



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

Bulletin de l'habitation Prévisions 2026-2027

Secteur de la construction
et de la rénovation
résidentielles au Québec



Faits saillants

Constats



Hausse
des coûts de construction



Diminution
de la production
manufacturière



Augmentation
des loyers et des
prix des propriétés
plus rapide que
l'inflation



Stabilisation
des taux d'intérêt
et du taux
de chômage



Commerce
mondial
bouleversé
par la politique
américaine



**Perte de
population
à venir**
dans la RMR
de Montréal

Logement locatif



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



Majorité des mises
en chantier
**logements
locatifs**



Nombre record
de mises en chantier
en 2025

Hausse

de
5%

en 2026

de
3%

en 2027

Maison unifamiliale



Hausse

de
8%

en 2026

de
4%

en 2027

Forte hausse des
prix des maisons
neuves dans les
centres urbains
relativement
abordables

Rénovation résidentielle



Les Québécois
préfèrent rénover
leur propriété
plutôt que déménager

Hausse historique
des dépenses en
en 2025

Hausse

de
8%

en 2026

de
4%

en 2027

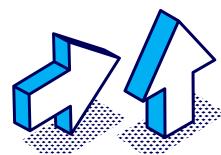
Copropriété



Nombre élevé
d'unités neuves
invendues dans la
région de Montréal



Première hausse des
mises en chantier
depuis 2022



Stabilisation en **2026**,
et hausse de 5 % en **2027**



Table des matières

Faits saillants	1
1. L'année 2026 : un tournant stratégique pour l'habitation	3
1.1 Contexte économique	3
1.1.1 Tensions commerciales et bouleversements politiques	3
1.1.2 Pouvoir d'achat : la crise de l'habitation alimente l'inflation.....	3
1.1.3 Le marché de l'emploi se stabilise	4
1.2 Contexte démographique	5
1.2.1 Immigration : baisse du nombre de résident·e·s non permanent·e·s	5
1.2.2 Migration interrégionale : Drummondville en tête de liste	6
1.2.3 De plus en plus de personnes vivant seules.....	7
1.3 Contexte du marché immobilier	7
1.3.1 La reprise du marché se poursuit en 2025.....	7
1.3.2 La hausse des coûts de construction s'accélère.....	8
1.3.3 L'accès à la propriété toujours difficile	10
2. Prévisions des mises en chantier provinciales.....	12
2.1 La reprise se poursuit, mais elle est insuffisante pour rétablir l'abordabilité	12
2.2 La reprise ne sera pas la même pour tous les marchés	13
2.2.1 Une année record en 2025 pour la construction locative	13
2.2.2 Maisons neuves : reprise modeste dans un contexte transformé	14
2.2.3 Copropriété : reprise fragile dans un contexte d'inventaire élevé	15
3. Prévisions des mises en chantier par région métropolitaine de recensement....	17
3.1.1 Montréal : une reprise marquée par des disparités territoriales.....	17
3.1.2 Québec : des perspectives favorables à la construction.....	18
3.1.3 Gatineau : un marché sous pression en attente de reprise	19
3.1.4 Sherbrooke : une demande soutenue malgré le ralentissement.....	20
3.1.5 Trois-Rivières : le marché de l'habitation en transition.....	21
3.1.6 Saguenay : reprise graduelle malgré le déclin démographique	22
3.1.7 Drummondville : le Centre-du-Québec en plein essor	23
3.1.8 Centres urbains de 10 000 à 100 000 habitant·e·s.....	23
4. Prévisions des dépenses en rénovation résidentielle	25
5. Conclusion	27



1. L'année 2026 : un tournant stratégique pour l'habitation

1.1 Contexte économique

1.1.1 Tensions commerciales et bouleversements politiques

L'année 2025 a été marquée par un niveau d'incertitude politique et économique rarement vu dans l'histoire du Canada. L'élection de Donald Trump à la présidence américaine avec son programme protectionniste et ses menaces d'annexer le Canada ont secoué de plein fouet le pays d'un océan à l'autre. Après des élections fédérales anticipées, Mark Carney et son équipe forment un gouvernement libéral minoritaire. Ses priorités sont de moderniser l'économie canadienne, réduire la dépendance au marché américain et doubler le nombre de mises en chantier annuelles.

