

INFORMATIONS SUR LE MARCHÉ
DE L'HABITATION

RAPPORT SUR L'OFFRE DE LOGEMENTS

GRANDS MARCHÉS DU CANADA

DATE : MAI 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 :

- croissance relative de l'offre de logements par habitant dans les grands centres, au fil du temps;
- nombre de logements par immeuble et hauteur des bâtiments;
- diversité des logements neufs — nombre d'appartements (locatifs ou en copropriétés) par rapport aux maisons individuelles;
- répartition spatiale de l'offre de logements neufs dans les RMR — dans les centres ou les banlieues et à proximité des axes de transport.

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.

La SCHL mène un projet connexe pour estimer les écarts dans l'offre de logements sur une période allant jusqu'en 2030, dont les résultats seront publiés dans un rapport plus tard cette année. Vous pourrez y découvrir une analyse dynamique de l'ampleur des écarts dans l'offre actuelle et future à l'échelle du Canada et des provinces.

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.





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

15 Vancouver

32 Ottawa

19 Edmonton

35 Montréal

23 Calgary

38 Annexe : définitions importantes

27 Toronto

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



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



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



Les mises en chantier d'habitations ont été élevées dans plusieurs régions métropolitaines de recensement (RMR) en 2021 par rapport à la moyenne des dernières années. En outre, les types d'immeubles construits et les marchés visés par ces nouveaux logements variaient d'une région à l'autre. Explorer les différentes réalités des grandes RMR nous aide à mieux comprendre pourquoi certains marchés sont plus abordables que d'autres. »

FAITS SAILLANTS



Les mises en chantier d'habitations ont peine à suivre l'évolution de la population dans certaines RMR, surtout à Toronto. Il peut en résulter des effets néfastes dans des centres comme Toronto et Vancouver, où les problèmes d'abordabilité sont importants.



Le segment des appartements (incluant les copropriétés et les appartements locatifs) domine la construction dans les grands centres urbains, dont Montréal, Toronto et Vancouver. Dans ces centres, les diverses contraintes (terrains, réglementation, etc.) pourraient être plus importantes que dans d'autres RMR. À Calgary, à Edmonton et à Ottawa, les mises en chantier de maisons (individuelles, jumelées et en rangée) demeurent nombreuses.



La proportion de logements locatifs parmi les habitations mises en chantier a augmenté dans plusieurs des RMR à l'étude, notamment à Montréal et à Vancouver. Par contre, elle demeure faible à Toronto.



Toronto l'emporte pour la construction de tours d'habitations de plusieurs centaines d'unités (incluant des copropriétés ou des appartements locatifs). Dans bien d'autres RMR, c'est plutôt une multitude d'immeubles comptant peu d'unités et d'étages qui ont été mis en chantier.



Pour ces différents types d'immeubles, la durée et les coûts de construction peuvent varier. Certaines RMR pourraient donc bénéficier de l'achèvement de nouvelles unités plus rapidement et à un moindre coût que d'autres, un facteur qui influencera l'abordabilité du marché.

La construction résidentielle s'est accélérée dans les grandes villes en 2021

La construction résidentielle a augmenté dans les six plus grandes RMR du Canada en 2021 par rapport à 2020. La hausse des prix, la baisse des stocks et la forte demande de logements soutenue par les faibles taux d'intérêt ont donné aux promoteurs et aux constructeurs d'habitations la confiance nécessaire pour entreprendre de nouveaux projets d'ensembles. Comme le montre le tableau 1, le nombre de mises en chantier a varié selon le centre et le type de logement :

- C'est à Calgary que les mises en chantier d'habitations ont le plus augmenté, soit de 63 % par rapport à 2020. Cette hausse s'explique par une forte augmentation de la construction de maisons individuelles (hausse de 58 %) et d'appartements (hausse de 91 %), en partie attribuable au ralentissement de la construction pendant la pandémie en 2020. La baisse des stocks et la forte demande ont également joué un rôle dans cette expansion.
- Vancouver est le seul centre où la construction de maisons individuelles a diminué. Elle a accusé une baisse de 2,3 %. Il s'agit d'une tendance continue qui a émergé durant les 10 dernières années en raison des prix élevés des terrains, qui rendent l'aménagement de maisons individuelles peu rentable. Dans l'ensemble, les mises en chantier d'habitations ont augmenté de 16 % à Vancouver sous l'effet de la construction accrue d'appartements.
- La construction d'appartements s'est beaucoup intensifiée à Montréal. Le rythme des mises en chantier d'habitations a atteint un sommet inégalé en plus de 30 ans, la métropole ayant enregistré une hausse des prix (et loyers) et de la demande.
- C'est à Toronto, la plus grande région métropolitaine du Canada, qu'il y a eu le plus grand nombre absolu de mises en chantier de logements en 2021. Leur nombre s'y est accru de 9 % par rapport à 2020, grâce à la construction d'appartements et de maisons individuelles. Toutefois, la RMR de Toronto n'a pas enregistré le nombre le plus élevé de mises en chantier par habitant.

Tableau 1 : Mises en chantier d'habitations selon le type de logement, certaines RMR, 2021

Régions	Maisons individuelles		Jumelés		Maisons en rangée		Appartements		Tous les logements	
	Logements	Variation (en %) par rapport à 2020	Logements	Variation (en %) par rapport à 2020	Logements	Variation (en %) par rapport à 2020	Logements	Variation (en %) par rapport à 2020	Logements	Variation (en %) par rapport à 2020
Vancouver	3 015	-2,3	648	1,9	2 903	10,5	19 447	21,4	26 013	16,3
Calgary	5 512	58,1	1 360	33,3	1 831	28,1	6 314	91,4	15 017	62,6
Edmonton	5 701	37,8	1 264	1,1	1 671	32,9	3 910	-19,7	12 546	9,0
Toronto	6 920	18,3	786	-2,1	3 955	2,1	30 237	7,7	41 898	8,6
Ottawa	3 276	14,3	255	-24,3	2 824	-2,6	3 866	0,5	10 221	2,7
Montréal	2 901	16,4	756	-4,7	1 388	19,7	27 298	19,6	32 343	18,6

Source : SCHL

Les mises en chantier n'ont pas suivi la croissance de la population à Toronto ces dernières années

Avec les variables économiques telles que le revenu et le taux d'intérêt, la démographie est l'une des composantes importantes de la demande d'habitations. Généralement, lorsque la population ou le nombre de ménages augmente, le besoin de nouveaux logements (ou le besoin d'accroître l'offre) augmente aussi.

Certaines régions peuvent plus facilement que d'autres favoriser la croissance de l'offre de logements par rapport à la taille de leur population. Elles peuvent ainsi créer des conditions qui permettent de limiter les pressions à la hausse sur les prix (ou les loyers) des habitations.

Des travaux sont d'ailleurs en cours à la SCHL pour estimer le nombre de logements qu'il faudrait créer dans plusieurs régions du pays afin de rendre le marché immobilier plus abordable. En plus de la démographie, plusieurs facteurs économiques sont considérés dans cette analyse, tels que l'impact des revenus des ménages sur la demande d'habitations.

Dans le présent rapport, nous examinons tout d'abord un indicateur relativement simple : le nombre de mises en chantier d'habitations par tranche de 10 000 habitants (figure 1).

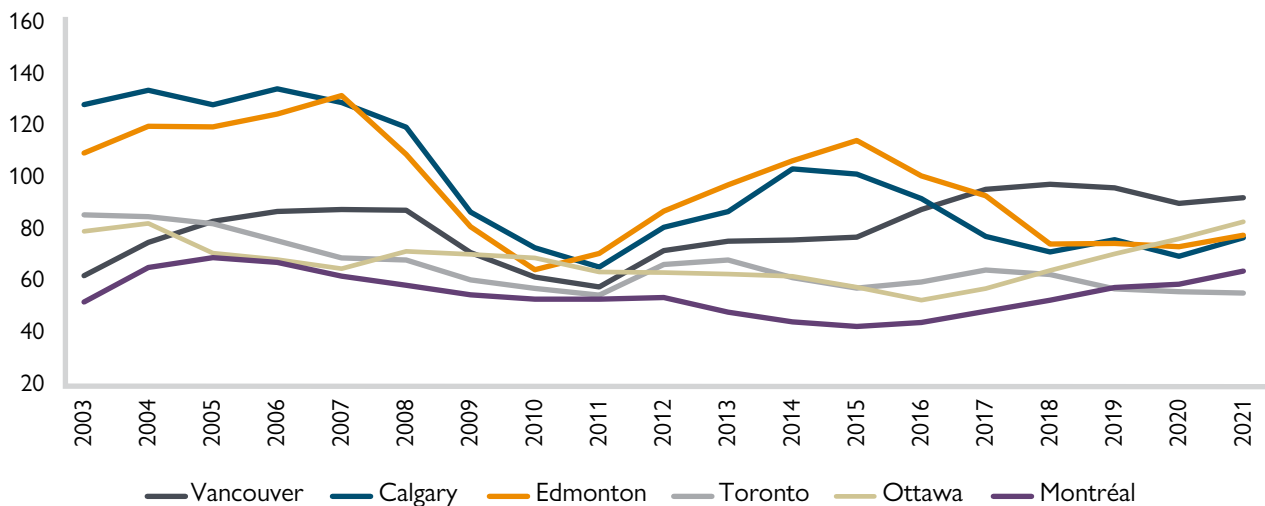
Cette première étape permet de comparer rapidement les RMR et de voir celles où il a été possible d'accroître l'offre par rapport à la population depuis le début des années 2000.

Les régions de Montréal, de Toronto et, dans une certaine mesure, d'Ottawa se démarquent comme étant celles où la construction résidentielle par 10 000 habitants a été généralement la plus faible.

À Toronto, le ratio suit même une légère tendance à la baisse depuis quelques années, ce qui n'est pas le cas dans les deux autres centres. C'est signe que même s'il a été élevé, le nombre de mises en chantier n'a pas été suffisant pour suivre la croissance démographique. Cette situation n'a certainement pas aidé à diminuer les problèmes d'abordabilité dans cette RMR.

Les problèmes liés à l'abordabilité des logements à Toronto, à Ottawa et à Montréal n'ont pas la même ampleur. Ces différences laissent croire que d'autres facteurs que le volume des mises en chantier doivent être considérés, y compris la réglementation (par exemple, le processus d'obtention des permis) et le type de logements que l'on construit (par exemple, de faible ou forte densité).

Figure 1 : Mises en chantier d'habitations annuelles par tranche de 10 000 habitants*, certaines RMR, 2003 à 2021



Sources : SCHL et Statistique Canada

* Moyenne mobile sur trois ans

À Calgary et à Edmonton, le ratio entre les mises en chantier et la population a souvent été plus élevé qu'ailleurs, sauf dans les dernières années. Ce sont les deux seules régions où plus de 100 logements ont été mis en chantier par 10 000 habitants durant une certaine période. Ce fort niveau de construction par rapport au bassin de population a contribué à limiter la pression sur les prix.

Cet indicateur a varié davantage à Calgary et à Edmonton que dans les autres RMR sans doute parce que la population et les mises en chantier y ont connu des hauts et des bas en raison des changements dans les conditions de l'économie et de l'industrie pétrolière.

Quant à la RMR de Vancouver, elle s'est trouvée pendant une longue période environ à mi-chemin entre celles de l'Ontario et de l'Alberta pour ce qui est de cet indicateur. Mais au cours des dernières années, elle a enregistré le plus grand nombre de mises en chantier (près de 100) par 10 000 habitants.

Le ralentissement de la croissance de la population ces dernières années, combiné au volume élevé de mises en chantier, a contribué à ce résultat. Les hausses des prix ayant été fortes au cours des dernières décennies à Vancouver, cette région a probablement un déficit d'offre plus important à combler que d'autres RMR afin d'avoir un nombre suffisant de logements abordables pour les ménages qui y vivent.

La diversité des logements neufs est importante pour répondre à un éventail de besoins de logement

En plus de faire croître l'offre, il est important de construire une variété d'habitations pour répondre aux besoins de logement actuels et futurs au Canada. Différents types de logements, modes d'occupation et emplacements doivent être offerts pour que tous les ménages y trouvent leur compte, peu importe leur taille, leur composition et l'âge de leurs membres.

Toutefois, pour réaliser une offre diversifiée de logements, il faut tenir compte du coût des terrains et de la construction. Comme les prix des terrains sont très élevés, seuls les immeubles de forte densité seront rentables. Il ne sera pas possible financièrement de construire des maisons individuelles dans nos villes.

Il est préférable de diversifier l'offre. Une diversité accrue de logements neufs :

- améliore l'adéquation entre les ménages et les logements;
- favorise l'abordabilité de tous les types de logements en raison de l'augmentation de l'offre.

Cette section est consacrée à l'examen de la diversité des logements construits dans les six plus grandes RMR du Canada. Il y a des différences et des similitudes entre les villes dans la manière dont le marché prend de l'expansion :

- À Toronto, à Montréal et à Vancouver, trois logements mis en chantier sur quatre sont maintenant des appartements. Ce changement est attribuable à la hausse des prix des terrains et à la nécessité de construire sur une superficie limitée, contrairement à ce qui se passe dans les villes dont la croissance se fait généralement grâce à des aménagements de faible densité. La construction de logements collectifs prendra également de plus en plus d'importance à mesure que les villes chercheront à croître de façon plus durable pour relever les défis liés aux changements climatiques.
- La construction d'appartements locatifs a été particulièrement forte en 2021. Elle s'inscrit dans le prolongement de la tendance qui favorise la construction de logements locatifs depuis cinq ans, en raison de la hausse des loyers, de la baisse des taux d'inoccupation et des politiques gouvernementales visant à encourager le renouvellement du parc locatif du pays. Dans certains marchés, comme Calgary et Edmonton, les stocks élevés de copropriétés ont également fait pencher la balance du côté de la construction de logements locatifs.
- Il est possible de diversifier l'offre de logements en utilisant différentes formes de densification dans une plus grande variété d'endroits au sein des villes, particulièrement en augmentant la construction de maisons en rangée.

