

Rapport sur l'offre de logements



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

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

700, chemin de 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.

- 3 Aperçu national**
- 11 Vancouver**
- 14 Edmonton**
- 18 Calgary**
- 22 Toronto**
- 27 Ottawa**
- 30 Montréal**
- 34 Glossaire :
définitions importantes**
- 36 Ressources supplémentaires**

Bob Dugan
Économiste en chef

Aled ab Iorwerth
Économiste en chef adjoint

**Tania
Bourassa-Ochoa**
Économiste
en chef adjoint

Kevin Hughes
Économiste en chef adjoint

Francis Cortellino
Économiste principal
Montréal, Ottawa

Jordan Nanowski
Économiste principal
Toronto

Taylor Pardy
Économiste principal
Calgary, Edmonton

Shiva Moshtari Doust
Économiste principal
Vancouver



speakers@cmhc-schl.gc.ca

FAITS SAILLANTS



Le nombre total de mises en chantier d'habitations a augmenté dans les 6 plus grandes régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada. Il s'est accru de 4 % au premier semestre de 2024 par rapport à la même période en 2023. C'est le deuxième niveau d'activité en importance (68 639 unités) à être enregistré depuis 1990. Cependant, une fois rajusté selon la taille de la population, le nombre de mises en chantier dans les 6 RMR combinées s'approche de la moyenne historique. Il était insuffisant pour répondre à la demande engendrée par la croissance démographique.



C'est à Calgary et à Edmonton que la croissance des mises en chantier a été la plus forte, grâce à la migration interprovinciale record des dernières années. Les migrants sont attirés dans ces deux RMR par le coût relativement bas du logement et la conjoncture économique favorable. À l'opposé, les mises en chantier d'habitations ont diminué à Toronto, Vancouver et Ottawa.



Les mises en chantier d'appartements dans les 6 RMR ont légèrement augmenté, grâce à la construction de logements locatifs. Près de la moitié des appartements commencés au premier semestre de 2024 étaient destinés à la location, une proportion sans précédent. Cette tendance cadre avec les changements démographiques et la diminution de l'abordabilité des propriétés résidentielles.



Sauf à Calgary et à Edmonton, les mises en chantier d'appartements en copropriété ont chuté au cours des 6 premiers mois de 2024. Cette tendance devrait se poursuivre, car les promoteurs peinent à atteindre le nombre minimum de ventes sur plan nécessaire pour démarrer la construction de leurs immeubles. En raison de la hausse des taux d'intérêt, les ventes de copropriétés neuves ont dégringolé tant chez les investisseurs que chez les utilisateurs finaux.



Les promoteurs se sont efforcés en priorité de rattraper leur retard dans les chantiers déjà en cours. Ainsi, les achèvements d'appartements ont augmenté dans les 6 RMR et ont atteint de nouveaux records dans chacune d'entre elles, sauf à Montréal et à Vancouver.



Les municipalités et les provinces travaillent activement à accroître l'offre et la variété de logements. Pour ce faire, elles adoptent des politiques visant à mieux répondre aux besoins d'un large éventail d'acheteurs et de locataires.

Aperçu national

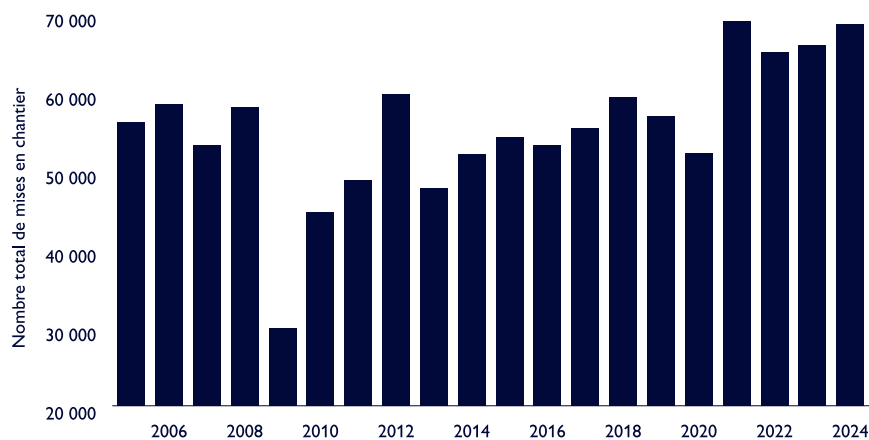
Le total combiné des mises en chantier dans les 6 plus grandes RMR a augmenté, mais il y a d'importantes différences entre les régions

Au premier semestre de 2024, les mises en chantier dans l'ensemble des 6 plus grandes RMR du Canada se sont chiffrées à 68 639. Ce total représente 4 % de plus qu'à la même période en 2023 et il est le deuxième en importance à être enregistré pour un premier semestre depuis les années 1990.

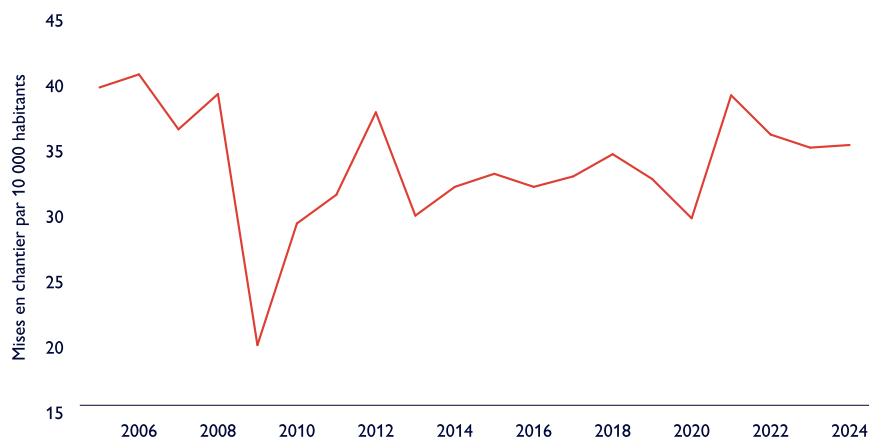
Toutefois, en tenant compte de l'augmentation de la population (mises en chantier par 10 000 habitants), nous constatons que l'activité se situait autour de la moyenne historique (figure 1). Depuis longtemps, l'offre accuse du retard sur la demande engendrée par la croissance démographique. Le niveau de l'activité au premier semestre est donc insuffisant pour réduire l'écart actuel entre l'offre et la demande et améliorer l'abordabilité du logement au Canada.

Figure 1 : La construction résidentielle frôle un record au premier semestre de 2024, mais pas si les chiffres sont rajustés selon la taille de la population

Nombre total de mises en chantier et mises en chantier par 10 000 habitants dans les 6 plus grandes RMR* du Canada, janvier à juin



*Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa et Montréal.
Sources : SCHL, Conference Board du Canada; calculs de la SCHL.



*Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa et Montréal.
Sources : SCHL, Conference Board du Canada; calculs de la SCHL.

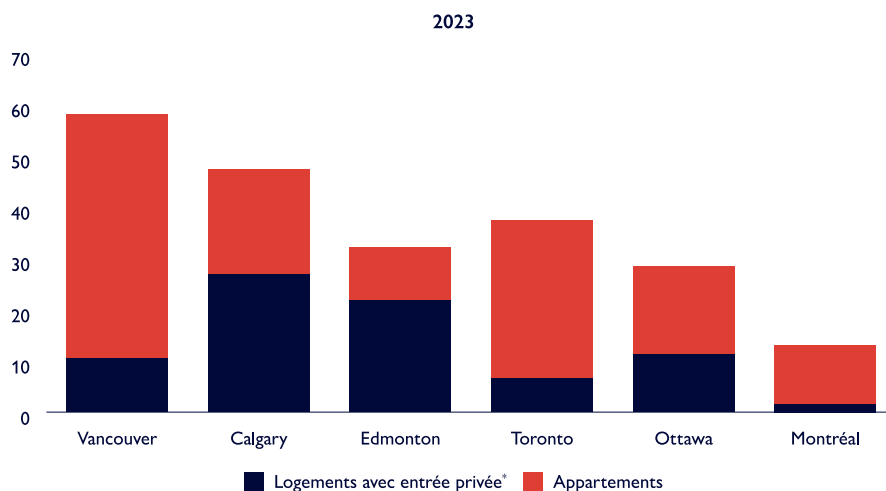
Les tendances de la construction résidentielle variaient beaucoup d'un marché à l'autre, encore plus que dans notre dernier *Rapport sur l'offre de logements*. À Calgary, Edmonton et Montréal, les mises en chantier d'habitations ont enregistré de fortes hausses, de l'ordre de 40 à 70 %. À l'opposé, Toronto, Vancouver et Ottawa ont accusé des baisses allant de 10 à 20 %.

Pour comparer le rythme de la construction entre les marchés, nous utilisons une mesure des mises en chantier rajustée en fonction de la taille de la population (mises en chantier par 10 000 habitants) (figure 2).

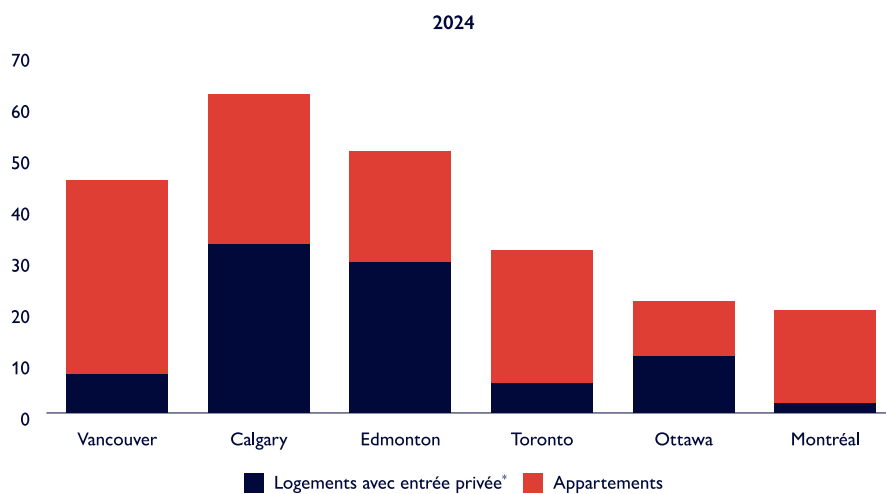
Ces dernières années, cette mesure a été nettement moins élevée à Montréal que dans les autres grandes RMR. À Toronto, où elle était déjà sous la moyenne des RMR, elle est tombée encore plus bas. Vancouver, en première place pendant la majeure partie de la décennie, est maintenant dépassée par Calgary et Edmonton. Les RMR de l'Alberta ont bénéficié d'une plus forte croissance économique que les autres grandes RMR. On y a fait également un meilleur usage de la main-d'œuvre dans le secteur de la construction.

Figure 2 : Les RMR des provinces de l'Ouest arrivent en tête pour le nombre de mises en chantier par 10 000 habitants

Mises en chantier par 10 000 habitants dans les 6 grandes RMR, janvier à juin



*Maisons individuelles, jumelés et maisons en rangée.
Sources : SCHL, Conference Board du Canada; calculs de la SCHL.



*Maisons individuelles, jumelés et maisons en rangée.
Sources : SCHL, Conference Board du Canada; calculs de la SCHL.

Les écarts régionaux dans les tendances des mises en chantier reflètent des différences dans l'abordabilité des logements et les conditions économiques

Dans les marchés relativement plus abordables comme **Calgary** et **Edmonton**, les acheteurs ont été plus résilients face aux hausses du coût du logement. Les indicateurs de l'abordabilité dans ces RMR montrent que les coûts de l'accession à la propriété par rapport aux revenus sont restés environ deux fois plus bas qu'à Toronto et à Vancouver.

L'Alberta a également connu une croissance économique plus forte que les autres provinces. Son produit intérieur brut (PIB) réel par habitant dépasse d'environ 30 % ceux du Québec, de l'Ontario et de la Colombie-Britannique depuis quelques années. À ces facteurs s'ajoutent l'augmentation des possibilités de télétravail et le système de logement dans cette province, qui est plus abordable qu'ailleurs. C'est ce qui a fait bondir la migration vers l'Alberta en provenance d'autres provinces depuis 2022.

Cet afflux ayant stimulé la demande de logements neufs, les mises en chantier ont établi des records à Calgary au premier semestre de 2024. À Edmonton, elles ont atteint leur deuxième niveau parmi les plus élevés jamais enregistrés. Le secteur de la construction a pu répondre rapidement à la demande dans ces RMR en partie grâce à une réglementation moins contraignante¹. Ce facteur, conjugué à la vigueur de l'économie, fait que l'abordabilité des propriétés résidentielles y a diminué beaucoup moins vite que dans d'autres grandes RMR.

À **Montréal**, les mises en chantier de tous les types de logements ont augmenté, mais sont restées inférieures à la moyenne des 10 dernières années. La plupart des logements mis en chantier étaient destinés au marché locatif. Répondre à la forte demande de logements locatifs dans la région reste un défi dans un contexte où les coûts de financement et de construction sont élevés.

Dans les marchés les moins abordables, soit **Toronto** et **Vancouver**, et dans le marché relativement moins cher d'**Ottawa**, les mises en chantier de logements avec entrée privée (maisons individuelles, jumelés et maisons en rangée) ont diminué. Elles étaient déjà inférieures aux moyennes historiques et sont descendues encore plus bas. Le recul des prix sur le marché de la revente fait qu'il est plus difficile pour les promoteurs d'attirer les acheteurs. Le coût élevé des terrains a limité leur capacité à réduire leurs prix.

À Toronto et à Vancouver, il y a plus d'investisseurs que dans les autres régions métropolitaines en raison de l'importance de leur marché locatif secondaire (appartements en copropriété offerts en location). Pour ces investisseurs, les appartements vendus sur plan sont devenus moins attrayants qu'avant en raison des taux d'intérêt élevés, de la baisse des loyers demandés et de l'affaiblissement des marchés de la revente.

Ainsi, même si les mises en chantier d'appartements dans ces RMR ont seulement légèrement diminué et restent élevées par rapport au passé, nous prévoyons un nouveau ralentissement de l'activité. Avec le soutien limité des investisseurs, les promoteurs auront probablement du mal à atteindre les seuils de vente pour le financement. La croissance de l'offre va donc ralentir à l'avenir.

