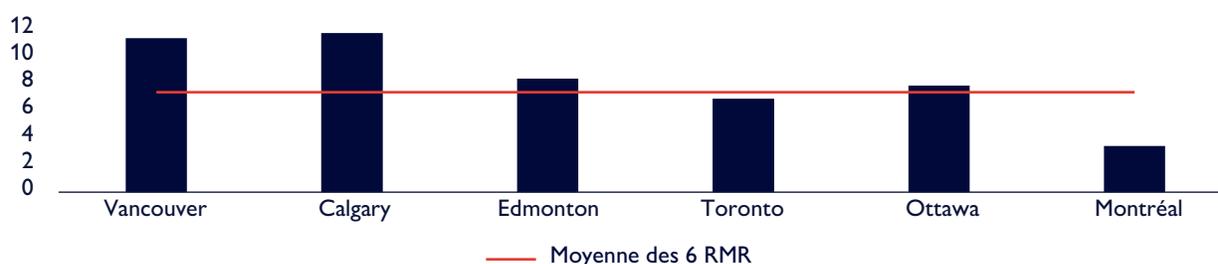
Source : SCHL

Nous avons utilisé une mesure qui tient compte de la taille de la population pour approfondir nos comparaisons entre les marchés. À Calgary, le nombre de mises en chantier d'habitations n'était pas le plus élevé parmi les 6 RMR. En revanche, il se hisse au premier rang lorsque les données sont rajustées selon la taille de la population. Ces données

montrent que 11,7 unités ont été mises en chantier pour chaque tranche de 1 000 habitants (figure 2). À Toronto, où le nombre absolu de mises en chantier était le plus élevé parmi les 6 RMR, le nombre de mises en chantier par 1 000 habitants se classait à l'avant-dernière position.

Figure 2 : Le nombre de mises en chantier d'habitations rajusté selon la population a varié d'un grand centre urbain à l'autre du Canada en 2023

Nombre de mises en chantier par 1 000 habitants*



*Les estimations de la population des régions métropolitaines de recensement en 2023 sont calculées à partir des données provinciales réelles sur la population en 2023.

Sources : SCHL et Statistique Canada

Dans la plupart des RMR, les niveaux de construction par 1 000 habitants en 2023 étaient égaux ou supérieurs à leurs moyennes respectives sur 10 ans (tableau 2). La RMR de Vancouver s'est démarquée en dépassant largement sa norme historique. Mais à Montréal, où la construction par

1 000 habitants a toujours été moins élevée que dans les autres RMR, l'année 2023 a été particulièrement lente. Les mises en chantier y ont été bien inférieures à la moyenne sur 10 ans de la région.

Tableau 2 : Nombre de mises en chantier d'habitations par 1 000 habitants au cours des 10 dernières années, grandes RMR

	Vancouver	Calgary	Edmonton	Toronto	Ottawa	Montréal
2014	7,7	12,4	10,6	4,8	5,9	4,7
2023E*	11,4	11,7	8,4	6,9	7,9	3,4
Moyenne sur 10 ans (2014–2023)	9,4	8,9	8,7	6,2	7,8	5,4

*Les estimations de la population des RMR en 2023 sont calculées à partir des données provinciales réelles sur la population en 2023.

Sources : SCHL et Statistique Canada

La part des logements locatifs dans les mises en chantier a dépassé les moyennes historiques dans toutes les grandes RMR

Les types de logements qui sont construits ont beaucoup changé, mais les changements dans les modes d'occupation ont été tout aussi importants. Dans les 6 RMR combinées, la construction de logements destinés à la location a atteint des niveaux records en 2023. Elle a fait bondir le nombre total de mises en chantier d'habitations. Montréal et Edmonton ont connu des baisses, mais la construction de logements locatifs à Edmonton est restée élevée en 2023 par rapport aux données historiques.

Ces dernières années, les logements destinés à la location ont représenté une part croissante des appartements mis en chantier. Leur proportion s'élevait à 42 % en moyenne en 2023. À Edmonton, elle atteignait 80 % (tableau 3) et était la plus élevée des 6 RMR, nettement au-dessus de la moyenne des 10 années précédentes. À Toronto, où les appartements en copropriété dominent toujours, la part des logements locatifs a augmenté pour atteindre plus d'un quart.

Tableau 3 : Part des logements locatifs parmi les appartements mis en chantier au cours des 10 dernières années, grandes RMR

	Vancouver	Calgary	Edmonton	Toronto	Ottawa	Montréal
2014	24 %	10 %	48 %	12 %	28 %	26 %
2023	37 %	54 %	80 %	26 %	49 %	71 %
Moyenne sur 10 ans (2014–2023)	33 %	29 %	55 %	16 %	45 %	59 %

Source : SCHL

Les tendances des mises en chantier d'habitations ont beaucoup varié dans les 6 grandes RMR en 2023

Voici les principaux changements observés sur le marché des logements neufs de chaque grande RMR en 2023. Pour obtenir une analyse locale plus complète, consulter les parties du rapport consacrées à chacune des RMR.

Toronto

En 2023, le nombre de mises en chantier d'habitations à Toronto a augmenté de 5 % par rapport à 2022. Il s'est élevé à 47 428, son deuxième niveau en importance depuis les années 1960. Sa hausse s'explique entièrement par la construction d'appartements. Les mises en chantier d'appartements locatifs ont plus que doublé par rapport à 2022, et celles d'appartements en copropriété ont atteint leur deuxième plus haut niveau jamais enregistré.

La forte croissance de la construction d'appartements en 2023 est attribuable aux projets d'immeubles financés et aux unités vendues sur plan en 2021 et 2022, avant la hausse des taux d'intérêt. Comme il s'agissait d'immeubles assez gros, il a fallu plus de temps avant qu'ils ne soient mis en chantier.

Les mises en chantier de logements avec entrée privée au sol ont quant à elles diminué. C'est une tendance commune observée dans la plupart des grands centres urbains du Canada. La demande d'habitations de prix élevé a diminué dans le contexte de la croissance des taux hypothécaires. Ce segment réagit plus rapidement à la détérioration des conditions macroéconomiques et financières, car la période de construction est plus courte que pour les grands immeubles.

Vancouver

À Vancouver, un nombre record de 33 244 habitations ont été mises en chantier, soit 28 % de plus qu'en 2022. Comme à Toronto, le bond de la construction a été entièrement alimenté par le segment des appartements. Parmi tous les logements mis en chantier dans la RMR, 83 % sont des appartements. L'activité a atteint des records tant pour les appartements en copropriété que pour les appartements locatifs.

Pour tous les logements avec entrée privée au sol, les mises en chantier n'ont cessé de diminuer. En 2023, les maisons individuelles ont représenté moins de 9 % du total des mises en chantier de la RMR, un creux sans précédent.

Montréal

Le nombre de mises en chantier d'habitations à Montréal, tous types confondus, a chuté de 37 % en 2023. Il s'est établi à 15 235, son niveau le plus bas en plus de 20 ans.

Les mises en chantier d'appartements ont diminué de 35 %. Comme nous l'avons indiqué dans notre *Rapport sur l'offre de logements* de l'automne 2023, la tendance à Montréal est de construire de petits immeubles d'appartements de faible hauteur. Leur petite taille fait que ces immeubles prennent moins de temps à planifier et à construire. La baisse des mises en chantier d'appartements à Montréal reflète donc le contexte actuel plus difficile, marqué par la hausse des coûts de financement et de construction.

Le ralentissement a été encore plus prononcé pour les mises en chantier de logements avec entrée privée au sol. Leur nombre a touché un creux record en 2023.

Ottawa

À Ottawa, les mises en chantier d'habitations en 2023 ont diminué de 20 % et se sont chiffrées à 9 245, ce qui demeure au-dessus de la moyenne sur 10 ans. Ce ralentissement est attribuable à la baisse des mises en chantier de logements avec entrée privée au sol. Les mises en chantier d'appartements se sont hissées à leur plus haut niveau depuis les années 1970. Cependant, leur vigueur a été éclipsée par la chute de l'activité du côté des logements avec entrée privée au sol.

Calgary

À Calgary, les mises en chantier d'habitations ont augmenté de 13 %, pour se chiffrer à 19 579 – un record absolu. Elles se sont accrues dans toutes les catégories de logements. Cette vitalité a été favorisée par la stabilité de l'économie et la forte croissance de l'emploi et de la population. Les mises en chantier d'appartements ont atteint un sommet record, grâce à la construction de logements locatifs. En effet, plus de la moitié des appartements commencés sont destinés à la location. L'activité s'est accrue également du côté des logements avec entrée privée au sol. Elle a été stimulée par le nombre sans précédent de mises en chantier de maisons en rangée.

Edmonton

À Edmonton, le nombre total de mises en chantier en 2023 a diminué de 10 % et s'est établi à 13 184, soit à peine en dessous de la moyenne sur 10 ans. L'activité s'est repliée par rapport à 2022 pour tous les types de logements, sauf les maisons en rangée.

Les mises en chantier d'appartements en copropriété ne reflètent pas encore pleinement l'effet des taux d'intérêt élevés

Les mises en chantier d'appartements en copropriété dans les 6 grandes RMR combinées ont atteint un niveau record de 57 121 unités en 2023. Elles ont dépassé celles de logements avec entrée privée au sol en raison de plusieurs facteurs.

Planifier et réaliser la construction d'appartements en copropriété comporte généralement de nombreuses étapes. C'est le type de logement qui prend le plus de temps à bâtir. Les promoteurs commencent par mettre en vente les logements avant la construction de l'immeuble (ventes sur plan) afin d'obtenir un financement. Pour ce faire, ils doivent généralement vendre au moins 70 % des unités. Ce pourcentage tend à être plus élevé durant les périodes où les conditions financières sont difficiles, comme en 2023. À Toronto, par exemple, où les immeubles sont souvent grands, il peut s'écouler de 24 à 36 mois avant que les promoteurs ne commencent la construction.

Le nombre élevé de mises en chantier d'appartements en copropriété en 2023 s'explique par la vigueur des ventes sur plan en 2021 et 2022. Durant cette période, les loyers et les prix sur le marché augmentaient rapidement, et les taux d'intérêt touchaient des creux records. Ces facteurs ont fortement incité les investisseurs à acheter des unités sur plan. Certains acheteurs ont pu emprunter à des taux très faibles, tandis que d'autres pensaient peut-être que les taux seraient toujours bas au moment de l'achèvement de l'immeuble.

Beaucoup de promoteurs qui ont commencé la construction d'immeubles de copropriétés en 2023 ont obtenu le financement plus tôt, avant que les taux d'intérêt ne se mettent à augmenter. Aussi, il y avait sur le marché une proportion accrue de grands promoteurs qui réalisaient de multiples projets d'ensembles résidentiels. Ces promoteurs disposaient de fonds propres initiaux importants.

En 2023, les coûts d'emprunt ont bondi et les prêteurs ont resserré leurs critères d'octroi de prêts. La construction de copropriétés est alors devenue moins rentable. Le ralentissement de la demande fait que les promoteurs ont eu plus de mal à atteindre leurs seuils de vente pour l'obtention du financement. Il se pourrait donc que certains projets d'immeubles soient reportés ou annulés.

Nous prévoyons un ralentissement des mises en chantier d'appartements en copropriété en 2024, en raison de la baisse des ventes en 2023 et de l'augmentation des coûts d'emprunt. La taille des immeubles envisagés pourrait être réduite. Les RMR où les projets d'immeubles d'appartements en copropriété sont plus petits pourraient enregistrer de meilleurs résultats que les autres.

Le rythme record des mises en chantier de logements locatifs en 2023 pourrait ne pas se maintenir en raison des problèmes liés à l'offre

Le nombre de mises en chantier d'appartements locatifs dans les 6 grandes RMR réunies est grimpé à 41 460 en 2023. Ces dernières années, la demande de logements locatifs a atteint des niveaux sans précédent en raison de la croissance démographique rapide. La hausse de la construction de ce type de logements s'explique par le resserrement important du marché locatif. En effet, les taux d'inoccupation ont touché des creux historiques et les loyers ont fortement augmenté. (Pour une analyse plus approfondie du marché locatif des grandes villes canadiennes, consulter notre [Rapport sur le marché locatif de 2024](#)⁵.)

Comme pour les immeubles d'appartements en copropriété, une grande partie des ensembles d'appartements locatifs mis en chantier en 2023 avaient reçu leur financement à la construction avant la hausse des taux d'intérêt. L'augmentation des coûts du financement et de la construction observée en 2023 n'a donc pas encore pleinement fait sentir ses effets.

Selon notre dernière [Enquête sur la construction de logements locatifs au Canada](#)^{*}, les problèmes liés à l'offre se font de plus en plus sentir chez les promoteurs. La majorité des personnes ayant participé à l'enquête ont indiqué qu'il n'était plus possible de construire des immeubles de logements destinés à la location avec des sources de financement traditionnelles. Les promoteurs de logements locatifs, qui ne peuvent pas compter sur les ventes sur plan, auront plus de mal à obtenir du financement à la construction que les promoteurs d'immeubles de logements en copropriété. L'enquête révèle aussi que les petits promoteurs qui sont relativement plus endettés sont plus susceptibles que les autres de réduire ou suspendre leurs projets dans l'avenir.

^{*} <https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-du-logement/2023/effet-hausses-taux-interet-logements-locatifs>

Le manque d'abordabilité a ralenti la construction de logements avec entrée privée au sol

Le recul des mises en chantier de maisons individuelles l'an dernier s'inscrit dans une tendance à la baisse qui se manifeste depuis plus de 20 ans. En 2023, la part des maisons individuelles dans les mises en chantier des 6 grandes RMR a touché un creux record de 15 %. Elle était de 30 % il y a 10 ans et de 50 % au début des années 2000. Dans les régions où les habitations sont relativement chères, comme Toronto et Vancouver, cette part a diminué encore plus, pour se situer respectivement à 10 % et à 8,5 %.

Pendant la pandémie de COVID-19, certains facteurs ont interrompu cette tendance à la baisse. Les gens préféraient vivre dans de grandes habitations situées en banlieue et ils étaient nombreux à télétravailler. Ces changements, conjugués à la faiblesse record des taux d'intérêt, font que la part des mises en chantier de maisons individuelles s'est légèrement redressée.

Depuis le début de 2022, les taux d'intérêt ont beaucoup augmenté. Le resserrement des critères d'admissibilité aux prêts hypothécaires et la hausse des prix des propriétés résidentielles ont fait diminuer le nombre d'acheteurs admissibles. C'est particulièrement vrai pour les maisons individuelles dans les marchés les plus chers. En revanche, les conditions se sont assouplies sur le marché de la revente, ce qui a fait baisser la demande de logements vendus sur plan.

En général, il s'écoule de 6 à 12 mois entre la vente sur plan et le début de la construction des logements avec entrée privée au sol. Selon nos prévisions, les ventes demeureront au ralenti, ce qui limitera la croissance des mises en chantier de maisons individuelles et maintiendra leur part à un niveau historiquement bas.

Obstacles persistants à l'offre : la hausse des coûts, l'augmentation de la taille des immeubles et la pénurie de main-d'œuvre prolongent les travaux de construction

La durée de la construction, de la coulée des fondations jusqu'à l'occupation, varie en fonction du type de logement et de l'emplacement. Le processus global d'aménagement va au-delà de la construction et comprend les étapes de la planification, de l'approbation et de la vente sur plan. Plusieurs facteurs influencent la durée de la construction : taille et complexité du projet d'immeuble, réglementation, coût et disponibilité de la main-d'œuvre et des matériaux, entre autres.

La durée moyenne de la construction dans les 6 grandes RMR a augmenté au fil des ans. Elle a atteint 18,8 mois en 2023. La durée moyenne de la construction pour une maison individuelle s'élevait à 10,7 mois en 2023 (tableau 4). À Toronto et à Vancouver, elle était respectivement de 13,8 et 14,5 mois.

Pour les immeubles d'appartements, la construction durait en moyenne 22,7 mois. Toronto et Vancouver arrivaient en tête, avec 33,3 et 26,4 mois, respectivement.

