

Construction résidentielle 2022

Chronique du 14 février 2023

J'attends chaque année avec impatience la publication en janvier par la SCHL des mises en chantier résidentielles de l'année précédente, dans ce cas-ci 2022.

L'année 2022 est la dernière de la période COVID (2020, 2021, 2022) : à partir de maintenant, nous entrons dans une nouvelle ère post-COVID, qui annonce une franche relance de l'étalement urbain, voire l'émergence de l'hyper-étalement urbain. Ce qui ne préfigure rien de bon pour Montréal, pour son centre-ville en particulier. Mais ne brûlons pas les étapes.

Le Québec

On se souviendra que l'année 2021 avait été vraiment exceptionnelle, totalisant **67 962 mises en chantier au Québec**, le plus haut total depuis 1988.

- Je rappelle que le boom immobilier des années 1980 s'expliquait par le fait que c'est à ce moment que l'immense cohorte des baby-boomers ont fondé leur famille;
- Le boom de 2021 et des années précédentes tenait pour sa part à un substantiel relèvement des volumes d'immigration, jumelé à la vigueur de l'économie.

L'année 2022 a été marquée par la hausse des taux d'intérêt, par l'explosion des coûts de construction et par des problèmes au niveau des chaînes d'approvisionnement. Ce contexte défavorable pour les consommateurs a également frappé le monde de la construction. Il était par conséquent à prévoir que le volume de construction diminuerait :

- Ce fut le cas, l'année 2022 ayant totalisé **57 107 mises en chantier au Québec**, 10 855 de moins qu'en 2021.

On se souviendra que j'ai parlé lors de chroniques précédentes du fait que la COVID avait entraîné des forts mouvements migratoires en provenance de Montréal vers le reste du Québec. Il était à prévoir que ce soudain afflux de population dans des régions où les logements disponibles étaient rares agirait comme un incitatif à construire. Ce petit tableau montre que ce fut le cas :

- Certes les mises en chantier ont diminué en régions, mais beaucoup moins qu'à Montréal et dans la RMR Montréal.

Diminution du nombre des mises en chantier en 2022, par rapport à 2021

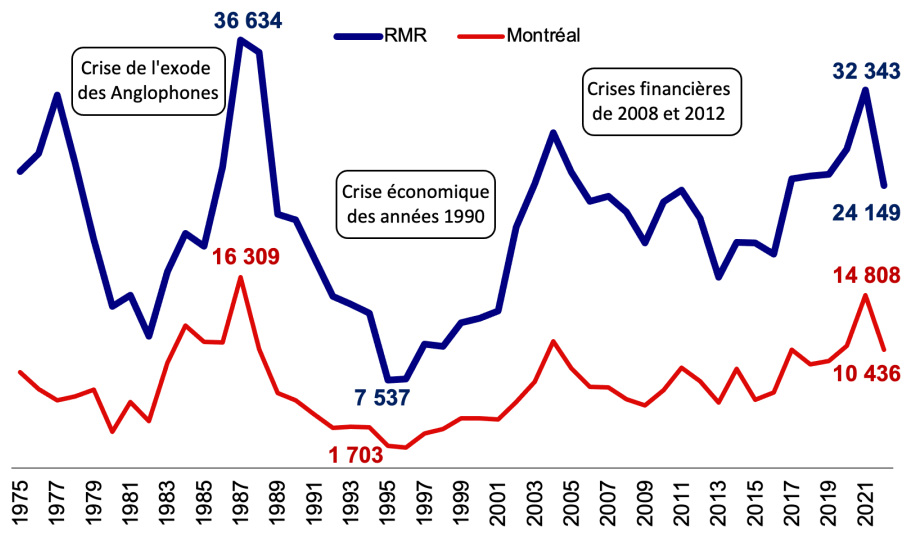
RMR Montréal	-8 194	-25%
Centre-ville	-2 630	-38%
Reste de Montréal (agglo)	-1 742	-22%
Laval & Longueuil (mrc)	-418	-8%
Couronnes Nord et Sud	-3 404	-27%
Reste du Québec	-2 661	-7%
Le Québec	-10 855	-16%

Source : SCHL

La région métropolitaine

Les années précédentes avaient été bonnes en termes de mises en chantier, fortes de trois bilans consécutifs à 25 000 logements pour la RMR, dont 10 000 pour Montréal (2017-2018-2019). Puis, en 2020, est apparue la COVID, qui a brusquement freiné l'immigration internationale : à la surprise générale, non seulement les mises en chantier n'ont-elles pas diminué mais significativement augmenté (2020 – 2021), avant de connaître une forte correction à la baisse en 2022 (-25% pour l'ensemble de la RMR).

