Bulletin de l'habitation

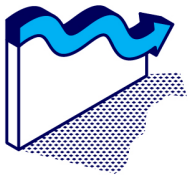
Prévisions 2025-2026

Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec

Secteur de la construction et de la rénovation résidentielles au Québec

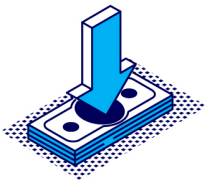
Constats

Stabilisation des coûts de construction



Baisse des taux d'intérêt

Les loyers et les prix des propriétés **continuent de grimper**



Diminution du PIB par habitant et taux de chômage en hausse

Incertitude économique et politique au Canada et aux États-Unis

Frein à la croissance démographique dans la RMR de Montréal

Logement locatif

Hausse de la demande locative : vieillissement de la population + difficultés d'accès à la propriété

Hausse

de **11%**

en 2025

La majorité des mises en chantier seront des logements **locatifs**

Nouveau record en 2026

Maison unifamiliale

Hausse

de **10%**

en 2025

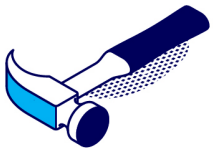
Le prix des maisons neuves est très élevé, notamment dans les grands centres urbains

de **8%**

en 2026

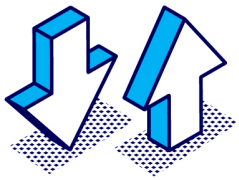
Copropriété

Inventaire important d'unités neuves en construction ou livrées toujours invendues



Plusieurs projets convertis en locatif

Baisse en **2025**, mais reprise du marché en **2026**



Rénovation résidentielle

Hausse

de **4%**

en 2025

Les Québécois **préfèrent rénover** leur propriété plutôt que d'en acheter une autre

de **3%**

en 2026

Table des matières

Faits saillants 1

1. Une année charnière pour l'habitation 3
1.1 Contexte économique 3
1.1.1 Des temps incertains 3
1.1.2 Les frais de logement continuent de grimper malgré l'inflation sous contrôle 3
1.1.3 La faiblesse de l'économie se reflète sur le marché de l'emploi 6
1.1.4 Jusqu'où ira la Banque du Canada 7
1.2 Contexte démographique 8
1.2.1 Immigration : changement de cap à Québec et Ottawa 8
1.2.2 Migration interrégionale : croissance dans les régions au détriment de la métropole 8
1.2.3 Projections démographiques : Drummondville en tête de liste 9
1.2.4 Le profil des ménages en mutation 9
1.3 Contexte du marché immobilier 10
1.3.1 Le marché de la revente reprend de la vigueur 10
1.3.2 Combien de logements pouvons-nous construire au Québec? 11
1.3.3 Les coûts de construction se stabilisent 11
1.3.4 L'accession à la propriété toujours difficile malgré les baisses du taux directeur 13

2. Prévisions des mises en chantier provinciales 15
2.1 La reprise se poursuivra en 2025 et 2026, mais demeure insuffisante pour rétablir l'abordabilité 15
2.2 La reprise ne sera pas la même pour tous les marchés 16
2.2.1 La construction locative : un nouveau record en vue 17
2.2.2 Légère embellie pour la construction de maisons unifamiliales 18
2.2.3 La copropriété a du plomb dans l'aile 20

3. Prévisions des mises en chantier par région métropolitaine de recensement 22
3.1.1 Montréal : des défis à géométrie variable dans la métropole 22
3.1.2 Québec : le marché demeure serré dans la capitale nationale 23
3.1.3 Gatineau : les répercussions de la crise de l'habitation à Ottawa 24
3.1.4 Sherbrooke : les prix continuent d'augmenter 26
3.1.5 Trois-Rivières : difficile de trouver un logement locatif 26
3.1.6 Saguenay : retour à la normale en 2024 27
3.1.7 Drummondville : au centre de l'action 28

4. Prévisions des dépenses en rénovation résidentielle 30
4.1.1 La rénovation, plus résiliente que la construction neuve 30
4.1.2 Une reprise en vue pour le secteur de la rénovation 30

1. Une année charnière pour l'habitation

1.1 Contexte économique

1.1.1 Des temps incertains

Le quatrième trimestre de 2024 a été mouvementé au Canada et aux États-Unis. En novembre, Donald Trump et le Parti républicain remportent les élections à la Maison-Blanche et au Congrès américain avec une plateforme économique protectionniste. Dès l'annonce de sa victoire, le président élu renchérit avec ses menaces de tarifs douaniers sur les importations canadiennes.

En décembre, le jour où la vice-première ministre du Canada et ministre des Finances Chrystia Freeland devait présenter l'Énoncé économique de l'automne 2024, elle annonce plutôt sa démission. Dès lors, de nombreuses voix à Ottawa demandent le départ de Justin Trudeau et la dissolution de la Chambre des communes.

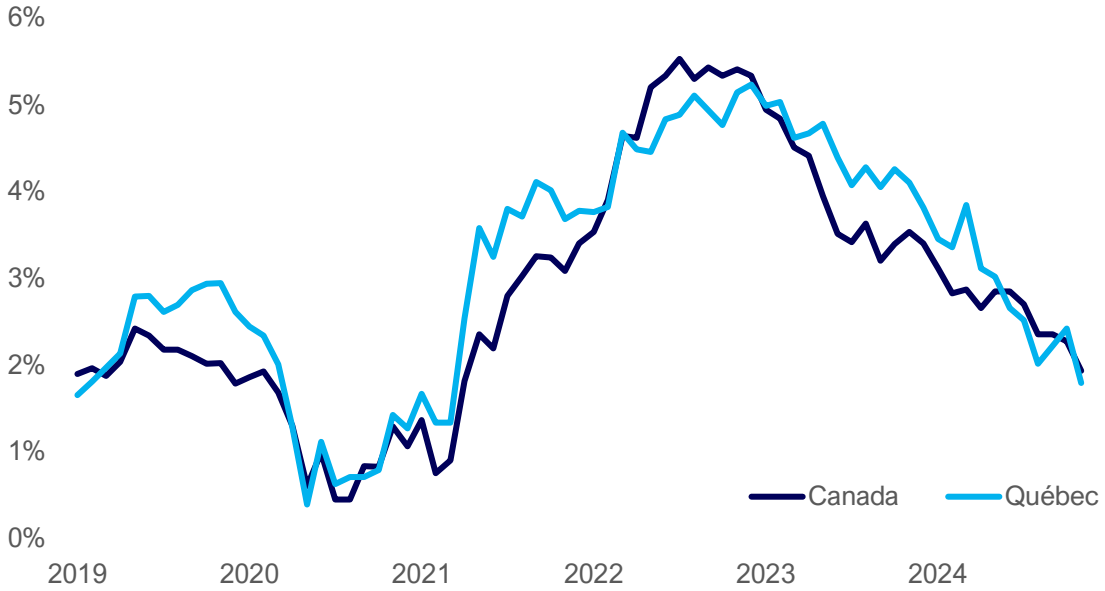
L'année 2025 commence donc sur un fond d'incertitude politique comme on en a rarement vu, notamment avec l'annonce le 6 janvier de la démission du premier ministre. L'impact des changements de garde à Washington et Ottawa sur l'économie canadienne et le secteur de la construction résidentielle demeure pour l'instant incertain. Il est encore trop tôt pour déterminer si les menaces de Trump seront mises à exécution ou si elles sont simplement une tactique de négociation. Reste que l'incertitude qui plane sur les industries exportatrices nuit à la reprise économique, même si ces menaces ne se concrétisaient jamais. De plus, il faudra attendre les élections canadiennes pour connaître la plateforme en habitation des principaux partis politiques et les changements qu'ils proposent.

Notre analyse se base sur des données existantes et des politiques annoncées en 2024, comme la révision des seuils d'immigration au Québec et au Canada. Nous estimons également que les effets de ces changements politiques sur le secteur de la construction résidentielle ne seront pas immédiats, mais se matérialiseront progressivement.

1.1.2 Les frais de logement continuent de grimper malgré l'inflation sous contrôle

Ces dernières années ont été marquées par une forte croissance du coût de la vie au Canada, la pire des 40 dernières années. Pour reprendre le contrôle de la situation, la Banque du Canada a dû drastiquement modifier sa politique monétaire, passant d'expansionniste à restrictive en quelques mois. Durant cette période, elle a augmenté 10 fois son taux directeur, le faisant passer de 0,25 % en janvier 2022 à 5 % en juillet 2023.

Figure 1 : Taux d'inflation de base



1. Source : Statistique Canada, Tableau 18-10-0004-01, Indice des prix à la consommation mensuel, non désaisonnalisé, diffusé le 17 décembre 2024.

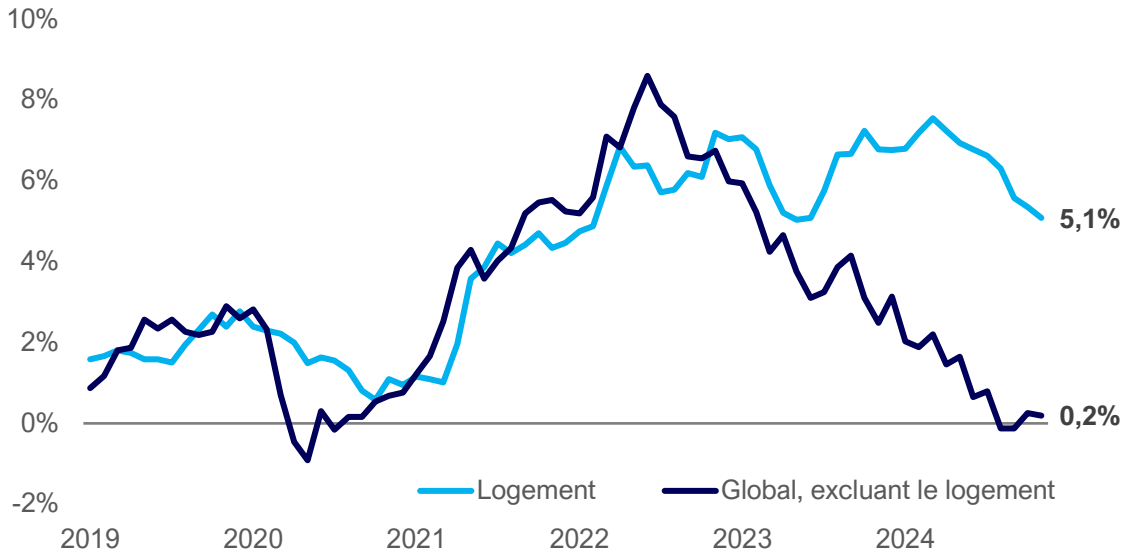
Depuis le début de l'année 2024, la situation s'améliore progressivement. L'inflation de base est passée de 3,1 % en janvier 2024 à 1,9 % en novembre dernier[1], ouvrant la porte à une première baisse du taux directeur en juin 2024. La Banque du Canada devrait poursuivre la normalisation de sa politique monétaire en 2025 à condition que la conjoncture économique continue de le permettre.

La crise de l'habitation pèse toutefois lourdement sur la croissance du coût de la vie au Québec comme au Canada. En novembre 2024, les frais de logement représentaient la source principale d'inflation, sans quoi l'inflation globale serait en dessous de la fourchette cible de 1 à 3 % de la Banque du Canada. Au Québec, les frais de logement pour les locataires ont augmenté de 7,6 % sur un an et de 4,5 % pour les propriétaires, des chiffres bien au-dessus de la fourchette cible[2].

[1] L'inflation de base exclut les aliments et l'énergie, deux composantes très volatiles de l'indice des prix à la consommation. Source : Statistique Canada, Tableau 18-10-0004-02, Indice des prix à la consommation selon la géographie, ensemble, données mensuelles, variation en pourcentage, non désaisonnalisées, diffusé le 17 décembre 2024.

[2] Pour le Canada, la hausse des frais de logement est de 7,3 % et de 4,6 %, respectivement. Source : Statistique Canada, Tableau 18-10-0004-02, Indice des prix à la consommation selon la géographie, ensemble, données mensuelles, variation en pourcentage, non désaisonnalisées, diffusé le 17 décembre 2024.

