

INFORMATIONS SUR LE MARCHÉ
DE L'HABITATION

RAPPORT SUR L'OFFRE DE LOGEMENTS

GRANDS MARCHÉS DU CANADA

DATE : OCTOBRE 2022



BIENVENUE

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

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

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

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

Contenu du présent rapport

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

- mises en chantier d'habitations pour les six premiers mois de l'année;
- évolution des coûts de construction;
- durée de la construction pour les différents types de logements.

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.

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

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

Fournir des renseignements utiles au secteur de l'habitation

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

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

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

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

En juin 2022, la SCHL a publié son premier [rapport](#)¹ sur les écarts dans l'offre de logements. Elle y présente des estimations de la quantité de logements supplémentaires nécessaires, au-delà des tendances actuelles, pour rétablir l'abordabilité du logement d'ici 2030 au Canada et dans les provinces. En 2023, la SCHL publiera d'autres rapports sur cet écart dans l'offre de logements, notamment dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR).

Vos commentaires

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

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

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>





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



Cliquez sur un lien pour accéder au contenu correspondant.

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

14 Vancouver

28 Ottawa

18 Edmonton

31 Montréal

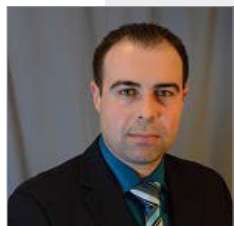
22 Calgary

34 Glossaire

25 Toronto

36 Annexe

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



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



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



Au premier semestre de 2022, les mises en chantier d'habitations ont varié à l'échelle des grands centres urbains du Canada. La construction de logements locatifs a été vigoureuse dans l'ensemble, grâce à la forte demande, tandis que la hausse des taux d'intérêt a inspiré de la prudence aux promoteurs du segment des appartements en copropriété. Les coûts croissants de la construction et la pénurie de matériaux se sont également fait sentir dans tous les marchés, ce qui a retardé l'achèvement des bâtiments et miné l'abordabilité des logements neufs. »

FAITS SAILLANTS



Après avoir connu un boom l'an passé, les mises en chantier d'habitations dans les six plus grandes régions métropolitaines de recensement (RMR) du pays ont baissé de 5 % au premier semestre de 2022. La diminution observée du côté des appartements (-9 %) est la principale cause de ce repli.



En rythme annualisé, les mises en chantier au premier semestre de 2022 demeuraient cependant élevées par rapport au niveau de construction des cinq dernières années.



Le portrait est aussi tout en contrastes dans chacun des six centres urbains à l'étude. En effet, les mises en chantier au premier semestre étaient en hausse à Edmonton, à Calgary et à Toronto, alors que des baisses étaient observées à Vancouver, à Ottawa et à Montréal.



Les effets des hausses des taux d'intérêt et des coûts de construction pourraient se faire sentir encore davantage sur les mises en chantier au cours des prochains mois.



Selon de nouvelles données, la durée de construction (de la mise en chantier à l'achèvement) varie beaucoup selon les centres et les types d'habitations, ce qui influe sur l'abordabilité des logements achevés.



Dans les villes où il se construit beaucoup d'immeubles avec un grand nombre d'appartements et d'étages, le secteur de la construction résidentielle risque d'être moins capable de réagir rapidement au besoin de produire de nouveaux logements. C'est du moins ce qui est observé à Vancouver et à Toronto.

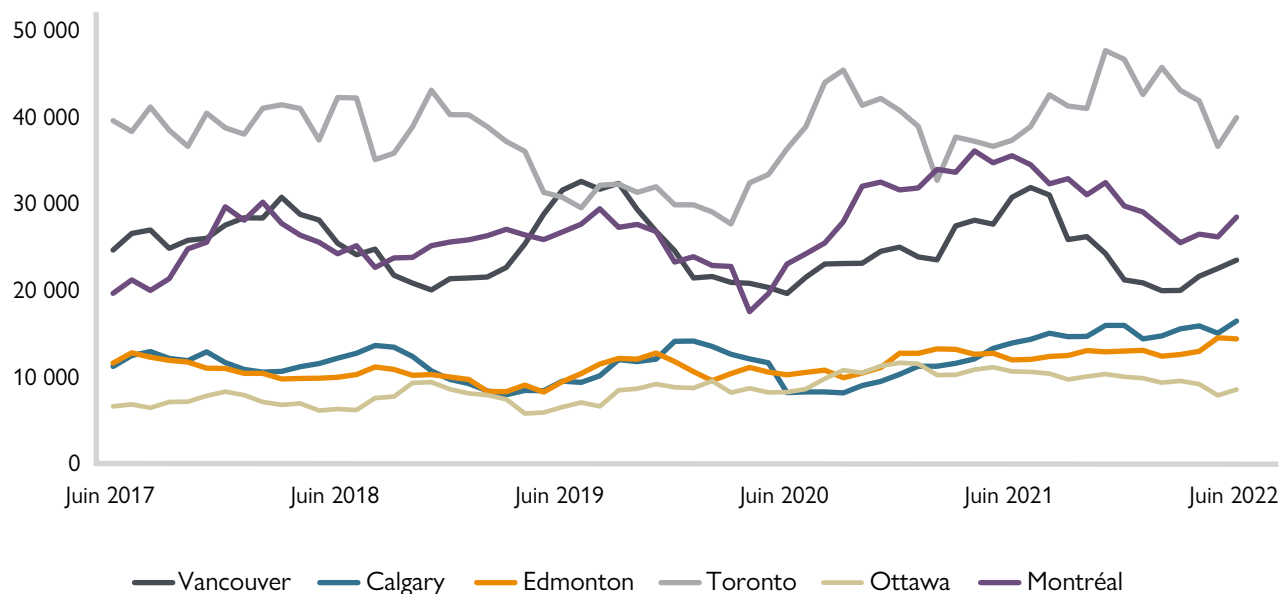


Les immeubles d'appartements de faible hauteur, comme ceux qui sont mis en chantier en grand nombre à Montréal, prennent beaucoup moins de temps à construire que les immeubles d'appartements de grande hauteur ayant un nombre semblable de logements.

Baisse de 5 % des mises en chantier d'habitations dans l'ensemble des six plus grandes RMR du pays, mais portrait contrasté dans chacune d'elle

Après les six premiers mois de 2022, le rythme annualisé des mises en chantier dans la plupart des RMR (sauf Vancouver) demeurait élevé par rapport aux cinq dernières années (figure 1), signe que de nombreux logements continuent d'être construits au pays.

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



Source : SCHL

*Moyenne mobile de 6 mois.

Cependant, après avoir été très fortes en 2021, les mises en chantier d'habitations dans les six plus grandes RMR du pays ont baissé de 5 % durant les mois de janvier à juin 2022.

La diminution de 9 % observée du côté des appartements est la principale cause de ce repli, car les appartements représentent près des deux tiers des logements mis en chantier depuis le début de l'année dans ces grandes RMR. Seules les RMR de Calgary et d'Edmonton enregistraient une hausse substantielle de la construction d'appartements.

Certaines tendances lourdes sur le marché du neuf sont aussi toujours présentes : les appartements (locatifs ou en copropriété) à Montréal, à Vancouver et à Toronto représentent la majorité des logements mis en chantier.

Dans les autres régions, ce sont plutôt les maisons (individuelles, jumelées ou en rangée) qui dominent la construction résidentielle. Les mises en chantier de maisons ont tout de même continué de perdre du terrain au profit des appartements à Calgary, à Edmonton et à Ottawa depuis le début de 2022.

Comme le montrent les données du tableau 1, le nombre de mises en chantier a aussi beaucoup varié selon le centre et le type de logement. Voici donc les faits saillants pour chacune de ces RMR, en commençant par celles où les mises en chantier ont augmenté et en terminant par celles où elles ont diminué.

Tableau 1 : Mises en chantier d'habitations selon le type de logement, premier semestre de 2022 et variation en pourcentage par rapport à l'année précédente, certaines RMR

Nombre total de mises en chantier d'habitations selon le type de logement, premier semestre de 2022										
	Maisons individuelles		Jumelés		Maisons en rangée		Appartements		Tous les logements	
	Unités	Variation en %	Unités	Variation en %	Unités	Variation en %	Unités	Variation en %	Unités	Variation en %
Vancouver	1 578	5 %	554	88 %	1 067	-28 %	8 511	-29 %	11 710	-23 %
Calgary	2 884	12 %	764	9 %	937	9 %	3 540	30 %	8 125	18 %
Edmonton	3 127	13 %	468	-36 %	943	14 %	2 648	74 %	7 186	23 %
Toronto	2 861	-8 %	340	-11 %	2 891	83 %	13 428	2 %	19 520	7 %
Ottawa	1 211	-25 %	130	-10 %	1 237	6 %	1 569	-22 %	4 147	-16 %
Montréal	1 072	-34 %	338	-17 %	569	-27 %	12 131	-16 %	14 110	-19 %
Toutes les RMR	12 733	-4 %	2 594	-3 %	7 644	14 %	41 827	-9 %	64 798	-5 %

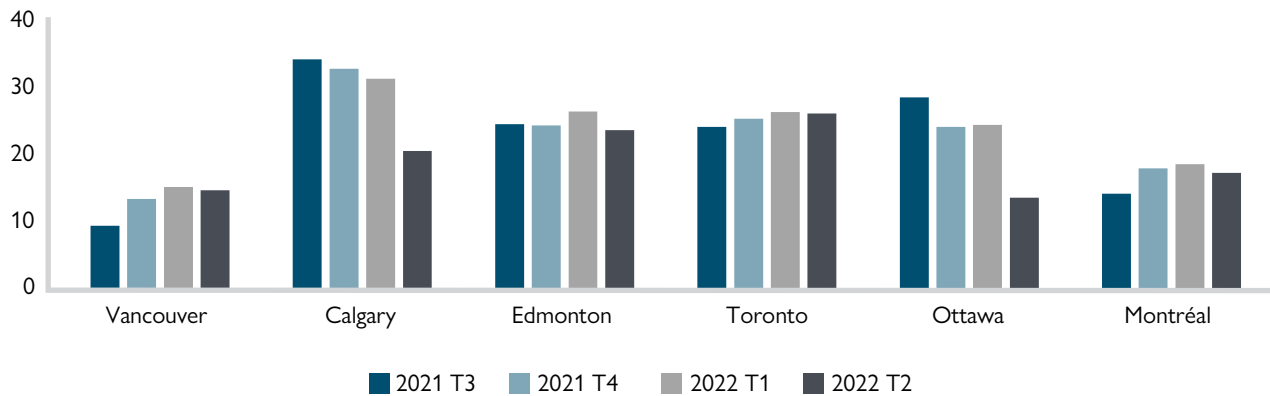
Source : SCHL

- C'est à Toronto, la plus grande région métropolitaine du Canada, qu'il y a eu le plus grand nombre de mises en chantier au premier semestre de 2022 (19 520, en hausse de 7 %). Tandis que la construction d'appartements et de maisons en rangée a augmenté à Toronto, celle des types d'habitations généralement les moins abordables (maisons individuelles et jumelés) a diminué. La hausse des taux d'intérêt, combinée aux augmentations des coûts de construction, rend les maisons individuelles et les jumelés de moins en moins abordables pour bien des ménages torontois.
- Dans les Prairies, les RMR de Calgary et d'Edmonton ont toutes deux enregistré une hausse des mises en chantier d'environ 20 % depuis le début de l'année. À Calgary, la construction a augmenté pour tous les types de logements. Les faibles stocks et la forte demande ont joué un rôle dans cette expansion.
- La forte demande a aussi stimulé la construction de maisons individuelles et de jumelés à Edmonton pendant cette période. La construction d'appartements en copropriété s'est accrue également, étant donné la reprise de la demande en 2021. Le haut taux d'inoccupation a cependant fait ralentir les mises en chantier d'appartements locatifs, qui, rappelons-le, avaient atteint en 2021 un record inégalé en plus de 30 ans.
- Les mises en chantier de tous les types de logements étaient en baisse dans la région de Montréal. Après un regain d'activité temporaire au début de la pandémie, entraîné par un changement de préférences, la construction de maisons a fortement diminué. Après avoir touché des niveaux historiques l'an passé, les mises en chantier d'appartements accusaient aussi un recul.
- À Ottawa, presque tous les types d'habitations ont accusé une baisse des mises en chantier. La diminution a été plus particulièrement importante dans les segments des maisons individuelles et des appartements en copropriété, où le niveau de construction avait été très élevé entre janvier et juin 2021. En revanche, les appartements locatifs ont enregistré une hausse, car les faibles taux d'inoccupation ont stimulé la construction dans ce segment de marché.
- À Vancouver, les mises en chantier ont reculé d'environ 25 %. Ce recul s'explique essentiellement par la baisse du nombre d'appartements en copropriété mis en chantier, car un nombre accru d'unités locatives a été commencé. Le faible taux d'inoccupation à Vancouver, dans un contexte économique plus incertain pour les acheteurs, a sans doute incité des promoteurs du segment de la propriété résidentielle à se tourner vers le segment locatif.

La croissance importante et persistante des coûts de construction : un défi de taille pour les constructeurs

Un défi de taille pour les constructeurs en ce moment est la croissance importante et continue des coûts de construction. La figure 2 illustre les hausses récentes des coûts de construction dans les six RMR à l'étude, selon l'Indice des prix de la construction de bâtiments résidentiels de Statistique Canada.¹

Figure 2 : Variation (%) de l'indice des prix de la construction de bâtiments résidentiels* par rapport au même trimestre de l'année précédente



Source : Statistique Canada

*Maisons individuelles, maisons en rangée et immeubles d'appartements.

Au deuxième trimestre de 2022, selon la RMR, la construction de bâtiments résidentiels coûtait entre 15 et 25 % plus cher qu'au même trimestre l'an passé. Certains centres ont même connu des hausses successives oscillant autour de 30 % lors des trimestres précédents (figure 2).

Comme ces coûts se répercutent sur le prix (ou le loyer) des logements qui arrivent sur le marché, leur hausse nuit à l'abordabilité pour les acheteurs et les locataires potentiels.

Ces variations de coûts peuvent aussi entraîner de l'incertitude chez les promoteurs dans la planification des différents ensembles résidentiels. Ce manque de prévisibilité ou de contrôle sur les coûts peut réduire le nombre de mises en chantier ou la rapidité avec laquelle de nouveaux logements arrivent sur le marché.

Les données ventilées selon le type de logement révèlent aussi certains défis supplémentaires pour les RMR. Par exemple, les hausses de coûts à Calgary depuis un an ont été plus importantes pour les maisons que pour les appartements. Rappelons que le segment des maisons est celui qui domine les mises en chantier à Calgary. L'augmentation des coûts peut donc avoir une incidence sur les décisions d'achat de beaucoup de ménages de cette région.

À Toronto, où la construction de grandes tours domine, la hausse des coûts pour ce type d'immeuble était un peu moins forte que pour les bâtiments de plus faible densité. Par contre, chaque trimestre depuis un an, la croissance des coûts s'accélère pour les immeubles de plus grande hauteur.

Ces coûts croissants réduiront l'abordabilité des appartements (en majorité des copropriétés à Toronto), type d'habitation qui est généralement le plus abordable dans la Ville reine.

¹ Selon Statistique Canada, l'indice mesure « l'évolution, au fil du temps, des prix demandés par les entrepreneurs pour construire l'ensemble des nouveaux bâtiments à caractère commercial, institutionnel, industriel et résidentiel. » Par ailleurs, le prix demandé par l'entrepreneur « tient compte de la valeur de l'ensemble des matériaux, de la main d'œuvre, de l'équipement, des frais généraux et des bénéfices qui entrent en considération pour construire un nouvel immeuble. Le coût du terrain, du regroupement des terrains, de la conception et de l'aménagement, ainsi que les taxes sur la valeur ajoutée et les commissions immobilières, sont exclus ».