Accroître la diversité des logements neufs en construisant plus de maisons en rangée

Le tableau 2 montre la part des mises en chantier d'habitations selon le type de logement dans les plus grandes villes du Canada, en 2021 et durant les cinq années précédentes. Différentes tendances se dégagent de ces données :

- Les mises en chantier de maisons individuelles sont plus courantes à Calgary, à Edmonton et à Ottawa. Ces villes disposent généralement d'une grande quantité de terrains aménageables et choisissent d'élargir leur périphérie urbaine.
- À Vancouver et à Montréal, seulement un logement mis en chantier sur dix est une maison individuelle. Dans ces deux villes, comme à Toronto, les appartements représentaient la forme dominante d'habitations mises en chantier. Cette tendance s'explique par la nécessité d'accroître l'utilisation des terrains disponibles, étant donné leur rareté (en raison des contraintes tant réglementaires que géographiques).

Du point de vue de la diversité, Ottawa compte la plus grande variété de types de logements neufs : les proportions de maisons individuelles, d'appartements et de maisons en

rangée parmi les logements mis en chantier y sont à peu près égales. Leurs proportions respectives, soit chacun le tiers de la construction résidentielle, ont été relativement stables durant la période de 2016 à 2020, ce qui semble indiquer qu'il ne s'agit pas d'un nouveau phénomène.

En revanche, la part des maisons en rangée mises en chantier était inférieure à 15 % dans les autres villes à l'étude. Divers facteurs contribuent à cette différence, notamment la structure du marché des terrains (taille des terrains), ainsi que les politiques municipales de zonage et de planification.

Les maisons en rangée offrent des espaces habitables plus grands que les appartements et une entrée privée semblable à celles des maisons individuelles. Elles permettent également de répartir le coût des terrains entre plusieurs logements afin de rendre les prix des logements plus abordables. Il s'agit donc d'un type d'ensemble résidentiel qui gagnerait à être exploité davantage dans d'autres villes du Canada afin d'offrir plus de choix aux ménages ayant des besoins différents.

La construction d'appartements cible de plus en plus le marché locatif

Dans toutes les villes à l'étude, la part d'appartements parmi les logements mis en chantier a augmenté en 2021 par rapport aux cinq années précédentes (tableau 2).

Tableau 2 : Pourcentage des mises en chantier d'habitations selon le type de logement, certaines RMR, 2021 et période de cinq ans la plus récente

Régions	Maisons individuelles		Jumelés		Maisons en rangée		Appartements	
	2021	Moyenne de 2016 à 2020	2021	Moyenne de 2016 à 2020	2021	Moyenne de 2016 à 2020	2021	Moyenne de 2016 à 2020
Vancouver	11,6	16,5	2,5	1,9	11,2	11,5	74,8	70,0
Calgary	36,7	35,4	9,1	10,7	12,2	14,2	42,0	39,7
Edmonton	45,4	41,8	10,1	15,0	13,3	12,7	31,2	30,5
Toronto	16,5	20,5	1,9	2,4	9,4	12,7	72,2	64,4
Ottawa	32,1	32,9	2,5	4,1	27,6	29,3	37,8	33,7
Montréal	9,0	10,7	2,3	3,3	4,3	5,3	84,4	80,6

Source : SCHL

Les prix des habitations ont augmenté au cours de cette période au Canada, tout comme les prix des terrains. Cette situation favorise la construction de bâtiments résidentiels comptant un plus grand nombre de logements. À Toronto, à Montréal et à Vancouver, trois logements mis en chantier sur quatre sont maintenant des appartements.

Le mode d'occupation des appartements représente une autre dimension de la diversité des logements. La part de copropriétés et de logements locatifs traditionnels varie considérablement d'un grand centre urbain à l'autre. Le tableau 3 montre la répartition des mises en chantier d'appartements selon le mode d'occupation en 2021 et durant les cinq années précédentes. On peut faire les constats suivants :

- Les copropriétés ont représenté une forte majorité des mises en chantier d'appartements de 2016 à 2020 dans toutes les villes examinées, sauf Montréal. Le marché locatif à Montréal est grand et établi depuis longtemps, de sorte que la construction de logements locatifs s'est poursuivie malgré l'évolution de la conjoncture du marché des copropriétés.
- La proportion d'appartements locatifs parmi les unités mises en chantier a augmenté en 2021 par rapport à la moyenne des cinq années précédentes dans la plupart des RMR à l'étude.
- Edmonton représentait un cas particulier en 2021 : 91 % des appartements mis en chantier étaient expressément destinés à la location. Si l'activité a été concentrée dans ce segment de marché, c'est en raison des stocks élevés d'appartements en copropriété, qui ont tout juste commencé à diminuer récemment.

Tableau 3 : Pourcentage des mises en chantier d'appartements selon le mode d'occupation, certaines RMR, 2021 et période de cinq ans la plus récente

Régions	Copropriétés		Logements locatifs	
	2021	Moyenne de 2016 à 2020	2021	Moyenne de 2016 à 2020
Vancouver	67,8	69,6	32,2	30,2
Calgary	59,3	81,9	40,7	18,1
Edmonton	9,2	62,9	90,8	37,1
Toronto	83,9	82,6	16,1	14,8
Ottawa	69,5	51,8	30,3	46,9
Montréal	26,6	39,6	72,8	58,9

Source : SCHL

Ces différences dans les parts de marché selon le mode d'occupation des appartements reflètent les politiques de planification locales, les règlements liés aux copropriétés et les conditions du marché de l'habitation.

En général, pour les promoteurs, la construction de copropriétés offre un rendement du capital investi plus rapide que la construction d'appartements locatifs, toutes choses étant égales par ailleurs. L'aménagement de copropriétés est privilégié surtout dans les centres où les coûts des logements et des

terrains sont élevés (comme Vancouver et Toronto), ou ayant des taux de propriétaires-occupants plus hauts que la moyenne (comme Calgary).

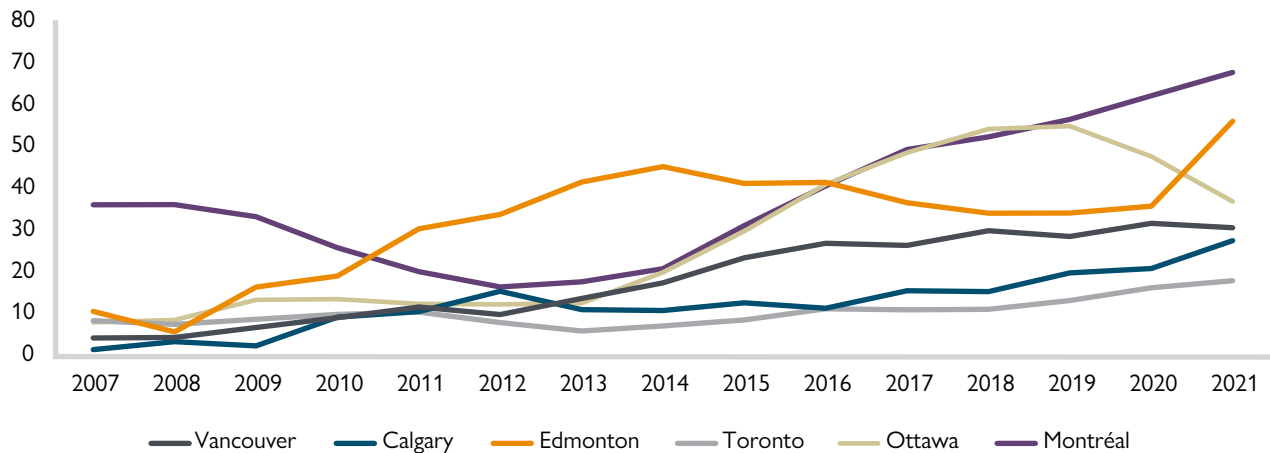
À de nombreux endroits, les appartements en copropriété sont moins chers que les maisons individuelles et représentent une option plus abordable pour beaucoup de ménages.

La hausse des loyers et la baisse des taux d'inoccupation dans de nombreux marchés locatifs du pays témoignent de la demande d'appartements locatifs. Ce segment offre donc des possibilités d'expansion aux promoteurs. Les incitatifs offerts par différents ordres de gouvernement pour encourager le renouvellement du parc de logements locatifs traditionnels au pays ont été mentionnés par les intervenants du secteur comme des facteurs ayant contribué à leur décision de construire plus de logements locatifs.

Par conséquent, dans la plupart des RMR analysées ici, la proportion d'appartements locatifs parmi les logements mis en chantier a nettement augmenté au cours des cinq dernières années (figure 2) :

- La construction d'appartements locatifs à Vancouver a atteint près du tiers des mises en chantier d'appartements en raison du faible taux d'inoccupation des logements locatifs et des politiques d'aménagement favorables.
- Les promoteurs de Montréal ont alterné entre la construction de copropriétés et de logements locatifs en fonction des stocks d'inventus sur le marché des copropriétés et des conditions du marché locatif.
- La construction d'appartements locatifs à Toronto demeure plus faible que dans les autres grands centres en raison de la rentabilité supérieure de l'aménagement de copropriétés.

Figure 2 : Proportion (%) des mises en chantier d'appartements locatifs traditionnels*, moyenne mobile sur trois ans, certaines RMR canadiennes, 2007 à 2021



Sources : SCHL et Statistique Canada

*Moyenne mobile sur trois ans

La diversité des types de logements dans les différents secteurs des RMR est importante pour assurer une croissance équilibrée

L'emplacement est un élément important de la diversité des logements pour assurer la croissance équilibrée des villes.

Des immeubles d'appartements sont-ils construits partout dans la région plutôt que seulement au centre-ville, où les coûts des terrains sont élevés? Y a-t-il des immeubles d'appartements locatifs près des stations de transport en commun? Ce ne sont là que quelques exemples de questions, dont l'enjeu est d'offrir une diversité de logements et de modes d'occupation dans les différents secteurs des RMR, notamment :

- dans les centres-villes comme dans les banlieues;
- à proximité des transports en commun;
- à proximité des établissements d'enseignement et des centres d'emploi.

L'emplacement des habitations mises en chantier récemment et les tendances de croissance dans chaque ville sont examinés plus en détail dans les sections consacrées à chaque RMR.

Les considérations liées à l'emplacement et à la planification aident également à déterminer la taille et la hauteur des immeubles, deux autres dimensions de la diversité des logements que nous allons examiner.

La taille et la hauteur des immeubles d'appartements varient beaucoup entre les RMR

Nous avons vu que les proportions de mises en chantier d'appartements et de maisons peuvent varier grandement d'une RMR à l'autre. Une autre différence observée entre les RMR est le type d'immeubles d'appartements que l'on y construit.

Dans certains centres, il se construit une multitude d'immeubles contenant chacun un nombre limité d'appartements, mais dans d'autres, ce sont plutôt de grands immeubles comptant des dizaines et des dizaines d'unités qui sont mis en chantier.

Le nombre de joueurs dans le secteur de l'habitation de ces régions peut aussi être différent et avoir une incidence sur le degré de concurrence dans le marché.

Dans les RMR où il se construit surtout de petits immeubles d'appartements, la période de construction est probablement plus courte. Elle est sans doute plus longue dans les centres où l'on met en chantier surtout des immeubles de plusieurs dizaines ou centaines d'unités.

Dans ce contexte, l'offre de nouvelles habitations pour loger les ménages peut croître plus rapidement dans certains centres urbains que dans d'autres, ce qui permet de faire diminuer la pression sur le marché immobilier.

Outre le nombre d'unités par immeubles, le nombre d'étages est aussi une caractéristique d'intérêt. Au-delà d'un certain nombre d'étages, les éléments requis dans la construction d'un immeuble (par exemple, les ascenseurs, les cages d'escalier et les gicleurs) diffèrent. Ces éléments influencent le coût total de construction des appartements et ultimement leur abordabilité.

Un immeuble en bois et en briques de 150 appartements répartis sur cinq étages n'aura pas le même coût de construction qu'un édifice en béton de 20 étages avec le même nombre d'unités. Outre la taille et le coût du terrain qui seront différents (en fonction de la disponibilité), le coût des matériaux et de la main-d'œuvre variera pour ces deux types d'immeubles, sans oublier le temps de construction.

Pour le moment, l'objectif dans le présent rapport est de bien comprendre quels types d'immeubles d'appartements sont construits dans les RMR à l'étude. Ces résultats alimenteront nos prochaines analyses, où nous chercherons à mieux comprendre comment les coûts et la durée de la construction de ces différents types d'immeubles peuvent influencer l'abordabilité sur les marchés.

Les tableaux 4 et 5 montrent la proportion d'immeubles d'appartements mis en chantier en 2021 selon le nombre d'unités et le nombre d'étages, respectivement. Puisque près d'un immeuble d'appartements sur deux qui y est mis en chantier compte plus de 100 unités, Toronto est de loin la RMR où ce type de bâtiment est le plus fréquent (tableau 4).

En outre, environ 25 % des immeubles à Toronto ont plus de 20 étages, signe que la construction s'y effectue beaucoup en hauteur (tableau 5). Les immeubles d'au plus six étages, généralement le seuil maximal pour une construction en bois et en briques, ne représentent que 48 % des immeubles mis en chantier à Toronto, de loin le plus faible pourcentage de toutes les RMR analysées.

