

INFORMATIONS SUR LE MARCHÉ
DE L'HABITATION

GRANDS MARCHÉS DU CANADA
Octobre 2023

Rapport sur l'offre de logements



S'abonner 
schl.ca/bulletinrecherche

Canada



Économistes



Bob Dugan
Économiste en chef



Aled ab Iorwerth
Économiste en chef adjoint



Kevin Hughes
Économiste en chef adjoint

Membres de l'équipe-conseil sur les marchés

Francis Cortellino
Spécialiste Principal
Montréal / Ottawa

Jordan Nanowski
Spécialiste Principal
Toronto

Taylor Pardy
Spécialiste Principal
Calgary / Edmonton

Braden Batch
Spécialiste Principal
Vancouver

Table des matières

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



Cliquez sur un lien pour
accéder au contenu correspondant.

- 6 **Aperçu de la construction résidentielle dans les plus grandes RMR du Canada**
- 16 **Vancouver**
- 20 **Edmonton**
- 24 **Calgary**
- 28 **Toronto**
- 32 **Ottawa**
- 35 **Montréal**
- 39 **Glossaire : définitions importantes**
- 41 **Notes de fin**
- 42 **Ressources supplémentaires**

Bienvenue dans le Rapport sur l'offre de logements

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 6 plus grandes régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa et Montréal. Nous analysons les tendances communes et propres à ces marchés sous différents angles :

- les tendances des mises en chantier et des achèvements d'habitations pour les 6 premiers mois de l'année;
- l'évolution des coûts de construction et des facteurs qui limitent la capacité, et leurs effets sur la production;
- l'évolution de la demande qui influence les tendances de l'offre.

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

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

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

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

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

Fournir des renseignements utiles au secteur de l'habitation

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

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

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

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

Nous continuerons de publier de nouveaux indicateurs ainsi que de nouvelles données et informations pour explorer différents aspects de l'offre de logements au Canada. Pour rester à l'affût de nos travaux récents (et à venir), veuillez vous [abonner](#)³ au bulletin de la SCHL sur le logement.

Vos idées

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

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

FAITS SAILLANTS



- Les mises en chantier d'habitations dans l'ensemble des 6 plus grandes régions métropolitaines de recensement (RMR) du pays ont légèrement augmenté au premier semestre de 2023. Elles ont cependant beaucoup varié selon le type de logement et la RMR.



- La vigueur des mises en chantier d'appartements a contrebalancé les baisses touchant tous les autres types de logements (maisons individuelles, jumelés et maisons en rangée). Les mises en chantier d'appartements étaient concentrées à Toronto et à Vancouver, ce qui a contribué à la croissance élevée de la construction résidentielle dans ces RMR. La forte activité dans ces deux régions a compensé le ralentissement survenu dans d'autres RMR, en particulier à Montréal.



- En 2023, les mises en chantier d'habitations du premier semestre à Toronto et à Vancouver ont largement dépassé les niveaux des 5 dernières années. Elles étaient cependant sous ces niveaux dans la plupart des autres grands centres.



- À Montréal, on construit généralement un plus grand nombre d'immeubles de petite taille et de faible hauteur qu'à Toronto et à Vancouver. Vu que ces immeubles sont petits, leur planification et leur construction exigent moins de temps. Ainsi, la baisse des mises en chantier à Montréal reflète davantage la détérioration récente des conditions financières.



- Le niveau élevé de la construction d'appartements ne sera sans doute pas durable puisque les promoteurs doivent composer avec plusieurs problèmes (dont la hausse des coûts de construction et des taux d'intérêt).



- Il est primordial d'augmenter fortement la productivité du secteur de la construction pour résoudre à long terme la crise de l'abordabilité et de l'offre de logements au pays. Le niveau de construction demeure trop faible.

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

Au premier semestre de 2023, la forte croissance des mises en chantier à Toronto et à Vancouver a été en grande partie contrebalancée par les baisses dans les autres centres, notamment un recul important à Montréal. Le nombre élevé de mises en chantier d'appartements explique les gains au premier semestre, mais il ne se maintiendra sans doute pas à ce niveau. Les promoteurs doivent surmonter plusieurs obstacles : hausse des coûts de construction, pénurie de main-d'œuvre qualifiée et augmentation des coûts de financement découlant des taux d'intérêt élevés.



De grandes variations à la hausse et à la baisse se sont soldées par une légère croissance des mises en chantier d'habitations

Au premier semestre de 2023, le nombre global de mises en chantier dans les 6 plus grandes RMR du Canada a augmenté de 1 % par rapport à la même période en 2022.

Les variations par type de logement et par RMR sont beaucoup plus importantes. Par contre, elles se sont presque contrebalancées pour ne donner lieu qu'à une

faible hausse globale. Le tableau 1 indique que la croissance de 15 % des mises en chantier d'appartements compense les fortes baisses enregistrées pour tous les autres types de logements, y compris la chute de 25 % des mises en chantier de maisons individuelles. La hausse de la construction d'appartements a eu un effet particulièrement important puisque ce type de logement représente près des trois quarts de toutes les mises en chantier au premier semestre de 2023.

Tableau 1 : Mises en chantier selon type de logement au premier semestre de 2023 et variation en pourcentage par rapport à la même période l'an dernier, selon la RMR

	Maisons individuelles		Jumelés		Maisons en rangée		Appartements		Tous les logements	
	Nombre de logements	Variation (%)	Nombre de logements	Variation (%)	Nombre de logements	Variation (%)	Nombre de logements	Variation (%)	Nombre de logements	Variation (%)
Vancouver	1 511	-4 %	560	1 %	1 062	-0 %	14 325	68 %	17 458	49 %
Calgary	2 513	-13 %	806	5 %	1 281	37 %	3 506	-1 %	8 106	-0 %
Edmonton	2 077	-34 %	380	-19 %	985	4 %	1 630	-38 %	5 072	-29 %
Toronto	2 271	-21 %	116	-66 %	2 181	-25 %	21 200	58 %	25 768	32 %
Ottawa	663	-45 %	72	-45 %	675	-45 %	2 164	38 %	3 574	-18 %
Montréal	488	-54 %	96	-72 %	139	-76 %	5 204	-57 %	5 927	-58 %
Toutes ces RMR	9 523	-25 %	2 030	-22 %	6 323	-17 %	48 029	15 %	65 905	1 %

Source : SCHL

Le tableau 1 indique également que la hausse des mises en chantier d'appartements est concentrée à Vancouver et à Toronto. Elle dépasse les 50 % dans ces deux centres et a été alimentée tant par les appartements destinés à la location que par les appartements en copropriété. À Toronto, les mises en chantier de logements locatifs n'ont jamais été si élevées depuis plusieurs décennies. Cette vigueur dans les deux RMR a amoindri l'effet, sur l'activité globale, de la faiblesse générale des mises en chantier de maisons individuelles, de jumelés et de maisons en rangée dans toutes les RMR.

Ottawa est le seul autre centre affichant une croissance des mises en chantier d'appartements. Ce n'est toutefois pas suffisant pour empêcher une baisse globale de ses mises en chantier compte tenu du ralentissement de la construction de logements avec entrée privée (maisons individuelles, jumelés et maisons en rangée). La croissance liée aux appartements a tout de même permis à Ottawa d'éviter une diminution aussi marquée des mises en chantier globales qu'à Edmonton et à Montréal.

Dans la RMR de Montréal, la baisse est particulièrement forte, et ce, pour tous les types de logements. Elle est en fait si importante qu'elle a annulé une grande partie de la croissance à Vancouver et à Toronto dans les données globales pour les 6 RMR.

Calgary se trouve quelque part entre ces deux extrêmes avec un niveau se stabilisant au sommet record atteint en 2022. Les mises en chantier y sont principalement

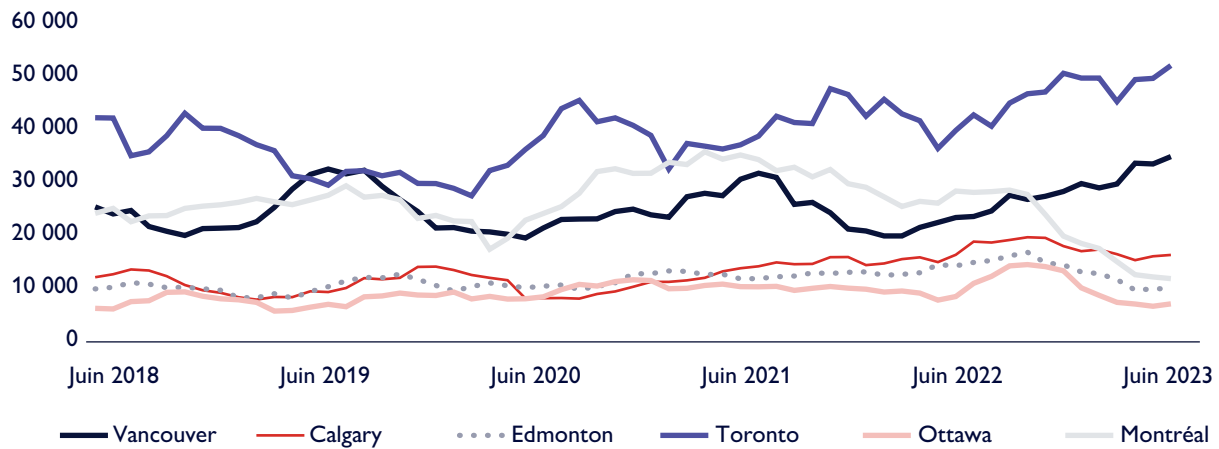
demeurées stables parce que la croissance des maisons en rangée a contrebalancé la faiblesse des autres types de logements. Il s'agit d'une donnée importante, car les mises en chantier de maisons en rangée ont baissé dans la plupart des autres grandes RMR.

Par conséquent, la tendance des mises en chantier d'habitations au premier semestre à Vancouver, Toronto et Calgary est supérieure aux niveaux des 5 dernières années (figure 1). À Montréal, Edmonton et Ottawa, la tendance est à la baisse.

La faiblesse généralisée des mises en chantier de logements avec entrée privée (surtout celles de maisons individuelles et de jumelés) s'explique par la diminution de la demande. Ces logements, généralement chers, souffrent en effet des taux d'intérêt élevés. L'essoufflement de la demande pousse sans doute à la hausse les mises en chantier d'appartements, plus abordables, dans les marchés coûteux de Vancouver et de Toronto.

Comme l'indiquait notre *Rapport sur le marché locatif*⁴ de 2023, c'est à Vancouver et à Toronto que les taux d'inoccupation des appartements destinés à la location étaient les plus faibles en 2022, parmi les 6 plus grandes RMR. Les taux d'inoccupation des appartements en copropriété sur le marché locatif étaient également faibles. Cette forte demande de logements à louer a sans doute encouragé la construction de logements destinés à la location et d'appartements en copropriété à Vancouver et à Toronto.

Figure 1 : Mises en chantier d'habitations — données désaisonnalisées annualisées*, par RMR



*Moyenne mobile sur 6 mois.
Source : SCHL

Les faits saillants de chaque RMR sont présentés ci-après, en commençant par les RMR où les mises en chantier sont en hausse. Une analyse approfondie, y compris les données sur les tendances de l'offre dans les sous-divisions des RMR, figure dans les sections du rapport portant sur chaque RMR.

Toronto compte le plus grand nombre de mises en chantier d'habitations pour le premier semestre de 2023 (25 768 unités, en hausse de 32 % par rapport au premier semestre de 2022). L'activité a entièrement été alimentée par les mises en chantier d'appartements. Fait important, les appartements destinés à la location ont atteint leur plus haut niveau de mises en chantier depuis des décennies. Les appartements en copropriété ont aussi contribué à la hausse des mises en chantier d'appartements, mais dans une moindre mesure que les logements locatifs.

De nombreuses constructions qui ont commencé au premier semestre de 2023 ont vraisemblablement été financées en 2022, alors que les conditions macroéconomiques et financières étaient plus favorables. En effet, il faut beaucoup de temps pour mettre en chantier les immeubles d'appartements, généralement gros, dans la RMR de Toronto. Nous nous attendons à ce que le rythme enregistré à Toronto durant les 6 premiers mois de 2023 ralentisse d'ici la fin de l'année, compte tenu de la hausse du coût des matériaux, de la main-d'œuvre et du financement.

Vancouver se classe au deuxième rang selon le nombre de mises en chantier (17 458 unités, en hausse de 49 %). L'activité était aussi concentrée dans les appartements et a été propulsée tant par les logements destinés à la location que par les copropriétés. Ces dernières ont été le plus grand moteur : les mises en chantier d'appartements en copropriété ont presque doublé par rapport au premier semestre de 2022 (hausse de 91 %). Nous nous attendons à ce que le rythme des mises en chantier d'appartements ralentisse à Vancouver en raison des mêmes facteurs indiqués ci-haut pour Toronto.

À **Calgary**, les mises en chantier sont stables (8 106 unités au total, aucune variation en pourcentage), au niveau record de 2022. Les appartements locatifs ont représenté plus de 50 % de toutes les mises en chantier d'appartements à Calgary pendant les 6 premiers mois de 2023, ce qui n'était jamais arrivé dans cette RMR. C'est une bonne nouvelle pour l'abordabilité et l'offre de logements destinés à la location à Calgary.

Montréal accuse la diminution la plus marquée des mises en chantier d'habitations (5 927 unités, en baisse de 58 %). Le nombre de mises en chantier n'a jamais été si bas à Montréal au premier semestre depuis 26 ans. Il a fortement diminué pour tous les types de logements, y compris les appartements en copropriété et les appartements destinés à la location.

Les mises en chantier continuent de reculer à Montréal depuis le sommet atteint en 2021. Dans cette RMR, on construit généralement un plus grand nombre d'immeubles de petite taille et de faible hauteur qu'à Toronto et à Vancouver. Vu que ces immeubles sont petits, leur planification et leur construction exigent moins de temps. Ainsi, la baisse des mises en chantier à Montréal reflète davantage la détérioration récente des conditions financières.