À surveiller d'ici la fin de l'année

La deuxième partie de 2022 sera aussi intéressante à surveiller. Les récentes hausses des taux hypothécaires ne se reflètent sans doute pas encore complètement dans les chiffres de la construction du premier semestre.

Au moment de la mise en chantier, certains ménages avaient sans doute déjà négocié des taux hypothécaires fixes pour l'achat de leur habitation, avant la remontée des taux. L'impact de la hausse des taux sur la demande de logements neufs pourrait donc se faire sentir davantage au cours des prochains mois et trimestres.

Le contexte actuel pourrait aussi faire augmenter les coûts de financement des futurs ensembles résidentiels, ce qui pourrait limiter l'arrivée de nouveaux immeubles sur le marché.

Enfin, en plus de la hausse des taux hypothécaires, si les augmentations de coûts de construction devaient se poursuivre, l'accession à la propriété deviendrait de plus en plus difficile dans les villes, ce qui ferait croître la pression sur le marché locatif des différents centres urbains au pays.

LA CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS CIBLE DE PLUS EN PLUS LE MARCHÉ LOCATIF

Dans presque toutes les villes à l'étude, la proportion d'appartements destinés au marché locatif était élevée et avait augmenté au premier semestre de 2022 par rapport à la même période des cinq années précédentes (tableau 2).

La seule exception est Toronto, où la construction d'appartements locatifs demeure beaucoup plus faible que dans les autres grands centres en raison de la rentabilité

supérieure de l'aménagement de copropriétés. Une proportion élevée de ces copropriétés peut toutefois se retrouver à louer sur le marché, ce qui représente une source importante d'offre de logements locatifs dans ce centre.

Tableau 2 : Pourcentage de mises en chantier d'appartements selon le mode d'occupation, premier semestre de 2022 et période de cinq ans la plus récente, certaines RMR

	Part (%) des mises en chantier d'appartements selon le mode d'occupation			
	Copropriété		Location	
	1 ^{er} sem. 2022	Moyenne 2017-2021*	1 ^{er} sem. 2022	Moyenne 2017-2021*
Vancouver	56,7	73,0	43,3	26,9
Calgary	50,7	79,0	48,8	21,0
Edmonton	28,4	53,9	71,6	46,1
Toronto	89,3	79,9	10,7	17,4
Ottawa	55,7	60,9	44,3	37,4
Montréal	30,8	37,7	67,6	61,2

Source : SCHL

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

*Moyenne du premier semestre seulement.

La proportion d'appartements mis en chantier qui sont destinés au marché locatif était de 43 % à Vancouver et de près de 50 % à Calgary au premier semestre de 2022; elle y a atteint des niveaux historiques.

Comme mentionné dans la précédente édition de ce rapport, les prix des habitations ont fortement augmenté récemment dans plusieurs régions du pays, ce qui rend plus difficile l'accès à la propriété. Même l'achat de copropriétés, généralement plus abordables, est devenu plus difficile.

Cette situation favorise donc la création d'unités locatives. Les faibles taux d'inoccupation et les hausses de loyers dans plusieurs centres urbains sont d'autres facteurs importants ayant incité les promoteurs à mettre en chantier plus de logements à louer. Enfin, les incitatifs offerts par différents ordres de gouvernement ont peut-être aussi encouragé des promoteurs à opter pour la voie de la location au lieu de celle de la copropriété.

Les coûts de construction et les frais de logement sont liés à la durée de la construction

Le temps nécessaire pour produire de nouveaux logements influe beaucoup sur leur abordabilité. Il dépend de multiples facteurs liés entre autres à la planification, au changement de zonage et à la construction. Plus la construction prend du temps, plus les coûts sont élevés, y compris pour le financement, la main-d'œuvre, l'équipement et le paiement des droits perçus par les administrations publiques.

En 2022, les perturbations de la chaîne d'approvisionnement en matériaux ont eu un effet double sur les coûts de construction. Des sources du secteur parlent de projets dont la réalisation accuse des retards, pendant lesquels les coûts continuent d'augmenter. Les logements en construction qui seront achevés dans les prochaines années sont ceux qui en souffriront le plus; les conséquences se feront sentir sur la durée et le coût de la construction.

Une étude antérieure réalisée par la SCHL montre que la réactivité de l'offre à l'évolution de la demande de logements varie d'un centre urbain à l'autre.² Il est possible de caractériser davantage ces différences en examinant la durée de la construction dans chaque centre – les types de logements, le nombre d'étages et de logements dans les immeubles, ainsi que la nature du secteur de la construction varient d'une région à l'autre du Canada.

En faisant cette analyse, nous relèverons des exemples de formes bâties choisies dans certaines villes qui accélèrent la construction et font croître davantage le nombre de nouveaux logements. Ces logements pourraient s'avérer plus abordables pour leurs occupants.

La durée de construction varie selon le type de logement et le centre urbain

Aux fins de la présente analyse, la durée de construction signifie le temps écoulé entre la mise en chantier et l'achèvement des immeubles dénombrés dans le Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL.³

Les consultations à l'étape de la planification, l'octroi de permis et la préparation du site font eux aussi augmenter les coûts et le temps nécessaire pour produire de nouveaux logements. D'autres travaux de recherche actuels et à venir permettront de faire la lumière sur ces éléments.⁴ Nous n'avons pas pu trouver des données fiables sur la durée du processus d'approbation.

La durée de construction par immeuble varie selon le type de logement et le centre urbain. Le tableau 3 montre la durée moyenne par immeuble pour différents types de logements achevés durant la dernière année civile complète et les cinq années précédentes, dans les six plus grandes RMR du Canada.

² Voir *Examen de l'escalade des prix des logements dans les grands centres métropolitains du Canada* (SCHL, février 2018). <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-research/research-reports/housing-finance/examining-escalating-house-prices-in-large-canadian-metropolitan-centres>

³ Consulter le glossaire pour connaître les définitions relatives au Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL.

⁴ Pour une analyse des étapes de la construction résidentielle et de leur incidence sur le coût global, voir *Frais gouvernementaux applicables à l'aménagement résidentiel dans les plus grandes régions métropolitaines du Canada* (SCHL, juillet 2022). <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/lobservateur-du-logement/2022/frais-gouvernementaux-applicables-a-lamenagement-residentiel>

Tableau 3 : Durée de construction moyenne (en mois) par immeuble achevé, selon le type de logement

	Maisons individuelles		Jumelés		Maisons en rangée		Appartements*	
	2021	2016–2020	2021	2016–2020	2021	2016–2020	2021	2016–2020
Vancouver	13,3	12,5	12,3	11,7	12,8	11,7	24,8	20,9
Calgary	5,9	6,8	6,4	7,6	9,2	9,2	11,8	14,2
Edmonton	6,7	7,2	7,3	7,3	8,3	9,7	12,2	16,7
Toronto	11,5	11,2	14,1	11,2	12,1	12,3	26,5	21,8
Ottawa	8,9	7,2	10,0	8,1	9,9	8,7	16,0	14,6
Montréal	5,6	5,4	5,2	6,0	7,9	7,6	9,8	9,5

Source : SCHL

Remarque : Immeubles achevés dans un délai de 3 à 60 mois.

*Immeubles d'appartements de trois logements ou plus.

Dans chaque centre, la durée de construction était sensiblement la même pour les logements avec entrée privée (maisons individuelles, jumelés et maisons en rangée). Elle était plus longue pour les appartements, parce que les immeubles ayant un certain nombre de logements et d'étages exigent une main-d'œuvre, des matériaux et de l'équipement spécialisés.

À l'échelle des centres, c'est à Calgary, à Edmonton et à Montréal que la construction était la plus rapide pour chaque type de logement. Ces villes tendent à agrandir leur périphérie urbaine par la construction de logements sur des terrains vacants, particulièrement des logements avec entrée privée.

À Vancouver et à Toronto par contre, où les prix des terrains sont élevés, c'est en grande partie sur des sites existants que sont aménagés des logements avec entrée privée. Il s'agit souvent d'habitations haut de gamme sur mesure, associées à une durée de construction accrue en raison des caractéristiques uniques de chaque immeuble et de l'absence d'économies d'échelle.

Aucune tendance claire ne se dégage quant à la durée de construction des différents types de logements en 2021 par rapport à la période précédente de cinq ans. Ce sujet sera abordé plus en détail dans certaines parties du présent rapport portant sur les différents marchés.

La construction d'immeubles d'appartements de grande hauteur prend plus de temps

Dans le numéro précédent du *Rapport sur l'offre de logements*⁵, nous avons établi qu'à Vancouver et à Toronto, il se construit des immeubles d'appartements ayant généralement plus de logements et d'étages que dans d'autres centres, en particulier à Montréal (voir les tableaux A1 et A2 en annexe).

Parce que la construction passe par le réaménagement de terrains existants à Vancouver et à Toronto, ces immeubles d'appartements sont aussi souvent bâtis sur de petits sites ayant des exigences plus complexes en matière de construction. Ces deux facteurs contribuent à allonger la durée de construction des immeubles d'appartements dans ces villes.

Pour illustrer plus en détail l'incidence de la hauteur des immeubles sur la durée de construction des appartements, le tableau 4 montre le pourcentage de grands immeubles (plus de 100 appartements) achevés selon la durée de construction. À Montréal, plus de la moitié des grands immeubles d'appartements ont été achevés dans un délai de 9 à 18 mois.

⁵ Voir le *Rapport sur l'offre de logements* (SCHL, mai 2022).

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/market-reports/housing-market/housing-supply-report>

À Vancouver et à Toronto, moins de 15 % des grands immeubles étaient terminés après 18 mois. À Toronto, la construction de près de 40 % des immeubles d'appartements a exigé entre 30 et 60 mois. Les longues périodes de construction sont fortement associées à la hauteur

moyenne des immeubles dans chaque ville. Les immeubles d'appartements de faible hauteur à Montréal, même s'ils comptent un grand nombre d'unités, prennent moins de temps à construire que les immeubles plus hauts.

Tableau 4 : Proportion annuelle moyenne (%) de grands immeubles d'appartements* (plus de 100 unités) achevés de 2017 à 2021, selon la durée de construction

	De 9 à 18 mois	De 18 à 30 mois	De 30 à 60 mois	Toutes les durées
Vancouver	14,6	66,6	18,7	100
Toronto	12,9	48,5	38,6	100
Montréal	56,2	37,7	6,1	100

Source : SCHL

Remarque : Il est nécessaire d'utiliser une période de cinq ans afin d'avoir un échantillon assez grand pour faire une comparaison significative.

Au cours d'une année donnée, peu d'immeubles de plus de 100 logements sont achevés.

*Immeubles achevés dans un délai de 9 à 60 mois.

Durée de construction par logement : la plus courte est enregistrée du côté des appartements

Dans les centres étudiés, la catégorie des appartements a la durée de construction la plus longue par immeuble, mais la plus courte par logement (tableau 5). Il y a plus de logements par immeuble que dans d'autres catégories, si bien que l'achèvement d'un immeuble d'appartements signifie l'arrivée d'un grand nombre d'unités sur le marché.

Les grands immeubles d'appartements habituellement construits à Toronto ont tendance à rester en chantier plusieurs années avant d'être achevés. Mais parce que ces immeubles comptent chacun un nombre élevé de logements, la durée de construction par logement est inférieure à 0,2 mois, soit la plus courte durée enregistrée parmi les centres à l'étude.

Tableau 5 : Durée moyenne de construction (en mois) par logement achevé, selon le type de logement

	Maisons individuelles		Jumelés		Maisons en rangée		Appartements*	
	2021	2016–2020	2021	2016–2020	2021	2016–2020	2021	2016–2020
Vancouver	13,3	12,5	6,1	5,9	2,3	2,1	0,27	0,24
Calgary	5,9	6,8	3,2	3,8	1,8	1,7	0,22	0,28
Edmonton	6,7	7,2	3,7	3,6	1,9	2,2	0,23	0,27
Toronto	11,5	11,2	7,0	5,6	1,9	1,9	0,17	0,17
Ottawa	8,9	7,2	5,0	4,1	2,0	1,7	0,41	0,44
Montréal	5,6	5,4	2,6	3,0	1,6	1,5	0,31	0,35

Source : SCHL

Remarque : Immeubles achevés dans un délai de 3 à 60 mois.

*Immeubles d'appartements de trois logements ou plus.

Dans la catégorie des logements avec entrée privée, la durée de construction par logement montre qu'il n'y a aucun avantage sur ce plan à bâtir des maisons individuelles. Les immeubles de maisons jumelées (deux unités) et de maisons en rangée (trois unités ou plus) apparaissent d'emblée beaucoup plus intéressants. En effet, il faut en général moitié moins de temps, par logement, pour construire des maisons jumelées que des maisons individuelles, et en moyenne deux mois par logement pour bâtir des maisons en rangée.

Fait intéressant, la durée de construction par logement est presque identique d'un centre à l'autre pour les maisons en rangée, tandis qu'à Vancouver et à Toronto, elle est beaucoup plus longue qu'ailleurs pour les maisons individuelles et les jumelés. Cette différence s'explique sans doute par la nature de la conception des bâtiments dans ces deux centres : la majorité des maisons individuelles qui s'y construisent sont conçues sur mesure, tandis que la plupart des maisons en rangée sont de conception normalisée et ont donc une durée de construction par logement beaucoup plus courte.

Que pouvons-nous apprendre de la durée de construction?

Notre analyse de la durée de construction fait ressortir quelques compromis intéressants qui permettent de construire des logements de manière plus rapide et économique :

- Les immeubles avec entrée privée peuvent être achevés plus rapidement que les immeubles d'appartements. Leur courte durée de construction en fait le meilleur choix pour répondre rapidement à un changement dans la demande.
- La forme d'aménagement la plus avantageuse pour la durée de construction moyenne par logement est l'immeuble d'appartements. Or, l'achèvement des immeubles, surtout les plus grands, est très long, de sorte qu'il faut beaucoup de temps avant que les logements ne soient prêts à être occupés.


Dans les villes où il se construit beaucoup d'immeubles ayant un grand nombre d'appartements et d'étages, le secteur de la construction résidentielle aura sans doute une capacité plus limitée à réagir rapidement au besoin de produire de nouveaux logements. C'est du moins ce qui est observé à Vancouver et à Toronto.

Pour produire plus de logements plus rapidement et à moindre coût, notre analyse suggère quelques formes bâties qui sont à la fois raisonnablement adaptables et efficaces sur le plan de la durée de construction :

- Les immeubles de maisons en rangée peuvent être achevés dans un délai semblable aux autres types de logements avec entrée privée, mais la durée de construction par logement est beaucoup plus courte vu leur densité accrue.
- Les immeubles d'appartements de faible hauteur, comme ceux qui sont mis en chantier en grand nombre à Montréal, prennent beaucoup moins de temps à construire que les immeubles d'appartements de grande hauteur comptant un nombre semblable de logements.

Dans certaines régions, ces formes bâties ne sont pas réalisables en ce moment vu le coût élevé des terrains; les immeubles de grande hauteur sont plus rentables. Par contre, les municipalités pourraient encourager la construction de maisons en rangée et d'immeubles d'appartements de faible hauteur afin de produire un nombre accru de logements plus rapidement et à moindre coût.

En outre, le temps global nécessaire à la production de nouveaux logements n'englobe pas seulement la durée des travaux de construction. Les étapes de l'approbation des projets de construction et de l'obtention des permis, surtout pour les formes plus denses comme les maisons en rangée et les appartements, gagneraient à être simplifiées, ce qui se ferait diminuer encore davantage les coûts.