Tableau 4 : Durée moyenne de la construction en mois, selon le type de logement, grandes RMR*

	Maisons individuelles		Jumelés		Maisons en rangée		Appartements	
	2023	Moyenne sur 10 ans	2023	Moyenne sur 10 ans	2023	Moyenne sur 10 ans	2023	Moyenne sur 10 ans
Vancouver	14,5	12,7	13,6	12,2	15,4	12,2	26,4	22,3
Calgary	8,5	7,3	9,2	8,2	11,8	9,9	17,8	20,1
Edmonton	8,7	7,7	9,2	8,3	10,0	9,7	16,2	19,1
Toronto	13,8	11,6	13,3	12,4	15,5	13,1	33,3	29,4
Ottawa	11,2	7,8	12,3	8,1	13,2	10,0	23,1	20,7
Montréal	7,9	5,4	8,1	6,0	11,1	8,9	19,8	15,2
Toutes ces RMR	10,7	8,9	10,7	9,4	12,8	10,8	22,7	21,2

*Les chiffres figurant dans le présent tableau tiennent compte de tous les modes d'occupation (logements en propriété absolue, copropriétés, logements locatifs et coopératives).

Source : SCHL

Trois facteurs contribuent à l'allongement de la durée de la construction :

1. Augmentation de la taille des immeubles

Les immeubles de taille relativement grande et la complexité des quartiers ont prolongé la durée de la construction des appartements à Toronto. À l'inverse, la construction est plus rapide à Calgary et Edmonton, où une grande part des appartements mis en chantier sont des logements en rangée superposés.

2. Hausse des coûts de construction

La croissance des coûts de construction dans les 6 grandes RMR a beaucoup ralenti en 2023 par rapport à 2022. L'Indice des prix de la construction de bâtiments⁶ de Statistique Canada a décéléré : il est passé de 18,6 % en 2022 à 5,4 % en 2023. Toutefois, les différences régionales se sont accentuées et l'augmentation des coûts demeure élevée dans certaines régions.

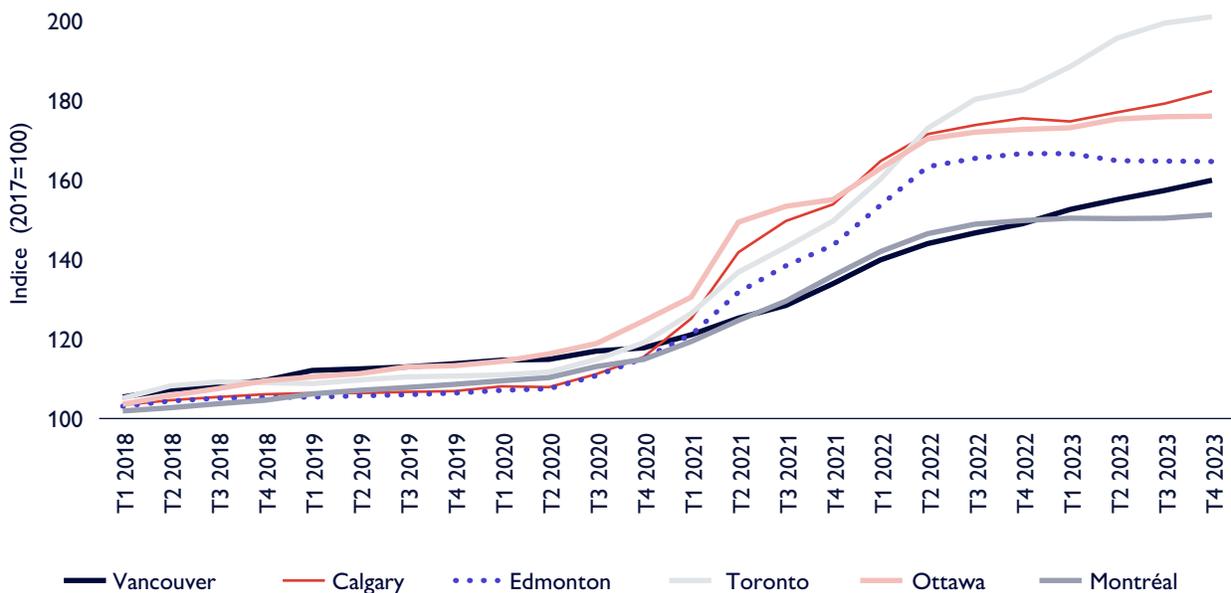
À Ottawa, Montréal, Calgary et Edmonton, l'Indice des prix de la construction de bâtiments a enregistré des hausses se situant entre 2 et 4 % (figure 3). À Toronto et à Vancouver, il a continué d'augmenter fortement en 2023, soit de 13 % et de 8 %, respectivement.

Depuis 2022, la hausse des coûts a rendu certains projets d'ensembles résidentiels irréalisables sur le plan économique. Ainsi, des retards se sont produits à toutes les étapes de la construction, y compris lors du lancement, de la mise en chantier et de l'achèvement des immeubles.

3. Pénurie de main-d'œuvre et hausse du volume de la construction

Ces dernières années, le secteur de la construction est aux prises avec une pénurie croissante de main-d'œuvre. Le nombre de travailleurs atteignant l'âge de la retraite a augmenté plus rapidement que le nombre de jeunes travailleurs entrant sur le marché du travail. Le problème a été aggravé par la pandémie, lorsque certains professionnels de la construction ont changé de carrière ou pris leur retraite prématurément.

Figure 3 : La croissance des coûts de construction est restée forte en 2023
Indice des prix de la construction de bâtiments* dans les grandes RMR



*Maisons individuelles, maisons en rangée et appartements.
Source : Statistique Canada

Une étude réalisée par la SCHL en 2022 (**Pénurie de logements au Canada : Capacité de main-d'œuvre qualifiée***) est arrivée aux conclusions suivantes :

- selon un scénario démographique de base et compte tenu des pratiques historiques en matière d'emploi dans le secteur de la construction, la capacité de main-d'œuvre est insuffisante pour permettre de combler le manque important de logements, surtout en Ontario et en Colombie-Britannique;
- dans le meilleur scénario (sans croissance de la productivité), la capacité de la main-d'œuvre n'est pas suffisante pour permettre d'atteindre les objectifs d'offre pour rétablir l'abordabilité d'ici 2030;
- si la pandémie a prouvé que les entreprises peuvent s'adapter et gérer des volumes de construction accrus avec un nombre limité de travailleurs, il peut quand même y avoir des retards dans la construction. Ces retards repousseront l'arrivée de nouvelles unités sur des marchés qui ont besoin d'une offre accrue.

* <https://www.cmhc-schl.gc.ca/salle-de-presse/news-releases/2022/penurie-logements-canada-capacite-main-doeuvre-qualifiee#>

En 2022, il y a eu une forte hausse du nombre d'entreprises du secteur de la construction au Canada qui ont tenté de réembaucher les travailleurs perdus durant la pandémie. Le taux d'ouverture de postes a donc monté en flèche, mais beaucoup de postes vacants n'ont pas été pourvus.

En 2023, l'embauche a ralenti en Ontario et en Colombie-Britannique, et le nombre de postes vacants a diminué. Les promoteurs essayaient d'économiser de l'argent étant donné la diminution de la demande et l'incertitude accrue. À l'inverse, l'Alberta a continué d'embaucher massivement et le nombre de postes vacants a augmenté.

À l'échelle des RMR, le nombre de logements en voie d'être construits a atteint des niveaux records à Toronto, Vancouver, Ottawa et Calgary en 2023. Sans amélioration de la productivité du secteur de la construction, le ralentissement de la croissance de l'emploi pourrait, en 2024, prolonger les travaux de construction et réduire le nombre de nouveaux immeubles mis en chantier.

Mesures stratégiques visant à stimuler la construction de logements locatifs

Devant ce contexte financier de plus en plus restrictif, les différents ordres de gouvernement ont annoncé ou mis en œuvre des programmes visant à stimuler l'offre de logements locatifs. Ces programmes ont été très bien accueillis par les promoteurs, ce qui devrait contribuer à atténuer les difficultés croissantes liées à l'offre.

Ces constats cadrent avec les résultats de l'Enquête sur la construction de logements locatifs au Canada⁷. Plus de la moitié des répondants à cette enquête ont dit avoir utilisé le produit Assurance prêt hypothécaire (APH) Select de la SCHL. Ce produit permet aux promoteurs admissibles de logements collectifs de bénéficier de taux d'intérêt préférentiels et de périodes d'amortissement plus longues, ce qui réduit leurs coûts d'emprunt pour la construction.

L'encadré suivant donne un aperçu des principaux programmes fédéraux. Les parties du présent rapport consacrées aux RMR fournissent plus de détails sur ces programmes et sur d'autres programmes provinciaux et municipaux.

Programme de financement initial : Prêts sans intérêt et contributions non remboursables pour créer et préserver des ensembles résidentiels comptant au moins 5 logements abordables.

- **Initiative Financement de la construction de logements locatifs (iFCLL) :** Créée en 2016, l'iFCLL est le plus grand programme de la Stratégie nationale sur le logement (SNL) du gouvernement. Elle fournit des prêts à faible coût aux promoteurs admissibles de logements destinés à la location. En mars 2023, un montant de 14,77 milliards de dollars avait été engagé pour un total de 41 501 unités. En novembre 2023, l'initiative a été rebaptisée **Programme de prêts pour la construction d'appartements**. Il recevra 15 milliards de dollars supplémentaires pour financer de nouveaux prêts, à partir de 2025–2026. L'objectif est de construire plus rapidement davantage d'appartements locatifs.
- **APH Select :** Le nouveau produit d'assurance prêt hypothécaire pour immeubles collectifs de la SCHL a été lancé en mars 2022. Il utilise un système de points pour offrir des incitatifs d'assurance fondés sur l'abordabilité, l'efficacité énergétique et l'accessibilité. Les incitatifs sont offerts pour la construction de nouveaux logements.
- **Exonération de la TPS :** En septembre 2023, le gouvernement fédéral s'est engagé à supprimer la taxe sur les produits et services (TPS) pour la construction de logements locatifs admissibles.
- **Obligations hypothécaires du Canada (OHC) :** Les obligations garanties par la SCHL sont vendues à des investisseurs afin de générer des fonds pour le financement hypothécaire résidentiel. En septembre 2023, la limite annuelle des OHC a été portée de 40 à 60 milliards de dollars. Cette nouvelle mesure devrait permettre de construire jusqu'à 30 000 appartements locatifs supplémentaires par année.

Conséquences pour l'avenir

Comme le montre le présent rapport, le secteur de la construction reste confronté à d'importants défis. Il faut augmenter l'offre, mais les mises en chantier d'habitations devraient diminuer en 2024. Vu la forte croissance de la population, ces prévisions ne sont pas de bon augure pour nos efforts visant à combler les écarts actuels dans l'offre de logements.

Selon notre récente projection de référence (présentée dans notre rapport [Pénurie de logements au Canada : Mise à jour sur la quantité de logements nécessaire d'ici 2030^{8\)}](#), le Canada aura besoin de 3,5 millions de logements supplémentaires (en plus de ce qui est actuellement prévu) d'ici 2030 pour ramener l'abordabilité aux niveaux observés vers 2004. Dans notre scénario de forte croissance démographique, qui suppose que les tendances actuelles en matière d'immigration se poursuivront jusqu'en 2030, le besoin de logements supplémentaires passerait à 4 millions.

La collaboration entre tous les ordres de gouvernement, le secteur privé et le milieu universitaire sera essentielle pour trouver des solutions innovantes afin d'atteindre l'objectif de l'abordabilité du logement.

VANCOUVER



FAITS SAILLANTS

- Les appartements ont représenté l'essentiel des mises en chantier dans la région de Vancouver. Leur proportion a atteint un niveau record, soit 83 % du nombre total de mises en chantier.
- Les nouveaux ensembles d'appartements en copropriété ayant été bâtis sont plus éloignés du centre-ville.
- Les appartements locatifs constituaient le tiers des 60 000 logements en construction à la fin de 2023. C'est la plus forte proportion enregistrée dans l'histoire récente.
- Les coûts de financement et les prix des terrains élevés ont ralenti la construction de logements de faible densité.

Les mises en chantier d'habitations ont atteint un sommet record en 2023, surtout en raison des appartements locatifs

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver, les mises en chantier d'habitations ont rebondi en 2023. Leur nombre a augmenté de 28 % et touché un sommet inégalé de 33 244 logements. Cette hausse est attribuable à la construction d'appartements, qui a atteint des niveaux particulièrement élevés au premier semestre de l'année. Selon un rajustement en fonction de la taille de la population, 113 mises en chantier d'habitations ont été enregistrées par tranche de 10 000 habitants dans la région, soit le plus haut niveau depuis 1994.

En 1994, seulement la moitié des logements mis en chantier étaient des appartements. Par contraste, en 2023, les appartements constituaient 83 % des logements mis en chantier, du jamais vu. Cette part a dépassé le seuil de 70 % pour la première fois en 2019, car la construction de logements collectifs est devenue de plus en plus attrayante pour les promoteurs.

La croissance de la construction de copropriétés et de logements locatifs a stimulé les mises en chantier de logements collectifs en 2023. Le nombre de mises en chantier de ces deux types de logements était comparable en 2022. Cependant, en 2023, les mises en chantier de copropriétés ont largement dépassé celles des appartements locatifs :

- Augmentation de 10 % pour les appartements locatifs
- Augmentation de 74 % pour les appartements en copropriété

La construction d'appartements en copropriété a été vigoureuse en 2023. Toutefois, elle était seulement de 13 % supérieure au sommet précédent de 2019. Par le passé, les promoteurs de Vancouver avaient tendance à se concentrer sur les copropriétés. La construction de logements locatifs a néanmoins gagné en popularité depuis la grande crise financière de 2008. En effet, les mises en chantier de logements locatifs sont par la suite demeurées nettement supérieures à leur moyenne des 10 années précédentes. En 2023, par exemple :

- les mises en chantier d'appartements locatifs dépassaient de 84 % leur moyenne sur 10 ans;
- les mises en chantier d'appartements en copropriété étaient de 45 % supérieures à leur moyenne sur 10 ans.

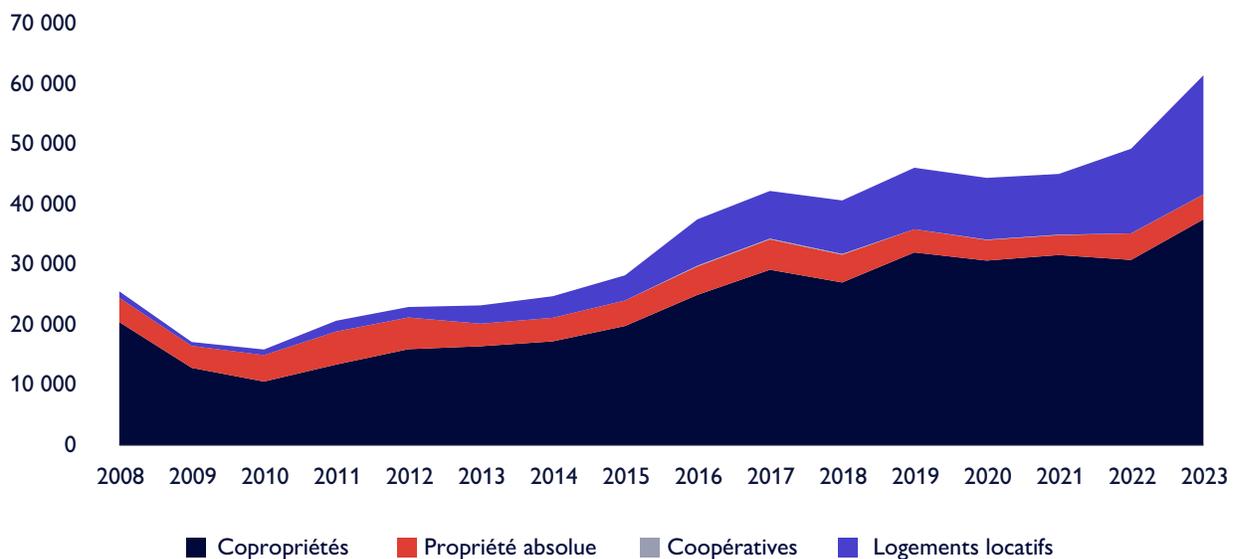
Les coûts de financement élevés tout au long de l'année ont nuï à la construction de logements locatifs. Les programmes fédéraux existants axés sur l'offre ont toutefois favorisé la réalisation de certains ensembles résidentiels. Ces programmes ciblent surtout les ensembles de logements locatifs et permettent de compenser les coûts élevés des immobilisations et des terrains.