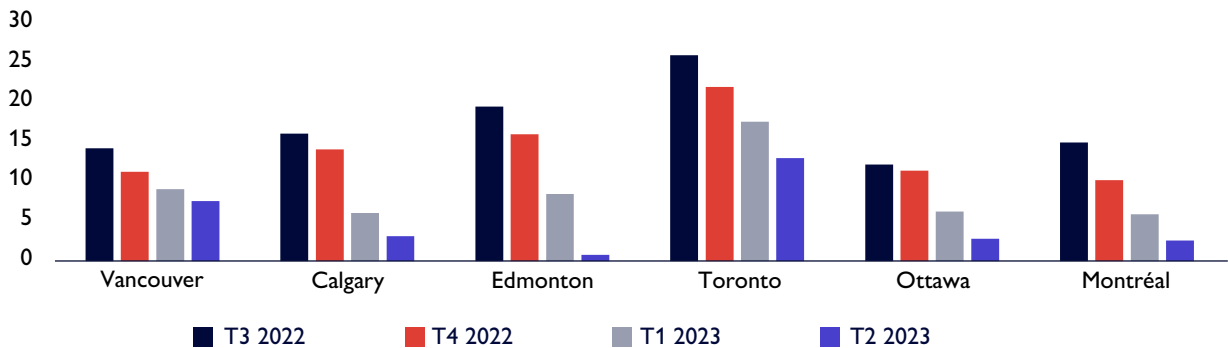
Edmonton se classe derrière Montréal, enregistrant la deuxième baisse en importance parmi les 6 RMR (5072 unités mises en chantier, en baisse de 29 %). De tous les types de logements, ce sont les appartements qui ont diminué le plus. Pour la première fois depuis des décennies, plus de la moitié des unités en construction à Edmonton sont des appartements destinés à la location. C'est de bon augure pour l'offre de logements locatifs traditionnels, même si elle risque d'être modérée par la baisse récente des mises en chantier de logements locatifs et d'appartements en copropriété.

À **Ottawa**, les mises en chantier accusent une diminution (3574 unités, en baisse de 18 %). Leur recul s'explique surtout par les maisons individuelles, dont les mises en chantier n'ont jamais baissé autant à Ottawa en plus de 25 ans.

La hausse des coûts de construction demeure un grand frein à la construction résidentielle

Selon l'Indice des prix de la construction de bâtiments résidentiels de Statistique Canada, les coûts de construction ont poursuivi leur hausse au cours des 2 premiers trimestres de 2023. Le rythme de cette croissance a toutefois ralenti par rapport aux sommets atteints récemment (figure 2).ⁱ

Figure 2 : Variation en pourcentage de l'Indice des prix de la construction de bâtiments résidentiels* par rapport au même trimestre de l'année précédente



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

Source : Statistique Canada, Tableau 18-10-0276-01 Indices des prix de la construction de bâtiments, selon le type d'immeuble et la division

ⁱ Selon Statistique Canada, l'Indice mesure « l'évolution au fil du temps des prix demandés par les entrepreneurs pour construire une gamme de nouveaux bâtiments à caractère commercial, institutionnel, industriel et résidentiel. » De plus, « le prix demandé par l'entrepreneur tient compte de la valeur de l'ensemble des matériaux, de la main-d'œuvre, de l'équipement, des coûts indirects et des bénéfices qui doivent être pris en considération pour construire un nouvel immeuble. Le coût du terrain, du regroupement de terrains, de la conception et de l'aménagement ainsi que les taxes sur la valeur ajoutée et les commissions immobilières sont exclus. »

Les sommets précédents reflètent une période de hausse rapide des coûts de construction en 2020 et 2022. Au cours de ces années, les coûts des matériaux, de la main-d'œuvre et de l'équipement pour la construction résidentielle ont monté en flèche dans tous les grands centres. La forte demande de construction et de rénovation résidentielles pendant la pandémie de COVID-19 a fait grimper la demande (et les prix) de main-d'œuvre et de matériaux. La hausse des coûts découle aussi des perturbations dans la chaîne d'approvisionnement en raison de la pandémie.

En 2023, la croissance des coûts de construction a ralenti à des degrés divers dans tous les grands centres, mais elle demeure élevée à Toronto et à Vancouver. L'évolution des coûts reflète les différentes tendances des mises en chantier au premier semestre. En effet, la hausse demeure forte à Toronto et à Vancouver étant donné que les mises en chantier y sont nombreuses. En revanche, la croissance des coûts a beaucoup plus ralenti dans les centres où les mises en chantier sont stables ou en baisse.

La hausse des coûts menace grandement la durabilité de la forte construction d'appartements à Toronto et à Vancouver.

De plus, les coûts de construction se répercutent sur le prix (ou le loyer) des habitations qui arrivent sur le marché. La poursuite de leur croissance nuit ainsi à l'abordabilité du logement pour les acheteurs et locataires potentiels dans les 6 RMR, même si le rythme de la hausse a ralenti par rapport aux sommets antérieurs.

Qu'est-ce qui explique la différence entre la construction d'appartements à Montréal et celle à Vancouver et à Toronto? La vigueur du premier semestre à Toronto et à Vancouver sera-t-elle durable?

En plus de la hausse des coûts de construction (illustrée par l'Indice des prix de la construction de bâtiments résidentiels de Statistique Canada), d'autres facteurs font monter le prix de la construction résidentielle. En voici deux : la hausse des taux d'intérêt et l'accès restreint au crédit. La hausse des taux a augmenté le coût d'emprunt pour la construction. Quant à l'accès au crédit, il est plus difficile qu'avant puisque les normes ont été renforcées dans le secteur de l'immobilier commercial.

Une étude antérieure réalisée par la SCHL montre que la réactivité de l'offre à l'évolution de la demande de logements varie d'un centre urbain à l'autre. Selon le premier⁵ et le deuxième⁶ *Rapport sur l'offre de logements* :

À Vancouver et à Toronto, on construit généralement des immeubles ayant plus d'appartements et d'étages que dans les autres centres, en particulier à Montréal. La durée de la construction est fortement liée à la hauteur moyenne des immeubles. Les bâtiments de faible hauteur de Montréal prennent moins de temps à construire, surtout par comparaison aux immeubles de Vancouver et de Toronto. Selon les renseignements dont nous disposons sur les marchés, la durée de la planification est également plus courte à Montréal, pour cette même raison.

Compte tenu de tous ces facteurs, on peut conclure ce qui suit :

Bon nombre des constructions entamées au début de 2023 à Toronto et à Vancouver ont été financées en 2022, lorsque les taux et les coûts de construction étaient plus bas.

Les constructions entreprises au même moment à Montréal reflètent davantage les conditions du début de 2023, lorsque les taux et les coûts de financement étaient en hausse.

De plus, les appartements locatifs représentent un pourcentage des mises en chantier beaucoup plus élevé à Montréal qu'à Vancouver et à Toronto. C'est sans doute pourquoi Montréal a réagi plus vite à la hausse des coûts de financement durant le premier semestre.

Contrairement aux promoteurs d'appartements en copropriété, les promoteurs de logements locatifs ne peuvent généralement pas mobiliser de capitaux au moyen de ventes avant la construction. Sans cette autre source de financement, il est probable que les mises en chantier de logements locatifs réagissent plus vite à la fluctuation rapide des taux de financement. L'effet est amplifié à Montréal compte tenu du grand pourcentage de mises en chantier de logements locatifs.

Selon les renseignements sur le marché recueillis par la SCHL, certains promoteurs ont aujourd'hui plus de difficulté à financer leurs projets d'ensembles résidentiels en raison de la hausse des coûts de construction et des taux d'intérêt. Le nombre, la taille et l'envergure des constructions à venir seront sans doute moindres.

Toujours selon ces renseignements, certains travaux ont été retardés cette année en raison des difficultés associées à la construction. Le nombre moyen de mois qu'il faut pour achever un immeuble dans la plupart des RMR en témoigne : il a augmenté au premier semestre de 2023 par rapport à la même période en 2022.

Comme l'indique le tableau 2, c'est à Toronto que la durée de la construction a le plus augmenté. Elle s'y est allongée de près de 3 mois par rapport au premier semestre de 2022. Vancouver accuse une légère baisse, mais la durée de la construction y demeure la plus longue

parmi les 6 grands centres. Ces mois supplémentaires reflètent probablement les différents problèmes auxquels se heurtent les constructeurs et les promoteurs qui cherchent à ajouter des unités sur le marché.

Tableau 2 : Durée moyenne de la construction en mois* au premier semestre de 2023 et variation par rapport à la même période l'an dernier, selon la RMR**

Région	1 ^{er} semestre 2022	1 ^{er} semestre 2023	Variation (nombre de mois)
Vancouver	15,8	15,7	-0,2
Calgary	8,7	9,4	0,7
Edmonton	8,4	9,5	1,2
Toronto	12,7	15,5	2,9
Ottawa	11,8	11,6	-0,2
Montréal	8,0	9,3	1,2
Moyenne	10,9	11,8	0,9

*Moyenne pour tous les types de logements, c'est-à-dire les maisons individuelles, les jumelés et les maisons en rangée, en plus des appartements.

**Comme les nombres ont été arrondis au dixième près, la somme pourrait ne pas correspondre exactement au total.

Source : SCHL

Il semble également que la demande de logements neufs (en provenance des propriétaires-occupants) n'est pas aussi élevée que le nombre de logements nouvellement achevés. Le tableau 3 indique que le stock de logements achevés et invendus a augmenté de près de 50 % au premier semestre de 2023 par rapport à un an plus tôt.

Ce sont les appartements invendus qui enregistrent la plus forte hausse, en particulier à Montréal, Vancouver et Toronto. Ces stocks sont une autre menace à la durabilité du rythme élevé des mises en chantier d'appartements à Vancouver et à Toronto au premier semestre de 2023.

La croissance des stocks risque de freiner la construction de nouveaux ensembles à l'avenir pour les raisons suivantes :

- Les promoteurs auront moins de capitaux à leur disposition en raison des charges prolongées ou accrues liées aux stocks d'invendus.
- Une pression à la baisse sera exercée sur le prix des logements neufs étant donné le grand stock d'unités invendues.
- Le remboursement des prêts à la construction déjà octroyés sera difficile.

La baisse du stock d'appartements non écoulés (achevés et invendus) à Calgary et à Edmonton indique tout autre chose. En effet, on peut conclure que la demande est assez forte pour que les constructeurs de ces RMR des Prairies augmentent la construction d'appartements. Les mises en chantier pourraient toutefois être limitées par les problèmes d'approvisionnement.

Tableau 3 : Variation en pourcentage du stock de logements achevés et invendus au premier semestre de 2023 par rapport au premier semestre de 2022, par type de logement et selon la RMR

Région	Maisons individuelles	Jumelés	Maisons en rangée	Appartements	Tous les logements
Vancouver	65,5 %	1,3 %	78,2 %	51,7 %	131,0 %
Calgary	21,5 %	10,3 %	-17,6 %	-18,5 %	6,4 %
Edmonton	132,3 %	64,2 %	257,7 %	-20,8 %	84,9 %
Toronto	15,8 %	14,3 %	-65,5 %	45,1 %	-5,8 %
Ottawa	3,9 %	163,6 %	83,6 %	10,0 %	40,0 %
Montréal	8,7 %	-13,9 %	36,6 %	134,7 %	52,2 %
Toutes ces RMR	52,6 %	41,7 %	31,0 %	57,0 %	48,7 %

Source : SCHL

Le pourcentage de logements destinés à la location parmi les appartements mis en chantier est en hausse dans la plupart des centres

Comme l'indique le tableau 4, les logements destinés à la location ont représenté un pourcentage accru des mises en chantier d'appartements dans la plupart des centres au premier semestre de 2023.

Leur proportion a augmenté par comparaison à la moyenne des premiers semestres des 5 dernières années (2018 à 2022).

Vancouver et Montréal font exception. En effet, on y constate peu de variation des pourcentages d'appartements mis en chantier selon le mode d'occupation. Dans tous les autres centres, la part des logements locatifs a fortement augmenté dans les mises en chantier d'appartements, au détriment des copropriétés. Les hausses sont particulièrement fortes à Calgary et à Edmonton, suivies de celles qui sont observées à Toronto et à Ottawa.

Tableau 4 : Pourcentage de mises en chantier d'appartements selon le mode d'occupation, premier semestre de 2023 et moyenne des 5 années précédentes*, selon la RMR

Proportion de mises en chantier d'appartements par mode d'occupation (%)

Région	Copropriété		Location	
	1 ^{er} semestre 2023	Moyenne 2018–2022*	1 ^{er} semestre 2023	Moyenne 2018–2022*
Vancouver	64,5	64,6	35,5	35,4
Calgary	33,3	67,6	66,7	32,3
Edmonton	3,2	39,4	96,8	60,6
Toronto	69,9	82,5	30,1	15,8
Ottawa	43,3	56,0	56,7	43,2
Montréal	31,0	32,4	67,2	66,3

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

*La moyenne est établie seulement d'après le premier semestre de chaque année.

Source : SCHL

Comme il en a été question précédemment, tant les mises en chantier de copropriétés que de logements destinés à la location ont contribué à la forte hausse de la construction d'appartements à Vancouver et à Toronto de janvier à juin 2023. Pendant la même période, les mises en chantier d'autres types d'habitations ont diminué. Ces mouvements inverses découlent notamment de la faible abordabilité des autres types de logements par rapport aux appartements.

Dans la catégorie des appartements, la répartition des mises en chantier a aussi changé en raison des dynamiques présentées plus haut. En effet, les appartements locatifs sont généralement plus abordables que les appartements en copropriété.

Les logements locatifs ont représenté une plus grande part des appartements mis en chantier au premier semestre en 2023 que durant les 5 années précédentes.

Les faibles taux d'inoccupation et les augmentations de loyer dans plusieurs centres urbains ont aussi poussé les promoteurs à se tourner vers la construction de logements locatifs. Selon les données recueillies sur le marché, les mesures incitatives proposées par différents ordres de gouvernement ont encouragé les promoteurs à construire des appartements destinés à la location plutôt que des appartements en copropriété.

Répercussions sur nos perspectives

Les conditions économiques ralentiront sans doute le rythme des mises en chantier d'appartements à Toronto et à Vancouver au deuxième semestre. Cet essoufflement est conforme à notre prévision du printemps 2023 dans les *Perspectives du marché de l'habitation*. Dans ce rapport, nous avons prévu une diminution des mises en chantier d'habitations d'ici la fin de 2023 par rapport aux niveaux de 2022. Ce ralentissement découlerait de l'affaiblissement des conditions économiques et de la hausse des taux d'intérêt en 2023.

Les dernières données sur les mises en chantier d'habitations correspondent à cette prévision. Ensemble, les baisses du nombre désaisonnalisé et annualisé de mises en chantier enregistrées en juillet et en août 2023 à Toronto et à Vancouver représentent un recul important.

L'augmentation de l'offre de logements destinés à la location au premier semestre de 2023 se reflétera sans doute dans l'univers des logements locatifs qui sera analysé

dans notre prochain numéro du *Rapport sur le marché locatif*. Cependant, on ne sait toujours pas si les taux d'inoccupation et les loyers évolueront à la hausse ou à la baisse et on ne connaît pas l'ampleur de ce mouvement. La croissance de la demande de logements locatifs pourrait continuer de surpasser la hausse de l'offre sur les grands marchés canadiens.

