

Mises en chantier résidentielles 2025

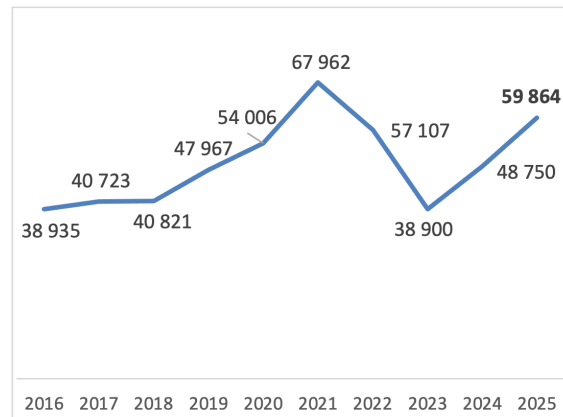
Chronique du 25 février 2026

Comme à chaque début d'année, la *Société canadienne d'hypothèques et de logement*, la SCHL, publie les données complètes des mises en chantier de logements de l'année précédente. Compte-tenu de la place qu'a occupée la crise du logement ces dernières années, les mises en chantier 2025 constituent un ensemble d'information que tous attendaient avec une certaine appréhension.

Le Québec

Exploitant les données mensuelles publiées par la SCHL, je m'étais commis tôt en cours d'année 2025 à annoncer qu'elle constituerait une bonne année en termes de mises en chantier résidentielles. Je situais le total québécois entre 50 et 60 mille logements.

Le tableau ci-contre montre que la marge supérieure de 60 000 unités a pratiquement été atteinte. C'est moins que les 68 000 unités de 2021, dont on doit toutefois se rappeler qu'elles constituaient un record de 35 ans.



Bref, 2025 fut indéniablement une bonne année. Qui ne règlera pas tout puisqu'il s'agit de logements neufs, donc chers, mais qui contribuera néanmoins à soulager la pression en augmentant le taux de disponibilité, modérant les hausses de prix, d'achat ou de location.

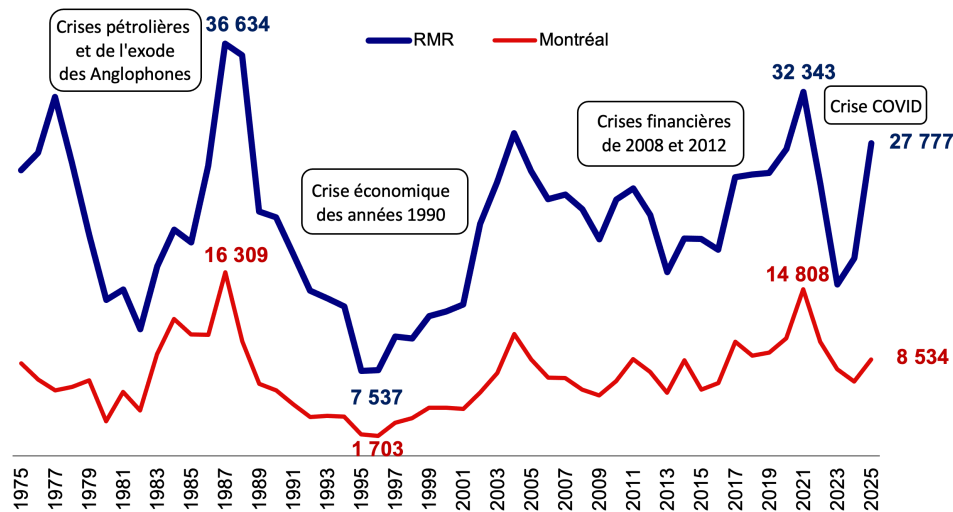
Cycles immobiliers

Je reprends en page suivante mon graphe devenu en quelque sorte « traditionnel », auquel j'ajoute les données de l'année qui vient de s'achever, 2025 en l'occurrence.