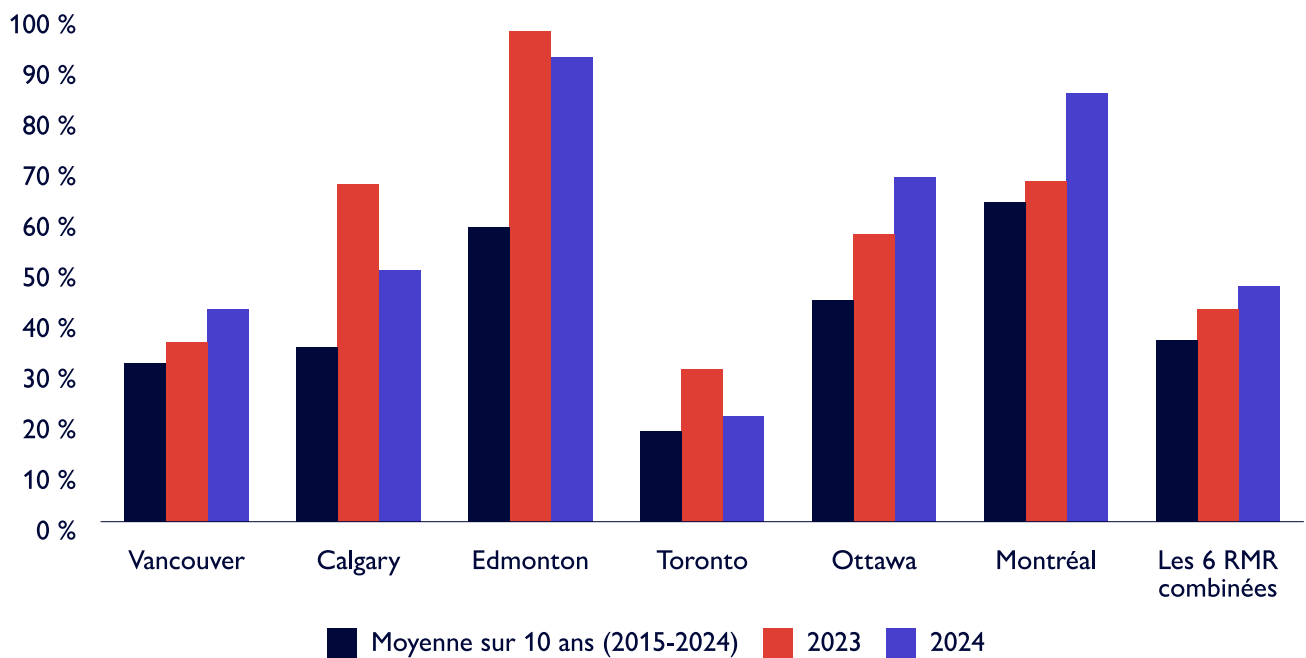
¹ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-du-logement/2023/delais-approbation-lies-diminution-abordabilite-logement>

Les mises en chantier d'appartements ont diminué dans les 6 grandes RMR, sauf dans celles de l'Alberta, et la construction de logements destinés à la location a augmenté à Montréal

Les mises en chantier d'appartements dans l'ensemble des 6 RMR n'ont augmenté que légèrement jusqu'à présent cette année. Le recul des mises en chantier d'appartements en copropriété dans ces centres a été compensé par la hausse de la construction d'appartements destinés à la location. Ces derniers ont représenté 47 % des appartements dont on a commencé la construction (figure 3).

Figure 3 : Près de la moitié des appartements mis en chantier au premier semestre de 2024 étaient destinés à la location — du jamais vu en près de 30 ans

Part des appartements destinés à la location parmi les appartements mis en chantier dans les 6 grandes RMR, janvier à juin



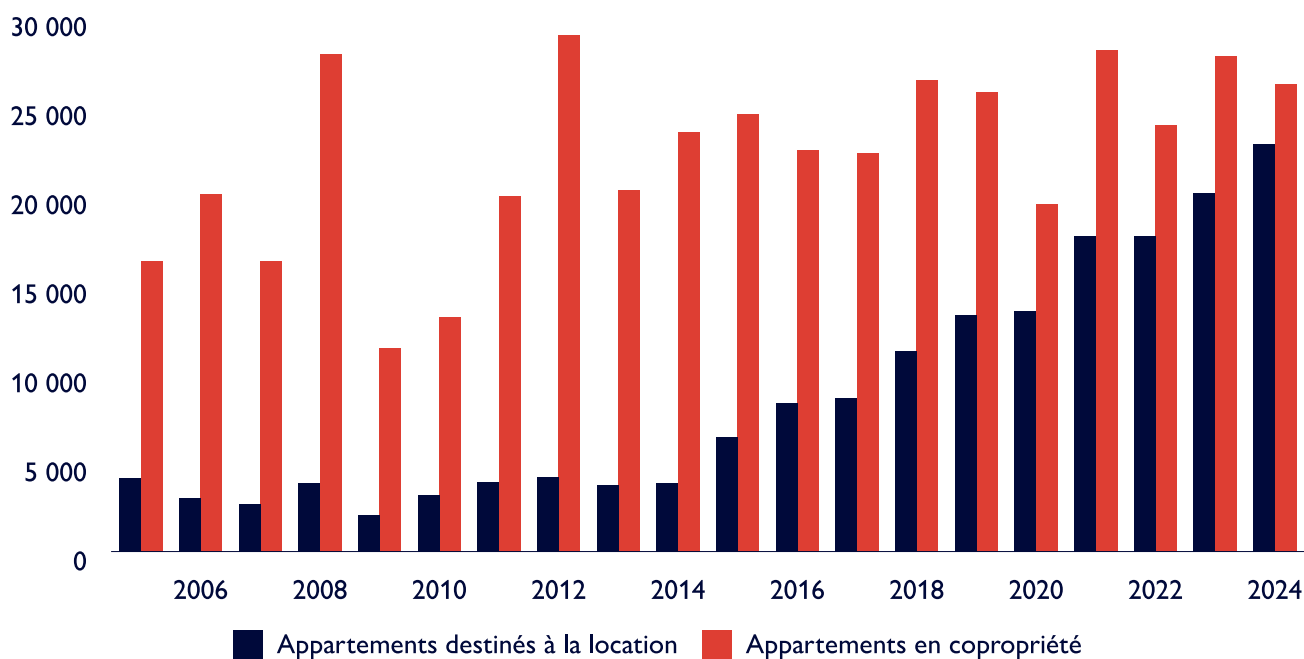
Source : SCHL.

Les tendances dans la construction d'appartements variaient selon le mode d'occupation et les centres urbains au Canada.

- Après avoir atteint des niveaux records en 2023, la construction d'appartements destinés à la location a ralenti à Toronto et à Ottawa et a légèrement diminué à Vancouver. En revanche, elle a continué de croître à Edmonton. Le nombre de mises en chantier d'appartements locatifs dans l'ensemble des 6 RMR au premier semestre de 2024 n'avait pas été aussi élevé depuis les années 1990 (figure 4).

Figure 4 : La construction d'appartements locatifs atteint des sommets inégaux

Mises en chantier d'appartements destinés à la location et d'appartements en copropriété dans les 6 plus grandes RMR* du Canada, janvier à juin

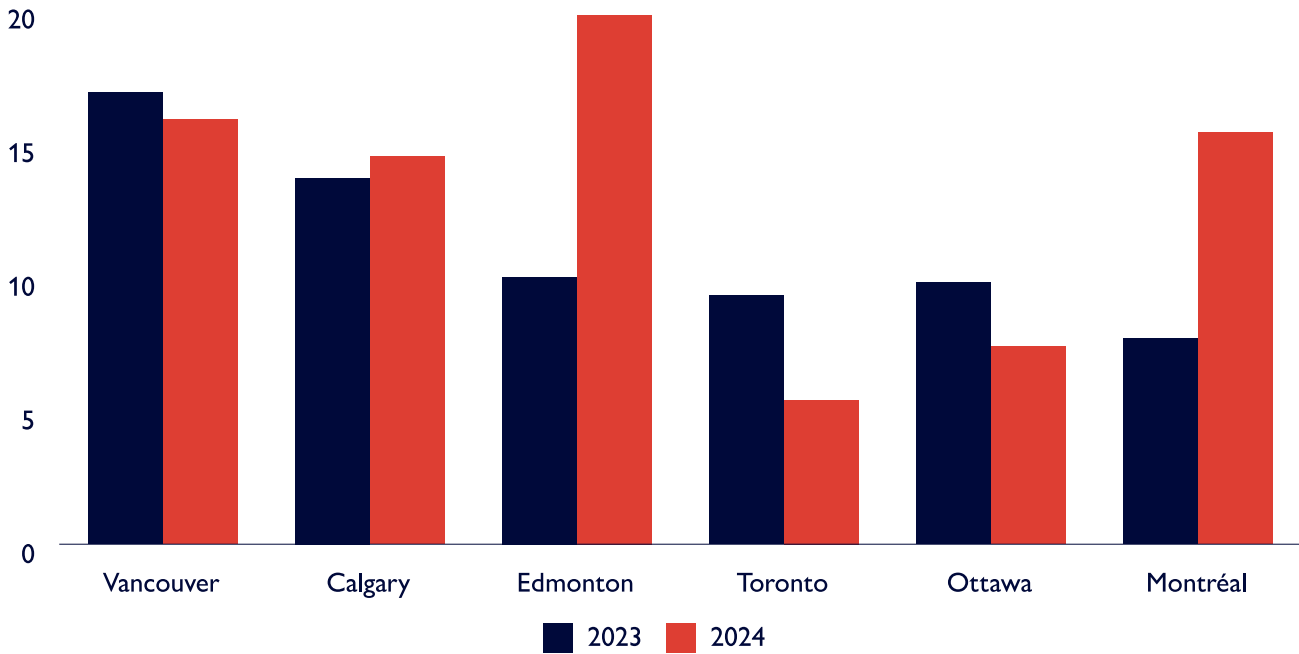


*Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa et Montréal.
Source : SCHL.

- Après rajustement des données selon la population, c'est Edmonton qui arrive en tête pour la construction d'appartements destinés à la location : le nombre de mises en chantier par 10 000 habitants s'élevait à 20 (figure 5). À Edmonton, l'offre de logements locatifs est en train de rattraper la demande. En effet, les promoteurs réagissent à l'augmentation rapide des loyers attribuable aux conditions économiques et démographiques favorables.
- Les mises en chantier d'appartements en copropriété se sont accrues à Calgary et à Edmonton, mais elles ont diminué dans les autres grands marchés au premier semestre de 2024.

Figure 5 : Edmonton arrive en tête pour les mises en chantier d'appartements locatifs rajustées selon la population au premier semestre de 2024

Mises en chantier d'appartements destinés à la location par 10 000 habitants dans les 6 plus grandes RMR, janvier à juin



Sources : SCHL, Conference Board du Canada; calculs de la SCHL.

Les promoteurs d'appartements se heurtent à des difficultés sur certains marchés

Même si le marché locatif est serré, certains promoteurs de Toronto et d'Ottawa ont dû revoir leurs plans parce que certains projets d'ensembles résidentiels n'étaient plus viables financièrement.

À Toronto, les appartements en copropriété font de plus en plus concurrence aux logements destinés à la location. Les achèvements de copropriétés sont en hausse, tout comme le nombre de copropriétés à louer, car les investisseurs choisissent de louer leurs unités vu la faiblesse du marché de la revente. Ces derniers mois, des sources du secteur ont fait état d'une baisse des loyers demandés pour les copropriétés. Leurs loyers tendent à se rapprocher de ceux des appartements destinés à la location ayant été construits récemment. Le ralentissement de la croissance des loyers pourrait compromettre la faisabilité financière d'un nombre accru de projets d'ensembles de logements destinés à la location.

Sur le marché des copropriétés de la plupart des RMR (sauf Calgary et Edmonton), les promoteurs ont eu du mal à atteindre les seuils de vente minimums pour obtenir un financement, surtout pour les grands immeubles. Cette situation a entraîné des retards et des annulations dans le lancement de nouveaux projets d'ensembles résidentiels. Selon nos données, les projets d'immeubles ayant enregistré assez de ventes pour aller de l'avant étaient, en moyenne, de plus petite taille (moins d'unités et d'étages) qu'au premier semestre de 2023. Ils étaient aussi probablement moins coûteux.

Dans les marchés où les prix étaient déjà élevés (Toronto) ou ont augmenté rapidement (Calgary), l'inquiétude suscitée par le coût du logement dans un contexte de ralentissement économique a déplacé la demande de copropriétés neuves vers des fourchettes de prix plus basses. Dans ces marchés, les promoteurs ont entrepris des projets dans des secteurs moins coûteux (par exemple, en dehors des centres-villes) pour répondre aux besoins de logements abordables et gérer leurs dépenses. Des facteurs tels que le prix des terrains, les délais d'approbation, les politiques municipales et la disponibilité de la main-d'œuvre sont devenus des éléments importants à prendre en compte.

Selon des sources du secteur, les promoteurs ont hésité à baisser les prix des unités invendues dans les immeubles existants. Ils ont préféré offrir des incitatifs substantiels, comme le stationnement gratuit, l'exonération des frais d'entretien et plus de commodités. Pour maintenir des marges bénéficiaires acceptables, les promoteurs peuvent devoir composer avec des périodes prolongées de vente sur plan et d'aménagement. Ils risquent aussi de devoir annuler des projets, ce qui ferait baisser les mises en chantier à l'avenir.

Les promoteurs achèvent les immeubles d'appartements déjà en construction plutôt que d'en mettre en chantier de nouveaux

Depuis la pandémie, les retards s'accroissent et les travaux se prolongent pour les projets de construction d'appartements en copropriété. Ces problèmes sont causés par les conditions serrées du marché du travail, la hausse des coûts de construction et le manque de matériaux. À la fin de 2023, le nombre d'appartements en construction avait atteint des sommets records dans beaucoup de grandes RMR. La construction avait commencé pour ces logements, mais n'était pas terminée.

Au premier semestre 2024, certains facteurs qui limitaient l'activité se sont atténués. Pour l'ensemble des marchés, l'Indice des prix de la construction de bâtiments (IPCB) de Statistique Canada a augmenté de 4 % en moyenne pour les appartements, alors qu'il s'était accru de 8 % l'année précédente. C'est à Toronto que la croissance de l'indice a le plus ralenti : elle est passée de 15 à 5 %.

Les promoteurs ont été mieux à même de gérer les achèvements, surtout dans les marchés où les mises en chantier ont été retardées. Le nombre d'appartements achevés a augmenté dans toutes les RMR et a atteint de nouveaux records à Toronto, Ottawa, Calgary et Edmonton.

Les politiques provinciales et municipales visent l'offre et la variété de logements

Jusqu'à présent, nous avons mis en évidence les différences dans les mises en chantier entre les plus grands centres urbains du Canada. Malgré ces différences, les régions s'accordent sur la nécessité d'accroître l'offre et la diversité des logements. Voici quelques exemples de mesures prises récemment par les provinces et les municipalités à cet effet :

- **Projet de loi 23 de l'Ontario sur l'aménagement « de plein droit » (2022)** : permet de construire jusqu'à 3 logements par lot dans de nombreuses zones résidentielles sans demander de changement de zonage.
- **Projet de loi 44 de la Colombie-Britannique (2023)** : oblige les municipalités à autoriser 3 à 4 logements sur les lots destinés à des maisons individuelles et un maximum de 6 logements sur les lots plus grands situés à proximité des stations de transport en commun.
- **Projet de loi 31 du Québec (2024)** : permet aux municipalités de contourner les règlements locaux, tels que les restrictions de hauteur ou les limites de propriété.
- **Modification du Plan officiel de la Ville de Toronto (2023)** : autorise l'aménagement de multiplexes, c'est-à-dire d'immeubles de faible hauteur comptant de 2 à 4 logements, dans tous les quartiers de Toronto.
- **Changement de zonage général à Calgary (2024)** : permet aux propriétaires de maisons individuelles de réaménager leur propriété pour créer un duplex, un quadruplex ou un ensemble de maisons en rangée sans qu'il soit nécessaire d'obtenir une nouvelle désignation pour l'utilisation des terrains.
- **Downtown Calgary Incentive Program (2021)** : favorise la conversion d'immeubles de bureaux en ensembles résidentiels, en immeubles axés sur la cohabitation, en hôtels, en écoles ou en centres de spectacles.