Nous prévoyons une grande demande sur le marché locatif étant donné que les prix et les taux d'intérêt élevés nuisent fortement à l'accès à la propriété. À ces facteurs s'ajoute la forte immigration prévue, car les nouveaux arrivants sont très susceptibles d'opter pour un logement locatif.

Malgré les hausses dans certains centres, le niveau global de construction demeure trop faible pour résoudre la crise de l'abordabilité et de l'offre de logements au Canada à long terme. La productivité du secteur de la construction devra augmenter considérablement pour accroître l'offre et permettre de surmonter la crise de façon durable.

Annonce récente d'une mesure touchant l'offre de logements

Le 14 septembre 2023, le gouvernement du Canada a annoncé qu'il présentera une mesure législative concernant la taxe sur les produits et services (TPS) et le logement. Cette mesure prévoit l'exonération de la partie fédérale de la TPS sur les nouveaux immeubles résidentiels construits expressément pour la location.

La nouvelle mesure s'ajoute à d'autres mesures politiques récentes qui aideront à réduire les obstacles à l'augmentation de l'offre de logements, abordés dans le présent rapport, dont la hausse des coûts de construction et des taux d'intérêt. Elle contribuera notamment à accroître la viabilité des ensembles de logements construits pour la location et à stimuler la construction de logements locatifs, dont le manque est criant partout au pays.

Cette mesure législative sera bénéfique, mais les problèmes liés à l'offre de logements et à l'abordabilité demeurent considérables, comme le montre l'écart à combler dans l'offre. En effet, il faut construire 3,5 millions de logements supplémentaires d'ici 2030 pour ramener l'abordabilité aux niveaux observés vers 2004, selon la dernière estimation que nous avons publiée dans notre [rapport sur la Pénurie de logements au Canada](#).⁷ La construction doit augmenter de façon substantielle, mais pour y arriver il faudra la participation des secteurs privé et public.

Nous continuerons à suivre l'évolution de la politique du logement, à créer de nouveaux indicateurs et à publier de nouvelles données et analyses sur les différents aspects de l'augmentation de l'offre de logements au Canada.

VANCOUVER



« Les mises en chantier ont beaucoup augmenté dans le Grand Vancouver, grâce à la forte activité dans le segment des immeubles collectifs au premier semestre de 2023. Par contre, des facteurs qui restreindront l'offre continuent de poindre à l'horizon. »

FAITS SAILLANTS

- Les mises en chantier de logements destinés à la location ont atteint un nouveau sommet trimestriel. Près de 3 200 unités ont été mises en chantier au deuxième trimestre de 2023.
- Les mises en chantier d'appartements en copropriété ont presque doublé, les promoteurs restant optimistes quant à la demande future du marché.
- La hausse du coût de la main-d'œuvre et des matériaux et les conditions de financement serrées continuent de nuire aux mises en chantier.
- Certains projets d'immeubles collectifs déjà en cours pourraient être retardés en raison de la hausse du coût des matériaux, du financement et de la main-d'œuvre.

Les mises en chantier montent en flèche malgré les nombreuses difficultés

Dans le Grand Vancouver, la construction résidentielle a poursuivi sa tendance à la hausse au premier semestre de 2023. Les mises en chantier d'habitations ont fortement augmenté. Elles s'établissent à 17 458 unités, comparativement à 11 710 à la même période en 2022. Malgré le resserrement des conditions de financement, le segment des tours d'habitation dans le Grand Vancouver est vigoureux. C'est lui qui a alimenté la majeure partie de l'activité supplémentaire cette année. Cette tendance varie toutefois d'un secteur géographique et d'un marché à l'autre.

L'activité supplémentaire s'explique avant tout par les mises en chantier d'appartements dans les municipalités suivantes :

- Vancouver
- Surrey
- canton de Langley
- Burnaby

Ces 4 municipalités ont représenté plus de 76 % des mises en chantier d'appartements du Grand Vancouver.

À l'inverse, les mises en chantier d'appartements ont chuté à Coquitlam et à New Westminster par rapport à l'activité vigoureuse des 2 dernières années.

Dans la ville de Vancouver, la construction de jumelés prend rapidement de l'ampleur : 430 ont été mis en chantier, soit plus de 4 fois la moyenne des 10 années précédentes. Cette tendance a commencé en 2020, alors que les maisons individuelles, plus chères, ont été remplacées par des types de logements plus abordables et plus denses.

Ce mouvement a eu lieu après que la Ville de Vancouver a apporté un changement global à sa politique de zonage vers la fin de 2018. À partir de ce moment, des jumelés ont pu être construits dans presque toutes les zones réservées aux maisons individuelles. Cependant, la construction de jumelés est toujours concentrée dans la ville de Vancouver, où se trouvent 77 % des jumelés mis en chantier depuis le début de l'année.

Les mises en chantier de logements destinés à la location continuent d'augmenter

La construction de logements locatifs traditionnels a atteint un nouveau sommet trimestriel au deuxième trimestre de 2023. Les promoteurs ont en effet continué de surmonter plusieurs difficultés touchant leur secteur. Par rapport à la première moitié de 2022, les mises en chantier ont augmenté de 38 % malgré la hausse du coût du capital. Ces constructions ont sans doute été financées vers la fin de 2022, avant les dernières hausses de taux d'intérêt appliquées par la Banque du Canada.

De plus, les programmes gouvernementaux semblent toujours être l'un des principaux moteurs de la hausse de la construction sur le marché locatif. Ces programmes permettent aux prêteurs d'offrir de meilleures modalités de financement qui augmentent la viabilité des ensembles résidentiels.

Au total, 77 % des 5 089 mises en chantier de logements locatifs au premier semestre de 2023 ont eu lieu dans ces 3 villes :

- Vancouver
- Burnaby
- Surrey

Le marché locatif est serré en raison de la forte migration vers le Grand Vancouver. Ce facteur, combiné à la hausse des taux hypothécaires, retarde l'accès à la propriété de certains locataires. Les promoteurs continuent donc à se concentrer sur le segment des logements locatifs.

La construction de logements accessoires et de maisons sur rue est essentiellement demeurée stable par rapport au premier semestre de 2022. Ces unités aident à atténuer la pénurie de logements locatifs, mais elles sont aussi touchées par la hausse des taux d'intérêt. En effet, la construction de ces unités a tendance à être financée par de petits exploitants, y compris des propriétaires-bailleurs individuels.

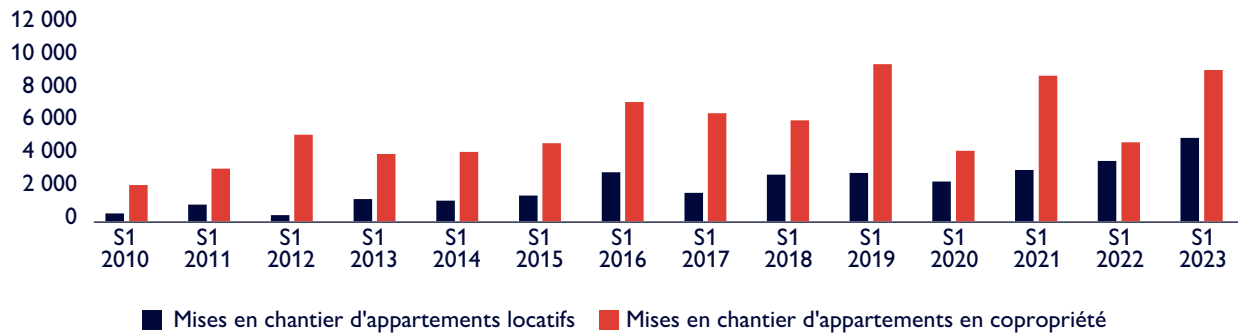
Les mises en chantier de copropriétés montent en flèche à Burnaby et à Surrey

La hausse des taux d'intérêt a ralenti la demande, mais certains promoteurs de copropriétés demeurent optimistes quant aux conditions futures du marché. Ils choisissent donc de procéder à la construction malgré les ventes sur plan limitées. Les mises en chantier d'appartements en copropriété ont fortement augmenté (hausse de plus de 91 %), et de grandes constructions ont été entreprises à Surrey et à Burnaby. Le Grand Vancouver comptait 9 236 nouveaux logements en copropriété à la fin de juin 2023. En un seul semestre, les mises en chantier ont pratiquement atteint le total de toute l'année 2022, soit 9 917.

À Burnaby et à Surrey, les mises en chantier de copropriétés représentent respectivement plus du double et du triple des mises en chantier d'appartements destinés à la location. La ville de Vancouver est la seule municipalité de la RMR dans laquelle les mises en chantier d'appartements destinés à la location ont surpassé celles d'appartements en copropriété au premier semestre de 2023.

Nettement éclipsée par les mises en chantier d'appartements en copropriété, la construction d'appartements locatifs est tout de même susceptible de poursuivre sa tendance à la hausse. À court terme, les logements locatifs représenteront probablement une plus grande proportion des mises en chantier d'appartements. En effet, les taux de financement élevés risquent de freiner la construction d'ensembles de copropriétés. Ainsi, les promoteurs se tourneront vers les immeubles locatifs pour bénéficier du soutien gouvernemental.

Figure 1 : Mises en chantier d'appartements locatifs et d'appartements en copropriété



Source : Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL

Les conditions de financement serrées et le manque de main-d'œuvre freinent l'activité

En raison de la hausse du coût de la main-d'œuvre, des matériaux et du capital, certains promoteurs ont suspendu leurs projets. La pénurie de main-d'œuvre qualifiée a également prolongé la phase de préparation des travaux. En Colombie-Britannique, le salaire horaire moyen dans le secteur de la construction a augmenté de 7 % au premier semestre de 2023 par rapport à la même période en 2022, selon l'[Enquête sur la population active de Statistique Canada](#).⁸ Parallèlement, le prix du béton a grimpé de plus de 12 % à Vancouver d'une année à l'autre ([Indice des prix de la construction de bâtiments](#)⁹).

Dans certains cas, les promoteurs qui ont acquis un terrain il y a plusieurs années préfèrent rembourser un prêt modique pour le terrain que de construire compte tenu de la hausse des taux d'emprunt.

Ces promoteurs sont généralement de petits exploitants qui ont moins de capitaux pour couvrir un déficit découlant de l'augmentation des taux. Ils sont moins susceptibles de financer leurs propres projets et dépendent beaucoup plus des prêts institutionnels.

En raison de la hausse des taux d'intérêt, certains projets d'ensembles résidentiels ont été interrompus et des promoteurs ont fait faillite. Ces cas sont toutefois limités et n'ont touché que les exploitants trop endettés.

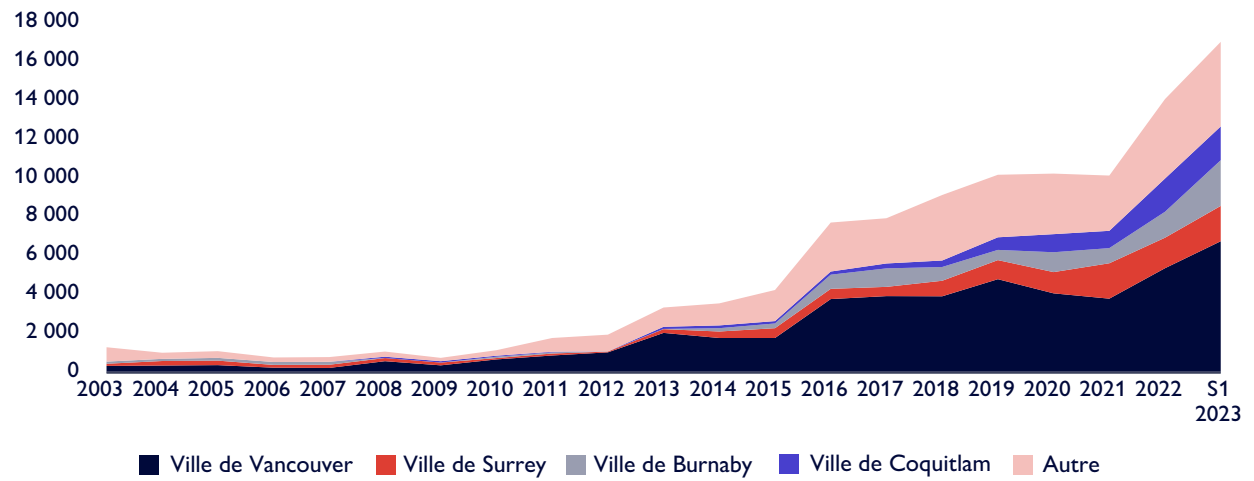
Les unités en construction continuent d'atteindre des sommets dans la région

Le nombre d'unités en construction s'est établi à 56 819 dans le Grand Vancouver, en hausse de plus de 15 % par rapport à la fin de 2022. Une partie de cette augmentation provient du nombre élevé de mises en chantier. Par contre, la construction de certains logements a peut-être été retardée en raison de la pénurie de main-d'œuvre qualifiée.

Compte tenu du nombre record de logements déjà en chantier, la capacité de construction future sera sans doute limitée. Selon les données par personne, c'est à Vancouver et à Burnaby, suivies de Surrey et de Coquitlam, que le volume d'appartements en construction est le plus élevé.

Le segment des logements destinés à la location est celui qui affiche la croissance la plus forte du nombre d'unités en construction. Il en compte 17 205, soit plus de 20 % de plus qu'à la fin de 2022. Bien que la construction d'appartements locatifs prenne, en moyenne, plus d'un an, ces unités diminueront la pression sur le marché locatif lorsqu'elles seront achevées. Cependant, ce segment a besoin d'un soutien continu pour devenir abordable.

Figure 2 : Unités locatives en construction, RMR de Vancouver



Source : Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL

EDMONTON



« Dans la RMR d'Edmonton, les mises en chantier d'habitations ont baissé au premier semestre de 2023, la hausse des taux d'intérêt ayant miné la demande et l'offre. »

FAITS SAILLANTS

- Les mises en chantier d'habitations ont baissé au premier semestre de 2023. Les constructeurs ont entrepris moins de nouveaux chantiers compte tenu de la hausse des taux d'intérêt et des stocks invendus de maisons individuelles neuves.
- Les coûts de construction, qui ont culminé au premier trimestre de 2023, et la pénurie de main-d'œuvre entravent probablement les constructions en cours et retardent l'achèvement.
- L'accès à la propriété est plus difficile qu'auparavant pour certains acheteurs potentiels. Ainsi, les stocks sont élevés et majoritairement composés de maisons individuelles (65 %).