L'utilité de ce graphe est d'illustrer combien la construction est une activité cyclique. Cyclique d'une première façon parce qu'elle est très sensible aux crises, dont quatre sont identifiées au graphe, la récente crise COVID se révélant avoir été la moins pire des quatre. Cyclique, dans un second temps, parce qu'après une crise, l'industrie s'emballe et construit de façon débridée.

C'est ainsi que les promoteurs autant que les analystes tombent successivement dans le piège de la déprime, suivie de l'euphorie, puis d'une nouvelle déprime, et ainsi de suite. Comprendre ce caractère cyclique permettrait à ceux-là de ménager leurs nerfs et de cesser d'inquiéter inutilement la population à chaque cycle de 10 années environ.

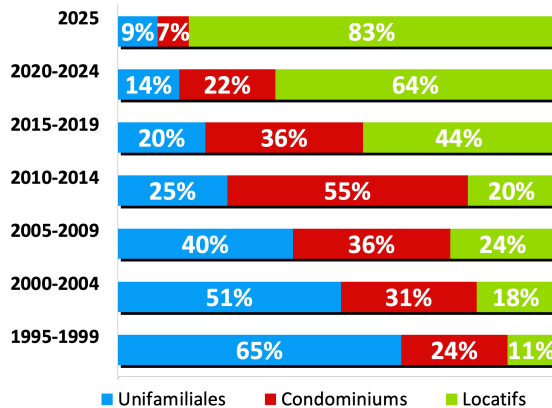
Cycles immobiliers : illustration par les mises en chantier résidentielles dans la RMR-Montréal et sur l'île de Montréal, 1975-2025



Source : SCHL. Traitement R. Bergeron

Typologie des nouveaux logements

Évolution du marché de la construction de logements en RMR Montréal, par tranches de 5 années



Source : SCHL. Traitement R. Bergeron

qu'il n'occuperait plus que 7 % des mises en chantier. La réciproquement de ces deux quasi disparitions du marché est l'extraordinaire progression du locatif, lequel, en 2025, a représenté pas moins de 83 % du marché :

- Connaissez-vous cette phrase : « ***Vous ne posséderez plus rien et vous serez heureux*** », prononcée au Forum économique mondial de Davos, en 2016 ?
- Selon son auteur, la danoise Ida Auken, la phrase signifie « ***Tout ce qui était un produit est devenu un service*** »;
- Neutre dans un grand nombre de domaines, elle résonne plutôt cruellement dans le secteur de l'habitation, genre : ***Puisque vous n'aurez plus les moyens d'acheter, vous serez condamnés à la location à perpétuité.***

L'une des choses les plus remarquables concernant la construction résidentielle est l'évolution des types de logements construits.

