

BILAN 2024 DES MISES EN CHANTIER RÉSIDENTIELLES DANS LE GRAND MONTRÉAL

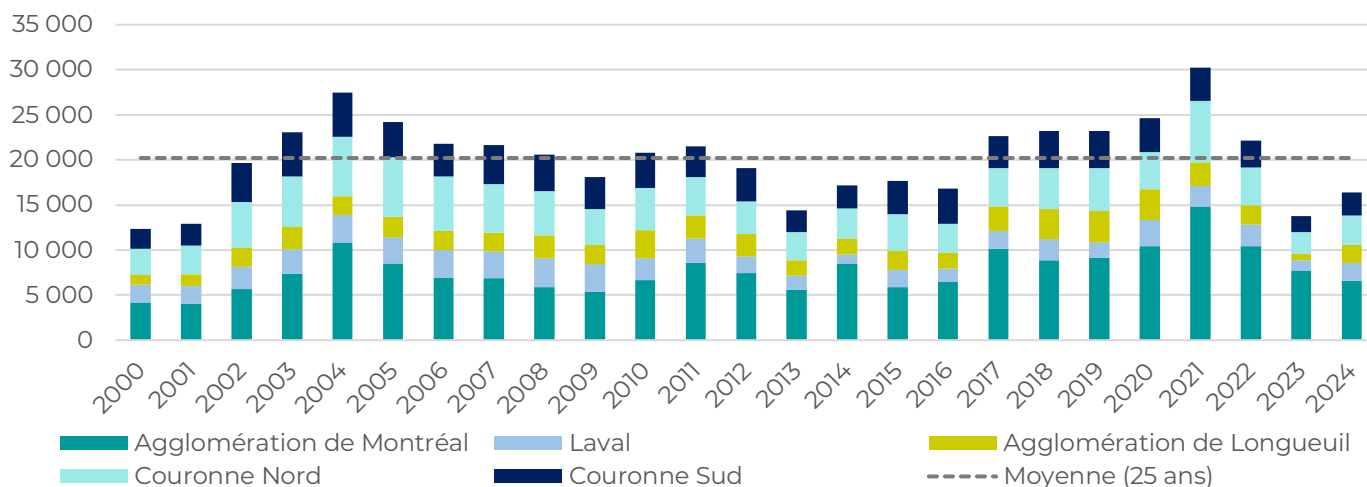
UNE REPRISE FRAGILE DANS UN MARCHÉ DOMINÉ PAR LES LOGEMENTS LOCATIFS

En 2024, le Grand Montréal a enregistré 16 400 mises en chantier résidentielles, une hausse de 19 % par rapport à 2023. Cette reprise survient après deux années consécutives de repli. Alors qu'il se construit en moyenne 20 200 unités par année dans le Grand Montréal, la CMM a atteint un sommet, en 2021, avec 30 200 mises en chantier. Toutefois, en 2022, le nombre de logements mis en chantier a fléchi pour s'établir à 22 300, avant de chuter à un peu moins de 13 800 unités, en 2023. Il s'agissait du plus bas niveau enregistré depuis le début des années 2000.

Après une chute drastique en 2023, les mises en chantier résidentielles ont connu un rebond de 19 % en 2024 dans le Grand Montréal

Malgré la reprise observée en 2024, le niveau d'activité est demeuré inférieur à la moyenne des 25 dernières années. Le redressement observé en 2024 ne permet donc pas, à lui seul, de rattraper le déficit qui s'accumule depuis 2022.

LOGEMENTS MIS EN CHANTIER DANS LE GRAND MONTRÉAL¹, PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE



¹Territoire de la CMM sans Calixa-Lavallée, Contrecoeur et Saint-Jean-Baptiste
Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Traitement : CMM, 2025

UN MARCHÉ DOMINÉ PAR LE MODE LOCATIF

Le marché de la construction résidentielle s’est radicalement transformé au cours des deux dernières décennies.