Tableau 4 : Nombre moyen de logements par immeuble et répartition des immeubles d'appartements mis en chantier selon la taille, certaines RMR, 2021

Part (%) des immeubles d'appartements mis en chantier selon la taille de l'immeuble, 2021						
Régions	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	3,1	26,3	25,8	16,5	28,4	90,4
Calgary	14,8	36,5	10,4	21,7	16,5	53,7
Edmonton	41,6	24,7	10,1	11,2	12,4	35,2
Toronto	3,4	23,7	21,5	4,5	46,9	170,8
Ottawa	11,3	53,8	15,0	5,0	15,0	47,6
Montréal	11,1	55,2	15,0	5,7	13,0	44,0

Source : SCHL

Tableau 5 : Nombre moyen d'étages par immeuble et répartition des immeubles d'appartements mis en chantier selon la hauteur, certaines RMR, 2021

Part (%) des immeubles d'appartements mis en chantier selon la hauteur, 2021						
Régions	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	17,0	53,6	13,9	5,7	9,8	10,3
Calgary	47,8	48,7	1,7	0,9	0,9	4,2
Edmonton	66,3	29,2	3,4	1,1	0,0	2,8
Toronto	28,8	19,2	26,0	9,0	16,9	14,6
Ottawa	67,5	15,0	13,8	3,8	0,0	5,5
Montréal	68,9	16,2	12,6	0,3	2,0	4,9

Source : SCHL

À l'opposé, on trouvait à Montréal, à Ottawa, à Calgary et à Edmonton les plus grandes proportions d'immeubles de moins de 20 unités, qui se situent entre 51 et 66 %.

Edmonton était en première place pour les immeubles les plus petits, soient ceux de trois à cinq unités, qui ont été exceptionnellement nombreux en 2021.

C'est donc sans surprise que la vaste majorité des immeubles de ces RMR avaient six étages ou moins.

Le pourcentage de grands immeubles (100 unités et plus) dans ces quatre RMR oscillait autour de 15 %, tandis qu'on n'enregistrait qu'une minuscule proportion d'immeubles de plus de 20 étages.

Contrairement à ce qui est observé à Toronto, il y avait donc une plus grande propension à construire des immeubles de plus de 100 unités sur une grande surface de terrain plutôt qu'en hauteur à :

- Montréal
- Ottawa
- Calgary
- Edmonton

En outre, ces quatre marchés sont plus abordables que celui de Toronto. Ce constat vient valider le besoin d'effectuer des analyses supplémentaires sur les types d'immeubles construits et les impacts possibles de ces choix sur l'abordabilité.

Enfin, à mi-chemin entre Toronto et les autres RMR se trouvait Vancouver, en ce qui concerne les caractéristiques des immeubles mis en chantier. Dans cette RMR, une grande partie des immeubles commencés avaient entre 21 et 100 unités (surtout 21 à 60), ce qui se reflète dans la répartition des immeubles selon le nombre d'étages. Un plus grand pourcentage d'immeubles de 6 étages et moins ont été mis en chantier à Vancouver qu'à Toronto, mais c'est le contraire pour les immeubles de 20 étages ou plus.

Ces résultats semblent indiquer que les caractéristiques des logements ajoutés à l'offre peuvent aussi influencer l'abordabilité sur les marchés (au même titre que d'autres facteurs comme la réglementation et la disponibilité des terrains).

Ainsi, il apparaît important, dans de futures analyses, de vérifier comment les caractéristiques des immeubles peuvent influencer sur la durée et les coûts de la construction des appartements, plus précisément :

- le nombre d'unités par immeuble
- le nombre d'étages par immeuble

Ces renseignements nous aideront à mieux comprendre pourquoi, dans certaines régions, il est possible de fournir de nouveaux logements plus rapidement et à un coût moindre que dans d'autres régions.

 [Retour à la table des matières](#)

Vancouver



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



La construction de logements collectifs ainsi que l'accroissement et la diversification de l'offre de logements peuvent contribuer à remédier aux problèmes d'abordabilité des logements dans le Grand Vancouver. »

FAITS SAILLANTS

- Les mises en chantier de logements collectifs ont représenté plus de 85 % de la construction résidentielle dans le Grand Vancouver en 2021. Une grande partie de ces mises en chantier ont été concentrées dans des secteurs précis situés près des transports en commun.
- La région de Vancouver continue d'expérimenter d'autres formes novatrices de logements afin d'accroître l'utilisation de ses terrains, qui sont coûteux et peu nombreux. Ces innovations, ainsi qu'un accroissement de la densification, sont grandement nécessaires étant donné les lacunes importantes en matière d'offre auxquelles Vancouver fait face aujourd'hui et celles à prévoir dans l'avenir.
- Les appartements accessoires et les maisons sur ruelle sont des exemples de types de logements construits à Vancouver qui pourraient être reproduits dans d'autres villes canadiennes afin de diversifier leur offre de logements locatifs.

La construction de logements collectifs s'est accélérée en 2021, mais leur répartition n'est pas uniforme

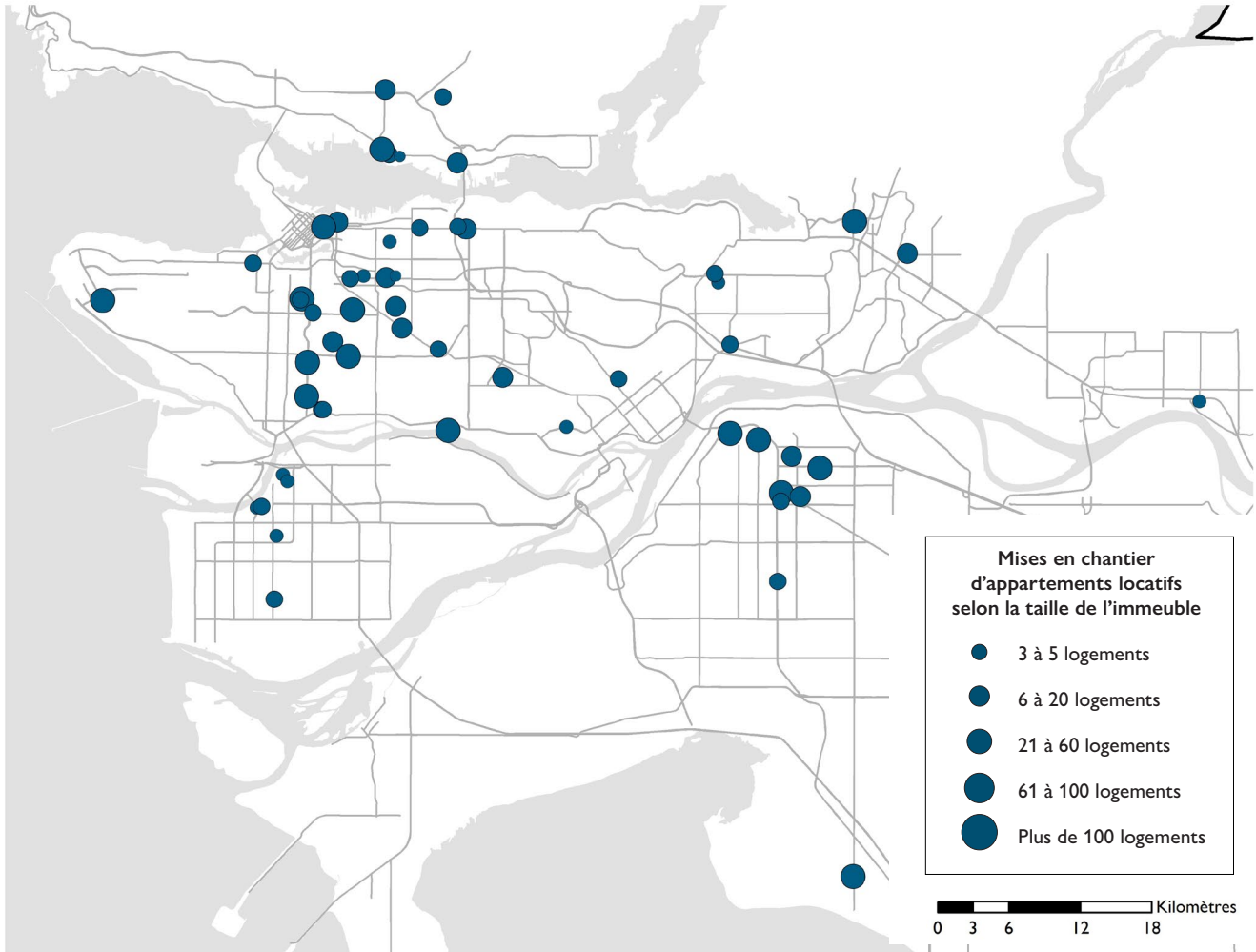
Les mises en chantier de logements collectifs dans le Grand Vancouver ont atteint un sommet historique en 2021, après avoir suivi une tendance à la hausse au cours des dernières années. Elles ont été favorisées par les politiques de planification et les prix élevés des terrains, mais n'ont pas été réparties uniformément dans l'ensemble de la région.

En 2021, les mises en chantier d'appartements ont été concentrées dans les villes de Vancouver, de Surrey et de Burnaby. L'aménagement de copropriétés a été favorisé à

Burnaby, tandis que les appartements locatifs représentaient plus de la moitié des mises en chantier d'appartements dans la ville de Vancouver. À Surrey et à Coquitlam aussi, une part importante des habitations mises en chantier sont des logements locatifs.

La construction d'appartements locatifs était généralement concentrée autour des corridors de transport en commun et de certaines zones d'aménagement au sein des municipalités, ce qui signifie que des possibilités supplémentaires de diversification existent en matière d'emplacement (voir la figure 1).

Figure 1 : Mises en chantier d'appartements locatifs, immeubles de plus de trois logements, 2021 — RMR de Vancouver



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

La construction de maisons individuelles n'est pas un moyen important d'accroître le parc de logements

La construction de maisons individuelles dans le Grand Vancouver suit depuis longtemps une trajectoire à la baisse.

La quasi-totalité des maisons mises en chantier ont été construites sur des terrains où une maison existante a d'abord été démolie, dans les municipalités situées à proximité du centre-ville, où la valeur des terrains est la plus élevée. Conséquemment, il n'y a pas d'expansion nette du parc de logements.

Il est souvent plus viable d'aménager des maisons en rangée que des maisons individuelles dans les régions périphériques où de nouveaux lotissements sont créés. À de nombreux endroits, les maisons individuelles neuves comprennent souvent des logements locatifs accessoires qui permettent d'accroître l'utilisation de la propriété.

Les appartements accessoires et les maisons sur ruelle diversifient l'offre de logements locatifs

Au cours de la dernière décennie, les municipalités du Grand Vancouver ont commencé à répondre au besoin d'accroître l'offre de logements locatifs. L'une des innovations a été

de permettre la construction d'appartements accessoires (appartements locatifs autonomes) dans des maisons individuelles. Ces logements fournissent :

- un revenu locatif pour compenser les coûts de logement élevés pour le propriétaire;
- une offre supplémentaire de logements locatifs dans divers quartiers sans modifier le paysage urbain.

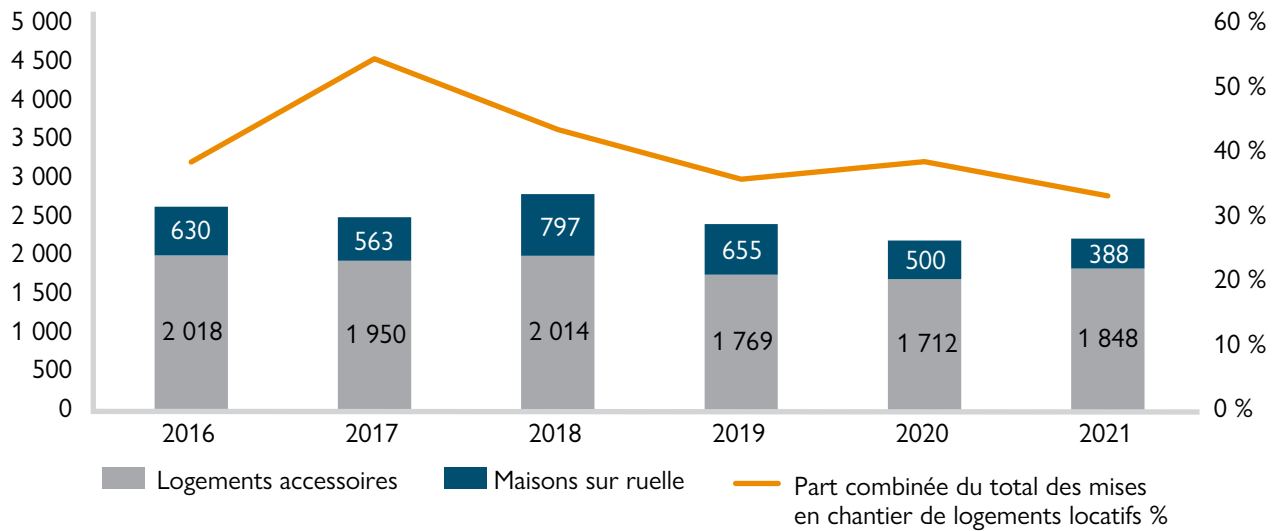
Les maisons sur ruelle ont également été introduites en tant que nouvelle forme de logements locatifs neufs; elles représentent 13 % des mises en chantier de maisons individuelles dans la région en 2021. Les maisons sur ruelle sont des logements locatifs individuels distincts généralement construits dans la cour arrière d'une propriété.

Il y a une quantité relativement restreinte de terrains convenant aux maisons sur ruelle et de municipalités qui participent à leur construction. Malgré ces obstacles, les maisons sur ruelle demeurent une importante source de logements locatifs neufs. Elles permettent une densification en douceur dans les quartiers existants.

Le nombre d'appartements accessoires et de maisons sur ruelle construits dans le Grand Vancouver est important. Le total combiné de ces deux types s'élève à 2 236 logements en 2021, ce qui représente le tiers des mises en chantier de logements locatifs durant l'année (figure 2).

C'est dans la ville de Vancouver qu'on trouvait la plupart des maisons sur ruelle neuves, tandis que les appartements accessoires étaient plus largement répartis dans la région. Les nouvelles maisons individuelles bâties dans les municipalités de banlieue que sont Surrey et Langley étaient les plus susceptibles de contenir des appartements accessoires.