Le secteur de la fabrication manufacturière est lourdement affecté par le conflit commercial avec les États-Unis, notamment en Ontario et au Québec où sont concentrées l'industrie automobile et la production d'aluminium. Au cours des trois premiers trimestres de 2025, la production manufacturière au Québec a chuté de 3,4 % par rapport à la même période en 2024¹. Le secteur du transport et de l'entreposage² a également connu un recul de 0,8 %. Bien que le conflit commercial fasse moins les manchettes ces derniers temps, les risques pour l'économie canadienne persistent. L'Accord Canada-États-Unis-Mexique (ACEUM) doit être renouvelé en 2026, ce qui ouvre la porte à des négociations corsées entre Ottawa, Washington et Mexico.

Cependant, le secteur de la construction résidentielle s'est plutôt bien porté en 2025 malgré l'incertitude économique, notamment grâce aux investissements importants réalisés en rénovation résidentielle. Au cours des trois premiers trimestres de 2025, des gains de 6,3 % ont été réalisés dans le secteur de la construction résidentielle au Québec par rapport à la même période en 2024. Le secteur n'étant pas directement affecté par les tarifs américains, les effets négatifs du conflit commercial ne sont pas immédiats, mais se matérialiseront progressivement.

1.1.2 Pouvoir d'achat : la crise de l'habitation alimente l'inflation

Après plusieurs années marquées par une forte croissance du coût de la vie au Canada, l'inflation semblait sous contrôle en 2024. Cependant, le conflit commercial avec les États-Unis a réanimé l'inflation. En décembre 2025, le taux d'inflation était de 2,4 % pour le Québec alors que les salaires ont augmenté de 3,1 %³.

¹ Source : Institut de la statistique du Québec, [Produit intérieur brut réel par industrie, aux prix de base, données désaisonnalisées et annualisées, Québec](#), diffusé le 19 décembre 2025.

² Selon Statistique Canada, « ce secteur comprend les établissements dont l'activité principale consiste à fournir des services de transport de personnes et de marchandises, des services d'entreposage de marchandises et des services liés au transport et à l'entreposage. » Pour plus d'information, consultez [SCIAN 2022 - 48-49 - Transport et entreposage](#).

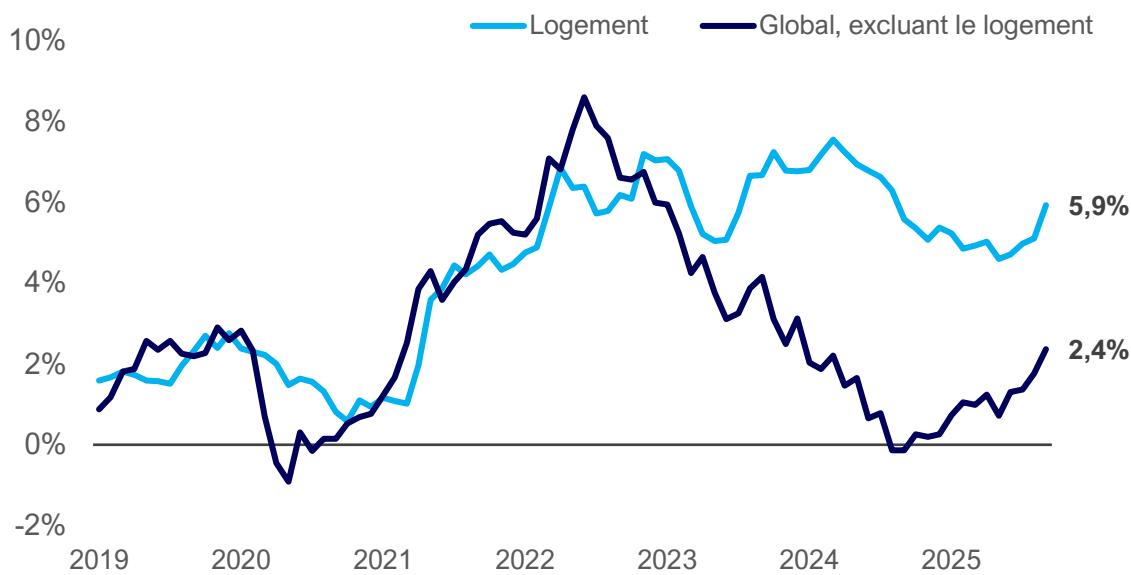
³ Source : Statistique Canada, Tableau 18-10-0004-01, Indice des prix à la consommation mensuel, non désaisonné, diffusé le 19 janvier 2026, et Tableau 14-10-0064-01, Salaires des employés selon l'industrie, données annuelles, diffusé le 9 janvier 2026.