L'effet des initiatives susmentionnées se fera sentir avec le temps et, dans certains cas, a déjà commencé à apparaître dans nos données. Par exemple, dans la ville de Calgary, nous avons constaté beaucoup de conversions de bureaux en logements.

La volonté d'accroître la densité peut également expliquer, en partie, la hausse du nombre de logements accessoires dans les RMR d'Edmonton et de Calgary. Pour en savoir plus sur l'évolution des politiques au niveau régional, veuillez consulter les parties du présent rapport consacrées aux RMR.

Nous continuerons à suivre de près les résultats des politiques sur le logement étant donné l'importance accrue accordée à la densification des quartiers existants. Pour ce faire, nous utiliserons nos données sur les mises en chantier et les achèvements² ainsi que nos données sur les conversions et les démolitions³.

² <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-de-lhabitation/donnees-mensuelles-sur-les-mises-en-chantier-et-la-construction>

³ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-de-lhabitation/statistiques-sur-les-conversions-et-demolitions-residentielles>

VANCOUVER

FAITS SAILLANTS

- Les mises en chantier d'habitations ont diminué au premier semestre de 2024. La faiblesse des ventes et les coûts de financement élevés ont réduit la rentabilité et accru les risques.
- Les logements locatifs ont continué de représenter une part croissante de la construction d'appartements étant donné les politiques et incitatifs du gouvernement.
- Les changements aux politiques de zonage provinciales et municipales visent à augmenter la densité. Il y aura donc plus de possibilités d'accroître l'offre de logements dans l'avenir.

Les mises en chantier ont diminué, la faiblesse des ventes sur plan et les coûts élevés ayant exercé de la pression sur l'offre et la demande

Les mises en chantier de logements collectifs ont diminué au premier semestre de 2024, les droits d'aménagement et les coûts des terrains et du financement ayant compromis la rentabilité des projets. Le ralentissement de la demande de logements neufs a aussi limité la construction résidentielle. C'est surtout en raison de la baisse de la construction d'appartements en copropriété que les mises en chantier de logements collectifs ont reculé. En effet, la diminution dans le segment des appartements locatifs était plutôt minime.

Une fois rajusté selon la taille de la population, le nombre de mises en chantier a baissé par rapport à l'an dernier. Un sommet de 46 mises en chantier par 10 000 habitants avait alors été atteint, ce qui est inférieur à la moyenne de la dernière décennie. Le nombre total de mises en chantier d'habitations est toujours près des sommets historiques. Cependant, la forte croissance démographique dans le Grand Vancouver a contribué à la baisse globale des mises en chantier rajustées selon la population.

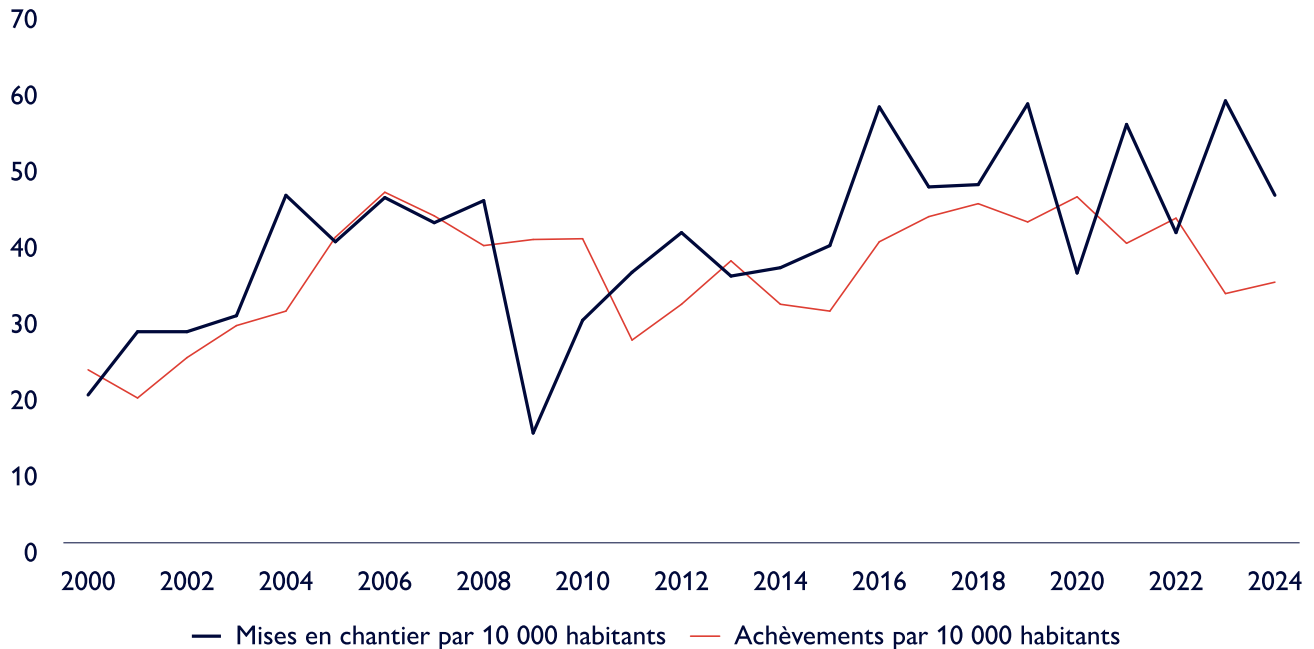
Le nombre record de mises en chantier d'habitations enregistré récemment n'a pas encore entraîné un record d'achèvements, car les projets s'échelonnent souvent sur de longues périodes. La durée de construction moyenne pour les appartements locatifs et les appartements en copropriété a augmenté régulièrement au cours des dernières années. Elle a atteint un sommet inégalé de 20,4 mois au premier semestre de 2024.

Les grands ensembles résidentiels prennent généralement plus de temps à construire que les plus petits. Par contre, le nombre moyen d'étages et d'unités par immeuble construit au premier semestre de 2024 était semblable à la moyenne sur 5 ans.

Selon certains promoteurs, les changements aux règlements de zonage expliquent en partie l'augmentation de la période de construction. D'autres promoteurs ont prolongé la durée de leurs prêts pour les terrains, car ils n'avaient pas atteint leurs cibles de vente. De plus, la hausse des coûts et les conditions de financement difficiles ont incité certains petits exploitants à vendre leurs projets d'ensembles résidentiels.

Figure 1 : Le plein effet de la croissance récente des mises en chantier ne se fait pas encore sentir dans les achèvements

Mises en chantier et achèvements par 10 000 habitants, janvier à juin, RMR de Vancouver



Sources : SCHL, Conference Board du Canada; calculs de la SCHL.

La construction de logements locatifs a continué d'être priorisée dans la ville de Vancouver, tandis que les copropriétés occupaient une place importante dans les banlieues

C'est encore dans la ville de Vancouver que le plus grand nombre d'appartements a été mis en chantier. Les deux tiers de ces unités étaient destinés à la location. Selon les promoteurs, c'est principalement en raison de la rentabilité que les appartements locatifs ont été privilégiés au détriment des appartements en copropriété dans la ville de Vancouver.

Si on s'éloigne de la ville de Vancouver, en particulier à Surrey, Coquitlam et Richmond, le coût moins élevé des terrains facilite la construction de copropriétés. Après Vancouver, ces villes ont enregistré le plus grand nombre de mises en chantier d'appartements au premier semestre de 2024, et les unités commencées étaient surtout des copropriétés.

Au premier semestre de 2024, les promoteurs du Grand Vancouver ont choisi de construire des immeubles de faible et de moyenne hauteur. En effet, plus de la moitié des appartements mis en chantier durant cette période faisaient partie d'immeubles de 4 à 6 étages. Cette préférence pour les petits bâtiments peut découler de divers facteurs limitant la hauteur des appartements. Notons par exemple les redevances d'aménagement plus élevées pour certains immeubles résidentiels de forte densité (voir l'encadré pour en savoir plus).

Récemment, la Ville de Surrey a annoncé des incitatifs pour les promoteurs qui remplissent certains critères en vue de stimuler la construction. Par exemple, le Rapid Transit Development Incentive offre une réduction de 50 % des droits pour les immeubles situés près de certains carrefours de transport en commun. Le Non-Market Rental Housing Development Incentive prévoit pour sa part une exemption complète des droits si l'immeuble remplit certains critères d'abordabilité du logement.

Les redevances d'aménagement encouragent la construction de certains types d'immeubles

Les redevances d'aménagement sont des droits que les municipalités imposent aux nouveaux immeubles résidentiels pour financer les infrastructures. Nous comparons ici les coûts hypothétiques (redevances seulement) pour un appartement dans les villes de Vancouver et de Surrey, les deux villes du Grand Vancouver ayant le plus grand nombre d'habitants.

D'après le coût en dollar par pied carré, le coût pour un appartement de 550 pieds carrés dans la ville de Vancouver serait de :

- 9 700 \$ dans un immeuble de densité moyenne
- 19 500 \$ dans un immeuble de forte densité

Pour une unité de la même taille dans le centre-ville de Surrey, le coût serait de :

- 13 400 \$ dans un immeuble de densité moyenne
- 11 700 \$ dans un immeuble de forte densité

La ville de Vancouver prévoit une exemption pour les appartements locatifs. Les coûts pourraient ainsi diminuer pour s'établir à :

- 4 600 \$ dans un immeuble de densité moyenne
- 9 200 \$ dans un immeuble de forte densité

Les ensembles de logements abordables peuvent aussi être exemptés de la totalité des redevances d'aménagement. Ces exemptions visent à encourager la construction de logements locatifs dans la ville de Vancouver.

Ces frais et exemptions ne comprennent pas tous les coûts et subventions pour la construction d'appartements dans ces villes.

Source : City of Vancouver Development Cost Levies Bulletin, City of Surrey Bylaw 21174

De nouvelles politiques de zonage visent à accroître l'offre, la densité et la durabilité à Vancouver

La Ville de Vancouver a voté pour modifier ses politiques sur les cônes de vue afin d'accroître l'offre de logements. Ces corridors servaient initialement à protéger la vue des montagnes du North Shore. Selon le personnel de la Ville, jusqu'à 75 000 logements supplémentaires pourraient être construits au cours des 30 prochaines années grâce à l'espace ainsi libéré.

La province, en collaboration avec la Ville de Vancouver, a aussi accru la hauteur maximale des immeubles en bois massif : elle est passée de 12 à 18 étages. Ce changement soutient les aménagements plus denses et plus hauts, tout en limitant l'empreinte carbone et les impacts environnementaux. Grâce à l'utilisation d'une diversité accrue de matériaux pour la construction, certaines contraintes relatives à la chaîne d'approvisionnement seront atténuées.

EDMONTON

FAITS SAILLANTS

- Après avoir baissé en 2023, les mises en chantier à Edmonton ont augmenté de 67 % au premier semestre de 2024 grâce à l'optimisme continu sur le marché de l'habitation.
- La construction d'appartements locatifs s'est accrue durant la première moitié de 2024. Elle a représenté 92 % de toutes les nouvelles mises en chantier d'appartements. Cette hausse est attribuable à la forte demande et aux mesures incitatives gouvernementales.
- Les politiques municipales visant à stimuler l'offre de logements et à densifier la construction à Edmonton ont soutenu les mises en chantier de logements accessoires. Ces unités représentent une part de plus en plus importante de l'offre de nouveaux logements locatifs.

Les mises en chantier à Edmonton ont rebondi grâce à l'optimisme continu sur le marché de l'habitation

Au premier semestre de 2024, les mises en chantier ont augmenté de 67 %, après avoir baissé durant la même période en 2023. Un tel rythme de croissance n'avait pas été enregistré depuis 2015. La construction résidentielle s'est accrue pour tous les types d'habitations. Les logements collectifs, surtout les appartements, ont affiché la hausse la plus marquée dans presque tous les sous-marchés de la ville.

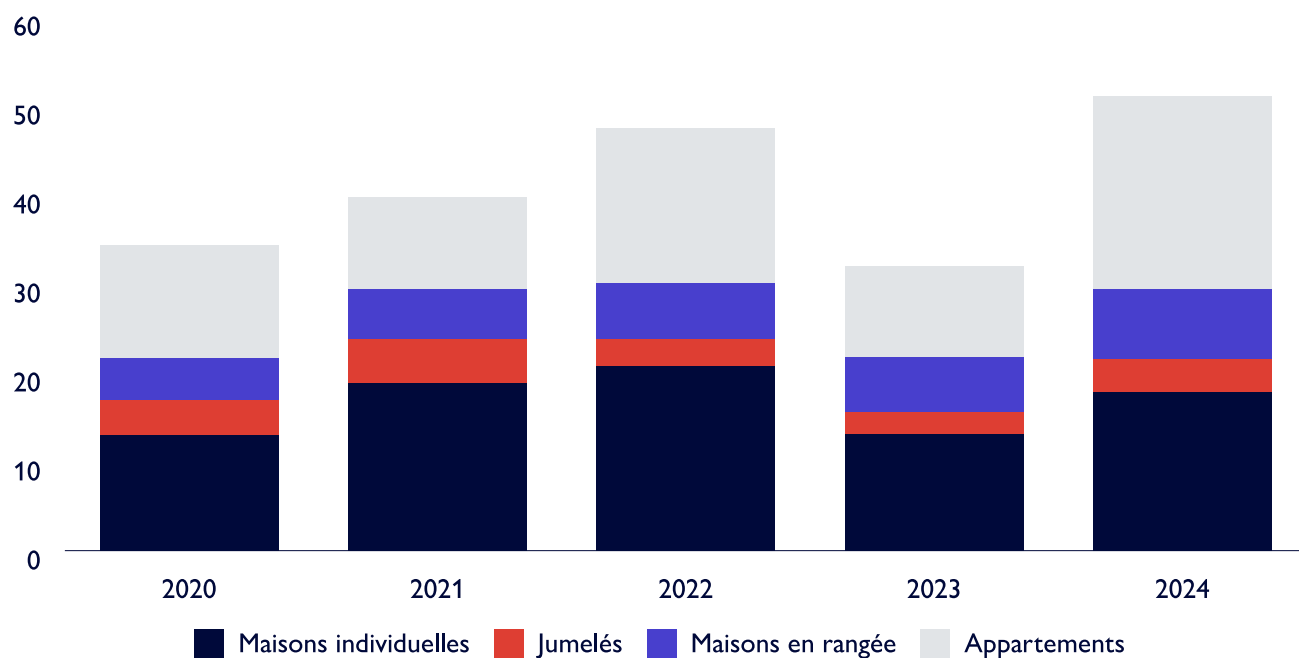
Les promoteurs à Edmonton ont réagi à la forte demande de logements. Cette demande était alimentée par la croissance démographique liée à la migration, les occasions d'emploi, les perspectives économiques positives et les changements réglementaires favorables. Selon des sources du secteur, les efforts considérables déployés pour aménager des infrastructures et des équipements dans les nouveaux secteurs résidentiels les rendent plus attrayants. Ces quartiers sont devenus plus intéressants pour les constructeurs et les propriétaires-occupants potentiels, ce qui a fait augmenter la construction résidentielle.

Au premier semestre de 2024, environ 51 logements ont été mis en chantier par 10 000 habitants, alors que la moyenne sur 10 ans est de 41. Cette statistique reflète les efforts constants qui sont faits pour soutenir la croissance démographique (figure 1). Les appartements ont représenté une grande portion de ces mises en chantier.