Dans le cas des projets d'ensembles de copropriétés, les ventes sur plan en favorisent la faisabilité en générant des revenus et en réduisant le risque pour les promoteurs. Malgré la hausse des taux hypothécaires, les ventes de copropriétés ont diminué seulement légèrement en 2023, pour s'établir à un niveau semblable à celui de 2022. C'est donc un signe que la demande reste forte dans ce segment.

Un grand nombre de logements destinés à la location sont en construction

Grâce au nombre élevé de mises en chantier d'appartements locatifs et d'appartements en copropriété, les logements en construction ont atteint un sommet record. Le tiers des 60 000 logements en construction à la fin de 2023 étaient des logements destinés à la location (figure 1). Il s'agit de la plus forte proportion de logements locatifs en construction en 30 ans.

Figure 1 : Le tiers des logements en construction en 2023 étaient des logements destinés à la location
Nombre de logements en construction, selon le mode d'occupation (RMR de Vancouver)



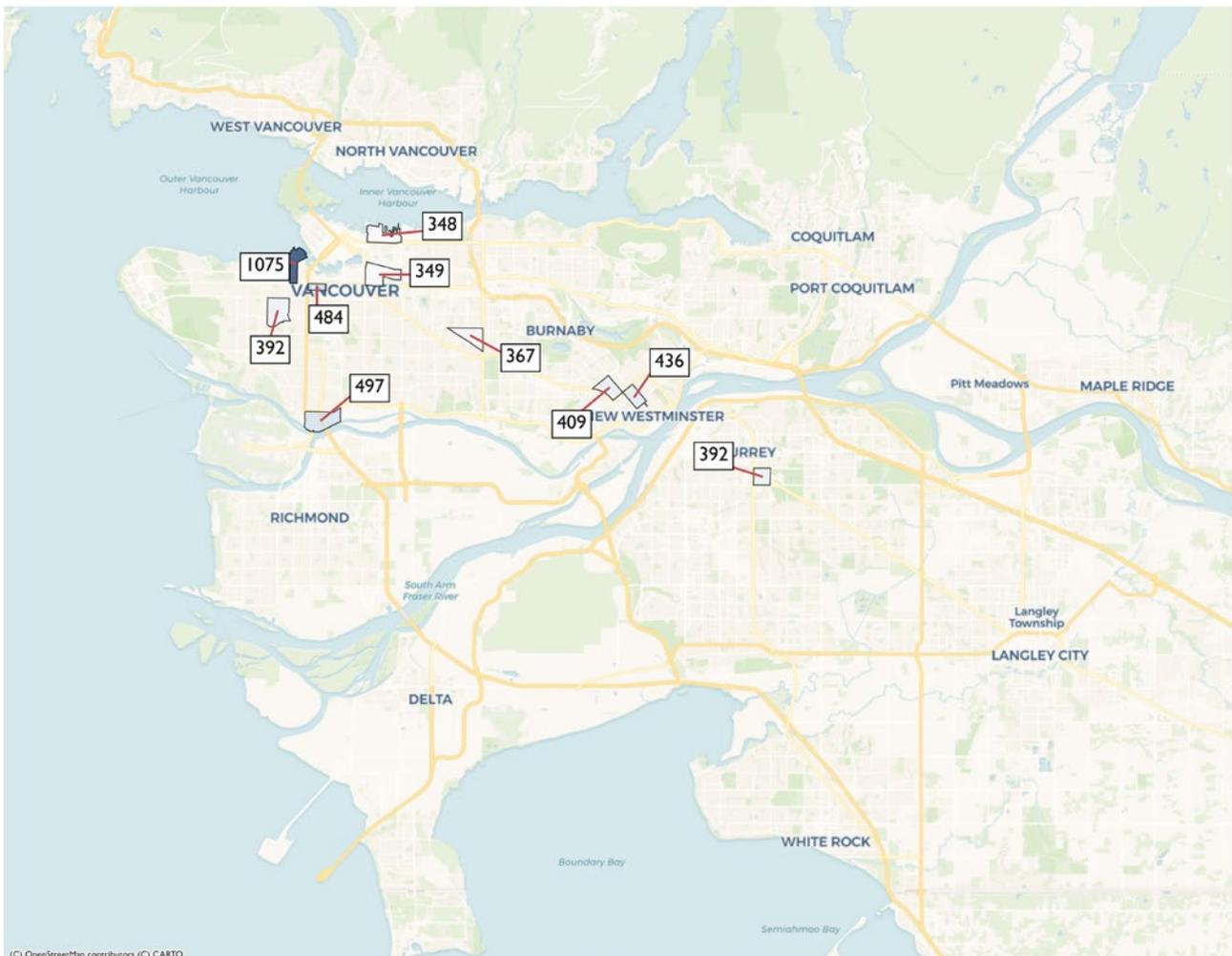
Source : SCHL

L'augmentation des loyers dans la ville de Vancouver, telle que décrite dans notre *Rapport sur le marché locatif* de 2024, reflète une demande persistante sur le marché locatif. Cette demande a stimulé la construction de logements locatifs dans la ville. Les politiques d'annulation ou de diminution des contributions pour les commodités communautaires pourraient aussi avoir contribué aux mises en chantier dans ce segment. Les programmes de financement gouvernementaux qui ciblent les logements locatifs ont probablement aussi contribué à compenser le prix élevé des terrains.

Dans le Grand Vancouver, les mises en chantier d'appartements locatifs étaient concentrées dans la ville de Vancouver. Sept des dix principaux secteurs de recensement où la construction d'appartements locatifs a été amorcée en 2023 se trouvent dans la ville (figure 2). Le secteur de recensement où le nombre de mises en chantier d'appartements locatifs était le plus élevé comprend le projet d'aménagement *Señákw*, un ensemble locatif de premier plan sur les terres de la Nation Squamish.

Figure 2 : La construction d'appartements locatifs était concentrée dans la ville de Vancouver

Mises en chantier d'appartements destinés à la location par secteur de recensement, 2023 (RMR de Vancouver)



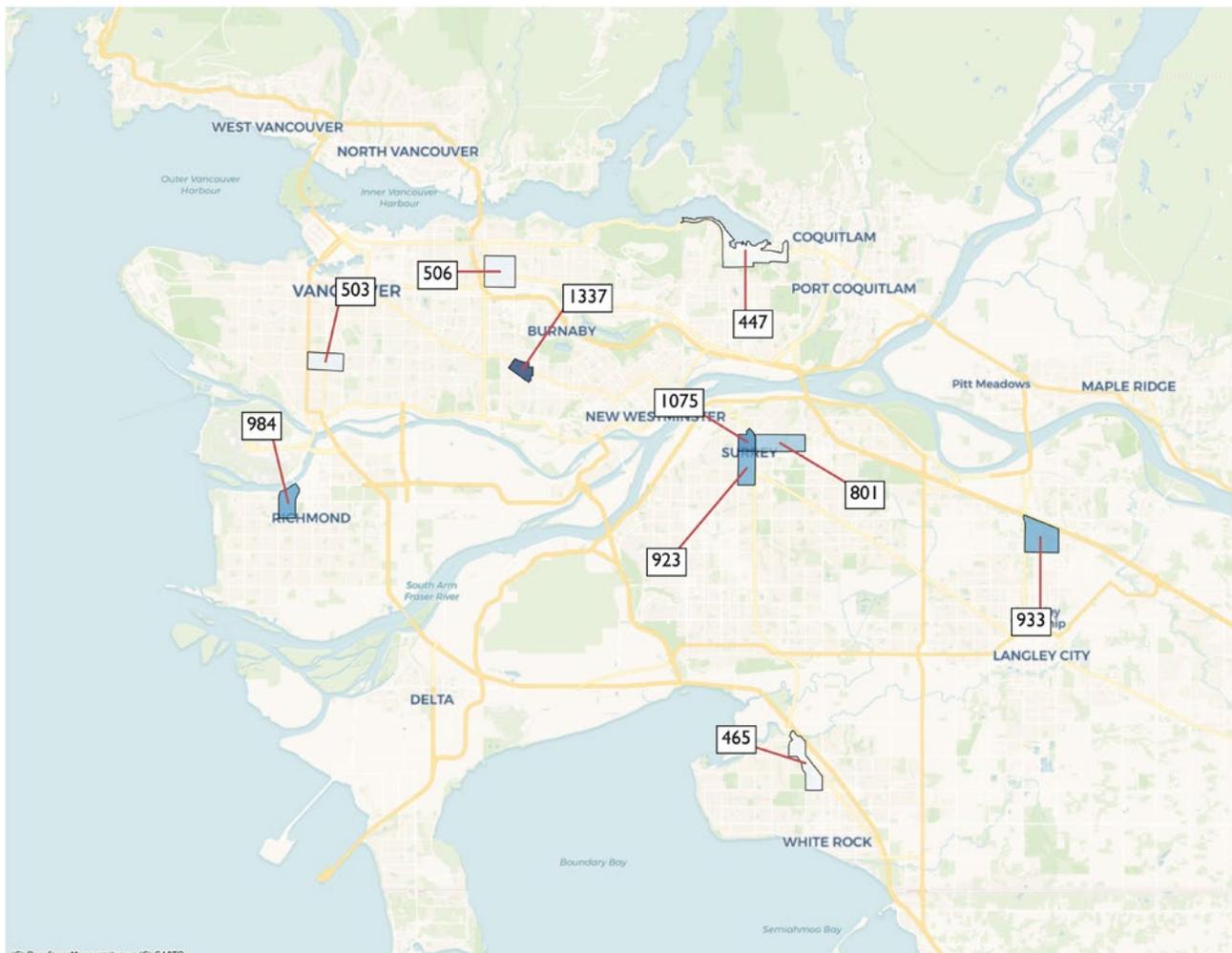
Source : SCHL

Selon de récents rapports, les prix élevés des terrains ont eu une incidence sur les décisions d'aménagement dans la région. En effet, les ventes de terrains destinés à un aménagement résidentiel ont diminué. Parmi les 10 principaux secteurs de recensement ayant observé le plus grand nombre de mises en chantier d'appartements en copropriété en 2023 dans le Grand Vancouver, seulement 1 se trouve dans la ville de Vancouver (figure 3). Un peu plus de la moitié des mises en chantier de copropriétés sont situées au sud du fleuve Fraser. La construction dans ce segment a doublé à Surrey et à Burnaby : c'est dans ces 2 villes du Grand Vancouver que l'on compte le plus grand nombre de mises en chantier de copropriétés.

La viabilité des ensembles de copropriétés était meilleure dans les secteurs à l'extérieur de la ville de Vancouver, où le prix des terrains est plus bas que dans la ville. Plus le prix des terrains est bas, plus il est faisable de vendre les logements achevés à moindre prix. On peut ainsi augmenter la probabilité que les logements soient vendus sur plan, ce qui réduit le risque pour les promoteurs. De plus, ces ensembles de copropriétés sont construits avec une source de financement traditionnel. Les coûts d'immobilisations peuvent alors être plus élevés que ceux d'ensembles locatifs semblables.

Figure 3 : Les mises en chantier d'appartements en copropriété étaient surtout à l'extérieur de la ville de Vancouver

Mises en chantier d'appartements en copropriété par secteur de recensement, 2023 (RMR de Vancouver)



Source : SCHL

La construction d'immeubles de faible hauteur a souffert de l'augmentation des coûts de financement

Les mises en chantier de maisons individuelles ont reculé de 16 % en 2023. Leur nombre a touché un creux sans précédent depuis 2009. Cette baisse suit la tendance amorcée en 2016, année du dernier sommet de la construction de maisons individuelles dans la région. La raréfaction des terrains vierges et l'augmentation des coûts de renonciation pour le réaménagement des maisons individuelles existantes limiteront probablement la construction de ce type de logement.

La construction de logements de plus forte densité sera sans doute plus rentable et ce type d'habitation se vendra plus facilement, comparativement aux logements de faible densité. Les coûts de financement élevés en 2023 ont aussi pesé sur l'aménagement de maisons individuelles, car celles-ci sont probablement financées par de plus petits exploitants.

D'autres immeubles de faible hauteur, comme les jumelés et les maisons en rangée, ont également connu une baisse au chapitre de la construction :

- Les mises en chantier de maisons en rangée ont diminué de 15 %.
- Les mises en chantier de jumelés ont diminué de 11 %.

Le prix des terrains moins élevé dans des secteurs relativement plus éloignés du centre-ville facilitera sans doute la réalisation de ces projets d'immeubles. On peut notamment penser à Langley, Surrey et Coquitlam. Il est ainsi possible d'y obtenir des prix plus bas que pour des habitations semblables construites plus près du centre-ville, où les prix risquent d'être trop élevés pour de nombreux acheteurs.



EDMONTON



FAITS SAILLANTS

- Les mises en chantier d'habitations ont baissé de 10 % en 2023. En effet, les taux d'intérêt toujours élevés et les stocks importants de maisons individuelles ont fait diminuer le nombre de mises en chantier des projets de construction.
- L'augmentation de la migration vers la région d'Edmonton a créé un marché locatif serré. Cependant, les mises en chantier d'appartements destinés à la location ont diminué en 2023.
- La baisse des mises en chantier et des ensembles résidentiels en construction pourrait nuire à l'offre de logements neufs à Edmonton.
- Les stocks de logements achevés et invendus ont augmenté, compte tenu de la hausse des stocks de maisons individuelles et de maisons en rangée. Entre-temps, les stocks d'appartements ont atteint leur plus bas niveau en 16 ans.

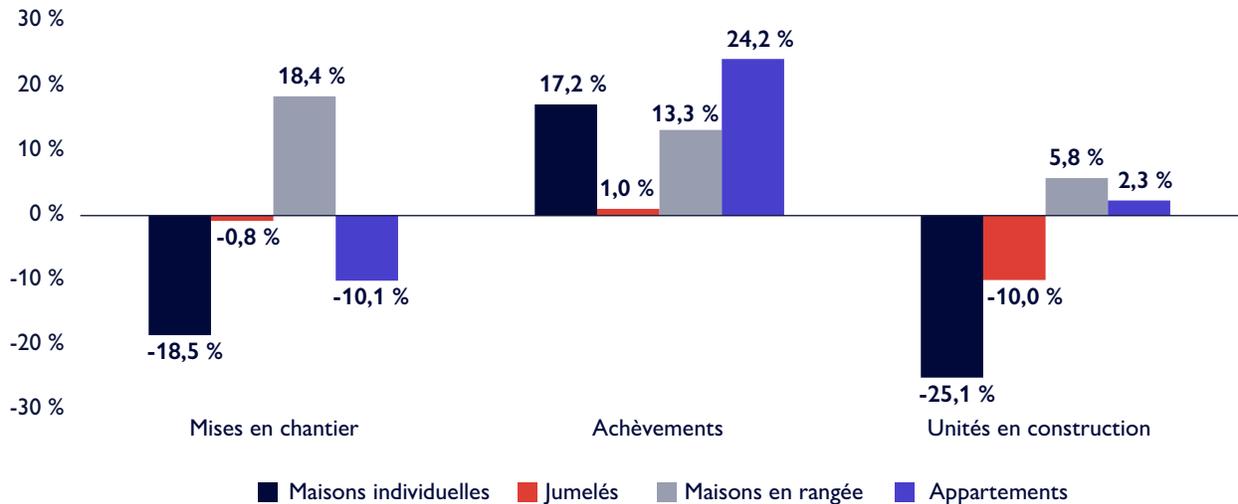
Les mises en chantier d'habitations ont diminué en 2023 en raison des stocks importants de maisons individuelles et des taux d'emprunt élevés

En 2023, le nombre total de mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton s'est établi à 13 184. Il s'agit d'une diminution d'environ 10 % par rapport à 2022. La baisse a été la plus marquée dans le segment des maisons individuelles, où les mises en chantier ont diminué de 18 % durant l'année (figure 1). Les promoteurs ont probablement construit moins de logements de ce type étant donné les stocks élevés. Ceux-ci sont attribuables au recul du nombre d'acheteurs potentiels admissibles et aux conditions de financement rigoureuses.