Figure 2 : Nombre de mises en chantier de logements accessoires et de maisons sur ruelle par rapport au nombre total de mises en chantier de logements locatifs, RMR de Vancouver, 2016 à 2021



Source : SCHL

Jusqu'à présent, la construction d'appartements accessoires et de maisons sur ruelle n'est pas courante à l'extérieur de la Colombie-Britannique, alors qu'un grand nombre ont été construits dans le Grand Vancouver au cours des 10 dernières années.

Il pourrait y avoir une occasion de diversifier le parc de logements grâce à la construction d'appartements accessoires et de maisons sur ruelle dans les villes du Canada, d'autant plus que les prix des logements ont augmenté et que les marchés locatifs se sont resserrés.

Cependant, étant donné le grand nombre de logements qu'il faut encore construire à Vancouver pour combler les lacunes de l'offre, estimées dans un de nos rapports à paraître, cette forme de densification risque d'être insuffisante pour permettre d'atteindre l'abordabilité du logement. D'autres travaux de réaménagement et de densification et d'autres innovations seront nécessaires pour atteindre cet objectif.

Les politiques à venir laissent entrevoir d'autres innovations dans les types d'immeubles sur le marché du neuf

Diverses municipalités du Grand Vancouver envisagent d'autres innovations en matière de forme bâtie dans le secteur de la construction résidentielle. Ces efforts sont motivés par :

- les pressions continues sur l'abordabilité du logement;
- le désir d'offrir des types de bâtiments qui comptent un nombre de logements à mi-chemin entre la maison individuelle et la tour d'appartements.

Voici un exemple récent : la Ville de Vancouver a décidé d'élaborer les détails d'une politique qui permettrait de construire jusqu'à six logements (pour des propriétaires-occupants ou des locataires) dans un même immeuble sur des terrains existants pour maisons individuelles.

Par ailleurs, Vancouver et d'autres municipalités envisagent des mesures qui permettraient d'augmenter le nombre de régions où il est permis de construire des immeubles locatifs de faible hauteur. L'accent est mis sur les zones à proximité des transports en commun et des centres d'emploi.

Si elles sont fructueuses, toutes ces politiques favoriseront l'expérimentation visant à améliorer la diversité des logements neufs dans la région. Cependant, certains se demandent si ces initiatives permettront d'assurer une offre suffisante de logements.

Le plus grand défi du Grand Vancouver est l'accès inclusif à des logements abordables pour un large éventail de ménages. La réalisation d'une offre diversifiée de logements neufs, en matière de modes d'occupation, de types de logements et d'emplacements, constitue une composante nécessaire de toute solution aux défis du Grand Vancouver.

 [Retour à la table des matières](#)

Edmonton



Taylor Pardy
Spécialiste principal,
CONNAISSANCE
DU MARCHÉ
tpardy@cmhc-schl.gc.ca



L'amélioration importante de la conjoncture économique et de la croissance démographique a contribué à une forte hausse des mises en chantier d'habitations en 2021, en particulier du côté des appartements locatifs. »

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

Le nombre global de mises en chantier d'habitations a considérablement augmenté dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton en 2021. Nous avons constaté une hausse d'activité de 9 % par rapport à 2020, soit un total de 12 546 logements mis en chantier.

L'effet initial de la pandémie de COVID-19 a été de courte durée sur le marché du neuf. Les mises en chantier d'habitations ont augmenté en 2021 pour une deuxième année consécutive.

Fait à souligner, la dernière fois que les mises en chantier d'habitations ont été supérieures à 12 000 remonte à 2012, année marquée par une croissance démographique particulièrement forte.

FAITS SAILLANTS

- L'amélioration de la conjoncture économique et de la croissance démographique a stimulé l'activité dans le secteur de la construction résidentielle pour une deuxième année de suite depuis le début de la pandémie.
- La construction d'appartements locatifs a atteint de nouveaux sommets en 2021. Il y a une grande diversité dans les endroits où elle a eu lieu et la taille des immeubles commencés.
- La souplesse accrue dans les usages permis des terrains destinés à la construction de maisons individuelles à Edmonton est prometteuse pour l'aménagement futur de logements intercalaires.

À mesure que la pandémie évoluera, des améliorations continues seront essentielles pour soutenir la construction résidentielle, entre autres dans :

- la conjoncture économique;
- l'emploi à temps plein;
- les facteurs soutenant la croissance démographique.

Les principales inquiétudes dans le secteur de la construction sont liées à la pandémie, comme :

- les goulots d'étranglement de la chaîne d'approvisionnement;
- l'augmentation du coût des intrants;
- le besoin croissant de main-d'œuvre des corps de métier.

Les mises en chantier de maisons individuelles ont progressé de 38 % par rapport à 2020, car la demande de logements avec entrée privée a considérablement augmenté. Les stocks de logements neufs invendus ont baissé en même temps que l'activité s'est intensifiée sur le marché de la revente et que les inscriptions courantes ont diminué.

Par contre, les mises en chantier d'appartements ont reculé de 19 % en 2021 en raison d'un ralentissement du côté des appartements en copropriété. Si la construction d'appartements en copropriété a fortement diminué, c'est parce que les stocks de logements achevés et invendus sont demeurés relativement élevés, la demande de ce type de logement ayant baissé durant la première année de la pandémie.

Cette tendance semble s'être inversée au deuxième semestre de 2021, puisque la demande s'est redressée.

Les mises en chantier d'appartements locatifs ont augmenté de 90 % par rapport à l'année précédente et ont atteint un nouveau record selon des données remontant à 1990.

Sur le marché des appartements locatifs, les mises en chantier augmentent chaque année depuis 2018, car la croissance annuelle de la demande de logements locatifs neufs demeure vigoureuse, comme le souligne le plus récent *Rapport sur le marché locatif* d'Edmonton.¹

La répartition géographique diversifiée des mises en chantier record d'appartements locatifs en 2021 est particulièrement remarquable. Un grand nombre d'ensembles ont été commencés dans le noyau central de la ville et ses environs, ainsi que dans les quartiers nouvellement aménagés entourant la ville (voir la figure 1).

Le moteur de la croissance change, les maisons individuelles perdent du terrain

En 2021, l'activité dans le secteur de la construction a suivi une tendance semblable à celle des 10 dernières années : il s'est commencé plus de logements collectifs que de maisons individuelles.

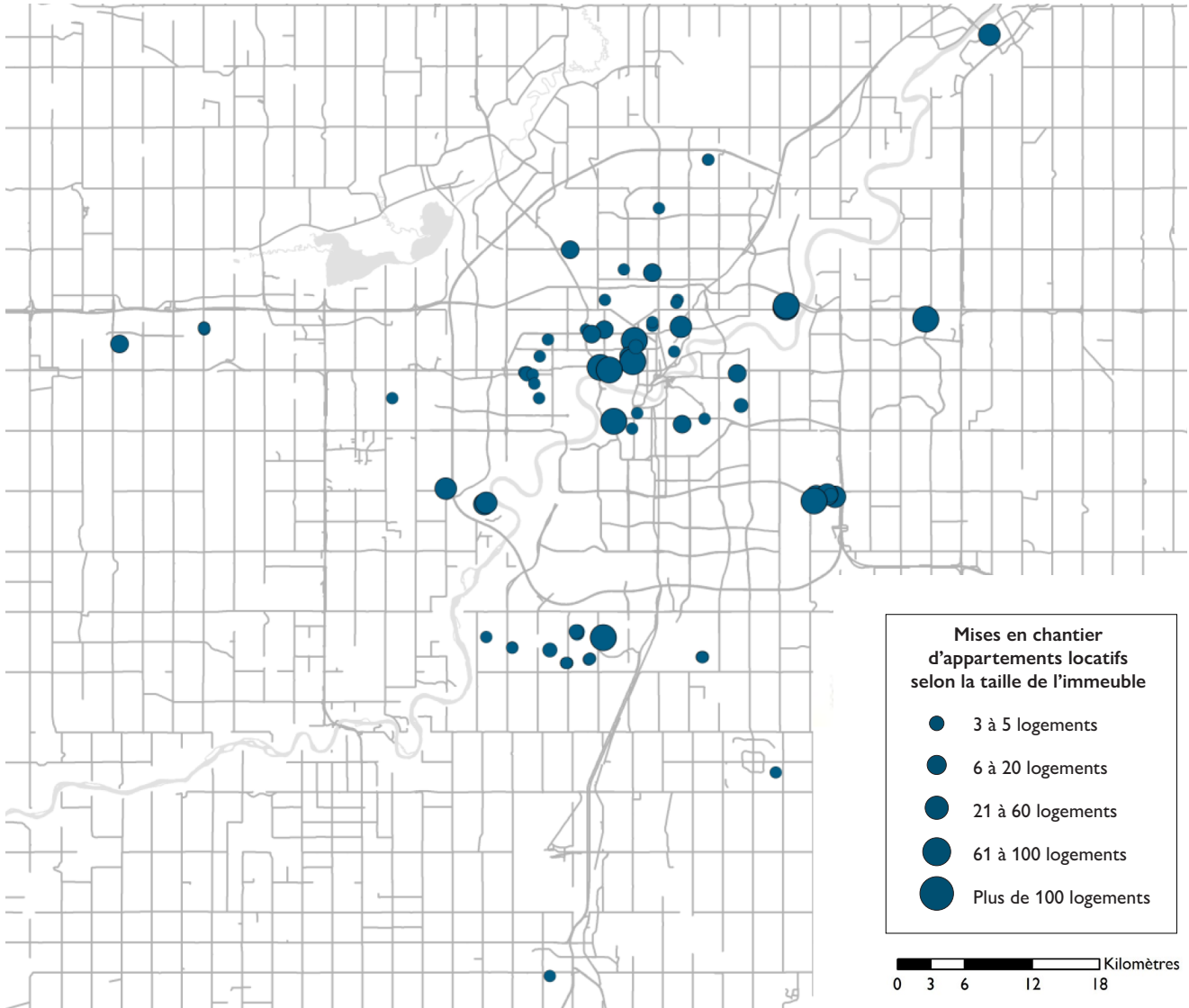
L'évolution des tendances dans la construction résidentielle depuis 1990 a conduit à une réduction importante de la part que représentent les maisons individuelles. Les mises en chantier de maisons individuelles tendent à être concentrées dans les quartiers nouvellement aménagés autour de la ville.

Il n'est pas rare qu'il se construise un pourcentage décroissant de maisons individuelles à mesure qu'une ville prend de l'expansion et que les prix des terrains situés près des principaux pôles d'emploi augmentent. Il faut alors densifier les aménagements près de ces zones centrales afin de maintenir l'abordabilité des logements construits et de mieux tenir compte de la répartition des revenus.

La part des maisons individuelles parmi les habitations mises en chantier est passée d'une moyenne de 56 % dans les années 2000 à 41 % au cours des dernières années (voir le tableau 1).

¹ *Rapport sur le marché locatif* de la SCHL publié en février 2022 : <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/rental-market-report/rental-market-report-2021-fr.pdf?rev=a5a0eaac-6f70-4058-8aa3-e6d307685910>

Figure 1 : Mises en chantier d'appartements locatifs, immeubles de plus de trois logements, 2021 — RMR d'Edmonton



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

Par conséquent, la part des logements collectifs avec entrée privée et des appartements a augmenté au fil du temps. Nous avons en effet constaté une forte hausse de la demande de ces deux types de logements :

- dans les quartiers nouvellement aménagés autour de la ville;
- dans les quartiers existants près du centre-ville;
- près des établissements d'enseignement postsecondaire.

Les efforts déployés par la Ville d'Edmonton pour promouvoir la densité et l'abordabilité des logements sont favorisés par des approches plus souples en matière de zonage. Certains changements à cet égard ont été mis en œuvre relativement récemment.

Tableau 1 : Répartition des mises en chantier d'habitations à chaque décennie, RMR d'Edmonton

Années	Maisons individuelles	Logements collectifs avec entrée privée	
		Appartements	
Années 1990	70 %	14 %	16 %
Années 2000	56 %	16 %	28 %
Années 2010	46 %	27 %	28 %
Années 2020	41 %	23 %	37 %

Source : SCHL

Remarque : Les logements collectifs avec entrée privée englobent les jumelés, les duplex et les maisons en rangée.

Bien que la majeure partie de la construction résidentielle dans la RMR d'Edmonton soit encore concentrée dans les quartiers nouvellement aménagés autour de la ville, les changements apportés en 2019 à la zone RF-1 à Edmonton (zone résidentielle de maisons individuelles) ont permis l'aménagement de duplex et de jumelés. Les changements précédents avaient déjà rendu possible la construction de logements accessoires et de pavillons-jardins.²

Grâce à l'assouplissement des usages permis de tous les terrains destinés aux maisons individuelles, le marché est davantage en mesure de répondre aux besoins d'une population croissante. Cette souplesse accrue permet de densifier les secteurs de la ville où la demande est forte. De plus, elle aidera à maintenir l'abordabilité des logements pour une plus grande part de l'échelle des revenus.

Comme l'abordabilité demeure une priorité pour beaucoup de gens au Canada, des politiques comme celles-ci, qui sont mises en œuvre avant une forte hausse de la valeur des terrains, méritent de l'attention, surtout dans les grandes métropoles du pays.

 [Retour à la table des matières](#)

² Bien que la zone RF-1 soit toujours désignée comme une zone résidentielle de maisons individuelles, l'élargissement des usages permis pour inclure les duplex et les jumelés en plus des permissions déjà accordées concernant les logements accessoires et les pavillons-jardins (ou maisons sur ruelle), qui peuvent encore être construits en conjonction avec des duplex ou des jumelés, a effectivement mis fin au zonage de terrains destinés exclusivement aux maisons individuelles à Edmonton. Comme la majeure partie de la production de logements dans la RMR d'Edmonton a lieu à l'intérieur des limites de la ville, il sera intéressant de voir l'incidence de ce changement de politique sur les perspectives d'aménagement et de croissance. Source : <https://edmontonjournal.com/news/local-news/elise-stolte-pushing-beyond-an-ugly-history-there-is-now-no-single-family-zone-in-edmonton> (en anglais)

Calgary



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



Les stocks de logements exceptionnellement bas en 2021 et la forte demande globale de logements ont entraîné une reprise de la construction. »

Le rythme de la construction s'accélère dans le contexte de la reprise économique

Dans l'ensemble, les mises en chantier annuelles à Calgary suivent une tendance à la hausse depuis 2016. Elles ont chuté en 2020, en raison de l'instabilité économique générale et des mesures liées à la COVID-19 qui ont ralenti la construction des ensembles résidentiels prévus.