Au premier semestre de 2024, les stocks de logements achevés et invendus ont baissé de 17 % à Edmonton en raison de la hausse de la demande. Les appartements ont enregistré la diminution la plus marquée, soit 42 % par rapport à la même période en 2023. Comme l'offre peine à suivre la demande, les stocks sont en baisse. Cette situation effrite graduellement l'abordabilité du logement dans la région métropolitaine de recensement.

Figure 1 : Les mises en chantier d'habitations par 10 000 habitants ont augmenté après avoir baissé en 2023, et la proportion d'appartements s'est accrue

Mises en chantier d'habitations par tranche de 10 000 habitants selon le type de logement, janvier à juin, RMR d'Edmonton



Sources : SCHL, Conference Board du Canada; calculs de la SCHL.

La construction d'appartements locatifs a augmenté en raison des conditions serrées du marché

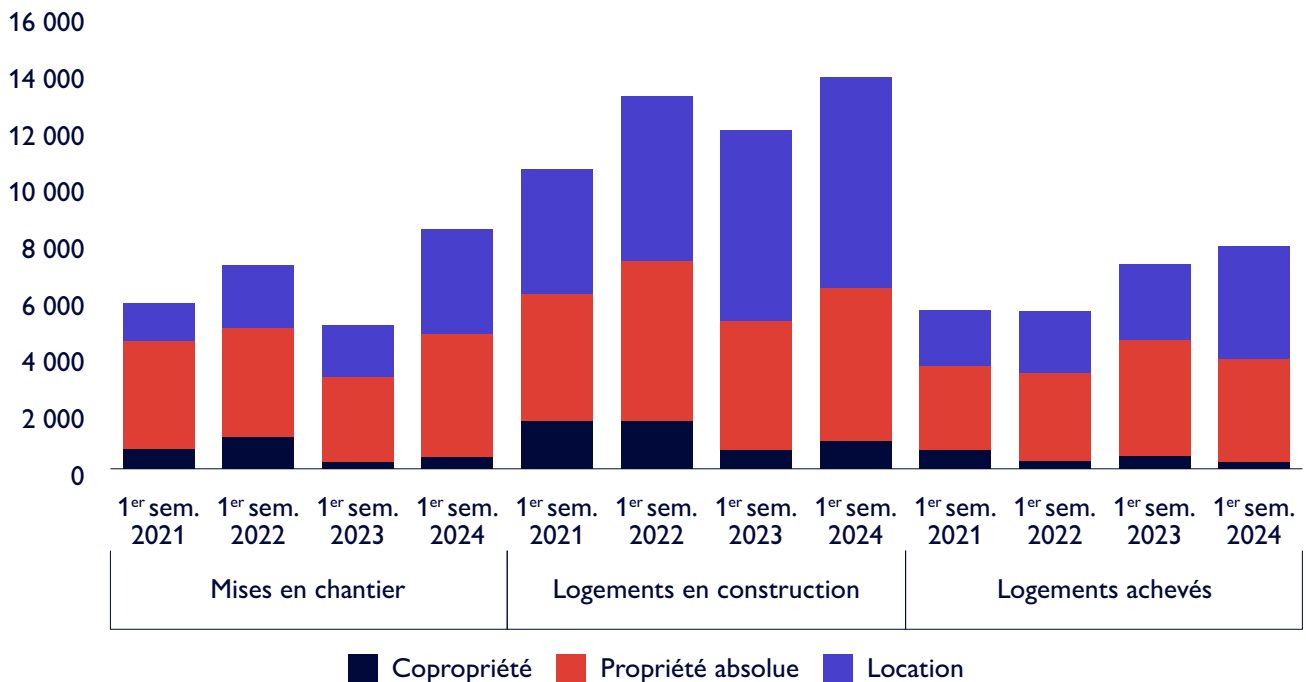
Les mises en chantier d'appartements ont fortement augmenté au premier semestre de 2024. Elles ont été stimulées par la croissance dans les segments des appartements locatifs et des appartements en copropriété. La majorité de cette hausse provient des nouveaux ensembles d'appartements locatifs dans les sous-marchés du Sud-Ouest, du Nord-Est, de Millwoods et de Castledown. Environ 92 % de tous les appartements mis en chantier étaient des logements destinés à la location. Ce type de construction a atteint un nouveau sommet : il a représenté environ 40 % de toutes les mises en chantier pendant la période (figure 2).

L'augmentation de l'offre sur le marché locatif a du mal à suivre la demande provenant de la population croissante de la ville. Les promoteurs et les investisseurs s'attaquent à ce déséquilibre en mettant en chantier un nombre accru de logements locatifs afin de combler l'écart dans l'offre. Même si les coûts de construction ont augmenté, les sources du secteur sont d'avis que les ensembles de logements locatifs sont encore viables financièrement. La hausse des loyers moyens et les programmes incitatifs gouvernementaux créent un contexte favorable.

Il y a eu presque 6 fois plus de mises en chantier d'appartements en copropriété qu'au cours de la même période en 2023. Cette hausse est attribuable à l'intérêt des investisseurs et des propriétaires-occupants potentiels. Elle survient aussi après une baisse de 42 % des stocks de logements pendant la même période. Cependant, les mises en chantier de copropriétés demeuraient sous leur moyenne sur 10 ans, les promoteurs ayant priorisé les logements destinés à la location.

Figure 2 : La construction de logements locatifs a augmenté au premier semestre de 2024, les promoteurs ayant réagi aux faibles taux d'inoccupation et à la hausse des loyers

Mises en chantier d'habitations, logements en construction et achèvements selon le mode d'occupation, janvier à juin, RMR d'Edmonton



Source : SCHL.

Les politiques municipales visent à densifier la construction et à stimuler l'offre de logements locatifs

La Zoning Bylaw Renewal Initiative a pris effet en janvier 2024. Les changements réglementaires qui en découlent ont permis la construction de logements collectifs dans les quartiers de longue date de la ville d'Edmonton. Des immeubles pouvant atteindre jusqu'à 16 mètres sont autorisés dans certains secteurs, ce qui favorise la densification et l'aménagement d'ensembles à usage mixte. Cette initiative a pour but de faciliter la construction d'immeubles résidentiels collectifs, comme des appartements et des maisons en rangée.

Depuis la mise en œuvre du règlement, le nombre moyen d'unités par immeuble dans la ville d'Edmonton a légèrement augmenté : il est passé de 33,4 à 34,5 unités. Les immeubles de faible hauteur (de 3 à 5 logements) représentaient toujours la plus grande part de la construction résidentielle, soit 47,6 %. L'un des objectifs de cette initiative consiste à augmenter graduellement la densité urbaine et à optimiser l'utilisation des terrains.

Afin d'accroître l'offre de logements locatifs, le Secondary Suite Development Incentive Program proposait auparavant des subventions aux propriétaires pour créer ou améliorer des logements accessoires. En aidant les propriétaires à convertir des espaces sous-utilisés en logements locatifs, ce programme a augmenté le rôle des logements accessoires sur le marché locatif. Grâce aux changements de zonage mis en œuvre le 1^{er} janvier, un nombre accru de propriétés pourront comprendre un logement accessoire à Edmonton. Ce type de logement pourrait ainsi être de plus en plus répandu. Au premier semestre de 2024, la création de 498 logements accessoires a été entreprise, ce qui représente 15 % des mises en chantier d'appartements locatifs.

D'autres politiques favorisent la construction résidentielle, comme la baisse des droits d'aménagement et l'accélération des processus d'approbation pour les logements abordables. Les changements apportés aux chartes des Villes d'Edmonton et de Calgary visent à limiter les hausses potentielles des coûts du logement tout en répondant aux besoins en matière de logement. Ces politiques, qui cherchent avant tout à accroître l'offre de logements abordables et à promouvoir la diversité des logements, continueront de façonner le paysage de l'habitation d'Edmonton dans les années à venir.

CALGARY

FAITS SAILLANTS

- La construction résidentielle à Calgary s'est accrue de 38 % au premier semestre de 2024, sous l'impulsion du segment des logements collectifs.
- Les mises en chantier d'appartements ont augmenté et étaient réparties presque également entre les logements destinés à la location et les copropriétés. Leur hausse a été alimentée par la demande accrue chez divers groupes démographiques et par les conditions serrées du marché locatif.
- Les politiques municipales et les programmes incitatifs ont fait grimper la conversion de bureaux en logements et l'aménagement de logements accessoires. Ces derniers ont représenté environ 28 % des mises en chantier d'appartements locatifs au premier semestre de 2024.

La construction résidentielle a augmenté étant donné la forte demande et la faiblesse des stocks

À Calgary, la construction résidentielle a continué de croître au premier semestre de 2024, propulsée par les mises en chantier de logements collectifs. Environ 11 178 unités ont été commencées, soit 38 % de plus qu'au premier semestre de 2023.

Malgré les difficultés de financement, la pénurie de main-d'œuvre et les perturbations de la chaîne d'approvisionnement, le secteur de l'habitation est demeuré solide. Cette résilience s'explique par la forte demande liée à la croissance démographique, la vitalité du marché du travail et la conjoncture économique favorable. La demande vigoureuse de logements a compensé les effets négatifs des obstacles à la construction.

Les données rajustées selon la population montrent qu'environ 62 unités, dont la moitié sont des appartements, ont été mises en chantier par 10 000 habitants au premier semestre de 2024. C'est nettement supérieur à la moyenne sur 10 ans, signe que les promoteurs de Calgary ont réagi à la demande accrue.

La proportion d'appartements mis en chantier est élevée, car les promoteurs veulent remédier à la faiblesse des stocks et répondre à la demande de logements de prix inférieurs. La construction de logements collectifs a particulièrement augmenté dans les secteurs du Sud-Ouest, du Sud-Est et du Nord-Ouest de la région métropolitaine de recensement.

La construction d'appartements a augmenté dans un contexte de hausse des loyers et de faibles taux d'inoccupation

Au premier semestre de 2024, les mises en chantier d'appartements se sont accrues de 50 % et ont été réparties presque également entre les logements destinés à la location et les copropriétés. Il s'agit d'un changement par rapport à l'année précédente, où les logements locatifs prédominaient. La construction de copropriétés a connu la plus forte croissance d'une année à l'autre, en raison de la faiblesse des stocks et de l'intérêt renouvelé des investisseurs.

La hausse des mises en chantier d'appartements destinés à la location s'explique par la demande croissante de logements locatifs chez divers groupes démographiques. Ces groupes comprennent les jeunes professionnels, les étudiants et les nouveaux arrivants. Les copropriétés ont également continué d'attirer les acheteurs, surtout ceux qui cherchent des options d'accession à la propriété à moindre coût ou des biens d'investissement.

Le resserrement persistant du marché fait que les constructeurs ont priorisé les ensembles de logements locatifs et ont entrepris leur construction plus rapidement. Ce facteur, conjugué à la taille relativement petite des immeubles, a fait diminuer le temps de construction global pour ce type de logement.

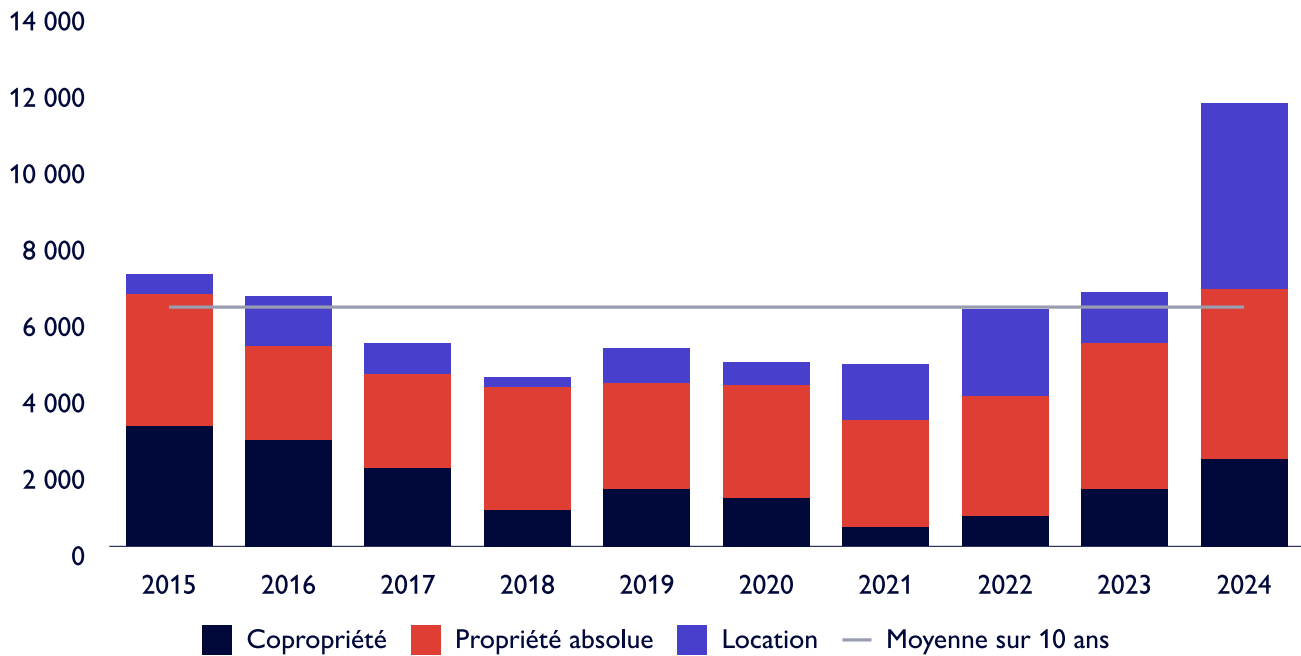
Les achèvements ont été tout aussi nombreux, ce qui a fait grossir les stocks

Vu le grand nombre de logements mis en chantier à Calgary dans la dernière année, dont la majorité sont des logements collectifs, il y a eu beaucoup d'achèvements au premier semestre de 2024 (figure 1). Environ la moitié de ces logements, situés pour la plupart à l'extérieur du centre-ville, étaient destinés au marché locatif.

La hausse des achèvements a fait grimper le nombre de logements achevés et invendus de 79 % au premier semestre de 2024 par rapport à la même période en 2023. Alors que les stocks de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements en copropriété) ont augmenté, ceux de maisons individuelles ont diminué de 16 %. Les promoteurs ne s'inquiétaient pas des stocks d'invendus à court terme, car ils ont confiance dans le marché de la propriété.

Figure 1 : Un nombre record de logements neufs se sont ajoutés aux stocks au premier semestre de 2024, dont une grande partie sont locatifs

Nombre de logements achevés selon le mode d'occupation, janvier à juin, RMR de Calgary



Source : SCHL.

Les politiques municipales et les programmes incitatifs soutiennent la construction résidentielle à Calgary

Les récentes politiques gouvernementales ont eu une influence majeure sur la construction dans le marché de l'habitation de Calgary. La Ville de Calgary a mis en œuvre des politiques et des programmes incitatifs pour remédier à l'offre insuffisante de logements. Ces politiques visent à simplifier les approbations, à financer la création de logements abordables et à promouvoir des options d'aménagements résidentiels plus flexibles.