La construction a été au ralenti au début de 2023, mais s'est accélérée dans les derniers mois de l'année. La demande a incité les constructeurs à lancer la construction d'ensembles de logements collectifs. Malgré cette hausse, le nombre global de mises en chantier a diminué. Des baisses particulièrement marquées ont été enregistrées dans les sous-régions Université, Sud-Ouest, Millwoods et West Jasper Place.

Figure 1 : Les mises en chantier de maisons individuelles ont connu une baisse considérable en 2023

Taux de croissance des mises en chantier, des achèvements et des unités en construction, 2023 et 2022 (RMR d'Edmonton)



Source : SCHL

Les mises en chantier d'appartements destinés à la location (4 106) ont diminué de 14 %, tandis que celles d'appartements en copropriété (1 029) ont augmenté de 11 %. Cette fluctuation pourrait s'expliquer par la forte demande d'appartements en copropriété et la faiblesse des stocks de ce type de logements dans la RMR. En raison des conditions de financement difficiles, certains propriétaires-occupants potentiels n'avaient pas les moyens de se payer une maison individuelle. Pour eux, les appartements en copropriété sont demeurés accessibles. De plus, un nombre croissant de logements en copropriété étaient offerts en location à long terme. Ils permettaient de répondre à la forte demande de logements locatifs⁹.

Parmi tous les appartements mis en chantier en 2023, environ 80 % étaient destinés à la location. Il manquait de logements sur le marché locatif d'Edmonton en raison de la forte hausse de la migration vers la RMR. Les migrants ont été attirés par l'abordabilité relative d'Edmonton et la croissance stable de l'économie et de l'emploi.

Le nouveau règlement de zonage et le changement de zonage à l'échelle de la ville d'Edmonton sont entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2024. À l'avenir, ils pourraient avoir une incidence importante sur les types de logements mis en chantier dans la RMR. Au titre du nouveau règlement, les maisons en rangée, les duplex et, dans certains cas, les petits immeubles d'appartements peuvent avoir trois étages. Cette hauteur s'applique à tous les quartiers résidentiels de la ville. Ces changements font suite à des modifications antérieures qui ont permis la construction de logements accessoires.

La baisse des mises en chantier et des ensembles résidentiels en construction pourrait influencer sur l'offre de logements neufs

En 2023, les logements achevés à Edmonton ont augmenté de 18 %. Cette croissance découle des appartements et des maisons individuelles qui ont été mis en chantier tôt dans l'année ou l'année précédente. Environ 95 % de ces appartements achevés étaient destinés à la location. Malgré cette hausse, la demande a tout de même dépassé l'offre de logements locatifs. Résultat : un recul des taux d'inoccupation et une augmentation des loyers moyens (comme il en est question dans notre dernier Rapport sur le marché locatif).

À l'inverse, les ensembles résidentiels en construction ont régressé de 7 % pour se chiffrer à 13 196 logements. Cette baisse s'explique surtout par la diminution du nombre de mises en chantier et la hausse des achèvements en 2023. Les appartements destinés à la location représentaient plus de 50 % de tous les logements en construction. Selon des sources du secteur de l'habitation, certains facteurs pourraient nuire à l'achèvement de ces logements : persistance des coûts de construction élevés, conditions de financement difficiles et pénurie d'ouvriers qualifiés. Les constructeurs ont eu de la difficulté à respecter les échéanciers, comme en témoigne la prolongation de la durée des travaux.

À Edmonton, le délai moyen entre l'obtention d'un permis de construire et la mise en chantier a augmenté pour s'établir à 3,8 mois en 2023. De même, le nombre moyen de mois de construction a monté à 9,2 mois. Cette hausse reflète les difficultés des constructeurs à trouver des travailleurs. Tout au long de l'année, les promoteurs ont dû composer avec la pénurie de main-d'œuvre et d'ouvriers qualifiés ainsi que des problèmes d'approvisionnement. Ce sont les appartements qui avaient la durée de construction la plus longue. Elle est passée de 8,5 mois en 2022 à 10,2 mois en 2023.

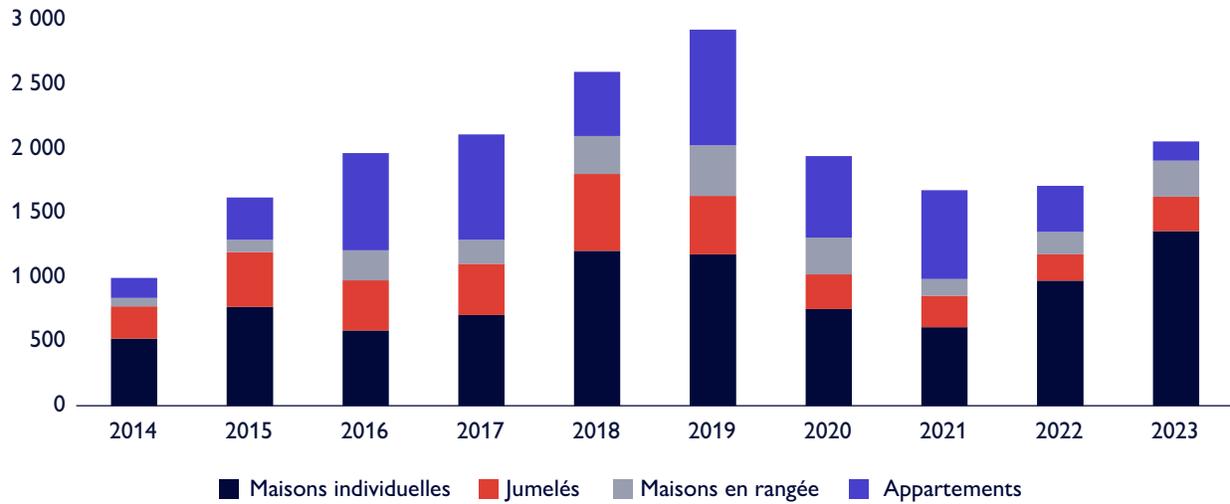
Les stocks de logements achevés et invendus ont augmenté et étaient surtout composés de maisons individuelles

Edmonton continue d'avoir les stocks de logements achevés et invendus les plus élevés des plus grandes RMR du Canada. Cette situation pourrait constituer un obstacle aux mises en chantier d'habitations en 2024. En effet, les constructeurs chercheront à vendre leurs stocks avant de lancer d'autres projets.

En 2023, les stocks de logements achevés et invendus ont augmenté de 20 % pour atteindre 2058 unités (figure 2). Fait à souligner, la croissance annuelle a été la plus forte dans la catégorie des maisons individuelles et des maisons en rangée. À l'inverse, les stocks d'appartements en copropriété ont diminué de 58 %. Ils se sont ainsi établis à leur niveau le plus bas en 16 ans. La demande d'appartements a augmenté, car les maisons individuelles (le type de logement généralement privilégié dans la RMR) sont devenues de plus en plus inaccessibles. Les taux hypothécaires élevés et les exigences de financement strictes expliquent ce phénomène.

Figure 2 : Les maisons individuelles ont représenté une part croissante des stocks de logements achevés et invendus en 2023

Stocks de logements achevés et invendus (RMR d'Edmonton)



Source : SCHL



CALGARY



FAITS SAILLANTS

- Les mises en chantier d'habitations ont augmenté en 2023. Leur augmentation s'explique surtout par la construction de maisons en rangée et d'appartements. La forte demande pour ces types de logements a incité les constructeurs à intensifier la construction dans ces segments.
- Les mises en chantier d'appartements locatifs ont atteint un sommet historique en 2023. En effet, les promoteurs ont réagi à la pénurie persistante sur le marché locatif.
- Les stocks de logements achevés et invendus étaient faibles à la fin de 2023. Cette situation s'explique par le fait que la demande a dépassé l'offre, en particulier compte tenu de la forte croissance démographique dans la région.
- Le nombre de logements accessoires mis en chantier et achevés a atteint un niveau record.

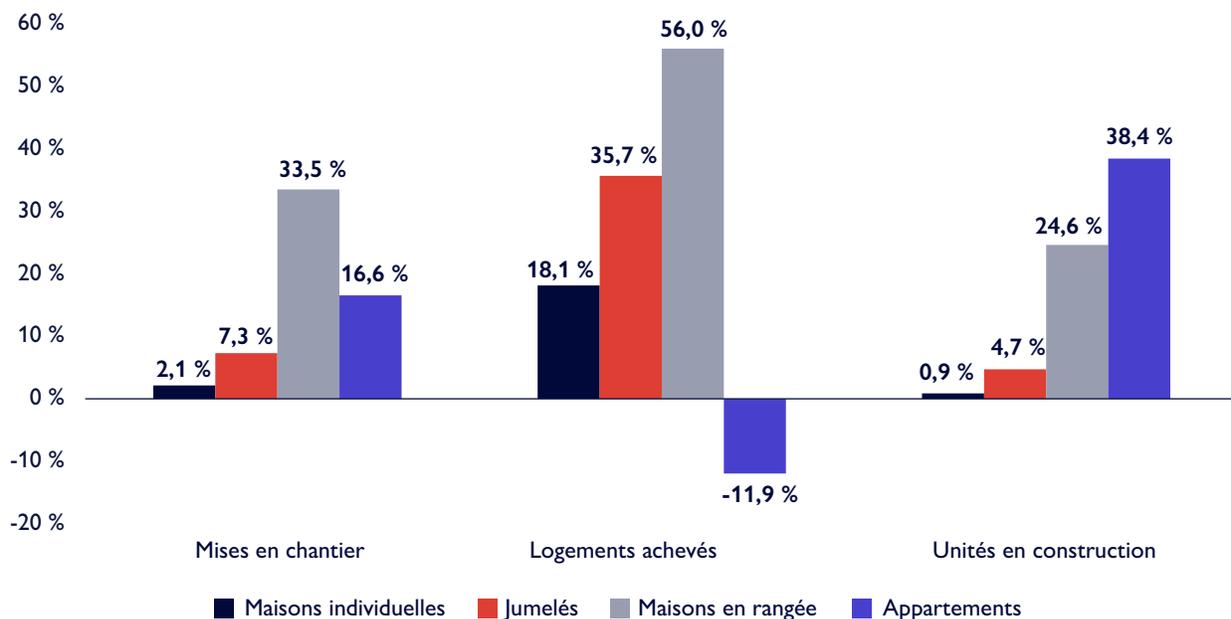
Les mises en chantier d'habitations ont augmenté en 2023 en raison de la demande de logements collectifs et de la faiblesse des stocks

En 2023, le nombre total de mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary s'est établi à 19 579. Il s'agit d'une augmentation de 13 % par rapport à 2022. En fait, tous les types de logements ont vu leur nombre de mises en chantier s'accroître. Les maisons en rangée et les appartements ont été les principaux moteurs de cette progression. Le nombre d'unités commencées dans ces deux catégories s'est accru de 34 et de 17 %, respectivement. Quant aux mises en chantier de maisons individuelles, elles n'ont augmenté que de 2 % (figure 1). Ce résultat témoigne d'une plus faible demande pour ce type de logement que pour d'autres.

La montée des mises en chantier a été favorisée par la stabilité de l'économie ainsi que la forte croissance de l'emploi et de la population. L'absence de taxes a probablement aussi contribué à cette vitalité. Effectivement, il n'y a pas de taxe de vente provinciale (TVP) en Alberta pour la construction de logements destinés à la location. De plus, la taxe fédérale sur les produits et services (TPS) a été éliminée pour favoriser la construction de logements de ce type.

Figure 1 : En 2023, les mises en chantier se sont principalement concentrées dans le segment des logements collectifs*

Taux de croissance des mises en chantier, des achèvements et des unités en construction, 2023 et 2022 (RMR de Calgary)



*L'appellation « logements collectifs » fait référence aux jumelés, aux maisons en rangée et aux appartements.

Source : SCHL

Les appartements constituaient près de la moitié des habitations mises en chantier dans la région en 2023. Au total, 9 034 appartements ont été commencés en 2023, contre 7 750 l'année précédente. La majeure partie des logements construits se situe dans les sous-secteurs Nord-Ouest, Fish Creek, Sud-Est et Sud-Ouest de la RMR.

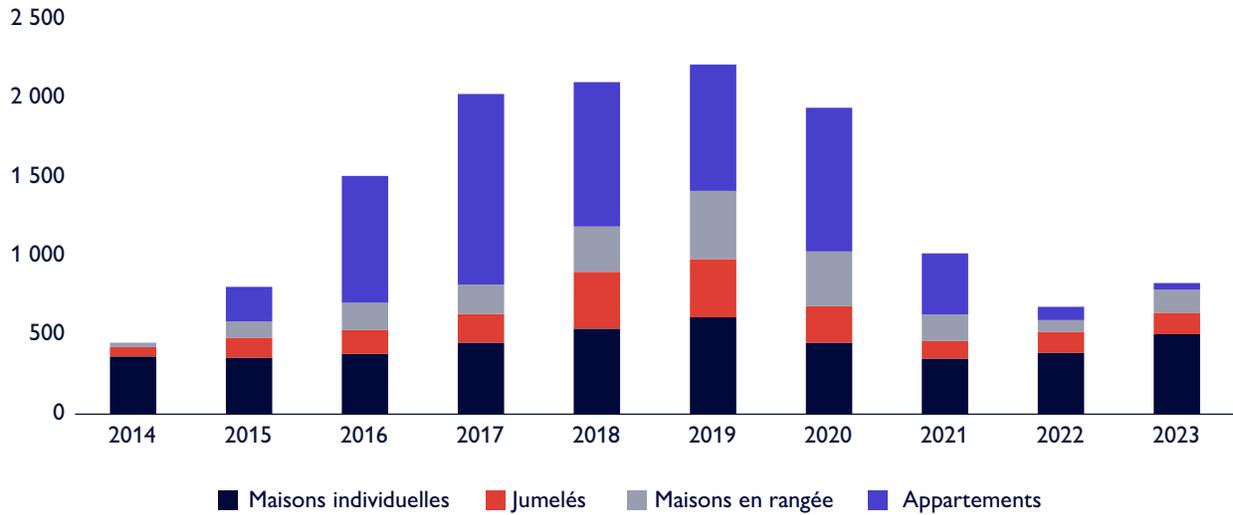
Parmi tous les appartements mis en chantier en 2023, environ 54 % étaient destinés à la location. On s'éloigne donc des tendances traditionnelles de construction à Calgary : par le passé, on se concentrait surtout sur les copropriétés. Les mises en chantier d'appartements locatifs ont atteint un sommet historique en 2023. En effet, les promoteurs ont réagi à la pénurie persistante sur le marché locatif.

Les stocks de logements achevés et invendus demeurent faibles malgré les préoccupations croissantes en matière d'abordabilité

Le nombre de logements achevés a augmenté de 11 % en 2023, de sorte que 1 470 unités sont venues s'ajouter au parc résidentiel de la région. Il s'agissait en majorité de maisons individuelles et d'appartements. La hausse de l'offre n'a toutefois entraîné qu'une légère croissance des stocks, car la demande a constamment dépassé l'offre tout au long de l'année.

À la fin de 2023, les stocks de logements achevés et invendus se sont établis à 831 (figure 2). Ils étaient composés essentiellement de maisons individuelles (61 %), qui tendent à être plus chères que les autres types d'habitations.

Figure 2 : En 2023, les stocks d'appartements achevés et invendus étaient à leur plus bas niveau en près de 10 ans
Stocks de logements achevés et invendus (RMR de Calgary)



Source : SCHL

La composition des stocks d'invendus évolue et témoigne d'une tendance croissante des ménages à choisir des logements de petite taille. Leur décision se justifie par les difficultés associées à l'approbation d'un prêt hypothécaire pour des logements des gammes de prix supérieures.

En effet, le stock d'appartements en copropriété invendus a atteint son plus bas niveau en près d'une décennie à la fin de 2023. La forte demande pour ce type de logement en est la cause.