Figure 2 : Taux d'inflation au Québec



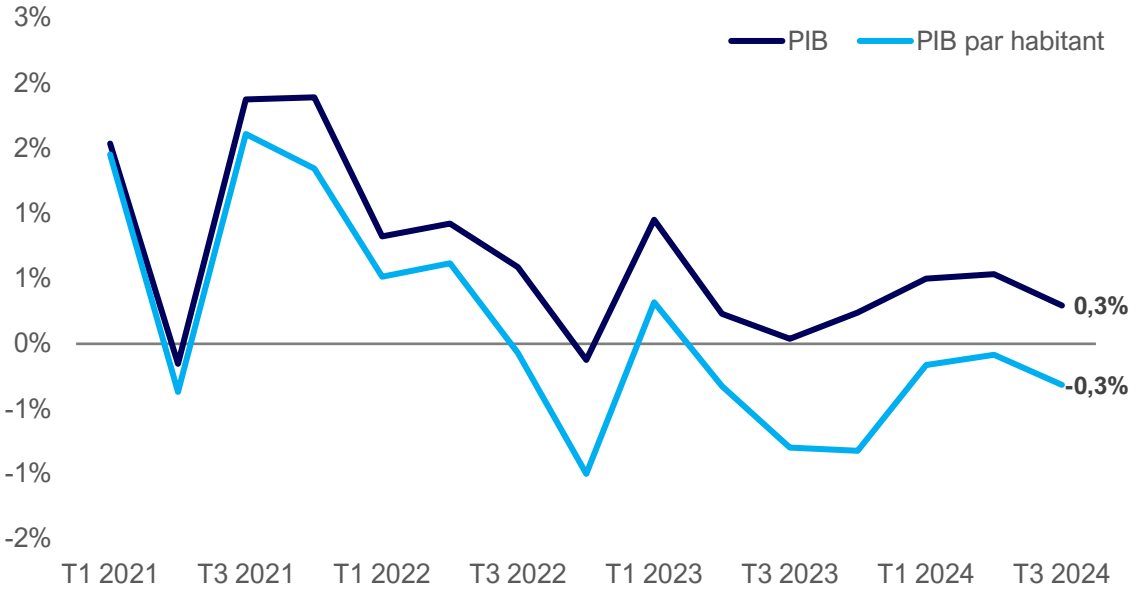
2. Source : Statistique Canada, Tableau 18-10-0004-01, Indice des prix à la consommation mensuel, non désaisonnalisé, diffusé le 17 décembre 2024.

Malgré les mesures monétaires mises en place pour combattre l'inflation, le produit intérieur brut (PIB) au Canada a poursuivi sa croissance, à l'exception du quatrième trimestre de 2022. Cela laisse donc croire que le Canada n'a pas connu une récession technique au cours des trois dernières années[3]. L'enjeu, toutefois, est que la croissance économique a été nettement inférieure à la croissance de la population, de sorte que le PIB par habitant a diminué pendant six trimestres consécutifs. Bien qu'une mesure imparfaite, le PIB par habitant est souvent utilisé comme mesure du bien-être économique de la population d'un pays. Ainsi, malgré l'absence d'une récession, on peut en déduire que le niveau de vie moyen au Canada a diminué ces dernières années.

Les effets des baisses du taux directeur ne sont pas immédiats. En réalité, il faut entre six à huit trimestres pour que les effets des changements se propagent à travers l'ensemble de l'économie. Malgré les baisses consécutives du taux directeur de la Banque du Canada et la stabilisation des prix, les ménages continueront de faire face à des frais de logement élevés et un contexte économique morose, les forçant à changer leurs habitudes de consommation et d'épargne. Ces changements limiteront le potentiel de croissance économique, malgré les multiples signes positifs.

[3] Une récession technique correspond à deux trimestres consécutifs de contraction du PIB.

Figure 3 : Croissance du PIB au Canada



3. Source : Statistique Canada, Tableau 36-10-0449-01, Produit intérieur brut (PIB) aux prix de base, par industries, moyenne trimestrielle, diffusé le 23 décembre 2024, et Tableau 17-10-0009-01, Estimations de la population, trimestrielles, diffusé le 17 décembre 2024.

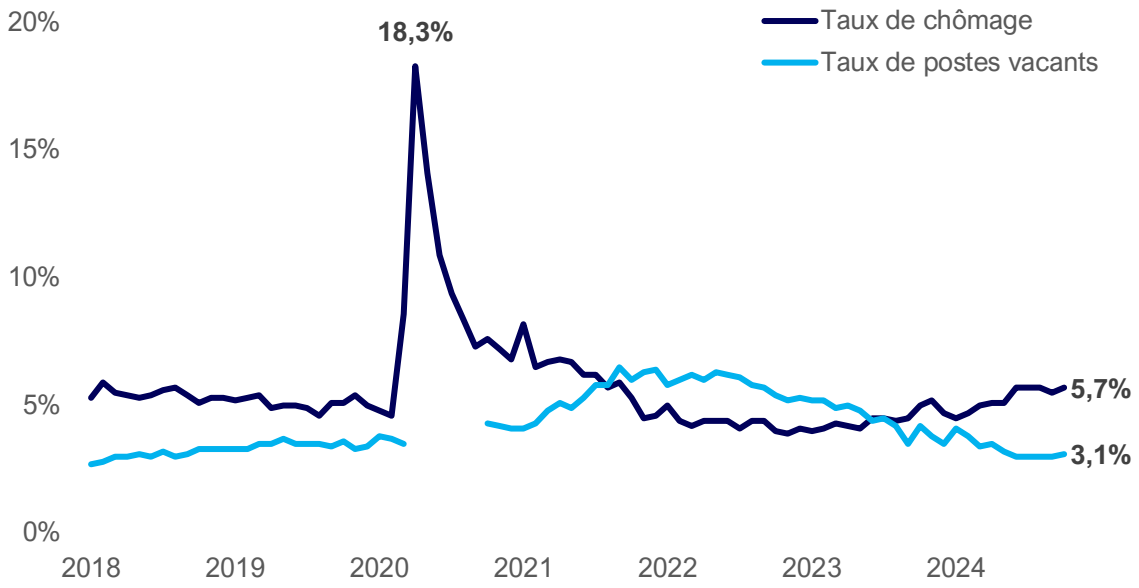
1.1.3 La faiblesse de l'économie se reflète sur le marché de l'emploi

Au cours de la dernière année, la croissance démographique a été beaucoup plus forte au Québec que la création d'emplois. En effet, on observe une augmentation de plus de 130 000 personnes âgées de 15 à 64 ans (+2,4 %) en 2024, comparativement à 32 000 nouveaux emplois (+0,7 %)[4]. En novembre dernier, le taux de chômage a atteint 5,9 %, le plus haut niveau observé depuis septembre 2021. Le mois suivant, il a fléchi à 5,6 %, une bonne nouvelle a priori, mais il est encore trop tôt pour dire si la tendance à la hausse a bel et bien pris fin. On constate une tendance similaire dans l'ensemble du Canada, mais le taux de chômage est en moyenne plus élevé, notamment en Ontario, en Alberta et dans les provinces atlantiques.

Parallèlement, les pénuries de main-d'œuvre se sont fortement amenuisées au cours des derniers trimestres. En octobre 2024, on dénombrait environ 124 000 postes vacants au Québec, une diminution de 26 % par rapport à la même période en 2023[5]. Cela représente 3,1 % de la demande totale en main-d'œuvre, un niveau similaire à la moyenne canadienne. En excluant les derniers mois, il faut remonter à septembre 2018 pour observer un taux de postes vacants aussi bas au Québec. En effet, les pénuries de main-d'œuvre se sont fortement accentuées à la suite de la pandémie, atteignant un taux de postes vacants record de 6,5 % en septembre 2021.

[4] Les données présentées ci-dessus sont les données désaisonnalisées : Statistique Canada, Tableau 14-10-0287-01, Caractéristiques de la population active, données mensuelles désaisonnalisées et la tendance-cycle, 5 derniers mois, diffusé le 10 janvier 2025.
[5] Statistique Canada, Tableau 14-10-0432-01, Postes vacants, employés salariés et taux de postes vacants selon les provinces et territoires, données mensuelles désaisonnalisées, diffusé le 19 décembre 2024.

Figure 4 : Marché de l'emploi au Québec



4. Aucune donnée de l'Enquête sur les postes vacants et les salaires n'a été publiée d'avril à septembre 2020, inclusivement. Source : Statistique Canada, Tableau 14-10-0432-01, Postes vacants, employés salariés et taux de postes vacants selon les provinces et territoires, données mensuelles désaisonnalisées, diffusé le 19 décembre 2024, et Tableau 14-10-0287-01, Caractéristiques de la population active, données mensuelles désaisonnalisées et la tendance-cycle, diffusé le 10 janvier 2024.

1.1.4 Jusqu'où ira la Banque du Canada

Les récentes données sur l'inflation confirment un retour à une croissance stable des prix. Celles-ci ont ouvert la porte à une normalisation accélérée des conditions financières par la Banque du Canada. Il est donc temps de se questionner sur la nouvelle réalité avec laquelle devront composer les Québécois et Québécoises. En 2024, le taux directeur a été abaissé à cinq reprises, passant de 5 % à 3,25 %.

Selon la Banque du Canada, un taux neutre, c'est-à-dire celui qui n'encourage ni ne freine la croissance des prix, se situe entre 2,25 % et 3,25 %[6]. Il reste donc encore une certaine marge pour diminuer à nouveau le taux directeur en 2025, mais on ne s'attend pas à ce que la Banque du Canada descende en dessous de cette fourchette. Cela représente un ajustement important pour les Québécois et Québécoises, qui ont connu des taux directeurs en dessous de la barre des 2 % entre 2010 et 2021. D'ailleurs, 1,2 million de prêts hypothécaires à taux fixe devront être renouvelés en 2025 au Canada. Parmi ceux-ci, plus d'un million ont été contractés alors que le taux directeur était de 1 % ou moins[7].

Cela dit, plusieurs incertitudes planent sur nos marchés et notre économie. La menace de tarifs douaniers de 25 % que le président élu américain souhaite imposer sur les importations en provenance du Canada devrait, si elle se concrétisait, générer une contraction du PIB et de nouvelles pressions inflationnistes. Ainsi, la Banque du Canada

[6] Source : Banque du Canada, Rapport sur la politique monétaire – octobre 2024.
[7] Source : SCHL, Rapport sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels, automne 2024.

pourrait se retrouver dans une situation difficile où elle devrait diminuer son taux directeur pour stimuler la croissance économique tout en maintenant l'inflation sous contrôle. Comme le souligne Oxford Economics[8], le secteur de la construction serait relativement isolé des pressions inflationnistes, puisque peu des matériaux de construction utilisés au Canada sont importés des États-Unis. Autrement, ils peuvent facilement être substitués par d'autres importations. Toutefois, le secteur serait durement touché par la baisse de confiance des entreprises et des ménages, ainsi que l'incertitude économique.

1.2 Contexte démographique

1.2.1 Immigration : changement de cap à Québec et Ottawa

Depuis plusieurs années, l'accroissement naturel de la population (naissances moins décès) est devenu pratiquement nul au Québec. En effet, l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) estime qu'il deviendra négatif à partir de 2027[9]. Par conséquent, la croissance démographique provient presque exclusivement de la migration. En 2023, le Québec a enregistré un solde migratoire record de plus de 200 000 personnes. Cette augmentation s'explique principalement par l'augmentation du nombre de résident·es non permanent·es (+152 000)[10].

Toutefois, les gouvernements du Québec et du Canada ont annoncé en 2024 des changements importants à leurs politiques d'immigration, notamment parce que le taux de chômage chez les jeunes et les nouveaux arrivants était à la hausse. Parmi les régions métropolitaines de recensement (RMR) québécoises, c'est évidemment Montréal qui sera la plus affectée par ces changements, étant la principale porte d'entrée des nouveaux arrivants au Québec, soit environ trois sur quatre. L'ISQ s'attend même à une légère baisse du nombre de ménages dans la région en 2025, 2026 et 2027 en lien avec ces nouvelles mesures[11]. La croissance devrait toutefois être de retour à partir de 2028.

1.2.2 Migration interrégionale : croissance dans les régions au détriment de la métropole

La région métropolitaine de Montréal perd chaque année des milliers de résident·es au profit des autres régions du Québec, une tendance qui s'était accentuée durant la pandémie de COVID-19. Entre juillet 2022 et juin 2023, près de 30 000 Québécois et Québécoises ont emménagé dans la région contre environ 50 000 qui ont quitté la métropole, dont environ 75 % se sont établi·es dans des municipalités en dehors des RMR[12]. Ces mouvements de population favorisent donc la croissance des centres urbains régionaux de moins de 100 000 résident·es.

---

[8] Source : Policy Magazine, Harris vs. Trump: Comparing the Economic Consequences for Canada, diffusé le 18 septembre 2024.
[9] Source : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques du Québec et de ses régions, 2021-2071, Édition 2024.
[10] Les résidents non permanents sont principalement des travailleurs temporaires, des étudiants étrangers et des demandeurs d'asile. Source : Institut de la statistique du Québec, L'évolution du Québec depuis 25 ans selon les travaux de l'ISQ – La démographie, diffusé le 17 décembre 2024.
[11] Source : Institut de la statistique du Québec, Nombre de ménages privés, scénarios de base de 2024, régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec, 2021-2051, diffusé le 7 octobre 2024.
[12] Source : Institut de la statistique du Québec, Migrants internes selon la RMR d'origine, la RMR de destination et le groupe d'âge, régions métropolitaines de recensement et ensemble du Québec, diffusé le 21 mars 2024.

Parmi les autres régions métropolitaines, Gatineau est la seule qui a enregistré un solde migratoire interrégional négatif durant cette même période. La région de Drummondville est probablement celle qui bénéficie le plus de ces mouvements de population. En effet, la région demeure relativement abordable et affiche un taux de chômage faible comparativement à la moyenne québécoise, attirant donc un grand nombre de personnes. Entre juillet 2022 et juin 2023, la migration interrégionale a fait augmenter la population de la région de près de 1 %.