1. L'année 2026 : un tournant stratégique pour l'habitation

La crise de l'habitation pèse toujours lourdement sur la croissance du coût de la vie. Les frais de logement représentent une des sources principales d'inflation au Québec. Sur un an, ils ont augmenté de 9,5 % pour les locataires et de 3,5 % pour les propriétaires, des chiffres bien au-dessus de la fourchette cible. Dans un contexte où le pouvoir d'achat des ménages stagne, les perspectives d'investissement dans l'achat d'une première propriété ou de rénovations majeures demeurent limitées pour une large part de la population.

Figure 1 : Taux d'inflation au Québec



1. Source : Statistique Canada, Tableau 18-10-0004-01, Indice des prix à la consommation mensuel, non désaisonnalisé, diffusé le 19 janvier 2026.

1.1.3 Le marché de l'emploi se stabilise

La confiance des entreprises s'est détériorée en 2025 avec les multiples menaces de tarifs de l'administration américaine. Les intentions d'investissement et d'embauche ont été faibles. Le taux de chômage semble toutefois s'être stabilisé, demeurant sous la moyenne annuelle tout au long du quatrième trimestre. Dans le reste du Canada, la situation semble également se stabiliser, mais le taux de chômage y est en moyenne plus élevé, notamment en Ontario, en Alberta et dans les provinces atlantiques.

Parallèlement, les pénuries de main-d'œuvre ont continué de s'amenuiser au cours des derniers trimestres. En octobre 2025, Statistique Canada dénombrait environ 112 000 postes vacants au Québec, une diminution de 11 % par rapport à la même période en 2024⁴. Cela représente 2,8 % de la demande totale en main-d'œuvre, un niveau similaire à la moyenne canadienne. En excluant les derniers mois, il faut remonter à février 2018 pour observer un taux de postes vacants aussi bas au Québec. En effet, les pénuries de

⁴ 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 18 décembre 2025.

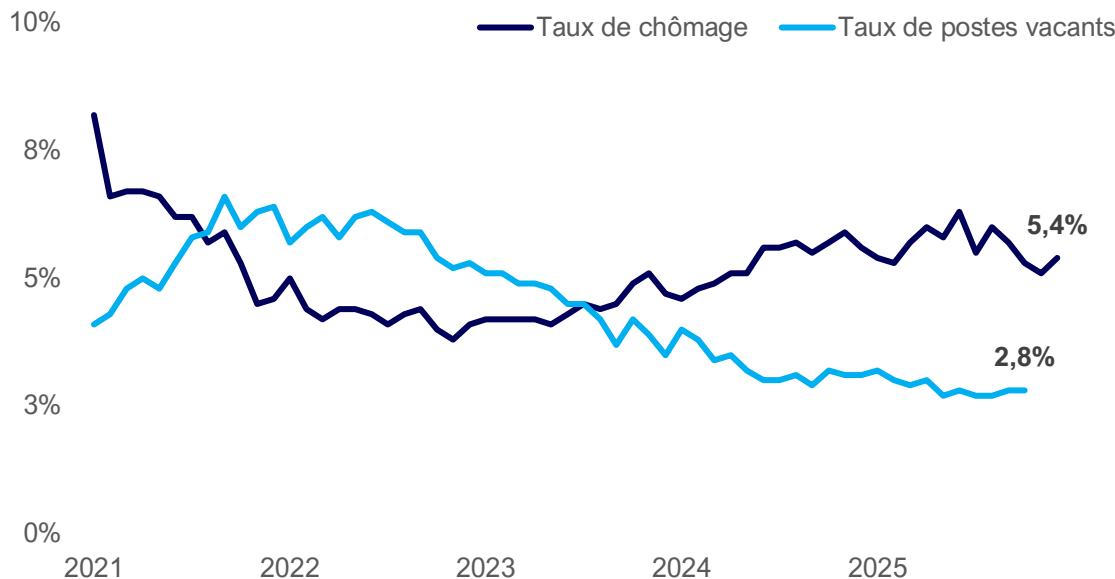


1. L'année 2026 : un tournant stratégique pour l'habitation

main-d'œuvre se sont fortement accentuées à la suite de la pandémie, atteignant un taux de postes vacants record de 6,6 % en septembre 2021.