Les logements accessoires jouent un plus grand rôle dans l'offre du marché de Calgary

Comme la demande continue de dépasser l'offre à Calgary, les logements accessoires sont devenus une importante source de logements locatifs dans la RMR. Tant les logements accessoires aménagés à l'intérieur d'habitations existantes que ceux bâtis à l'extérieur de celles-ci ont gagné en popularité. En 2023, 676 logements accessoires ont été mis en chantier et 842 ont été achevés (figure 3).

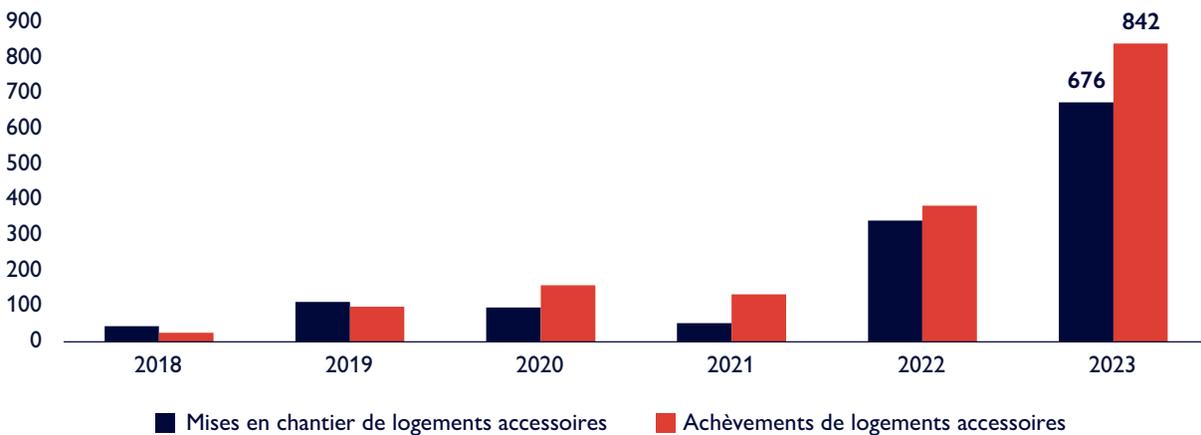
La croissance de l'offre de logements accessoires pourrait être liée au programme municipal d'exemption de droits pour ce type d'habitation. L'initiative vise l'annulation des droits d'enregistrement et des droits de permis d'aménagement. Elle permet donc aux propriétaires-

occupants de construire des logements accessoires autorisés à un prix réduit. Grâce à sa prolongation jusqu'en décembre 2026, le programme pourrait continuer d'accroître l'offre de logements accessoires dans la RMR.

De plus, la nouvelle stratégie sur le logement de Calgary, qui prévoit un changement de zonage général, pourrait permettre une variété élargie de types de logements dans chaque quartier. Elle vise aussi l'assouplissement du zonage et la modification de la désignation des terrains. Ainsi, la stratégie a pour but de faciliter l'aménagement d'un plus grand nombre d'immeubles collectifs. On pourrait alors augmenter la densité et l'offre sur le marché. Ce plan est aussi appuyé par l'entente de financement de 228 millions de dollars dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements.

Figure 3 : Les logements accessoires occupent une place de plus en plus importante sur le marché locatif de Calgary

Mises en chantier et achèvements de logements accessoires (RMR de Calgary)



Source : SCHL

La pénurie de main-d'œuvre et les coûts de construction ont nui à l'achèvement des ensembles de logements

Le nombre total de logements en construction a augmenté de 26 % en 2023, pour atteindre 23 473. Cette hausse s'explique surtout par l'importante montée des mises en chantier d'appartements. Ce type d'habitation représentait environ 65 % de tous les logements en construction. C'est un signe que les constructeurs fonctionnent probablement à plein rendement, ou presque. Il en résulte donc des allongements de délais pour les ensembles résidentiels en cours de construction.

La prolongation des échéanciers est évidente : on observe une hausse de la durée moyenne de la construction en mois pour presque tous les types de logements, tout au long de l'année. Selon des sources du secteur de l'habitation, les coûts de construction élevés et la pénurie de main-d'œuvre dans les métiers demeurent un obstacle à l'achèvement rapide de ces logements. L'Association canadienne des constructeurs d'habitations a un indice du marché de l'habitation¹⁰ qui abonde dans le même sens pour le quatrième trimestre de 2023. Il indique que les constructeurs sont encore aux prises avec la hausse des coûts des matériaux.



TORONTO



FAITS SAILLANTS

- Les mises en chantier d'habitations ont augmenté en 2023. Elles n'ont été plus élevées qu'une seule fois par le passé. Leur augmentation est entièrement attribuable à la vigueur de la construction d'appartements en copropriété et d'appartements destinés à la location.
- Le rythme de la construction a considérablement diminué au deuxième semestre. Des facteurs comme la hausse des coûts de construction et des taux d'intérêt ont pesé de plus en plus sur la réalisation des projets d'immeubles d'appartements.
- À court terme, les facteurs susmentionnés pourraient nuire aux mises en chantier d'habitations. Ce ralentissement serait préoccupant sur le plan de l'abordabilité, surtout dans le marché locatif de la région, où l'offre se fait rare.

Les mises en chantier d'habitations ont atteint leur deuxième niveau en importance en 2023 grâce aux appartements

Les mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto se sont chiffrées à 47 428 en 2023. Il s'agit d'une hausse de 5,1 % par rapport à 2022 (45 109 logements). Ce niveau n'a été plus élevé qu'une seule fois, en 2012. La majeure partie de l'augmentation annuelle est attribuable au premier semestre de l'année. Le rythme a ralenti par la suite.

La croissance des mises en chantier en 2023 a été entièrement alimentée par les appartements. En effet, beaucoup de logements ont été mis en chantier dans les segments des copropriétés et des logements destinés à la location. Pour bon nombre de ces immeubles, le financement ou la vente sur plan a eu lieu en 2021 et 2022, avant la hausse des taux d'intérêt. Comme il s'agissait de gros immeubles (200 logements par immeuble en moyenne), il a fallu plus de temps avant qu'ils ne soient mis en chantier. Ce délai est attribuable au temps consacré à la vente sur plan ou à l'aménagement du terrain.

La construction a ralenti au deuxième semestre de l'année

Certains facteurs ont amené les promoteurs à se montrer pessimistes¹¹ récemment :

- l'escalade rapide des coûts au cours des dernières années (matériaux, main-d'œuvre et financement);
- la faiblesse des ventes de logements neufs.

Ces défis ont pesé de plus en plus sur la construction d'appartements en 2023, résultat que nous avons prévu dans notre *Rapport sur l'offre de logements* de l'automne 2023. Cette tendance ne se dégage pas facilement du nombre annuel de mises en chantier. Elle se reflète toutefois dans les données mensuelles, qui montrent une diminution considérable des mises en chantier au deuxième semestre (figure 1). Les volumes de permis visant les immeubles collectifs ont aussi suivi une tendance à la baisse au deuxième semestre de 2023¹². Comme il s'agit d'un indicateur avancé des mises en chantier, cette diminution laisse entrevoir un affaiblissement des intentions de construction à court terme.

La faiblesse des ventes pourrait faire ralentir la construction de copropriétés à court terme

En 2023, 27 842 appartements en copropriété ont été mis en chantier, en majorité (77 %) dans la ville de Toronto. Ce nombre est similaire à celui de 2022 (28 091 logements), une année record pour les mises en chantier d'appartements en copropriété. Ces niveaux élevés au cours des deux dernières années s'expliquent par la vigueur des ventes sur plan avant la hausse des taux d'intérêt au printemps 2022.

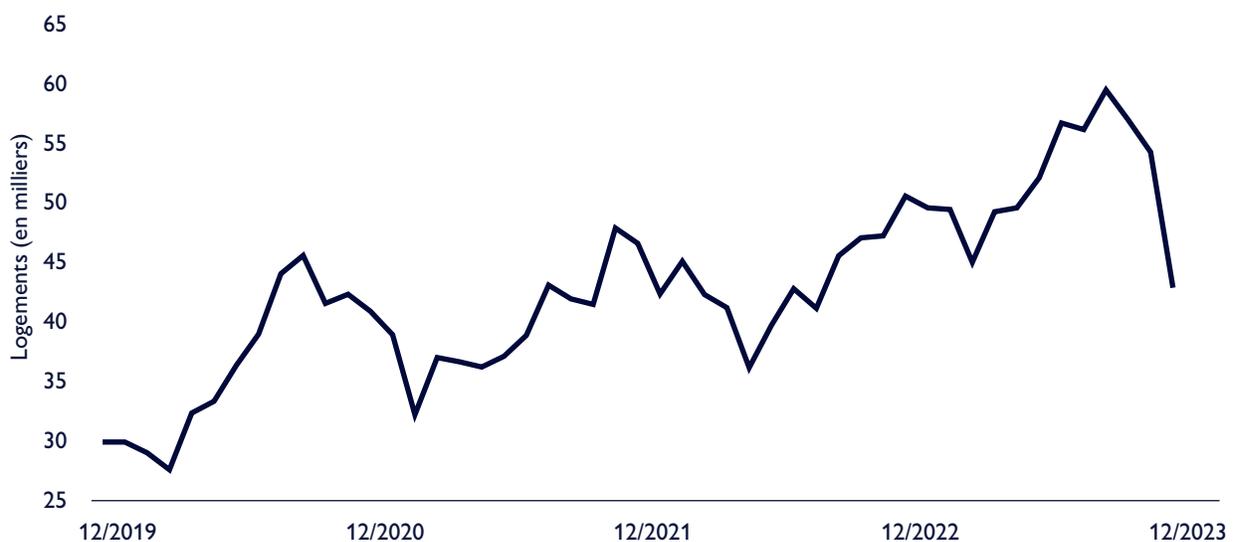
Toutefois, en 2023, les ventes de copropriétés neuves ont diminué de 36 % par rapport à l'année précédente et de 43 % par rapport à la moyenne historique sur 10 ans. Les utilisateurs finaux et les investisseurs ont évité d'acheter en raison de la hausse des taux d'intérêt¹³. Les promoteurs ont également réduit le nombre de logements vendus sur plan en 2023 étant donné les conditions d'aménagement difficiles¹⁴. À court terme, ces facteurs pourraient faire ralentir les mises en chantier de copropriétés, qui représentent la majeure partie des activités de construction dans la région.

La construction de certains ensembles d'appartements locatifs a été suspendue en raison de problèmes liés à l'offre

Le nombre d'appartements destinés à la location mis en chantier a doublé par rapport à 2022 : il est passé de 4 527 à 9 677 en 2023. Comme dans le cas des appartements en copropriété, la plupart des logements (82 %) ont été mis en chantier dans la ville de Toronto. La majeure partie du reste des mises en chantier (14 %) se trouvait à Mississauga, Brampton et Vaughan. Ces municipalités avoisinantes sont raisonnablement proches du centre-ville de Toronto et le coût des terrains y est plus bas.

Figure 1 : La tendance des mises en chantier était nettement en baisse au deuxième semestre de 2023

Tendance des mises en chantier d'habitations, moyenne mobile de 6 mois (RMR de Toronto)*



*La ligne de tendance des mises en chantier d'habitations correspond à la moyenne mobile de 6 mois du nombre désaisonnalisé et annualisé de mises en chantier d'habitations.

Source : SCHL

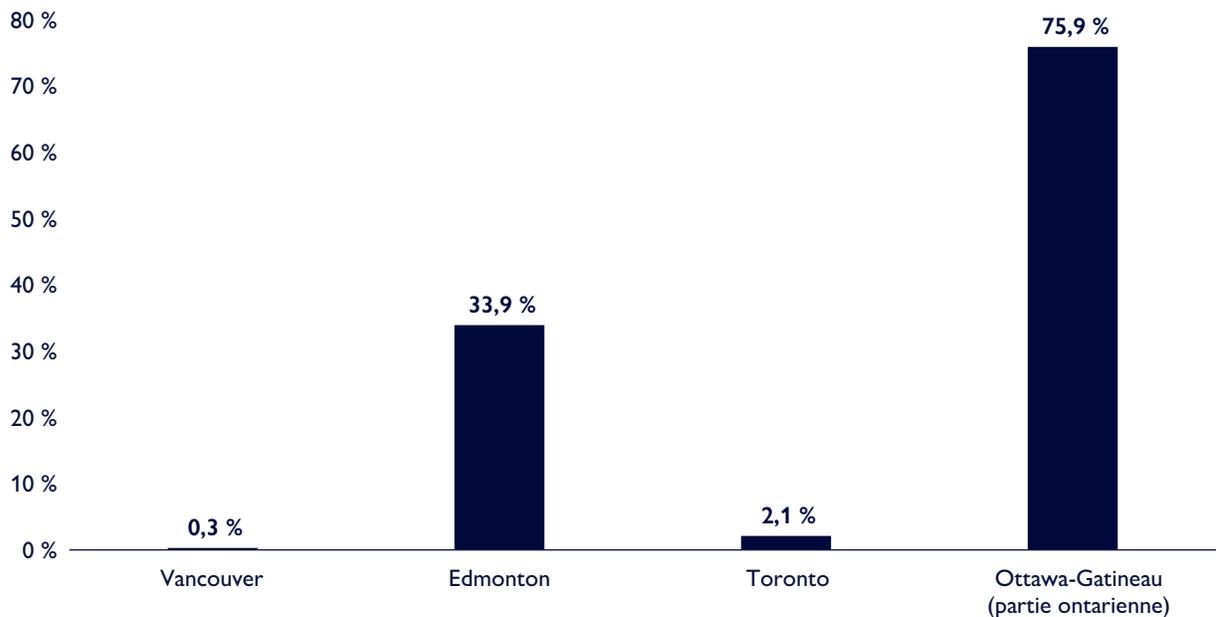
Selon des données remontant à 1990, les mises en chantier d'appartements locatifs ont atteint leur plus haut niveau en 2023. Néanmoins, des sources du secteur signalent que certains projets n'ont pas progressé ou ont été suspendus jusqu'à ce que les conditions d'aménagement s'améliorent. En effet, malgré de solides facteurs fondamentaux liés à la demande, les promoteurs ont dû composer avec plusieurs obstacles liés à l'offre qui nuisent à la production de logements locatifs dans la RMR de Toronto :

- Les terrains vacants résidentiels sont limités et coûteux. C'est particulièrement le cas dans la ville de Toronto (figure 2), où la plupart des logements locatifs sont construits dans la RMR. Il faudrait ainsi fixer des loyers élevés. Souvent, ces loyers seraient trop élevés pour le marché, ce qui empêche certains projets d'aller de l'avant¹⁵. Dans certaines municipalités de la RMR, où les terrains sont plus accessibles, l'accès aux infrastructures est considéré comme une contrainte.
- Selon l'Enquête sur l'utilisation des terres et la réglementation municipale connexe, menée par la SCHL et Statistique Canada, les délais d'approbation des nouveaux aménagements dans la région du Grand Toronto (et la région du Grand Vancouver) sont les

plus longs au pays. Les longs délais finissent par accroître les coûts d'aménagement, par exemple en raison des intérêts sur les prêts, de la location d'équipement et de la main-d'œuvre. Il en va de même pour les droits gouvernementaux imposés sur la construction.

- La hausse rapide des coûts de construction et des taux d'intérêt dans les dernières années a fait baisser les rendements attendus et augmenter les capitaux propres dont les promoteurs doivent disposer. Il est particulièrement difficile d'obtenir des capitaux propres pour l'aménagement d'immeubles locatifs, car ces immeubles n'accumulent pas de fonds au moyen de ventes sur plan.
- La hausse rapide des charges opérationnelles, comme l'assurance et les services publics, représente un risque important pour le rendement attendu des ensembles.
- La tension s'est quelque peu relâchée sur le marché du travail en 2023. Les constructeurs estiment toutefois que la pénurie de main-d'œuvre qualifiée resurgira lorsque les conditions d'aménagement se seront améliorées¹⁶.