 [Retour à la table des matières](#)

Vancouver



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



Le nombre total de mises en chantier d'habitations a diminué dans le Grand Vancouver au premier semestre de 2022, mais la construction de logements locatifs est demeurée vigoureuse grâce à la forte demande. »

FAITS SAILLANTS

- Dans le Grand Vancouver, les mises en chantier d'habitations ont diminué de 23 % au premier semestre, en regard de la même période en 2021. La hausse des taux d'intérêt et la baisse des prix des logements par rapport aux sommets du début de 2022 inspirent la prudence aux promoteurs lorsqu'il s'agit d'ouvrir de nouveaux chantiers, surtout dans le segment des appartements en copropriété.
- En revanche, les mises en chantier d'appartements locatifs sont demeurées vigoureuses et ont atteint un sommet inégalé depuis des décennies. Leur hausse a été alimentée par la forte demande sur le marché locatif, l'augmentation des loyers et un cadre de politiques favorable à la construction de logements locatifs.
- Les retards dans la construction et la hausse des coûts ont pesé sur les projets d'immeubles en cours de réalisation et sur les nouveaux projets. Grâce à l'augmentation de la migration, l'offre de main-d'œuvre s'est remise à croître dans le secteur de la construction du Grand Vancouver, ce qui aidera à alléger la pression au cours des prochains trimestres.

Les mises en chantier d'habitations ont ralenti au premier semestre de 2022, surtout en raison des appartements en copropriété

Le nombre total de mises en chantier a reculé de 23 % dans le Grand Vancouver au premier semestre par rapport à la même période en 2021. La baisse a été plus marquée dans le segment des appartements en copropriété, où elle s'est chiffrée à 46 %. C'est dans les régions où de nombreux ensembles résidentiels ont été commencés ces dernières années, comme Burnaby et Surrey, que les mises en chantier de copropriétés ont le plus diminué.

Comme les prix des habitations ont commencé à redescendre dans la région après avoir atteint des sommets au début de 2022, certains promoteurs sont plus prudents lorsqu'il s'agit d'entreprendre de nouveaux projets d'ensembles de copropriétés. D'autres, en particulier ceux qui ont acheté des sites d'aménagement aux prix élevés observés récemment, pourraient vouloir attendre le moment propice afin d'obtenir les rendements souhaités.

Les municipalités ont commencé à signaler qu'un nombre croissant de promoteurs dont les projets d'ensembles résidentiels ont été approuvés choisissent d'attendre avant de commencer la construction. Il reste à voir si certains promoteurs laisseront leurs permis expirer et annuleront leurs projets en raison de la conjoncture du marché.

La construction de maisons jumelées, qui représente normalement une faible part des mises en chantier, a presque doublé au premier semestre de 2022 par rapport à la même période l'an dernier. La majeure partie de l'augmentation a eu lieu dans la ville de Vancouver, qui a récemment adopté des politiques permettant l'aménagement de maisons jumelées dans de nombreux quartiers de maisons individuelles. Ces politiques semblent maintenant susciter un certain intérêt chez les propriétaires, ce qui augmente le nombre d'options de logement.

Les mises en chantier de logements locatifs demeurent fortes, pour l'instant

Contrairement au segment des copropriétés, où l'activité a ralenti, la construction de logements locatifs a été vigoureuse au premier semestre de 2022. Les mises en chantier d'appartements locatifs ont augmenté de 18 % par rapport au premier semestre de 2021, pour atteindre un sommet qui n'avait pas été égalé depuis plusieurs décennies. Les faibles taux d'inoccupation, la migration record vers la Colombie-Britannique et la pression à la hausse qui se maintient sur les loyers ont encouragé les promoteurs à aller de l'avant avec leurs projets d'ensembles locatifs durant la première moitié de l'année.

La majorité des mises en chantier de logements locatifs ont eu lieu en banlieue, un changement intéressant dans ces secteurs où il se construisait surtout des logements pour propriétaires-occupants de faible densité. L'accession à la propriété étant de plus en plus hors de portée pour de nombreux ménages, vu les prix élevés et la hausse des taux d'intérêt, la demande de logements locatifs a augmenté dans les banlieues.

Les promoteurs ont commencé à répondre à cette demande au moyen d'une combinaison d'ensembles résidentiels axés sur le transport en commun et d'immeubles locatifs de faible hauteur. À certains endroits, comme à Langley, les premiers immeubles de grande hauteur sont maintenant en construction, ce qui densifie l'utilisation du nombre limité de terrains aménageables.

Dans le but d'accroître l'offre, divers ordres de gouvernement continuent de proposer des incitatifs pour la construction de logements locatifs, comme l'accélération de la délivrance des permis ou l'accès à un financement. Une analyse antérieure de la SCHL a également montré que les municipalités du Grand Vancouver exigent généralement moins de frais d'aménagement pour les ensembles d'appartements locatifs que pour les immeubles équivalents de logements en copropriété.¹ Les politiques de zonage d'inclusion, selon lesquelles les municipalités exigent qu'un certain nombre de logements locatifs soient inclus dans les ensembles de copropriétés, ont également contribué à la mise en chantier d'un plus grand nombre de logements locatifs.

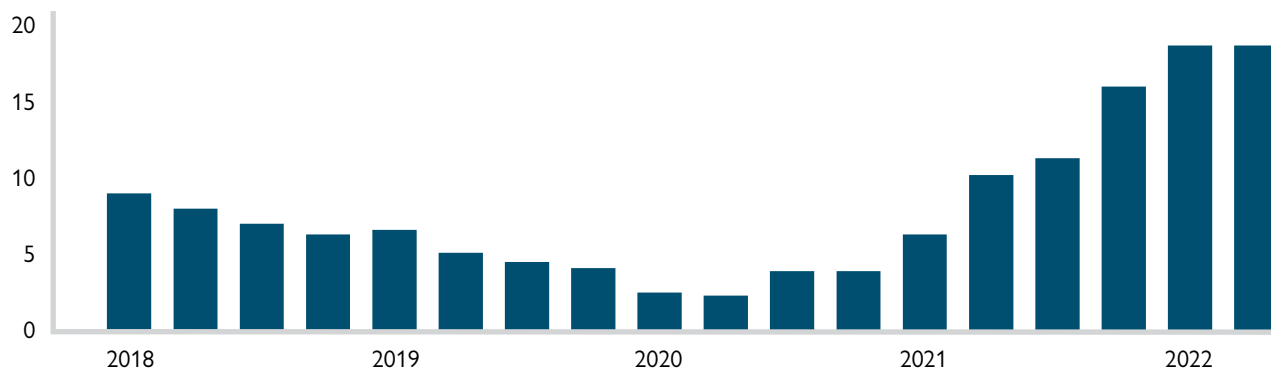
L'aménagement de logements locatifs est sensible aux variations des taux d'intérêt, car les promoteurs contractent habituellement un prêt hypothécaire sur la propriété après l'achèvement et obtiennent un rendement sur son investissement au fil du temps. Les taux d'intérêt ayant fortement augmenté ces derniers mois, la hausse des coûts de financement connexes pourrait nuire à la viabilité de certains ensembles résidentiels planifiés. Cette situation pourrait peser à l'avenir sur les mises en chantier de logements locatifs; nous continuerons de la surveiller et nous en ferons état dans le prochain numéro du *Rapport sur l'offre de logements*.

La hausse des coûts de construction demeure un défi, mais l'offre de main-d'œuvre se rétablit

Comme dans d'autres régions, les constructeurs du Grand Vancouver ont dû composer avec une croissance accélérée des coûts de construction tout au long de 2021 et en 2022 (figure 1). Cette hausse des coûts a nui aux projets d'immeubles en cours de réalisation et aux nouveaux projets. En effet, les retards causés par la pénurie de matériaux ont prolongé la durée de construction des ensembles résidentiels en chantier. Les coûts continuent d'augmenter pendant ces retards, ce qui menace la viabilité des ensembles en l'absence d'une hausse comparable des prix ou des loyers des nouveaux logements.

¹ Voir *Frais gouvernementaux applicables à l'aménagement résidentiel (Canada)* (SCHL, juillet 2022) <https://www.cmh-schl.gc.ca/fr/observateur-du-logement/2022/frais-gouvernementaux-applicables-a-lamenagement-residentiel>

Figure 1 : Variation annuelle (%) de l'indice du coût de la construction, immeubles résidentiels, RMR de Vancouver

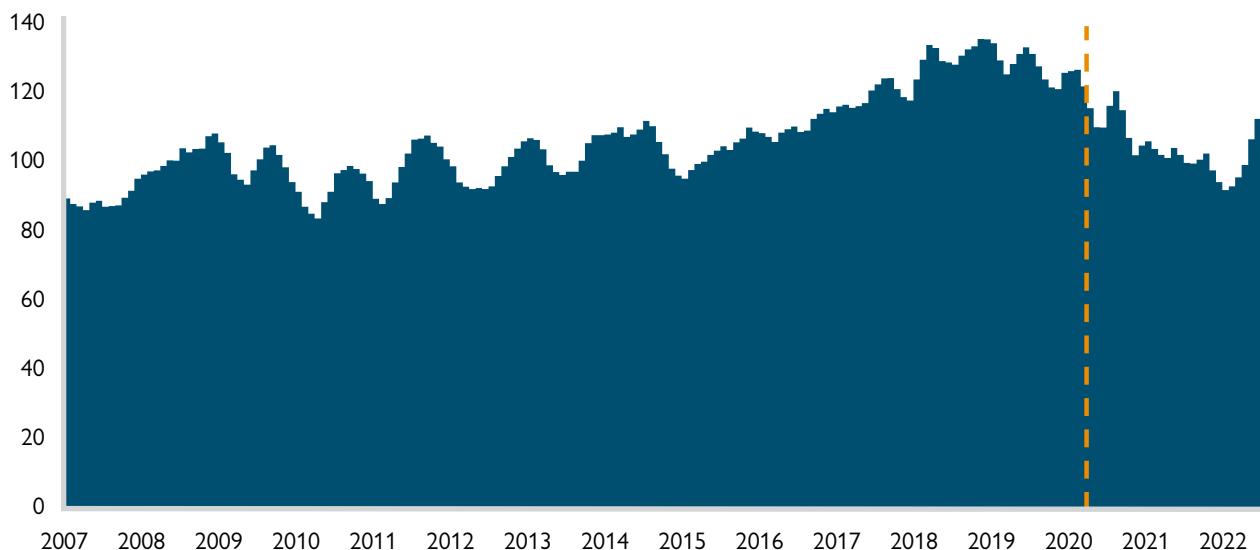


Source : Statistique Canada. Tableau 18-10-0135-01 Indices des prix de la construction de bâtiments, selon le type d'immeuble.

La croissance des coûts de construction se poursuit, mais son rythme semble avoir stagné au deuxième trimestre de 2022. Parmi les facteurs contributifs, mentionnons le redressement de l'offre de main-d'œuvre dans le secteur de la construction

de la région (figure 2). Cette disponibilité accrue de la main-d'œuvre donne plus de choix aux constructeurs et réduit la pression à la hausse sur les salaires.

Figure 2 : Nombre d'emplois (en milliers) dans le secteur de la construction, données mensuelles, RMR de Vancouver



Source : Statistique Canada. Tableau 14-10-0379-01 Emploi selon l'industrie, moyennes mobiles de trois mois, données non désaisonnalisées (x 1 000).

L'emploi dans le secteur de la construction était en baisse avant la pandémie, au début de 2020 (ligne verticale du graphique), sous l'effet des départs à la retraite de travailleurs âgés. Comme les frontières ont été fermées pendant la majeure partie de 2020 et de 2021, cette baisse s'est poursuivie, de sorte qu'à la fin de 2021, l'emploi dans le secteur de la construction était à son plus bas niveau de la décennie. Grâce à la réouverture des frontières et à la migration record vers la Colombie-Britannique observée jusqu'à présent en 2022, l'offre de main-d'œuvre dans le secteur de la construction a fortement rebondi.

Le nombre de travailleurs de la construction demeure toutefois inférieur au niveau de 2018, ce qui continue de poser des défis aux constructeurs. Pour que l'offre

de logements continue de croître dans le Grand Vancouver et permette de répondre aux besoins des résidents actuels et futurs, il faudra accroître la capacité de construction en augmentant l'offre de main-d'œuvre bien formée.

Les retards dans la construction et la hausse des coûts ont pesé sur les projets d'immeubles en cours de réalisation et sur les nouveaux projets. Grâce à l'augmentation de la migration, l'offre de main-d'œuvre s'est remise à croître dans le secteur de la construction du Grand Vancouver, ce qui aidera à alléger la pression au cours des prochains trimestres.

 [Retour à la table des matières](#)

Edmonton



Adebola Omosola
Analyste principale,
CONNAISSANCE
DU MARCHÉ
aomosola@cmhc-schl.gc.ca



Edmonton a enregistré une croissance soutenue de la construction, grâce à l'amélioration de la conjoncture économique. De plus, les stocks de logements achevés et invendus ont continué de diminuer. »

La construction est propulsée par l'amélioration de la conjoncture économique

Le nombre total de mises en chantier dans la RMR d'Edmonton a augmenté de 23 % au premier semestre de 2022 par rapport à un an plus tôt. Cette hausse en glissement annuel, la troisième d'affilée, a été alimentée par :

- l'amélioration de la conjoncture économique;
- l'atténuation des problèmes liés à la chaîne d'approvisionnement;
- la hausse des prix du pétrole;
- la stabilité des niveaux d'emploi.

Les maisons individuelles ont représenté environ la moitié du nombre total d'habitations mises en chantier. Résultat : la construction de ce type de logement a augmenté de 13 % par rapport à la même période en 2021. Cette hausse s'explique par la croissance continue de la demande de maisons individuelles chez les accédants à la propriété et les acheteurs

FAITS SAILLANTS

- La construction résidentielle a été soutenue par la forte demande de logements, elle-même stimulée par l'amélioration de la conjoncture économique.
- Les stocks de logements achevés et invendus ont diminué par rapport au premier semestre de 2021, mais sont demeurés les plus élevés que dans d'autres RMR.
- Les immeubles de logements avec entrée privée ayant un nombre peu élevé d'unités ont continué à dominer les mises en chantier dans la RMR.

déjà propriétaires à la recherche d'une habitation d'un cran supérieur, demande qui avait commencé à augmenter durant la première année de la pandémie.

Les mises en chantier d'appartements aussi ont connu une forte hausse, surtout en raison de l'expansion du segment des appartements en copropriété. Elles sont stimulées par la demande accrue pour ce type d'immeuble et par l'augmentation des ventes, deux facteurs qui ont réduit les stocks.

Malgré la croissance des mises en chantier d'habitations, certaines difficultés persistent dans le processus de construction, ce qui entraîne des retards. En effet, il s'écoule plus de temps en moyenne entre la réception du permis et le début de la construction, et la durée moyenne de la construction en mois par type de logement a augmenté.

À Edmonton, le temps moyen écoulé entre la réception du permis et le début de la construction est passé de 2,3 à 3,2 mois au cours de la période à l'étude. Son augmentation s'explique en partie par les problèmes de la chaîne d'approvisionnement et le manque de main-d'œuvre, bien connus pour causer des retards dans la construction.

