

Mises en chantier à la mi-année 2025 : une bonne cuvée, mais pas pour tout le monde

Chronique du 27 août 2025

Qu'on le considère sous l'angle de la disponibilité, de l'abordabilité ou en lien avec l'itinérance, le logement demeure présentement l'enjeu le plus crucial au Québec. C'est pourquoi je me pencherai dans cette chronique sur la publication par la SCHL des données des mises en chantier pour les sept premiers mois de l'année en cours, de janvier à juillet, inclusivement.

Mais encore, faudra-t-il mettre ces données en contexte, sous trois angles : l'ampleur de la demande, l'explosion des prix, la validité, ou non, de la théorie du filtrage.

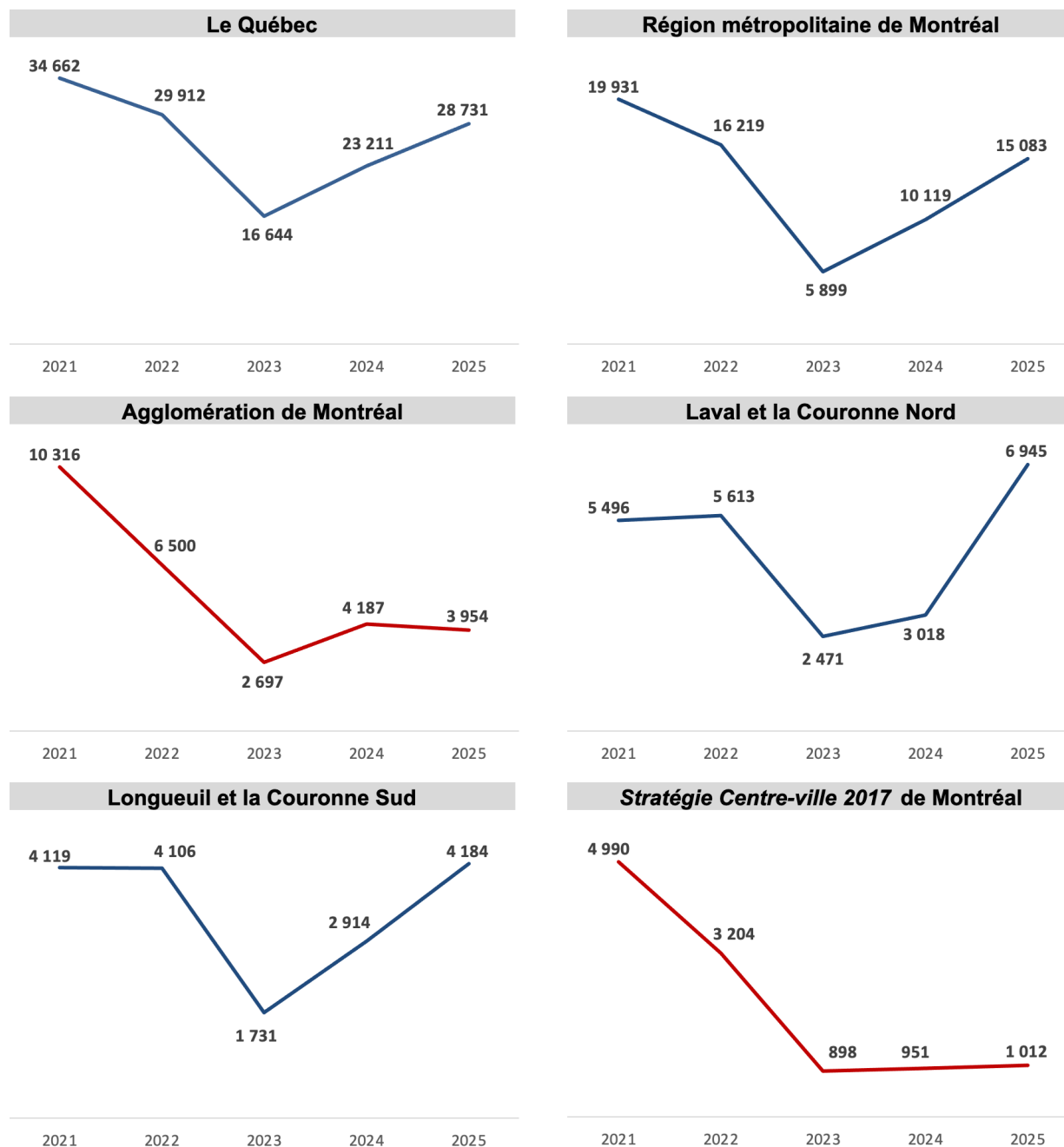
Les données janvier-juillet

On trouvera en page suivante une série de graphes présentant l'évolution 2021 à 2025 des mises en chantier au Québec et en Région métropolitaine de Montréal :

