

COMMENTAIRE HEBDOMADAIRE

L'essor actuel de la construction locative prépare-t-il la pénurie de logements en propriété de demain?

Par Kari Norman, économiste senior

Le marché de l'habitation au Canada traverse l'un de ses changements structurels les plus profonds en plusieurs décennies. Pendant des années, la construction de copropriétés a surpassé celles de logements locatifs, soutenue par une forte demande des investisseurs, une croissance de la population et une hausse du prix des propriétés. Aujourd'hui, ce modèle s'est largement effondré. Les promoteurs délaissent de plus en plus les projets de condos en faveur de ceux portant sur des logements locatifs. Les mises en chantier de tels logements ont totalisé environ 130 000 unités au cours des quatre derniers trimestres, tandis que celles de condos sont descendues sous la barre des 50 000 unités pour la première fois depuis les suites de la crise financière mondiale (graphique 1). Mais ces deux pans de l'offre en habitation ne sont pas interchangeables. Les logements à vocation locative font partie intégrante du parc locatif, tandis que

les copropriétés peuvent être achetées pour être occupées par leur propriétaire ou proposées sur le marché locatif secondaire. Certes, le virage aide à atténuer la pénurie de logements locatifs qui sévit depuis longtemps au Canada. Mais il soulève également une question importante : l'essor de la construction locative aujourd'hui pourrait-il faire place à une pénurie de logements en propriété demain?

Ce pivot reflète un changement spectaculaire des conditions du marché. Les projets de copropriétés dépendent fortement des préventes aux investisseurs, qui permettent d'obtenir le financement nécessaire à la construction. Or, ces préventes ont chuté brusquement, les investisseurs s'étant retirés du marché. L'augmentation des taux d'intérêt a réduit l'[abordabilité](#) et a rendu le financement plus coûteux tant pour les acheteurs que pour les promoteurs et les constructeurs. Le ralentissement de la [croissance démographique](#) résultant des récents changements dans les politiques fédérales d'immigration a entraîné une baisse des [loyers demandés](#) et a affaibli les rendements attendus par les investisseurs. Parallèlement, les [coûts de construction](#) élevés et les [frais gouvernementaux](#) liés à la construction d'habitations ont davantage compromis la rentabilité des projets.

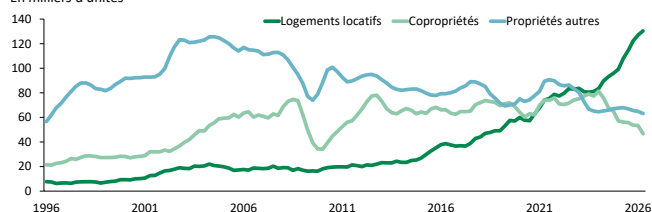
De l'autre côté, les programmes de financement ciblés de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et l'élimination de la TPS sur la construction de nouveaux logements locatifs ont considérablement amélioré la rentabilité de ce type de projets. Ce changement répond à un véritable besoin du marché, après des décennies de sous-construction. Cela

Graphique 1

La construction de logements locatifs bondit, les mises en chantier de condos reculent

Canada – mises en chantier

En milliers d'unités*



* Somme mobile sur quatre trimestres.

Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

TABLE DES MATIÈRES

Réflexions de la semaine.....	1	À surveiller	3	Indicateurs économiques	4
-------------------------------	---	--------------------	---	-------------------------------	---

Jimmy Jean, vice-président, économiste en chef et stratège • Randall Bartlett, économiste en chef adjoint
 Benoit P. Durocher, directeur et économiste principal • Royce Mendes, directeur général et chef de la stratégie macroéconomique
 Mirza Shaheryar Baig, stratège en devises étrangères • Marc-Antoine Dumont, économiste senior • Tiago Figueiredo, stratège macro
 Francis Généreux, économiste expert • Florence Jean-Jacobs, économiste principale • Kari Norman, économiste senior • Sonny Scarfone, économiste principal
 Oskar Stone, associé en stratégie macro • LJ Valencia, économiste

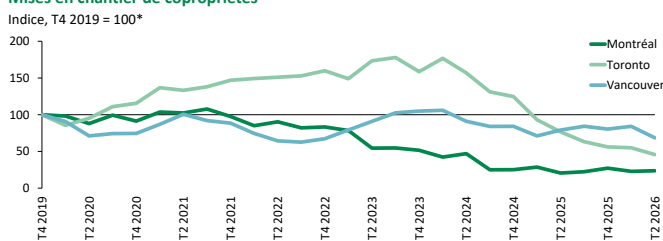
Desjardins, Études économiques : 514 281-2336 ou 1 866 866-7000, poste 5552336 • desjardins.economie@desjardins.com • desjardins.com/economie