Cycles immobiliers : illustration par les mises en chantier résidentielles dans la RMR-Montréal et sur l'île de Montréal, 1975-2022



Source : SCHL. Traitement R. Bergeron

La construction résidentielle est une **activité fortement cyclique** : quand l'économie va bien, les ménages ont à la fois de l'argent en poche et un haut degré de confiance en l'avenir, ce qui leur donne la bougeotte. C'est l'inverse lors des crises économiques : ils contractent leurs dépenses et reportent à plus tard l'idée de déménager.

Le **second moteur** des mises en chantier est la **croissance démographique**, qu'elle soit **naturelle** (naissances supérieures aux décès) ou **alimentée par l'immigration** : on comprend que depuis une trentaine d'années, c'est plutôt la seconde qui a compté.

À cela se sont ajoutés des **moteurs conjoncturels**, aujourd'hui épuisés, tel celui relatif aux **Baby-Boomers** évoqué plus tôt ou la multiplication des **personnes vivant seule**.

Avant la COVID, l'économie se portait mieux que jamais et les cibles d'immigration avaient été fortement relevées. Il était donc compréhensible que les mises en chantier se maintiennent à un haut niveau autant à Montréal que dans ses banlieues. La COVID a toutefois fini par produire son effet, ce qui est manifeste à la fin de la courbe :

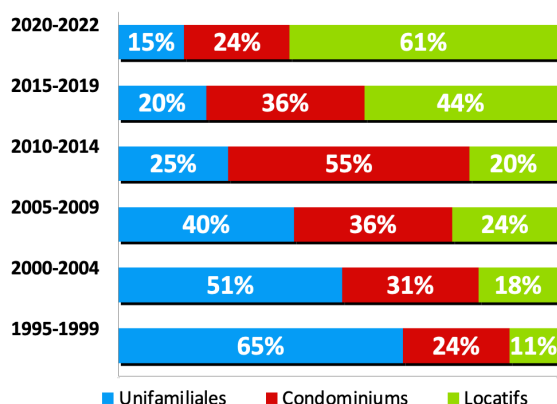
- Comme je le laissais entendre en introduction, il faut craindre que cet impact négatif ne soit pas que ponctuel, mais durable.

Évolution du marché métropolitain

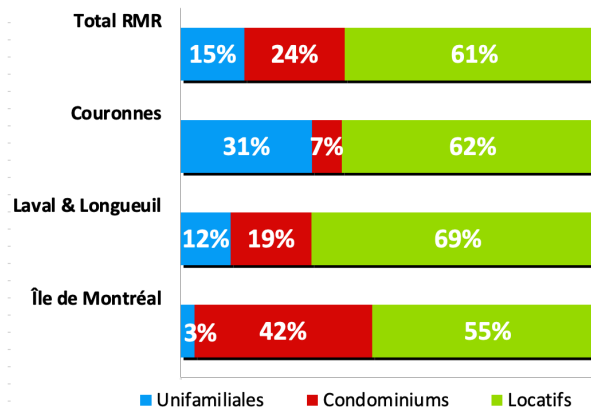
L'un des impacts de la COVID a été de susciter des craintes au sein de la population à l'endroit de la densité. En théorie, cela devrait se traduire par une relance de la résidence unifamiliale. En ce qui concerne la région métropolitaine, et **à tout le moins pour les trois années de COVID** que nous venons de vivre, cette crainte ne s'est pas matérialisée :

- On voit au graphe qui suit que le déclin de l'unifamiliale s'est poursuivi de 2020 à 2022, pour ne plus représenter que 15 % des mises en chantier.