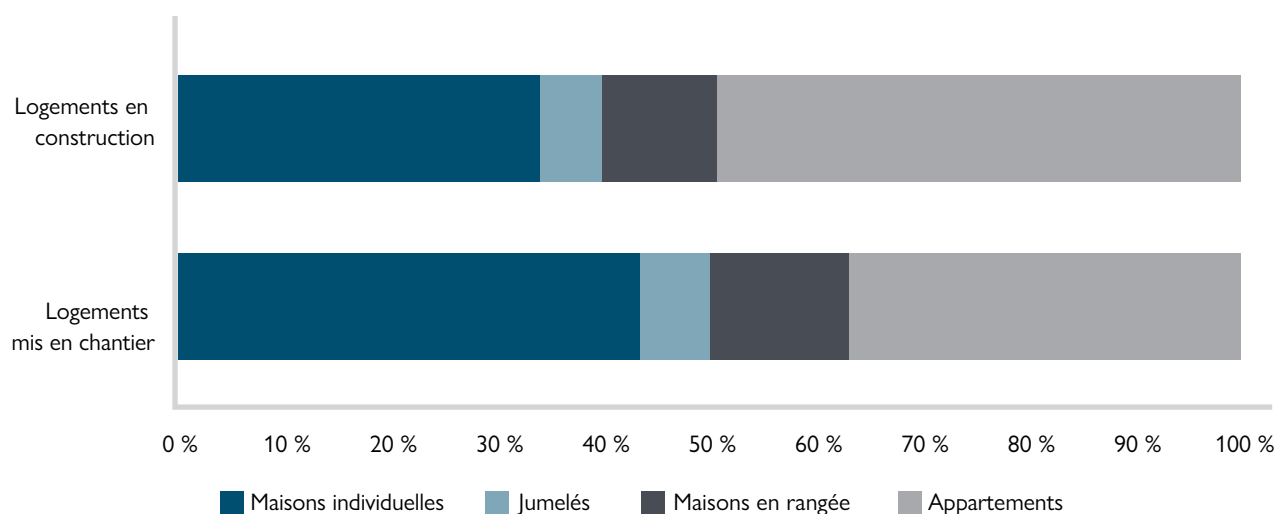
La construction d'immeubles de logements avec entrée privée continue de dominer les mises en chantier

Parmi les immeubles mis en chantier ces dernières années à Edmonton, un grand pourcentage semblent être de faible hauteur, c'est-à-dire qu'ils ont trois étages ou moins. Leur prédominance s'explique par la préférence pour la construction

d'ensembles résidentiels de faible densité dans la RMR et par les lois de zonage actuelles. Cette tendance s'est maintenue au premier semestre de 2022, période où les logements mis en chantier sont en majorité dans de petits immeubles.

Les maisons individuelles ont représenté la plus forte proportion des habitations mises en chantier, soit plus de 40 %, tandis que les logements en construction étaient surtout des appartements (figure 1).

Figure 1 : Les maisons individuelles représentent la part la plus élevée (%) des logements mis en chantier et des logements achevés, tandis que davantage d'appartements sont en construction — premier semestre de 2022



Source : SCHL

Les appartements en construction (copropriétés et logements locatifs confondus) ont augmenté durant la période à l'étude et représentaient la majorité des logements toujours en chantier. Cette augmentation est entièrement attribuable aux appartements locatifs en construction, dont le nombre s'est

élevé à 5 377. L'offre d'appartements locatifs est donc appelée à croître, ce qui devrait contribuer à atténuer certaines préoccupations relatives à l'offre sur le marché et à l'abordabilité dans ce segment.

LA RÉFORME PROPOSÉE DU ZONAGE VISE À TRANSFORMER LE PROCESSUS D'APPROBATION DES AMÉNAGEMENTS

La Ville d'Edmonton continue de faire progresser le travail sur l'initiative de renouvellement des règlements de zonage, qui vise à changer tout le zonage de la ville et à limiter les règlements sur l'aménagement. S'ils sont adoptés et mis en œuvre au début de 2024, les changements proposés au zonage permettraient la densification de nombreux terrains existants, qui deviendraient disponibles pour y aménager des logements intercalaires à mesure que la ville grandira et accueillera plus de résidents.

Une caractéristique importante des changements envisagés à l'échelle de la ville est qu'ils limiteraient les demandes de modification de zonage, où le public et le conseil municipal

doivent se prononcer sur les aménagements proposés. C'est ce qu'on appelle généralement un zonage ponctuel ou parcellaire. Ces demandes, qui visent à augmenter la densité au-delà de ce qui est permis dans le zonage existant, sont examinées une à une.

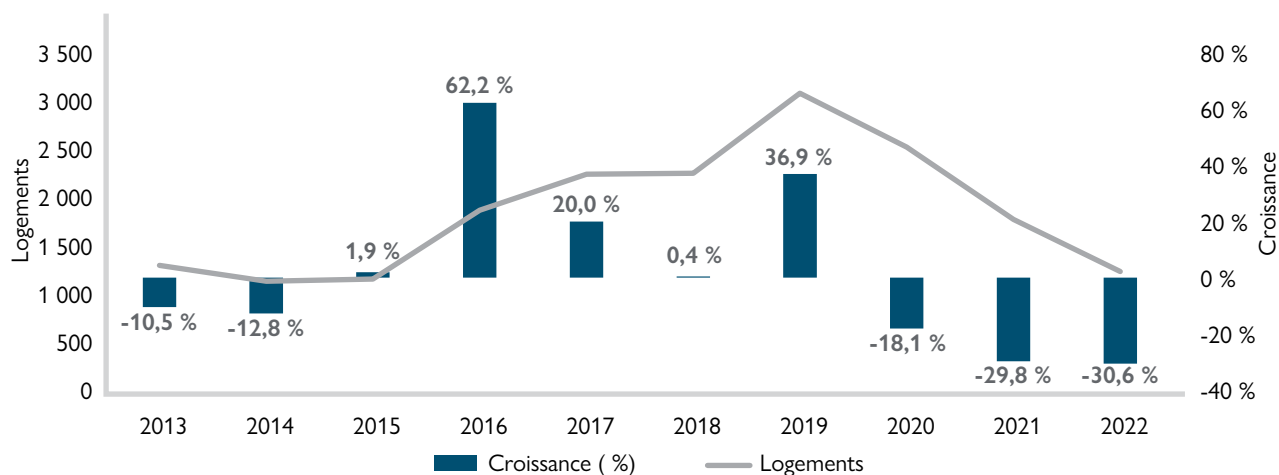
S'ils sont mis en œuvre, les changements pourraient accroître la densité et soutenir l'offre future de logements dans la RMR tout en favorisant la croissance démographique. Avec une telle approche du zonage et de la réglementation de l'utilisation des terrains, Edmonton se démarquerait de beaucoup d'autres grandes RMR du Canada.

Les stocks de logements ont diminué, mais sont toujours les plus élevés parmi les grandes RMR

C'est à Edmonton que les stocks de logements achevés et invendus étaient les plus élevés au premier semestre de 2022, comparativement aux autres grandes RMR du Canada. Ces logements, dont la plupart sont en propriété absolue ou en copropriété, ont soutenu l'offre et l'abordabilité dans la RMR à un moment où les autres marchés affichaient des stocks de logements historiquement bas et des prix à la hausse. Par conséquent, l'offre de logements semble s'être maintenue à un niveau adéquat sur le marché.

Même s'ils sont plus élevés que dans beaucoup d'autres marchés canadiens où l'offre est limitée, les stocks de logements évoluent à la baisse depuis trois ans par rapport à leur sommet, grâce à la hausse de la demande, et ils s'approchent maintenant de leurs niveaux de 2015 (figure 2). Le nombre total de logements achevés et invendus était d'environ 1 200, en baisse de 31 % par rapport à 2021.

Figure 2 : Les stocks sont descendus à leurs niveaux de 2015



Source : SCHL

Une désagrégation des données par type de logement montre que les maisons individuelles et les jumelés ont représenté une part croissante des stocks de logements, tandis que les stocks de maisons en rangée et d'appartements ont diminué. Ces observations s'expliquent par l'augmentation rapide de la demande et des ventes d'appartements en copropriété et de maisons en rangée, qui ont culminé en février 2022.

Les stocks de logements étaient répartis ainsi entre les secteurs de la RMR d'Edmonton :

- Ville d'Edmonton (73 %)
- Municipalité spécialisée de County Strathcona (6 %)
- Ville de Spruce Grove (5 %)
- Ville de Saint-Albert (5 %)
- Ville de Beaumont (3 %)
- Ville de Leduc (3 %)
- Autres (5 %)

 [Retour à la table des matières](#)

Calgary



Michael Mak
Analyste principal,
CONNAISSANCE
DU MARCHÉ
mmak@cmhc-schl.gc.ca



La construction résidentielle s'est accélérée au premier semestre de 2022, car les attentes à l'égard de la demande de logements se sont maintenues. »

Les mises en chantier se sont poursuivies à un rythme élevé malgré les turbulences économiques

Au premier semestre de 2022, les mises en chantier sont restées fortes à Calgary. Alors que l'activité a ralenti dans d'autres régions métropolitaines du Canada, les mises en chantier à Calgary ont été plus élevées qu'au premier semestre de 2021, tous types de logements confondus. Plus particulièrement, les mises en chantier d'appartements ont augmenté de près de 30 % et ont représenté une part de la construction résidentielle supérieure à la moyenne.

L'augmentation de la construction résidentielle à Calgary survient en pleine période d'inflation et de hausse des coûts de financement. L'optimisme des promoteurs est alimenté par la croissance économique et l'afflux soutenu de migrants attendu en Alberta. Selon l'indice des prix de la construction de bâtiments publié par Statistique Canada, les coûts de la construction d'appartements se sont accrus par rapport à 2021 :

- de 16 % dans les tours d'habitation (cinq étages ou plus);
- de 28 % dans les immeubles de faible hauteur (moins de cinq étages).

FAITS SAILLANTS

- Le nombre de mises en chantier a dépassé les niveaux de la même période en 2021.
- Près de la moitié des appartements mis en chantier jusqu'à maintenant en 2022 se situent dans des ensembles locatifs.
- La durée de construction des appartements a diminué; les ensembles résidentiels de plus petite taille sont devenus plus courants.

Le nombre de logements dans des ensembles de faible densité a également augmenté. Depuis le début de l'année, 2 884 maisons individuelles ont été mises en chantier, soit 12 % de plus qu'au premier semestre de 2021. Elles continuent d'être concentrées dans les nouveaux quartiers situés près de la limite de la ville; c'est à proximité de Skyview Ranch et de Saddle Ridge dans le Nord-Est qu'on en trouve le plus grand nombre. Dans Sud-Est aussi, la construction de maisons individuelles a été élevée. Les stocks d'habitations achevées et invendues reflètent la demande soutenue, car ils sont descendus à des niveaux qui n'avaient pas été vus depuis le début de 2015.

La construction de logements locatifs atteint un sommet, car la demande persiste

Au premier semestre de 2022, la construction d'appartements locatifs a atteint un sommet historique pour cette période de l'année. Le resserrement des conditions du marché locatif en 2021 et en 2022 montre que la demande est forte pour ces logements dans la RMR de Calgary.

Les appartements locatifs ont représenté près de la moitié des appartements mis en chantier, une proportion record. Leur part est en hausse par rapport à 2021, année où elle avait atteint 40 %. Comme les terrains du centre-ville coûtent plus cher, les ensembles devraient y être plus grands pour être plus rentables, surtout compte tenu des coûts de réaménagement. Les ensembles résidentiels de grande envergure avaient plus tendance à être situés :

- plus près du centre-ville;
- dans le Sud-Ouest;
- près du secteur de Chinook.

Les petits immeubles ont représenté une part importante des mises en chantier de logements locatifs en 2022. Ces immeubles sont plus susceptibles d'être construits dans de nouvelles collectivités du Sud (comme les quartiers de Silverado-Walden), du Sud-Est et du Nord-Ouest.

Ce maintien du rythme de la construction sur le marché locatif fait que 60 % des appartements en construction étaient destinés à la location. La part de logements locatifs parmi les appartements en construction a commencé à croître au début de 2021, et elle atteint maintenant son plus haut niveau depuis le début des années 1990. Les 5 845 logements locatifs actuellement en construction devraient entrer sur le marché durant la prochaine année, compte tenu du temps qu'il faut en moyenne pour achever ce type d'unités à Calgary.

La durée de construction des appartements a diminué durant les 10 dernières années, la taille des immeubles ayant rapetissé

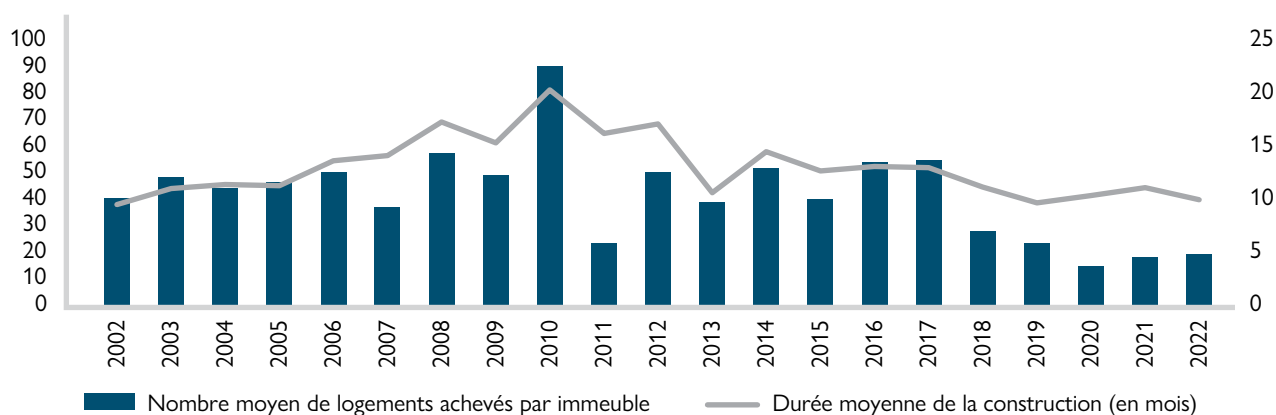
Les petits ensembles résidentiels sont devenus plus courants à Calgary, car ils présentent moins de risques tout en donnant une certaine souplesse aux promoteurs. En construisant en périphérie, sur des terrains moins chers qu'au centre-ville, les promoteurs sont également en mesure de produire plus d'appartements dans des immeubles de faible hauteur, plus faciles et moins coûteux à construire.

La durée de construction moyenne pour les appartements diminue sans cesse depuis 2010. Dans les années 2000, elle est passée de 10 mois en 2002 à 21 mois en 2010. Elle est ensuite redescendue à 10 mois en 2022. Le temps nécessaire pour construire ces ensembles d'appartements est lié à la taille des immeubles les plus courants à Calgary.

Le nombre moyen de logements par immeuble a augmenté jusqu'en 2010, car les immeubles de grande taille étaient plus recherchés. Après 2010, la taille moyenne des immeubles a commencé à diminuer, pour se situer à 20,3 logements par immeuble en 2022.

Du côté des maisons individuelles, la durée de construction moyenne à Calgary est demeurée plutôt stable au cours des 20 dernières années. De 2012 à 2022, il fallait en moyenne 7,2 mois pour achever la construction d'une maison individuelle, soit un peu plus que de 2002 à 2011 (6,5 mois).