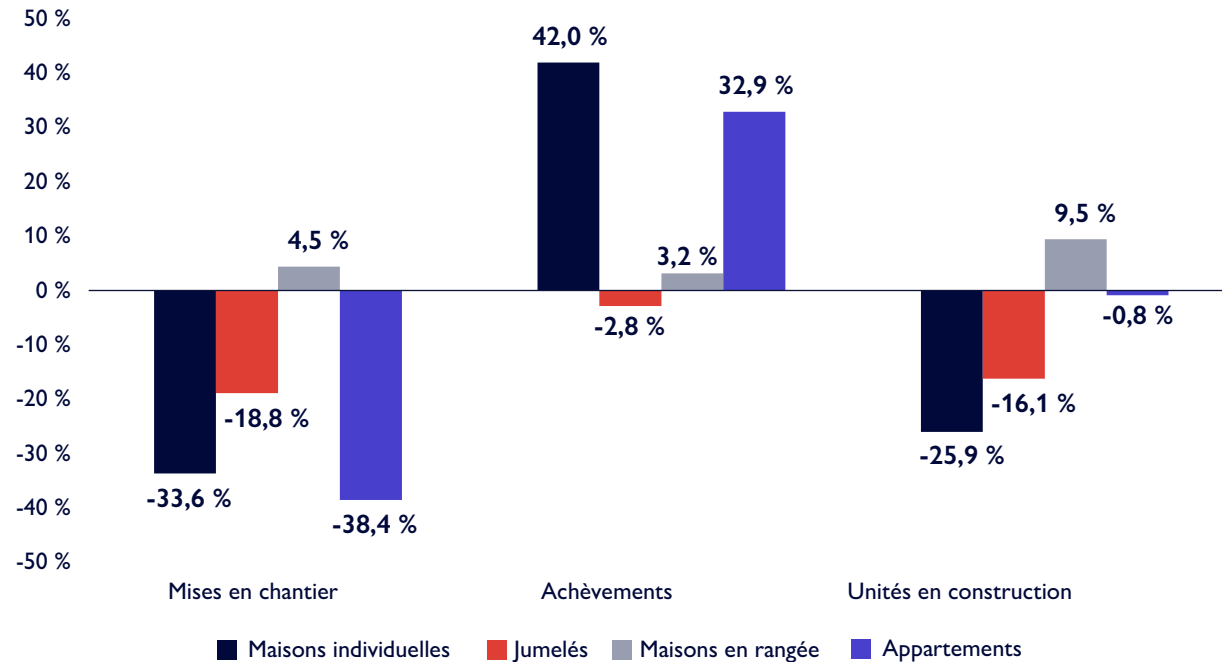
Les mises en chantier ont baissé au premier semestre de 2023 en période de ralentissement du marché de l'habitation

Dans la RMR d'Edmonton, le nombre total de mises en chantier a diminué d'environ 30 % au premier semestre de 2023 par rapport à la même période en 2022. Ce ralentissement est l'un des plus importants au pays. Il indique que la hausse des taux d'intérêt (qui resserre les conditions de financement) a particulièrement ébranlé l'activité sur le marché du logement d'Edmonton.

Selon les renseignements recueillis sur le marché, les promoteurs diminuent le nombre de mises en chantier ou annulent des projets. Ils prennent ces décisions en raison du peu d'intérêt des acheteurs potentiels et des stocks de maisons individuelles neuves qui s'accumulent. De plus, les constructeurs se montrent flexibles avec les acheteurs potentiels qui cherchent d'autres solutions de financement pour acquérir leur logement.

La construction a ralenti dans presque toutes les municipalités de la RMR. St. Albert fait exception : les mises en chantier d'appartements destinés à la location y étaient en hausse au premier semestre de 2023. Conformément à la tendance observée à Edmonton, les maisons individuelles ont représenté le plus grand pourcentage des mises en chantier. Elles ont prédominé malgré leur baisse d'environ 34 % par rapport à la même période en 2022.

Figure 1: Taux de croissance annuelle des mises en chantier, des achèvements et des unités en construction par type de logement à Edmonton (1^{er} semestre 2023 par rapport au 1^{er} semestre 2022)



Source : Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL

Ce sont les mises en chantier d'appartements qui ont diminué le plus par rapport à la même période l'an dernier. Leur baisse s'explique par les coûts excessifs et les problèmes dans la chaîne d'approvisionnement, qui ont nui à la construction de nouveaux logements. Au total, 1 630 appartements ont été mis en chantier au premier semestre de 2023, contre 2 648 à la même période en 2022.

La diminution des mises en chantier d'appartements crée un gros problème d'offre et d'abordabilité dans la RMR d'Edmonton. Ce type de logement est maintenant une solution pour deux types d'acheteurs potentiels : ceux qui n'ont pas les moyens d'acheter un logement dans un autre segment du marché, et ceux qui choisissent de rester locataires plus longtemps en raison des conditions de financement actuelles.

L'effet de la diminution globale des mises en chantier d'appartements pourrait toutefois être atténué par le fait que la plupart sont locatifs (plutôt qu'en copropriété). Les logements destinés à la location représentaient environ 96,8 % des mises en chantier d'appartements en 2023.

Ces mises en chantier pourraient apporter des logements grandement nécessaires sur le marché locatif, où les taux d'inoccupation sont en baisse. La demande sur ce marché surpasse l'offre et continue d'augmenter étant donné la croissance démographique en Alberta. La population de la province est alimentée par une croissance économique stable, des occasions d'emploi et la migration.

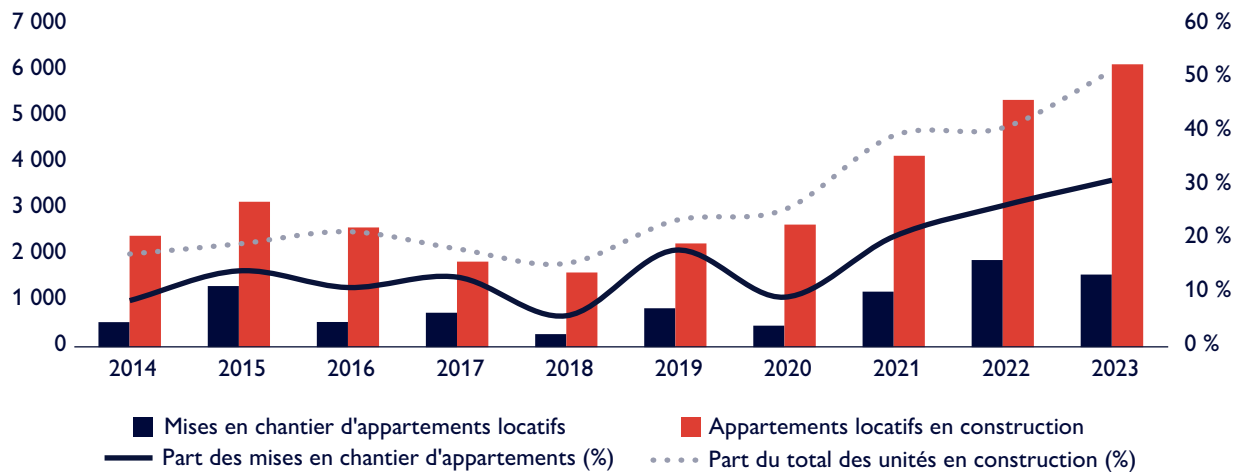
Les immeubles de logements avec entrée privée qui comptent un petit nombre d'unités demeurent les plus recherchés à Edmonton. On pourrait s'attendre à d'autres changements à la réglementation sur le zonage, car la Ville d'Edmonton continue de faire progresser son initiative de renouvellement des règlements de zonage. Les dernières étapes et les consultations publiques sont en cours, et le conseil municipal passera au vote à l'automne.

Si elle est approuvée, l'initiative devrait être pleinement mise en œuvre le 1^{er} janvier 2024. D'autres renseignements sur cette initiative se trouvent dans les numéros d'octobre 2022¹⁰ et d'avril 2023¹¹ du *Rapport sur l'offre de logements*.

La hausse des coûts de construction et la pénurie de main-d'œuvre ralentissent les chantiers en cours et menacent l'offre

Le nombre total d'unités en construction a augmenté pour s'établir à 11 951 au premier semestre de 2023, surtout grâce aux mises en chantier d'appartements. Pour la première fois depuis des décennies, plus de la moitié des immeubles en construction dans la RMR d'Edmonton sont des appartements destinés à la location.

Figure 2 : Appartements locatifs traditionnels mis en chantier et en construction à Edmonton (janvier 2014 à juin 2023)



Source : Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL

Un grand nombre de logements sont actuellement en construction. Cependant, les renseignements recueillis sur le marché indiquent que les coûts de construction élevés et les problèmes dans la chaîne d'approvisionnement risquent de retarder l'achèvement de ces unités. Les difficultés de financement sont une autre préoccupation : il est plus difficile qu'avant de remplir les conditions de financement, ce qui pousse à la hausse le nombre de ventes annulées.

Selon l'Indice des prix de la construction de bâtiments de Statistique Canada, les coûts de construction sont élevés à Edmonton. Ils sont en hausse depuis plusieurs années, ce qui complique la construction d'ensembles de logements financièrement viables. Voici ce qui explique la hausse des coûts :

- les problèmes persistants dans la chaîne d'approvisionnement;
- la hausse des coûts des matériaux;
- la pénurie d'ouvriers qualifiés.

Des parties prenantes du secteur ont fait savoir que le problème de pénurie d'ouvriers qualifiés semble empirer à mesure que le marché se réchauffe dans la province. Elles ont notamment indiqué qu'elles n'arrivaient pas à respecter les calendriers de construction.

Compte tenu de ces obstacles, la durée de construction moyenne était de 9,5 mois au premier semestre de 2023 comparativement à 8 mois en 2022. Dans l'ensemble de l'Alberta, ces difficultés retardent l'achèvement de la construction d'environ 8 semaines.

Les stocks d'unités achevées et invendues sont élevés, car l'abordabilité des maisons individuelles diminue

Les stocks d'unités achevées et invendues à Edmonton ont augmenté de 85 % en 2023, pour se chiffrer à 2 273. Cette hausse est largement attribuable aux maisons individuelles et aux maisons en rangée.

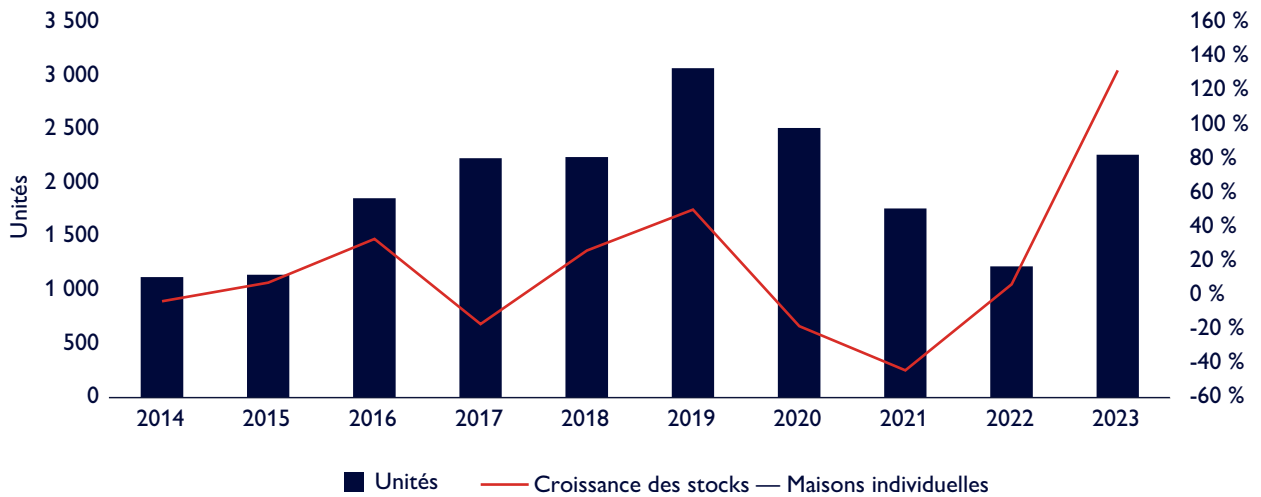
La hausse des taux d'intérêt et le resserrement des conditions de financement ont temporairement empêché certains acheteurs potentiels d'acquérir une maison individuelle neuve. Les stocks se sont ainsi accumulés, puisque les prix de ce type de logement sont généralement parmi les plus élevés du marché.

Le pourcentage de maisons individuelles dans le stock global de logements invendus a atteint un sommet en 15 ans. La proportion d'appartements est quant à elle tombée à son plus bas niveau pendant la même période.

La demande d'appartements s'est accrue au cours des derniers mois, alors que l'abordabilité des maisons individuelles s'effritait. Les stocks et les taux d'inoccupation de ce type de logement, historiquement bas, reflètent cette hausse de la demande.

Comme l'année précédente, c'est la ville d'Edmonton qui a la plus grande proportion de logements invendus dans la RMR, soit 71 %.

Figure 3 : Forte croissance des unités achevées et invendues à Edmonton (janvier 2014 à juin 2023)



Source : Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL

CALGARY



« Après une année record en 2022, la construction est demeurée près des sommets à Calgary, soutenue par un afflux migratoire sans précédent. »

FAITS SAILLANTS

- Les mises en chantier d'appartements destinés à la location ont surpassé celles d'appartements en copropriété pour la toute première fois. Cette tendance devrait se poursuivre puisque les incitatifs à la construction de logements locatifs soutiennent la viabilité des immeubles.
- Les mises en chantier d'appartements destinés à la location ont atteint des sommets trimestriels, grâce aux grands immeubles ayant été entrepris dans le nord-ouest et les banlieues.
- Les immeubles de logements collectifs avec entrée privée (par exemple les maisons en rangée et les jumelés) continuent de gagner du terrain sur les maisons individuelles, compte tenu de la hausse des prix et des taux hypothécaires.

Les mises en chantier d'habitations suivent le rythme de 2022, car l'afflux migratoire à Calgary demeure inégalé

Les mises en chantier dans la RMR de Calgary sont demeurées stables au premier semestre de 2023 par rapport à la même période en 2022. Les promoteurs ont en effet réussi à suivre le rythme d'une année de construction record. Malgré les conditions de financement serrées et la pénurie de main-d'œuvre qualifiée, les promoteurs ont pu mettre en chantier à peu près le même nombre d'appartements (3 506 unités) qu'au premier semestre de 2022. Les maisons individuelles ont quant à elle accusé une légère baisse de 13 %.

La migration nette se maintient près des niveaux records en Alberta. Cet afflux alimente la demande de logements qui, à son tour, stimule la construction. La migration est élevée parce que l'économie continue de bien aller à Calgary et que les logements y sont plutôt abordables par rapport à d'autres grandes villes comme Vancouver et Toronto. Le taux de chômage a augmenté à Calgary depuis 2022, mais il s'est rapproché de celui d'Edmonton ces derniers mois. C'est un autre facteur qui a attiré des migrants économiques à Calgary.