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



Distribution du marché de la construction de logements par territoire, années 2020, 2021 et 2022



Source : SCHL. Traitement R. Bergeron

Il est tout de même remarquable que l'unifamiliale, qui pesait 65 % des mises en chantier en région métropolitaine il y a 25 ans, plus de 80 % en banlieue, ne soit plus majoritaire nulle part, sauf dans des secteurs bien précis. De fait, il subsiste des municipalités où l'unifamiliale se porte bien.

Proportion du total des mises en chantier constitué d'unifamiliales, année 2022

Hors CMM	
Saint-Luc	97%
Sainte-Sophie	84%
Saint-Colomban	75%
Salaberry de Valleyfield	43%
Saint-Lin-Laurentides	35%
Île de Montréal	
Pointe-aux-Trembels	31%
Laval	
Saint-François / Duvernay	58%
Reste de la CMM	
Île Perrot	53%
Mirabel	45%
Chambly	42%
Oka-Pointe-Calumet	42%
RMR-Montréal	
	13%

Source : SCHL

On remarquera que ce sont pour beaucoup des municipalités hors-CMM, et qui échappent donc à la réglementation du PMAD, qui sont friandes d'unifamiliales. Quand Québec étendra-t-il le territoire de la CMM pour qu'il corresponde à celui de la RMR ?

Ce faible niveau de construction d'unifamiliales ne risque-t-il pas de « briser le rêve » des jeunes familles d'accéder à cette forme résidentielle ? Pas du tout :

- La RMR compte présentement 732 430 unifamiliales (incluant les formes jumelée et en rangée : Stat-Can, recensement 2021);
- Or plusieurs centaines de milliers vont se libérer au cours des prochaines années, du fait de l'attrition de la cohorte des Baby-Boomers.

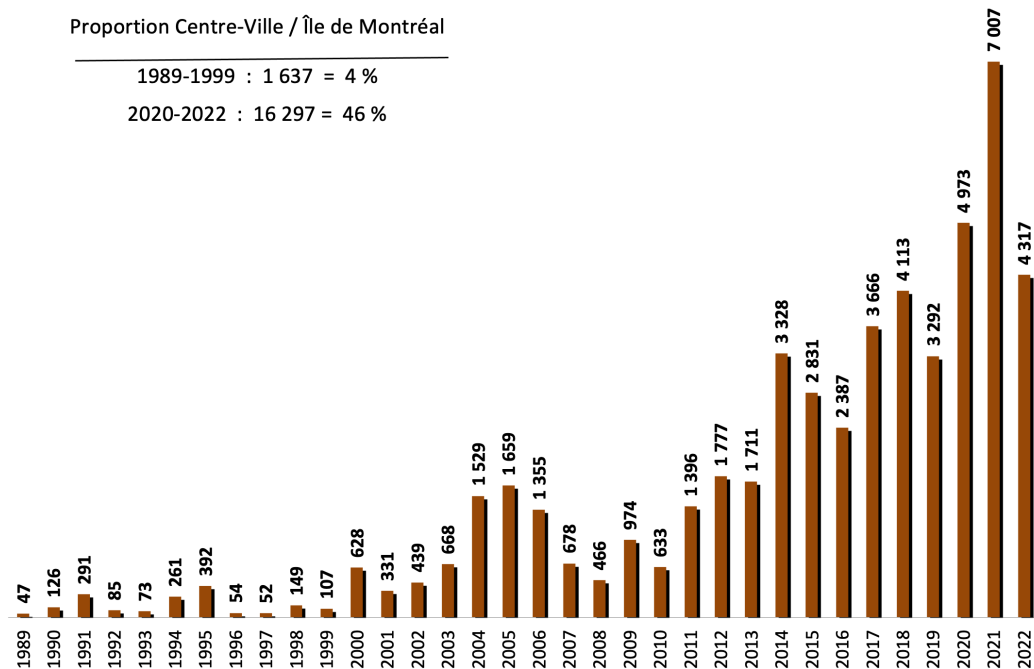
Le centre-ville

Planifier puis construire un projet résidentiel de haute densité typique du centre-ville est une opération qui demande 6 à 7 ans :

- Les projets mis en chantier en 2022 ont vraisemblablement commencé à être planifiés en seconde moitié de 2018;
- Ils ne seront habités qu'à partir de la première moitié de l'année 2025.