Figure 1 : La durée de construction des immeubles d'appartements diminue en fonction de la taille de l'immeuble



Source : SCHL

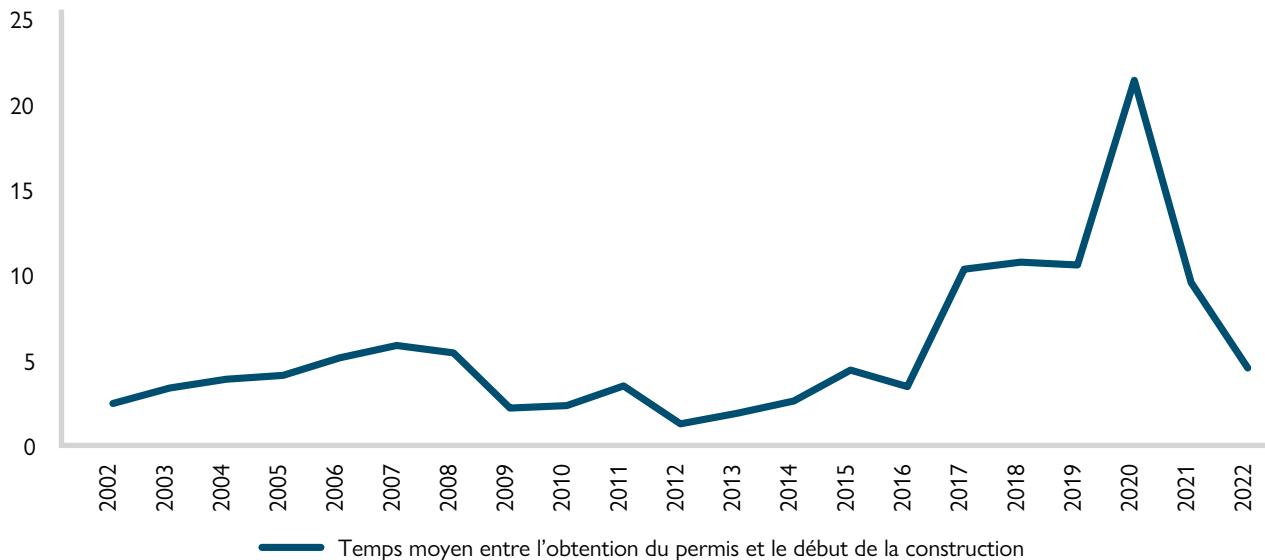
Augmentation du temps écoulé entre l'octroi du permis et le début de la construction : reflet de l'état du marché

À Calgary, le temps écoulé en moyenne entre l'octroi du permis d'aménagement et le début de la construction est relativement court. Pour les maisons individuelles cependant, il est passé d'une semaine en 2014 à deux mois en 2022. Sa hausse s'explique en partie par le ralentissement de la demande de 2015 à 2019. L'allongement de ce temps observé ces derniers mois pourrait être davantage attribuable aux problèmes de la chaîne d'approvisionnement en matériaux et au resserrement du marché du travail dans le secteur de la construction.

Du côté des appartements en copropriété, le temps écoulé entre l'obtention du permis et la mise en chantier reflète en partie les conditions du marché. Certains promoteurs pourraient envisager de retarder leurs projets de construction s'il y a de l'incertitude sur le marché ou de les accélérer si au contraire les conditions sont prometteuses.

Compte tenu de la demande, le temps précédant la mise en chantier est descendu à cinq mois en 2022. À titre comparatif, la moyenne était de cinq mois de 2002 à 2008, puis elle était descendue à deux mois de 2009 à 2014. La demande de logements ayant diminué à Calgary après 2014, cet indicateur est passé à huit mois de 2015 à 2019. En 2020, en raison de la grande incertitude liée à la pandémie, il était monté à 22 mois.

Figure 2 : Appartements en copropriété — le temps écoulé entre la délivrance du permis et la mise en chantier reflète l'état du marché



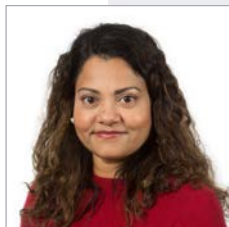
Source : SCHL

Le regain d'activité dans le secteur de la construction à Calgary signifie que cette ville continue de susciter de l'optimisme. La construction de logements locatifs étant plus élevée que jamais, l'offre augmentera, ce qui devrait contribuer à atténuer les préoccupations relatives

à l'abordabilité. Cependant, la croissance de la construction résidentielle ne pourra pas se maintenir à court terme, car la hausse des taux d'intérêt, les coûts de construction et les contraintes de main-d'œuvre exerceront des pressions à la baisse sur l'activité.

← [Retour à la table des matières](#)

Toronto



Dana Senagama
Spécialiste principale,
CONNAISSANCE
DU MARCHÉ

dsenagam@cmhc-schl.gc.ca



Christopher Zakher
Analyste principal,
CONNAISSANCE
DU MARCHÉ

czakher@cmhc-schl.gc.ca



Les mises en chantier d'habitations au premier semestre ont dépassé le niveau de la même période en 2021, bien que le relâchement du marché et la hausse des coûts de construction puissent soulever des vents contraires. »

Les mises en chantier ont dépassé leur niveau de l'année précédente

Au premier semestre, le nombre total de mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto a augmenté de 7 % par rapport à la même période en 2021, pour atteindre 19 520. Les appartements, surtout ceux en copropriété, ont représenté la majorité des logements mis en chantier (69 %).

FAITS SAILLANTS

- Le nombre total de mises en chantier durant les six premiers mois de 2022 a été supérieur au niveau de l'année précédente. Sa croissance a été alimentée par le segment des logements collectifs, y compris les appartements en copropriété et les maisons en rangée.
- Le nombre élevé de ventes sur plan d'appartements en copropriété ces dernières années s'est traduit par des mises en chantier quasi records dans cette catégorie de logement.
- Les mises en chantier d'appartements locatifs traditionnels ont diminué, car les facteurs nuisant à la faisabilité de tels ensembles ont continué de prendre de l'ampleur.
- Le nombre total de logements en construction a atteint un sommet record au milieu de 2022.

L'augmentation de la construction résidentielle est entièrement attribuable aux appartements en copropriété et aux maisons en rangée ayant été mis en chantier à l'extérieur de la ville de Toronto. Du côté des appartements locatifs traditionnels, les mises en chantier ont diminué; leur baisse a été entièrement concentrée dans les régions de Peel et de York. De plus, la hausse des taux d'intérêt et des prix a freiné la demande de maisons individuelles et de jumelés, ce qui a fait baisser les mises en chantier dans ces segments (surtout en raison d'un repli de l'activité dans la région de Halton).

La construction d'appartements en copropriété a augmenté, mais comporte certains défis

Les appartements en copropriété sont le type de logement le plus construit dans la RMR de Toronto. Au premier semestre de 2022, 11 992 appartements en copropriété ont été mis en chantier, en majorité (71 %) dans les villes de Toronto et de Mississauga. Il s'agit d'une augmentation de 7 % par rapport au premier semestre de 2021 (11 257 unités) et du troisième niveau en importance jamais enregistré. La vigueur des ventes sur plan ces dernières années, surtout durant la dernière année et demie, explique la hausse des mises en chantier de copropriétés.

Malgré la vigueur récente de la construction d'appartements, les projets d'immeubles dans ce segment pourraient être entravés par certains facteurs. La hausse des coûts de construction et des taux d'intérêt pourrait en effet entraîner des annulations ou retarder les nouveaux projets et freiner l'achat de logements. Le coût de construction d'une tour

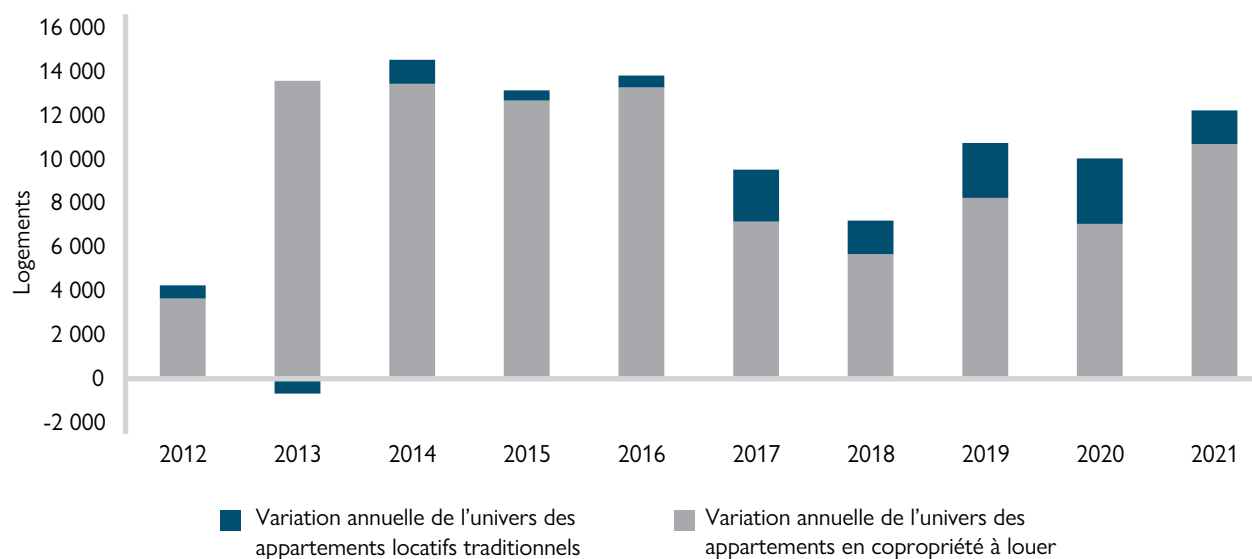
d'appartements (cinq étages ou plus) a augmenté de 22 %¹ au deuxième trimestre par rapport à un an plus tôt, tandis que la faible activité du côté des acheteurs transparait dans la forte baisse de 31 %² des ventes sur plan de copropriétés durant la même période.

Les projets d'ensembles annulés ou retardés et la diminution des ventes sur plan pourraient limiter l'offre de logements pour propriétaire-occupant à l'avenir. L'offre de logements locatifs aussi pourrait s'en trouver limitée, car elle est en bonne partie alimentée par les copropriétés mises en location par les investisseurs qui en sont propriétaires (figure 1).

Les mises en chantier d'appartements locatifs ont diminué

Le nombre de mises en chantier d'appartements construits expressément pour la location a diminué de 24 % au premier semestre (1 436) par rapport à la même période l'an dernier (1 892). Il a accusé une baisse de 63 % comparativement à son récent sommet de 2020 (3 878).

Figure 1 : Ajouts annuels au parc d'appartements locatifs* —logements locatifs traditionnels et appartements en copropriété (RMR de Toronto)



Source : SCHL

*Immeubles d'au moins trois appartements.

¹ Source : Indice des prix de la construction de bâtiments de Statistique Canada

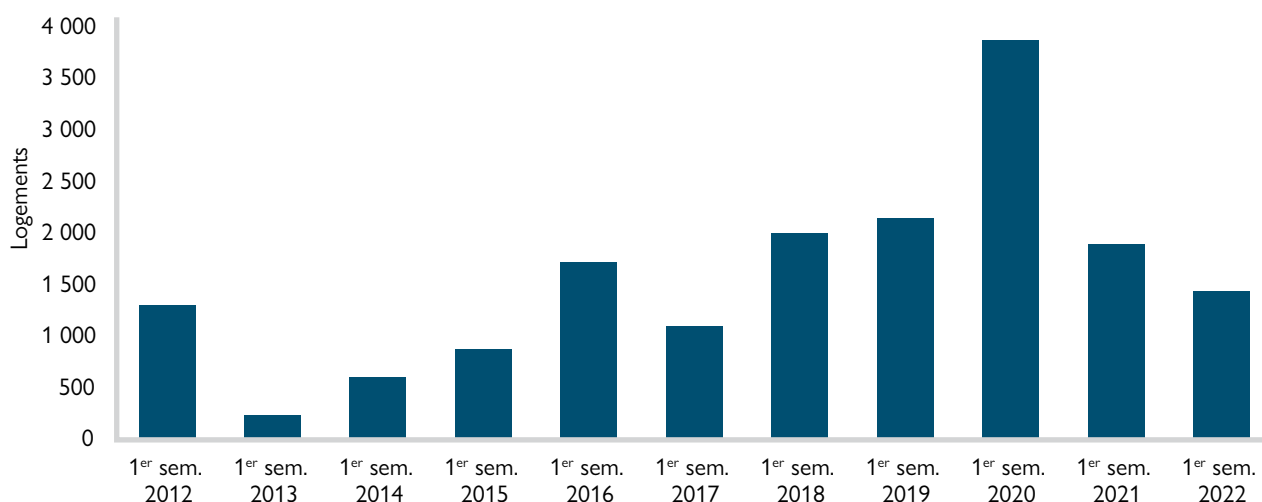
² Source : Altus Inc.

Comme par le passé, la plupart des logements locatifs mis en chantier (83 %) ont été concentrés dans la ville de Toronto (en grande partie le long des corridors de transport en commun ou à proximité), et le nombre moyen de logements mis en chantier par immeuble s'élevait à 120. Le reste des mises en chantier ont eu lieu dans les municipalités d'Oakville (11 %), de Richmond Hill (5 %) et d'East Gwillimbury (1 %).

La hausse des coûts de construction et des taux d'intérêt, conjuguée aux coûts élevés des terrains, semble rendre l'aménagement d'immeubles de logements locatifs traditionnels à Toronto de moins en moins viable.³ La baisse des mises en

chantier, la plus faible à survenir depuis le premier semestre de 2017 (figure 2), semble indiquer que certains constructeurs pourraient avoir pris une pause pour réévaluer la faisabilité de ce genre de projets d'immeubles. De plus, la hausse des coûts de construction risque de faire augmenter les loyers demandés dans les nouveaux ensembles (actuellement proposés ou en cours d'aménagement), ce qui pourrait réduire l'abordabilité pour certains locataires. Notre plus récente Enquête sur les logements locatifs (octobre 2021) montre que le loyer moyen des logements locatifs traditionnels nouvellement achevés est supérieur ou égal à celui des appartements en copropriété les plus chers qui sont offerts en location.

Figure 2 : Mises en chantier d'appartements locatifs traditionnels, de janvier à juin (RMR de Toronto)



Source : SCHL

Le nombre total de logements en construction a atteint un sommet historique

À la fin de juin 2022, le nombre total de logements en construction a atteint un sommet record, soit 91 148. Un tel niveau d'activité a inévitablement retardé la mise en chantier d'autres ensembles.

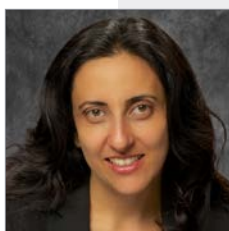
Les retards persistants dans la chaîne d'approvisionnement et les pénuries de main-d'œuvre ont exacerbé la situation, tout comme la grève de mai 2022. En conséquence, le nombre de

logements achevés en mai dans la RMR de Toronto n'avait pas été aussi bas pour ce mois depuis 1996. En outre, le virage de la région, au fil des ans, vers la construction d'appartements (qui représentent 85 % des logements en construction, dont la plupart sont en copropriété) fait que l'achèvement des ensembles est plus long.

[← Retour à la table des matières](#)

³ <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>

Ottawa



Anne-Marie Shaker
Analyste principale,
CONNAISSANCE
DU MARCHÉ
ashaker@cmhc-schl.gc.ca



Lukas
Jasmin-Tucci
Analyste principal,
CONNAISSANCE
DU MARCHÉ
ljasmint@cmhc-schl.gc.ca



Même si elles ont diminué au premier semestre de 2022, les mises en chantier d'habitations à Ottawa sont demeurées supérieures à la moyenne sur cinq ans. »

Les mises en chantier ont ralenti au premier semestre de 2022

Les mises en chantier ont été supérieures à leur moyenne sur cinq ans dans la partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau (ci-après appelée Ottawa), malgré une baisse de l'activité au premier semestre de 2022 par rapport à un an plus tôt. Une analyse de l'activité selon le type de logement montre que les mises en chantier de maisons individuelles et d'appartements en copropriété ont diminué à un rythme supérieur à 10 %, tandis que celles de maisons en rangée et d'appartements locatifs ont augmenté. Les hausses des taux d'intérêt et des coûts de construction se sont fait sentir, car elles inspirent plus de prudence aux constructeurs.