NOTE AUX LECTEURS : Pour respecter l'usage recommandé par l'Office québécois de la langue française (OQLF), nous employons dans les textes et les tableaux les symboles k, M et G pour désigner respectivement les milliers, les millions et les milliards. **MISE EN GARDE :** Ce document s'appuie sur des informations publiques, obtenues de sources jugées fiables. Le Mouvement Desjardins ne garantit d'aucune manière que ces informations sont exactes ou complètes. Ce document est communiqué à titre informatif uniquement et ne constitue pas une offre ou une sollicitation d'achat ou de vente. En aucun cas, il ne peut être considéré comme un engagement du Mouvement Desjardins et celui-ci n'est pas responsable des conséquences d'une quelconque décision prise à partir des renseignements contenus dans le présent document. Les prix et les taux présentés sont indicatifs seulement parce qu'ils peuvent varier en tout temps, en fonction des conditions de marchés. Les rendements passés ne garantissent pas les performances futures, et les Études économiques n'assument aucune prestation de conseil en matière d'investissement. Les opinions et les prévisions figurant dans le document sont, sauf indication contraire, celles des auteurs et ne représentent pas la position officielle du Mouvement Desjardins. Copyright © 2026, Mouvement Desjardins. Tous droits réservés.

dit, l'augmentation de la construction de logements locatifs ne semble pas être la cause du ralentissement du marché des copropriétés. Plutôt, l'effondrement des préventes a rendu bon nombre de projets non viables, incitant certains promoteurs à s'orienter vers la construction de logements locatifs, laquelle peut se poursuivre dans les conditions de marché et sous les politiques actuelles. Ce faisant, la construction de logements locatifs aide à soutenir l'activité de développement pendant le ralentissement du marché de la propriété.

Les implications à plus long terme méritent toutefois qu'on y prête attention. Les condos constituent une voie importante d'accès à la propriété, particulièrement dans les grandes villes, où le prix élevé des maisons détachées est hors de portée pour de nombreux premiers acheteurs. Comme les préventes aux investisseurs s'essouffent, les mises en chantier de copropriétés à Montréal, Toronto et Vancouver sont désormais toutes bien en deçà de leurs niveaux de 2019 (graphique 2).

Graphique 2
Les mises en chantier de copropriétés ont considérablement reculé dans les principales RMR
Mises en chantier de copropriétés



RMR : région métropolitaine de recensement; * Somme mobile sur quatre trimestres.
Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Le déclin de la construction de logements destinés à la propriété ne se limite pas aux condos. Au cours des quatre trimestres s'étant terminés au T2 2026, le nombre total de mises en chantier a augmenté de 43 000 unités par rapport à 2019, sous l'effet d'un bond considérable de 73 000 unités du côté des logements locatifs. Or, du côté des logements destinés à la propriété, le nombre de mises en chantier a été inférieur de 30 000 unités. Par conséquent, la part des mises en chantier pour ce type de propriétés a chuté, passant de plus de 70 % à environ 45 %. En bref, le Canada construit plus de logements, mais une plus petite proportion d'entre eux est destinée au marché de la propriété.

Comme les grands projets de copropriétés prennent plusieurs années pour passer des préventes à l'achèvement, la forte baisse actuelle des mises en chantier pourrait ne devenir pleinement visible dans l'offre d'unités achevées que plus tard au cours de la décennie actuelle. Le risque n'est pas que le Canada, aujourd'hui, manque de condos à vendre sur le marché de la propriété. C'est plutôt que la demande, qu'elle provienne d'investisseurs ou de futurs propriétaires-occupants, pourrait croître plus rapidement

que la vitesse à laquelle les nouveaux projets peuvent être approuvés, financés et construits. Même un redressement graduel pourrait coïncider avec l'arrivée sur le marché d'un nombre relativement faible de nouvelles copropriétés, ce qui raviverait les pressions à la hausse sur les prix.

Rien de tout cela ne suggère que les politiques soutenant la construction locative devraient être abolies. Le Canada a besoin d'une offre de logements locatifs nettement plus importante, et les récents changements de politiques ont aidé à corriger des décennies de sous-investissement. Toutefois, la vigueur de la construction de ce type de logement pourrait masquer la détérioration d'une voie d'accès à la propriété dans les chiffres globaux des mises en chantier. Les politiques en habitation devraient reconnaître que le marché de la location et celui de la propriété sont complémentaires plutôt qu'interchangeables, et favoriser l'élan actuel du premier tout en s'attaquant aux obstacles distincts qui empêchent la réalisation de projets sur le second. Un système équilibré nécessite un carnet de construction tant de logements locatifs que de logements destinés à la propriété.