- À l'échelle du Québec, la situation est meilleure que ce à quoi l'on pouvait s'attendre en début d'année. Je rappelle qu'avec presque 68 000 mises en chantier, l'année 2021 a marqué un record de 35 ans (74 000 en 1987). Compte-tenu du rythme des deux premiers trimestres, l'on peut prévoir au moins 55 000 mises en chantier cette année, ce qui pourrait en faire la seconde meilleure année depuis 1987;
- La situation de la RMR-Montréal, où l'on peut désormais prévoir la construction de 25 000 logements, est dans l'ensemble presque aussi bonne que celle du Québec. Sauf qu'en y regardant de plus près, l'on découvre une situation très contrastée :
 - Laval et la Couronne Nord ont littéralement le vent dans les voiles, au point que plus de 13 000 logements pourraient y être mis en chantier cette année, jusqu'à 3 000 de plus qu'en 2021;
 - Longueuil et la Couronne Sud font jeu égal avec cette année record 2021, ce qui constitue également une performance remarquable. L'on peut y prévoir autour de 7 000 mises en chantier cette année.
 - Forte de plus de 2 millions d'habitants, l'agglomération de Montréal concentre près de la moitié de la population de la région métropolitaine. Mais côté mises en chantier, l'on y est loin de cette proportion. De fait, il devrait s'y construire tout au plus 6 000 logements cette année.... à comparer aux 14 800 de 2021 !

- Cette mauvaise performance de Montréal tient pour une partie significative à l'effondrement du centre-ville (Ville-Marie et Griffintown) en tant que destination résidentielle. Après 7 mois, les mises en chantier y dépassent difficilement la barre de 1 000 unités, 5 fois moins qu'en 2021. D'ici la fin de l'année, c'est tout juste si les 1 500 seront atteintes.

Mises en chantier au Québec, janvier à juillet de chaque année



Source : SCHL. Traitement R. Bergeron

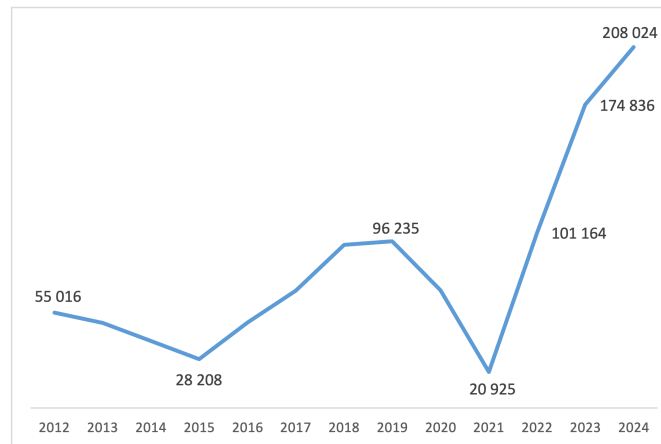
La demande

Il ne se construit des logements sur un territoire qu'en proportion de sa « désirabilité » en tant qu'espace résidentiel et lieu de vie. À l'exception de l'île de Montréal et tout particulièrement de son centre-ville, la demande exprimée par la population démontre que l'ensemble du Québec est aujourd'hui un lieu de vie désirable :

- Cela dit, le record de « désirabilité » revient clairement à Laval – Couronne Nord;
- À contrario, Montréal et son centre-ville, qui étaient devenus l'espace résidentiel le plus recherché du Québec il y a quelques années à peine, paraissent aujourd'hui complètement déclassés. Croyez bien que je m'en attriste.

Plus généralement, c'est la croissance démographique, principal facteur à dynamiser la demande, qui impacte le plus fortement la situation du logement. À cet égard, il faut réaliser que ces trois dernières années (2022-2023-2024), la population du Québec a crû de presque 500 000 habitants, essentiellement du fait des politiques Trudeau en matière d'immigration internationale. Quel que soit le statut de résidence de ces nouveaux habitants, il a fallu les loger... ce qui a requis autour de 200 000 logements. Venant immédiatement après la crise COVID, qui avait déjà chamboulé le secteur résidentiel, il en a résulté partout des taux d'inoccupation extraordinairement bas et la forte progression des prix, d'acquisition ou de location, qui s'ensuit.