FAITS SAILLANTS

- La diminution des mises en chantier de maisons individuelles et d'appartements en copropriété a fait baisser l'activité globale au premier semestre de 2022 par rapport à un an plus tôt. À l'opposé, les mises en chantier de maisons en rangée et d'appartements locatifs ont augmenté.
- La durée de construction s'est allongée pour tous les types de logements. Les interruptions dans la chaîne d'approvisionnement et les contraintes de main-d'œuvre pourraient expliquer la plus récente hausse.
- La densification a augmenté plus rapidement à l'intérieur de la ceinture de verdure, mais la construction d'appartements est également en hausse à l'extérieur de celle-ci.

L'offre de logements est diversifiée à Ottawa

La demande de maisons individuelles s'est intensifiée durant la pandémie, tant sur le marché de la revente que sur le marché du neuf. Par conséquent, les mises en chantier de maisons individuelles ont culminé l'an dernier, au premier semestre de 2021 comme pour l'ensemble de l'année, à un niveau inégalé depuis le début des années 2000. Malgré la baisse observée au premier semestre de cette année, les mises en chantier de maisons individuelles sont demeurées supérieures à la moyenne sur cinq ans.

Le marché de l'habitation d'Ottawa est diversifié. Les personnes à la recherche d'une maison unifamiliale peuvent profiter de la grande quantité de maisons en rangée offertes dans la RMR si les maisons individuelles sont financièrement hors de portée. Parmi les grandes RMR canadiennes, Ottawa est le marché qui compte la plus grande part de mises en chantier de maisons en rangée. Elle s'y chiffre autour de 30 % depuis 20 ans, tandis qu'elle est d'environ 10 % en moyenne dans les autres grandes RMR.

Depuis le début de 2022, les mises en chantier de maisons en rangée ont dépassé leur niveau moyen sur cinq ans et vu leur part de marché croître. Ces maisons sont un bon substitut pour certains ménages qui cherchent un logement plus grand qu'un appartement. Elles sont relativement plus abordables que les maisons individuelles, mais également (à Ottawa plus que dans les autres centres) leur prix s'est comparé avantageusement à celui des appartements en copropriété pendant une longue période.

Enfin, la baisse des mises en chantier de copropriétés observée depuis le début de l'année fait suite à une forte accélération de la construction depuis 2020. À l'inverse, la construction d'appartements locatifs a continué de croître dans un contexte de faibles taux d'inoccupation.

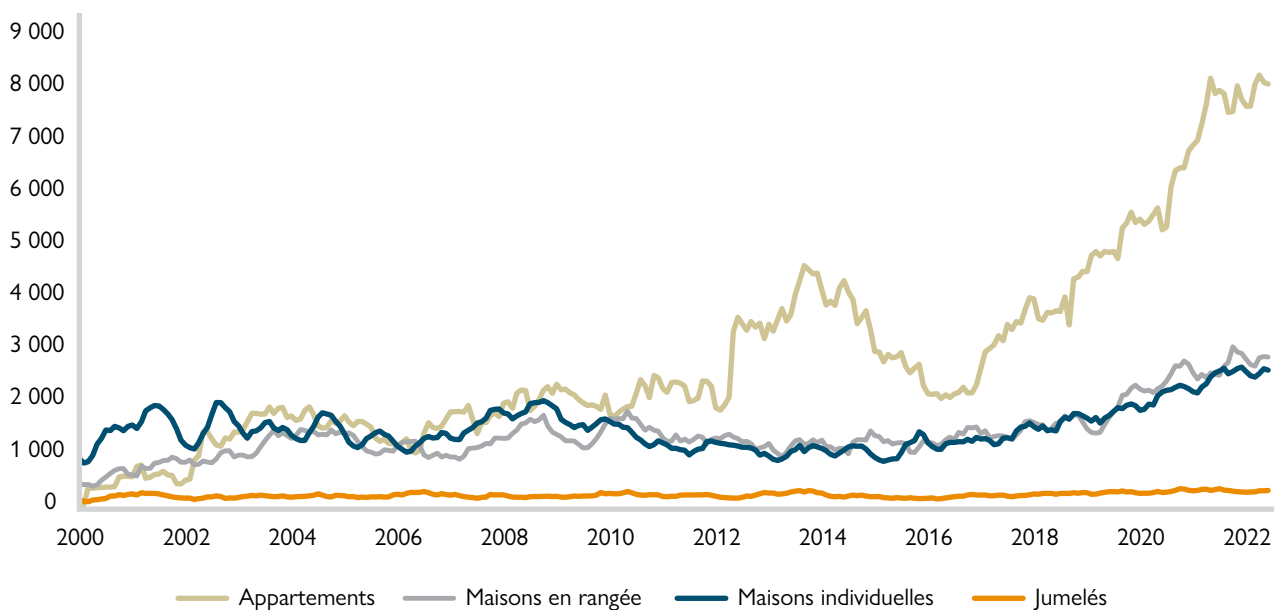
La durée de construction s'allonge

Le nombre d'appartements en construction a augmenté : il dépasse les 8 000 unités depuis mars 2022 (voir la figure 1). Comme le nombre de logements achevés s'est accru récemment, le rythme de croissance du nombre de logements en construction a considérablement ralenti depuis juin 2021.

La durée de construction s'est allongée pour tous les types de logements en 2021 par rapport à la période de 2016 à 2020. Les interruptions dans la chaîne d'approvisionnement et les contraintes de main-d'œuvre pourraient expliquer l'augmentation la plus récente de la durée de construction. En moyenne, il fallait deux mois de plus pour achever la construction d'une maison individuelle ou d'une maison jumelée en 2021, par rapport à la moyenne des cinq années précédentes.

Le temps nécessaire pour construire des immeubles d'appartements a augmenté d'un mois durant la même période. Même si ces immeubles sont plus longs à construire, la durée moyenne de construction par appartement n'est que de deux semaines. Elle varie selon le nombre de logements et d'étages dans l'immeuble.

Figure 1 : Stocks mensuels de logements en construction selon le type de logement, de janvier 2000 à juin 2022, RMR d'Ottawa



Source : SCHL

Au cours de la période de 2017 à 2021, il fallait en moyenne un peu plus de deux ans (25 mois) pour achever un immeuble de 100 logements ou plus, contre une période de 12 à 20 mois pour terminer la construction d'un immeuble de moins de 100 logements. En 2021, 16 % des immeubles d'appartements mis en chantier comptaient plus de 100 logements. Cette part est supérieure à la moyenne des cinq années précédentes, qui s'élevait à 13 %. Au premier semestre de 2022, elle a continué d'augmenter, pour s'établir à 17 %. Récemment, les immeubles d'appartements ont également gagné en hauteur. La proportion d'immeubles d'appartements de plus de 20 étages est passée à 10 % cette année, une hausse par rapport aux cinq années précédentes où elle s'élevait à 3 % en moyenne.

Cependant, 50 % de tous les appartements construits se trouvaient dans des immeubles plus petits, comptant de 6 à 20 logements. Par conséquent, la durée de construction demeure relativement courte à Ottawa par rapport aux autres grandes RMR – sauf Montréal et Calgary, où elle est encore plus courte qu'à Ottawa.

La tendance à la densification se poursuit dans tous les secteurs

Au cours des cinq dernières années, la densification à Ottawa s'est produite sur plusieurs fronts :

- Le nombre d'appartements a continué de croître plus rapidement à l'intérieur de la ceinture de verdure qu'à l'extérieur.
- Les secteurs situés à l'extérieur de la ceinture de verdure se densifient également; il s'y construit non seulement des appartements en copropriété (comme lors des 10 années précédentes), mais aussi des appartements locatifs, qui étaient autrefois concentrés dans les secteurs centraux.

- La densité des aménagements résidentiels est à la hausse dans tous les secteurs et pour tous les modes d'occupation (location et copropriété). Le nombre de logements par immeuble a progressé, tandis que le nombre d'immeubles a diminué.

À l'échelle des secteurs, la construction d'appartements a augmenté dans certaines zones centrales d'Ottawa, comme le centre-ville, New Edinburgh/Manor Park/Overbrook et Westboro Sud/Hampton Park/Britannia, alors qu'il y avait eu très peu ou pas de mises en chantier à la même période l'an dernier. À l'inverse, dans d'autres secteurs comme Hunt Club/South Keys et Carlington/Iris, les mises en chantier d'appartements ont été très limitées au premier semestre de 2022. Par conséquent, le nombre d'appartements mis en chantier est demeuré stable à l'intérieur de la ceinture de verdure, tandis que la majeure partie de la baisse (provenant du segment des appartements en copropriété) a eu lieu à l'extérieur de la ceinture de verdure.

Malgré la densification accrue, les maisons individuelles continuent de représenter une part importante des mises en chantier sur le marché d'Ottawa. Barrhaven, Gloucester, Orléans-Ouest et la région rurale d'Ottawa Ouest (Richmond, Manotick, Carp-Hardwood Plains) ont connu une forte augmentation des mises en chantier de maisons individuelles au cours des deux premières années de la pandémie. Au premier semestre de 2022, l'augmentation s'est poursuivie dans les régions rurales d'Ottawa Ouest, comme durant la pandémie. À Barrhaven, à Gloucester et à Orléans-Ouest, contrairement au début de la pandémie, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a diminué. Malgré cette baisse, il est demeuré à un niveau historiquement élevé à Gloucester/Orléans-Ouest.

 [Retour à la table des matières](#)

Montréal



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



Les mises en chantier ont baissé au premier semestre de 2022 pour tous les types d'habitations, plus particulièrement pour les maisons en propriété absolue. Cette baisse s'explique par l'essoufflement de la demande d'habitations de grande taille, qui avait temporairement augmenté au début de la pandémie. La récente hausse des coûts de construction fait aussi que ces maisons deviennent de moins en moins abordables. Les constructeurs ont donc réduit la cadence de production face à ce recul de la demande. »

Rebond terminé pour les mises en chantier de maisons en propriété absolue

Après avoir atteint des niveaux historiques en 2021, les mises en chantier ont diminué durant la période de janvier à juin 2022. Le rythme des mises en chantier demeurait par contre élevé par rapport aux dernières années.

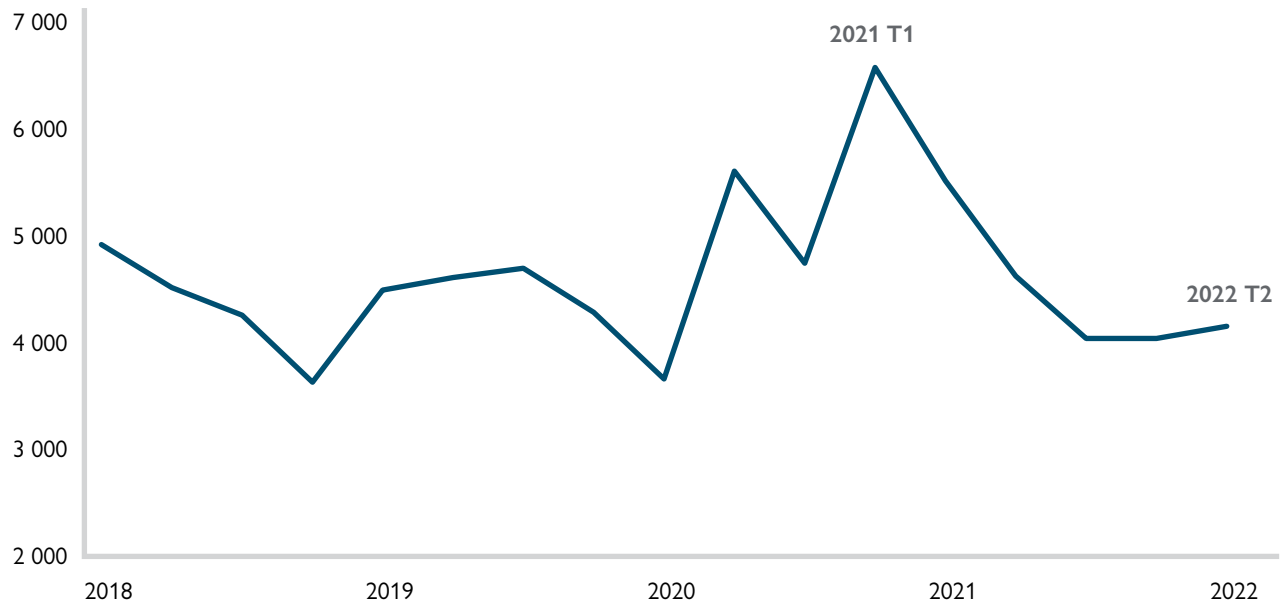
FAITS SAILLANTS

- La construction de logements a diminué au premier semestre de 2022. Le rythme des mises en chantier pendant cette période continue par contre d'être élevé par rapport aux dernières années.
- Après une hausse temporaire, les mises en chantier de maisons en propriété absolue (maisons individuelles, jumelés et maisons en rangée) ont baissé dans plusieurs secteurs du Grand Montréal. L'essoufflement de la demande d'habitations de grande taille et la hausse importante du coût de construction de ces logements sont les principaux responsables de ce repli.
- Moins d'appartements locatifs ont été mis en chantier sur l'île de Montréal, mais des gains sont toujours enregistrés dans plusieurs secteurs de banlieue. Les très faibles taux d'inoccupation à l'extérieur de Montréal stimulent la construction dans ce segment.
- Comme depuis plusieurs années, la construction de copropriétés demeure à de faibles niveaux partout sur le territoire montréalais.

La situation variait aussi grandement selon le type d'habitation durant cette période. Les mises en chantier de maisons en propriété absolue ont accusé une baisse de 33 %, la plus forte diminution parmi tous les types d'habitations.

La figure 1 montre clairement que le rythme annualisé de la construction de maisons, qui avait connu un regain à la fin de 2020 et au début de 2021, est maintenant en baisse et se rapproche du niveau d'avant la pandémie.

Figure 1 : Rythme annualisé des mises en chantier de logements en propriété absolue RMR de Montréal



Source : SCHL, données trimestrielles désaisonnalisées et annualisées

Les mesures sanitaires et les nouvelles possibilités de télétravail avaient créé un engouement pour les habitations de plus grande taille durant les premiers trimestres de la pandémie.

Cependant, au cours des derniers mois, la demande s'est essouffée pour ce type de logement, plusieurs ménages qui désiraient faire l'acquisition d'une maison neuve ayant déjà acheté sur le marché.

La forte hausse du coût de construction des maisons au cours des derniers trimestres, dont témoigne l'Indice des prix de la construction de bâtiments de Statistique Canada, a sans doute rendu le marché hors de la portée d'un nombre croissant d'acheteurs potentiels, en raison de problèmes d'abordabilité.

En fait, la très vaste majorité des municipalités de la région de Montréal ont enregistré une baisse des mises en chantier de maisons. Quelques villes, situées un peu plus aux extrémités de la RMR, là où les habitations sont moins chères, font exception. Parmi ces municipalités se trouvent par exemple :

- Mirabel
- Saint-Eustache
- Beauharnois

Les faibles taux d'inoccupation en banlieue stimulent la construction d'appartements locatifs

Après des années de construction record, les mises en chantier d'appartements locatifs étaient en repli au premier semestre. En revanche, ce type de logement demeure celui qui se construit le plus dans la région de Montréal.

Cette diminution de la construction dans la métropole dissimule toutefois des réalités différentes à l'échelle des secteurs. Les mises en chantier d'appartements locatifs sont en baisse de 47 % sur l'île de Montréal, mais en hausse de 8 % en banlieue. Le secteur de Laval est en tête de liste avec une hausse de 17 %, suivi de la Rive-Sud et de la Rive-Nord (+7 et +5 %, respectivement).

Ainsi, 70 % des appartements locatifs mis en chantier depuis le début de l'année dans la RMR se trouvent en banlieue, alors que cette proportion était de 60 % en 2021.