1.2.3 Projections démographiques : Drummondville en tête de liste

Comme mentionné ci-dessus, le nombre de ménages de la RMR de Montréal devrait légèrement diminuer dans les prochaines années. Parmi les autres régions métropolitaines, seulement Saguenay devrait également connaître une telle tendance d'ici 2027. Les RMR qui connaîtront la plus forte croissance du nombre de ménages sont Drummondville (+2,5 %) et Gatineau (+2,2 %).

TABLEAU 1 : PROJECTION DE LA CROISSANCE DES MÉNAGES

Régions métropolitaines	2024-2027		2027-2030	
RMR de Montréal	-13 667	-0,7%	+28 028	+1,4%
RMR de Québec	+7 378	+1,8%	+13 531	+3,1%
RMR de Gatineau	+3 475	+2,2%	+4 346	+2,6%
RMR de Sherbrooke	+1 839	+1,6%	+3 493	+2,9%
RMR de Trois-Rivières	+610	+0,7%	+1 686	+2,0%
RMR de Saguenay	-499	-0,6%	+311	+0,4%
RMR de Drummondville	+1 216	+2,5%	+1 677	+3,2%
Territoire hors des RMR	+14 030	+1,3%	+17 297	+1,5%

5. Source : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques du Québec et de ses régions, 2021-2071, Édition 2024.

1.2.4 Le profil des ménages en mutation

En plus des mouvements de population, d'autres tendances de fond se poursuivent, lentement, mais sûrement. Le vieillissement de la population et la réduction de la taille des ménages, deux phénomènes qui vont de pair, continuent de modifier le profil des ménages. En effet, selon l'ISQ, le nombre de personnes de 65 ans et plus aurait dépassé celui des jeunes de moins de 20 ans en 2024. Entre les recensements de 2011 et de 2021, il s'est ajouté quelque 223 000 ménages supplémentaires d'une seule personne au Québec. Cette tendance devrait se poursuivre avec le vieillissement de la population.

Évidemment, ces changements entraînent des conséquences sur les besoins en habitation. Les appartements locatifs sont appelés à accroître leur part de marché. Il est vrai que certains ménages aînés se tournent vers la copropriété, mais une récente étude de la SCHL[13] note une préférence marquée au Québec pour le marché locatif chez ces

[13] Source : SCHL, Le marché sous la loupe : Que sait-on du comportement des personnes âgées sur le marché immobilier canadien?, novembre 2023.

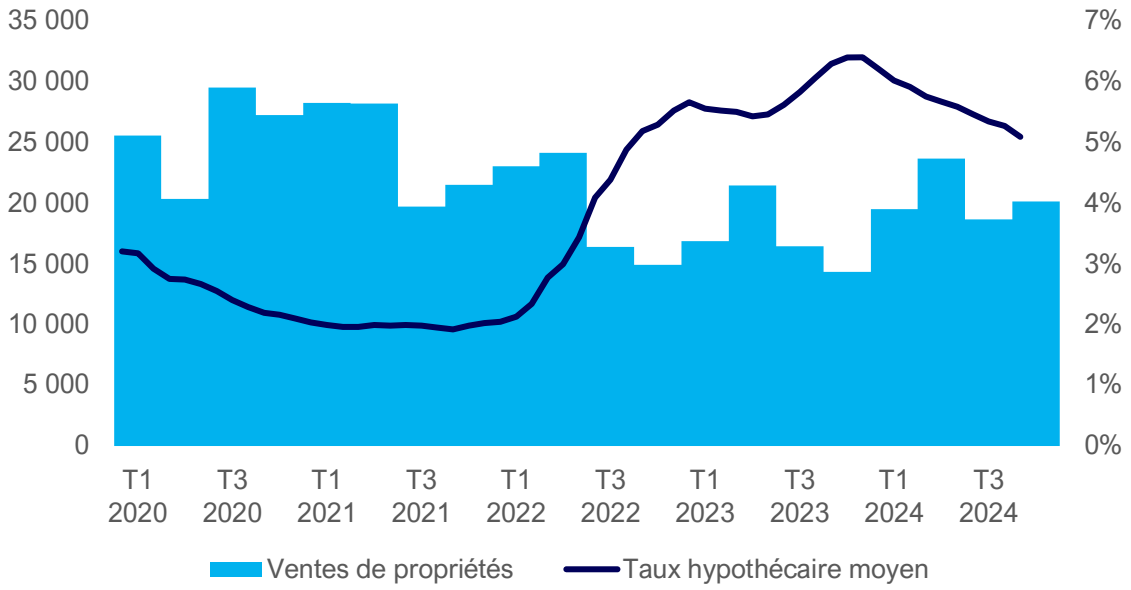
derniers comparativement au reste du Canada. Il est trop tôt pour déterminer si les hausses de loyers rendraient la copropriété plus attractive dans cette tranche d'âge.

1.3 Contexte du marché immobilier

1.3.1 Le marché de la revente reprend de la vigueur

Comme mentionné ci-dessus, la Banque du Canada a diminué son taux directeur cinq fois en 2024, dont deux baisses de 0,5 point de pourcentage en octobre et en décembre dernier. Ces diminutions ont été suivies de baisses des taux hypothécaires demandées par les institutions financières, permettant ainsi une reprise du marché de la revente de propriété. Le plus récent rapport de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec note une hausse du nombre de ventes de maisons unifamiliales et d'unités en copropriété, une tendance qui s'est accélérée au quatrième trimestre de 2024[14]. Le prix médian des propriétés continue de grimper, mais à un rythme beaucoup moins rapide qu'en 2021.

Figure 5 : Évolution du marché de la revente au Québec



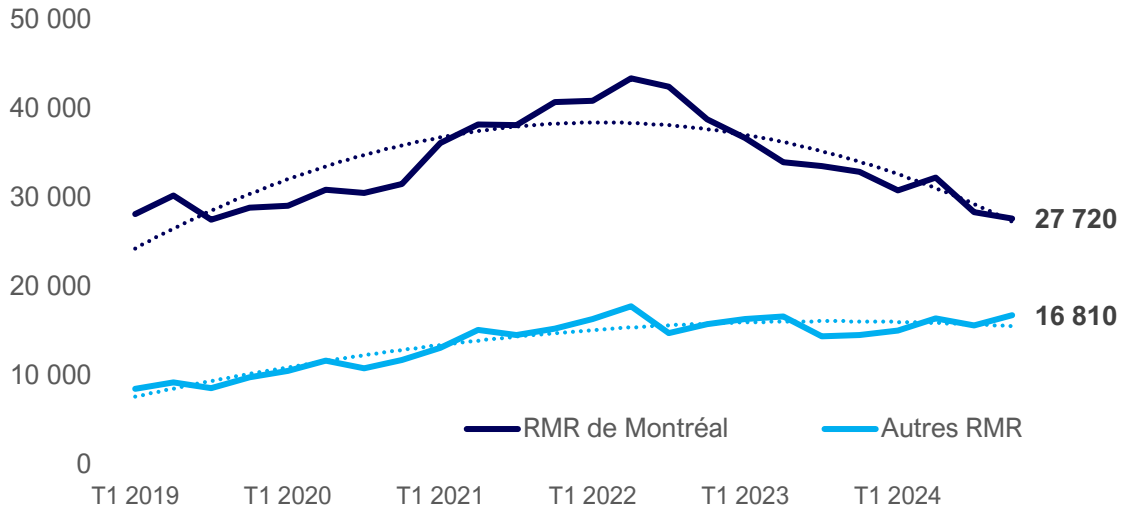
6. Le taux hypothécaire moyen correspond au taux d'intérêt demandés sur les nouveaux prêts hypothécaires. Source : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec, Baromètre résidentiel, Province de Québec, 4e trimestre 2024, diffusé le 14 janvier 2025, et Statistique Canada, Tableau 10-10-0006-01, Avances de fonds, encours des prêts, et taux d'intérêt pour prêts nouveaux et existants, Banque du Canada, diffusé le 17 décembre 2024.

[14] Source : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec, Baromètre résidentiel, Province de Québec, 4e trimestre 2024, diffusé le 14 janvier 2025.

1.3.2 Combien de logements pouvons-nous construire au Québec?

La hausse des coûts de construction et des taux d'intérêt a mis à mal le secteur de la construction neuve au Québec. En 2023, nous avons connu la deuxième pire baisse des mises en chantier depuis 1955 et malgré la reprise en 2024, les mises en chantier demeurent bien en dessous des niveaux observés de 2020 à 2022. Plusieurs indicateurs signalent une capacité d'augmenter les mises en chantier au cours des prochaines années. Le nombre de postes vacants en construction a fortement diminué, passant d'un niveau record de 17 270 au deuxième trimestre de 2022 à 7 385 au troisième trimestre de 2024[15]. Durant le même intervalle, l'inventaire d'unités en construction est passé de plus de 61 000 à près de 44 500, soit une diminution de 27 %. Cette diminution s'explique principalement par le ralentissement des mises en chantier dans la RMR de Montréal, alors qu'on observe plutôt un nombre stable d'unités en construction dans le reste du Québec.

Figure 6 : Inventaire d'unités en construction au Québec



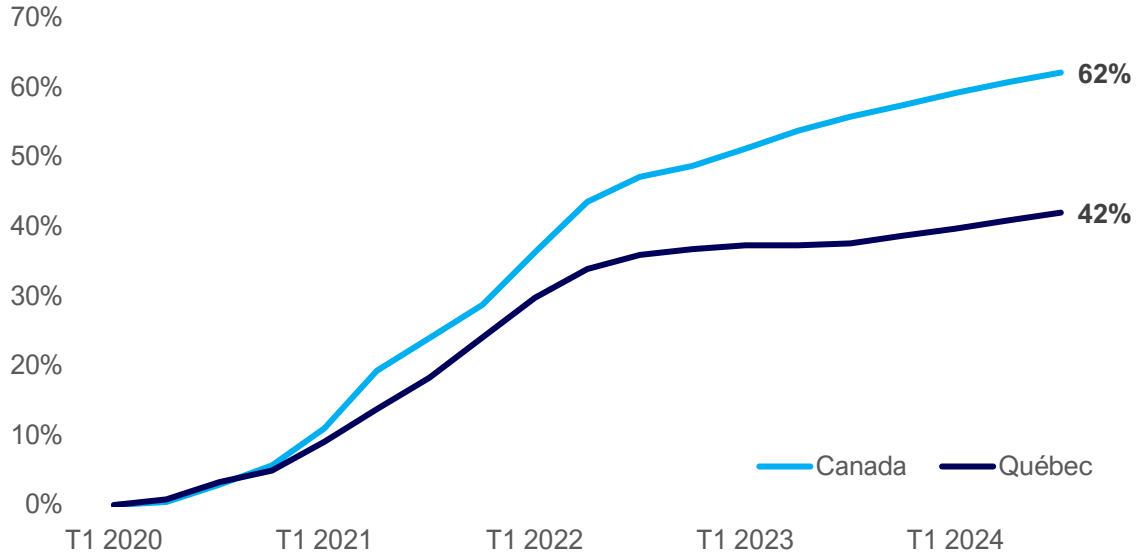
7. Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2025.

1.3.3 Les coûts de construction se stabilisent

Après avoir augmenté de près de 20 % en 2021, les coûts de construction résidentielle au Québec se sont stabilisés ces trois dernières années. Selon l'indice des prix de la construction des bâtiments résidentiels, les coûts de construction ont augmenté de 3,2 % entre le troisième trimestre de 2023 et le troisième trimestre de 2024[16]. L'augmentation a été très similaire pour les immeubles d'appartements (+3,3 %) et les maisons individuelles (2,9 %). De plus, lorsque l'on se compare à la moyenne canadienne, on note que les coûts de construction ont moins augmenté au Québec depuis le début de la pandémie.

[15] Source : Institut de la statistique du Québec, Les postes vacants au Québec par trimestre, diffusé le 18 décembre 2024.
[16] Source : Statistique Canada, Tableau 18-10-0289-01, Indices des prix de la construction de bâtiments, selon le type d'immeuble et la division, diffusé le 5 novembre 2024.

Figure 7 : Indice des prix de la construction de bâtiments résidentiels



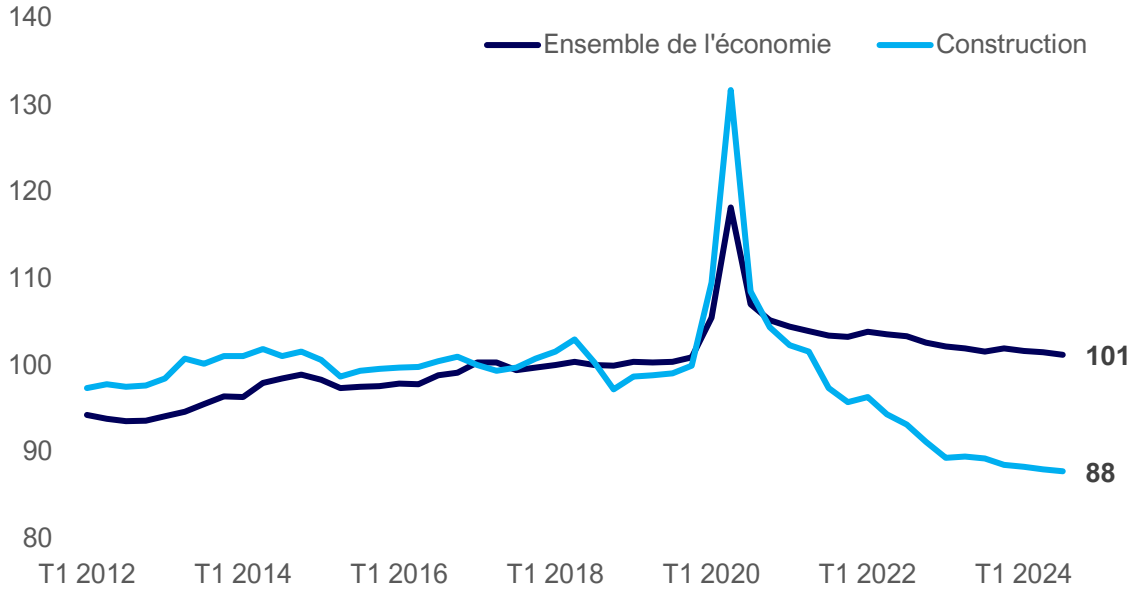
8. Source : Statistique Canada. Tableau 18-10-0289-01, Indices des prix de la construction de bâtiments, selon le type d'immeuble et la division, diffusé le 5 novembre 2024.

