

Mises en chantier 2023 - Général

Chronique du 22 janvier 2024

La semaine dernière, la *Société canadienne d'hypothèques et de logement*, la SCHL, a publié les données complètes de l'année 2023 concernant les mises en chantier de logement.

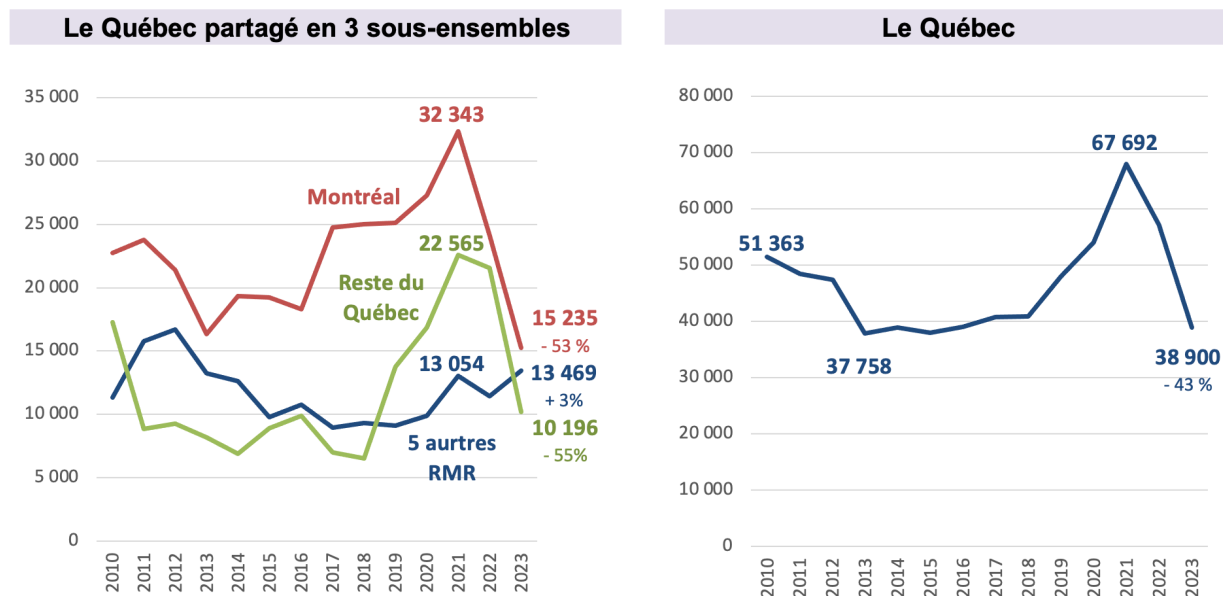
J'aborderai aujourd'hui une série de constats généraux relatifs aux mises en chantier. Dans une prochaine chronique, je m'intéresserai plus particulièrement au centre-ville de Montréal.

Globalement, ça va mal, très mal même

S'il est un sujet dont nous avons beaucoup parlé en 2023, et dont malheureusement il nous faudra encore beaucoup parler en 2024, c'est bien celui de la crise du logement. Vous l'avez beaucoup entendu dire, de ma bouche et de celle de mon collègue Rémi Trudel, la résolution de cette crise exigerait que 100 000 logements soient annuellement mis en chantier au Québec. Dieu qu'on en est loin !

Les commentateurs qui se sont déjà exprimés sur le sujet ont à ma connaissance tous insistés sur la baisse de 32 % des mises en chantier en 2023, par rapport à l'année précédente. À mon sens, il est plus pertinent de comparer à l'année 2021, laquelle avait marqué un record des mises en chantier depuis 1987, depuis donc 35 ans.

Évolution 2010-2023 des mises en chantier de logements au Québec



Source : SCHL. Traitement R. Bergeron

La figure relative au Québec montre qu'un total d'environ 40 000 mises en chantier en 2023 n'est pas si surprenant qu'il y paraît à première vue puisque c'était le niveau en quelque sorte « normal » de production durant les 6 années de la période 2013-2018. Vu sous cet angle, ce sont les 67 700 mises en chantier de 2021 qui ont constitué une surprise. Une divine surprise ajouterai-je, dans le contexte de l'actuelle crise.