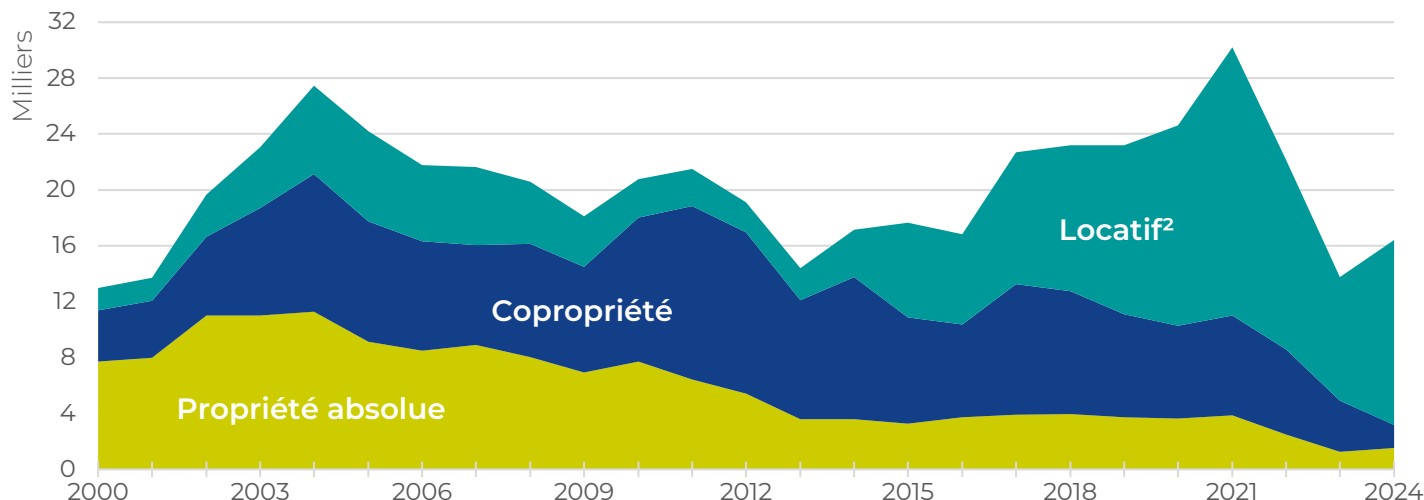
En 2024, les unités locatives représentent 81 % des habitations mises en chantier, contre 10 % pour la copropriété et 9 % pour les maisons unifamiliales.

En 2000, les maisons unifamiliales comptaient pour près de 60 % des mises en chantier et le locatif, pour seulement 13 %. La décennie suivante, un renversement de tendance s’est opéré au profit des logements en copropriété.

Depuis, le mode locatif est devenu le principal moteur de la production résidentielle dans le Grand Montréal, passant de 12 %, en 2012, à 81 %, en 2024. Ce virage est particulièrement marqué à Laval et à Montréal, mais s’observe également dans les couronnes.

Ces tendances sont le reflet des dynamiques économiques et territoriales actuelles. Avec une part croissante de logements en mode locatif et des projets à plus forte densité, le marché de l’habitation continue de se transformer pour répondre aux besoins des ménages.

ÉVOLUTION DE LA PART DES HABITATIONS MISES EN CHANTIER PAR MARCHÉ VISÉ (2000–2024)¹



¹Territoire de la CMM sans Calixa-Lavallée, Contrecoeur et Saint-Jean-Baptiste

²Incluant les logements collectifs

Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Traitement : CMM, 2025

LES GRANDS CENTRES URBAINS DAVANTAGE AFFECTÉS PAR L'INCERTITUDE ÉCONOMIQUE

L'évolution récente des mises en chantier dans les RMR de Montréal, de Toronto et de Vancouver illustre comment la conjoncture économique — marquée par la hausse des taux d'intérêt, l'inflation des coûts de construction et le resserrement du financement — affecte davantage les grands centres urbains, qui doivent composer avec un ralentissement marqué de la production résidentielle.