Croissance annuelle de la population du Québec au cours des douze dernières années



Source : Institut de la statistique du Québec

Les prix

Plusieurs milliers de logements, offerts à la propriété ou à la location, ont été livrés au centre-ville au cours des 18 derniers mois. Voilà qui va soulager la crise du logement a-t-on pu se dire. Pas du tout : ces logements sont vides... et risquent de le demeurer encore longtemps. En cause des coûts d'acquisition ou de location tout à fait exorbitants, qui plus est pour des superficies habitables ridiculement faibles¹ :

- 584 865 \$ pour l'acquisition d'un condo d'à peine 320 pi² de superficie utile ;
- Ou 1 650 \$ par mois de loyer pour ce même logement, locatif cette fois.

C'est un fait que la concurrence débridée pour l'accès au logement, combinée la forte augmentation des coûts de construction, ont fait exploser les prix.

¹ Voir ma chronique *Se loger au Maestria ou au Square Phillips*, 9 décembre 2024.

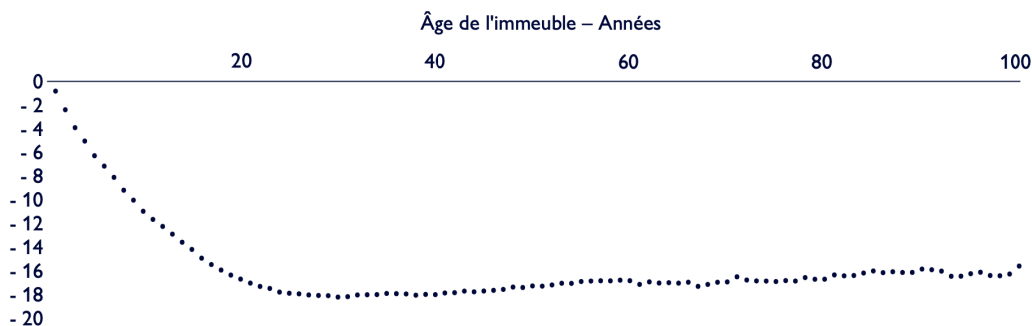
La théorie du filtrage

La logique voudrait que si l'on manque de logements, il suffit d'en construire en plus grand nombre. Encore faut-il qu'ils soient financièrement accessibles, pourra-t-on rétorquer.

L'on a beaucoup entendu depuis le printemps dernier que ce n'est pas de « **condos de luxe** » ou de « **logements locatifs de standing** » dont le Québec a besoin, mais de logements abordables et même, idéalement, de logements sociaux. Car à quoi servirait-il de se féliciter d'une bonne performance du côté des mises en chantier, comme j'ai paru le faire au début de cette chronique, si les ménages demandeurs n'ont pas les moyens de payer, et pire, si l'offre est tellement surabondante dans certains marchés bien précis que des milliers de logements demeurent indéfiniment vides ?

En juin 2024, la SCHL a publié une recherche titrée ***Comprendre le filtrage : stratégie à long terme concernant les logements neufs et l'abordabilité du logement***. La thèse défendue par les auteurs est parfaitement résumée par le graphe qui suit :

Figure 2 : Forte baisse des loyers en fonction de l'âge de l'immeuble d'après les estimations



Dépréciation des loyers – Échelle nationale

Cette figure nous dit qu'en moyenne, considérant tout le stock de logements neufs d'une année au Canada, un logement locatif récemment livré voit son prix réel baisser d'environ 1 % par année tout au long d'une vingtaine d'années, ce après quoi le loyer rejoint le prix du stock ancien local, lequel prix correspond au concept d'abordabilité pour la SCHL :

- La thèse est sans doute vérifiée, étant entendu qu'elle porte sur le **long terme**;
- Cela dit, c'est un bien piètre soulagement, pour qui cherche aujourd'hui à se loger et voit un immeuble se construire, d'apprendre qu'il pourra y avoir accès dans 20 ans.

Seconde illusion

Depuis quelques années, la SCHL a entrepris d'évaluer la quantité des mises en chantier qui serait requise pour que les taux d'inoccupation s'élèvent jusqu'à entraîner une baisse des prix garantissant l'abordabilité du logement neuf. La mouture 2025 de cette évaluation parle de 72 000 logements, annuellement, pour la seule RMR Montréal. Ce chiffre est tellement exorbitant qu'il confine au ridicule. Le problème, c'est qu'il est souvent repris par les médias et même par les élus municipaux : à quoi donc la SCHL joue-t-elle ?