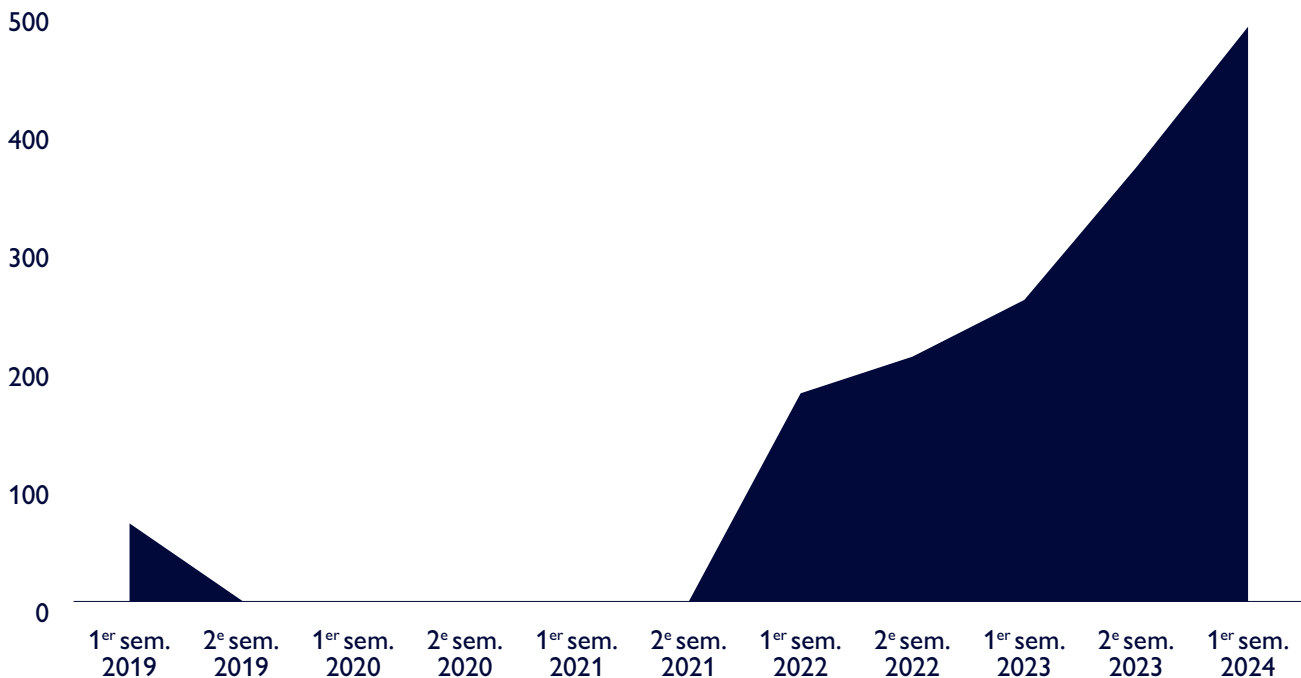
Des initiatives telles que le Secondary Suites Amnesty Program ont donné lieu à l'exonération des droits de permis d'aménagement et d'inscription pour les propriétaires qui construisent des logements accessoires légaux.

Ce programme a été populaire tant pour les nouvelles constructions que pour l'aménagement de logements dans des habitations existantes. Il en est résulté une hausse du nombre de logements accessoires offerts en location. Ces logements représentaient environ 28 % des appartements locatifs mis en chantier au premier semestre de 2024. C'est beaucoup plus que la part de 8 % observée l'année précédente.

Le Downtown Calgary Development Incentive Program a financé avec succès la conversion d'immeubles de bureaux en ensembles résidentiels. Il a ainsi permis de transformer des espaces de bureaux vacants en logements locatifs, dans la plupart des cas. Avec de nombreux projets de conversion en cours (figure 2), dont certains visent à créer des logements abordables, le programme a une incidence positive sur l'offre de logements locatifs. La portée du programme est appelée à s'accroître, grâce au cadre de référence récemment mis à jour et au financement supplémentaire attendu.

Figure 2 : Les projets de conversion de bureaux en logements qui sont en cours feront grimper l'offre d'appartements au centre-ville de Calgary

Conversion d'espaces non résidentiels en logements (unités en construction), premier semestre de 2019 au premier semestre de 2024, ville de Calgary



Source : SCHL.

La politique de changement de zonage général devrait stimuler l'intérêt pour la construction d'ensembles résidentiels de forte densité

Plusieurs immeubles d'appartements de grande hauteur sont en construction dans le centre-ville et la ceinture de la ville de Calgary. Cependant, les promoteurs et les utilisateurs finaux continuent de privilégier les petits immeubles et les immeubles de moyenne hauteur. Le nombre moyen d'unités mises en chantier par immeuble au premier semestre de 2024 a diminué par rapport à la même période en 2023. Il est resté inférieur à la moyenne sur 10 ans, à environ 40 unités.

Cependant, la densité résidentielle pourrait changer à Calgary dans les années à venir. La politique de changement de zonage général à l'échelle de la ville, entrée en vigueur le 6 août 2024, facilitera la construction d'ensembles résidentiels à densité accrue. Elle permettra l'aménagement de logements accessoires et de pavillons-jardins comme options de logements locatifs. Cette politique encourage la construction de logements collectifs dans des zones auparavant réservées aux maisons individuelles. Ce changement devrait aider les promoteurs à mieux répondre à la demande à l'avenir.

TORONTO

FAITS SAILLANTS

- Durant les 6 premiers mois de 2024, les mises en chantier d'habitations ont diminué par rapport à la même période en 2023. Leur diminution est attribuable au recul marqué de la construction de logements destinés à la location. Les coûts de financement élevés et la baisse des loyers demandés signalée par des sources du secteur ont nui à la rentabilité des ensembles de logements locatifs neufs.
- Les mises en chantier d'appartements en copropriété ont été stables. La chute des ventes sur plan, dans un contexte de taux d'intérêt accrus et de hausse du chômage, laisse toutefois présager un ralentissement de l'activité dans ce segment.
- Pour que les mises en chantier d'habitations se redressent, les conditions financières et macroéconomiques devront s'améliorer afin de redonner confiance aux consommateurs et aux promoteurs.

Les mises en chantier d'habitations ont diminué au premier semestre de 2024, en raison de la baisse des appartements destinés à la location

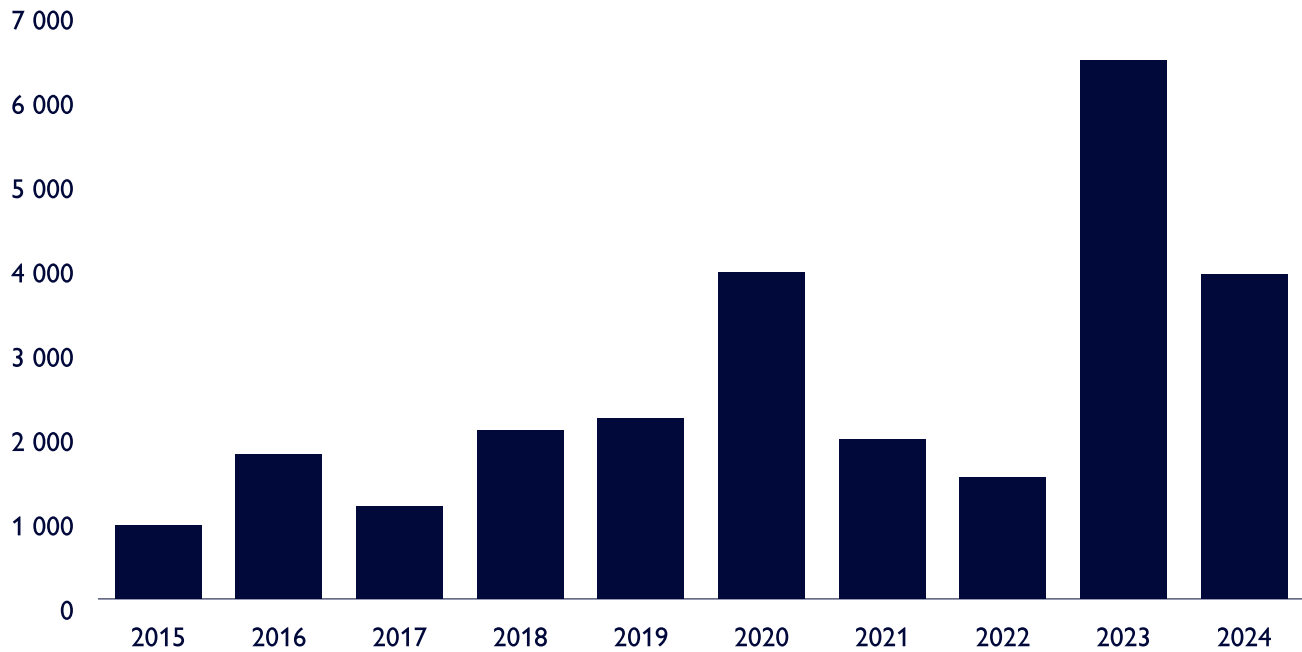
Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto, les mises en chantier d'habitations ont diminué de 13 % au premier semestre de 2024 par rapport à la même période en 2023. C'est le segment des appartements destinés à la location qui a accusé la plus forte baisse. L'activité y a reculé de 40 % après avoir atteint l'an dernier un niveau inégalé depuis des décennies (figure 1). Dans la ville de Toronto, où sont bâtis la plupart des logements locatifs dans la région, les mises en chantier d'appartements locatifs ont diminué de moitié. Dans toutes les municipalités de banlieue de la RMR, sauf celle d'Ajax, les constructeurs n'ont commencé aucun ensemble locatif au premier semestre.

Les coûts élevés du financement de la construction résidentielle ont nui à la rentabilité des ensembles de logements locatifs neufs. Les défis à long terme sont déjà nombreux pour ces ensembles dans la région (il en est question dans le *Rapport sur l'offre de logements* du printemps 2024). De plus, des sources du secteur ont signalé une baisse des loyers demandés pendant plusieurs mois consécutifs. Cette baisse a sans doute représenté un autre obstacle à la viabilité des projets de construction dans un contexte où les coûts des intrants, comme les matériaux et la main-d'œuvre, sont demeurés élevés.

Une fois les données rajustées selon la population, Toronto arrive au dernier rang des RMR pour les mises en chantier d'appartements destinés à la location au premier semestre de 2024 (voir [figure 5](#), section Aperçu national). Ce résultat tient en partie aux difficultés rencontrées dans la région pour lancer des projets de construction de logements locatifs.

Figure 1 : Les mises en chantier d'appartements destinés à la location diminuent à cause des défis accrus en matière de faisabilité

Mises en chantier d'appartements destinés à la location, janvier à juin, RMR de Toronto



Source : SCHL.

La construction d'appartements en copropriété est stable, mais elle devrait s'affaiblir

Les appartements en copropriété – type d'habitation le plus construit dans la RMR – contrastent avec les logements destinés à la location. Ils n'ont connu qu'une légère baisse de mises en chantier au premier semestre de 2024 (1 %) par rapport à un an plus tôt. L'activité a toutefois beaucoup varié d'un secteur à l'autre dans la région. Dans la ville de Toronto, la construction de copropriétés a reculé de 33 %. À l'opposé, elle a plus que doublé dans les municipalités de banlieue, surtout à Pickering, Oakville, Mississauga et Vaughan.

La faible demande des investisseurs est à l'origine du ralentissement des mises en chantier dans la ville de Toronto. Ce secteur de la RMR compte d'ailleurs le plus grand nombre de copropriétés appartenant à des investisseurs, selon nos données de l'[Enquête sur les logements locatifs](#)⁴.

Les investisseurs potentiels ont été découragés par la hausse des prix des logements neufs au centre-ville dans un contexte de taux d'intérêt élevés (la combinaison des prix et des taux élevés a diminué la rentabilité des investissements immobiliers). La baisse de la demande de copropriétés chez les investisseurs pourrait limiter l'offre sur le marché locatif à l'avenir. Les copropriétés appartenant à des investisseurs représentent en effet une partie importante de l'offre de logements locatifs dans la région.

De leur côté, les promoteurs ont continué de profiter des terrains dont le prix est relativement bas pour offrir des options de propriété plus économiques. Cette situation a donc favorisé l'augmentation des mises en chantier dans les municipalités de la banlieue.

Même si la construction de copropriétés reste stable, tout porte à croire qu'elle ralentira bientôt :

- Selon le Groupe Altus, les ventes de copropriétés neuves ont chuté de 59 % au premier semestre de 2024 par rapport à un an plus tôt. Elles ont diminué à cause de la hausse des taux d'intérêt et de l'augmentation du chômage. Leur baisse a été observée partout dans la RMR. C'est signe que même les municipalités de banlieue pourraient connaître tôt ou tard un ralentissement des mises en chantier dans ce segment de marché.
- La faible demande a empêché les promoteurs d'obtenir le financement nécessaire pour entreprendre la construction de nouveaux ensembles résidentiels (les prêteurs ciblent habituellement un seuil de vente de 70 %).
- Selon les données de l'ACI, l'offre de copropriétés existantes à vendre a atteint un sommet record en juin 2024. En raison de leur moindre prix, les copropriétés inscrites sur le marché de la revente font concurrence aux logements neufs. Sur le marché du neuf, il n'est pas possible d'accorder des remises importantes pour un logement sans réduire les marges de profit des promoteurs.
- Selon les données d'Urbanation, les stocks de copropriétés neuves invendues étaient eux aussi élevés en juin 2024.

⁴ https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/housing-data-tables/rental-market/rental-market-report-data-tables/2023/rmr-toronto-2023-fr.xlsx?rev=796e4e65-2cf2-45b8-b17d-2b41244d31c6&_gl=1*1ff5non*_gcl_au*Njk4MTg4MDEuMTcyNjY5MjM3OA..*_ga*MjE5NjYyMDA5NS4xNzE4OTA2Njc3*_ga_CY7T7RT5C4*MTcyNzIxMjE4OS4xOTEuMS4xNzI3MjE3MDkYlQyLjAuMA..

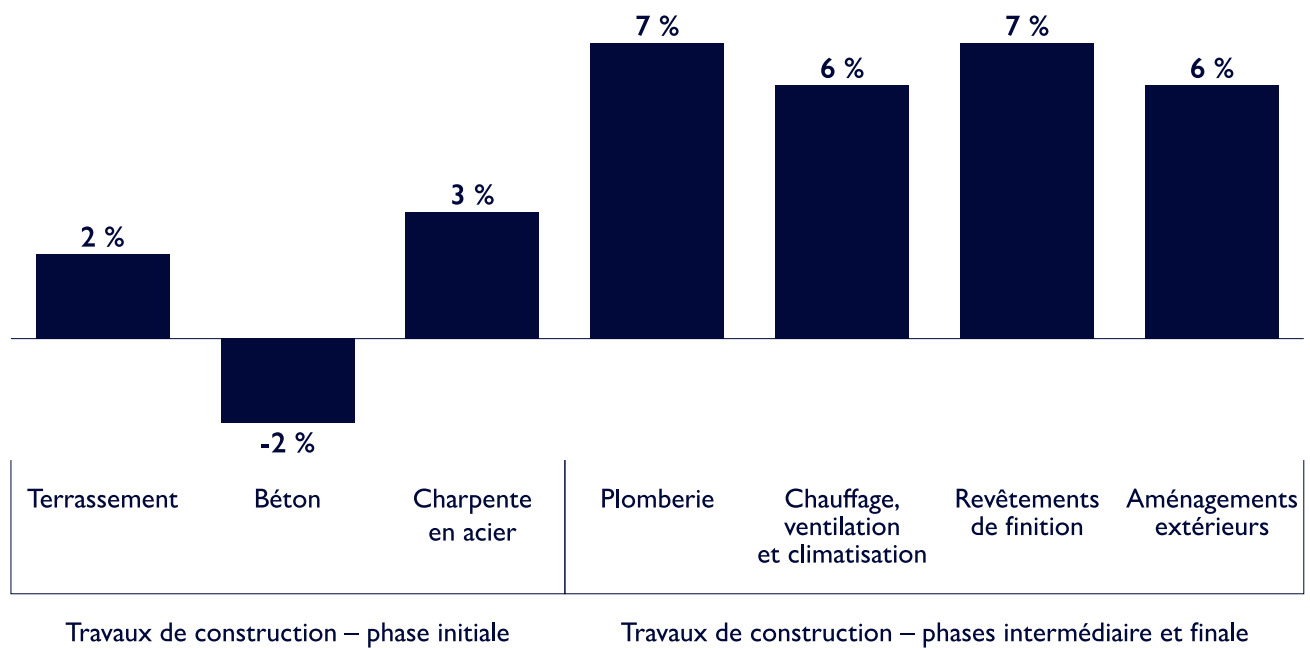
Achever les appartements en copropriété en cours demeure plus important que d'en mettre en chantier de nouveaux

L'affaiblissement de la demande de copropriétés neuves pourrait nuire aux mises en chantier dans l'avenir. Elle incite les promoteurs à se concentrer sur la vente des logements actuels et l'achèvement des immeubles en construction. Les données semblent indiquer que c'est déjà le cas : les copropriétés achevées étaient plus nombreuses que les copropriétés mises en chantier au premier semestre. C'est la première fois en 3 ans que cela se produit.