Rappelons que notre Enquête sur les logements locatifs de 2021 a démontré la rareté des logements locatifs dans plusieurs secteurs de banlieue (taux d'inoccupation oscillant entre 0 et 1 %). Cette pénurie continue sans aucun doute de stimuler fortement les mises en chantier.

La hausse du prix des habitations qui s'est poursuivie en début d'année rend aussi plus difficile l'accession à la propriété, ce qui favorise la demande de logements locatifs et continue d'exercer des pressions à la baisse sur le taux d'inoccupation. Ces facteurs envoient par conséquent le signal qu'il faut poursuivre la construction de nouvelles unités locatives.

Sur l'île de Montréal, le taux d'inoccupation a augmenté en 2021, plus particulièrement dans les secteurs plus centraux. Le segment des logements locatifs dans ces secteurs a souffert d'une baisse de la demande importante provenant de migrants et d'étudiants locaux et internationaux durant la pandémie.

Cette baisse de la demande a sans aucun doute fait ralentir l'apparition de nouveaux ensembles locatifs sur le marché. Le secteur de Ville-Marie/Sud-Ouest (incluant Griffintown) a d'ailleurs enregistré une forte baisse des mises en chantier.

Du côté des appartements locatifs en résidences pour aînés, aucune mise en chantier n'a eu lieu depuis le début de l'année. Rappelons que l'année 2021 avait été marquée par la construction de plusieurs centaines d'unités et un taux d'inoccupation historiquement élevé, ce qui explique l'absence de nouveaux ensembles jusqu'ici en 2022.

Construction de copropriétés à de faibles niveaux, mais un peu plus d'activité en banlieue

Du côté de la copropriété, les mises en chantier sont demeurées faibles au premier semestre de 2022 dans la RMR, et 70 % d'entre elles ont eu lieu sur l'île de Montréal.

Tout comme pour le locatif, la construction de copropriétés dans le secteur de Ville-Marie/Sud-Ouest (incluant Griffintown) a enregistré une baisse importante. La situation difficile qu'a connue ce secteur durant la pandémie n'est certainement pas étrangère à ce résultat.

Certains secteurs de Montréal ont au contraire bien tiré leur épingle du jeu, avec une hausse des mises en chantier de copropriétés, notamment :

- Outremont
- Lasalle
- Saint-Laurent
- Île-des-Sœurs

Cependant, ces hausses n'ont pas été suffisantes pour compenser toutes les autres pertes subies ailleurs sur l'île de Montréal.

En banlieue, peu de secteurs ont enregistré une hausse des mises de chantier de copropriétés. Parmi eux se trouvent Brossard, Longueuil, Mirabel et certaines zones de Vaudreuil-Soulanges.

Pour la majorité des secteurs géographiques du Grand Montréal, les stocks de copropriétés neuves invendues sont pratiquement inexistantes, un facteur qui a stimulé la construction dans quelques secteurs.

 [Retour à la table des matières](#)

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 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 comptant un logement aurait donc une intensité de un, tandis qu'un immeuble de cinq appartements représenterait une forme d'aménagement d'une plus grande intensité. 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.

Annexe

Tableau A1 : Nombre moyen de logements par immeuble et répartition des immeubles d'appartements mis en chantier selon la taille de l'immeuble, certaines RMR, premier semestre de 2022

Part (%) des immeubles d'appartements mis en chantier selon la taille de l'immeuble, premier semestre de 2022						
	3 à 5 logements	6 à 20 logements	21 à 60 logements	61 à 100 logements	Plus de 100 logements	Nombre moyen de logements par immeuble
Vancouver	3,0	32,3	19,2	18,2	27,3	75,2
Calgary	10,6	42,4	13,6	21,2	12,1	46,5
Edmonton	45,0	10,0	10,0	15,0	20,0	54,7
Toronto	0,0	12,8	23,3	12,8	51,2	156,0
Ottawa	0,0	50,0	23,3	10,0	16,7	51,6
Montréal	14,0	50,5	14,4	7,0	14,0	46,5

Source : SCHL

Tableau A2 : Répartition des immeubles d'appartements mis en chantier selon la hauteur de l'immeuble, et nombre moyen d'étages par immeuble, certaines RMR, premier semestre de 2022

Part (%) des immeubles d'appartements mis en chantier selon la hauteur, premier semestre de 2022						
	3 étages ou moins	4 à 6 étages	7 à 20 étages	21 à 30 étages	Plus de 30 étages	Nombre moyen d'étages par immeuble
Vancouver	24,2	43,4	13,1	9,1	10,1	11,4
Calgary	50,0	45,5	4,5	0,0	0,0	3,8
Edmonton	60,0	32,5	2,5	5,0	0,0	4,1
Toronto	12,8	34,9	38,4	2,3	11,6	13,0
Ottawa	56,7	13,3	20,0	10,0	0,0	6,8
Montréal	67,7	18,6	12,3	1,4	0,0	4,3

Source : SCHL

 [Retour à la table des matières](#)

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

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

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à schl.ca ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) et [YouTube](#).

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

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

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

© 2022, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse centre_du_savoir_logement@schl.ca. Veuillez fournir les renseignements suivants : titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Texte de remplacement et données pour les figures

Aperçu

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

Période	Vancouver	Calgary	Edmonton	Toronto	Ottawa	Montréal
Jun 2017	24 726	11 274	11 683	39 663	6 682	19 735
Juillet 2017	26 643	12 563	12 871	38 414	6 891	21 287
Août 2017	27 022	13 004	12 343	41 243	6 507	20 062
Septembre 2017	24 918	12 224	11 989	38 554	7 192	21 427
Octobre 2017	25 840	11 954	11 786	36 688	7 206	24 872
Novembre 2017	26 073	12 986	11 086	40 522	7 901	25 620
Décembre 2017	27 610	11 730	11 064	38 825	8 369	29 711
Janvier 2018	28 442	10 939	10 487	38 108	7 966	28 174
Février 2018	28 422	10 633	10 485	41 091	7 187	30 258
Mars 2018	30 810	10 719	9 828	41 500	6 851	27 784
Avril 2018	28 852	11 265	9 895	41 066	7 012	26 453
Mai 2018	28 203	11 606	9 916	37 424	6 198	25 617
Juin 2018	25 505	12 252	10 039	42 351	6 356	24 287
Juillet 2018	24 197	12 808	10 350	42 272	6 249	25 239
Août 2018	24 820	13 700	11 220	35 166	7 626	22 713
Septembre 2018	21 803	13 518	10 929	35 902	7 805	23 809
Octobre 2018	20 900	12 441	10 256	38 954	9 398	23 865
Novembre 2018	20 126	10 775	10 348	43 195	9 459	25 236
Décembre 2018	21 423	9 774	10 068	40 370	8 646	25 659
Janvier 2019	21 510	9 290	9 776	40 335	8 179	25 899
Février 2019	21 605	8 444	8 392	38 965	7 977	26 383
Mars 2019	22 709	8 022	8 380	37 264	7 506	27 123
Avril 2019	25 413	8 521	9 121	36 137	5 849	26 461

Période	Vancouver	Calgary	Edmonton	Toronto	Ottawa	Montréal
Mai 2019	28 868	8 480	8 323	31 374	5 976	25 943
Juin 2019	31 631	9 582	9 528	30 816	6 596	26 820
Juillet 2019	32 649	9 438	10 459	29 617	7 131	27 717
Août 2019	31 753	10 199	11 549	32 211	6 688	29 487
Septembre 2019	32 442	12 070	12 208	32 352	8 531	27 344
Octobre 2019	29 395	11 831	12 133	31 390	8 702	27 696
Novembre 2019	26 897	12 115	12 836	32 036	9 257	26 877
Décembre 2019	24 630	14 200	11 835	29 934	8 882	23 325
Janvier 2020	21 506	14 222	10 676	29 955	8 790	23 956
Février 2020	21 669	13 593	9 633	29 113	9 614	22 948
Mars 2020	21 003	12 694	10 448	27 735	8 271	22 830
Avril 2020	20 880	12 168	11 163	32 497	8 773	17 614
Mai 2020	20 408	11 698	10 622	33 446	8 273	19 688
Juin 2020	19 703	8 263	10 319	36 413	8 329	23 109
Juillet 2020	21 599	8 340	10 615	38 980	8 677	24 290
Août 2020	23 111	8 354	10 843	44 054	9 860	25 540
Septembre 2020	23 174	8 224	9 974	45 506	10 869	27 998
Octobre 2020	23 200	9 077	10 509	41 431	10 545	32 085
Novembre 2020	24 584	9 550	11 179	42 218	11 343	32 580
Décembre 2020	25 050	10 385	12 791	40 845	11 703	31 679
Janvier 2021	23 937	11 304	12 803	39 012	11 593	31 895
Février 2021	23 597	11 304	13 320	32 780	10 294	34 045
Mars 2021	27 511	11 639	13 248	37 764	10 308	33 701
Avril 2021	28 155	12 169	12 701	37 290	10 901	36 172
Mai 2021	27 701	13 368	12 796	36 684	11 191	34 812
Juin 2021	30 819	13 990	12 043	37 395	10 716	35 628
Juillet 2021	31 940	14 411	12 100	38 982	10 650	34 567
Août 2021	31 060	15 110	12 450	42 664	10 463	32 384

Période	Vancouver	Calgary	Edmonton	Toronto	Ottawa	Montréal
Septembre 2021	25 937	14 726	12 564	41 354	9 777	32 951
Octobre 2021	26 271	14 753	13 109	41 059	10 115	31 102
Novembre 2021	24 337	16 023	12 963	47 748	10 416	32 500
Décembre 2021	21 284	16 034	13 062	46 744	10 088	29 790
Janvier 2022	20 945	14 469	13 144	42 680	9 915	29 129
Février 2022	20 044	14 822	12 469	45 814	9 406	27 347
Mars 2022	20 055	15 639	12 672	43 154	9 621	25 574
Avril 2022	21 685	15 975	13 018	41 934	9 233	26 559
Mai 2022	22 607	15 112	14 594	36 689	7 935	26 256
Jun 2022	23 565	16 529	14 459	40 027	8 636	28 542

*Moyenne mobile de 6 mois.

Source : SCHL

Figure 2 : Variation (%) de l'indice des prix de la construction de bâtiments résidentiels* par rapport au même trimestre de l'année précédente

Région	2021 T3	2021 T4	2022 T1	2022 T2
Vancouver	9,7	13,7	15,5	15,0
Calgary	34,6	33,2	31,7	20,9
Edmonton	24,9	24,7	26,8	24,0
Toronto	24,5	25,7	26,7	26,5
Ottawa	28,9	24,5	24,8	13,9
Montréal	14,5	18,3	18,9	17,6

*Maisons individuelles, maisons en rangée et immeubles d'appartements.

Source : Statistique Canada

Vancouver

Figure 1 : Variation annuelle de l'indice du coût de la construction, immeubles résidentiels, RMR de Vancouver

Date	l'indice du coût
2018	9,1
2018-04-01	8,1
2018-07-01	7,1
2018-10-01	6,4
2019	6,7
2019-04-01	5,2
2019-07-01	4,6
2019-10-01	4,2
2020	2,6
2020-04-01	2,4
2020-07-01	4
2020-10-01	4
2021	6,4
2021-04-01	10,3
2021-07-01	11,4
2021-10-01	16,1
2022	18,8
2022-04-01	18,8

Source : Statistique Canada. Tableau 18-10-0135-01
Indices des prix de la construction de bâtiments, selon le type d'immeuble.

Figure 2 : Nombre d'emplois (en milliers) dans le secteur de la construction, données mensuelles, RMR de Vancouver

Date	Milliers d'emplois dans la construction
2007	89,9
2007-02-01	88,3
2007-03-01	87,6

2007-04-01	86,5
2007-05-01	88,7
2007-06-01	89,2
2007-07-01	87,5
2007-08-01	87,7
2007-09-01	87,9
2007-10-01	90,1
2007-11-01	92,1
2007-12-01	95,6
2008	96,8
2008-02-01	97,7
2008-03-01	98
2008-04-01	99,3
2008-05-01	100,9
2008-06-01	100,8
2008-07-01	104,4
2008-08-01	103,2
2008-09-01	104,2
2008-10-01	104,3
2008-11-01	107,9
2008-12-01	108,7
2009	106,1
2009-02-01	103,1
2009-03-01	96,9
2009-04-01	95,3
2009-05-01	93,9
2009-06-01	98
2009-07-01	101,2
2009-08-01	104,6
2009-09-01	105,3
2009-10-01	102,5
2009-11-01	98,9
2009-12-01	94,6

Date	Milliers d'emplois dans la construction
2010	91,8
2010-02-01	87,5
2010-03-01	85,5
2010-04-01	84,1
2010-05-01	88,8
2010-06-01	91,8
2010-07-01	97,2
2010-08-01	98,1
2010-09-01	99,3
2010-10-01	98,4
2010-11-01	97,1
2010-12-01	94,9
2011	89,8
2011-02-01	88,3
2011-03-01	90
2011-04-01	94,5
2011-05-01	99
2011-06-01	102,9
2011-07-01	106,9
2011-08-01	107,2
2011-09-01	108,1
2011-10-01	106
2011-11-01	104,9
2011-12-01	101,2
2012	99,2
2012-02-01	94,5
2012-03-01	93,3
2012-04-01	92,6
2012-05-01	92,9
2012-06-01	92,6
2012-07-01	93,4
2012-08-01	96,4
2012-09-01	99,2
2012-10-01	101,9
2012-11-01	104,3
2012-12-01	106,4
2013	107,3
2013-02-01	106,8
2013-03-01	104,1
2013-04-01	99,5
2013-05-01	97,5
2013-06-01	96,7
2013-07-01	97,6
2013-08-01	97,6
2013-09-01	100,8
2013-10-01	105,9
2013-11-01	108,2
2013-12-01	108,2
2014	108,4
2014-02-01	108,9
2014-03-01	110,5
2014-04-01	107,7
2014-05-01	108,4
2014-06-01	109,8
2014-07-01	112,3
2014-08-01	110,8
2014-09-01	106,2
2014-10-01	102,7
2014-11-01	98,5
2014-12-01	96,5
2015	95,6
2015-02-01	98,1
2015-03-01	99,9
2015-04-01	100,5
2015-05-01	102,5

Date	Milliers d'emplois dans la construction
2015-06-01	103,7
2015-07-01	105
2015-08-01	103,9
2015-09-01	106,1
2015-10-01	107,2
2015-11-01	110,4
2015-12-01	109,2
2016	108,8
2016-02-01	107,7
2016-03-01	106,2
2016-04-01	108,9
2016-05-01	109,9
2016-06-01	110,7
2016-07-01	109,1
2016-08-01	109,5
2016-09-01	112,9
2016-10-01	114,4
2016-11-01	115,8
2016-12-01	114,8
2017	116,5
2017-02-01	117
2017-03-01	116,1
2017-04-01	116,6
2017-05-01	117,5
2017-06-01	121,1
2017-07-01	122,9
2017-08-01	124,6
2017-09-01	124,7
2017-10-01	121,5
2017-11-01	119,2
2017-12-01	118,2

2018	124,3
2018-02-01	130
2018-03-01	134,3
2018-04-01	133,4
2018-05-01	129,6
2018-06-01	129,2
2018-07-01	128,6
2018-08-01	131,2
2018-09-01	133
2018-10-01	133,9
2018-11-01	136
2018-12-01	135,9
2019	134,8
2019-02-01	129,8
2019-03-01	125,8
2019-04-01	128,8
2019-05-01	131,7
2019-06-01	133,6
2019-07-01	131,7
2019-08-01	128,1
2019-09-01	124,3
2019-10-01	122
2019-11-01	121,5
2019-12-01	126,2
2020	126,7
2020-02-01	127,1
2020-03-01	122,3
2020-04-01	116
2020-05-01	110,5
2020-06-01	110,4
2020-07-01	116,7
2020-08-01	120,9

Date	Milliers d'emplois dans la construction
2020-09-01	115,4
2020-10-01	107,4
2020-11-01	102,4
2020-12-01	105,2
2021	106,4
2021-02-01	104,2
2021-03-01	102,5
2021-04-01	101,6
2021-05-01	104,5
2021-06-01	102,5
2021-07-01	100,2
2021-08-01	100
2021-09-01	101,1
2021-10-01	102,9
2021-11-01	98
2021-12-01	94,6
2022	92,3
2022-02-01	93,4
2022-03-01	96
2022-04-01	99,6
2022-05-01	107
2022-06-01	112,9
2022-07-01	118,2

Source : Statistique Canada. Tableau 14-10-0379-01 Emploi selon l'industrie, moyennes mobiles de trois mois, données non désaisonnalisées (x 1 000).