Toutefois, la convention collective du secteur de la construction sera renouvelée en 2025. L'APCHQ et l'Alliance syndicale ont échangé leur cahier d'offres et de demandes en novembre dernier, mettant ainsi à jour les sujets primordiaux qui seront traités lors des rencontres de négociation. Quoiqu'il soit trop tôt au moment de la rédaction pour évaluer l'impact de la nouvelle entente sur les coûts de construction résidentielle, les représentants syndicaux ont fait plusieurs demandes en lien avec les salaires, les frais de déplacement et les indemnités[17], laissant présager une hausse des coûts de main-d'œuvre.

Un autre enjeu important pour les entrepreneur·es en construction résidentielle est la diminution de la productivité du secteur ces dernières années. Cette tendance suppose qu'il faudra un nombre croissant de travailleurs et travailleuses simplement pour maintenir le niveau de mises en chantier au Québec. C'est d'autant plus préoccupant si l'on considère qu'environ 20 % de la main-d'œuvre est âgée de 55 ans et plus et prendra sa retraite dans les prochaines années[18].

[17] Vous pouvez suivre l'évolution des négociations sur notre site Négociations 2025-2029 | APCHQ.
[18] Source : Statistique Canada, Tableau 14-10-0023-01, Caractéristiques de la population active selon l'industrie, données annuelles, diffusé le 10 janvier 2025.

Figure 8 : Productivité du travail par secteur au Canada



9. Indice : 2017 = 100. Source : Statistique Canada, Tableau 36-10-0207-01, Indices de la productivité du travail et des mesures connexes, selon les industries du secteur des entreprises, désaisonnalisées, diffusé le 4 décembre 2024.

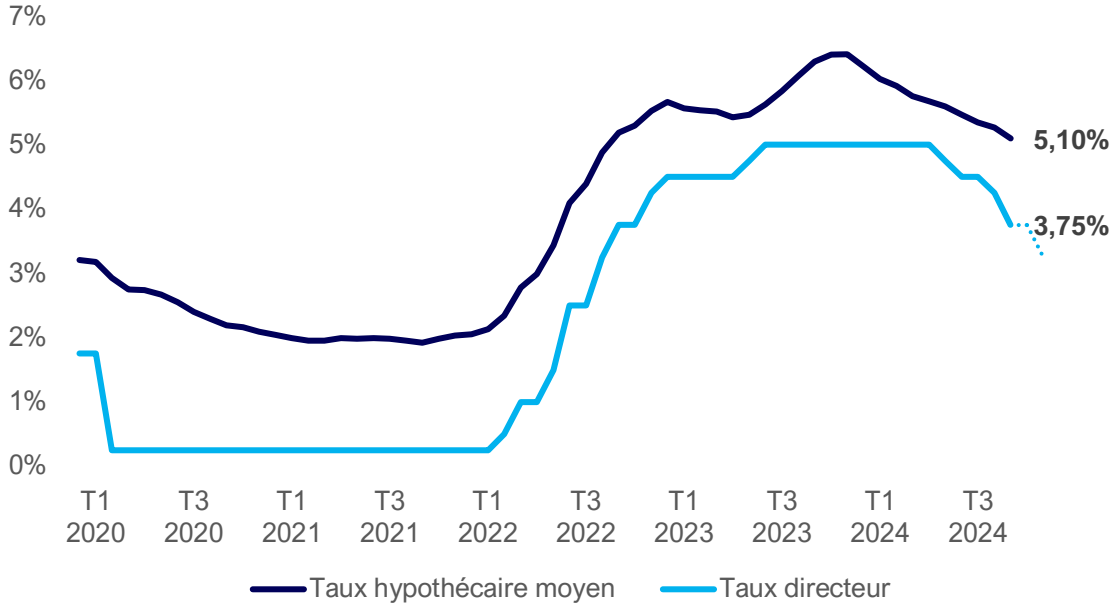
La préfabrication permet d'accroître la productivité du secteur de la construction résidentielle, mais demeure peu utilisée. À terme, des économies d'échelle pourraient être réalisées, aidant ainsi à stabiliser les coûts de construction, en plus de réduire l'empreinte environnementale du secteur[19].

1.3.4 L'accession à la propriété toujours difficile malgré les baisses du taux directeur

La hausse des taux hypothécaires en 2022 et 2023 a accentué la crise de l'habitation au Québec. Selon l'indice d'accessibilité à la propriété de la RBC, acheter une propriété au Québec pour un ménage moyen n'a jamais été aussi difficile au cours des 30 dernières années[20]. C'est notamment le cas pour les premiers acheteurs qui peinent à économiser pour leur mise de fonds, entre autres parce que les loyers sont de plus en plus dispendieux. L'anticipation des baisses du taux directeur de la Banque du Canada a fait baisser les taux hypothécaires demandés par les institutions financières, mais elle risque aussi de stimuler la demande.

[19] Source : Gouvernement du Canada, Consultation : Développer une stratégie industrielle pour la construction résidentielle, diffusé le 19 août 2024.
[20] La crise économique du début des années 1990 avait rendu l'accès à la propriété plus difficile que ce que l'on observe actuellement. Toutefois, la situation s'était résorbée rapidement, alors que la crise actuelle n'est pas liée aux cycles économiques. Source : Banque Royale du Canada, Homebuyers get some affordability relief but strains endure, diffusé le 20 décembre 2024.

Figure 9 : Évolution des taux hypothécaires au Canada



10. Source : Statistique Canada, Tableau 10-10-0006-01, Avances de fonds, encours des prêts, et taux d'intérêt pour prêts nouveaux et existants, Banque du Canada, diffusé le 17 décembre 2024.

Le taux de propriété au Québec a diminué pour la première fois entre 2016 et 2021, passant de 61,3 % à 59,9 %[21]. Cette diminution affecte tous les groupes d'âge, mais elle est particulièrement notable chez les jeunes de 25 à 34 ans, parmi lesquels le taux a diminué de 1,8 point de pourcentage. L'entrée en vigueur de nouvelles règles hypothécaires en 2024 devrait améliorer l'accès à la propriété pour certaines personnes, notamment la prolongation de la période d'amortissement des prêts hypothécaires à 30 ans pour les premiers acheteurs et premières acheteuses. Toutefois, considérant le contexte économique actuel, le taux de propriété risque d'avoir diminué à nouveau dans le prochain recensement en 2026 malgré ces nouvelles règles.

[21] Voir APCHQ – Baisse du taux de propriété au Québec : pourquoi faut-il inverser la tendance?

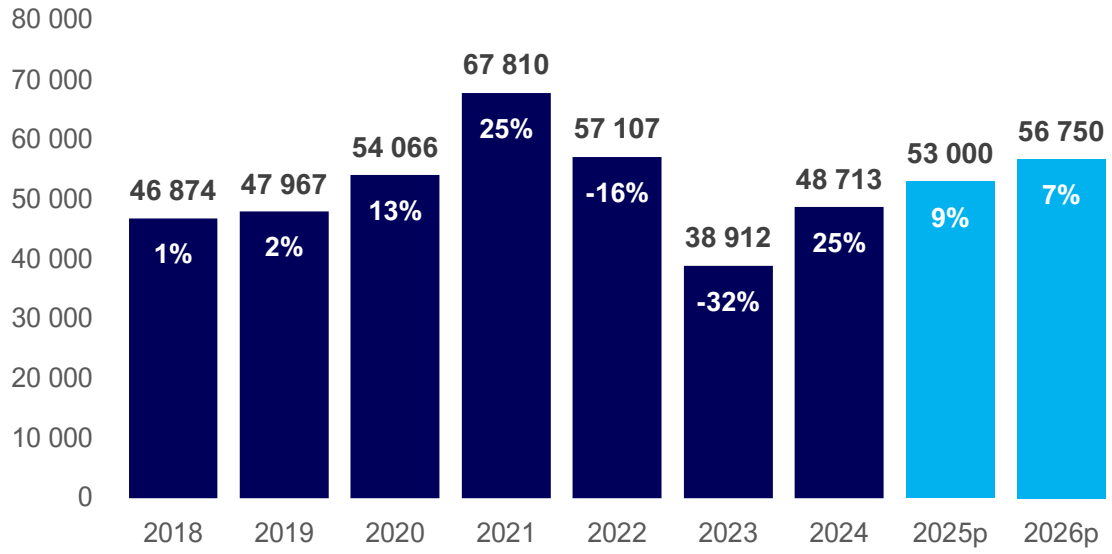
2. Prévisions des mises en chantier provinciales

2.1 La reprise se poursuivra en 2025 et 2026, mais demeure insuffisante pour rétablir l'abordabilité

Après une année difficile en 2023, avec la deuxième pire baisse des mises en chantier depuis 1955 au Québec, l'année 2024 a été marquée par une reprise soutenue. La SCHL estime que près de 49 000 logements ont été mis en chantier à travers le Québec l'année dernière, une hausse de 25 % par rapport à 2023[22]. Cette reprise est observable à travers le Québec, avec des taux variants entre 6 % dans la région de Saguenay et 64 % dans la région de Drummondville. Toutefois, le nombre total de mises en chantier en 2024 est inférieur aux niveaux observés durant la période de 2020 à 2022.

Avec la stabilisation des coûts de construction et de financement des projets, la diminution des taux hypothécaires et une demande croissante pour du logement locatif, nous anticipons que la reprise observée en 2024 se poursuivra au cours des deux prochaines années. C'est d'ailleurs au Québec que les promoteurs immobiliers sont le plus optimistes selon la SCHL[23]. Toutefois, les nouvelles mesures en matière d'immigration et l'incertitude économique liée à l'élection de Donald Trump à la présidence américaine modéreront le marché de la construction neuve. Nous anticipons une croissance de 9 % des mises en chantier en 2025 et de 7 % en 2026.

Figure 10 : Mises en chantier résidentielles
Province de Québec

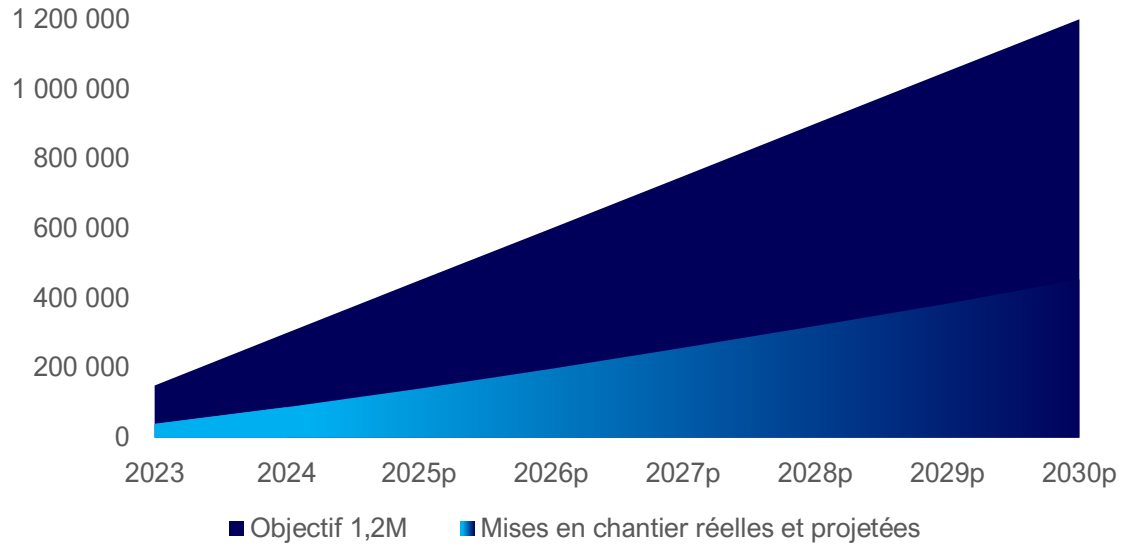


11. Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2025, et prévisions de l'APCHQ.

[22] Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2025.
[23] Source : SCHL, Les promoteurs d'immeubles locatifs sont plus optimistes malgré les difficultés persistantes, diffusé le 19 novembre 2024.