En outre, la croissance des coûts a diminué pour les composantes des matériaux et de la main-d'œuvre généralement associées aux premières étapes de la construction. Ce pourrait être le signe d'un ralentissement général à ce stade du processus d'aménagement et d'une tendance à délaissé les mises en chantier au profit des achevements (figure 2).

Figure 2 : Les coûts de construction à la phase initiale des travaux augmentent lentement ou diminuent

Variation annuelle en pourcentage de certaines composantes des coûts de construction pour les immeubles d'appartements, T2 2024, RMR de Toronto



Sources : Statistique Canada (tableau 18-10-0276-01), calculs de la SCHL.

La baisse des mises en chantier d'habitations est un signe précurseur de détérioration de l'abordabilité

Certains signes sont inquiétants pour l'abordabilité du logement à Toronto : baisse des mises en chantier d'habitations, croissance démographique à la hausse et pénurie de logements persistante. L'abordabilité est d'ailleurs déjà fortement mise à l'épreuve depuis longtemps.

Pour accroître les mises en chantier d'habitations à grande échelle, il faut améliorer les conditions financières et macro-économiques. Il faut aussi réduire le fardeau réglementaire et renforcer la productivité dans le secteur de la construction. Heureusement, des progrès ont été réalisés pour ces 2 derniers points dans le cadre d'initiatives gouvernementales entreprises récemment à divers niveaux pour :

- adapter les codes du bâtiment afin d'encourager la construction de logements préfabriqués;
- promouvoir les conceptions de logements normalisées;
- éliminer les obstacles en matière de zonage et les exigences minimales de stationnement;
- fournir le financement nécessaire pour les infrastructures;
- accroître et former la main-d'œuvre du secteur de la construction.

OTTAWA

FAITS SAILLANTS

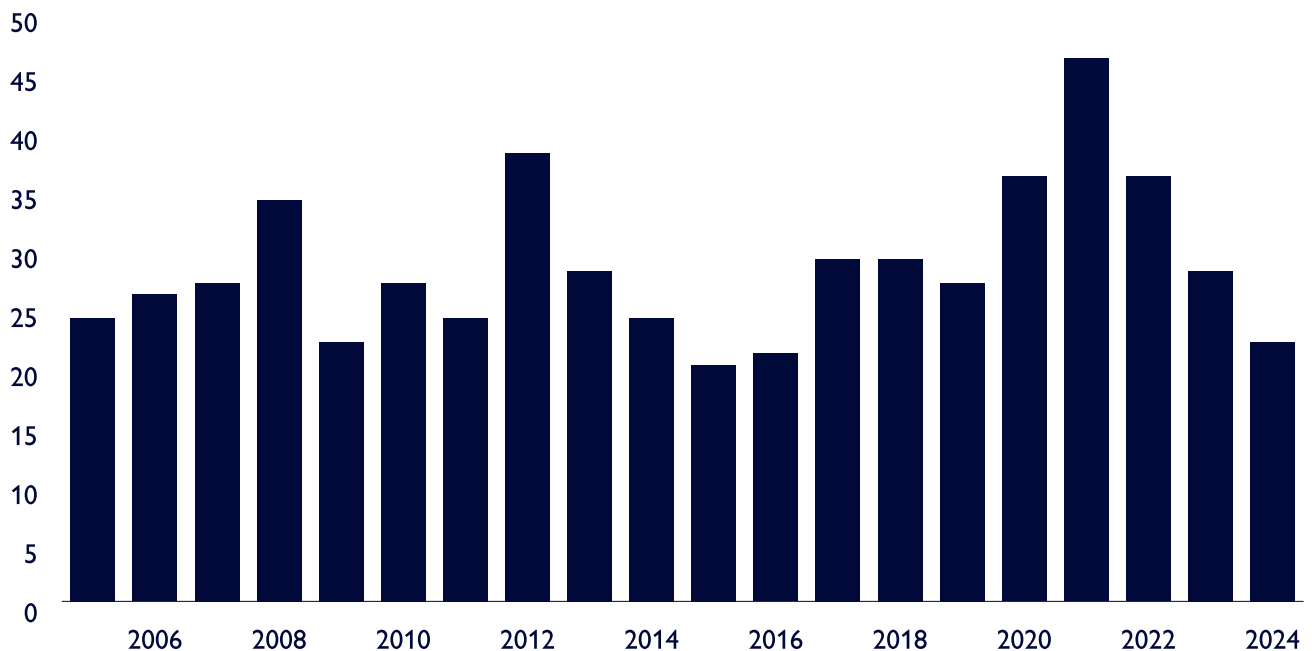
- Les mises en chantier continuent de diminuer, et la construction par habitant touche son plus bas niveau en près de 10 ans.
- La construction d'appartements est principalement soutenue par le marché locatif. Malgré une baisse d'activité et des conditions financières défavorables, le marché locatif se montre plus résilient que le marché des copropriétés, qui est en chute. Il est soutenu par des facteurs liés à la demande (comme la hausse de la migration) et par différentes mesures gouvernementales.
- Des changements à venir dès 2025 à la réglementation de zonage devraient encourager la densification à Ottawa. Ils permettront entre autres de bâtir jusqu'à 4 unités par lot.

Les mises en chantier par habitant touchent leur niveau le plus bas en près de 10 ans

Au premier semestre de 2024, les mises en chantier ont diminué de 21 % dans la partie ontarienne de la région métropolitaine de recensement d'Ottawa-Gatineau (ci-après appelée la région d'Ottawa). Cela correspond à 22 mises en chantier par 10 000 habitants, le niveau le plus bas en près de 10 ans (figure 1).

Figure 1 : Le nombre de mises en chantier par 10 000 habitants touche son plus bas niveau en près de 10 ans

Mises en chantier par 10 000 habitants au premier semestre, RMR d'Ottawa



Sources : SCHL et Conference Board du Canada. Calculs de la SCHL.

Cette situation s'explique par des conditions économiques défavorables à une croissance de la construction. L'augmentation des taux d'intérêt et des coûts de construction au cours des 2 années précédentes nuit à la rentabilité des investissements résidentiels. La faible demande de maisons et de copropriétés neuves contribue aussi au recul des mises en chantier.

Les mises en chantier d'appartements locatifs diminuent, mais des facteurs liés à la demande encouragent encore leur construction

Malgré la baisse des mises en chantier d'appartements, le marché locatif se montre plus résilient que le marché des copropriétés. C'est lui qui alimente le plus la construction d'appartements. Les appartements locatifs représentent maintenant le tiers des logements mis en chantier, une part au moins deux fois plus élevée que celle des appartements en copropriété (figure 2).

Bien que les conditions financières soient défavorables, des facteurs liés à la demande encouragent la construction de logements locatifs :

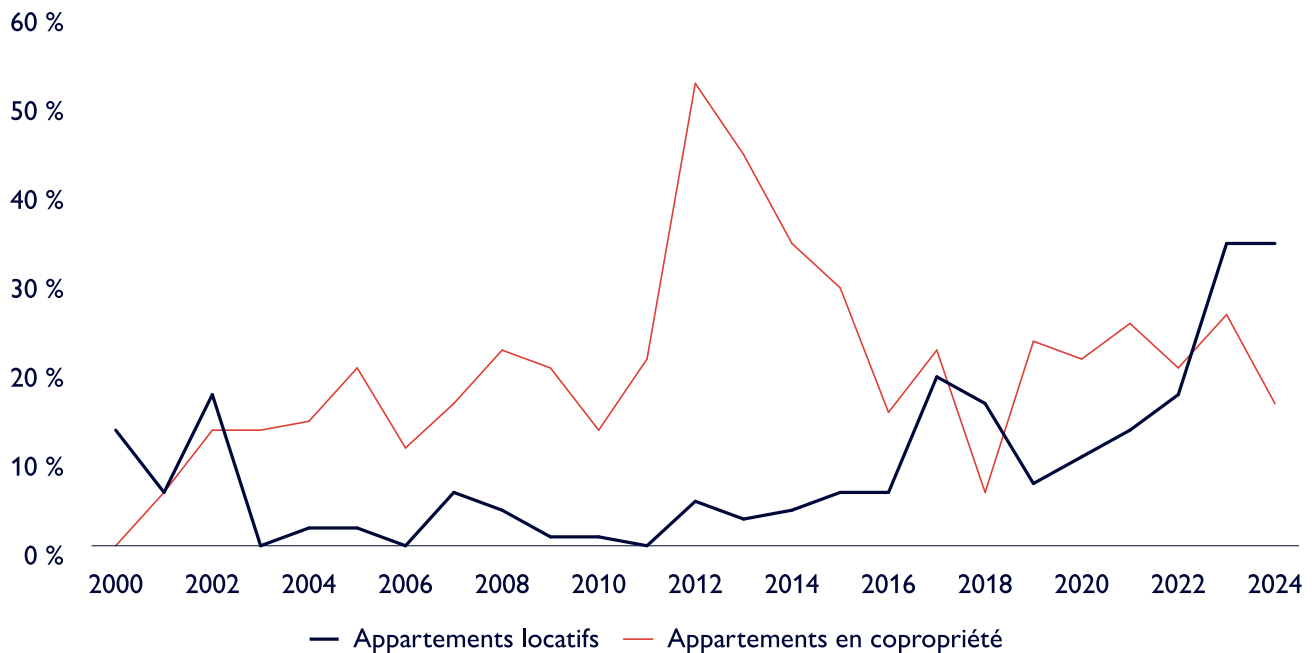
- un nombre record d'immigrants et de résidents non permanents se sont installés dans la région;
- moins de ménages ont accédé à la propriété en raison du coût élevé de l'achat d'une habitation.

À cela s'ajoutent les différentes mesures gouvernementales qui contribuent à la réalisation d'ensembles locatifs.

Les mises en chantier sur le marché locatif n'ont pas diminué autant que pour les autres types d'habitations. Cependant, elles sont bel et bien en baisse depuis le début de l'année, signe que l'industrie se montre prudente. Certains intervenants du marché nous ont mentionné que les taux d'écoulement ont diminué dans les immeubles locatifs neufs. Ainsi, des incitatifs sont parfois offerts aux locataires pour accroître l'occupation (par exemple, le premier mois de loyer gratuit).

Figure 2 : La part des mises en chantier d'appartements locatifs demeure élevée

Part des mises en chantier, appartements locatifs et en copropriété, premier semestre, RMR d'Ottawa



Source : SCHL.

Il y a présentement peu de ventes de grands immeubles locatifs existants et donc peu d'indicateurs de rendement (comme le taux de capitalisation) pour cette classe d'actifs sur le marché. Il est ainsi plus difficile pour les promoteurs de prendre la décision de construire ou non de nouveaux immeubles locatifs.

La demande de copropriétés étant à la baisse, les grandes tours dans les quartiers centraux ne sont plus priorisées

Les mises en chantier de copropriétés ont diminué de 51 %. Les constructeurs ont plus de difficulté qu'avant à rentabiliser les ensembles de copropriétés, en particulier les immeubles de grande taille dans les quartiers centraux.

La demande chute en raison des prix élevés et de la taille des unités, qui est plus petite dans ce secteur qu'ailleurs. Les copropriétés neuves qui se vendent sont donc principalement en dehors du centre, dans de plus petits immeubles. Les acheteurs peuvent y trouver de plus grandes unités à meilleur prix.

Par conséquent, les grands immeubles d'appartements ont été délaissés depuis le début de l'année. En effet, la proportion d'immeubles de plus de 100 appartements ayant été mis en chantier est passée d'une moyenne de 17 % pour les cinq dernières années à 7 % en 2024.

Des changements à la réglementation devraient encourager la densification à Ottawa et accroître l'offre

La première ébauche du nouveau règlement de zonage de la Ville d'Ottawa contient plusieurs propositions pour accroître l'offre de logements, par exemple :

- permettre au moins 4 habitations par lot sur l'ensemble du territoire de la municipalité;
- retirer l'obligation d'offrir un nombre minimal de places de stationnement pour les nouveaux immeubles;
- augmenter la hauteur des bâtiments autorisés de plein droit près des stations de transport en commun pour éviter le long processus de modification du zonage.

Ces mesures devraient encourager la croissance de l'offre grâce à une plus grande densification de la ville d'Ottawa.

La hausse des taux de redevances d'aménagement alourdit les coûts

Les taux actuels de redevances d'aménagement (droits perçus sur les nouvelles constructions) seront augmentés le 1^{er} octobre 2024.

Cette hausse des redevances d'aménagement pourrait annuler une partie de la baisse des coûts provenant de l'exonération des taxes de vente pour les projets d'immeubles locatifs.

MONTRÉAL

FAITS SAILLANTS

- Le rythme des mises en chantier s'est raffermi cette année, mais reste insuffisant pour bien répondre à l'augmentation des besoins en logement. La population a fortement augmenté et seulement 20 unités par tranche de 10 000 habitants ont été mises en chantier.
- La construction résidentielle se concentre plus que jamais dans le marché des appartements locatifs. Cette tendance devrait se poursuivre cette année grâce à une demande qui reste vigoureuse.
- Des changements en cours dans la réglementation municipale et provinciale pourraient favoriser la densité et l'accélération des mises en chantier à plus long terme.