En 2021, la construction d'appartements a rebondi et a atteint un niveau inégalé depuis 2015. Elle a été soutenue par :

- une politique monétaire accommodante;
- le retour de la certitude économique au fil de l'évolution de la pandémie.

Les mises en chantier de maisons individuelles ont également rebondi et ont touché leur plus haut niveau annuel depuis 2014. La demande de ce type de logement a été forte et s'est reflétée sur le marché de la revente.

Environ 40 % des appartements mis en chantier étaient destinés à la location, contre seulement 15 % en moyenne durant les années 2011 à 2020.

FAITS SAILLANTS

- En 2021, les mises en chantier ont atteint leur plus haut niveau en cinq ans, soutenues par les perspectives favorables de l'économie et de la demande.
- Calgary continue de prendre de l'expansion au nord et au sud, grâce à l'utilisation de terrains non aménagés.
- Après une brève pause en 2020, les maisons individuelles et les appartements en construction se sont remis à croître.

Calgary continue de s'étendre en raison de la forte construction de maisons individuelles

La construction de maisons individuelles a augmenté en 2021 grâce à l'aménagement de terrains inutilisés; elle n'avait pas été aussi forte depuis 2014. Il en est résulté une expansion accrue des banlieues :

- dans le Nord, près du quartier Evanston;
- dans le Sud, près de Walden, de Legacy, de Seton et de Mahogany;
- dans le Nord-Est, près de Saddle Ridge et de Skyview Ranch.

Près de la moitié des 4 300 maisons individuelles mises en chantier à Calgary en 2021 se trouvent dans ces banlieues.

Il se construit aussi des ensembles de maisons jumelées et en rangée dans ces secteurs, ainsi que des centres commerciaux et des bureaux.

Ce développement des quartiers éloignés du centre est favorisé par les coûts d'aménagement avantageux pour les promoteurs, comparativement au réaménagement de terrains existants au centre-ville. Il s'ensuit une offre accrue de logements abordables.

La plupart des jumelés construits dans la ville sont également situés près des limites nord et sud. Les zonages R-2 et R-C2 de Calgary ont permis de réaménager plus facilement des maisons individuelles pour en faire des jumelés près du centre-ville, dans des quartiers comme :

- South Calgary;
- Killarney;
- Mount Pleasant.

La construction d'appartements atteint son plus haut niveau depuis 2014

La construction d'appartements ou de copropriétés est concentrée près des limites de la ville dans les zones Nord-Ouest, Nord-Est et Sud. Au total, 42 % des 6 000 appartements mis en chantier l'ont été dans ces zones périphériques.

Les mises en chantier au centre-ville et dans les environs, comme dans le quartier central de Beltline, à North Hill et dans le secteur de l'Université de Calgary, représentaient le tiers du total.

Les appartements construits en périphérie de la ville sont pour la plupart dans des ensembles de faible hauteur. Des travaux d'aménagement et de réaménagement de grande envergure se poursuivent au centre-ville et dans le quartier de Beltline. Les grands immeubles construits à l'intérieur de la ville sont susceptibles d'offrir des logements de prix relativement élevés et différentes commodités, comme des salles de sport et des espaces communautaires.

La construction d'appartements locatifs a elle aussi été forte en 2021, car la demande a repris sur le marché locatif de la ville. Elle a été concentrée :

- dans le quartier de Beltline;
- dans les zones d'expansion d'Auburn Bay, de Seton et de Mahogany, dans le Sud-Est.

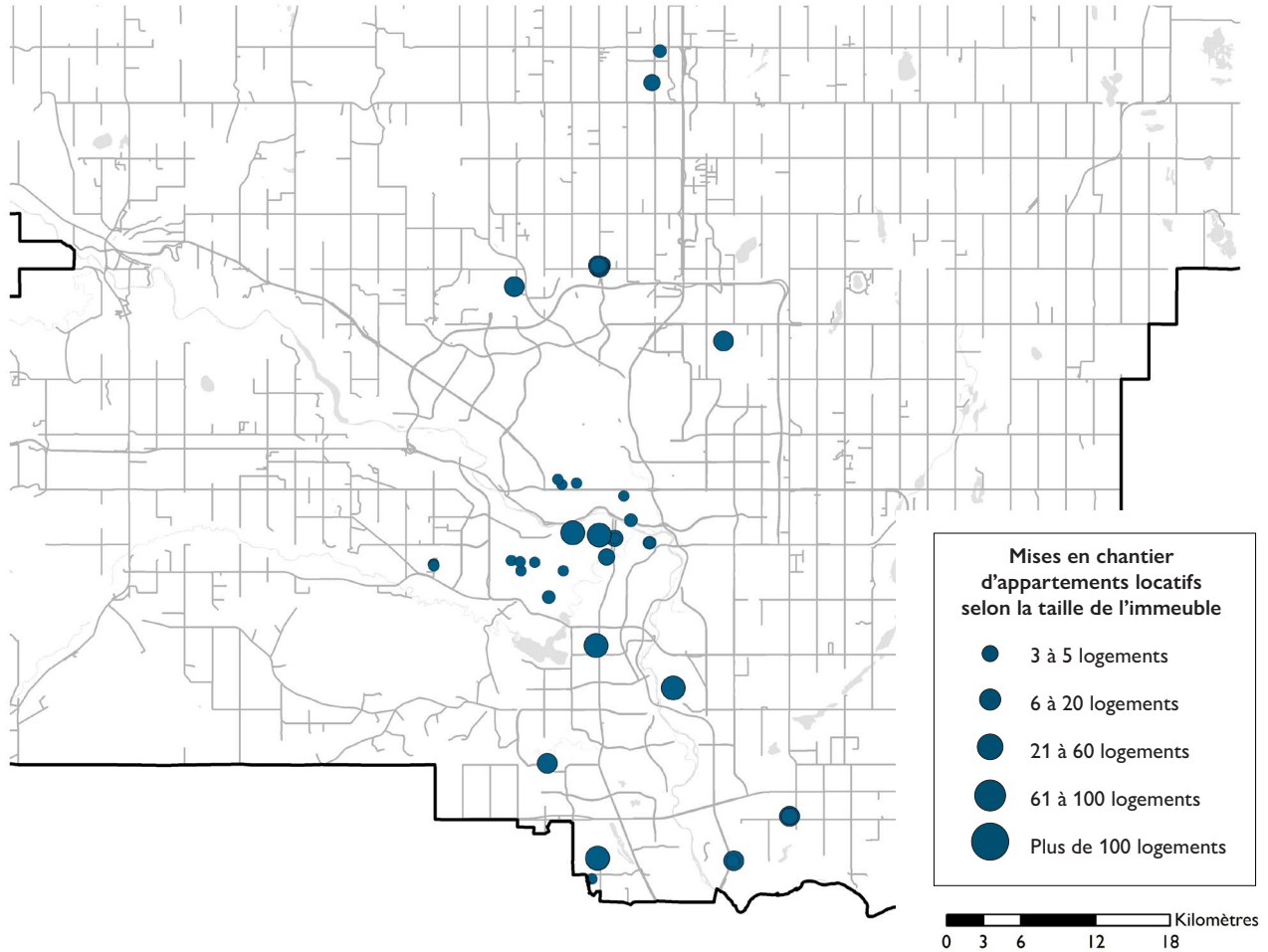
La moitié des mises en chantier de logements locatifs à Calgary ont eu lieu dans ces deux secteurs. La Ville continue de revitaliser son centre-ville et de prendre de l'expansion. De plus, plusieurs des grands ensembles aménagés étaient situés près des stations existantes de la ligne rouge et des stations prévues de la ligne verte.

À Calgary, 8 700 appartements sont en construction, un nombre qui s'approche des sommets atteints pour la dernière fois en 2015. Parmi eux, 4 200 sont considérés comme des logements destinés à la location. C'est la première fois que le nombre de logements locatifs traditionnels en construction dans la ville est aussi élevé.

Comme la demande de logements a repris en 2020 et en 2021, les stocks d'unités achevées et invendues ont diminué. Après 2014, il a fallu du temps pour écouler les appartements en copropriété achevés en raison de l'affaiblissement de la demande. Les stocks d'invendus ont culminé en 2017.

La baisse des stocks a été la plus marquée en 2021 : moins de 400 appartements achevés sont restés invendus, soit trois fois moins qu'en 2017 (figure 2).

Figure 1 : Mises en chantier d'appartements locatifs, immeubles de plus de trois logements, 2021 — RMR de Calgary



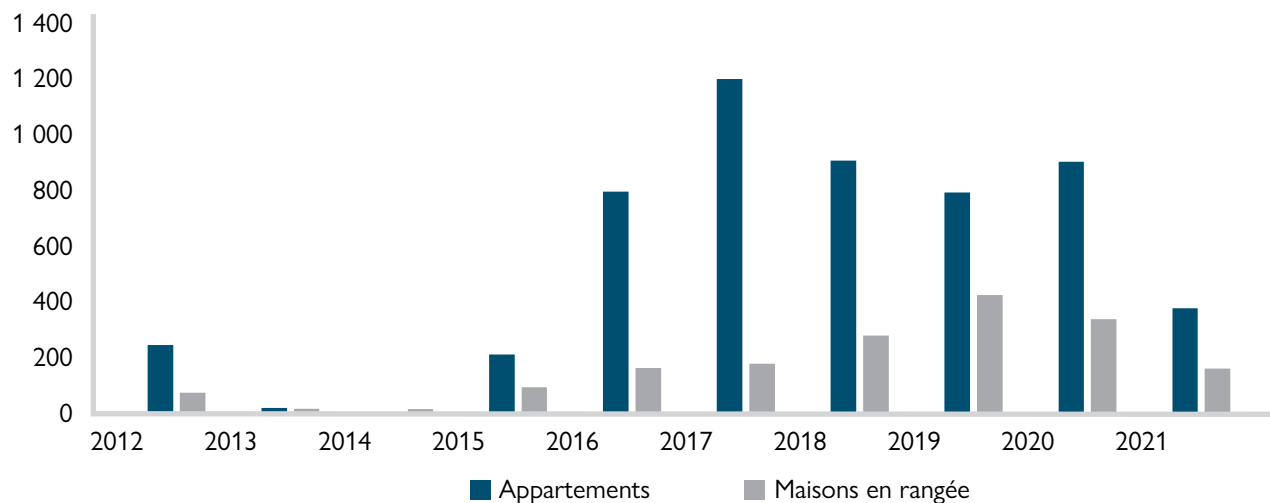
Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Les immeubles de hauteur moyenne continuent d'avoir la cote

Les immeubles d'appartements mis en chantier en 2021 étaient le plus souvent de hauteur moyenne. Près de la moitié des immeubles, soit 49 %, comptent de quatre à six étages.

C'est la continuation d'une tendance qui s'est amorcée en 2014, année où le nombre moyen d'étages par immeuble a commencé à s'approcher de quatre. Avant 2014, entre 70 et 90 % des immeubles d'appartements mis en chantier étaient de faible hauteur, soit de trois étages ou moins.

Figure 2 : Les stocks de logements achevés et invendus sont à un niveau qui n'avait pas été aussi bas depuis 2015



Source : SCHL

← [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 stocks de logements neufs sont traditionnellement bas à Toronto, ce qui contribue fortement à la pénurie de logements dans la région et accentue les pressions sur les prix. »

Les stocks de logements neufs achevés et invendus se sont rapprochés de leurs creux historiques en 2021

Les mises en chantier et les achèvements d'habitations dépendent des ventes sur plan qui ont été conclues jusqu'à cinq ans auparavant, selon le type d'immeuble et l'étape de sa construction.

Selon les recherches de la SCHL,¹ dans la plupart des ensembles (plus de 80 %), les logements sont vendus avant le début de la construction. Bon nombre de ces logements sont achetés par des utilisateurs finaux et certains investisseurs.

FAITS SAILLANTS

- En 2021, les stocks de logements neufs achevés et invendus se sont rapprochés de leurs creux historiques.
- Le nombre total de mises en chantier d'habitations a été supérieur à la tendance en 2021. En banlieue, la plus grande partie de l'activité a eu lieu dans la catégorie des logements avec entrée privée, tandis que dans le noyau urbain, l'activité a été dominante dans la catégorie des appartements.
- La construction de logements locatifs traditionnels a augmenté ces dernières années, mais les appartements en copropriété sont demeurés la principale forme bâtie en 2021.

Les logements qui demeurent invendus après leur achèvement font partie des stocks de logements neufs achevés et invendus. Cet indicateur a frôlé un creux historique à la fin de 2021 (figure 1), ce qui a mis de la pression sur les prix des logements dans les marchés.

Pour dire les choses simplement, la demande était nettement supérieure à l'offre, et il faudra accroître l'offre pour remédier à ce déséquilibre. Cette augmentation de l'offre sera particulièrement importante à mesure que la population croîtra, grâce à la reprise de l'immigration après la pandémie.

¹ https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/cmhc/pubsandreports/esub/_all_esub_pdfs/68703_2016_m07.pdf

Figure 1 : Les stocks de logements récemment achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants se situent près des creux historiques



Sources : SCHL et Statistique Canada

Données pour la région métropolitaine de recensement de Toronto. Dernier point de données : quatrième trimestre de 2021.