Figure 2 : La disponibilité limitée des terrains dans la ville de Toronto influence les décisions d'aménagement
 Pourcentage de terrains vacants résidentiels au centre-ville en 2021 par RMR



Source : Statistique Canada (Programme de la statistique du logement canadien)

Le financement gouvernemental et les nouvelles politiques servent à stimuler la construction de logements locatifs

Pour s'attaquer au contexte financier restrictif et aux défis que doivent relever les promoteurs de logements locatifs, les gouvernements ont lancé un grand nombre d'initiatives :

- Plusieurs municipalités de la région (y compris la ville de Toronto) ont reçu du financement fédéral par l'intermédiaire du Fonds pour accélérer la construction de logements. L'objectif de ce fonds est d'accroître l'offre de logements en éliminant les obstacles à la construction. Par exemple, les bénéficiaires du Fonds ont été encouragés à permettre l'aménagement résidentiel à forte densité « de plein droit » à proximité des noyaux urbains et des corridors de transport en commun. Il serait ainsi possible de réduire les longs délais d'approbation, qui augmentent les coûts et l'incertitude des projets.
- La taxe sur les produits et services a été éliminée sur les projets d'immeubles locatifs aux niveaux fédéral et provincial (Ontario), ce qui a contribué à compenser en partie la hausse des coûts d'aménagement.
- Selon des sources du secteur de l'habitation, les programmes de financement gouvernementaux ont amélioré la viabilité des ensembles locatifs dans la région. Ces programmes offrent notamment des taux d'intérêt réduits et de longues périodes d'amortissement.
- Les lois de l'Ontario (projets de loi 23 et 134) ont fait baisser les droits d'aménagement municipaux (un droit important imposé sur la construction) pour les logements destinés à la location. Dans certains cas, ils ont été éliminés complètement. On peut ainsi réduire les coûts d'aménagement initiaux.

Il est urgent d'accroître l'offre pour détendre le marché locatif serré de la région

En 2023, les achèvements combinés d'appartements destinés à la location et d'appartements en copropriété ont atteint leur deuxième niveau en importance (31 977 logements) depuis 1990. Toutefois, ce niveau n'a pas suffi à atténuer les tensions sur le marché locatif de la région.

Selon notre Enquête sur les logements locatifs, les taux d'inoccupation des appartements destinés à la location et des appartements en copropriété sont descendus à 1,4 % et à 0,6 %, respectivement, en 2023. Ce resserrement persistant a fait accélérer la croissance des loyers, qui a atteint 8,8 % pour les appartements de 2 chambres destinés à la location. C'est la plus forte hausse depuis 2000. Toutes ces données montrent que la demande dépasse largement l'offre depuis beaucoup d'années et qu'il faudra accroître l'offre pour combler cet écart.



OTTAWA

FAITS SAILLANTS

- La construction résidentielle a ralenti dans la région d'Ottawa en 2023, en raison d'une forte baisse des mises en chantier de maisons individuelles et de maisons en rangée.
- Les mises en chantier d'appartements ont représenté 63 % des mises en chantier d'habitations dans la région d'Ottawa. La tendance à la construction d'appartements locatifs et d'appartements en copropriété répond à la demande accrue dans ces segments de marché. La hausse de la demande découle de la croissance démographique, des ménages à la recherche d'options abordables et de certaines personnes âgées faisant la transition vers un logement plus petit.
- La densification s'est poursuivie dans la région avec la construction de tours d'appartements au centre-ville. La construction de maisons individuelles et de maisons en rangée a eu lieu à la périphérie de la ville.

La construction a ralenti en 2023

En 2023, la construction résidentielle a considérablement diminué dans la partie ontarienne de la région métropolitaine de recensement d'Ottawa-Gatineau (ci-après appelée la région d'Ottawa). Les mises en chantier d'habitations ont diminué de 19,5 % par rapport au sommet record atteint en 2022, pour s'établir à 9 245 unités.

Le ralentissement de la construction est attribuable à la baisse des mises en chantier de maisons individuelles et de maisons en rangée

Les mises en chantier de maisons individuelles ont diminué de 45 % par rapport à 2022. Elles ont atteint leur plus bas niveau depuis le milieu des années 1990. Les mises en chantier de maisons en rangée ont diminué pour la troisième année de suite, une baisse de 38 % par rapport à 2022.

La plupart des mises en chantier de maisons individuelles et de maisons en rangée ont eu lieu à la périphérie de la ville, notamment dans ces endroits :

- Barrhaven et secteur rural de Nepean
- Gloucester/Orléans et secteur rural de l'Est d'Ottawa
- Kanata/Stittsville et secteur rural de l'Ouest d'Ottawa

La croissance des taux de financement et l'inflation en 2022 et en 2023 ont fait augmenter les coûts de construction. Cette hausse a contribué à la baisse de la construction dans la région.

La demande de maisons individuelles et de maisons en rangée a aussi diminué en 2023. La hausse des taux hypothécaires et des prix des habitations a déplacé la demande vers des logements locatifs et en copropriété plus abordables.

La construction s'est déplacée vers les appartements locatifs et les appartements en copropriété

La construction résidentielle a changé dans la région d'Ottawa au cours des dernières années. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles et de maisons en rangée a diminué. En revanche, les mises en chantier d'appartements locatifs et d'appartements en copropriété ont augmenté.

- Les mises en chantier de maisons individuelles et de maisons en rangée ont représenté 35 % du nombre total de mises en chantier en 2023. La moyenne était de 59 % pour la période de 2018 à 2022.
- Les mises en chantier d'appartements locatifs et d'appartements en copropriété ont représenté 63 % du nombre total de mises en chantier en 2023. La moyenne était de 37 % pour la période de 2018 à 2022 (figure 1).

La construction de logements locatifs a atteint un nouveau sommet

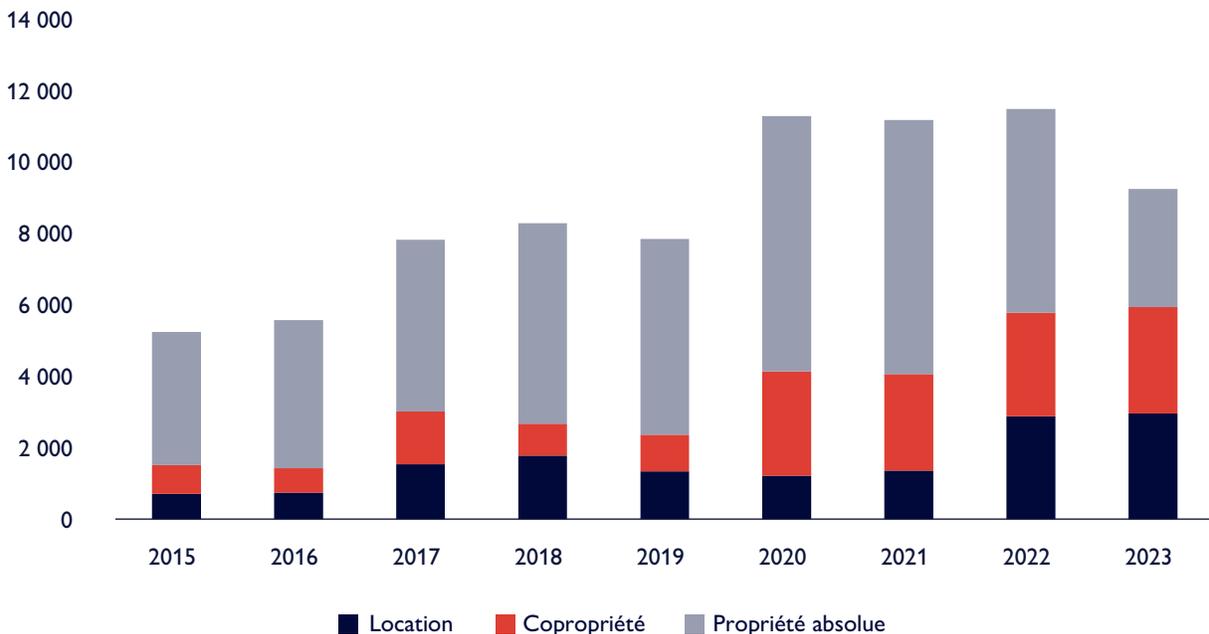
Les mises en chantier de logements locatifs sont demeurées vigoureuses en 2023. Elles ont légèrement augmenté par rapport au sommet record atteint en 2022. Les promoteurs ont réagi à la forte demande de logements locatifs dans la région, qui a été alimentée par :

- la migration internationale et les étudiants;
- la diminution du nombre de ménages qui ont accédé à la propriété en raison du coût élevé de l'achat d'une habitation;
- la migration intraprovinciale vers Ottawa : en moyenne, plus de 3 000 personnes vivant en Ontario ont migré chaque année vers Ottawa de 2012 à 2022.

La proportion de logements locatifs s'est accrue au cours des deux dernières années. Les mises en chantier de logements locatifs ont représenté près du tiers des mises en chantier totales en 2023. C'est presque le double de la moyenne des cinq années précédentes.

Figure 1 : Les appartements locatifs et les appartements en copropriété représentent une part croissante de la construction

Mises en chantier d'habitations selon le mode d'occupation (RMR d'Ottawa)



Source : SCHL

Les promoteurs ont composé avec une hausse des coûts pendant la dernière année en raison des taux de financement élevés et de l'inflation. L'augmentation des coûts d'aménagement a été partiellement contrebalancée par deux facteurs : la hausse des loyers et l'augmentation du nombre de programmes gouvernementaux visant le segment des logements locatifs. De nouvelles politiques, comme l'exonération de la taxe de vente sur les immeubles destinés à la location, soutiendront l'aménagement de logements locatifs dans la région d'Ottawa.

Le rythme des mises en chantier de logements en copropriété s'est maintenu en 2023

Les mises en chantier de logements en copropriété ont atteint un nouveau sommet en 2023, en hausse de 3 % par rapport à 2022. La construction de logements en copropriété a augmenté dans la région d'Ottawa au cours des dernières années en raison de la demande croissante pour ce type d'habitation. À la fin de 2023, il y avait seulement 13 logements en copropriété achevés et invendus. C'est signe que la demande se maintient pour les logements neufs.

La construction d'appartements en copropriété a diminué dans certains secteurs centraux de la ville, notamment :

- Centre-ville et basse-ville
- Westboro North/pré Tunney
- Centre-ville-Ouest/Fisher Park
- Vieux Ottawa-Sud
- Iris/Queensway Terrace/Whitehaven

Voici les secteurs où la construction d'appartements en copropriété a augmenté :

- Quartier chinois/Hintonburg
- Hampton Park
- Vanier
- Alta Vista
- Kanata/Stittsville et Gloucester/Orléans Ouest

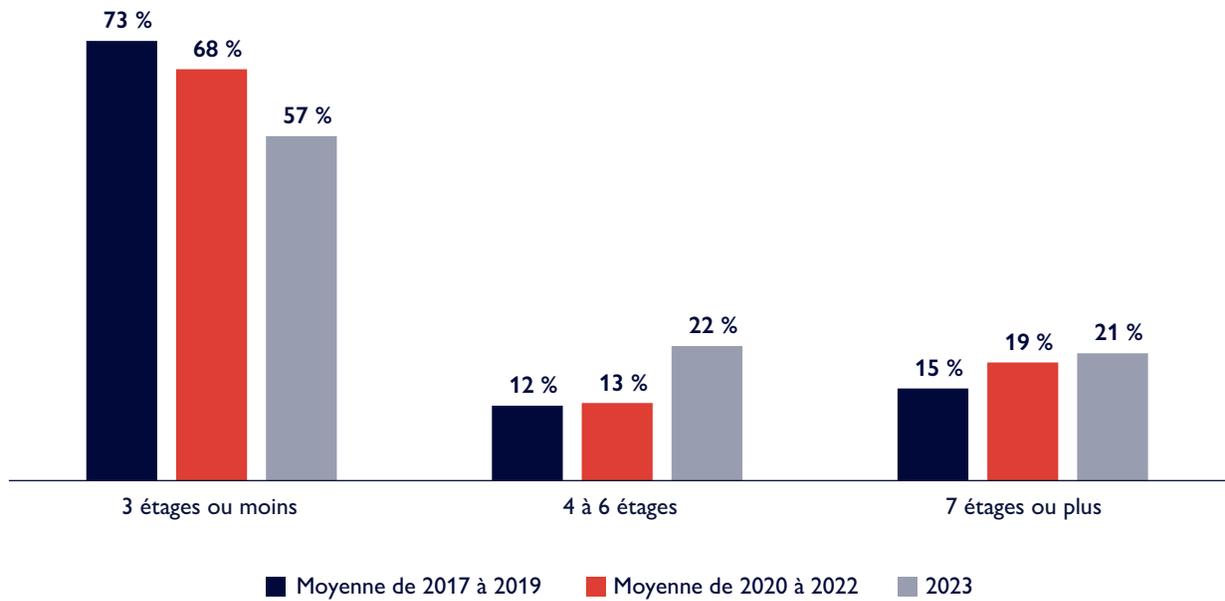
La tendance est aux grands immeubles

La hauteur des immeubles et le nombre de logements par immeuble ont augmenté dans la région d'Ottawa au cours des dernières années (figure 2) :

- Le nombre moyen de logements par immeuble mis en chantier était de 72 en 2023, en hausse par rapport à 67 en 2022. À titre comparatif, la moyenne des années 2017 à 2021 se chiffrait à 38 logements.
- Les immeubles de plus de 20 étages représentaient près de 10 % des mises en chantier d'appartements en 2022 et en 2023, contre une moyenne de 2 % entre 2017 et 2021.

Bon nombre des tours d'appartements mises en chantier se trouvaient au centre-ville. Cette concentration a contribué à la densification de la région d'Ottawa, ce qui poursuit la tendance observée au cours des dernières années.

Figure 2 : Les immeubles d'appartements de grande hauteur deviennent plus courants dans la région d'Ottawa
Part (%) des immeubles d'appartements mis en chantier, selon la hauteur (RMR d'Ottawa)



Source : SCHL



MONTRÉAL



FAITS SAILLANTS

- En 2023, les mises en chantier d'habitations dans la grande région de Montréal ont reculé de 37 % par rapport à 2022. Elles ont atteint leur plus faible niveau en plus de 20 ans. Cette baisse a touché tous les types d'habitations : les maisons individuelles, jumelées et en rangée (-50 %), les copropriétés (-38 %) et les logements locatifs (-34 %).
- Le ralentissement des mises en chantier d'habitations s'explique essentiellement par la forte augmentation des taux d'intérêt et des coûts de construction observée au cours des 2 dernières années.
- Le marché locatif reste le moteur de la construction résidentielle : près de 65 % de toutes les unités mises en chantier dans la région métropolitaine en 2023 sont des appartements locatifs, une proportion record.
- Le rythme des mises en chantier s'est légèrement accéléré vers la fin de 2023, mais demeure insuffisant pour répondre à la croissance des besoins en logements.

Les mises en chantier ont continué de ralentir à Montréal en 2023 pour atteindre leur plus faible niveau en plus de 20 ans

Depuis le niveau d'activité record enregistré en 2021, le rythme de construction a fortement ralenti dans la grande région de Montréal. Le nombre de nouvelles habitations mises en chantier a diminué de 25 % en 2022, puis de 37 % l'an dernier. À peine plus de 15 000 unités ont été mises en chantier en 2023, le plus faible niveau de construction depuis 2001.

La forte augmentation des taux d'intérêt et des coûts de construction depuis 2 ans a eu un impact majeur sur le pouvoir d'achat des ménages et la rentabilité des investissements résidentiels. Ces conditions défavorables ont freiné le démarrage de nouveaux chantiers.

Aucun segment du marché n'a été épargné. La demande de maisons s'est affaiblie. Les ventes sur plan de copropriétés ont fortement ralenti. Des projets d'immeubles de logements locatifs ont été retardés ou annulés, car la rentabilité n'est plus au rendez-vous.

Un creux historique des mises en chantier de maisons individuelles

Au cours des 20 dernières années, le nombre de nouvelles maisons individuelles mises en chantier a constamment diminué (figure 1). Cette tendance à la baisse s'explique par plusieurs facteurs, notamment :

- la rareté et le coût de plus en plus élevé des terrains;
- les politiques de densification du territoire;
- les changements démographiques, comme le vieillissement de la population et la proportion accrue de personnes seules.