Selon les plus récentes estimations de la SCHL[24], il faudrait construire 1,2 million de nouveaux logements entre 2023 et 2030, inclusivement, au Québec pour rétablir l'abordabilité. En 2023 et 2024, nous avons cumulé un important retard, faisant en sorte qu'il faudrait maintenant quadrupler les mises en chantier d'ici 2030 pour atteindre cet objectif. Nos projections pour les années 2025 et 2026 indiquent que l'écart continuera de se creuser au cours des deux prochaines années.

Figure 11 : Un nombre insuffisant de mises en chantier pour rétablir l'abordabilité



12. Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2025, et prévisions de l'APCHQ.

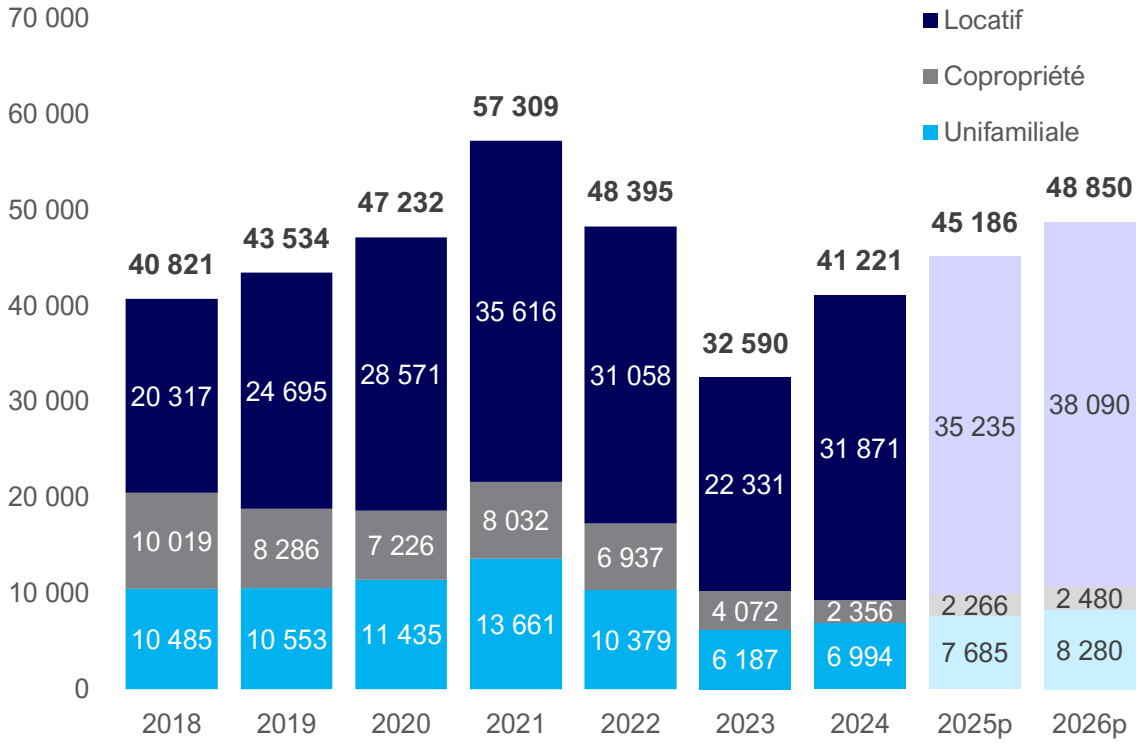
2.2 La reprise ne sera pas la même pour tous les marchés

La prochaine section se concentre sur la performance des trois marchés visés, soit le logement locatif[25], la maison unifamiliale et la copropriété. La SCHL publie des données sur ces marchés uniquement pour les centres urbains de 10 000 résident·es et plus. Nous ferons donc abstraction des mises en chantier dans les régions rurales dans cette section.

Les mises en chantier de logements locatifs devraient continuer de dominer le secteur de la construction résidentielle, comme c'est le cas depuis 2015. La proportion que représente chaque marché devrait rester similaire à celle observée en 2024.

[24] Cette estimation provient d'une étude de la SCHL publiée en septembre 2023. Bien des choses ont changé depuis, comme les nouveaux seuils d'immigration au Québec et au Canada, ainsi que l'élection de M. Trump à la Maison-Blanche. Nous attendons la prochaine mise à jour de l'étude. Pénurie de logements au Canada – Mise à jour sur la quantité de logements nécessaire d'ici 2030.
[25] Le logement locatif inclut les coopératives d'habitation.

Figure 12 : Mises en chantier selon le marché visé
Province de Québec (centres de 10 000 habitant·es et plus)



13. Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2025, et prévisions de l'APCHQ.

2.2.1 La construction locative : un nouveau record en vue

La stabilisation des coûts de construction et la diminution des coûts de financement continueront de favoriser ce segment du marché résidentiel, notamment dans un contexte de vieillissement de la population et d'accession difficile à la propriété. Même dans la région métropolitaine de Montréal où la population est appelée à diminuer dans les prochaines années, le marché locatif demeure serré compte tenu du déséquilibre entre l'offre et la demande, ce qui ouvre la porte à de nouveaux projets.

La SCHL estime que le taux d'inoccupation du marché locatif québécois est passé de 1,3 % à l'automne 2023 à 1,8 % à la même période en 2024[26]. En comparaison, le nombre total de logements locatifs au Québec a augmenté de 4 % durant le même intervalle. Ainsi, les nouvelles constructions ont permis de réduire la tension sur le marché locatif. Il est à noter qu'on observe un taux d'inoccupation plus élevé dans les constructions récentes : le taux est de 2,5 % dans les logements construits depuis l'année 2000 et de 1,6 % dans les logements construits auparavant.

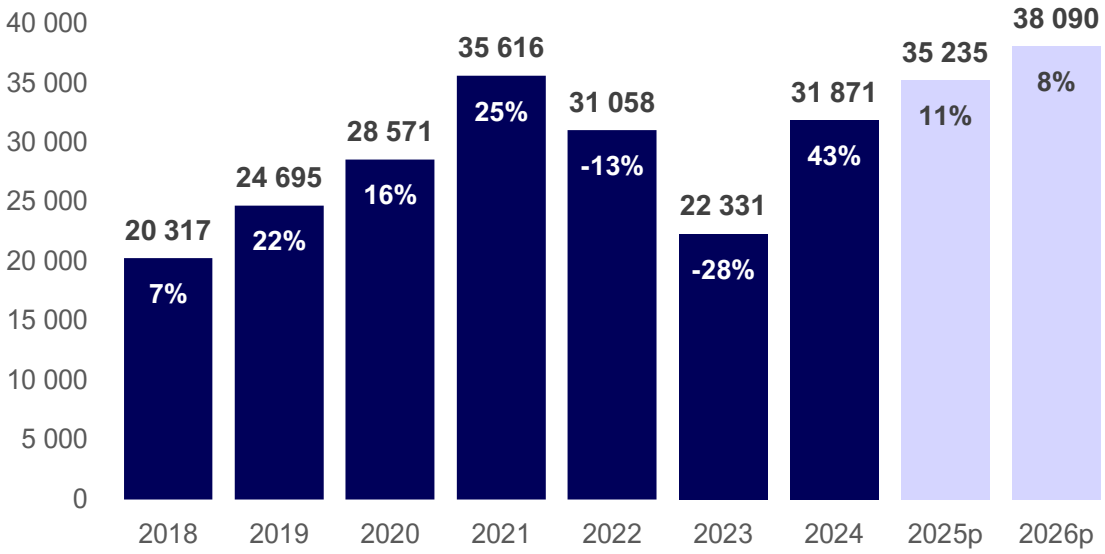
[26] Source : SCHL, Rapport sur le marché locatif, automne 2024, diffusé le 17 décembre 2024.

Les multiples mesures du gouvernement fédéral pour favoriser la construction de logements locatifs ont compensé en partie la hausse des coûts de financement des projets. On note parmi celles-ci l'exemption de la TPS sur les nouvelles constructions locatives et le programme APH Select de la SCHL. Ces avantages sont si importants que plusieurs projets en copropriété voués à être annulés par manque de rentabilité ont été sauvés par leur conversion en projets locatifs.

Nous anticipons la mise en chantier de plus de 35 000 logements locatifs en 2025, une hausse de 11 % par rapport à l'année dernière. Pour l'année 2026, nous estimons un niveau record de mises en chantier avec environ 38 000 nouvelles unités locatives comparativement à environ 35 600 en 2021[27].

Figure 13 : Mises en chantier de logements locatifs

Province de Québec (centres urbains de 10 000 habitant·es et plus)



14. Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2025, et prévisions de l'APCHQ.

2.2.2 Légère embellie pour la construction de maisons unifamiliales

Depuis de nombreuses années, la proportion des maisons unifamiliales sur l'ensemble des mises en chantier diminuait progressivement. Cette tendance était particulièrement forte dans la région métropolitaine de Montréal où le coût des terrains a fortement augmenté. La maison unifamiliale a vu son nombre de mises en chantier chuter de manière brutale en 2022 et 2023. Néanmoins, on note une légère reprise en 2024 qui devrait se poursuivre dans les années à venir, notamment par la prolongation de la période d'amortissement hypothécaire à 30 ans pour les nouvelles constructions, entrée en vigueur en décembre 2024.

La maison est préférée aux appartements par les Québécois et Québécoises. On remarque un nombre croissant de transactions sur le marché de la revente, qui est

[27] La SCHL compile les mises en chantier par marché visé depuis 1990.

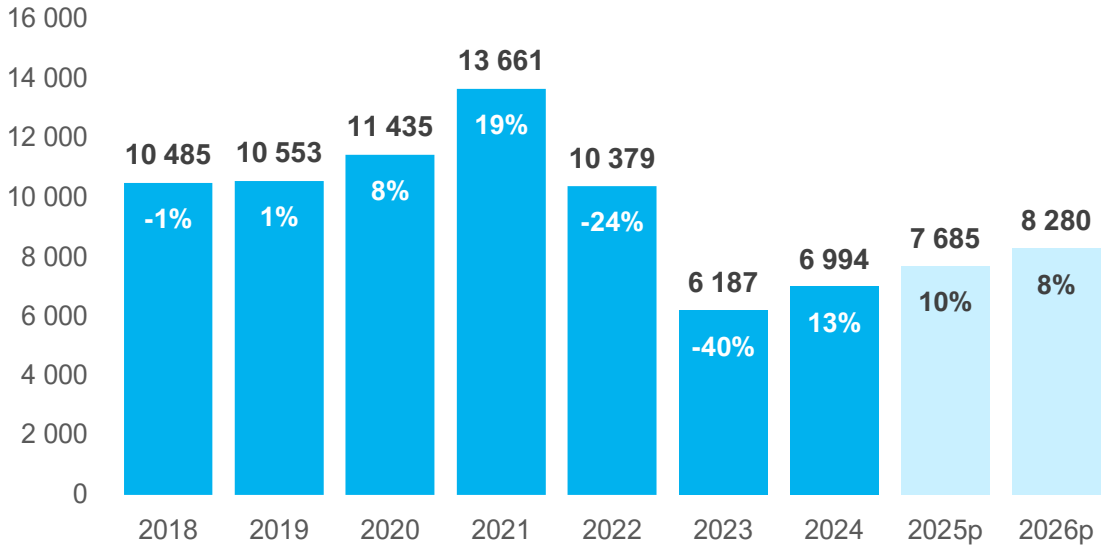
fortement à l'avantage des vendeurs[28]. En 2024, le nombre de maisons vendues au Québec a augmenté de 19 % par rapport à l'année précédente.

Le prix des nouvelles constructions unifamiliales est très élevé. Le prix médian d'une maison neuve individuelle et vendue au quatrième trimestre de 2024 était de 655 000 $[29], auquel on doit ajouter les taxes de vente fédérale et provinciale. On pourrait donc s'attendre à une plus grande diversité de maisons mises en chantier dans le futur, avec plus de maisons jumelées ou en rangée.

En contrepartie, pour les ménages qui rêvent d'avoir plus d'espace, le choix de s'éloigner des grands centres et d'aller en région où les terrains sont bien moins dispendieux est facilité par le télétravail. Cela nourrit une certaine demande pour des maisons neuves dans les banlieues éloignées et les plus petits centres urbains. Toutefois, cette tendance n'est pas suffisante pour contrebalancer la baisse des mises en chantier de ce type de propriété dans les grands centres. Ainsi, malgré la légère recrudescence prévue au cours des deux prochaines années, le nombre de mises en chantier de maisons unifamiliales demeurera très faible d'un point de vue historique. Nous anticipons environ 7 700 nouvelles maisons en 2025 et près de 8 300 en 2026.

Figure 14 : Mises en chantier de maisons unifamiliales

Province de Québec (centres urbains de 10 000 habitant·es et plus)



15. Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2025, et prévisions de l'APCHQ.

[28] Selon les données de 2024 sur les ventes et les inscriptions en vigueur, il prendrait environ 3 mois pour écouler l'ensemble des propriétés mises en vente. On estime qu'un marché est équilibré lorsqu'il prendrait entre 8 et 10 mois pour écouler toutes les propriétés inscrites. Source : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec, Baromètre résidentiel, Province de Québec, 4e trimestre 2024, diffusé le 14 janvier 2025.