Les achèvements étaient conformes à la moyenne historique, tandis que les mises en chantier étaient supérieures

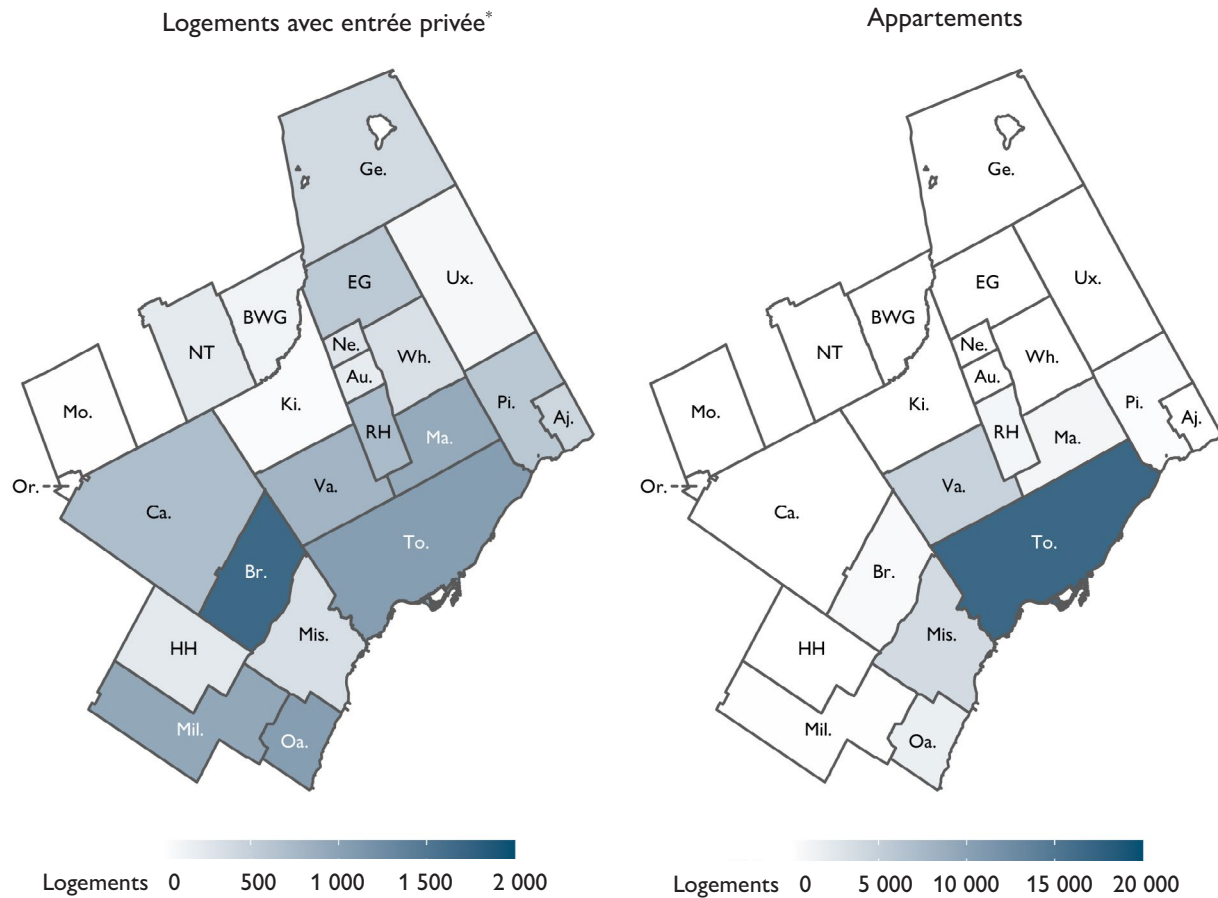
En 2021, le nombre total de logements achevés a augmenté de 19 % pour atteindre 36 723, ce qui correspond à la moyenne historique sur 20 ans (35 336 logements). En 2020, il s'était établi à 30 841, sous la moyenne, en raison des contraintes logistiques imposées aux constructeurs après le début de la pandémie de COVID-19.

Le nombre total de mises en chantier d'habitations en 2021 a dépassé la moyenne historique sur 20 ans (38 158) pour atteindre 41 898. La répartition géographique des logements

qui ont été mis en chantier l'an dernier suit de près la tendance historique de la construction résidentielle dans la région (figure 2).

Les mises en chantier d'appartements ont été concentrées dans la ville de Toronto, où la rareté des terrains, les mesures de planification de l'utilisation des terrains et l'inflation des coûts ont obligé les constructeurs à produire des immeubles de grande hauteur. Entre-temps, les mises en chantier de logements avec entrée privée se sont concentrées à l'extérieur du noyau urbain.

Figure 2 : Répartition des mises en chantier d'habitations selon la municipalité en 2021



Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements) et Statistique Canada (Fichiers des limites 2021, 92-160-X)

*Les logements avec entrée privée correspondent au total combiné des maisons individuelles, des jumelés et des maisons en rangée.

La carte montre la région métropolitaine de recensement de Toronto et les municipalités qui s'y trouvent (limites du Recensement de 2021).

Remarque : La version complète des noms abrégés des municipalités se trouve dans la section « Texte de remplacement et données pour les figures » à la fin du présent rapport.

Les achèvements d'appartements locatifs touchent des sommets qui n'avaient pas été atteints depuis plusieurs décennies

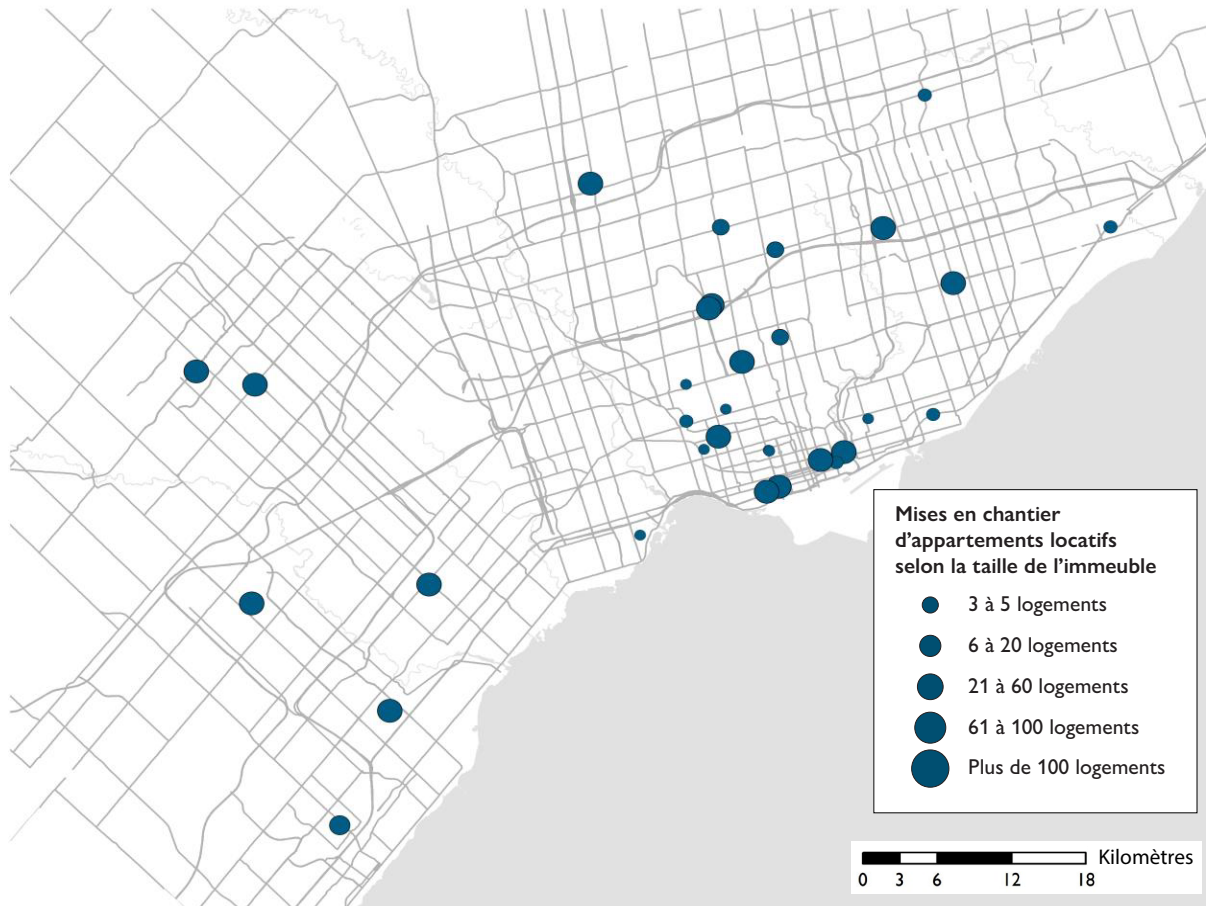
Le nombre de logements locatifs traditionnels achevés en 2021 (4 370) a atteint un sommet qui n'avait pas été égalé depuis plusieurs décennies, poursuivant ainsi une tendance à la hausse amorcée en 2019. Certains promoteurs ont été encouragés à entreprendre la construction de logements locatifs pour les raisons suivantes :

- le faible niveau des taux d'inoccupation pendant une grande partie de la dernière décennie;
- les conditions d'octroi de prêts favorables.

Néanmoins, les appartements en copropriété sont demeurés la forme bâtie dominante dans la RMR de Toronto. Ils représentaient 61 % des achèvements en 2021, contre 12 % pour les appartements locatifs.

La construction d'appartements locatifs (et, plus généralement, la construction d'appartements) a toujours été concentrée dans la municipalité la plus peuplée, la ville de Toronto. L'an dernier, les deux tiers des appartements locatifs mis en chantier dans la RMR y étaient situés (figure 3). La majeure partie de ces travaux d'aménagement ont eu lieu le long des corridors de transport en commun ou à proximité, conformément aux objectifs de planification municipaux et provinciaux.

Figure 3 : Mises en chantier d'appartements locatifs, immeubles de plus de trois logements, 2021 — RMR de Toronto



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

Nombre record de logements en construction en 2021

Le nombre total de logements en construction a atteint un sommet historique, soit 86 163, à la fin de 2021. Plus de 85 % de ces logements étaient des appartements, principalement des copropriétés, situés dans la ville de Toronto et au centre-ville.

Les goulots d'étranglement de la chaîne d'approvisionnement et les pénuries de main-d'œuvre et de matériel lourd (aggravées par la pandémie) ont été les principales causes du retard dans

la production. Des informations partagées par les constructeurs et les promoteurs laissent entrevoir des préoccupations concernant la concurrence pour l'obtention de ressources et d'infrastructures (en particulier au centre-ville, où les réseaux d'eau et d'égouts doivent être en mesure de répondre à la croissance). La mise en chantier de nouveaux ensembles a inévitablement été retardée.

La vigueur des ventes sur plan au cours des cinq dernières années indique qu'il y a beaucoup de logements en cours de production.

ACCROÎTRE L'OFFRE DE LOGEMENTS EXISTANTS DANS LA RÉGION DU GRAND TORONTO (RGT)

Le rapport du Groupe d'étude sur le logement abordable de l'Ontario² indique que la province doit construire 1,5 million de logements au cours des 10 prochaines années pour remédier à la pénurie de logements. Cette cible ambitieuse doit être atteinte grâce à des moyens novateurs visant à stimuler l'offre sur le marché du neuf — tant de logements pour propriétaires-occupants que de logements locatifs.

À l'échelle de la RGT, les municipalités mettent en place des méthodes pour utiliser les espaces existants afin d'accroître l'offre de logements. Par exemple, la Ville de Toronto a récemment élargi les autorisations pour permettre aux résidents de construire des pavillons-jardins sur des propriétés résidentielles.

Des plans sont également en cours pour :

- construire des ensembles de copropriétés et de logements locatifs au-dessus de grands centres commerciaux;
- convertir des terrains de stationnement existants à Toronto, à Mississauga, à Scarborough et à Etobicoke.

Ces ensembles à usage mixte utiliseront les infrastructures déjà en place et atténueront le besoin de nouveaux terrains.

Il sera important pour les parties prenantes du secteur de veiller à ce que les logements nouvellement construits répondent aux besoins de divers ménages, en particulier les familles. Nos recherches³ montrent par exemple qu'à Toronto, les ménages locataires de grande taille sont plus susceptibles de vivre dans des logements surpeuplés.

 [Retour à la table des matières](#)

² Publié le 8 février 2022 (<https://files.ontario.ca/mmah-housing-affordability-task-force-report-fr-2022-02-07-v2.pdf>)

³ <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/data-research/publications-reports/housing-market-insight/2020/housing-market-insight-ontario-68867-2020-m01-fr.pdf>

Ottawa



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



En 2021, les mises en chantier dans la région d'Ottawa ont atteint leur plus haut niveau en près de 50 ans. »

La construction atteint un sommet en 2021

En 2021, plus de 10 000 mises en chantier ont eu lieu, le plus haut niveau en près de 50 ans. Il s'agit d'une augmentation de 3 % par rapport à l'année précédente. Déjà en 2020, la construction atteignait un niveau historiquement élevé, avec une croissance de 28 %. À titre de comparaison, le nombre moyen de mises en chantier pour les cinq années précédentes était de 6 600.

En 2021, les deux tiers des habitations mises en chantier se situaient en banlieue. On en trouvait une forte concentration dans les zones urbaines tout juste à l'extérieur de la ceinture verte. Ces zones comptent des aires désignées par la municipalité pour favoriser l'aménagement de nouveaux ensembles résidentiels. On y construit essentiellement des maisons individuelles et des maisons en rangée.

Près du tiers des nouvelles constructions sont des maisons en rangée, une proportion plus importante que dans les autres grandes RMR canadiennes.

FAITS SAILLANTS

- En 2021, la construction résidentielle a crû de 3 % pour dépasser les 10 000 mises en chantier. Il s'agit du plus haut niveau en près de 50 ans.
- Plus des deux tiers des habitations mises en chantier se trouvaient dans la banlieue hors ceinture verte. Une grande partie se retrouve tout juste après la ceinture verte. On y construit essentiellement des maisons individuelles et des maisons en rangée.
- Les maisons en propriété absolue composent toujours la majorité des mises en chantier. Par contre, près de 40 % des unités mises en chantier étaient des appartements, une proportion qui est en croissance.