La hausse des taux hypothécaires par rapport aux dernières années limite le budget des acheteurs potentiels. C'est particulièrement le cas des acheteurs de maisons individuelles, le type de logement qui est généralement le plus cher. De nature, la construction de maisons individuelles offre plus de souplesse et réagit plus rapidement à l'évolution des conditions du marché que les immeubles plus gros. Les constructeurs de maisons individuelles ont tendance à entreprendre un moins grand nombre de projets parmi ceux qu'ils avaient prévus à mesure que la demande change sous l'effet de la conjoncture.

La baisse des mises en chantier de maisons individuelles a été compensée par la hausse des logements collectifs avec entrée privée, comme les maisons en rangée et les jumelés. Combinés, ces deux types de logements comblent l'écart : 2 087 ont été mis en chantier au premier semestre de 2023, soit plus de 23 % de plus qu'à la même période l'an dernier.

La demande de jumelés a augmenté ces dernières années, alors que le prix des maisons individuelles était en hausse. Le zonage R-C2 a permis de densifier les quartiers du noyau central de la ville en construisant des jumelés sur des terrains réservés aux maisons individuelles.

Les maisons en rangée sont aussi en hausse par rapport à la même période en 2022. Cependant, elles sont principalement construites sur des terrains vierges près des limites de la ville (nord-est et sud-est).

Les mises en chantier d'appartements locatifs sont en hausse; les promoteurs réagissent à l'augmentation des loyers, à la baisse des taux d'inoccupation et aux mesures de soutien

Au premier semestre de 2023, la construction d'appartements locatifs a continué d'augmenter : 2 339 unités ont été mises en chantier. Il s'agit d'une

hausse de plus de 35 % par rapport à la même période l'an dernier. De petits immeubles de logements locatifs ont été construits dans les quartiers centraux et près de Chinook. Les grands immeubles ont plutôt été mis en chantier aux endroits suivants :

- sur des terrains vierges dans l'est et le nord de la RMR;
- à West Springs;
- à Brentwood;
- près de l'Université de Calgary.

Vers la fin de 2021, un grand virage vers les logements locatifs s'est produit lorsque les promoteurs ont reconnu la demande croissante de ce type de logement dans la ville. Selon les renseignements recueillis sur le marché, la hausse des loyers était plus élevée à Calgary qu'à Edmonton ces derniers trimestres — signe de cette demande grandissante.

Lorsque les taux d'intérêt ont monté, les mesures de soutien gouvernementales ont permis aux promoteurs de continuer à construire des logements locatifs en bénéficiant de taux d'emprunt favorables. Ces incitatifs encouragent les constructeurs à se concentrer sur les logements locatifs plutôt que sur les copropriétés, surtout vu l'écart entre les taux offerts.

Pour la première fois, plus de la moitié des appartements mis en chantier à Calgary étaient locatifs (figure 1). Cette tendance devrait se maintenir jusqu'à la fin de l'année. En effet, la demande de logements locatifs est toujours élevée et des conditions de financement favorables sont encore offertes pour les immeubles locatifs. Malgré la forte augmentation de l'offre, nous nous attendons à ce que la demande suive le rythme. Les marchés demeureront donc serrés à court terme, comme nous l'avons indiqué dans le *numéro 2023 des Perspectives du marché de l'habitation*.¹²

Figure 1 : Proportion d'appartements locatifs mis en chantier par rapport au total des mises en chantier d'appartements, RMR de Calgary



Source : Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL

La construction de copropriétés diminue, car le resserrement des conditions de financement entraîne des reports

Le nombre de mises en chantier d'appartements en copropriété a diminué de 35 % au premier semestre de 2023, pour s'établir à 1 167. La plupart des immeubles ont été mis en chantier près de la périphérie de la ville :

- à West Springs et à Springbank Hill (à l'ouest);
- sur des terrains vierges (au nord).

Un grand immeuble d'appartements en copropriété a aussi été mis en chantier à Beltline. C'est le seul projet d'envergure de construction de copropriétés qui a été réalisé dans les quartiers centraux au premier semestre de 2023.

Bien que les ventes et les prix des appartements en copropriété aient augmenté depuis le début de l'année, la réalisation de nouveaux ensembles résidentiels dépend du financement. Il est possible que les immeubles en construction aient été financés avant que la Banque du Canada n'applique ses dernières hausses de taux.

À ces hausses de taux s'ajoutent l'augmentation du prix des terrains et le maintien des incitatifs à l'aménagement de logements locatifs. Ces facteurs font qu'il est peu probable que d'autres immeubles de copropriétés soient mis en chantier à court terme près du centre-ville.

Les hausses de taux d'intérêt et la pénurie de main-d'œuvre nuisent à l'accroissement de l'offre

En raison des hausses de taux d'intérêt appliquées récemment par la Banque du Canada, tant les promoteurs que les acheteurs potentiels ont plus de difficulté qu'avant à obtenir du financement. Les ménages qui veulent acheter une maison individuelle de prix relativement élevé risquent d'avoir du mal à faire approuver leur prêt hypothécaire.

Certains promoteurs pourraient choisir de mettre en chantier moins de logements que prévu compte tenu de l'incertitude accrue. De plus, les récentes hausses de taux d'intérêt ont nui à la viabilité des projets des constructeurs, en particulier les petits exploitants dont les capitaux propres sont limités.

La pénurie de travailleurs qualifiés freine également la construction résidentielle. À Calgary, le manque d'entrepreneurs demeure un obstacle pour les promoteurs. Les mises en chantier continuent aussi d'être ralenties par les problèmes dans la chaîne d'approvisionnement. Selon certaines estimations, des projets de construction sont retardés de plusieurs semaines. Le prix des revêtements de finition à Calgary a augmenté de 12 % au cours de la dernière année selon l'Indice des prix de la construction de bâtiments.¹³

Les perturbations de la chaîne d'approvisionnement et la pénurie de main-d'œuvre n'ont rien de nouveau à Calgary. Cependant, la persistance de ces problèmes est préoccupante, étant donné qu'il faut accélérer la construction de logements.

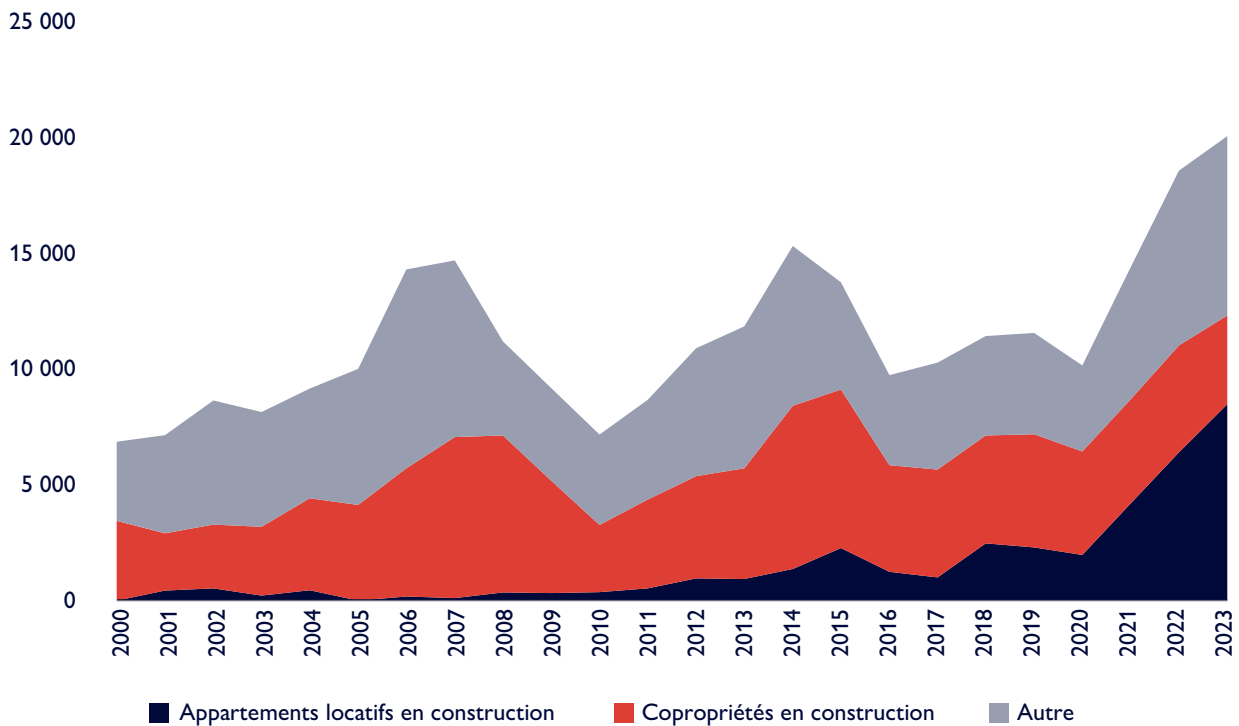
Les stocks d'unités en construction atteignent un nouveau sommet, dominés par les logements locatifs

Le nombre d'unités en construction a poursuivi sa croissance au premier semestre de 2023 pour atteindre un nouveau sommet de 20 086. Sa hausse est entièrement

attribuable à l'augmentation des appartements locatifs en construction, dont le nombre a grimpé de 32 % par rapport à la fin de 2022. À l'inverse, le nombre de copropriétés en construction a diminué pour la première fois depuis 2020.

Les niveaux records de logements en construction sont peut-être signe que la capacité d'accroître les mises en chantier sera limitée. En effet, la main-d'œuvre et l'équipement sont déjà utilisés. Les coûts de construction risquent ainsi de continuer à subir une pression à la hausse. Par contre, la quantité record de logements locatifs en construction créera une offre qui aidera à détendre le marché locatif.

Figure 2 : Nombre total d'unités en construction, RMR de Calgary



Source : Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL

TORONTO



« Au premier semestre de 2023, les mises en chantier d’habitations ont atteint un sommet record. Ce rythme de construction ne semble toutefois pas viable. »

FAITS SAILLANTS

- Au cours des 6 premiers mois de 2023, les mises en chantier d’habitations ont atteint un sommet record. Elles ont été alimentées par la montée en flèche de la construction d’appartements dans la ville de Toronto.
- Les fortes ventes sur plan d’appartements en copropriété lorsque le marché était à son plus haut (fin 2021 et début 2022) ont donné lieu à des mises en chantier records pour ce type de logement. La construction d’appartements locatifs a aussi augmenté considérablement puisque les promoteurs ont réagi aux conditions serrées du marché locatif.
- Les mises en chantier ont été vigoureuses récemment, mais dans l’avenir, l’activité pourrait être limitée par les coûts de construction et les taux d’intérêt élevés.

Les mises en chantier d’habitations culminent au premier semestre de 2023

Au cours des 6 premiers mois de 2023, les mises en chantier d’habitations dans la RMR de Toronto se sont établies à 25 768. Ce nombre record représente une hausse marquée de 32 % par rapport à la même période l’an dernier (19 520). Au pays, les mises en chantier au premier semestre de 2023 ont augmenté par rapport à la même période en 2022 dans seulement 10 RMR, et Toronto en fait partie.

La croissance de l’activité est entièrement attribuable à la forte hausse de la construction d’appartements en copropriété et d’appartements locatifs. Par contre, cette augmentation des mises en chantier d’appartements découle largement des conditions macroéconomiques et de financement antérieures, plus favorables. Elle ne reflète pas l’incertitude récente qui caractérise la construction résidentielle, en particulier depuis le début des hausses de taux d’intérêt au printemps 2022. En effet, il faut beaucoup de temps avant que les immeubles d’appartements, qui sont généralement gros dans la RMR de Toronto, soient mis en chantier.

Les mises en chantier de copropriétés établissent un record malgré les difficultés

Comme il a été mentionné précédemment, il s’écoule souvent beaucoup de temps entre le lancement d’un projet d’immeuble de copropriétés (lorsque les unités sont mises en vente) et sa mise en chantier. Les promoteurs doivent d’abord vendre sur plan la plupart des unités (environ 70 %)

pour obtenir du financement à la construction. Une fois le prêt obtenu, la préparation du site peut prendre plusieurs mois avant que l'immeuble soit considéré comme mis en chantier (fondation construite au niveau du sol).

Les fortes ventes sur plan qui ont eu lieu au sommet du marché (fin 2021 et début 2022) ont entraîné un nombre record de mises en chantier d'appartements en copropriété au premier semestre de 2023. Pendant cette période, 14 813 appartements en copropriété ont été mis en chantier dans la RMR de Toronto, la grande majorité dans la ville de Toronto. C'est 24 % de plus qu'à la même période l'an dernier (11 992 unités).

Cette croissance est encourageante et nécessaire pour améliorer l'offre, mais plusieurs facteurs pourraient nuire à la construction dans l'avenir :

La hausse des taux hypothécaires a fait chuter les ventes sur plan de copropriétés (baisse de 52 % entre janvier et juin 2023 par rapport à la même période en 2022, selon Altus Group). Les promoteurs ont ainsi de la difficulté à atteindre le pourcentage de ventes nécessaire pour obtenir un prêt à la construction.

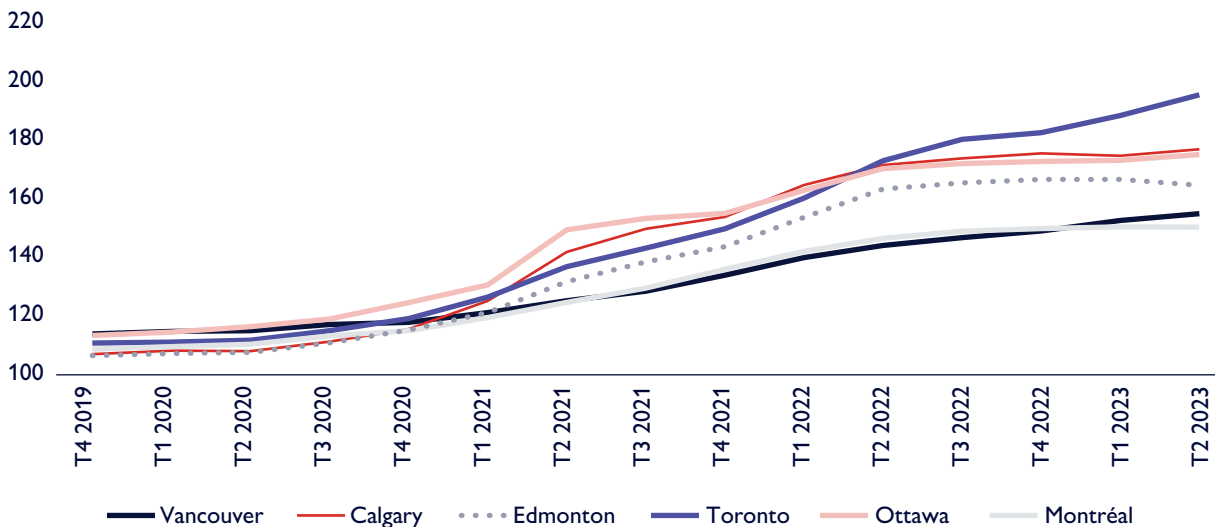
La hausse des taux d'intérêt augmente les coûts du service de la dette pour les nouveaux immeubles.