À surveiller

MERCREDI 12 août - 8:30

Juillet	m/m
Consensus	0,1 %
Desjardins	0,1 %
Juin	-0,4 %

VENDREDI 14 août - 8:30

Juillet	m/m
Consensus	0,1 %
Desjardins	0,1 %
Juin	0,2 %

VENDREDI 14 août - 10:00

Août	
Consensus	54,4
Desjardins	54,4
Juillet	55,2

VENDREDI 14 août - 8:30

Juin	m/m
Consensus	-0,1 %
Desjardins	-0,1 %
Mai	1,3 %

ÉTATS UNIS

Indice des prix à la consommation (juillet) – L'inflation mesurée par l'indice des prix à la consommation devrait se maintenir à 3,5 % en juillet. Le rebond des prix de l'énergie après leur forte baisse en juin devrait exercer une pression haussière sur l'indice mensuel, tandis que la modération des prix des services et des biens hors énergie limiterait l'accélération de l'inflation. Les droits de douane continuent toutefois de représenter un risque à la hausse, puisque leur transmission graduelle aux prix à la consommation pourrait devenir plus visible au cours des prochains mois.

Ventes au détail (juillet) – Les ventes au détail américaines devraient augmenter de 0,2 % en juillet en variation mensuelle, comparativement à une baisse de 0,3 % en juin. La progression des revenus et le marché du travail toujours résilient devraient continuer de soutenir les dépenses des ménages, mais l'inflation élevée et le ralentissement des embauches en limiteraient l'élan. Après plusieurs mois de gains, cette hausse modeste indiquerait que la consommation demeure robuste.

Indice de confiance du Michigan (août – préliminaire) – L'indice de confiance des consommateurs de l'Université du Michigan pourrait perdre une partie du terrain gagné en juillet. La remontée des prix de l'essence risque d'assombrir le moral des ménages et de raviver leurs préoccupations à l'égard de l'inflation et du pouvoir d'achat. L'incertitude entourant les politiques commerciales pourrait également peser sur leurs perspectives économiques. Une attention particulière sera portée aux anticipations d'inflation, qui demeurent élevées malgré leur récent recul. Cela dit, la résilience du marché du travail et l'amélioration récente des perspectives économiques devraient limiter la baisse.

CANADA

Ventes des manufacturiers (juin) – Nous nous attendons à un recul mensuel de 0,1 % des ventes des manufacturiers en juin, ce qui est conforme au résultat provisoire de Statistique Canada. La baisse des ventes de pétrole et de charbon a probablement le plus contribué à ce déclin. En termes réels, les ventes des manufacturiers ont probablement augmenté de 0,3 %, les prix des produits industriels désaisonnalisés ayant diminué (-0,4 %).

Indicateurs économiques

Semaine du 10 au 14 août 2026

Jour	Heure	Indicateur	Période	Consensus		Données précédentes
ÉTATS-UNIS						
LUNDI 10	---	---				
MARDI 11	10:00	Ventes de maisons existantes (taux ann.)	Juillet	4 050 000	4 050 000	4 090 000
MERCREDI 12	8:30	Indice des prix à la consommation				
		Total (m/m)	Juillet	0,1 %	0,1 %	-0,4 %
		Excluant aliments et énergie (m/m)	Juillet	0,2 %	0,2 %	0,0 %
		Total (a/a)	Juillet	3,4 %	3,4 %	3,5 %
		Excluant aliments et énergie (a/a)	Juillet	2,5 %	2,5 %	2,6 %
	14:00	Budget fédéral (G\$ US)	Juillet	nd	nd	-120,3
JEUDI 13	8:15	Discours de la présidente de la Réserve fédérale de Cleveland, B. Hammack				
	8:30	Demandes initiales d'assurance-chômage	3-7 août	201 000	201 000	199 000
	8:30	Indice des prix à la production				
		Total (m/m)	Juillet	0,2 %	0,2 %	-0,3 %
		Excluant aliments et énergie (m/m)	Juillet	0,3 %	0,3 %	0,2 %
	8:40	Discours du président de la Réserve fédérale de Richmond, T. Barkin				
VENDREDI 14	8:30	Ventes au détail				
		Total (m/m)	Juillet	0,1 %	0,1 %	0,2 %
		Excluant automobiles (m/m)	Juillet	0,2 %	0,2 %	-0,2 %
	10:00	Indice de confiance du Michigan – préliminaire	Août	54,4	54,4	55,2
	10:00	Stocks des entreprises (m/m)	Juin	0,1 %	0,1 %	0,3 %
CANADA						
LUNDI 10	---	---				
MARDI 11	---	---				
MERCREDI 12	8:30	Permis de bâtir (m/m)	Juin	nd	0,6 %	-1,7 %
JEUDI 13	---	---				
VENDREDI 14	8:30	Ventes des grossistes (m/m)	Juin	2,7 %	2,7 %	0,0 %
	8:30	Ventes des manufacturiers (m/m)	Juin	-0,1 %	-0,1 %	1,3 %