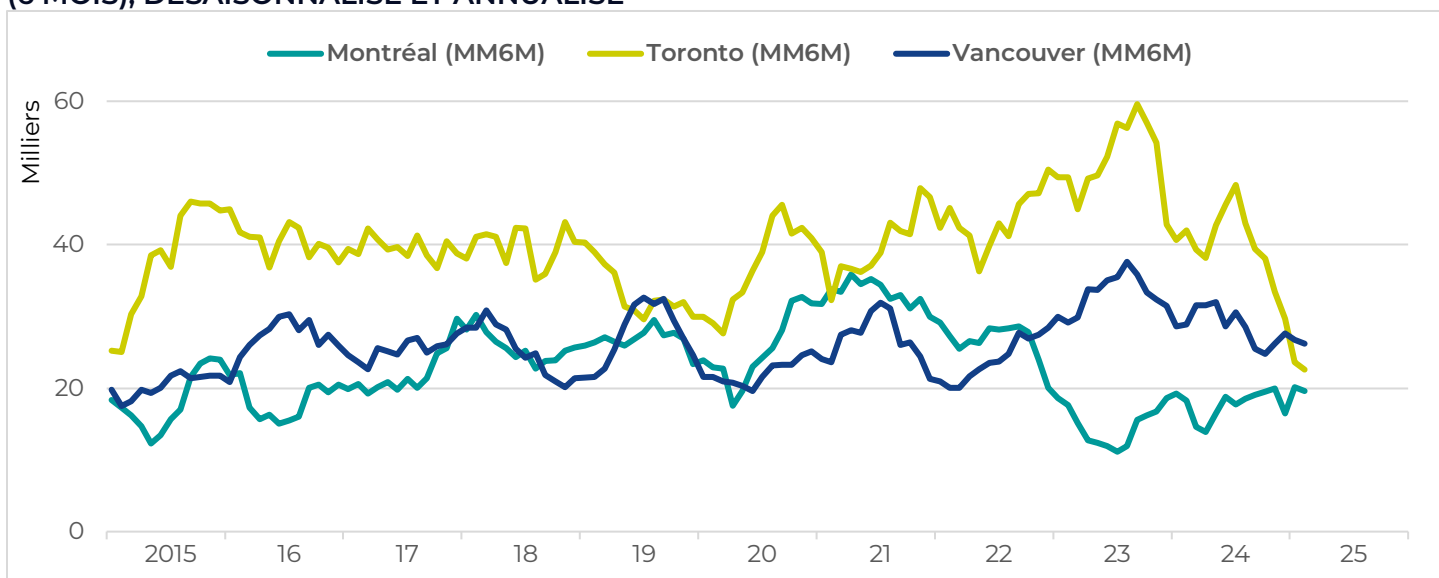
À Montréal, le recul s'est installé progressivement à compter de 2021. Au printemps 2021, le rythme de construction atteignait un sommet de près de 36 000 logements annualisés. Deux ans plus tard, à l'été 2023, il tombait à environ 11 000 unités, marquant le recul le plus prononcé parmi les trois RMR.

Depuis, le rythme des mises en chantier de la région métropolitaine de Montréal montre des signes de retour vers des niveaux plus habituels, avec une hausse de 76 % depuis le creux observé à l'été 2023. Bien que fragile, cette reprise place la région dans une position plus favorable que les RMR de Toronto et de Vancouver, où le ralentissement semble se poursuivre.

À Toronto, le volume de production s'est maintenu à un niveau élevé entre 2021 et la fin de 2023, oscillant entre 40 000 et 52 000 logements annualisés. Un repli rapide s'est cependant amorcé à la fin 2023, ramenant le rythme à 23 000 unités en début d'année 2025. Cette baisse a ramené Toronto à un niveau comparable à celui de Montréal.

Du côté de Vancouver, la tendance est plus stable. Depuis 2022, la production résidentielle oscille entre 27 000 et 36 000 logements annualisés. Un fléchissement est toutefois observable à partir de l'automne 2023, avec une baisse de près de 30 % entre le pic d'août 2023 et octobre 2024.

MISES EN CHANTIER DES RMR DE MONTRÉAL, TORONTO ET VANCOUVER, MOYENNE MOBILE (6 MOIS), DÉSAISONNALISÉ ET ANNUALISÉ



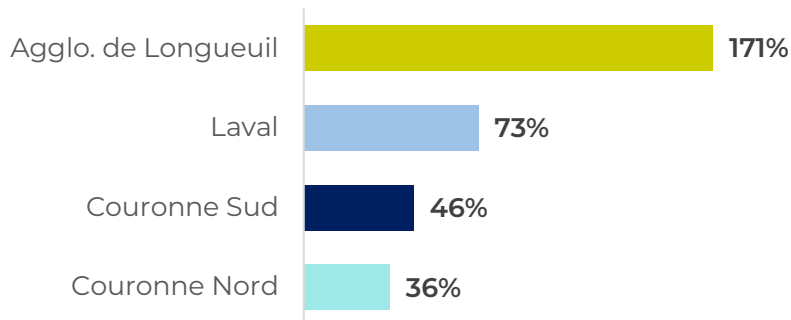
Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Relevé des mises en chantier et des achèvements.
Traitement : CMM, 2025.