Nombre de logements mis en chantier au Centre-Ville, 1989 à 2022

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



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 2022.

Par ailleurs, les projets de copropriété, qui pèsent plus de la moitié des 16 000 logements mis en chantier au centre-ville ces trois dernières années, ne peuvent l'avoir été qu'à partir du moment où 50 % des logements avaient été vendus, dépôts financiers à l'appui :

- On comprend donc qu'une fois lancés, de tels projets d'une part peuvent difficilement être interrompus, d'autre part ne font pas peser un risque exagéré sur leurs promoteurs;
- Il en va toutefois autrement pour les promoteurs de l'autre moitié des projets, ceux destinés à location, puisqu'ils dépendent entièrement sur la présence, ou non, de locataires au moment de la livraison des logements.

On sait que plusieurs projets ont été **lancés prématurément**, afin d'échapper aux 20-20-20 entrés en vigueur le 1^e avril 2021. À ma connaissance, aucun grand projet en cours n'y fut assujéti. Pas plus que les nombreux autres projets totalisant près de 3 000 logements

dont la construction a été lancée à l'automne 2021¹, qui tous avaient acquitté leur permis de construire avant la date fatidique du 1^e avril.

Le graphe indique que 4 317 logements auraient été mis en chantier au centre-ville en 2022, une baisse de 38 % par rapport à 2021. **En fait, c'est bien pire que cela :**

- Si on retire les presque 3 000 lancés en 2021 mais non-encore comptabilisés par la SCHL, le nombre réel des mises en chantier en 2022 n'excède pas 1 500 ;
- Pour au moins 3 projets situés au centre-ville, les promoteurs ont procédé à la phase d'excavation puis laissé le site en l'état, attendant des jours meilleurs avant de débiter la construction;
- Enfin, passé la mi-année 2022, **aucune nouvelle démolition ou excavation** n'a été constatée au centre-ville.

Conclusion

Avant la COVID, le centre-ville de Montréal était nettement devenu l'espace résidentiel le plus recherché de tout le Québec. L'an dernier, je formulais cette question :

- La COVID n'est-elle qu'une difficulté passagère ou aura-t-elle des conséquences négatives durables sur l'attractivité résidentielle du centre-ville ?

À cet égard, les données de l'année 2022, combinées aux observations de ci-haut, laissent entrevoir le pire scénario :

- En 2023, les mises en chantier au centre-ville vont presque être stoppées nettes;
- Les promoteurs vont compléter les projets en cours... puis prier le ciel que les acquéreurs (marché du condo) et locataires (marché locatif) soient au rendez-vous. Car ce ne sont pas moins de **10 000 logements** qui seront livrés cette année.

Avec la crise concomitante du côté du bureau, je crains que ce ne soit pas demain la veille que l'on verra une nouvelle tour lever au centre-ville :

- Et quid des 10 millions de pieds carrés d'espace à bureau à recycler sous forme de logements si l'attractivité résidentielle du centre-ville était chose du passé ?

En tant que concepteur de la Stratégie Centre-Ville (2017), j'avoue que j'ai la frousse.

¹ Le Sherbrooke (Broccolini 562 logements), ODEA (COGIR, 435 logements), Fides (MTL Development, 300 logements); Le Mansfield (Brivia, 248 logements); Saint-François Xavier (Mondev, 229 logements); Wellington (Devimco, 380 logements); Auguste et Louis (Devimco, 265 unités); BASS 5 (Musto, 500 unités). Ces projets ne sont pas comptés dans les mises en chantier 2021, puisque la SCHL ne les considère pas comme tel tant que les premières fondations ne sont pas coulées : ils assurent simplement que les statistiques SCHL pour le centre-ville ne seront pas inférieures à 3 000 logements en 2022.