Les mises en chantier ont rebondi dans la première moitié de l'année, mais sont toujours sous la moyenne

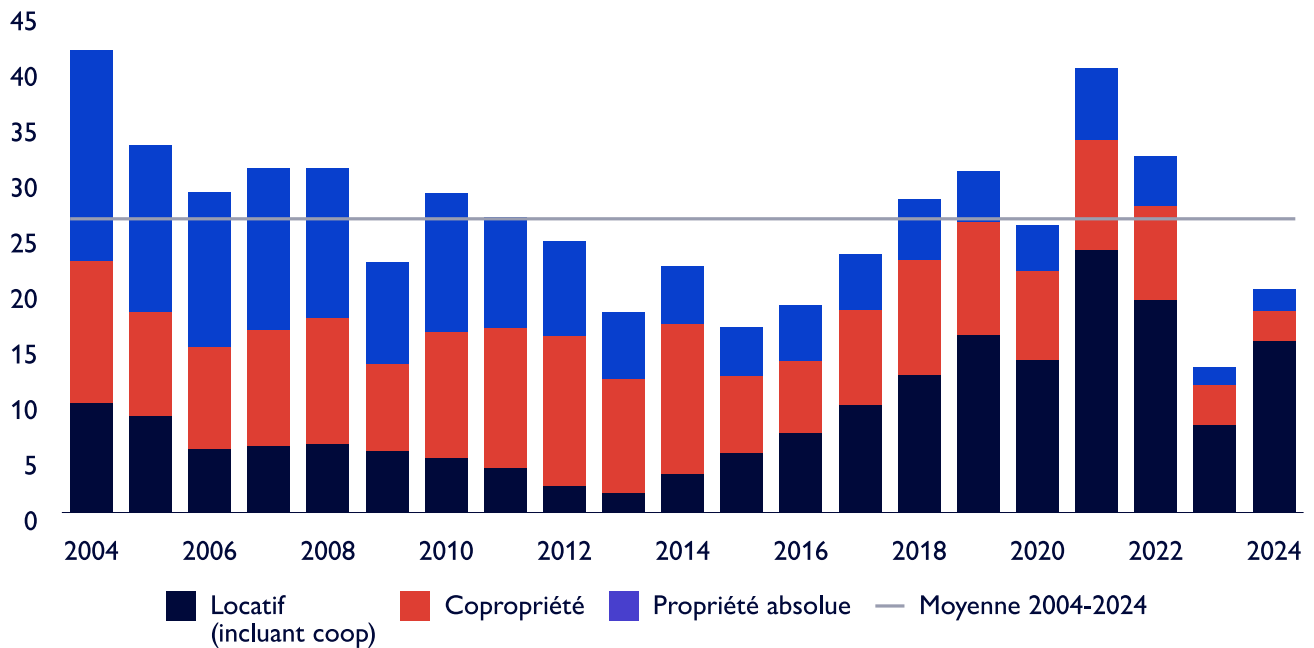
Après une descente abrupte en 2022 et 2023, les mises en chantier d'habitations dans la grande région de Montréal se sont raffermies au cours des derniers mois. De janvier à juin 2024, les fondations ont été coulées pour 58 % plus d'habitations qu'à la même période l'an dernier. Un regain d'activité a notamment été observé dans l'Ouest de l'île de Montréal avec le démarrage de la construction de plusieurs grands immeubles d'appartements locatifs.

Malgré ce bilan encourageant, la construction résidentielle n'a pas retrouvé son rythme de croisière. Les conditions s'améliorent graduellement, mais les coûts élevés de financement et de construction demeurent un obstacle important au démarrage de nouveaux projets.

En proportion de la population, c'est seulement 20 unités par tranche de 10 000 habitants qui ont été mises en chantier dans la première moitié de l'année, un niveau sous la moyenne historique (figure 1). Avec la forte augmentation de la population depuis 2 ans, le rythme de construction peine à suivre la croissance des besoins en logement.

Figure 1 : Les mises en chantier ont rebondi mais demeurent sous la moyenne historique

Mises en chantier par tranche de 10 000 habitants au 1^{er} semestre chaque année, par marché visé, RMR de Montréal



Sources : SCHL et Conference Board du Canada. Calculs de la SCHL.

La construction résidentielle se concentre plus que jamais dans le marché des appartements locatifs

Le marché locatif demeure le moteur de la construction résidentielle dans la métropole. En première moitié d'année, 3 unités mises en chantier sur 4 étaient des appartements destinés à la location, une proportion record. En juin, près de 60 % de toutes les habitations en construction sur l'île de Montréal et la Rive-Sud étaient des logements locatifs. Sur la Rive-Nord et à Laval, c'était plus de 80 %.

Les ventes de copropriétés et de maisons neuves sont encore affaiblies par le niveau élevé des prix et des coûts de financement. En revanche, la demande de logements locatifs reste vigoureuse. Le secteur de l'habitation mise donc principalement sur la construction d'immeubles locatifs pour poursuivre ses activités.

Le rythme des mises en chantier pourrait demeurer stable à court terme

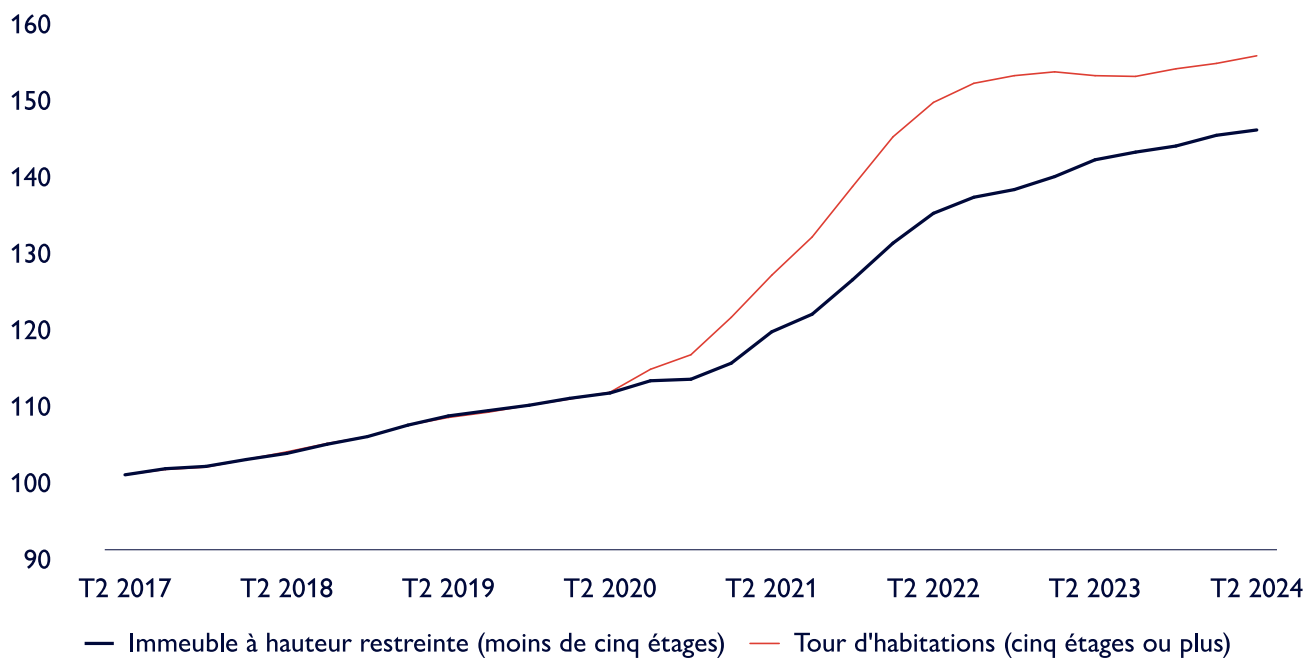
Malgré le dynamisme du marché locatif, il reste difficile de financer et de rentabiliser des projets d'immeubles résidentiels. Les coûts de construction se sont stabilisés, mais demeurent élevés (figure 2). C'est le cas pour les bâtiments de moins de 5 étages, le type d'immeuble d'appartements le plus construit à Montréal. De plus, la baisse progressive des taux d'intérêt n'a pas encore amélioré les conditions de financement de façon marquée.

Ces derniers mois, le nombre de nouveaux projets d'immeubles annoncés et de permis de bâtir délivrés dans la région pour des appartements est demeuré plutôt stable. C'est signe que les mises en chantier ne devraient pas connaître une croissance marquée à court terme.

Le secteur de la construction reste néanmoins à l'affût des occasions d'affaires, notamment dans certains secteurs de banlieue où le coût des terrains facilite la réalisation de nouveaux projets immobiliers. Selon les renseignements que nous avons obtenus, les firmes de consultation reçoivent des demandes d'études de marché en plus grand nombre. Des promoteurs se préparent à démarrer leurs projets d'ensembles résidentiels dès que les conditions seront plus favorables.

Figure 2 : Les coûts de construction se sont stabilisés, mais demeurent élevés

Indices des prix de la construction de bâtiments résidentiels, immeubles d'appartements (2017=100), RMR de Montréal



Source : Statistique Canada (Tableau 18-10-0276-01).

Plusieurs municipalités mettent en place des stratégies pour favoriser la croissance de l'offre grâce à une densité accrue

Avec le coût et la rareté des terrains vacants, la taille des immeubles a augmenté au fil du temps. Au premier semestre de 2024, la taille moyenne des immeubles d'appartements mis en chantier était d'environ 26 unités, soit près du double d'il y a 10 ans.

De nouveaux plans d'aménagement dans plusieurs villes de la région métropolitaine sont aussi susceptibles d'accroître cette densité. Par exemple, le plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050 de la Ville de Montréal prévoit plus de densité résidentielle autour du transport collectif. Dans sa nouvelle stratégie de l'habitation lancée cette année, la Ville de Longueuil prévoit du zonage incitatif pour augmenter la densité dans certains secteurs stratégiques.

Ce genre de mesures peut, à plus long terme, aider à accélérer la cadence des mises en chantier. Cette densification permet aussi de loger un plus grand nombre de ménages à l'intérieur du périmètre urbain, à proximité des services.

La part des logements accessoires dans la progression de l'offre de logements à Montréal est plutôt faible, mais pourrait augmenter

Une autre forme de densification, moins visible, peut provenir des logements accessoires. En moyenne, le nombre de logements accessoires créés dans le Grand Montréal chaque année représente moins de 2 % des mises en chantier de logements locatifs.

Des changements récents dans la législation provinciale permettent maintenant, à certaines conditions, d'aménager des logements accessoires partout sur le territoire. Ils pourraient favoriser la création d'un plus grand nombre de logements accessoires dans la région. Dans d'autres métropoles où les dispositions sont favorables comme Vancouver, Calgary et Edmonton, ces logements représentent une part non négligeable de la nouvelle offre locative.

Glossaire : définitions importantes

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

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

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

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

Types de logements

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Modes d'occupation (marchés visés)

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

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

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

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

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

Autres concepts

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

L'**intensité** d'aménagement correspond au nombre de logements par immeuble. Une maison individuelle qui compte un seul logement aurait donc une intensité de un, tandis qu'un immeuble de cinq appartements représenterait une forme d'aménagement plus intense. Un concept connexe est la **densité**, qui tient compte de la surface habitable bâtie par rapport à la superficie du terrain.

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

Ressources supplémentaires



Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception

S'abonner

schl.ca/actualiteslogement

Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation

Restez au courant

schl.ca/marchedelhabitation

Info SCHL

La SCHL joue un rôle essentiel de facilitateur national pour promouvoir la stabilité et la durabilité du système de financement de l'habitation du Canada. Nos produits d'assurance prêt hypothécaire favorisent l'accès à la propriété ainsi que la création et la préservation de logements locatifs. Nos recherches et nos données contribuent à orienter les politiques sur le logement. Nous facilitons la coopération entre tous les ordres de gouvernement, le secteur privé et le secteur sans but lucratif. Ce faisant, nous contribuons à faire progresser l'abordabilité et la compatibilité climatique du logement, ainsi que l'équité en matière de logement. De plus, nous appuyons activement le gouvernement du Canada dans la réalisation de son engagement de rendre le logement plus abordable.

Suivez-nous sur [LinkedIn](#), [YouTube](#), [Instagram](#), [X \(anciennement Twitter\)](#) et [Facebook](#).

© 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.

70492 20240530-003A

Texte de remplacement et données pour les figures

Aperçu national

Figure 1 : La construction résidentielle frôle un record au premier semestre de 2024, mais pas si les chiffres sont rajustés selon la taille de la population

Nombre total de mises en chantier et mises en chantier par 10 000 habitants dans les 6 plus grandes RMR du Canada, janvier à juin*

| Année (janvier à juin) | Nombre total de mises en chantier | Mises en chantier par 10 000 habitants |
|------------------------|-----------------------------------|--|
| 2005 | 56 111 | 39,3 |
| 2006 | 58 464 | 40,3 |
| 2007 | 53 185 | 36,1 |
| 2008 | 58 065 | 38,8 |
| 2009 | 29 820 | 19,6 |
| 2010 | 44 666 | 28,9 |
| 2011 | 48 793 | 31,1 |
| 2012 | 59 645 | 37,4 |
| 2013 | 47 742 | 29,5 |
| 2014 | 52 015 | 31,7 |
| 2015 | 54 180 | 32,7 |
| 2016 | 53 155 | 31,7 |
| 2017 | 55 317 | 32,5 |
| 2018 | 59 336 | 34,2 |
| 2019 | 56 876 | 32,3 |
| 2020 | 52 140 | 29,3 |
| 2021 | 68 979 | 38,7 |
| 2022 | 65 020 | 35,7 |
| 2023 | 65 905 | 34,7 |
| 2024 | 68 639 | 34,9 |

*Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa et Montréal.
Sources : SCHL, Conference Board du Canada; calculs de la SCHL.

Figure 2 : Les RMR des provinces de l'Ouest arrivent en tête pour le nombre de mises en chantier par 10 000 habitants

Mises en chantier par 10 000 habitants dans les 6 grandes RMR, janvier à juin

| Région métropolitaine de recensement | 2023 | | 2024 | |
|--------------------------------------|-------------------------------|--------------|-------------------------------|--------------|
| | Logements avec entrée privée* | Appartements | Logements avec entrée privée* | Appartements |
| Vancouver | 10,4 | 47,6 | 7,5 | 38,0 |
| Calgary | 26,9 | 20,5 | 32,8 | 29,3 |
| Edmonton | 21,8 | 10,3 | 29,4 | 21,6 |
| Toronto | 6,6 | 30,9 | 5,7 | 26,0 |
| Ottawa | 11,2 | 17,3 | 11,0 | 10,9 |
| Montréal | 1,6 | 11,5 | 1,9 | 18,2 |

*Maisons individuelles, jumelés et maisons en rangée.

Sources : SCHL, Conference Board du Canada; calculs de la SCHL.

Figure 3 : Près de la moitié des appartements mis en chantier au premier semestre de 2024 étaient destinés à la location — du jamais vu en près de 30 ans

Part des appartements destinés à la location parmi les appartements mis en chantier dans les 6 grandes RMR, janvier à juin

| Période (janvier à juin) | Région métropolitaine de recensement | | | | | | Les 6 RMR combinées |
|--------------------------------|--------------------------------------|---------|----------|---------|--------|----------|---------------------|
| | Vancouver | Calgary | Edmonton | Toronto | Ottawa | Montréal | |
| Moyenne sur 10 ans (2015-2024) | 31,4 % | 34,4 % | 58,1 % | 17,9 % | 43,7 % | 63,1 % | 35,8 % |
| 2023 | 35,5 % | 66,7 % | 96,8 % | 30,1 % | 56,7 % | 67,2 % | 41,9 % |
| 2024 | 41,9 % | 49,6 % | 91,7 % | 20,8 % | 68,1 % | 84,6 % | 46,6 % |

Source : SCHL.