[29] Source : SCHL, Relevé des logements écoulés sur le marché, diffusé le 16 janvier 2025.

2.2.3 La copropriété a du plomb dans l'aile

Le marché de la copropriété au Québec est principalement dicté par la région de Montréal. Celle-ci représente environ 80 % des mises en chantier annuelles pour ce segment du marché résidentiel[30]. Les mises en chantier pour ce type de logements ont fortement diminué dans la métropole puisque l'inventaire d'unités invendues ne cesse d'augmenter. En décembre 2024, on dénombrait plus de 1 600 unités complétées et toujours invendues dans la RMR de Montréal[31]. C'est sans compter toutes les unités invendues actuellement en construction. Comme mentionné ci-dessus, de nombreux projets en copropriété ont été convertis en projets locatifs, faute d'acheteurs et d'acheteuses potentiel·les. Cette tendance n'est pas unique à Montréal, les mises en chantier ont également diminué à Toronto et Vancouver.

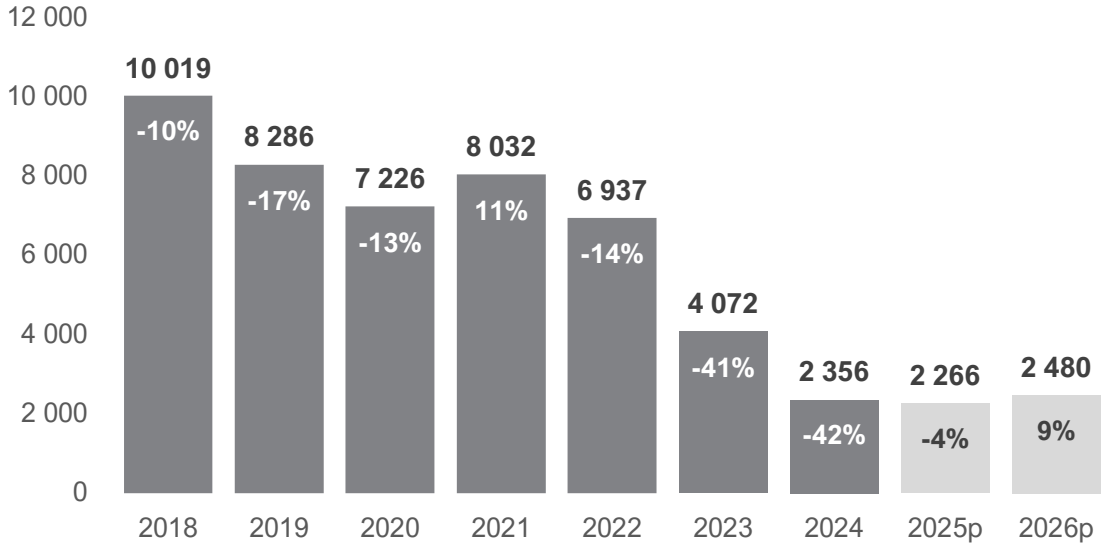
Comparativement à la maison unifamiliale et au logement locatif, la copropriété représente un risque accru pour les prêteurs qui ont fortement resserré les conditions de financement des projets résidentiels. Pour démarrer la construction, il faut vendre une proportion minimale des unités lors de la prévente, ce que beaucoup de promoteurs ont de la difficulté à réaliser dans le contexte actuel. Atteindre cette proportion n'est toutefois pas un gage de succès. Certains projets ont été convertis en projets locatifs en cours de construction.

Avec la hausse des coûts de construction et de financement, les promoteurs ont dû compresser les superficies habitables. Ces petites unités sont moins intéressantes dans la perspective de l'acquisition d'une propriété que dans celle de la location temporaire. Les nouveaux projets en copropriété qui vont de l'avant offrent généralement un nombre d'unités restreint à des prix concurrentiels avec le marché de la revente.

À l'instar du marché de la revente de maisons unifamiliales, le nombre de ventes d'unités en copropriété a augmenté plus rapidement que les inscriptions en vigueur[32]. Le resserrement du marché de la revente et l'assouplissement des règles hypothécaires pour les premiers acheteurs et premières acheteuses et les nouvelles constructions devraient aider à écouler les unités neuves invendues, mais nous nous attendons tout de même à une autre baisse des mises en chantier en 2025, notamment dans la région métropolitaine de Montréal, avec un total de 2 266 nouvelles unités. Nous anticipons une reprise du marché à partir de 2026, avec environ 2 480 mises en chantier.

[30] Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2025.
[31] Source : SCHL, Relevé des logements écoulés sur le marché, diffusé le 16 janvier 2025.
[32] Source : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec, Baromètre résidentiel, Province de Québec, 4e trimestre 2024, diffusé le 14 janvier 2025.

Figure 16 : Mises en chantier de logements en copropriété
Province de Québec (centres urbains de 10 000 habitant·es et plus)



16. Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2025, et prévisions de l'APCHQ.

RÉGIONS URBAINES ET RURALES

La SCHL ne recense pas systématiquement les mises en chantier dans les régions rurales (moins de 10 000 habitant·es). Elle produit plutôt des estimations trimestrielles à partir d'un échantillonnage.

Ces estimations laissent voir de fortes augmentations des mises en chantier résidentielles dans les régions rurales en 2020 (+54 %) et en 2021 (+56 %), sans doute à cause de la conjonction entre la pandémie, les possibilités de télétravail et une meilleure abordabilité. L'effervescence de la construction dans les régions rurales s'est elle aussi estompée dans les années suivantes. Selon notre scénario prévisionnel, les mises en chantier en dehors des centres urbains atteindront 7 800 unités en 2025, puis 7 900 unités en 2026.

TABLEAU 2 : MISES EN CHANTIER RÉSIDENTIELLES – QUÉBEC

Année	Centres urbains		Régions rurales		Total	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
2019	43 534	+7%	4 433	-27%	47 967	+2%
2020	47 232	+8%	6 834	+54%	54 066	+13%
2021	57 309	+21%	10 501	+54%	67 810	+25%
2022	48 395	-16%	8 712	-17%	57 107	-16%
2023	32 590	-33%	6 322	-27%	38 912	-32%
2024	41 221	+26%	7 492	+19%	48 713	+25%
2025p	***45 186***	***+10%***	***7 814***	***+4%***	***53 000***	***+9%***
2026p	***48 850***	***+8%***	***7 900***	***+1%***	***56 750***	***+7%***

17. Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2025, et prévisions de l'APCHQ.

3. Prévisions des mises en chantier par région métropolitaine de recensement

3.1.1 Montréal : des défis à géométrie variable dans la métropole

Après avoir connu sa pire année en 2023 en plus de 20 ans, la région métropolitaine de Montréal a connu une reprise dans le domaine de la construction résidentielle en 2024. Celle-ci est toutefois à géométrie variable : l'agglomération de Longueuil (+171 %) et le reste de la Rive-Sud (+32 %) ainsi que Laval (+34 %) ont connu des hausses substantielles, alors que la reprise est timide sur la Rive-Nord (7 %). L'agglomération de Montréal a quant à elle connu une baisse de 14 % des mises en chantier en 2024. On remarque aussi que la hausse des mises en chantier est concentrée dans le marché locatif, contrairement au marché de la copropriété qui a connu une autre baisse pour atteindre le plus bas niveau observé dans la région depuis au moins 1998[33].

Les projections démographiques pour les prochaines années tempéreront la reprise des mises en chantier au cours des prochaines années dans la région, comparativement à un scénario de forte croissance démographique alimentée par la migration internationale. Toutefois, les besoins en habitation demeurent grands dans la métropole, permettant encore à de nombreux projets résidentiels d'aller de l'avant. Une étude récente suggère que les promoteurs immobiliers dans la région ont un intérêt marqué pour la transformation de propriétés commerciales en développement immobilier à usage mixte[34]. Dans de tels projets, on retrouve des espaces commerciaux aux étages inférieurs avec des appartements locatifs ou en copropriété aux étages supérieurs. On peut penser, entre autres, aux projets de réaménagement de la Place Versailles, du Mail Champlain et du Carrefour Laval.

La vaste majorité des logements mis en chantier en 2024 sont des unités locatives. C'est d'ailleurs dans la région métropolitaine de Montréal qu'on dénombre le plus grand nombre de nouveaux logements locatifs livrés à travers le Canada l'année dernière. L'offre locative a augmenté de plus de 20 000 unités, faisant ainsi passer le taux d'inoccupation de 1,5 % en 2023 à 2,1 % en 2024[35]. Ici encore, on observe une variation importante d'un sous-secteur à l'autre. Par exemple, on observe un taux d'inoccupation de 5,2 % au centre-ville de Montréal[36] contre 1,8 % dans le reste de la ville. Malgré une hausse significative de l'offre, la pression sur les loyers demeure énorme. La SCHL estime que les loyers pour les logements de deux chambres à coucher ont augmenté en moyenne de 18,7 % lors d'un changement de locataire en 2024, comparativement à 18,9 % l'année précédente.

Le marché de la copropriété connaît des temps difficiles. À la fin de 2024, la SCHL dénombrait plus de 1 600 unités complétées et invendues, dont près de la moitié se situe dans l'arrondissement Ville-Marie[37]. Avec près de 6 800 unités actuellement en construction, le nombre d'unités invendues et construites risque de continuer d'augmenter

---

[33] Les données annuelles sur les mises en chantier de la RMR de Montréal par marché visé sont disponibles pour la période de 1998 à 2024.
[34] Source : PwC Canada et Urban Land Institute, Nouvelles tendances dans le marché immobilier canadien en 2025.
[35] Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs 2024.
[36] Le centre-ville de Montréal correspond ici à la portion de l'arrondissement Ville-Marie située à l'ouest de la rue Atateken.
[37] Source : SCHL, Relevé des logements écoulés sur le marché, diffusé le 16 janvier 2025.

en 2025. Le risque associé au marché et le faible écoulement d'unités ont incité plusieurs promoteurs à convertir leurs projets en développements locatifs. Comme mentionné ci-dessus, nous anticipons une autre baisse des mises en chantier de logements en copropriété en 2025, qui sera suivie d'une reprise en 2026.

Malgré la hausse des mises en chantier de maisons unifamiliales en 2024, le niveau observé demeure bien en dessous de la moyenne historique. L'année dernière, il s'est construit dans la RMR montréalaise environ 1 900 nouvelles maisons, comparativement à la moyenne de 4 400 entre 2013 et 2022. Avec la hausse des prix des terrains, les maisons unifamiliales neuves se vendent à des prix de plus en plus élevés. En 2024, le prix médian pour une maison neuve a atteint 735 000 $, comparativement à 415 000 $ en 2019. Toutefois, ce segment du marché résidentiel est moins risqué, puisque la construction suit l'évolution des ventes. De plus, le nombre d'unités complétées invendues est beaucoup moins significatif, avec environ 440 maisons neuves invendues prêtes à l'habitation en décembre 2024.

Malgré le ralentissement important de la croissance démographique et la faiblesse du marché de la copropriété, nous nous attendons à une croissance timide des mises en chantier cette année et en 2026, avec des hausses de 8 % et 6 %, respectivement.

TABLEAU 2 : MISES EN CHANTIER RÉSIDENTIELLES – RMR DE MONTRÉAL

Année	Unifamiliale		Copropriété		Locatif		Total	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
2019	4 435	-5%	7 436	-16%	13 241	+15%	25 112	+0%
2020	4 531	+2%	6 789	-9%	15 954	+20%	27 274	+9%
2021	5 063	+12%	7 254	+7%	20 026	+26%	32 343	+19%
2022	3 160	-38%	6 198	-15%	14 791	-26%	24 149	-25%
2023	1 593	-50%	3 842	-38%	9 800	-34%	15 235	-37%
2024	1 888	+19%	1 869	-51%	13 813	+41%	17 570	+15%
2025p	***2 075***	***+10%***	***1 725***	***-8%***	***15 200***	***+10%***	***19 000***	***+8%***
2026p	***2 250***	***+8%***	***1 800***	***+5%***	***16 100***	***+6%***	***20 150***	***+6%***

18. Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2025, et prévisions de l'APCHQ.

3.1.2 Québec : le marché demeure serré dans la capitale nationale

La région métropolitaine de Québec a le vent dans les voiles. Selon les projections démographiques de l'ISQ, il s'agit de la région qui accueillera le plus de nouveaux résidents et de nouvelles résidentes d'ici 2027, avec près de 2 500 nouveaux ménages annuellement. Cette tendance s'explique entre autres par le nombre important de Québécois et Québécoises qui emménagent dans la région. Encore selon l'ISQ, la région de Québec est celle qui affichera le plus important solde migratoire interrégional au cours des prochaines années.

Cette croissance démographique risque donc de mettre une pression importante sur le marché de l'habitation dans la région. Malgré un nombre élevé d'unités locatives livrées

en 2024, le taux d'inoccupation du marché locatif est resté à 0,9 %. Avec Trois-Rivières, Québec affiche le taux le plus bas parmi les régions métropolitaines de la province[38].

Après une année difficile en 2023, on observe une reprise importante des mises en chantier dans la région de Québec. Cette hausse s'explique en partie par la performance de Lévis, où les mises en chantier ont presque doublé en 2024[39]. La municipalité est toutefois confrontée à des problèmes importants d'infrastructures, qui la forcent à adopter un moratoire sur la construction dans deux grands secteurs. Bien qu'on observe une reprise timide de la construction résidentielle dans la Ville de Québec, celle-ci représente tout de même près de la moitié des mises en chantier de la région en 2024.