Les maisons en rangée demeurent populaires à Ottawa, entre autres parce qu'elles sont relativement plus abordables. Leur prix par rapport aux copropriétés est plus faible que dans les autres grandes RMR canadiennes.

De plus, la réglementation limite le nombre de maisons individuelles à 55 % des nouveaux ensembles résidentiels. Cela fait des maisons en rangée une solution de rechange possible pour la construction d'unités en propriété absolue.

Les secteurs où la construction de ces types d'unités a été importante en 2021 sont :

- Barrhaven
- Gloucester (extérieur de la ceinture verte, en particulier Leitrim)
- Orléans Ouest
- Stittsville

L'expansion dans ces secteurs continue de suivre la tendance amorcée avant la pandémie. Les maisons individuelles et les maisons en rangée demeurent les types d'unités les plus construits dans la région d'Ottawa.

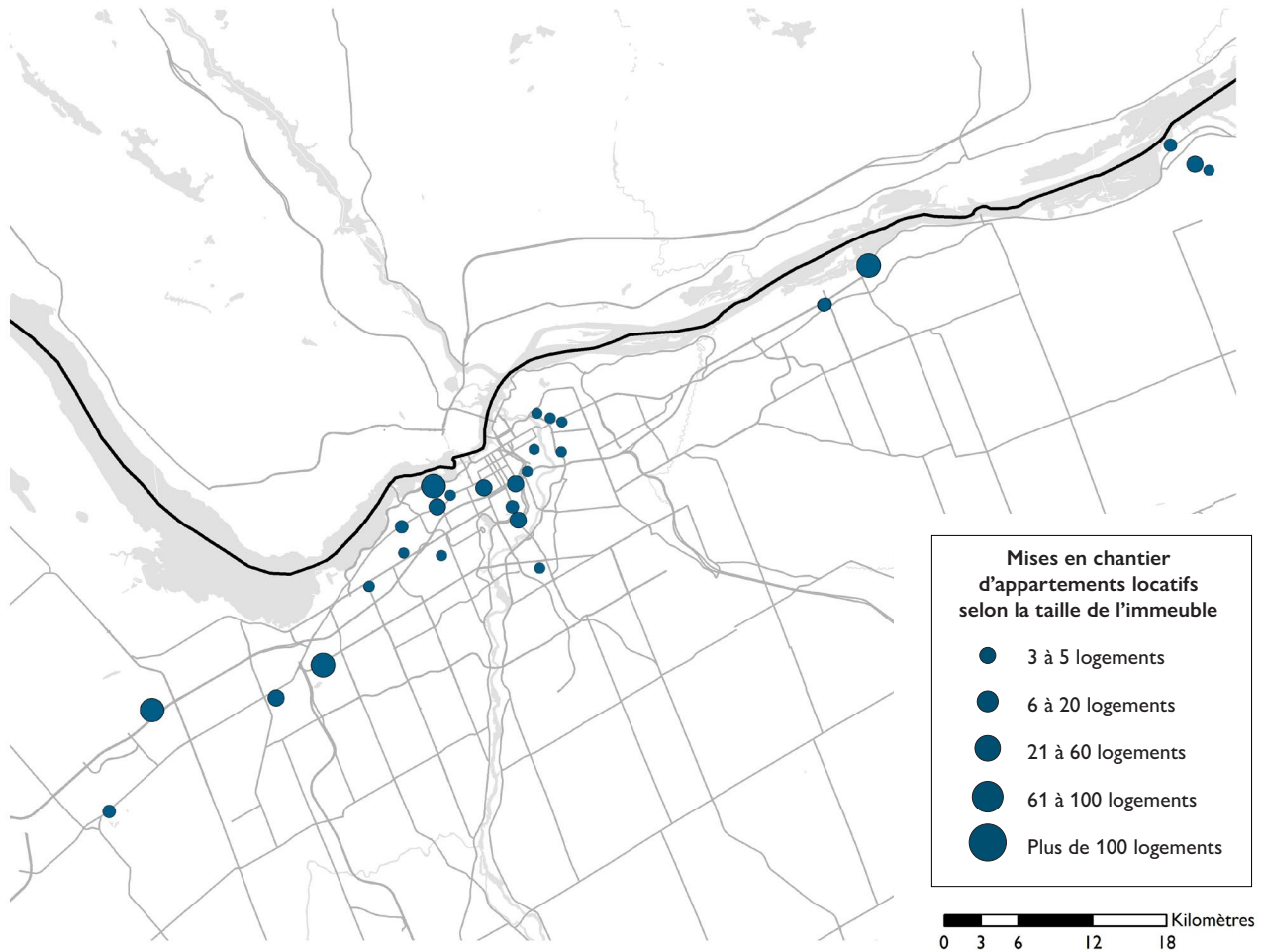
Les appartements continuent de prendre de l'importance

Après avoir fortement augmenté en 2020, le nombre de mises en chantier d'appartements est demeuré sensiblement le même en 2021. La plupart des unités commencées se trouvaient à l'intérieur de la ceinture verte, dans les quartiers adjacents au centre-ville. Le quart des mises en chantier d'appartements se concentraient dans seulement quatre secteurs de recensement à proximité du prolongement de l'O-Train, à savoir :

- Hunt Club/South Keys
- Westboro Nord
- Parc Hampton
- Petite Italie

Au cours de la dernière année, 2 702 copropriétés ont été mises en chantier, contre 1 196 unités locatives. La majorité de ces mises en chantier (54 %) étaient dans des immeubles de 6 à 20 unités. La répartition géographique des unités locatives selon la taille de l'immeuble est illustrée dans la carte ci-dessous.

Figure 1 : Mises en chantier d'appartements locatifs, immeubles de plus de trois logements, 2021 — RMR d'Ottawa

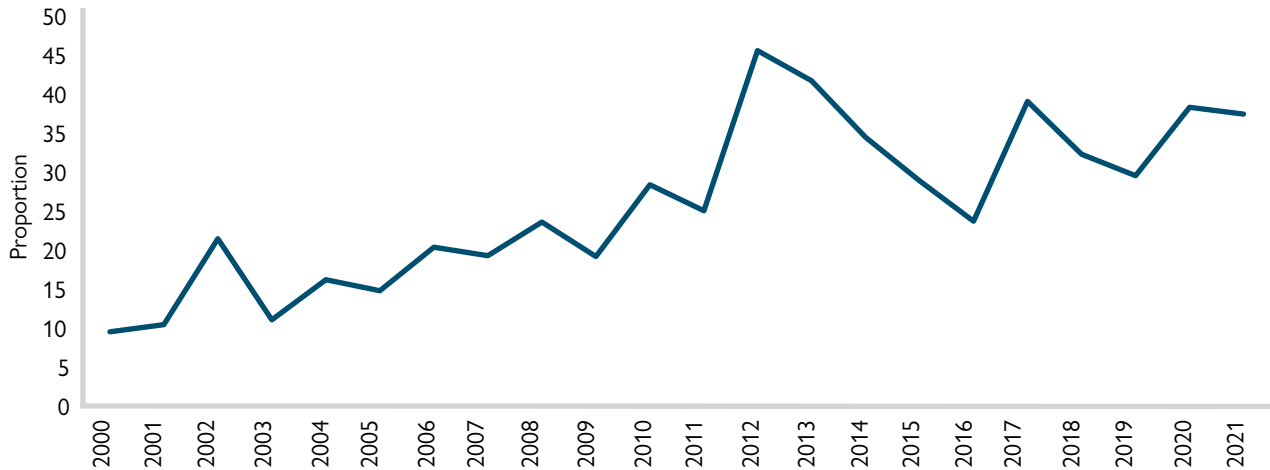


Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Les maisons en propriété absolue composent toujours la majorité des habitations mises en chantier. Malgré cela, près de 40 % des unités mises en chantier en 2021 étaient des

appartements. Cette proportion est en augmentation depuis plus de 20 ans (voir la figure 2).

Figure 2 : Part des mises en chantier d'appartements dans les mises en chantier totales (%)



Source : SCHL

Le plan officiel de la municipalité adopté en 2003 incluait des orientations stratégiques favorables à la densification du secteur urbain. Il a pu favoriser le changement observé. En 2021, un nouveau plan d'aménagement a été adopté, dont un des objectifs est d'accroître l'offre et d'accélérer la densification.

La population croît plus rapidement que le nombre de nouvelles habitations

Depuis le début des années 2000, le nombre total de mises en chantier par rapport à la taille de la population suit une légère tendance à la baisse. Cela signifie que la croissance de la population est plus rapide que celle des nouvelles habitations. Ce facteur a pu contribuer à la pression à la hausse sur le prix moyen des habitations que l'on observe dans le marché de la revente.

Cette baisse est particulièrement notable pour les unités en propriété absolue. Cependant, le nombre d'appartements locatifs mis en chantier par rapport à la taille de la population est en hausse. Dans l'ensemble, la baisse observée peut créer une pression sur le marché de l'habitation, où il devient plus difficile pour les ménages de trouver une habitation abordable.

Cette pression se traduit également par une diminution du nombre de logements achevés et non écoulés. Malgré la hausse de la construction, seulement 200 nouvelles unités n'avaient pas trouvé preneur en 2021. Ce nombre n'avait pas été aussi bas depuis près de 20 ans.

Ces unités non écoulées se trouvaient surtout dans les zones où la construction de maisons individuelles et de maisons en rangée est forte, soit :

- Barrhaven
- Gloucester (extérieur de la ceinture verte, en particulier Leitrim)
- Orléans Ouest
- Stittsville

La forte construction résidentielle des deux dernières années a toutefois fait augmenter le nombre de mises en chantier par rapport à la taille de la population. Un nombre important d'unités mises en chantier en 2021 devraient s'ajouter au marché en 2022 et 2023.

[← Retour à la table des matières](#)

Montréal



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



Voici la répartition géographique des mises en chantier dans le Grand Montréal en 2021 : des logements locatifs aux quatre coins de la métropole, des copropriétés dans les secteurs centraux et des maisons en propriété absolue dans les banlieues éloignées. »

Des appartements locatifs bâtis aux quatre coins de la RMR en 2021

En 2021, près de 20 000 mises en chantier d'appartements locatifs ont été dénombrées, du jamais vu depuis plusieurs décennies. Comme le démontre figure 1, elles sont réparties un peu partout sur le territoire de la RMR. Il s'est aussi commencé une grande variété d'immeubles, dont certains ne contenaient que quelques unités alors que d'autres en comptaient plutôt des dizaines et des dizaines.

Il existe une diversité dans la répartition géographique et dans les types d'immeubles construits que l'on ne voit pas nécessairement partout au pays. Cette diversité aide probablement les ménages locataires montréalais à trouver un appartement locatif qui répond à leurs besoins.

Sur l'île de Montréal, environ 8 400 appartements locatifs ont été mis en chantier, ce qui correspond à un peu plus de 40 % de l'ensemble des unités commencées. Une grande partie

FAITS SAILLANTS

- La construction d'appartements locatifs a été soutenue dans plusieurs secteurs de banlieue, stimulée par les très faibles taux d'inoccupation.
- Les secteurs centraux font le plein de grandes tours locatives et de copropriétés.
- Les mises en chantier de maisons en propriété absolue sont nombreuses dans les banlieues éloignées. Ces banlieues bénéficient des nouvelles possibilités de télétravail créées par la pandémie et d'une plus grande quantité de terrains disponibles.

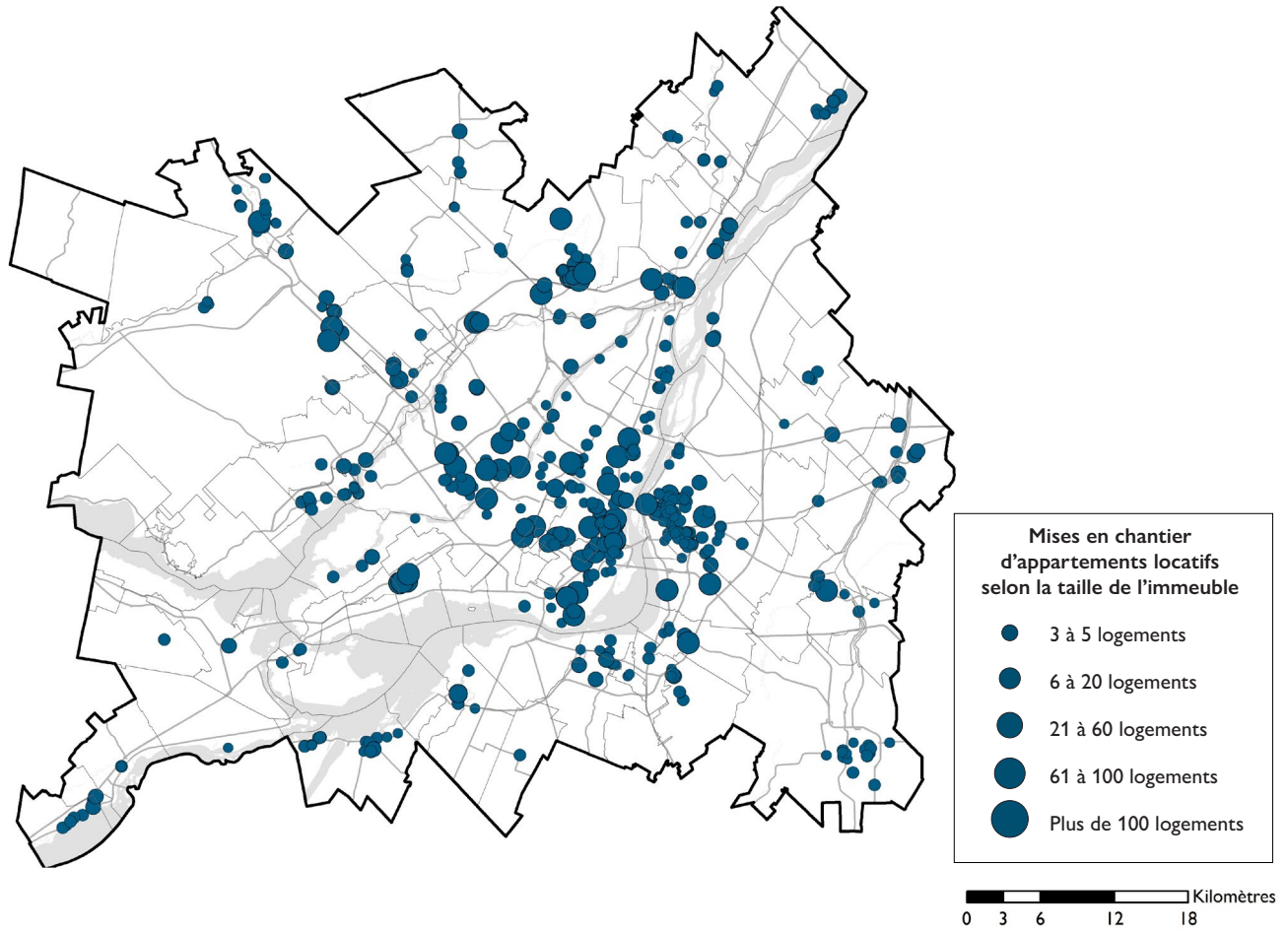
de ces nouveaux appartements étaient concentrés dans de grandes tours situées dans les arrondissements de Ville-Marie et du Sud-Ouest (qui inclut Griffintown).