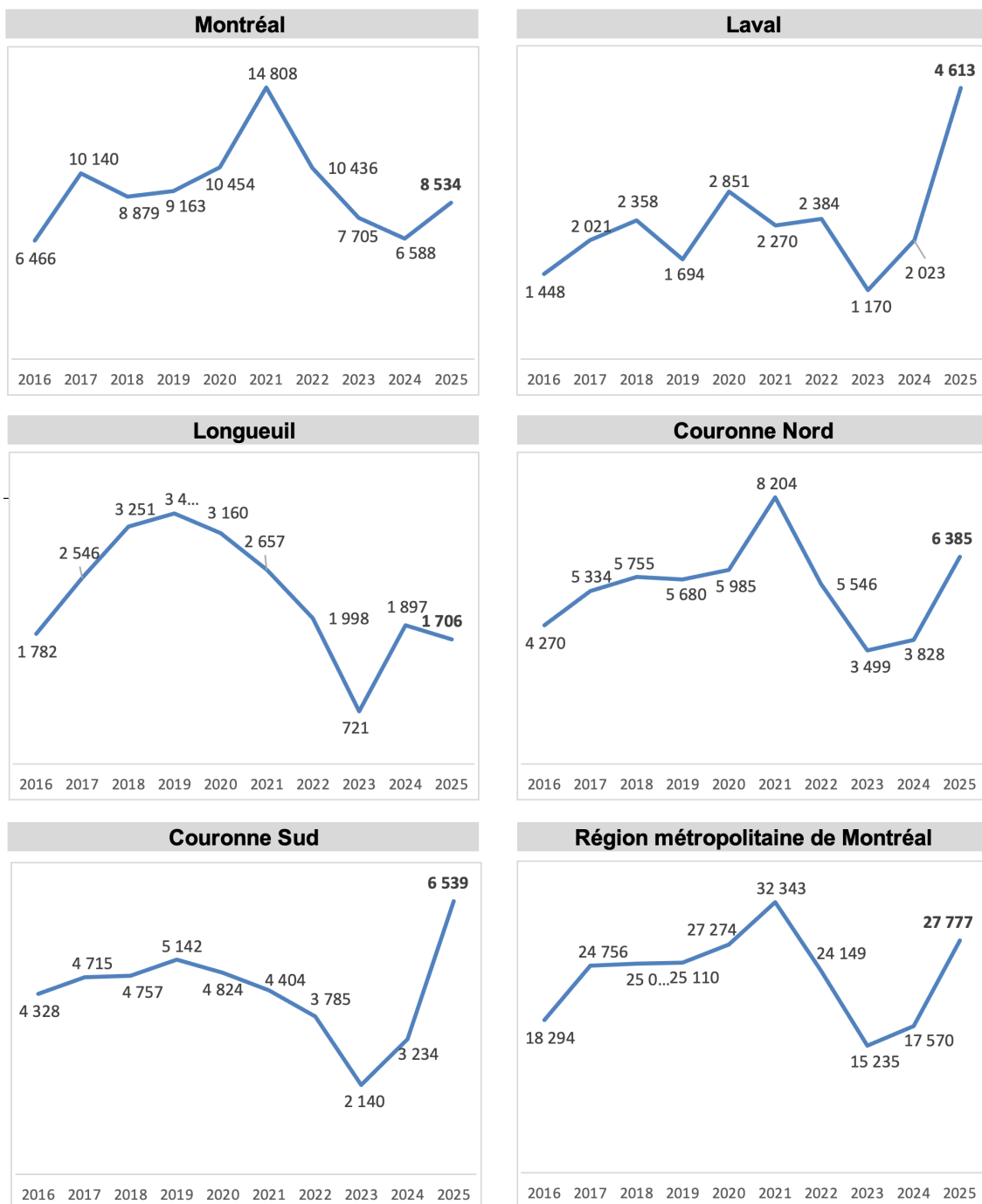
Le graphe ci-contre porte sur cette évolution, de 1995 à aujourd'hui, au sein de la région métropolitaine de Montréal.

En seconde moitié des années 1990, les maisons unifamiliales représentaient encore les deux-tiers des logements construits. On voit la proportion se réduire au fil des ans, jusqu'à ne plus représenter que 9 % l'an dernier. Quant au condo, il a certes fluctué au cours des ans, mais qui aurait pu prédire

Détail des mises en chantier en RMR Montréal

L'année 2025 a été bonne pour toutes les composantes de la région métropolitaine de même que pour la région elle-même, sauf peut-être pour Longueuil. La grande gagnante demeure néanmoins Laval, qui a littéralement doublé son rythme par rapport aux années antérieures, ainsi, sans surprise, que les couronnes Nord et Sud.

Évolution des mises en chantier résidentielles au cours des 10 dernières années



Source : SCHL. Traitement R. Bergeron

Le centre-ville

Je vais terminer cette chronique avec le centre-ville tel que défini par la **Stratégie Centre-Ville 2017** de la Ville de Montréal, incluant donc les secteurs Griffintown et Bridge-Bonaventure.