Le rythme des mises en chantier d'habitations est élevé à Toronto par rapport aux autres centres. Cette forte activité exerce une pression à la hausse constante sur les coûts de construction (matériaux, main-d'œuvre et équipement) (figure 1). Les coûts ont en effet augmenté de 13 % au deuxième trimestre de 2023 par rapport à la même période l'an dernier.

De janvier à juin 2023, les mises en chantier d'appartements en copropriété ont dépassé de 5 170 unités les achèvements, ce qui accentue les contraintes existantes liées à la capacité de main-d'œuvre.

Les facteurs susmentionnés pourraient restreindre les mises en chantier à l'avenir dans la RMR de Toronto, car il s'y construit surtout des copropriétés. Une baisse des mises en chantier nuirait à l'offre et à l'abordabilité, particulièrement compte tenu de la forte croissance démographique. Si moins d'appartements en copropriété arrivent sur le marché, les options de location diminueront aussi. En effet, les copropriétés détenues par des investisseurs sont une grande source d'offre sur le marché locatif de Toronto.

Figure 1 : Indice des prix de la construction de bâtiments résidentiels* selon les RMR (2017=100)



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

La construction d'appartements locatifs n'a jamais été aussi élevée depuis des décennies, mais des obstacles sont présents

Au premier semestre de 2023, les mises en chantier d'appartements destinés à la location (6 387 unités) étaient 4,5 fois supérieures à leur niveau d'un an plus tôt (1 436 unités). Elles n'avaient pas été aussi élevées dans la RMR de Toronto depuis des décennies (figure 2). À l'instar des appartements en copropriété, la plupart des unités (72 %) se trouvent dans la ville de Toronto (en particulier au centre-ville). Le reste des unités sont situées dans les régions de York (13 %), Peel (9 %) et Durham (6 %).

La forte croissance de la construction d'appartements locatifs en 2023 est attribuable à quelques facteurs :

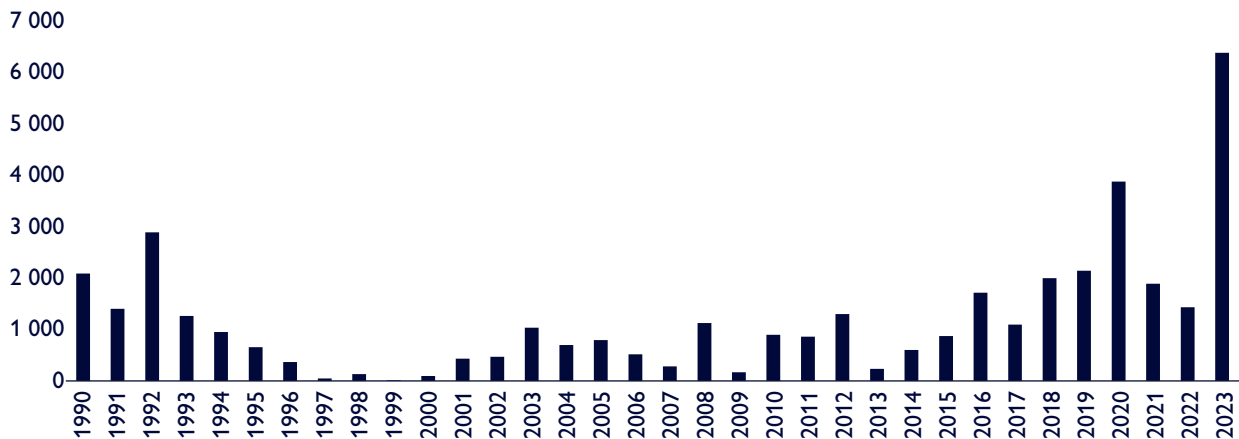
Les promoteurs ont réagi aux conditions serrées du marché locatif (taux d'inoccupation de 1,6 % dans la RMR de Toronto, selon notre Enquête sur les logements

locatifs d'octobre 2022). Ils ont aussi réagi à la croissance démographique rapide et à l'érosion de l'abordabilité des logements pour propriétaires-occupants.

Selon les renseignements que nous avons recueillis sur le marché, la faisabilité des immeubles d'appartements destinés à la location s'est améliorée grâce aux programmes de financement gouvernementaux lancés ces dernières années. Une mesure stratégique pour réduire les charges d'aménagement de logements locatifs a été mise en œuvre en Ontario et donne sans doute aussi un coup de pouce.

Des ressources se sont libérées dans le secteur de la construction, ce qui a permis la mise en chantier de projets déjà financés. Au premier semestre de 2023, les achevements d'appartements locatifs ont atteint un niveau inégalé depuis des décennies. Ce record suivait une période de retards prolongés en raison de problèmes dans la chaîne d'approvisionnement et de la pénurie de main-d'œuvre.

Figure 2 : Mises en chantier d'appartements destinés à la location de janvier à juin (RMR de Toronto)



Source : SCHL

Malgré sa vigueur récente, la construction d'appartements locatifs à Toronto n'échappe pas aux difficultés. Le prix des terrains, les coûts de construction et les taux d'intérêt sont tous élevés. Pour que leurs immeubles soient rentables, les promoteurs devraient fixer des loyers souvent trop élevés pour le marché. C'est ainsi que certains projets ne peuvent pas se concrétiser.

En outre, la hausse rapide des coûts de construction (figure 1) et des taux d'intérêt a fait augmenter les capitaux dont les promoteurs doivent disposer. Ainsi, les promoteurs qui n'ont pas assez de capitaux ne peuvent pas construire, et les promoteurs qui peuvent le faire dans le climat actuel auront peut-être moins de capitaux disponibles pour construire d'autres logements dans l'avenir.

Les renseignements obtenus sur le marché indiquent que certains projets d'ensembles locatifs ont été suspendus jusqu'à ce que les conditions s'améliorent.

Les mises en chantier d'habitations avec entrée privée sont en baisse

Les appartements ont atteint une proportion record des mises en chantier : 82 % au premier semestre de 2023. La part des logements avec entrée privée (maisons individuelles, jumelés et maisons en rangée) a plutôt baissé pour s'établir à 18 %. Au cours des 6 premiers mois de 2023, les mises en chantier de logements avec entrée privée (4568 unités) ont diminué de 25 % par rapport à la même période en 2022 (6092 unités).

La baisse des mises en chantier de logements avec entrée privée (en particulier les maisons individuelles et les jumelés) reflète l'affaiblissement de la demande de ce type de logement. Cet essoufflement s'explique par le prix élevé des unités et par la hausse des taux hypothécaires. La construction de logements avec entrée privée a le plus fortement diminué dans les banlieues de la RMR où la demande avait augmenté durant la pandémie (en particulier la région de York et le comté de Simcoe).

OTTAWA



« Au premier semestre de 2023, les mises en chantier ont accusé une baisse, surtout concentrée dans le segment des maisons en propriété absolue. Elles ont augmenté pour les appartements, mais pas suffisamment pour combler le déficit. »

FAITS SAILLANTS

- Les mises en chantier d'habitations ont diminué de 18 % au premier semestre de 2023. Leur baisse est concentrée dans le segment des maisons en propriété absolue. En revanche, on observe une hausse de l'activité pour les copropriétés et les unités locatives.
- Les coûts de construction continuent de croître, mais à un rythme beaucoup plus faible qu'en 2022. La période d'envolée des coûts connaît, au moment actuel, une certaine accalmie. Cependant, le secteur de la construction fonctionne toujours presque au maximum de sa capacité.
- L'intensité d'aménagement, soit le nombre d'unités par immeuble construit, est en augmentation pour les appartements. La hausse des mises en chantier d'appartements, combinée à la baisse observée du côté des maisons, a fortement accru l'intensité d'aménagement globale.

Les mises en chantier ont reculé au premier semestre de 2023

Dans la partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau (ci-après appelée Ottawa), les mises en chantier d'habitations ont baissé de 18 % au premier semestre de 2023 par rapport à un an plus tôt. Elles demeurent toutefois élevées, car cette baisse survient après que l'activité a touché des niveaux records ces trois dernières années. Pour preuve, le nombre de mises en chantier au premier semestre de 2023 (près de 3600) dépasse celui de la plupart des premiers semestres avant la pandémie.

La baisse des mises en chantier est concentrée dans le segment des maisons en propriété absolue (maisons individuelles, jumelés et maisons en rangée) (-49 %). Il s'agit du premier semestre le plus faible depuis plus de 25 ans pour ce segment. Les hausses des prix, suivies des taux hypothécaires élevés, ont fait diminuer la demande de ces types d'unités neuves. La construction a donc poursuivi son fort ralentissement.

L'incertitude entourant les coûts de financement, qui augmentaient rapidement, a également tempéré la volonté des constructeurs de mettre en chantier des maisons en propriété absolue. Dans pareille situation, leur priorité est de vendre ce qui est construit sans accumuler de stocks. Cependant, la demande a suffisamment diminué pour que le stock de maisons achevées et non écoulées augmente quand même dans la dernière année.

Conformément à nos prévisions, un grand nombre d'ensembles d'appartements ont été mis en chantier au début de 2023. Certains projets retardés au cours des derniers mois ont vraisemblablement été démarrés cette année. Au premier trimestre de 2022, le temps moyen écoulé entre l'obtention d'un permis de construction et la mise en chantier avait atteint un sommet de 10,4 mois.

D'autres facteurs, comme l'anticipation d'une nouvelle hausse des taux d'intérêt, ont également pu contribuer au démarrage de certains projets d'ensembles d'appartements en début d'année.

Nous avons observé une hausse des mises en chantier de copropriétés (7 %) et d'unités locatives (61 %). Du côté des logements locatifs, il s'agit d'un niveau record pour un premier semestre. Certains projets d'ensembles de copropriétés non démarrés, faute d'une demande suffisante, ont été remplacés par des projets d'ensembles locatifs. Cela étant, l'impact attendu de la hausse des taux d'intérêt sur les mises en chantier devrait finalement se faire sentir durant l'année.

Toutefois, la croissance dans ces deux segments n'a pas été suffisante pour annuler l'effet que la baisse du côté des maisons en propriété absolue a eu sur le total des mises en chantier. Cette situation nous éloigne de la trajectoire que devrait suivre la construction résidentielle afin de rétablir l'abordabilité dans la région.

Le nombre total d'achèvements demeure élevé; il a augmenté de 15 % cette année. Cette croissance provient des unités dont la construction a démarré durant la dernière année, étant donné que le temps moyen de construction d'un immeuble est présentement de près de 12 mois. Cette moyenne est en hausse, en partie en raison de la part croissante de mises en chantier d'immeubles d'appartements, dont la construction est plus longue.

L'impact de la baisse des mises en chantier sur les achèvements se fera plutôt sentir au cours des trimestres à venir. À ce moment-là, les achèvements diminueront et la croissance de l'offre sur le marché privé ralentira en conséquence.

Les coûts de construction progressent moins rapidement

Les coûts de construction continuent de croître, mais à un rythme beaucoup plus faible qu'en 2022. Au deuxième trimestre de 2023, la hausse des coûts était faible d'un point de vue historique. L'Indice des prix de la construction de bâtiments de Statistique Canada indiquait une croissance de 2,8 % par rapport à la même période en 2022. Un an plus tôt, la croissance était de 14 %.

La période d'envolée des coûts connaît, au moment actuel, une certaine accalmie. Cependant, la capacité de construction demeure sous pression dans la région, ce qui comprend la main-d'œuvre. En effet, la main-

d'œuvre disponible demeure limitée, puisque le nombre de logements en construction est tout près du sommet enregistré en 2022, malgré une baisse récente.

Le nombre d'unités par immeuble augmente encore, alimenté par la proportion croissante des immeubles d'appartements

La hausse des mises en chantier d'appartements dans de grands immeubles, combinée à la baisse observée du côté des maisons, a fortement accru l'intensité de la construction sur le marché cette année. Le nombre moyen d'unités par immeuble au premier semestre, qui était de 2,7 en 2022, est passé à 4,4 en 2023. Il s'agit d'un record pour un début d'année (voir la figure 1).

Depuis 2014, l'intensité de la construction, soit le nombre d'unités par immeuble construit, est en augmentation pour les appartements, en particulier dans le segment des logements locatifs. Alors que les immeubles locatifs mis en chantier de 2014 à 2016 comportaient en moyenne une vingtaine d'unités, ils en avaient plus de 70 en moyenne en 2022. Depuis le début de l'année, le nombre moyen d'unités par immeuble mis en chantier est de plus de 60.

Cette tendance n'est pas exclusive aux quartiers centraux. Bien que la majorité des appartements aient été construits à l'intérieur de la ceinture verte, la construction d'appartements à l'extérieur de la ceinture verte est également en croissance. Dans l'ensemble, cela contribue à la densification de la région d'Ottawa.

À l'échelle des secteurs, la construction d'appartements s'est majoritairement (53 %) concentrée dans quatre secteurs, soit :

- Vanier;
- Beacon Hill/Cyrville;
- Alta Vista;
- le centre-ville.

Deux secteurs à l'extérieur de la ceinture verte se sont démarqués, soit Orléans Est et Kanata/Stittsville, avec 37 % des mises en chantier.