Quoi qu'il en soit, le charme est bel et bien rompu : 38 900 logements en 2023, c'est un recul de pas moins de 43 % par rapport à il y a deux ans.

Le second graphe de cette première figure montre que la chute fut particulièrement brutale dans la RMR Montréal, avec un recul des mises en chantier de 53 %, et pour les régions du Québec, hors régions métropolitaines, où elle a atteint 55 %.

Les cinq RMR autres que Montréal – Québec, Trois-Rivières, Gatineau, Sherbrooke et Saguenay – s'en sont tirées plutôt bien, compte-tenu d'un léger accroissement des mises en chantier au sein de leur groupe (+ 3). Deux de ces RMR se distinguent tout de même :

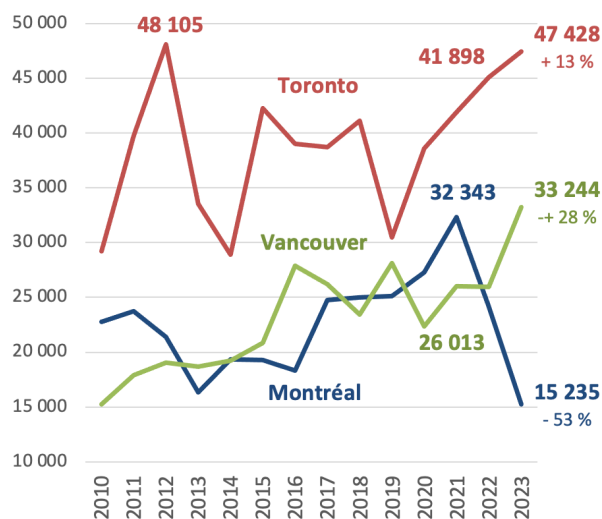
- **Trois-Rivières** a connu un accroissement historique de 1 691 mises en chantier en 2023, **66 % plus qu'en 2021**. Pour comprendre ce qui pourrait expliquer une telle performance, je vous renvoie à ma chronique intitulée *Hyper-étalement urbain*, du 26 janvier 2023. Dans le contexte de la banalisation du télétravail, Trois-Rivières est pile-poile à la nouvelle limite de 90 minutes du temps de déplacement domicile-travail, et ce, autant à partir de Montréal que de Québec;
- **Saguenay** a à l'opposé enregistré un **recul de 30 %** des mises en chantier. Ce qui m'a surpris, tout comme je l'ai été du fort recul général des régions du Québec. Il semblait en effet que la COVID se traduisait pour elles par des accroissements de population, appelant mécaniquement une progression des mises en chantier... ce qui ne fut pas le cas, tout au contraire. Il suit que la crise du logement y est sans doute aussi forte qu'à Montréal, voire pire.

Montréal face à ses alter ego

Au courant de l'année dernière, j'ai souligné que les choses paraissaient aller beaucoup mieux à Toronto et Vancouver. Nous en avons aujourd'hui la confirmation éclatante :

- **Toronto** a enregistré 47 400 mises en chantier en 2023, 13 % plus qu'en 2021. En fait, depuis le creux de 2019, la progression a atteint 55 %;
- **Vancouver** a connu une augmentation de 28 % depuis deux ans. En reculant à l'année 2020, la hausse fut même de 49 %.