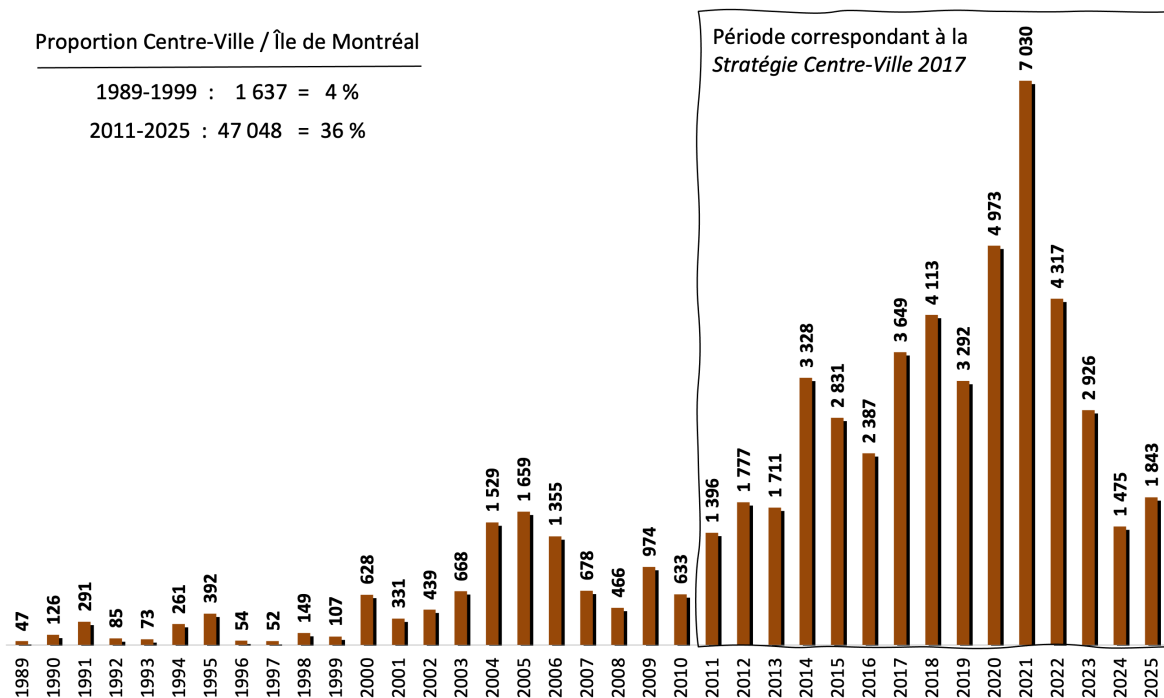
Nombre de logements mis en chantier au Centre-Ville, 1989 à 2025

(territoire de la *Stratégie Centre-Ville 2017* de la Ville de Montréal)

Proportion Centre-Ville / Île de Montréal

1989-1999 : 1 637 = 4 %

2011-2025 : 47 048 = 36 %



Sources : Données publiées par la Ville de Montréal pour l'arrondissement Ville-Marie de 1989 à 2009, données SCHL par secteurs de recensement pour les années 2010 à 2024.

L'on aurait pu craindre qu'après avoir brièvement été l'espace résidentiel le plus recherché de tout le Québec, le centre-ville ne poursuive en 2025 sa descente aux enfers post-covidienne. L'on constate plutôt ce qui pourrait être un début d'embellie, avec 1 845 mises en chantier en 2025.

Dans les années 1990, le centre-ville n'accueillait que 4 % des mises en chantier résidentielles de l'île de Montréal. Et encore, il s'agissait souvent de tout petits immeubles à ossature de bois, comme on en trouve le long de la rue De la Gauchetière, entre le CHUM et le Quartier chinois. Depuis le début de la période correspondant à la *Stratégie Centre-Ville*, la proportion a été multiplié par 9, à 36 %, pour un total de pas moins de 47 000 nouveaux logements :

- Ça s'arrêterait là qu'il faudrait tout de même conclure à un immense succès;
- **Pas question !** vous répondra le concepteur de cette stratégie, qui doit absolument rencontrer son objectif de 80 000 logements et 100 000 habitants de plus au centre-ville d'ici l'an 2051.