Edmonton

Figure 1 : Les maisons individuelles représentent la part la plus élevée (%) des logements mis en chantier et des logements achevés, tandis que davantage d'appartements sont en construction — premier semestre de 2022

Type de logement	Logements mis en chantier	Logements en construction
Maisons individuelles	43,5 %	34,1 %
Jumelés	6,5 %	5,8 %
Maisons en rangée	13,1 %	10,8 %
Appartements	36,8 %	49,2 %

Source : SCHL

Figure 2 : Les stocks sont descendus à leurs niveaux de 2015

Année	Logements	Croissance (%)
2012	1 446	-
2013	1 294	-10,5 %
2014	1 129	-12,8 %
2015	1 151	1,9 %
2016	1 867	62,2 %
2017	2 240	20,0 %
2018	2 250	0,4 %
2019	3080	36,9 %
2020	2 521	-18,1 %
2021	1 770	-29,8 %
2022	1 229	-30,6 %

Source : SCHL

Calgary

Figure 1 : La durée de construction des immeubles d'appartements diminue en fonction de la taille de l'immeuble

Année	Nombre moyen de logements achevés par immeuble	Durée moyenne de la construction (en mois)
2002	41,4	9,7
2003	49,3	11,2
2004	45,0	11,6
2005	47,3	11,5
2006	51,2	13,9
2007	38,0	14,4
2008	58,3	17,5
2009	50,0	15,6
2010	91,2	20,6
2011	24,4	16,4
2012	51,1	17,3
2013	39,7	10,8
2014	52,7	14,7
2015	40,9	12,9
2016	55,1	13,3
2017	55,7	13,2
2018	28,8	11,4
2019	24,4	9,9
2020	15,8	10,6
2021	19,1	11,3
2022	20,3	10,2

Source : SCHL

Figure 2 : Appartements en copropriété : le temps écoulé entre la délivrance du permis et la mise en chantier reflète l'état du marché

Année	Temps moyen entre l'obtention du permis et le début de la construction
2002	2,6
2003	3,5
2004	4,0
2005	4,2
2006	5,3
2007	6,0
2008	5,6
2009	2,3
2010	2,5
2011	3,6
2012	1,4
2013	2,0
2014	2,7
2015	4,6
2016	3,6
2017	10,5
2018	10,9
2019	10,7
2020	21,5
2021	9,7
2022	4,7

Source : SCHL

Toronto

Figure 1 : Ajouts annuels au parc d'appartements locatifs* —logements locatifs traditionnels et appartements en copropriété (RMR de Toronto)

Année	Variation annuelle de l'univers des appartements en copropriété à louer	Variation annuelle de l'univers des appartements locatifs traditionnels
2012	3 658	602
2013	13 595	-667
2014	13 450	1 106
2015	12 686	472
2016	13 294	544
2017	7 170	2 368
2018	5 692	1 523
2019	8 247	2 511
2020	7 069	2 983
2021	10 705	1 539

*Immeubles d'au moins trois appartements.

Source : SCHL

Figure 2 : Mises en chantier d'appartements locatifs traditionnels, de janvier à juin (RMR de Toronto)

Période	Mises en chantier d'appartements construits expressément pour la location
1 ^{er} semestre 2012	1 303
1 ^{er} semestre 2013	238
1 ^{er} semestre 2014	602
1 ^{er} semestre 2015	875
1 ^{er} semestre 2016	1 719
1 ^{er} semestre 2017	1 097
1 ^{er} semestre 2018	1 999
1 ^{er} semestre 2019	2 144
1 ^{er} semestre 2020	3 878
1 ^{er} semestre 2021	1 892
1 ^{er} semestre 2022	1 436

Source : SCHL

Ottawa

Figure 1 : Stocks mensuels de logements en construction selon le type de logement, de janvier 2000 à juin 2022, RMR d'Ottawa

Année	Maisons individuelles	Jumelés	Maisons en rangée	Appartements	
2000	887	97	411	46	
	804	72	390	12	
	829	62	395	332	
	949	94	358	323	
	1 163	100	385	331	
	1 280	116	475	336	
	1 437	124	537	342	
	1 427	170	607	342	
	1 506	170	662	352	
	1 476	198	697	539	
	1 424	182	699	549	
	1 507	202	585	549	
	2001	1 532	212	576	543
		1 466	190	554	739
		1 593	234	745	765
1 803		222	698	513	
1 863		220	703	533	
1 907		222	803	583	
1 897		210	816	596	
1 830		192	854	646	
1 742		174	855	572	
1 633		156	916	567	
1 454		142	885	409	
1 243		134	819	402	
2002		1 147	132	819	475
		1 099	132	864	493
		1 071	104	770	863
	1 188	122	778	942	
	1 370	132	843	1 401	
	1 485	156	823	1 402	
	1 740	154	809	1 264	
	1 964	174	882	1 148	
	1 961	162	1 004	1 125	
	1 865	126	1 039	1 285	
	1 790	134	1 039	1 262	
	1 600	130	920	1 396	
	2003	1 521	144	955	1 396
		1 375	160	956	1 443
		1 281	168	921	1 591
1 408		180	926	1 756	
1 420		176	990	1 756	
1 477		188	1 116	1 741	
1 576		178	1 231	1 744	
1 600		169	1 335	1 878	
1 477		159	1 425	1 755	
1 425		163	1 326	1 855	
1 487		175	1 387	1 870	
1 443		156	1 330	1 678	

Année			Maisons	Apparte- ments					
	Maisons individuelles	Jumelés	en rangée		2006				
2004	1 337	148	1 276	1 708	1 126	204	1 140	1 134	
	1 273	158	1 328	1 619	1 067	192	1 201	1 192	
	1 237	160	1 448	1 646	1 012	222	1 214	1 268	
	1 235	166	1 429	1 811	1 028	242	1 216	1 056	
	1 388	176	1 394	1 884	1 127	238	1 223	995	
	1 502	184	1 409	1 733	1 193	242	1 139	1 054	
	1 682	214	1 342	1 514	1 276	260	959	1 379	
	1 767	188	1 353	1 472	1 314	236	909	1 575	
	1 745	162	1 344	1 487	1 283	204	951	1 485	
	1 720	156	1 436	1 620	1 293	190	991	1 467	
	1 600	184	1 364	1 567	1 389	217	920	1 511	
	1 513	180	1 403	1 609	1 369	197	954	1 653	
2005	1 359	174	1 364	1 711	1 280	189	918	1 782	
	1 203	158	1 384	1 589	1 255	203	918	1 787	
	1 131	160	1 333	1 521	1 254	179	876	1 793	
	1 099	142	1 216	1 601	1 380	161	934	1 780	
	1 156	152	1 119	1 600	1 432	149	1 080	1 906	
	1 274	146	1 037	1 550	1 484	143	1 089	1 642	
	1 324	156	1 013	1 490	1 571	129	1 098	1 367	
	1 385	156	977	1 278	1 593	144	1 130	1 577	
	1 416	158	988	1 220	1 665	150	1 181	1 579	
	1 352	152	1 060	1 261	1 815	200	1 171	1 709	
	1 318	154	1 045	1 179	1 835	192	1 284	1 762	
	1 219	194	1 032	1 173	1 839	194	1 284	1 696	
					2007				
						1 280	189	918	1 782
						1 255	203	918	1 787
						1 254	179	876	1 793
						1 380	161	934	1 780
						1 432	149	1 080	1 906
						1 484	143	1 089	1 642
						1 571	129	1 098	1 367
						1 593	144	1 130	1 577
						1 665	150	1 181	1 579
						1 815	200	1 171	1 709
						1 835	192	1 284	1 762
					1 839	194	1 284	1 696	

Année	Maisons individuelles	Jumelés	Maisons en rangée	Appartements
2008	1 761	192	1 277	1 953
	1 746	172	1 279	1 977
	1 651	150	1 369	1 853
	1 708	148	1 434	2 142
	1 755	148	1 554	2 203
	1 784	140	1 569	2 194
	1 944	158	1 643	1 811
	1 960	160	1 596	1 893
	1 966	162	1 631	2 017
	2 002	164	1 719	2 201
	1 959	169	1 513	2 267
	1 900	161	1 396	2 139
2009	1 842	165	1 354	2 314
	1 640	151	1 306	2 209
	1 583	147	1 228	2 222
	1 539	157	1 228	2 151
	1 484	171	1 227	2 111
	1 527	164	1 158	2 022
	1 539	170	1 093	1 958
	1 429	172	1 096	1 906
	1 489	174	1 169	1 920
	1 560	188	1 273	1 890
	1 634	238	1 396	1 832
	1 649	216	1 552	2 107
2010	1 600	222	1 659	1 742
	1 549	216	1 644	1 691
	1 550	216	1 658	1 778
	1 490	232	1 649	1 838
	1 484	260	1 801	1 887
	1 396	234	1 666	1 889
	1 296	202	1 658	2 143
	1 247	190	1 546	2 402
	1 171	186	1 432	2 283
	1 119	198	1 490	2 058
	1 155	194	1 432	2 481
	1 229	196	1 415	2 440
2011	1 188	162	1 285	2 233
	1 152	159	1 221	2 161
	1 087	169	1 223	2 346
	1 085	165	1 342	2 356
	1 060	187	1 225	2 335
	1 050	193	1 264	2 278
	959	191	1 207	1 979
	1 026	192	1 260	2 004
	1 068	196	1 322	2 049
	1 084	192	1 300	2 376
	1 216	200	1 168	2 370
	1 226	184	1 260	2 273

Année			Maisons	Apparte- ments				
	Maisons individuelles	Jumelés	en rangée		2014			
2012	1 201	168	1 284	1 863	1 083	228	1 242	4 119
	1 184	148	1 272	1 817	1 038	190	1 123	3 832
	1 174	142	1 326	1 914	968	166	1 113	3 906
	1 154	136	1 356	2 064	939	158	1 056	3 826
	1 145	130	1 303	3 325	996	164	1 086	4 162
	1 130	130	1 273	3 598	1 053	150	1 083	4 300
	1 107	146	1 209	3 475	1 112	171	979	4 086
	1 107	172	1 219	3 350	1 133	189	1 204	3 943
	1 094	164	1 178	3 514	1 125	177	1 248	3 477
	1 054	188	1 070	3 408	1 128	187	1 253	3 593
	955	216	1 094	3 485	1 074	173	1 244	3 723
	990	238	1 120	3 190	979	159	1 419	3 356
2013	935	228	1 181	3 467	913	159	1 331	2 943
	876	228	1 051	3 332	862	162	1 309	2 930
	852	206	986	3 560	836	142	1 214	2 745
	881	212	921	3 766	864	136	1 232	2 884
	933	224	1 012	3 527	882	129	1 169	2 822
	1 026	248	1 131	3 649	886	141	1 188	2 840
	1 058	264	1 228	4 046	1 003	133	1 195	2 922
	1 144	274	1 253	4 296	1 162	129	1 177	2 644
	1 024	248	1 161	4 589	1 192	139	1 011	2 535
	1 097	276	1 179	4 514	1 237	129	1 006	2 625
	1 140	264	1 248	4 431	1 402	122	1 115	2 698
	1 112	234	1 194	4 443	1 348	126	1 230	2 284

Année			Maisons	Apparte- ments				
	Maisons individuelles	Jumelés	en rangée		2018			
2016	1 190	128	1 208	2 132	1 499	212	1 583	3 949
	1 120	134	1 189	2 119	1 449	206	1 541	3 571
	1 070	116	1 137	2 134	1 517	222	1 533	3 539
	1 067	122	1 162	2 039	1 426	220	1 418	3 693
	1 174	134	1 250	2 109	1 441	220	1 470	3 681
	1 201	148	1 298	2 061	1 420	206	1 568	3 721
	1 198	158	1 259	2 130	1 602	220	1 580	3 709
	1 212	168	1 394	2 157	1 683	222	1 706	3 989
	1 210	168	1 358	2 258	1 648	222	1 635	3 452
	1 258	192	1 487	2 148	1 754	236	1 720	4 336
	1 219	202	1 477	2 152	1 751	224	1 724	4 370
	1 297	192	1 498	2 298	1 710	240	1 593	4 476
2017	1 264	188	1 370	2 623	1 662	236	1 457	4 475
	1 274	190	1 424	2 935	1 608	206	1 390	4 782
	1 236	174	1 285	3 002	1 676	208	1 377	4 858
	1 156	179	1 313	3 070	1 571	228	1 394	4 773
	1 173	187	1 329	3 246	1 667	242	1 543	4 862
	1 284	187	1 324	3 147	1 713	254	1 674	4 839
	1 286	169	1 300	3 459	1 795	254	1 782	4 861
	1 270	157	1 251	3 363	1 862	252	1 876	4 722
	1 415	173	1 340	3 516	1 847	268	2 104	5 312
	1 492	180	1 431	3 486	1 911	250	2 122	5 400
	1 505	180	1 598	3 738	1 937	254	2 240	5 610
	1 572	194	1 613	3 972	1 903	236	2 298	5 414

Montréal

Figure 1 : Rythme annualisé des mises en chantier de logements en propriété absolue, RMR de Montréal

Année	Maisons individuelles	Jumelés	Maisons en rangée	Appartements
2020	1 814	222	2 220	5 477
	1 832	224	2 184	5 378
	1 934	226	2 201	5 442
	1 916	238	2 153	5 570
	2 093	260	2 226	5 696
	2 168	240	2 280	5 275
	2 198	246	2 375	5 332
	2 212	260	2 514	6 103
	2 253	278	2 667	6 408
	2 295	312	2 659	6 463
	2 272	305	2 760	6 466
	2 228	283	2 693	6 793
2021	2 169	271	2 534	6 893
	2 146	279	2 415	6 993
	2 262	299	2 504	7 300
	2 324	301	2 440	7 685
	2 453	280	2 532	8 180
	2 534	296	2 508	7 887
	2 567	312	2 485	7 949
	2 620	286	2 656	7 888
	2 515	280	2 734	7 526
	2 559	264	3 031	7 545
	2 616	256	2 933	8 035
	2 643	248	2 908	7 779
2022	2 556	244	2 793	7 645
	2 479	250	2 690	7 645
	2 450	251	2 661	8 065
	2 519	272	2 820	8 241
	2 612	272	2 845	8 102
	2 585	280	2 836	8 070

Période	Rythme annualisé des mises en chantiers de logements
2018 T1	5 028
2018 T2	4 920
2018 T3	4 515
2018 T4	4 258
2019 T1	3 631
2019 T2	4 492
2019 T3	4 611
2019 T4	4 696
2020 T1	4 285
2020 T2	3 660
2020 T3	5 608
2020 T4	4 745
2021 T1	6 576
2021 T2	5 516
2021 T3	4 625
2021 T4	4 042
2022 T1	4 041
2022 T2	4 153

Source : SCHL, données trimestrielles désaisonnalisées et annualisées.

Source : SCHL