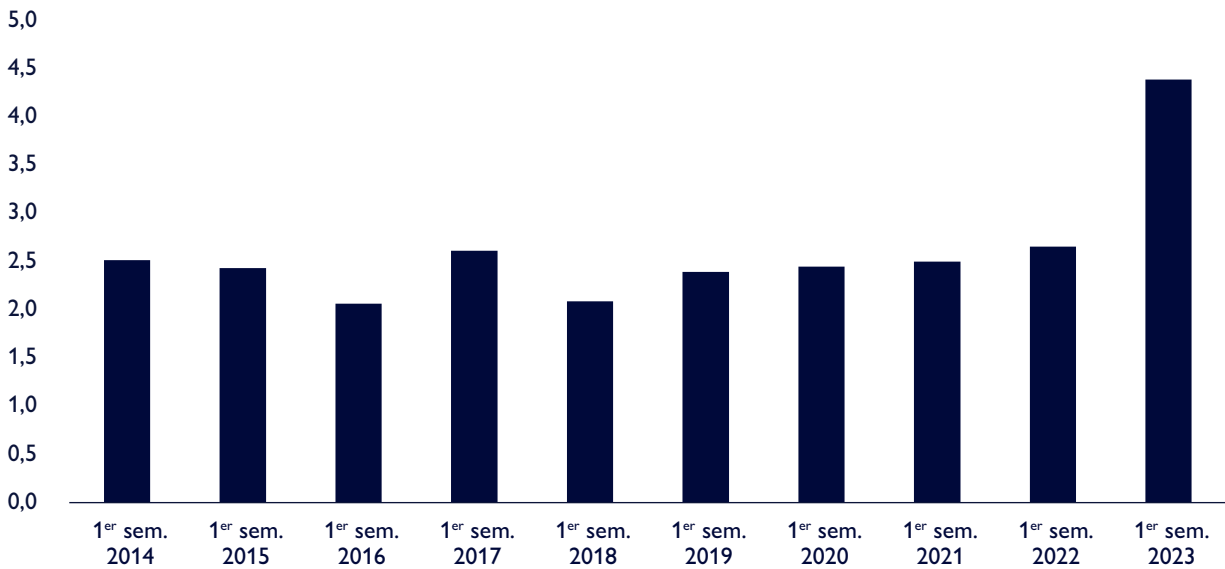
Au premier semestre, le nombre d'appartements mis en chantier à l'extérieur de la ceinture verte a été deux fois plus élevé que la moyenne des 5 dernières années. Cette forte activité accélère la densification d'une zone où l'on construisait majoritairement des habitations de faible densité.

Deux nouveaux secteurs s'ajoutent à la RMR : Arnprior et Carleton Palace

Lors du dernier recensement, les zones d'Arnprior et de Carleton Palace ont été ajoutées à la partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau. Elles sont adjacentes au secteur de la périphérie d'Ottawa Ouest. Depuis le début

de l'année, la construction résidentielle a été uniquement concentrée dans le segment des maisons en propriété absolue : 70 maisons ont été mises en chantier dans Arnprior et 17 dans Carleton Palace.

Figure 1 : Nombre moyen d'unités par immeuble, janvier à juin, RMR d'Ottawa



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

MONTRÉAL

« Les mises en chantier ont reculé de près de 60 %, ce qui nous éloigne davantage du nombre de mises en chantier nécessaires afin de rétablir l'abordabilité sur le marché immobilier montréalais. »

FAITS SAILLANTS

- Durant les 6 premiers mois de 2023, les mises en chantier ont reculé de près de 60 % par rapport à la même période en 2022. Il s'agit du semestre le plus faible en 26 ans. Bien que les logements locatifs représentent encore la majorité de l'activité, seulement 3 500 ont été mis en chantier.
- Ce résultat nous éloigne davantage du nombre de mises en chantier nécessaires pour rétablir l'abordabilité sur le marché immobilier montréalais — d'autant plus que la baisse la plus forte est survenue dans le segment des logements locatifs, où le taux d'inoccupation a diminué en 2022.
- On observe une modération des coûts de construction. Le nombre global de logements en construction a commencé à décroître, ce qui allège la pression sur la capacité de production du secteur de la construction.

La baisse des mises en chantier se poursuit, en particulier dans le segment locatif

Au premier semestre de 2023, les mises en chantier ont à nouveau diminué. Elles accusent un recul de près de 60 % par rapport à la même période en 2022. Après avoir atteint des records en 2021, l'activité a touché son plus bas niveau en 26 ans durant ce semestre.

Cette baisse contraste avec la situation observée à Toronto et à Vancouver, où les mises en chantier sont encore en hausse. La section **Aperçu de la construction résidentielle dans les plus grandes RMR du Canada** explore plus en détail les différences entre les marchés.

À Montréal, la diminution des mises en chantier est observée dans tous les secteurs de la RMR. Le nombre de mises en chantier a chuté de 54 % sur l'île de Montréal et de 60 % dans les banlieues. Laval, la Rive-Nord et la Rive-Sud ont tous enregistré des reculs d'une ampleur similaire.

Les logements locatifs représentent encore la majorité des unités mises en chantier. Cependant, seulement 3 500 logements locatifs ont été mis en chantier durant les 6 premiers mois de l'année. C'est loin du sommet de plus de 10 000 atteint en 2021.

Notons qu'aucun appartement locatif en résidences pour personnes âgées n'a été mis en chantier depuis le début de 2023. Cela fait maintenant plus d'un an que l'activité est très faible dans ce segment de marché.

La hausse des coûts de financement n'est pas propice au maintien d'un nombre élevé de mises en chantier dans le segment des logements locatifs. Les taux d'intérêt accrus minent la rentabilité des nouveaux ensembles locatifs. Ils peuvent faire une différence importante dans la capacité des promoteurs et des constructeurs d'entreprendre des projets d'ensembles locatifs. Pour ce type d'ensembles, contrairement aux copropriétés, ils ne bénéficient pas de fonds provenant de la vente sur plan des unités. Ces ventes permettent de financer partiellement les nouveaux projets d'ensembles de copropriétés.

Ce résultat nous éloigne du nombre de mises en chantier nécessaires afin de rétablir l'abordabilité sur le marché immobilier montréalais. C'est d'autant plus le cas étant donné que la demande de logements locatifs est en forte

croissance, alimentée par une migration en hausse et une accession à la propriété plus difficile qu'avant. Le taux d'inoccupation des logements locatifs a diminué dans la région de Montréal en 2022, pour se situer à 2 %. La rareté des logements locatifs est encore plus importante dans certains secteurs de la banlieue et de l'île de Montréal, où les taux d'inoccupation avoisinent 1 %.

Cependant, la diminution du nombre de nouveaux logements d'initiative privée qui s'ajoutent à l'offre se fera ressentir avec un décalage sur le marché locatif. En effet, le nombre de logements locatifs en construction demeure élevé. En juin 2023, près de 19 500 unités locatives étaient toujours en construction. Leur nombre est en baisse depuis juin 2022, mais il est encore historiquement élevé (voir figure la 1).

Figure 1 : Stock de logements en construction, janvier 2013 à juin 2023, RMR de Montréal



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

Étant donné le temps nécessaire pour la construction d'un immeuble, il y a un décalage entre la mise en chantier et l'achèvement des logements. Au cours des 12 derniers mois, le nombre d'unités locatives qui se sont ajoutées

au marché a atteint un record de 17 500. Cela signifie que la baisse récente des mises en chantier de logements locatifs fera augmenter l'offre moins rapidement dans les prochains trimestres.

La baisse de la demande de maisons en propriété absolue et de copropriétés limite la possibilité d'entreprendre de nouveaux projets

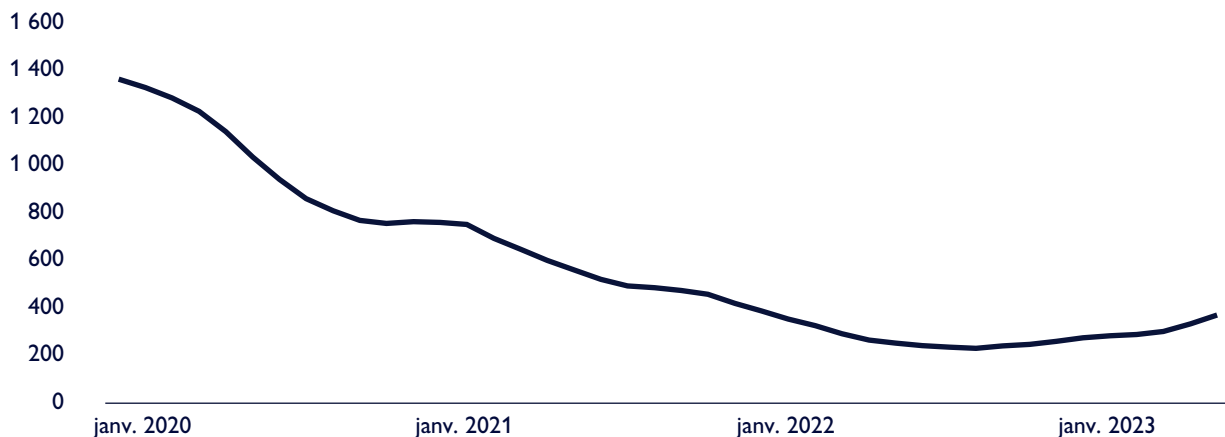
Le recul des mises en chantier est notable dans le segment des maisons en propriété absolue (maisons individuelles, jumelés et maisons en rangée) (-62 %). Un regain d'intérêt pour ce type d'habitation a été observé en 2021, période où les mesures sanitaires et les nouvelles possibilités de télétravail avaient créé un engouement pour les habitations de grande taille, comme les maisons. Mais depuis, la tendance à la baisse a repris et seulement 737 maisons ont été mises en chantier cette année, le plus faible niveau enregistré pour un premier semestre.

Du côté des copropriétés, la situation est similaire avec une baisse des mises en chantier (-57 %).

La hausse des taux hypothécaires, combinée aux prix qui sont demeurés élevés après leur croissance rapide, a affaibli la demande. Les ventes sur plan de copropriétés sont basses, ce qui retarde le financement des projets en cours d'élaboration. Cette situation dissuade aussi les constructeurs d'entreprendre de nouveaux projets.

La demande de copropriétés neuves a également diminué. En juillet 2022, le nombre de copropriétés achevées et non écoulées a touché un creux de 206 unités. Depuis, il a plus que doublé, pour atteindre 518 en juin 2023. C'est la première fois que le stock de ce type de logements augmente depuis le début de la pandémie. Bien que leur nombre soit encore faible d'un point de vue historique, sa hausse témoigne du temps nécessaire à la vente qui commence à s'allonger (voir la figure 2).

Figure 2 : Stock de copropriétés achevées et non écoulées, janvier 2020 à juin 2023, RMR de Montréal



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)
Note : Moyenne mobile 6 mois.

Les coûts de construction se stabilisent

On observe une modération des coûts de construction. Le nombre global de logements en construction a commencé à décroître. Sa baisse allège la pression sur la capacité de production du secteur de la construction, et les coûts de construction évoluent en conséquence.

L'Indice des prix de la construction de bâtiments de Statistique Canada indique une stabilisation des coûts de construction depuis le début de l'année. Ensemble, les coûts directs (matériel et main-d'œuvre) et le prix du terrain représentent la part la plus importante des coûts d'un nouvel ensemble résidentiel.

D'autres facteurs que les coûts de construction et le financement ont aussi un impact sur la capacité de construire. C'est le cas notamment des processus liés au développement de projets immobiliers. Pour améliorer cet aspect, la Ville de Montréal a annoncé un projet-pilote de cellule « facilitatrice » immobilière dans quatre arrondissements.

La cellule permettra de soutenir les promoteurs de projets immobiliers, dont une partie vise la construction d'ensembles résidentiels. Le but est de réduire les délais de planification, d'accroître la prévisibilité et de simplifier les processus auprès des promoteurs. Ultiment, l'objectif est d'accélérer l'accroissement de l'offre sur le marché privé.

Glossaire : définitions importantes

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

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

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

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

Types de logements

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Modes d'occupation (marchés visés)

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

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

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

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

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

Autres concepts

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

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

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

Notes de fin

- ¹ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/rapports-de-recherche-en-habitation/accroitre-loffre-de-logements/penurie-de-logements-au-canada--resoudre-la-crise-de-labordabilite>
- ² <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/rapports-de-recherche-en-habitation/accroitre-loffre-de-logements/penurie-logements-canada-mise-a-jour-sur-quantite-necessaire-ici-2030>
- ³ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/bulletins-electroniques-de-la-schl/abonnez-vous-mises-a-jour-schl-logement>
- ⁴ <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/rental-market-report/rental-market-report-2022-fr.pdf?rev=542e6915-ee07-45ee-a3ae-48a5d85c25af>
- ⁵ <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/housing-supply-report/housing-supply-report-2022-05-fr.pdf?rev=c0f43356-cc16-453b-afae-13cec135bee5>
- ⁶ <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/housing-supply-report/housing-supply-report-2022-11-fr.pdf?rev=a34487c0-92ed-4a61-930c-8b5c88329b6d>
- ⁷ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-du-logement/2023/estimation-offre-logements-nous-aurons-besoin-ici-2030>
- ⁸ https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1410006301&request_locale=fr
- ⁹ https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1810027602&request_locale=fr
- ¹⁰ <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/housing-supply-report/housing-supply-report-2022-11-fr.pdf?rev=a34487c0-92ed-4a61-930c-8b5c88329b6d>
- ¹¹ <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/housing-supply-report/housing-supply-report-2023-04-fr.pdf?rev=c389c19c-0092-487f-8819-c0e6709d3d9a>
- ¹² <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/housing-market-outlook/2023/housing-market-outlook-spring-2023-fr.pdf?rev=7561d576-4422-42a2-97a1-3b7ad516926a>
- ¹³ https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1810027602&request_locale=fr

Ressources supplémentaires



Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception

S'abonner

schl.ca/bulletinrecherche

Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation

Restez au courant

schl.ca/marchedelhabitation

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

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

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

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

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

© 2023, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

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

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

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

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

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

70245 - 20230720-003A

Texte de remplacement et données pour les figures

Aperçu National

Figure 1 : Mises en chantier d'habitations – données désaisonnalisées annualisées*, par RMR

Période	Vancouver	Calgary	Edmonton	Toronto	Ottawa	Montréal
Juin 2018	25 505	12 252	10 039	42 351	6 356	24 287
	24 197	12 808	10 350	42 272	6 249	25 239
	24 820	13 700	11 220	35 166	7 626	22 713
	21 803	13 518	10 929	35 902	7 805	23 809
	20 900	12 441	10 256	38 954	9 398	23 865
	20 126	10 775	10 348	43 195	9 459	25 236
	21 423	9 774	10 068	40 370	8 646	25 659
	21 510	9 290	9 776	40 335	8 179	25 899
	21 605	8 444	8 392	38 965	7 977	26 383
	22 709	8 022	8 380	37 264	7 506	27 123
	25 413	8 521	9 121	36 137	5 849	26 461
	28 868	8 480	8 323	31 374	5 976	25 943
Juin 2019	31 631	9 582	9 528	30 816	6 596	26 820
	32 649	9 438	10 459	29 617	7 131	27 717
	31 753	10 199	11 549	32 211	6 688	29 487
	32 442	12 070	12 208	32 352	8 531	27 344
	29 395	11 831	12 133	31 390	8 702	27 696
	26 897	12 115	12 836	32 036	9 257	26 877
	24 630	14 200	11 835	29 934	8 882	23 325
	21 531	14 236	10 688	29 921	8 785	23 888
	21 604	13 598	9 653	29 021	9 456	22 856
	20 930	12 660	10 457	27 597	8 156	22 730
	20 799	12 121	11 163	32 359	8 625	17 513
	20 331	11 661	10 617	33 347	8 107	19 592
Juin 2019	19 638	8 222	10 276	36 364	8 178	23 008
	21 529	8 277	10 556	38 983	8 545	24 277
	23 143	8 306	10 782	44 061	9 903	25 567
	23 220	8 216	9 926	45 604	10 871	28 075
	23 250	9 085	10 490	41 566	10 587	32 175
	24 630	9 558	11 190	42 325	11 416	32 706
	25 096	10 425	12 880	40 905	11 767	31 827
	24 001	11 373	12 916	39 011	11 630	31 853