Figure 4 : La construction d'appartements locatifs atteint des sommets inégalés

Mises en chantier d'appartements destinés à la location et d'appartements en copropriété dans les 6 plus grandes RMR^{*} du Canada, janvier à juin

| Année (janvier à juin) | Appartements destinés à la location | Appartements en copropriété |
|------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| 2005 | 4 125 | 16 301 |
| 2006 | 2 984 | 20 046 |
| 2007 | 2 685 | 16 307 |
| 2008 | 3 862 | 27 944 |
| 2009 | 2 060 | 11 448 |
| 2010 | 3 149 | 13 166 |
| 2011 | 3 907 | 19 937 |
| 2012 | 4 191 | 29 028 |
| 2013 | 3 706 | 20 275 |
| 2014 | 3 827 | 23 535 |
| 2015 | 6 406 | 24 541 |
| 2016 | 8 351 | 22 532 |
| 2017 | 8 604 | 22 387 |
| 2018 | 11 258 | 26 485 |
| 2019 | 13 289 | 25 827 |
| 2020 | 13 516 | 19 498 |
| 2021 | 17 716 | 28 155 |
| 2022 | 17 708 | 23 976 |
| 2023 | 20 117 | 27 818 |
| 2024 | 22 891 | 26 226 |

*Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa et Montréal.
Source : SCHL.

Figure 5 : Edmonton arrive en tête pour les mises en chantier d'appartements locatifs rajustées selon la population au premier semestre de 2024

Mises en chantier d'appartements destinés à la location par 10 000 habitants dans les 6 plus grandes RMR, janvier à juin

| Région métropolitaine de recensement | 2023 | 2024 |
|--------------------------------------|------|------|
| Vancouver | 16,9 | 15,9 |
| Calgary | 13,7 | 14,5 |
| Edmonton | 10,0 | 19,8 |
| Toronto | 9,3 | 5,4 |
| Ottawa | 9,8 | 7,4 |
| Montréal | 7,7 | 15,4 |

Sources : SCHL, Conference Board du Canada; calculs de la SCHL.

Vancouver

Figure 1 : Le plein effet de la croissance récente des mises en chantier ne se fait pas encore sentir dans les achèvements

Mises en chantier et achèvements par 10 000 habitants, janvier à juin, RMR de Vancouver

| Année (janvier à juin) | Mises en chantier par 10 000 habitants | Achèvements par 10 000 habitants |
|------------------------|--|----------------------------------|
| 2000 | 19,4 | 22,7 |
| 2001 | 27,7 | 19,0 |
| 2002 | 27,7 | 24,3 |
| 2003 | 29,8 | 28,5 |
| 2004 | 45,6 | 30,4 |
| 2005 | 39,5 | 40,1 |
| 2006 | 45,3 | 46,0 |
| 2007 | 42,0 | 42,9 |
| 2008 | 44,9 | 39,0 |
| 2009 | 14,4 | 39,8 |
| 2010 | 29,2 | 39,9 |
| 2011 | 35,5 | 26,6 |
| 2012 | 40,7 | 31,3 |
| 2013 | 35,0 | 37,0 |
| 2014 | 36,1 | 31,3 |
| 2015 | 39,0 | 30,4 |
| 2016 | 57,2 | 39,5 |
| 2017 | 46,7 | 42,8 |
| 2018 | 47,0 | 44,5 |
| 2019 | 57,6 | 42,1 |
| 2020 | 35,4 | 45,4 |
| 2021 | 54,9 | 39,3 |
| 2022 | 40,7 | 42,6 |
| 2023 | 58,0 | 32,7 |
| 2024 | 45,6 | 34,2 |

Sources : SCHL, Conference Board du Canada; calculs de la SCHL.

Edmonton

Figure 1 : Les mises en chantier d'habitations par 10 000 habitants ont augmenté après avoir baissé en 2023, et la proportion d'appartements s'est accrue

Mises en chantier d'habitations par tranche de 10 000 habitants selon le type de logement, janvier à juin, RMR d'Edmonton

| Type de logement | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|-----------------------|------|------|------|------|------|
| Maisons individuelles | 13,0 | 18,8 | 20,7 | 13,1 | 17,8 |
| Jumelés | 3,9 | 5,0 | 3,1 | 2,4 | 3,7 |
| Maisons en rangée | 4,7 | 5,6 | 6,2 | 6,2 | 7,9 |
| Appartements | 12,7 | 10,3 | 17,5 | 10,3 | 21,6 |

Sources : SCHL, Conference Board du Canada; calculs de la SCHL.

Figure 2 : La construction de logements locatifs a augmenté au premier semestre de 2024, les promoteurs ayant réagi aux faibles taux d'occupation et à la hausse des loyers

Mises en chantier d'habitations, logements en construction et achèvements selon le mode d'occupation, janvier à juin, RMR d'Edmonton

| Indicateur | Période | Copropriété | Propriété absolue | Location |
|---------------------------|---------------------------|-------------|-------------------|----------|
| Mises en chantier | 1 ^{er} sem. 2021 | 673 | 3 825 | 1 357 |
| | 1 ^{er} sem. 2022 | 1 103 | 3 855 | 2 222 |
| | 1 ^{er} sem. 2023 | 233 | 3 002 | 1 837 |
| | 1 ^{er} sem. 2024 | 389 | 4 353 | 3 706 |
| Logements en construction | 1 ^{er} sem. 2021 | 1 659 | 4 495 | 4 408 |
| | 1 ^{er} sem. 2022 | 1 659 | 5 662 | 5 834 |
| | 1 ^{er} sem. 2023 | 657 | 4 543 | 6 751 |
| | 1 ^{er} sem. 2024 | 984 | 5 396 | 7 411 |
| Logements achevés | 1 ^{er} sem. 2021 | 645 | 2 967 | 1 980 |
| | 1 ^{er} sem. 2022 | 255 | 3 107 | 2 189 |
| | 1 ^{er} sem. 2023 | 433 | 4 110 | 2 650 |
| | 1 ^{er} sem. 2024 | 237 | 3 614 | 4 004 |

Source : SCHL.

Calgary

Figure 1 : Un nombre record de logements neufs se sont ajoutés aux stocks au premier semestre de 2024, dont une grande partie sont locatifs

Nombre de logements achevés selon le mode d'occupation, janvier à juin, RMR de Calgary

| Mode d'occupation | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Copropriété | 3 136 | 2 785 | 2 042 | 946 | 1 500 | 1 259 | 497 | 782 | 1 484 | 2 294 |
| Propriété absolue | 3 474 | 2 454 | 2 457 | 3 218 | 2 773 | 2 946 | 2 794 | 3 165 | 3 833 | 4 426 |
| Location | 501 | 1 313 | 822 | 252 | 911 | 603 | 1 477 | 2 276 | 1 325 | 4 886 |
| Moyenne sur 10 ans | 6 263 | 6 263 | 6 263 | 6 263 | 6 263 | 6 263 | 6 263 | 6 263 | 6 263 | 6 263 |

Source : SCHL.

Figure 2 : Les projets de conversion de bureaux en logements qui sont en cours feront grimper l'offre d'appartements au centre-ville de Calgary

Conversion d'espaces non résidentiels en logements (unités en construction), premier semestre de 2019 au premier semestre de 2024, ville de Calgary

| Période | Conversion d'espaces non résidentiels en logements (unités en construction) |
|---------------------------|---|
| 1 ^{er} sem. 2019 | 66 |
| 2 ^e sem. 2019 | 1 |
| 1 ^{er} sem. 2020 | 1 |
| 2 ^e sem. 2020 | 0 |
| 1 ^{er} sem. 2021 | 1 |
| 2 ^e sem. 2021 | 0 |
| 1 ^{er} sem. 2022 | 176 |
| 2 ^e sem. 2022 | 207 |
| 1 ^{er} sem. 2023 | 255 |
| 2 ^e sem. 2023 | 367 |
| 1 ^{er} sem. 2024 | 486 |

Source : SCHL.

Toronto

Figure 1 : Les mises en chantier d'appartements destinés à la location diminuent à cause des défis accrus en matière de faisabilité

Mises en chantier d'appartements destinés à la location, janvier à juin, RMR de Toronto

| Année (6 premiers mois) | Mises en chantier d'appartements destinés à la location |
|-------------------------|---|
| 2015 | 875 |
| 2016 | 1 719 |
| 2017 | 1 097 |
| 2018 | 1 999 |
| 2019 | 2 144 |
| 2020 | 3 878 |
| 2021 | 1 892 |
| 2022 | 1 436 |
| 2023 | 6 387 |
| 2024 | 3 854 |

Source : SCHL.

Figure 2 : Les coûts de construction à la phase initiale des travaux augmentent lentement ou diminuent

Variation annuelle en pourcentage de certaines composantes des coûts de construction pour les immeubles d'appartements, T2 2024, RMR de Toronto

| Trimestre | Travaux de construction – phase initiale | | | | Travaux de construction – phases intermédiaire et finale | | |
|-----------|--|-------|--------------------|-----------|--|-------------------------|-------------------------|
| | Terrassement | Béton | Charpente en acier | Plomberie | Chauffage, ventilation et climatisation | Revêtements de finition | Aménagements extérieurs |
| T2 2024 | 2 % | -2 % | 3 % | 7 % | 6 % | 7 % | 6 % |

Source : Statistique Canada (tableau 18-10-0276-01); calculs de la SCHL.

Ottawa

Figure 1 : Le nombre de mises en chantier par 10 000 habitants touche son plus bas niveau en près de 10 ans
Mises en chantier par 10 000 habitants au premier semestre, RMR d'Ottawa

| Année (janvier à juin) | Mises en chantier par 10 000 habitants |
|------------------------|--|
| 2005 | 24 |
| 2006 | 26 |
| 2007 | 27 |
| 2008 | 34 |
| 2009 | 22 |
| 2010 | 27 |
| 2011 | 24 |
| 2012 | 38 |
| 2013 | 28 |
| 2014 | 24 |
| 2015 | 20 |
| 2016 | 21 |
| 2017 | 29 |
| 2018 | 29 |
| 2019 | 27 |
| 2020 | 36 |
| 2021 | 46 |
| 2022 | 36 |
| 2023 | 28 |
| 2024 | 22 |

Sources : SCHL et Conference Board du Canada. Calculs de la SCHL.

Figure 2 : La part des mises en chantier d'appartements locatifs demeure élevée*Part des mises en chantier, appartements locatifs et en copropriété, premier semestre, RMR d'Ottawa*

Part des mises en chantier d'appartements, RMR d'Ottawa

| Année (janvier à juin) | Appartements locatifs | Appartements en copropriété |
|------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| 2000 | 13 % | 0 % |
| 2001 | 6 % | 6 % |
| 2002 | 17 % | 13 % |
| 2003 | 0 % | 13 % |
| 2004 | 2 % | 14 % |
| 2005 | 2 % | 20 % |
| 2006 | 0 % | 11 % |
| 2007 | 6 % | 16 % |
| 2008 | 4 % | 22 % |
| 2009 | 1 % | 20 % |
| 2010 | 1 % | 13 % |
| 2011 | 0 % | 21 % |
| 2012 | 5 % | 52 % |
| 2013 | 3 % | 44 % |
| 2014 | 4 % | 34 % |
| 2015 | 6 % | 29 % |
| 2016 | 6 % | 15 % |
| 2017 | 19 % | 22 % |
| 2018 | 16 % | 6 % |
| 2019 | 7 % | 23 % |
| 2020 | 10 % | 21 % |
| 2021 | 13 % | 25 % |
| 2022 | 17 % | 20 % |
| 2023 | 34 % | 26 % |
| 2024 | 34 % | 16 % |

Source : SCHL.

Montréal

Figure 1 : Les mises en chantier ont rebondi mais demeurent sous la moyenne historique

Mises en chantier par tranche de 10 000 habitants au 1^{er} semestre chaque année, par marché visé, RMR de Montréal

| Année (premier 6 mois) | Locatif (incluant coop) | Copropriété | Propriété absolue | Moyenne 2004-2024 |
|---------------------------|----------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| 2004 | 9,9 | 12,7 | 19,0 | 26,5 |
| 2005 | 8,7 | 9,3 | 15,1 | 26,5 |
| 2006 | 5,7 | 9,2 | 13,9 | 26,5 |
| 2007 | 6,0 | 10,4 | 14,6 | 26,5 |
| 2008 | 6,2 | 11,3 | 13,5 | 26,5 |
| 2009 | 5,5 | 7,9 | 9,1 | 26,5 |
| 2010 | 4,9 | 11,3 | 12,6 | 26,5 |
| 2011 | 4,0 | 12,6 | 10,0 | 26,5 |
| 2012 | 2,4 | 13,5 | 8,5 | 26,5 |
| 2013 | 1,8 | 10,2 | 6,0 | 26,5 |
| 2014 | 3,5 | 13,5 | 5,2 | 26,5 |
| 2015 | 5,4 | 6,9 | 4,4 | 26,5 |
| 2016 | 7,2 | 6,4 | 5,1 | 26,5 |
| 2017 | 9,7 | 8,5 | 5,1 | 26,5 |
| 2018 | 12,4 | 10,3 | 5,5 | 26,5 |
| 2019 | 16,0 | 10,1 | 4,6 | 26,5 |
| 2020 | 13,7 | 8,0 | 4,2 | 26,5 |
| 2021 | 23,6 | 9,9 | 6,5 | 26,5 |
| 2022 | 19,1 | 8,5 | 4,5 | 26,5 |
| 2023 | 7,9 | 3,6 | 1,6 | 26,5 |
| 2024 | 15,4 | 2,7 | 2,0 | 26,5 |

Sources : SCHL et Conference Board du Canada. Calculs de la SCHL.

Figure 2 : Les coûts de construction se sont stabilisés, mais demeurent élevés*Indices des prix de la construction de bâtiments résidentiels, immeubles d'appartements (2017=100), RMR de Montréal*

| Année | Tour d'habitations (cinq étages ou plus) | Immeuble à hauteur restreinte (moins de cinq étages) |
|---------|---|---|
| T2 2017 | 99,8 | 99,8 |
| T3 2017 | 100,6 | 100,5 |
| T4 2017 | 100,9 | 100,8 |
| T1 2018 | 101,8 | 101,8 |
| T2 2018 | 102,6 | 102,8 |
| T3 2018 | 103,8 | 103,9 |
| T4 2018 | 104,8 | 104,8 |
| T1 2019 | 106,3 | 106,3 |
| T2 2019 | 107,5 | 107,3 |
| T3 2019 | 108,2 | 108,0 |
| T4 2019 | 108,9 | 108,9 |
| T1 2020 | 109,8 | 109,7 |
| T2 2020 | 110,5 | 110,6 |
| T3 2020 | 112,1 | 113,6 |
| T4 2020 | 112,3 | 115,5 |
| T1 2021 | 114,4 | 120,4 |
| T2 2021 | 118,5 | 125,9 |
| T3 2021 | 120,8 | 130,9 |
| T4 2021 | 125,3 | 137,5 |
| T1 2022 | 130,1 | 144,0 |
| T2 2022 | 134,0 | 148,5 |
| T3 2022 | 136,1 | 151,0 |
| T4 2022 | 137,1 | 152,0 |
| T1 2023 | 138,8 | 152,5 |
| T2 2023 | 141,0 | 152,0 |
| T3 2023 | 142,0 | 151,9 |
| T4 2023 | 142,8 | 152,9 |
| T1 2024 | 144,2 | 153,6 |
| T2 2024 | 144,9 | 154,6 |

Source : Statistique Canada (Tableau 18-10-0276-01).