Considérant la croissance démographique soutenue et le vieillissement de la population de la région, la demande pour des logements locatifs demeurera forte au cours des prochaines années. Les maisons neuves dans la région sont relativement abordables, notamment en comparaison à de plus petits centres comme Sherbrooke et Trois-Rivières, ce qui soutiendra la construction de nouvelles propriétés[40]. Finalement, un récent rapport mentionnait que les promoteurs immobiliers de la région ont peu d'intérêt pour la copropriété relativement au marché locatif[41]. Le nombre d'unités en copropriété a toutefois presque doublé en 2024 par rapport à l'année précédente, démontrant donc le besoin pour une grande diversité dans l'offre de logements.

En somme, nous anticipons une hausse de 11 % des mises en chantier cette année et de 9 % en 2026.

TABLEAU 3 : MISES EN CHANTIER RÉSIDENTIELLES – RMR DE QUÉBEC

Année	Unifamiliale		Copropriété		Locatif		Total	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
2019	1 395	0%	395	+17%	4 413	+22%	6 203	+16%
2020	1 564	+12%	140	-65%	5 009	+14%	6 713	+8%
2021	2 050	+31%	292	+109%	7 047	+41%	9 389	+40%
2022	1 811	-12%	130	-55%	6 349	-10%	8 290	-12%
2023	955	-47%	84	-35%	3 970	-37%	5 009	-40%
2024	1 033	+8%	237	+182%	5 635	+42%	6 905	+38%
2025p	***1 120***	***+8%***	***260***	***+10%***	***6 300***	***+12%***	***7 680***	***+11%***
2026p	***1 190***	***+6%***	***280***	***+8%***	***6 925***	***+10%***	***8 395***	***+9%***

19. Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2025, et prévisions de l'APCHQ.

3.1.3 Gatineau : les répercussions de la crise de l'habitation à Ottawa

La région métropolitaine de Gatineau[42] est unique en son genre. Quatrième plus grande ville au Québec en termes de population, elle est aussi la principale banlieue d'Ottawa. Cette proximité géographique à la capitale canadienne, la présence de plusieurs bureaux

[38] Les RMR de Québec et de Trois-Rivières affichent toutes deux un taux d'inoccupation de 0,9 % à l'automne 2024. Les autres RMR affichent toutes des taux plus élevés. Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs 2024.
[39] Selon la SCHL, les mises en chantier pour la Ville de Lévis ont augmenté de 87 % en 2024.
[40] Selon la SCHL, le prix médian des maisons neuves vendues en 2024 était de 400 000 $ dans la RMR de Québec, 427 500 $ dans la RMR de Sherbrooke et 485 000 $ dans la RMR de Trois-Rivières.
[41] Source : PwC Canada et Urban Land Institute, Nouvelles tendances dans le marché immobilier canadien en 2025.
[42] Portion québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau.

du gouvernement fédéral et l'habitation abordable relativement à sa voisine attirent de nombreux Ottaviens depuis plusieurs années. Gatineau est la région métropolitaine avec le plus important solde migratoire interprovincial au Québec[43]. Cette caractéristique devrait maintenir la croissance démographique de la région au cours des prochaines années malgré la réduction des seuils d'immigration internationale.

La présence d'un nombre important d'employé·es de la fonction publique fédérale dans la région a stabilisé le marché du travail. On y retrouve un taux de chômage faible et un salaire médian élevé par rapport à la moyenne québécoise. Les coupures dans la fonction publique fédérale annoncée à l'automne 2024 s'ajoutent toutefois à l'incertitude économique, notamment pour les jeunes professionnel·les ainsi que pour les premiers acheteurs et premières acheteuses.

Après une année 2023 difficile, on observe une reprise des mises en chantier dans la région de Gatineau de 33 % en 2024. La livraison de nombreuses unités locatives l'année dernière a fait passer le taux d'inoccupation de 1 % en 2023 à 1,9 % en 2024. L'augmentation de l'offre a aussi tempéré la croissance des loyers, avec une hausse de 2,4 % pour les unités de deux chambres à coucher[44]. L'analyse des émissions de permis de bâtir à Gatineau indique toutefois une faible hausse en 2024 du nombre de nouveaux logements approuvés comparativement à 2023 (+4 %)[45]. De plus, la Ville de Gatineau a ouvert la porte à un moratoire de construction dans certains secteurs en lien avec le déficit de capacité des infrastructures municipales.

Nous nous attendons tout de même à une hausse des mises en chantier en 2025 et 2026, notamment sur le marché locatif. Au total, nous anticipons une croissance des mises en chantier de 13 % cette année et l'année prochaine.

TABLEAU 4 : MISES EN CHANTIER RÉSIDENTIELLES – RMR DE GATINEAU

Année	Unifamiliale		Copropriété		Locatif		Total	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
2019	911	+28%	40	-88%	2 470	+181%	3 421	+77%
2020	1 043	+14%	6	-85%	2 035	-18%	3 084	-10%
2021	1 087	+4%	11	+83%	1 961	-4%	3 059	-1%
2022	760	-30%	104	+845%	3 127	+59%	3 991	+30%
2023	492	-35%	0	-100%	2 256	-28%	2 748	-31%
2024	592	+20%	32	---	3 031	+34%	3 655	+33%
2025p	***650***	***+10%***	***25***	***-22%***	***3 450***	***+14%***	***4 125***	***+13%***
2026p	***700***	***+8%***	***75***	***+200%***	***3 875***	***+12%***	***4 650***	***+13%***

20. Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2025, et prévisions de l'APCHQ.

[43] Selon l'ISQ, le solde migratoire interprovincial pour la RMR de Gatineau entre le 1er juillet 2022 et le 30 juin 2023 était de +1 378. La RMR de Québec arrivait en deuxième avec un solde de +269 durant la même période. Source : Institut de la statistique du Québec, Migrants internes selon la RMR d'origine, la RMR de destination et le groupe d'âge, régions métropolitaines de recensement et ensemble du Québec, diffusé le 21 mars 2024.
[44] En 2023, la hausse était de 8,6 % selon la SCHL. Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs 2024.
[45] Nouvelles unités de logement, janvier à novembre. Source : Statistique Canada, Tableau 34-10-0285-01, Permis de bâtir, par type de structure et de type de travaux, diffusé le 10 janvier 2025.

3.1.4 Sherbrooke : les prix continuent d'augmenter

Comme ailleurs au Québec, on observe une reprise des mises en chantier en 2024 dans la région de Sherbrooke, quoique l'on demeure loin du sommet atteint en 2021. La région attire un grand nombre de travailleurs et de travailleuses et d'étudiants et d'étudiantes du reste du Québec et de l'étranger. Le taux d'inoccupation a augmenté de 1,4 % en 2024, notamment grâce à la complétion de nombreux nouveaux projets locatifs[46]. La forte demande exerce une pression importante sur les loyers des logements existants. La SCHL estime que les loyers ont augmenté de 8,8 % en 2024, un taux plus élevé que la moyenne de 6,4 % au Québec.

On observe également une forte reprise du marché de la revente dans la région de Sherbrooke en raison des multiples baisses des taux hypothécaires[47]. Le nombre de maisons unifamiliales vendues en 2024 a augmenté de 24 % par rapport à l'année précédente, soit la plus forte hausse parmi les régions métropolitaines du Québec. Le prix médian des maisons neuves dans la région est plus élevé qu'à Québec, ce qui risque d'attirer un nombre important de premiers acheteurs et de première acheteuse vers le marché de la copropriété[48].

En somme, nous anticipons une hausse solide des mises en chantier dans la région de Sherbrooke en 2025 et 2026, notamment du côté du marché locatif. Nous estimons une augmentation de 13 % cette année et de 10 % l'année prochaine.

TABLEAU 5 : MISES EN CHANTIER RÉSIDENTIELLES – RMR DE SHERBROOKE

Année	Unifamiliale		Copropriété		Locatif		Total	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
2019	750	+27%	42	+24%	1 088	+71%	1 880	+49%
2020	663	-12%	41	-2%	1 560	+43%	2 264	+20%
2021	881	+33%	61	+49%	1 659	+6%	2 601	+15%
2022	631	-28%	64	+5%	1 056	-36%	1 751	-33%
2023	345	-45%	60	-6%	986	-7%	1 391	-21%
2024	540	+57%	3	-95%	1 389	+41%	1 932	+39%
2025p	***585***	***+8%***	***30***	***+900%***	***1 560***	***+12%***	***2 175***	***+13%***
2026p	***610***	***+4%***	***60***	***+100%***	***1 720***	***+10%***	***2 390***	***+10%***

21. Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2025, et prévisions de l'APCHQ.

3.1.5 Trois-Rivières : difficile de trouver un logement locatif

Le secteur de la construction résidentielle se porte très bien dans la région de Trois-Rivières. Les mises en chantier sont à la hausse depuis 2020, une situation unique parmi les régions métropolitaines du Québec. La région a d'ailleurs atteint un nouveau sommet en 2024 avec environ 1 700 mises en chantier. Nous anticipons que cette croissance se poursuivra en 2025 et 2026, mais à un taux plus modéré.

[46] Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs 2024.
[47] Source : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec, Baromètre résidentiel, Province de Québec, 4e trimestre 2024, diffusé le 14 janvier 2025.
[48] Source : SCHL, Relevé des logements écoulés sur le marché, diffusé le 16 janvier 2025.

La croissance économique de la région a été soutenue par la création de la filière batterie, concentrée dans le secteur de Bécancour. La croissance économique a attiré un grand nombre de travailleurs et de travailleuses, faisant chuter le taux d'inoccupation du marché locatif. En 2023, Trois-Rivières était la région métropolitaine ayant le plus faible taux d'inoccupation au Québec. La livraison de nouvelles unités en 2024 a fait remonter le taux à 0,9 %, comparativement à la moyenne québécoise de 1,8 %[49]. La demande étant grande, nous anticipons d'autres hausses des mises en chantier de logements locatifs au cours des deux prochaines années. Un secteur central de Trois-Rivières est toutefois visé par un moratoire sur les nouvelles constructions, ce qui pourrait modérer la construction de nouveaux logements locatifs.

La normalisation des conditions financières devrait se poursuivre en 2025, soutenant la construction de nouvelles maisons unifamiliales et de logements en copropriété. Au total, nous anticipons une croissance des mises en chantier de 7 % en 2025 et de 5 % en 2026.

TABLEAU 6 : MISES EN CHANTIER RÉSIDENTIELLES – RMR DE TROIS-RIVIÈRES

Année	Unifamiliale		Copropriété		Locatif		Total	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
2019	279	-7%	44	-71%	317	-7%	640	-19%
2020	301	+8%	40	-9%	321	+1%	662	+3%
2021	498	+65%	86	+115%	497	+55%	1 081	+63%
2022	376	-24%	12	-86%	765	+54%	1 153	+7%
2023	296	-21%	11	-8%	1 013	+32%	1 320	+14%
2024	316	+7%	94	+755%	1 274	+26%	1 684	+28%
2025p	***330***	***+5%***	***96***	***+3%***	***1 375***	***+7%***	***1 801***	***+7%***
2026p	***340***	***+4%***	***100***	***+5%***	***1 450***	***+5%***	***1 890***	***+5%***

22. Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2025, et prévisions de l'APCHQ.

3.1.6 Saguenay : retour à la normale en 2024

La région de Saguenay fait bande à part encore cette année. En 2023, contrairement aux autres régions métropolitaines, Saguenay a connu une forte hausse des mises en chantier de près de 50 %. La performance exceptionnelle de la région en 2023 s'explique principalement par la construction d'un important projet de résidence pour personnes âgées. En 2024, le nombre de mises en chantier a légèrement augmenté.

Comme mentionné précédemment, la région de Saguenay est l'une des seules au Québec qui devrait connaître une diminution du nombre de ménages dans les prochaines années. Toutefois, contrairement à Montréal où cette diminution serait temporaire, l'ISQ estime que cette tendance démographique se perpétuera à long terme[50].

Avec le vieillissement important de la population de la région, nous anticipons que la demande locative demeurera forte dans les prochaines années. La croissance des loyers en 2024 était d'ailleurs supérieure à la moyenne du Québec. De plus, puisque le prix des

[49] Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs 2024.
[50] Source : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques du Québec et de ses régions, 2021-2071, Édition 2024.

maisons neuves est relativement abordable en comparaison au reste du Québec, nous nous attendons à ce qu'il y ait tout de même une demande pour des habitations neuves qui seraient davantage au goût du jour. Finalement, l'abordabilité relative des maisons unifamiliales rend la copropriété moins intéressante.

En somme, nous anticipons une diminution de 14 % des mises en chantier en 2025, qui s'explique par une baisse des mises en chantier du marché locatif. Cette diminution sera suivie d'un gain de 4 % en 2026.