Période	Vancouver	Calgary	Edmonton	Toronto	Ottawa	Montréal
	23 550	11 355	13 423	32 651	10 066	33 930
	27 438	11 643	13 332	37 483	10 152	33 505
	28 073	12 123	12 736	36 966	10 695	35 916
	27 628	13 336	12 801	36 433	10 934	34 527
Juin 2021	30 745	13 922	11 935	37 217	10 475	35 319
	31 853	14 302	11 977	38 863	10 440	34 442
	31 083	15 036	12 333	42 622	10 520	32 337
	25 985	14 696	12 471	41 449	9 759	32 980
	26 349	14 754	13 071	41 234	10 142	31 173
	24 401	16 023	12 955	47 809	10 493	32 575
	21 345	16 061	13 178	46 705	10 169	29 890
	20 966	14 521	13 266	42 627	9 974	29 200
	20 043	14 842	12 600	45 815	9 434	27 415
	20 037	15 645	12 789	43 077	9 642	25 582
	21 642	15 984	13 096	41 762	9 241	26 557
	22 566	15 084	14 611	36 548	7 930	26 226
Juin 2022	23 517	16 470	14 378	39 935	8 598	28 513
	23 697	18 955	15 025	42 863	11 092	28 239
	24 739	18 784	15 410	40 724	12 423	28 393
	27 716	19 267	16 248	45 101	14 372	28 676
	26 917	19 784	16 960	46 849	14 625	27 855
	27 502	19 661	14 941	47 188	14 244	24 075
	28 423	18 119	14 583	50 736	13 464	20 001
	29 908	17 152	13 222	49 814	10 221	18 629
	29 100	17 455	12 916	49 825	8 815	17 660
	29 833	16 596	11 800	45 400	7 505	15 179
	33 752	15 447	9 817	49 543	7 174	12 708
	33 615	16 192	10 036	49 777	6 763	12 309
Juin 2023	35 006	16 433	10 120	52 194	7 227	11 975

*Moyenne mobile sur 6 mois.

Source : SCHL

Figure 2 : Variation en pourcentage de l'Indice des prix de la construction de bâtiments résidentiels* par rapport au même trimestre de l'année précédente

Région	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023
Vancouver	14,3	11,3	9,1	7,6
Calgary	16,1	14,1	6,1	3,1
Edmonton	19,5	16,0	8,5	0,8
Toronto	26,0	22,0	17,6	13,0
Ottawa	12,2	11,4	6,3	2,8
Montréal	15,0	10,2	5,9	2,6

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

Source : Statistique Canada, Tableau 18-10-0276-01 Indices des prix de la construction de bâtiments, selon le type d'immeuble et la division

Vancouver

Figure 1 : Mises en chantier d'appartements locatifs et d'appartements en copropriété

Année (semestre 1)	Mises en chantier d'appartements locatifs	Mises en chantier d'appartements en copropriété
S1 2010	475	2 213
S1 2011	1 018	3 216
S1 2012	372	5 283
S1 2013	1 356	4 111
S1 2014	1 257	4 235
S1 2015	1 571	4 764
S1 2016	2 995	7 281
S1 2017	1 732	6 600
S1 2018	2 848	6 164
S1 2019	2 948	9 593
S1 2020	2 425	4 303
S1 2021	3 132	8 888
S1 2022	3 686	4 823
S1 2023	5 089	9 236

Source : Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL

Figure 2 : Unités locatives en construction, RMR de Vancouver

Année	Ville de Vancouver	Ville de Surrey	Ville de Burnaby	Ville de Coquitlam	Autre
2003	343	111	115		732
2004	367	226	115		314
2005	379	233	146	2	344
2006	255	142	146	2	234
2007	238	170	146		249
2008	585	164		66	269
2009	374	139	5	66	178
2010	681	66	70	50	290
2011	883	93	64	30	714
2012	1 038	44	6	9	851
2013	2 041	196	6	113	989
2014	1 780	338	165	146	1 129
2015	1 780	509	237	129	1 593
2016	3 785	531	728	162	2 521
2017	3 935	479	955	250	2 325
2018	3 922	806	703	336	3 370
2019	4 803	984	525	655	3 216
2020	4 083	1 094	1 015	931	3 124
2021	3 804	1 823	781	890	2 842
2022	5 379	1 565	1 338	1 707	4 096
1 ^{er} semestre 2023	6 762	1 818	2 350	1 741	4 354

Source : Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL

Edmonton

Figure 1 : Taux de croissance annuelle des mises en chantier, des achèvements et des unités en construction par type de logement à Edmonton (1^{er} semestre 2023 par rapport au 1^{er} semestre 2022)

Mises en chantier, achèvements et unités en construction par type de logement — 2023

Type	Mises en chantier	Achèvements	Unités en construction
Maisons individuelles	2 077	3 381	3 322
Jumelés	380	492	644
Maisons en rangée	985	769	1 559
Appartements	1 630	2 551	6 426
Tous ces logements	5 072	7 193	11 951

Mises en chantier, achèvements et unités en construction par type de logement — 2022

Type	Mises en chantier	Achèvements	Unités en construction
Maisons individuelles	3 127	2 381	4 486
Jumelés	468	506	768
Maisons en rangée	943	745	1 424
Appartements	2 648	1 919	6 477
Tous ces logements	7 186	5 551	13 155

Type	Mises en chantier	Achèvements	Unités en construction
Maisons individuelles	-33,6 %	42,0 %	-25,9 %
Jumelés	-18,8 %	-2,8 %	-16,1 %
Maisons en rangée	4,5 %	3,2 %	9,5 %
Appartements	-38,4 %	32,9 %	-0,8 %
Tous ces logements	-29,4 %	29,6 %	-9,2 %

Source : Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL

Figure 2 : Appartements locatifs traditionnels mis en chantier et en construction à Edmonton (janvier 2014 à juin 2023)

Année	Mises en chantier d'appartements locatifs	Part du total des mises en chantier (%)	Appartements locatifs en construction	Part du total des unités en construction (%)
2014	546	8,7 %	2 421	17,4 %
2015	1 329	14,2 %	3 162	19,3 %
2016	549	11,1 %	2 604	21,5 %
2017	748	13,1 %	1 862	18,3 %
2018	284	5,9 %	1 623	15,6 %
2019	847	18,1 %	2 257	23,6 %
2020	468	9,3 %	2 664	25,7 %
2021	1 207	20,6 %	4 163	39,4 %
2022	1 895	26,4 %	5 377	40,9 %
2023	1 578	31,1 %	6 152	51,5 %

Source : Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL

Figure 3: Forte croissance des unités achevées et invendues à Edmonton (janvier 2014 à juin 2023)

Année	Unités	Croissance (%)	Croissance des stocks — Maisons individuelles
2013	1 294		
2014	1 129	-12,8 %	-3,1 %
2015	1 151	1,9 %	7,7 %
2016	1 867	62,2 %	33,3 %
2017	2 240	20,0 %	-16,6 %
2018	2 250	0,4 %	26,5 %
2019	3 080	36,9 %	50,6 %
2020	2 521	-18,1 %	-17,8 %
2021	1 770	-29,8 %	-43,7 %
2022	1 229	-30,6 %	6,8 %
2023	2 273	84,9 %	132,3 %

Source : Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL

Calgary

Figure 1 : Proportion d'appartements locatifs mis en chantier par rapport au total des mises en chantier d'appartements, RMR de Calgary

Année (semestre 1)	Proportion d'appartements locatifs mis en chantier par rapport au total des mises en chantier d'appartements
S1 2000	1 %
S1 2001	0 %
S1 2002	18 %
S1 2003	12 %
S1 2004	22 %
S1 2005	0 %
S1 2006	4 %
S1 2007	1 %
S1 2008	2 %

S1 2009	0 %
S1 2010	43 %
S1 2011	18 %
S1 2012	14 %
S1 2013	5 %
S1 2014	5 %
S1 2015	10 %
S1 2016	11 %
S1 2017	27 %
S1 2018	11 %
S1 2019	17 %
S1 2020	28 %
S1 2021	25 %
S1 2022	49 %
S1 2023	67 %

Source : Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL

Figure 2 : Nombre total d'unités en construction, RMR de Calgary

Année	Nombre total d'unités en construction	Appartements locatifs en construction	Copropriétés en construction	Autre
2000	6 888	12	3 449	3 427
2001	7 164	450	2 480	4 234
2002	8 661	546	2 751	5 364
2003	8 165	240	2 961	4 964
2004	9 182	463	3 969	4 750
2005	10 027	21	4 133	5 873
2006	14 324	188	5 550	8 586
2007	14 720	121	6 960	7 639
2008	11 216	368	6 782	4 066
2009	9 190	337	4 858	3 995
2010	7 199	382	2 907	3 910
2011	8 691	546	3 837	4 308
2012	10 916	975	4 424	5 517
2013	11 866	953	4 776	6 137
2014	15 335	1 384	7 045	6 906
2015	13 773	2 292	6 840	4 641
2016	9 761	1 259	4 613	3 889
2017	10 298	1 018	4 662	4 618
2018	11 452	2 489	4 666	4 297
2019	11 587	2 312	4 896	4 379
2020	10 177	1 992	4 473	3 712
2021	14 438	4 222	4 493	5 723
2022	18 594	6 426	4 620	7 548
2023	20 086	8 500	3 838	7 748

Source : Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL

Toronto

Figure 1: Indice des prix de la construction de bâtiments résidentiels* selon les RMR (2017=100)

Trimestre	Vancouver	Calgary	Edmonton	Toronto	Ottawa	Montréal
T4 2019	113,8	106,9	106,4	110,7	113,3	108,6
T1 2020	114,7	108,1	107,1	111	114,4	109,5
T2 2020	114,9	107,9	107,5	111,7	116,3	110,3
T3 2020	117	111,2	110,8	114,9	118,9	113,1
T4 2020	117,8	115,5	115,2	119,1	124,5	114,9
T1 2021	121,1	125,1	121,1	126,4	130,5	119,4
T2 2021	125,2	141,8	131,7	136,8	149,4	124,6
T3 2021	128,4	149,7	138,4	143,1	153,3	129,5
T4 2021	133,9	153,8	143,6	149,7	155	135,9
T1 2022	139,9	164,7	153,6	160,2	162,9	142
T2 2022	144	171,5	163,3	173	170,3	146,5
T3 2022	146,7	173,8	165,4	180,3	172	148,9
T4 2022	149	175,5	166,6	182,6	172,7	149,8
T1 2023	152,6	174,7	166,6	188,4	173,1	150,4
T2 2023	154,9	176,9	164,6	195,5	175,1	150,3

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

Source : Statistique Canada

Figure 2 : Mises en chantier d'appartements destinés à la location de janvier à juin (RMR de Toronto)

Année	Mises en chantier d'appartements destinés à la location
1990	2 088
1991	1 401
1992	2 889
1993	1 263
1994	952
1995	658
1996	367
1997	47
1998	134
1999	13
2000	98
2001	436
2002	468
2003	1 034
2004	697
2005	798
2006	517
2007	285
2008	1 129
2009	170
2010	899
2011	863
2012	1 303
2013	238
2014	602
2015	875
2016	1 719
2017	1 097
2018	1 999
2019	2 144
2020	3 878
2021	1 892
2022	1 436
2023	6 387

Source : SCHL

Ottawa

Figure 1 : Nombre moyen d'unités par immeuble, janvier à juin, RMR d'Ottawa

Année (semestre 1)	Nombre d'unités par immeuble
1 ^{er} sem. 2014	2,5
1 ^{er} sem. 2015	2,4
1 ^{er} sem. 2016	2,1
1 ^{er} sem. 2017	2,6
1 ^{er} sem. 2018	2,1
1 ^{er} sem. 2019	2,4
1 ^{er} sem. 2020	2,4
1 ^{er} sem. 2021	2,5
1 ^{er} sem. 2022	2,7
1 ^{er} sem. 2023	4,4

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

Montréal

Figure 1 : Stock de logements en construction, janvier 2013 à juin 2023, RMR de Montréal

Année	Locatif en construction		
2013	2 378	2015	2 667
	2 134		2 824
	2 274		3 810
	2 357		3 518
	2 211		3 311
	1 947		3 059
	1 891		2 835
	1 880		3 046
	2 159		3 453
	2 087		4 302
	2 075		5 120
	2 433		5 261
2014	2 150	2016	5 993
	2 353		6 129
	2 488		6 598
	2 625		7 532
	2 686		7 767
	2 785		8 549
	2 986		8 537
	2 638		8 457
	8 249		
	7 017		
	5 855		
	5 940		
	7 449		

Année	Locatif en construction	
		15 478
	7 591	15 473
	7 625	15 173
	7 912	15 874
2017	8 317	15 169
	8 094	15 546
	9 411	16 422
	9 995	17 071
	9 932	18 038
	9 818	18 433
	8 696	2021
	8 031	19 722
	8 530	20 376
	9 033	21 527
	8 861	21 997
	9 562	22 458
2018	9 642	22 674
	10 148	22 793
	10 549	22 153
	11 348	22 545
	11 134	23 897
	11 848	25 541
	11 170	26 025
	11 164	2022
	11 966	25 481
	12 310	26 002
	13 060	26 588
	13 320	26 915
2019	13 594	27 317
	13 959	27 900
	15 137	27 669
	15 258	26 636
	14 975	26 629
	15 445	26 601
	15 031	25 650
	14 806	23 245
	14 652	2023
	15 168	22 889
	15 439	22 945
	15 114	21 696
2020	15 776	21 513
	15 667	20 508
		19 431

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

Figure 2 : Stock de copropriétés achevées et non écoulées, janvier 2020 à juin 2023, RMR de Montréal

Année	Moyenne mobile 6 mois	
Janv. 2020	1 364	
	1 329	
	1 285	
	1 229	
	1 144	
	1 036	
	942	
	861	
	810	
	769	
	756	
	764	
	Janv. 2021	761
		753
		694
649		
602		
560		
522		
493		
486		
474		
459		
420		

Janv. 2022	388
	354
	327
	292
	266
	253
	242
	236
	231
	242
Janv. 2023	248
	261
	276
	284
	290
	302
	334
371	

Note : Moyenne mobile 6 mois.

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