Évolution 2010-2023 des mises en chantier de logements dans les 3 plus importantes régions métropolitaines du Canada



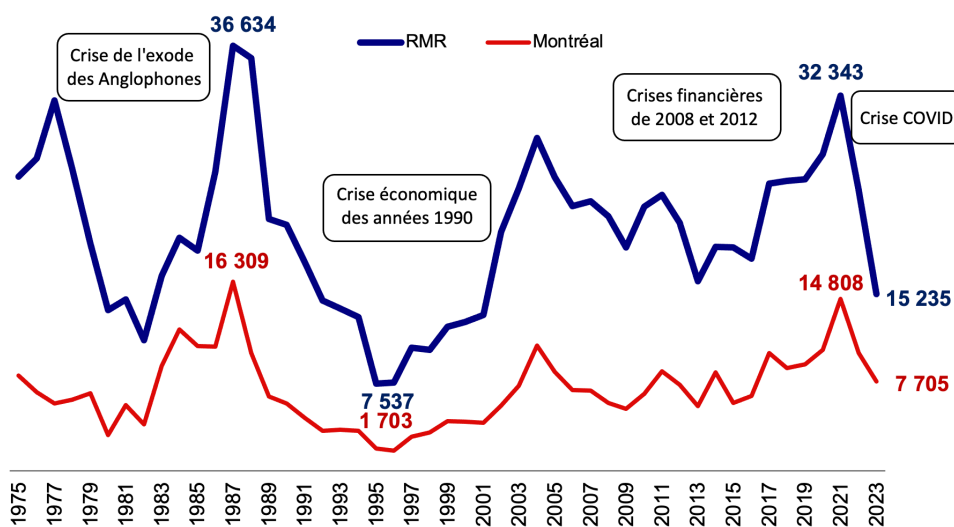
Source : SCHL. Traitement R. Bergeron

J'ai déjà présenté quelques éléments d'analyse permettant d'expliquer pourquoi la situation est si mauvaise à Montréal et, par un saisissant contraste, pourquoi Toronto et Vancouver ont toutes deux le vent dans les voiles en ce qui concerne les mises en chantier de logements. J'y reviendrait bientôt dans une prochaine chronique.

Montréal et sa région

En début d'année, l'un de mes plaisirs coupables est de mettre à jour le graphe qui suit en y ajoutant les dernières données annuelles produites. Avec l'apparition de la Crise COVID, le graphe prend plus que jamais l'allure de montagnes russes.

Cycles immobiliers : illustration par les mises en chantier résidentielles dans la RMR-Montréal et sur l'île de Montréal, 1975-2023



Source : SCHL. Traitement R. Bergeron

Ici, la chose qui m'a le plus surpris fut de constater que, toujours en 2023 par rapport à 2021, le recul des mises en chantier fut **plus fort dans les couronnes (-56%)** que sur l'île de Montréal (-48%).

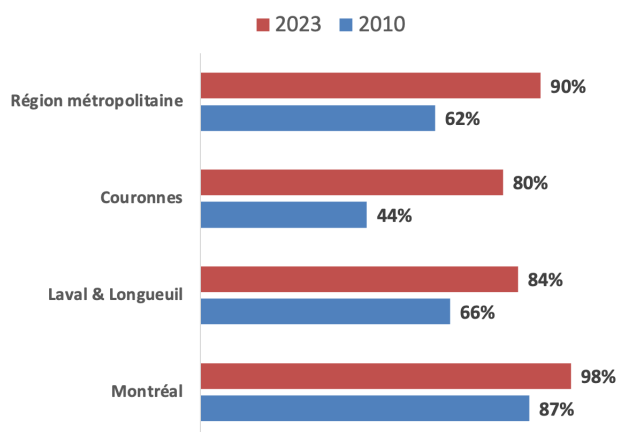
Un léger baume au cœur

Vous connaissez mon triptyque constitutif du développement urbain durable : **Densité, Centralité, Développement de la ville sur elle-même.**

Je suis heureux de constater que depuis quelques années, la **densité**, est sur toutes les lèvres. Et encore plus que cela fut suivi des actions conséquentes :

- En 2023, 90 % des logements construits en région métropolitaine le furent en immeuble.

Évolution 2010-2023 de la proportion des mises en chantier constituée de logements en immeuble, région de Montréal
(par opposition aux unifamiliales, maisons jumelées et maisons en rangée)



Source : SCHL. Traitement R. Bergeron