TABLEAU 7 : MISES EN CHANTIER RÉSIDENTIELLES – RMR DE SAGUENAY

Année	Unifamiliale		Copropriété		Locatif		Total	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
2019	312	-5%	57	+159%	83	-5%	452	+3%
2020	336	+8%	26	-54%	173	+108%	535	+18%
2021	460	+37%	16	-38%	117	-32%	593	+11%
2022	477	+4%	28	+75%	72	-38%	577	-3%
2023	294	-38%	0	-100%	563	+682%	857	+49%
2024	375	+28%	4	---	529	-6%	908	+6%
2025p	***385***	***+2%***	***0***	***-100%***	***400***	***-25%***	***785***	***-14%***
2026p	***395***	***+2%***	***25***	***---***	***400***	***0%***	***820***	***+4%***

23. Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2025, et prévisions de l'APCHQ.

3.1.7 Drummondville : au centre de l'action

La région métropolitaine de Drummondville est celle qui croît le plus rapidement au Québec. La région demeure relativement abordable et affiche un taux de chômage faible comparativement à la moyenne québécoise, attirant donc un grand nombre de travailleurs. La demande en habitation est donc très grande dans la région. C'est d'ailleurs la région métropolitaine qui a connu la plus forte reprise des mises en chantier en 2024.

Selon les données sur les permis de construction, le nombre de nouveaux logements approuvés par les municipalités de la région a augmenté de 140 % en 2024[51]. La reprise des mises en chantier devrait donc se poursuivre en 2025. Nous anticipons que les nouveaux logements locatifs représenteront la majorité des mises en chantier au cours des prochaines années. La région attire un grand nombre de travailleurs et de travailleuses en provenance d'autres régions de la province, et même de l'extérieur du pays, qui sont le plus souvent locataires à leur arrivée. Le marché de la revente demeure serré, ce qui augure bien pour la construction de maisons unifamiliales, quoique le niveau de mises en chantier devrait rester bas comparativement à la moyenne historique.

Nous anticipons une augmentation de 12 % des mises en chantier en 2025 et de 8 % en 2026.

[51] Nouvelles unités de logement, janvier à novembre. Source : Statistique Canada, Tableau 34-10-0285-01, Permis de bâtir, par type de structure et de type de travaux, diffusé le 10 janvier 2025.

TABLEAU 8 : MISES EN CHANTIER RÉSIDENTIELLES – RMR DE DRUMMONDVILLE

Année	Unifamiliale		Copropriété		Locatif		Total	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
2019	300	-13%	2	-88%	322	+19%	624	-1%
2020	367	+22%	0	-100%	482	+50%	849	+36%
2021	506	+38%	0	---	534	+11%	1 040	+22%
2022	441	-13%	0	---	527	-1%	968	-7%
2023	228	-48%	0	---	417	-21%	645	-33%
2024	259	+14%	0	---	801	+92%	1 060	+64%
2025p	***290***	***+12%***	***0***	***---***	***900***	***+12%***	***1 190***	***+12%***
2026p	***320***	***+10%***	***0***	***---***	***970***	***+8%***	***1 290***	***+8%***

24. Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2025, et prévisions de l'APCHQ.

4. Prévisions des dépenses en rénovation résidentielle

4.1.1 La rénovation, plus résiliente que la construction neuve

Avec les hausses des taux d'intérêt, le coût élevé des matériaux et de la main-d'œuvre et l'incertitude économique grandissante, le contexte économique en 2023 laissait présager un recul important des dépenses en rénovation résidentielle à l'instar des mises en chantier. Toutefois, le secteur de la rénovation s'en est mieux tiré, avec des investissements de 19 milliards de dollars en 2023, une diminution de 9 % par rapport à 2022[52]. En comparaison, le pire recul au Québec a été enregistré en 1990, avec un repli de 18 %.

Il est également important de noter que cette diminution est attribuable aux trois plus grandes régions métropolitaines, soit Montréal, Québec et Gatineau. Dans le reste de la province, on observe plutôt une hausse des dépenses. En particulier, la région métropolitaine de Trois-Rivières a enregistré une croissance des investissements en rénovation résidentielle de 29 %, malgré les taux d'intérêt élevés.

TABLEAU 9 : DÉPENSES EN RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE, 2023

Régions métropolitaines	Milliards de $	Variation
RMR de Montréal	9,7 G$	-12%
RMR de Québec	1,2 G$	-34%
RMR de Gatineau	0,4 G$	-16%
RMR de Sherbrooke	0,6 G$	+4%
RMR de Trois-Rivières	0,4 G$	+29%
RMR de Saguenay	0,4 G$	+2%
RMR de Drummondville	0,2 G$	+12%
Territoire hors des RMR	6,0 G$	+2%

25. Source : Institut de la statistique du Québec, Dépenses en construction résidentielle, 2023.

4.1.2 Une reprise en vue pour le secteur de la rénovation

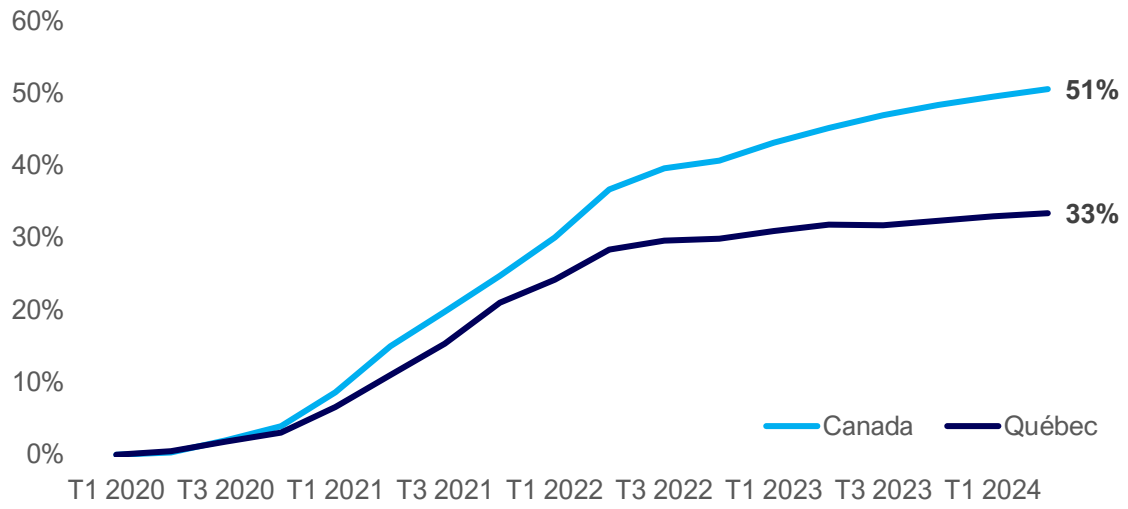
L'enquête réalisée au début de 2024 avec RénoAssistance sur les intentions de rénovation[53] révélait que les trois quarts des répondant·es envisageaient d'entreprendre des travaux de rénovation ou d'entretien plutôt que d'acheter une autre propriété pour répondre à leurs besoins. La hausse des prix des logements et des taux d'intérêt ces dernières années a certainement rendu la rénovation plus attrayante. Toutefois, une part importante des répondant·es souhaitant rénover leur propriété envisage de repousser leur projet ou d'en réduire l'envergure en raison de la conjoncture économique. Heureusement pour ceux-ci et celles-ci, l'année 2024 a été marquée par plusieurs baisses du taux directeur de la Banque du Canada et une stabilisation des coûts de construction.

[52] Source : Institut de la statistique du Québec, Dépenses en construction résidentielle, 2023, diffusé le 23 août 2024.
[53] Voir Les deux tiers (66 %) des propriétaires au Québec pensent entreprendre des rénovations d'ici trois ans | APCHQ.

Comparativement à l'enquête de 2023, le budget moyen prévu pour les rénovations a augmenté de 11 %, une bonne nouvelle pour les entrepreneur·es en rénovation.

Similairement aux coûts de construction de bâtiments résidentiels, on observe au Québec une stabilisation des coûts de rénovation résidentielle depuis 2022. On note une augmentation d'environ 1 % au Québec au deuxième trimestre de 2024 comparativement à la même période l'année précédente. De plus, lorsque l'on se compare à la moyenne canadienne, on note que les coûts de rénovation ont moins augmenté au Québec depuis le début de la pandémie.

Figure 16 : Indice des prix de la rénovation résidentielle



26. Source : Statistique Canada, Tableau 18-10-0286-01, Indices des prix de la rénovation résidentielle, par projet, diffusé le 10 janvier 2025.

Les résultats du sondage réalisés auprès des membres de l'APCHQ, en juin 2024[54], indiquent une hausse du nombre d'entrepreneur·es en rénovation résidentielle ayant au moins six mois de contrats dans leur carnet de commandes en comparaison au précédent sondage. Les participant·es au sondage anticipent également une légère amélioration des conditions de marché de la rénovation durant la deuxième moitié de 2024.

Les données de Statistique Canada sur les permis de rénovation indiquent une hausse des valeurs des travaux. Au cours des 11 premiers mois de 2024, les municipalités du Québec ont délivré des permis de rénovation pour une valeur totale de 2,8 milliards de dollars, une hausse de 2 % par rapport à la même période en 2023[55]. Toutefois, il est à noter que les rénovations nécessitant un permis représentent seulement une fraction des rénovations entreprises au cours d'une année.

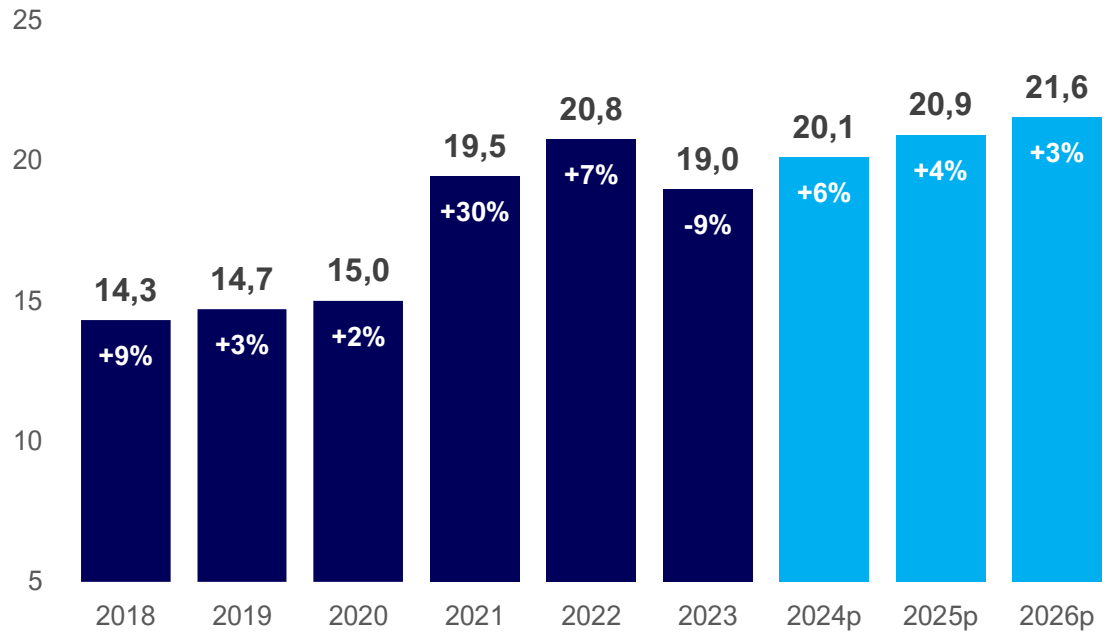
Pour l'année 2024, nous anticipons un rattrapage des projets de rénovation qui avaient été mis en pause en 2023 en raison de la conjoncture économique difficile. Selon nos

[54] Voir Sondage : Légère amélioration du volume d'affaires | APCHQ.
[55] Amélioration de logements. Source : Statistique Canada, Tableau 34-10-0285-01, Permis de bâtir, par type de structure et de type de travaux, diffusé le 10 janvier 2025.

estimations, les dépenses en rénovation résidentielle ont atteint 20,1 milliards de dollars (+6 %) au cours de l'année.

La reprise des dépenses en rénovation devrait se poursuivre en 2025 et 2026, stimulées par les baisses de taux d'intérêt, la stabilisation des coûts de rénovation et certains programmes gouvernementaux d'aide à la rénovation[56]. L'incertitude économique entourant l'élection de Donald Trump risque toutefois de repousser l'échéancier de certains projets de rénovation, notamment dans les régions économiques dépendant grandement du commerce international avec les États-Unis. Ainsi, nous anticipons un retour progressif à la tendance observée entre 2010 et 2019, avec une croissance des dépenses de 4 % en 2025 (20,9 milliards de dollars) et de 3 % en 2026 (21,6 milliards de dollars).

Figure 17 : Dépenses en rénovation résidentielle
Province (en milliards de dollars)



27. Source : Institut de la statistique du Québec, Dépenses en construction résidentielle, 2023, et projections de l'ACPHQ.

[56] Voir Subventions gouvernementales | APCHQ.

Pour de plus amples renseignements,
vous pouvez communiquer avec :

David Goulet
Directeur du service économique

Téléphone : 438 315-6759
david.goulet@apchq.com

Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ)
5930, boul. Louis-H.-La Fontaine
Montréal (Québec) H1M 1S7

Téléphone : 514 353-9960
Télécopieur : 514 353-4825
Téléphone sans frais : 1 800 468-8160
Courriel : info@apchq.com

APCHQ