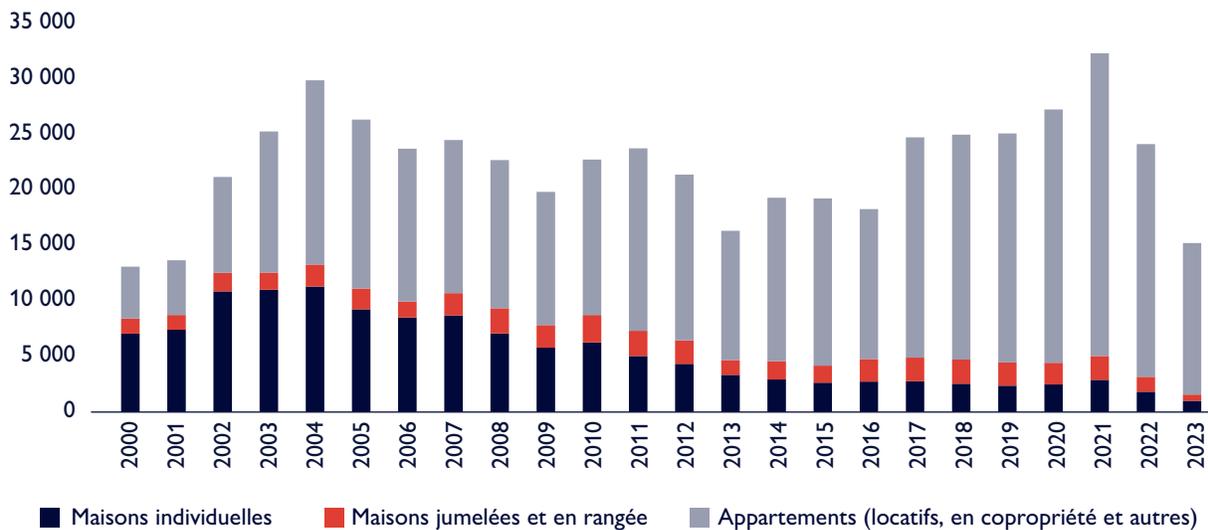
Un léger rebond a été observé en 2021, pendant la pandémie. Les taux hypothécaires étaient alors historiquement bas, l'épargne des ménages culminait et le télétravail était en plein essor. Ce contexte a favorisé la demande de maisons neuves dans certains secteurs en périphérie.

Depuis, avec la hausse des taux hypothécaires et la croissance marquée des prix, l'élan s'est rapidement essoufflé. Les mises en chantier de maisons individuelles ont repris leur tendance à la baisse.

Les maisons jumelées et en rangée sont généralement une option de rechange plus abordable que les maisons individuelles, mais ces maisons sont aussi devenues hors de portée pour beaucoup de ménages. Ainsi, les mises en chantier de ce type d'habitation ont aussi atteint un creux historique en 2023.

Figure 1 : Une baisse des mises en chantier en 2023 pour tous les types d'habitations

Mises en chantier selon le type de logement (RMR de Montréal)



Source : SCHL

La demande de copropriétés s'est affaiblie et les mises en chantier ont chuté

Après un boom de construction de copropriétés de 2000 à 2010, la demande s'est affaiblie et les mises en chantier ont suivi une tendance à la baisse. Cette tendance s'est accentuée en 2022–2023 avec la diminution de la capacité d'emprunt des ménages et la baisse des perspectives de rentabilité pour les investisseurs.

Selon les renseignements que nous avons obtenus sur le marché, les ventes sur plan de copropriétés ont fortement ralenti. Plusieurs projets en cours de préparation ont été mis sur pause. De plus, dans la dernière année, le stock de copropriétés neuves invendues a augmenté légèrement.

Ainsi, les mises en chantier de logements en copropriété ont diminué de 38 % dans la région de Montréal l'an dernier (6 198 unités en 2022, contre 3 842 en 2023).

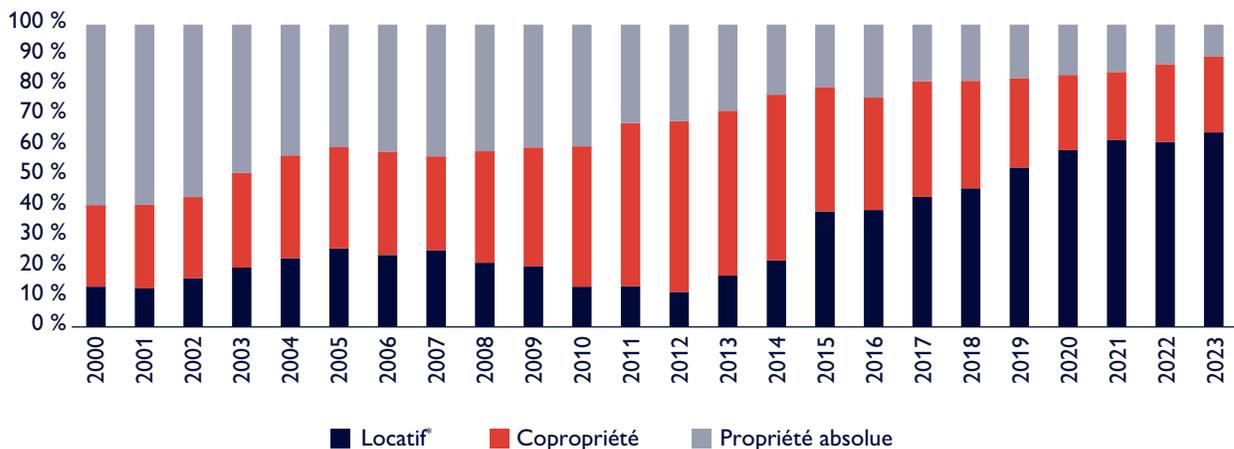
La construction de logements locatifs est aussi en forte baisse, mais demeure le moteur de la construction résidentielle

Le marché locatif a aussi durement encaissé le choc des taux d'intérêt et la progression rapide des coûts de construction. Les mises en chantier de logements locatifs dans la métropole sont passées de 14 375 unités en 2022 à 9 635 en 2023, une baisse de 33 %. Il s'agit du plus faible niveau de construction depuis 2016.

Malgré tout, la part des logements locatifs dans les mises en chantier totales a continué de croître en 2023, une tendance amorcée il y a une dizaine d'années (figure 2). Ils représentent maintenant près de 65 % de toutes les nouvelles habitations dans la grande région de Montréal.

Figure 2 : Les logements locatifs représentent près de 65 % de toutes les nouvelles habitations

Part (%) des mises en chantier totales selon le marché visé (RMR de Montréal)



*Le marché locatif englobe les coopératives.
Source : SCHL

Plusieurs facteurs ont contribué à l'essor du marché locatif au cours de la dernière décennie. Du côté de l'offre, les promoteurs de logements collectifs (dans le secteur multirésidentiel) ont été incités à se tourner vers le segment des logements locatifs en raison :

- de l'essoufflement de la demande de copropriétés neuves;
- des conditions de financement avantageuses favorisant les investissements dans le logement locatif (jusqu'à la hausse récente des taux d'intérêt);
- des faibles taux d'inoccupation dans les immeubles locatifs.

Au même moment, la croissance de la demande de logements locatifs a été soutenue par des tendances démographiques et économiques :

- la progression du nombre de résidents non permanents, en grande partie locataires (étudiants étrangers, travailleurs temporaires et demandeurs d'asile);
- le ralentissement de l'accession à la propriété chez les jeunes, en raison de la diminution de l'abordabilité du marché;
- l'accélération du vieillissement de la population.

La croissance de la demande est demeurée forte sur le marché locatif de Montréal en 2023. Le taux d'inoccupation des appartements destinés à la location a encore diminué : il est passé de 2 à 1,5 % (voir le [Rapport sur le marché locatif de janvier 2024](#)¹⁷). Malgré les vents de face qui freinent le démarrage de nouveaux projets, le secteur de l'habitation reste à l'affût des occasions. Certains promoteurs ont encore des projets d'immeubles qui peuvent être rentables sur ce marché.

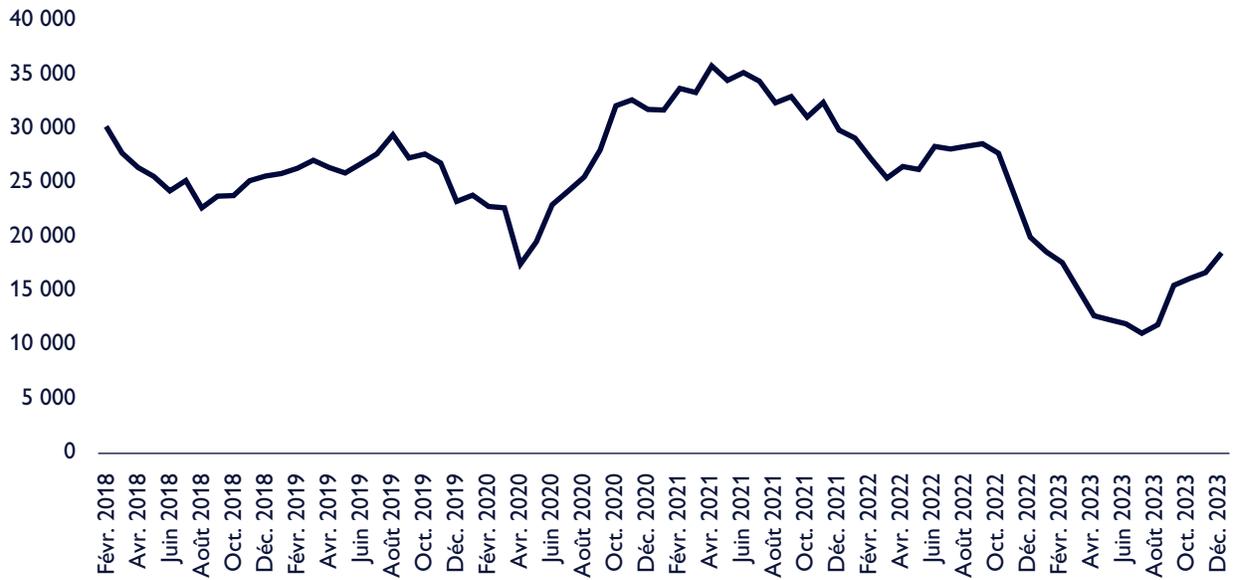
De plus, selon les renseignements que nous avons obtenus sur le marché, certains programmes gouvernementaux ciblant le marché locatif traditionnel aident à obtenir les conditions de financement nécessaires pour des projets qui auraient été très difficiles à réaliser autrement.

Du côté des résidences privées pour personnes âgées, la construction est au point mort. Il y a eu 40 unités mises en chantier en 2023, contre une moyenne d'environ 1 500 par an de 2010 à 2021. À l'enjeu du financement s'ajoute celui de la rareté de la main-d'œuvre nécessaire pour offrir des services aux résidents. Par ailleurs, ce secteur a été ébranlé par la pandémie.

Le rythme des mises en chantier s'est légèrement accéléré en fin d'année, mais demeure faible

Durant les 4 derniers mois de l'année 2023, les mises en chantier d'habitations ont repris une légère tendance à la hausse (figure 3). Toutefois, le rythme de construction demeure faible d'un point de vue historique. Le nombre d'unités mises en chantier reste nettement insuffisant pour répondre à la croissance des besoins et pour améliorer l'abordabilité du logement.

Figure 3 : Le rythme de construction a rebondi vers la fin de 2023, mais demeure faible
Tendance des mises en chantier d'habitations (RMR de Montréal)



La tendance correspond à la moyenne mobile de 6 mois du nombre mensuel désaisonnalisé et annualisé de mises en chantier d'habitations.
Source : SCHL



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.

Notes de fin

- ¹ <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>
- ² <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/rapports-de-recherche-en-habitation/accroitre-loffre-de-logements/penurie-logements-canada-mise-a-jour-sur-quantite-necessaire-ici-2030>
- ³ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-du-logement/2023/effet-hausses-taux-interet-logements-locatifs>
- ⁴ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/bulletins-electroniques-de-la-schl/abonnez-vous-mises-a-jour-schl-logement>
- ⁵ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-locatif>
- ⁶ Les Indices des prix de la construction de bâtiments de Statistique Canada sont des séries trimestrielles servant à mesurer l'évolution des prix demandés par les entrepreneurs pour construire des bâtiments résidentiels et non résidentiels dans 11 RMR.
- ⁷ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-du-logement/2023/effet-hausses-taux-interet-logements-locatifs>
- ⁸ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/rapports-de-recherche-en-habitation/accroitre-loffre-de-logements/penurie-logements-canada-mise-a-jour-sur-quantite-necessaire-ici-2030>
- ⁹ <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/rental-market-report/rental-market-report-2023-fr.pdf>
- ¹⁰ <https://www.chba.ca/hmi> (en anglais seulement)
- ¹¹ <https://www.chba.ca/hmi> (en anglais seulement)
- ¹² https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3410028501&request_locale=fr
- ¹³ <https://ml.globenewswire.com/Resource/Download/6054002a-4de4-44f9-b125-87d69168eb15> (en anglais seulement)
- ¹⁴ <https://www.urbanation.ca/news/gta-new-condo-sales-remain-near-20-year-low-q3> (en anglais seulement)
- ¹⁵ <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/housing-research/research-reports/2022/purpose-built-rentals-facing-financial-feasibility-challenges-fr.pdf>
- ¹⁶ <https://www.chba.ca/hmi> (en anglais seulement)
- ¹⁷ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-locatif>

Ressources supplémentaires



Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception

S'abonner

schl.ca/actualiteslogement

Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation

Restez au courant

schl.ca/marchedelhabitation

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

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide la population canadienne à répondre à ses besoins en matière de logement depuis plus de 75 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, la SCHL contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et 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.

Communiquez avec nous par téléphone, au **1-800-668-2642**, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274**.

© 2024, 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.

70376 20240125-001A

Texte de remplacement et données pour les figures

Canada

Figure 1 : En 2023, les mises en chantier ont augmenté seulement dans la catégorie des appartements
Nombre total de mises en chantier d'habitations dans les 6 grandes RMR du Canada*

Année	Maisons individuelles	Jumelés	Maisons en rangée	Appartements	Tous les logements
2000	41 630	8 083	10 352	23 332	83 397
2001	43 804	8 397	9 766	29 048	91 015
2002	58 050	8 906	12 408	33 552	112 916
2003	54 079	8 712	12 864	43 218	118 873
2004	54 146	8 156	13 844	48 106	124 252
2005	48 760	7 573	14 118	48 448	118 899
2006	50 348	7 403	12 178	47 565	117 494
2007	46 171	7 422	13 654	46 248	113 495
2008	32 133	5 850	11 573	60 178	109 734
2009	28 107	5 543	8 493	30 577	72 720
2010	35 070	5 996	11 823	40 196	93 085
2011	32 365	6 401	11 855	55 361	105 982
2012	31 794	7 399	13 237	68 068	120 498
2013	31 059	6 983	12 124	52 574	102 740
2014	31 296	7 291	12 758	52 953	104 298
2015	29 494	6 045	13 927	68 263	117 729
2016	29 787	5 396	13 752	61 154	110 089
2017	29 733	6 194	16 710	67 853	120 490
2018	25 130	5 427	13 309	74 952	118 818
2019	20 307	4 532	13 947	75 399	114 185
2020	22 473	5 008	13 634	79 149	120 264
2021	27 707	5 225	14 831	91 229	138 992
2022	26 263	4 862	15 418	92 069	138 612
2023	21 016	4 258	13 867	98 774	137 915

*Inclut tous les modes d'occupation (logements en propriété absolue, copropriétés, logements locatifs et coopératives).

Source : SCHL

Figure 2 : Le nombre de mises en chantier d'habitations rajusté selon la population a varié d'un grand centre urbain à l'autre du Canada en 2023

Nombre de mises en chantier par 1 000 habitants*

RMR	Mises en chantier par 1 000 habitants en 2023, grandes RMR	Moyenne des 6 RMR
Vancouver	11,35	7,37
Calgary	11,73	7,37
Edmonton	8,38	7,37
Toronto	6,89	7,37
Ottawa	7,86	7,37
Montréal	3,40	7,37

*Les estimations de la population des régions métropolitaines de recensement en 2023 sont calculées à partir des données provinciales réelles sur la population en 2023.