Avant la pandémie, ces secteurs bénéficiaient d'une demande importante provenant d'étudiants ou de migrants internationaux. Cette demande a favorisé l'apparition et la planification de plusieurs nouveaux ensembles résidentiels au cours des dernières années, donc certains ont finalement été mis en chantier l'an dernier.

Voici d'autres secteurs où la construction locative a été importante en 2021 :

- Lasalle
- Côte-des-Neiges
- Saint-Michel
- Pointe-Claire
- Mont-Royal

Figure 1 : Mises en chantier d'appartements locatifs, immeubles de plus de trois logements, 2021 — RMR de Montréal



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

En banlieue, environ 30 % des mises en chantier d'appartements locatifs se trouvaient sur la Rive-Nord,¹ et 20 % sur la Rive-Sud. Rappelons que notre enquête de 2021 a démontré la rareté des logements locatifs dans plusieurs secteurs de banlieue, avec un taux d'inoccupation oscillant entre 0 et 1 %. Ce faible taux est sans aucun doute venu stimuler les mises en chantier dans ce segment de marché.

Au Nord du fleuve, l'activité se concentrait dans quelques municipalités voisines, soit :

- Repentigny
- Mascouche

- Terrebonne
- Blainville

Dans ces trois dernières, la construction d'appartements dans des résidences pour aînés a cependant fait gonfler les chiffres de 2021. On dénombrait aussi plusieurs nouvelles unités l'an passé à Mirabel.

Sur la Rive-Sud, Longueuil, Brossard et Beauharnois sont les municipalités où il s'est le plus construit d'appartements locatifs.

¹ À Laval, qui ici ne fait pas partie de la Rive-Nord, cette proportion était de 10 %.

La construction de copropriétés est concentrée dans la ville de Montréal

Du côté des copropriétés, les mises en chantier ont de nouveau été faibles en 2021 dans la RMR (7 250). Elles sont concentrées, à 75 %, dans la ville de Montréal. Sachant que presque toutes les copropriétés mises en chantier en 2021 dans la province sont situées dans le Grand Montréal, l'activité provinciale dans ce segment s'est donc essentiellement produite dans la ville de Montréal.

Dans la ville de Montréal, pour les copropriétés comme pour les logements locatifs, une forte concentration des unités mises en chantier se trouvait dans de grands immeubles des arrondissements :

- de Ville-Marie
- du Sud-Ouest

Comme nous l'avons déjà mentionné, la demande provenant des étudiants et des migrants internationaux a soutenu l'apparition de nouveaux projets d'ensembles au cours des dernières années. Des investisseurs qui achètent ces unités neuves à des fins locatives ont aussi contribué à soutenir cette demande. Au centre-ville de Montréal, rappelons qu'environ 30 % des copropriétés sont offertes sur le marché de la location.

À quelques kilomètres de là, Pointe-Claire se démarquait de nouveau, car on y dénombrait environ 250 nouvelles copropriétés. Il y a peut-être eu un engouement pour la construction dans ce secteur étant donné que des stations du nouveau système de transport public, le *Réseau Express Métropolitain* (REM), y seront situées. C'est également le cas pour d'autres municipalités de la RMR.

Rive-Nord de Montréal : royaume des mises en chantier de maisons en propriété absolue

Malgré un léger rebond, les maisons en propriété absolue (maisons individuelles, jumelées ou en rangée) demeurent le type d'habitation le moins construit (5 050 maisons).

La Rive-Nord a accaparé près de la moitié des mises en chantier dans cette catégorie. La disponibilité accrue des terrains et leur coût relativement faible contribuent à expliquer ce développement résidentiel à plus faible densité. Un *Marché sous la loupe*² avait démontré que dans tout le Grand Montréal, c'est sur la Rive-Nord que l'on trouvait le plus d'espaces vacants pour la construction résidentielle.

Les mises en chantier de maisons en propriété absolue ont d'ailleurs eu lieu dans plusieurs municipalités situées un peu plus aux extrémités du territoire du Grand Montréal, telles que :

- Mirabel
- Saint-Colomban
- Saint-Jérôme
- Saint-Lin-Laurentides
- Lavaltrie

Certaines d'entre elles ont d'ailleurs connu un bond important de la construction de maisons depuis un an. C'est signe que les nouvelles possibilités de télétravail créées par la pandémie ont probablement joué un rôle.

Sur la Rive-Sud et à Vaudreuil-Soulanges, les municipalités où il s'est construit le plus de maisons sont :

- Longueuil
- Saint-Constant
- Candiac
- Sainte-Julie
- Vaudreuil-Dorion

La construction résidentielle y a été généralement moins importante que dans les municipalités de la Rive-Nord.

 [Retour à la table des matières](#)

² <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/cmhc/pubsandreports/housing-market-insight/housing-market-insight-montreal-68726-201805-fr.pdf?rev=d649729e-ad38-4e9d-b0bc-4b1b1abc4437>

Annexe : 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.

 [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 d'habitations annuelles par tranche de 10 000 habitants*, certaines RMR, 2003 à 2021

Année	Vancouver	Calgary	Edmonton	Toronto	Ottawa	Montréal
2003	63	129	110	86	80	53
2004	76	135	121	86	83	66
2005	84	129	120	83	72	70
2006	88	135	125	76	69	68
2007	88	130	133	70	66	63
2008	88	120	110	69	72	59
2009	72	87	82	61	71	55
2010	62	74	65	58	70	54
2011	58	66	71	55	64	54
2012	72	82	88	67	64	54
2013	76	88	98	69	63	49
2014	77	104	107	62	63	45
2015	78	102	115	58	58	43
2016	88	93	101	60	53	45
2017	96	78	94	65	58	49
2018	98	72	75	63	65	53
2019	97	77	75	58	71	58
2020	91	70	74	57	77	59
2021	93	78	78	56	84	65

*Moyenne mobile sur trois ans

Sources : SCHL et Statistique Canada

Figure 2 : Proportion (%) des mises en chantier d'appartements locatifs traditionnels*, moyenne mobile sur trois ans, certaines RMR canadiennes, 2007 à 2021

Année	Montréal	Ottawa	Toronto	Edmonton	Calgary	Vancouver
2007	36,6	8,4	8,8	11,0	1,9	4,7
2008	36,6	9,0	7,9	6,1	3,8	4,8
2009	33,7	13,8	9,1	16,9	2,8	7,2
2010	26,3	13,9	10,3	19,5	9,6	9,5
2011	20,5	12,8	10,9	30,8	11,0	12,1
2012	16,9	12,7	8,3	34,2	15,8	10,3
2013	18,1	13,0	6,3	42,0	11,5	14,1
2014	21,2	20,4	7,5	45,7	11,2	17,8
2015	31,5	30,2	8,9	41,6	13,1	23,8
2016	41,1	41,4	11,7	41,9	11,8	27,3
2017	49,8	49,0	11,4	37,1	16,0	26,8
2018	52,8	54,7	11,5	34,5	15,7	30,3
2019	57,0	55,4	13,6	34,6	20,3	28,9
2020	62,7	48,1	16,7	36,2	21,3	32,1
2021	68,2	37,3	18,4	56,6	28,0	31,1

*Moyenne mobile sur trois ans

Source : SCHL

Vancouver

Figure 2 : Nombre de mises en chantier de logements accessoires et de maisons sur ruelle par rapport au nombre total de mises en chantier de logements locatifs, RMR de Vancouver, 2016 à 2021

Année	Maisons sur ruelle	Logements accessoires	Part combinée du nombre total de mises en chantier de logements locatifs
2016	630	2 018	39 %
2017	563	1 950	55 %
2018	797	2 014	44 %
2019	655	1 769	36 %
2020	500	1 712	39 %
2021	388	1 848	33 %

Source : SCHL

Calgary

Figure 2 : Les stocks de logements achevés et invendus sont à un niveau qui n'avait pas été aussi bas depuis 2015

Année	Appartements	Maisons en rangée
2012	254	82
2013	28	25
2014	1	24
2015	220	102
2016	804	171
2017	1 208	187
2018	915	288
2019	801	433
2020	911	346
2021	386	169

Source : SCHL

Toronto

Figure 1 : Les stocks de logements récemment achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants se situent près des creux historiques

Trimestre	Logements achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants (unités)
T4 2002	2,7
T1 2003	2,3
T2 2003	2,2
T3 2003	2,2
T4 2003	2,6
T1 2004	1,9
T2 2004	2,1
T3 2004	2,5
T4 2004	3,5
T1 2005	4,1

T2 2005	3,6
T3 2005	2,5
T4 2005	2,2
T1 2006	1,9
T2 2006	1,9
T3 2006	2,0
T4 2006	2,5
T1 2007	3,0
T2 2007	1,8
T3 2007	1,4
T4 2007	1,6
T1 2008	1,7
T2 2008	1,6
T3 2008	1,6
T4 2008	1,9
T1 2009	2,1
T2 2009	1,9
T3 2009	1,8
T4 2009	1,6
T1 2010	1,7
T2 2010	2,5
T3 2010	2,5
T4 2010	1,8
T1 2011	1,0
T2 2011	1,6
T3 2011	1,9
T4 2011	1,8
T1 2012	1,7
T2 2012	1,7
T3 2012	1,7
T4 2012	2,0
T1 2013	2,1
T2 2013	2,3

Trimestre	Logements achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants (unités)	Trimestre	
T3 2013	2,2	T1 2018	0,8
T4 2013	2,3	T2 2018	0,7
T1 2014	2,0	T3 2018	0,7
T2 2014	2,5	T4 2018	0,7
T3 2014	2,2	T1 2019	0,9
T4 2014	2,1	T2 2019	1,3
T1 2015	3,7	T3 2019	1,5
T2 2015	3,9	T4 2019	1,5
T3 2015	3,8	T1 2020	1,5
T4 2015	3,9	T2 2020	1,4
T1 2016	2,9	T3 2020	1,3
T2 2016	3,0	T4 2020	1,5
T3 2016	2,1	T1 2021	1,2
T4 2016	2,3	T2 2021	1,7
T1 2017	2,2	T3 2021	1,0
T2 2017	1,4	T4 2021	1,0
T3 2017	1,0		
T4 2017	1,1		

Sources : SCHL et Statistique Canada

Données pour la région métropolitaine de recensement de Toronto. Dernier point de données : quatrième trimestre de 2021.

Figure 2 : Répartition des mises en chantier d'habitations selon la municipalité en 2021

Municipalité	Abréviations des noms des municipalités sur les cartes de la figure 2	Mises en chantier de logements avec entrée privée* (maisons individuelles, jumelés et maisons en rangée)	Mises en chantier d'appartements
Ajax	AJ.	424	-
Aurora	AU.	196	-
Bradford West Gwillimbury	BWG	123	-
Brampton	BR.	1 671	607
Caledon	CA.	697	-
East Gwillimbury	EG	570	-
Georgina	GE.	394	-
Halton Hills	HH	235	-
King	KI.	41	-

Municipalité	Abréviations des noms des municipalités sur les cartes de la figure 2	Mises en chantier de logements avec entrée privée* (maisons individuelles, jumelés et maisons en rangée)	Mises en chantier d'appartements
Markham	MA.	915	1 053
Milton	MIL.	941	132
Mississauga	MIS.	341	3 761
Mono	MO.	7	-
New Tecumseth	NT	222	-
Newmarket	NE.	273	-
Oakville	OA.	1 048	1 701
Orangeville	OR.	2	-
Pickering	PI.	588	324
Richmond Hill	RH	723	986
Toronto	TO.	1 047	16 912
Uxbridge	UX.	76	-
Vaughan	VA.	803	4 761
Whitchurch-Stouffville	WH.	324	-

*Les logements avec entrée privée correspondent au total combiné des maisons individuelles, des jumelés et des maisons en rangée.

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements) et Statistique Canada (Fichiers des limites 2021, 92-160-X)

La carte montre la région métropolitaine de recensement de Toronto et les municipalités qui s'y trouvent (limites du Recensement de 2021).

Ottawa

Figure 2 : Part des mises en chantier d'appartements dans les mises en chantier totales (%)

Années	Proportion
2000	10
2001	11
2002	22
2003	11
2004	17
2005	15
2006	21
2007	20
2008	24
2009	20

Années	Proportion
2010	29
2011	25
2012	46
2013	42
2014	35
2015	29
2016	24
2017	39
2018	33
2019	30
2020	39
2021	38

Source : SCHL