UNE REPRISE PORTÉE PAR LES SECTEURS PÉRIPHÉRIQUES DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL

L'agglomération de Longueuil, où les mises en chantier chutaient depuis 2020, affiche la plus forte remontée en matière de mises en chantier, avec une hausse de 171 %. La Ville de Laval, quant à elle, a augmenté ses mises en chantier de 73 %. Des augmentations plus modestes, mais significatives ont également eu lieu dans les couronnes nord et sud, où une hausse respective de 36 % et de 46 % est observée en 2024.

L'agglomération montréalaise, qui continue d'être responsable de 40 % des mises en chantier dans le Grand Montréal, est le seul secteur de la CMM à afficher une baisse des mises en chantier en 2024, avec un repli de 14 % par rapport à 2023. Une remontée est toutefois à prévoir en 2025, alors que, selon les données diffusées par la Ville de Montréal, les mises en chantier y sont en hausse de 58 % dans les 3 premiers mois de l'année 2025, par rapport à 2024.

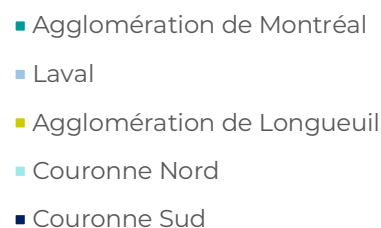
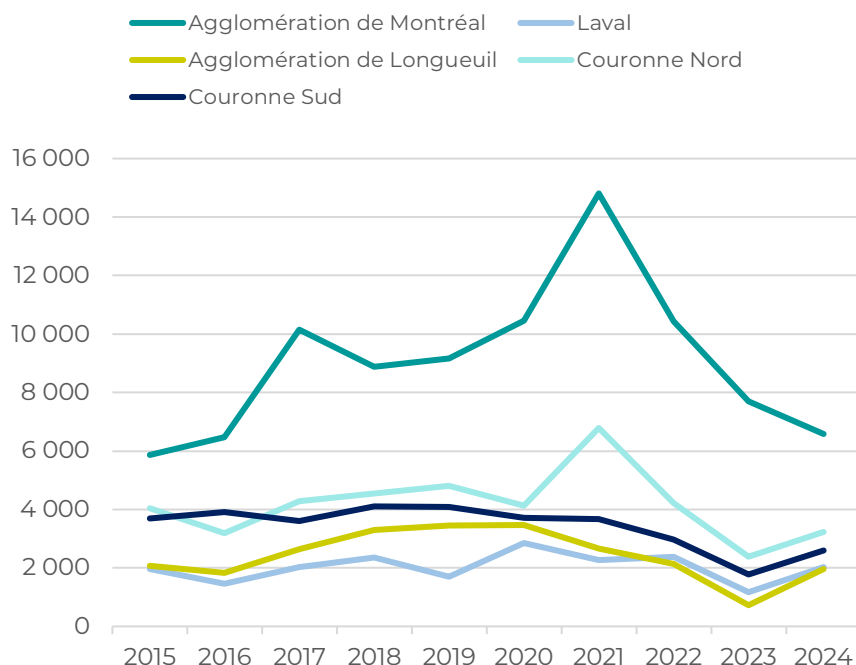
VARIATION DES MISES EN CHANTIER DANS LES SECTEURS PÉRIPHÉRIQUES (2023-2024)



Une reprise marquée dans les secteurs périphériques de l'agglomération de Montréal.