Sources : SCHL et Statistique Canada

Figure 3 : La croissance des coûts de construction est restée forte en 2023

Indice des prix de la construction de bâtiments* dans les grandes RMR

Trimestre	Vancouver	Calgary	Edmonton	Toronto	Ottawa	Montréal
T1 2018	105,4	103,4	103,1	105,1	103,6	101,9
T2 2018	107,3	104,6	104,4	108,2	105,8	102,7
T3 2018	108,4	105,4	105,1	109,2	107,5	103,7
T4 2018	109,6	106,1	105,3	109,0	109,5	104,6
T1 2019	112,1	106,4	105,4	108,8	110,5	106,2
T2 2019	112,5	106,4	105,7	109,7	111,3	107,1
T3 2019	113,0	106,7	106,0	110,5	113,0	107,8
T4 2019	113,8	106,9	106,4	110,7	113,3	108,6
T1 2020	114,7	108,1	107,1	111,0	114,4	109,5
T2 2020	114,9	107,9	107,5	111,7	116,3	110,3
T3 2020	117,0	111,2	110,8	114,9	118,9	113,1
T4 2020	117,8	115,5	115,2	119,1	124,5	114,9
T1 2021	121,1	125,1	121,1	126,4	130,5	119,4
T2 2021	125,2	141,8	131,7	136,8	149,4	124,6
T3 2021	128,4	149,7	138,4	143,1	153,3	129,5
T4 2021	133,9	153,8	143,6	149,7	155,0	135,9
T1 2022	139,9	164,7	153,6	160,2	162,9	142,0
T2 2022	144,0	171,5	163,3	173,0	170,3	146,5
T3 2022	146,7	173,8	165,4	180,3	172,0	148,9
T4 2022	149,0	175,5	166,6	182,6	172,7	149,8
T1 2023	152,6	174,7	166,6	188,4	173,1	150,4
T2 2023	155,0	177,0	164,8	195,6	175,3	150,3
T3 2023	157,3	179,2	164,7	199,4	175,9	150,4
T4 2023	159,9	182,3	164,6	201,0	176,0	151,2

*Maisons individuelles, maisons en rangée et appartements.

Source : Statistique Canada

Vancouver

Figure 1 : Le tiers des logements en construction en 2023 étaient des logements destinés à la location

Nombre de logements en construction, selon le mode d'occupation (RMR de Vancouver)

Année	Copropriétés	Propriété absolue	Coopératives	Logements locatifs
2008	20 441	4 017	-	1 080
2009	12 850	3 611	-	663
2010	10 542	4 395	-	952
2011	13 379	5 486	-	1 784
2012	15 924	5 289	-	1 695
2013	16 435	3 737	-	3 033
2014	17 223	3 892	30	3 556
2015	19 767	4 240	30	4 152
2016	24 927	4 742	90	7 723
2017	29 124	5 053	90	7 944
2018	27 016	4 602	90	8 961
2019	32 016	3 842	25	10 182
2020	30 625	3 450	52	10 245
2021	31 551	3 353	27	10 138
2022	30 749	4 389	-	14 083
2023	37 500	4 131	-	19 806

Source : SCHL

Figure 2 : La construction d'appartements locatifs était concentrée dans la ville de Vancouver

Mises en chantier d'appartements destinés à la location par secteur de recensement, 2023 (RMR de Vancouver)

Secteur de recensement	Mises en chantier d'appartements destinés à la location (2023)
9330048	1 075
9330005	497
9330040	484
9330205	436
9330223	409
9330190	392
9330027	392
9330016	367
9330050	349
9330058	348

Source : SCHL

Figure 3 : Les mises en chantier d'appartements en copropriété étaient surtout à l'extérieur de la ville de Vancouver

Mises en chantier d'appartements en copropriété par secteur de recensement, 2023 (RMR de Vancouver)

Secteur de recensement	Mises en chantier d'appartements en copropriété (2023)
9330226	1 337
9330191	1 075
9330148	984
9330504	933
9330191	923
9330190	801
9330240	506
9330010	503
9330181	465
9330260	447

Source : SCHL

Edmonton

Figure 1 : Les mises en chantier de maisons individuelles ont connu une baisse considérable en 2023

Taux de croissance des mises en chantier, des achèvements et des unités en construction, 2023 et 2022 (RMR d'Edmonton)

Type de logement	Mises en chantier	Achèvements	Unités en construction
Maisons individuelles	-18,5 %	17,2 %	-25,1 %
Jumelés	-0,8 %	1,0 %	-10,0 %
Maisons en rangée	18,4 %	13,3 %	5,8 %
Appartements	-10,1 %	24,2 %	2,3 %

Source : SCHL

Figure 2 : Les maisons individuelles ont représenté une part croissante des stocks de logements achevés et invendus en 2023

Stocks de logements achevés et invendus (RMR d'Edmonton)

Année	Maisons individuelles	Jumelés	Maisons en rangée	Appartements
2014	522	251	67	156
2015	770	425	97	330
2016	586	390	234	757
2017	707	398	187	821
2018	1 206	599	294	500
2019	1 179	454	396	899
2020	752	270	287	634
2021	611	244	131	692
2022	975	204	174	358
2023	1 359	268	281	150

Source : SCHL

Calgary

Figure 1 : En 2023, les mises en chantier se sont principalement concentrées dans le segment des logements collectifs*

Taux de croissance des mises en chantier, des achevements et des unités en construction, 2023 et 2022 (RMR de Calgary)

Type de logement	Mises en chantier	Logements achevés	Unités en construction
Maisons individuelles	2,1 %	18,1 %	0,9 %
Jumelés	7,3 %	35,7 %	4,7 %
Maisons en rangée	33,5 %	56,0 %	24,6 %
Appartements	16,6 %	-11,9 %	38,4 %

*L'appellation « logements collectifs » fait référence aux jumelés, aux maisons en rangée et aux appartements.

Source : SCHL

Figure 2 : En 2023, les stocks d'appartements achevés et invendus étaient à leur plus bas niveau en près de 10 ans

Stocks de logements achevés et invendus (RMR de Calgary)

Année	Maisons individuelles	Jumelés	Maisons en rangée	Appartements
2014	366	60	24	1
2015	358	127	102	220
2016	382	153	171	804
2017	453	182	187	1 208
2018	542	360	288	915
2019	615	368	433	801
2020	454	231	346	911
2021	352	112	169	386
2022	388	134	75	83
2023	507	136	147	41

Source : SCHL

Figure 3 : Les logements accessoires occupent une place de plus en plus importante sur le marché locatif de Calgary

Mises en chantier et achèvements de logements accessoires (RMR de Calgary)

Année	Mises en chantier de logements accessoires	Achèvements de logements accessoires
2018	44	26
2019	113	99
2020	97	160
2021	53	134
2022	342	384
2023	676	842

Source : SCHL

Toronto

Figure 1 : La tendance des mises en chantier était nettement en baisse au deuxième semestre de 2023

Tendance des mises en chantier d'habitations, moyenne mobile de 6 mois (RMR de Toronto)*

Mois/Année	Tendance des mises en chantier d'habitations, moyenne mobile de 6 mois (RMR de Toronto)		
		01/2022	42,4
		02/2022	45,1
		03/2022	42,3
		04/2022	41,2
		05/2022	36,2
		06/2022	39,7
		07/2022	42,8
		08/2022	41,1
		09/2022	45,6
		10/2022	47,1
		11/2022	47,2
		12/2022	50,6
		01/2023	49,6
		02/2023	49,5
		03/2023	45,0
		04/2023	49,3
		05/2023	49,6
		06/2023	52,1
		07/2023	56,7
		08/2023	56,2
		09/2023	59,5
		10/2023	57,0
		11/2023	54,3
		12/2023	42,9
12/2019	29,9		
01/2020	29,9		
02/2020	29,0		
03/2020	27,6		
04/2020	32,4		
05/2020	33,3		
06/2020	36,4		
07/2020	39,0		
08/2020	44,1		
09/2020	45,6		
10/2020	41,6		
11/2020	42,3		
12/2020	40,9		
01/2021	38,9		
02/2021	32,2		
03/2021	37,0		
04/2021	36,7		
05/2021	36,2		
06/2021	37,1		
07/2021	38,9		
08/2021	43,1		
09/2021	41,9		
10/2021	41,5		
11/2021	47,9		
12/2021	46,6		

*La ligne de tendance des mises en chantier d'habitations correspond à la moyenne mobile de 6 mois du nombre désaisonnalisé et annualisé de mises en chantier d'habitations.

Source : SCHL

Figure 2 : La disponibilité limitée des terrains dans la ville de Toronto influence les décisions d'aménagement

Pourcentage de terrains vacants résidentiels au centre-ville en 2021 par RMR

Région métropolitaine de recensement	Pourcentage de terrains vacants résidentiels au centre-ville en 2021, par RMR
Vancouver	0,3 %
Edmonton	33,9 %
Toronto	2,1 %
Ottawa-Gatineau (partie ontarienne)	75,9 %

Source : Statistique Canada (Programme de la statistique du logement canadien)

Ottawa

Figure 1 : Les appartements locatifs et les appartements en copropriété représentent une part croissante de la construction

Mises en chantier d'habitations selon le mode d'occupation (RMR d'Ottawa)

Année	Location	Copropriété	Propriété absolue
2015	708	800	3 732
2016	745	679	4 149
2017	1 534	1 481	4 808
2018	1 772	898	5 612
2019	1 339	1 026	5 476
2020	1 216	2 915	7 154
2021	1 362	2 702	7 111
2022	2 884	2 891	5 704
2023	2 953	2 986	3 306

Source : SCHL

Figure 2 : Les immeubles d'appartements de grande hauteur deviennent plus courants dans la région d'Ottawa
Part (%) des immeubles d'appartements mis en chantier, selon la hauteur (RMR d'Ottawa)

Période	3 étages ou moins	4 à 6 étages	7 étages ou plus
Moyenne de 2017 à 2019	73 %	12 %	15 %
Moyenne de 2020 à 2022	68 %	13 %	19 %
2023	57 %	22 %	21 %

Source : SCHL

Montréal

Figure 1 : Une baisse des mises en chantier en 2023 pour tous les types d'habitations

Mises en chantier selon le type de logement (RMR de Montréal)

Année	Maisons individuelles	Maisons jumelées et en rangée	Appartements (locatifs, en copropriété et autres)
1998	5 923	1 704	3 049
1999	6 808	1 569	4 351
2000	7 064	1 367	4 674
2001	7 428	1 319	4 934
2002	10 875	1 673	8 650
2003	11 022	1 555	12 713
2004	11 307	1 993	16 609
2005	9 265	1 867	15 235
2006	8 521	1 451	13 771
2007	8 718	1 999	13 800
2008	7 081	2 279	13 349
2009	5 800	2 034	12 014
2010	6 276	2 468	14 013
2011	5 058	2 259	16 446
2012	4 340	2 120	14 932
2013	3 350	1 334	11 649
2014	2 934	1 645	14 733
2015	2 644	1 543	15 069
2016	2 738	2 039	13 517
2017	2 771	2 130	19 855
2018	2 549	2 182	20 269
2019	2 369	2 104	20 639
2020	2 493	1 953	22 828
2021	2 901	2 144	27 298
2022	1 833	1 340	20 976
2023	1 021	550	13 664

Source : SCHL

Figure 2 : Les logements locatifs représentent près de 65 % de toutes les nouvelles habitations

Part (%) des mises en chantier totales selon le marché visé (RMR de Montréal)

Année	Locatif*	Copropriété	Propriété absolue
1998	8,1 %	26,4 %	65,5 %
1999	14,0 %	25,3 %	60,7 %
2000	13,3 %	27,0 %	59,7 %
2001	12,8 %	27,7 %	59,6 %
2002	16,1 %	26,9 %	57,0 %
2003	19,6 %	31,3 %	49,0 %
2004	22,8 %	34,0 %	43,2 %
2005	26,0 %	33,5 %	40,5 %
2006	23,8 %	34,2 %	42,0 %
2007	25,4 %	31,0 %	43,6 %
2008	21,2 %	36,9 %	41,9 %
2009	20,2 %	39,2 %	40,6 %
2010	13,3 %	46,4 %	40,3 %
2011	13,5 %	54,0 %	32,6 %
2012	11,6 %	56,5 %	32,0 %
2013	17,0 %	54,5 %	28,5 %
2014	22,0 %	54,8 %	23,1 %
2015	38,2 %	41,2 %	20,6 %
2016	38,7 %	37,2 %	24,1 %
2017	43,0 %	38,2 %	18,7 %
2018	45,9 %	35,5 %	18,6 %
2019	52,7 %	29,6 %	17,7 %
2020	58,5 %	24,9 %	16,6 %
2021	61,9 %	22,4 %	15,7 %
2022	61,2 %	25,7 %	13,1 %
2023	64,3 %	25,2 %	10,5 %

*Le marché locatif englobe les coopératives.

Source : SCHL

Figure 3 : Le rythme de construction a rebondi vers la fin de 2023, mais demeure faible

Tendance des mises en chantier d'habitations (RMR de Montréal)

Année	Locatif		
Janv. 2016	21 854	Janv. 2019	25 899
Févr. 2016	22 077	Févr. 2019	26 383
Mars 2016	17 264	Mars 2019	27 123
Apr. 2016	15 691	Avr. 2019	26 461
Mai 2016	16 332	Mai 2019	25 943
Juin 2016	15 079	Juin 2019	26 820
Juil. 2016	15 521	juillet 2019	27 717
Août 2016	16 020	Août 2019	29 487
Sept. 2016	20 058	Sept. 2019	27 344
Oct. 2016	20 466	Oct. 2019	27 696
Nov. 2016	19 427	Nov. 2019	26 877
Déc. 2016	20 447	Déc. 2019	23 325
Janv. 2017	19 902	Janv. 2020	23 888
Févr. 2017	20 553	Févr. 2020	22 856
Mars 2017	19 278	Mars 2020	22 730
Apr. 2017	20 119	Avr. 2020	17 513
Mai 2017	20 871	Mai 2020	19 592
Jun. 2017	19 735	Juin 2020	23 008
Juil. 2017	21 287	Juil. 2020	24 277
Août 2017	20 062	Août 2020	25 567
Sept. 2017	21 427	Sept. 2020	28 075
Oct. 2017	24 872	Oct. 2020	32 175
Nov. 2017	25 620	Nov. 2020	32 706
Déc. 2017	29 711	Déc. 2020	31 827
Janv. 2018	28 174	Janv. 2021	31 764
Févr. 2018	30 258	Févr. 2021	33 781
Mars 2018	27 784	Mars 2021	33 400
Avr. 2018	26 453	Avr. 2021	35 857
Mai 2018	25 617	Mai 2021	34 511
Juin 2018	24 287	Juin 2021	35 238
Juil. 2018	25 239	Juil. 2021	34 434
Août 2018	22 713	Août 2021	32 441
Sept. 2018	23 809	Sept. 2021	33 018
Oct. 2018	23 865	Oct. 2021	31 120
Nov. 2018	25 236	Nov. 2021	32 468
Déc. 2018	25 659	Déc. 2021	29 915
		Janv. 2022	29 183
		Févr. 2022	27 262

Année	Locatif
Mars 2022	25 485
Avr. 2022	26 542
Mai 2022	26 273
Juin 2022	28 399
Juil. 2022	28 172
Août 2022	28 420
Sept. 2022	28 648
Oct. 2022	27 775
Nov. 2022	23 935
Déc. 2022	20 002
Janv. 2023	18 641
Févr. 2023	17 654
Mars 2023	15 194
Avr. 2023	12 740
Mai 2023	12 351
Juin 2023	11 991
Juil. 2023	11 115
Août 2023	11 911
Sept. 2023	15 540
Oct. 2023	16 173
Nov. 2023	16 732
Déc. 2023	18 560

La tendance correspond à la moyenne mobile de 6 mois du nombre mensuel désaisonnalisé et annualisé de mises en chantier d'habitations.

Source : SCHL