Note : Desjardins, Études économiques participe à toutes les semaines au sondage de la maison Bloomberg pour le Canada et les États-Unis. Environ 15 économistes sont consultés pour le sondage au Canada et près d'une centaine du côté américain. Les simplifications m/m, t/t et a/a correspondent respectivement à des variations mensuelles, trimestrielles et annuelles. À la suite du trimestre, les simplifications p, d et t correspondent respectivement à première estimation, deuxième estimation et troisième estimation. Les heures indiquées sont à l'heure avancée de l'Est (GMT -4 heures).  Prévisions de Desjardins, Études économiques du Mouvement Desjardins.

Indicateurs économiques

Semaine du 10 au 14 août 2026

Pays	Heure	Indicateur	Période	Consensus		Données précédentes	
				m/m (t/t)	a/a	m/m (t/t)	a/a
OUTRE-MER							
DIMANCHE 9							
Japon	19:50	Compte courant (G¥)	Juin	2 514,2		3 064,5	
LUNDI 10							
---	---	---					
MARDI 11							
Australie	0:30	Réunion de la Banque de réserve d'Australie	Août	4,35 %		4,35 %	
Italie	4:00	Balance commerciale (M€)	Juin	nd		4 793	
MERCREDI 12							
Allemagne	---	Compte courant (G€)	Juin	nd		10,4	
Allemagne	2:00	Indice des prix à la consommation – final	Juillet	0,8 %	2,8 %	0,8 %	2,8 %
Italie	4:00	Indice des prix à la consommation – final	Juillet	0,2 %	2,8 %	0,2 %	2,8 %
Japon	19:50	Indice des prix à la production	Juillet	0,5 %	7,4 %	0,4 %	7,1 %
JEUDI 13							
Royaume-Uni	2:00	Balance commerciale (M£)	Juin	-2 700		-1 044	
Royaume-Uni	2:00	Construction	Juin	-0,4 %	-2,3 %	-0,8 %	-1,8 %
Royaume-Uni	2:00	Indice des services	Juin	0,1 %		0,3 %	
Royaume-Uni	2:00	PIB mensuel	Juin	-0,1 %		0,1 %	
Royaume-Uni	2:00	PIB réel – préliminaire	T2	0,4 %	1,1 %	0,6 %	0,9 %
Royaume-Uni	2:00	Production industrielle	Juin	0,1 %	0,3 %	-0,5 %	1,0 %
Norvège	4:00	Réunion de la Banque de Norvège	Août	4,25 %		4,25 %	
Zone euro	5:00	Production industrielle	Juin	0,0 %	-0,6 %	-0,2 %	-1,2 %
VENDREDI 14							
France	2:45	Indice des prix à la consommation – final	Juillet	0,6 %	2,1 %	0,6 %	2,1 %
Zone euro	5:00	Balance commerciale (G€)	Juin	nd		-5,0	
Zone euro	5:00	Création d'emplois – préliminaire	T2	nd	nd	0,1 %	0,5 %
Zone euro	5:00	PIB réel	T2d	0,4 %	1,0 %	0,4 %	1,0 %

Note : Contrairement au Canada et aux États-Unis, la divulgation des chiffres économiques outre-mer se fait de façon beaucoup plus approximative. La journée de publication des statistiques est donc indicative seulement. Les simplifications m/m, t/t et a/a correspondent respectivement à des variations mensuelles, trimestrielles et annuelles. À la suite du trimestre, les simplifications p, d et t correspondent respectivement à première estimation, deuxième estimation et troisième estimation. Les heures indiquées sont à l'heure avancée de l'Est (GMT -4 heures).