NOMBRE ET PART DES LOGEMENTS MIS EN CHANTIER PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE DE LA CMM¹

¹TERRITOIRE DE LA CMM SANS CALIXA-LAVALLÉE, CONTRECOEUR ET SAINT-JEAN-BAPTISTE



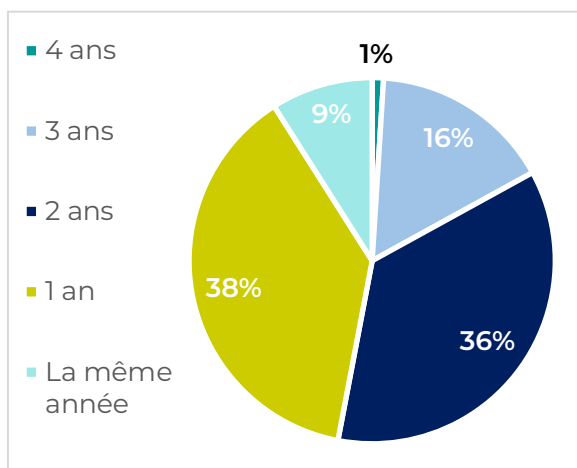
Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Traitement : CMM, 2025

UNE BAISSÉ DES UNITÉS LIVRÉES À PRÉVOIR EN 2025

Le cycle normal de production résidentielle s'étend généralement sur une période de trois ans. Les unités actuellement livrées sont donc le reflet des décisions d'investissement passées, principalement celles prises entre 2020 et 2022, une période dynamique, portée par des taux d'intérêt historiquement bas et des mesures de relance postpandémiques.

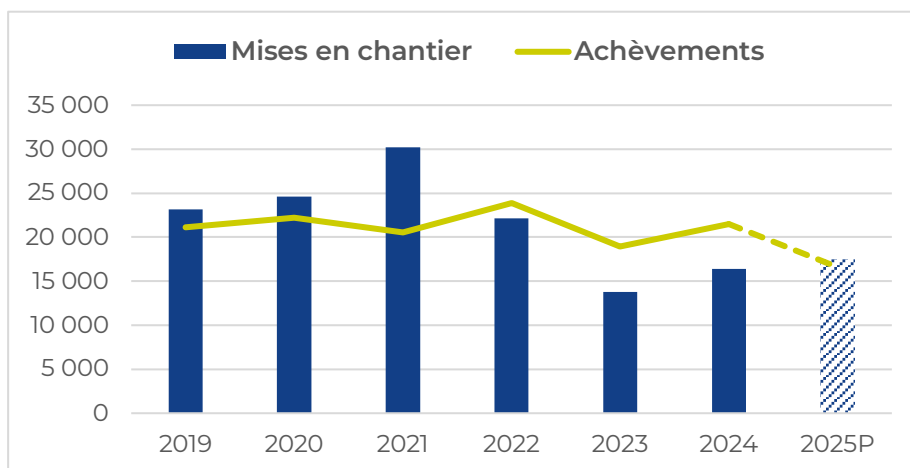
Le rebond des unités livrées qui s'en est suivi, bien qu'utile à court terme pour atténuer la pression sur le marché, cache un risque de creux majeur à l'horizon 2025. La baisse marquée des mises en chantier en 2022 et 2023 laisse ainsi présager une chute proportionnelle du nombre de logements livrés d'ici un à deux ans, à moins d'un revirement rapide et durable de la tendance actuelle.

UNITÉS LIVRÉES EN 2023 ET 2024, DURÉE MOYENNE NÉCESSAIRE À LA CONSTRUCTION



Source : SCHL, relevé des mises en chantier et des achèvements, 2023 et 2024.
 Traitement : CMM, 2025.

MISES EN CHANTIER ET ACHÈVEMENTS (2019-2024), PROJECTION 2025



Source : SCHL, relevé des mises en chantier et des achèvements, 2023 et 2024.
 Traitement : CMM, 2025.

UNE NÉCESSAIRE ACCÉLÉRATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Malgré un rebond encourageant des mises en chantier observé en 2024, la production résidentielle demeure faible.

Dans un contexte où une baisse des unités livrées est attendue dès 2025, le rebond récent des mises en chantier pourrait ne pas suffire à apaiser les tensions sur le marché.

Cette fragilité met en lumière l'urgence de soutenir la construction de logements – notamment hors marché – sur l'ensemble du territoire métropolitain, pour assurer une réponse efficace à l'enjeu de l'abordabilité et de la pénurie de logements.

Ce contexte appelle à une réflexion collective sur les leviers à exploiter pour accélérer la production de logements, notamment l'accès au financement, la prévisibilité réglementaire, la libération de terrains stratégiques, et l'arrimage aux objectifs de densité.