Le sentiment d'instabilité financière reste un enjeu important dans le secteur de la construction résidentielle, autant pour la construction neuve que la rénovation. Dans un contexte où les ménages voient leur pouvoir d'achat diminuer et craignent de perdre leur emploi⁵, des dépenses de la sorte peuvent être difficiles à justifier.

Figure 2 : Marché de l'emploi au Québec



2. 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 18 décembre 2025, et Tableau 14-10-0287-01, Caractéristiques de la population active, données mensuelles désaisonnalisées et la tendance-cycle, diffusé le 9 janvier 2025.

1.2 Contexte démographique

1.2.1 Immigration : baisse du nombre de résident·e·s non permanent·e·s

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 a été négatif en 2024 et 2025⁶. Par conséquent, la croissance démographique provient exclusivement de l'immigration. Toutefois, les gouvernements du Canada et du Québec ont annoncé en 2024 des changements importants à leurs politiques d'immigration, notamment parce que le taux de chômage chez les jeunes et les nouvelles et nouveaux arrivant·e·s était à la hausse. Au Québec, ces changements se traduisent principalement par la suppression du Programme de l'expérience québécoise

⁵ Source : Banque du Canada, [Enquête sur les attentes des consommateurs au Canada – Quatrième trimestre de 2025](#), diffusé le 19 janvier 2026.

⁶ Source : Institut de la statistique du Québec, [Perspectives démographiques du Québec et de ses régions, mise à jour 2025](#).



1. L'année 2026 : un tournant stratégique pour l'habitation

(PEQ). Ce programme a été remplacé par le Programme de sélection des travailleurs qualifiés (PSTQ).

Au cours de la dernière année, le nombre de résident·e·s non permanent·e·s a chuté de 4 % au Québec et de 11 % dans le reste du Canada⁷. Parmi les régions métropolitaines québécoises, c'est évidemment Montréal qui sera la plus affectée par ces changements, étant la principale porte d'entrée des nouvelles et nouveaux arrivant·e·s au Québec, soit pour environ trois sur quatre. L'ISQ s'attend même à une légère baisse du nombre de ménages dans la région au cours des prochaines années en lien avec ces nouvelles mesures⁸. La croissance devrait toutefois être de retour à partir de 2031. La région de Québec est celle qui devrait accueillir le plus grand nombre d'immigrant·e·s au cours des six prochaines années, avec un solde migratoire de près de 30 000⁹. Ces changements affecteront la demande en logements, notamment dans le marché locatif.

TABLEAU 1 : PROJECTION DE LA CROISSANCE DES MÉNAGES

Régions métropolitaines	2025-2028	2028-2031
RMR de Montréal	- 34 838	- 1,7 %
RMR de Québec	+ 6 093	+ 1,4 %
RMR de Gatineau	+ 3 181	+ 2,0 %
RMR de Sherbrooke	+ 1 070	+ 0,9 %
RMR de Trois-Rivières	+ 468	+ 0,6 %
RMR de Saguenay	- 545	- 0,7 %
RMR de Drummondville	+ 1 119	+ 2,3 %
Territoire hors des RMR	+ 14 060	+ 1,2 %

3. Source : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques du Québec et de ses régions, 2021-2071, édition 2025.

1.2.2 Migration interrégionale : Drummondville en tête de liste

La région métropolitaine de Montréal perd chaque année des milliers d'habitant·e·s au profit des autres régions du Québec. Entre juillet 2024 et juin 2025, plus de 30 000 Québécois·e·s ont emménagé dans la région contre environ 54 000 qui ont quitté la métropole, dont près de 80 % se sont établi·e·s dans des municipalités en dehors des RMR¹⁰. Ces mouvements de population favorisent donc la croissance des centres urbains de moins de 100 000 habitant·e·s.

La région de Drummondville est probablement celle qui bénéficie le plus de ces mouvements de population. En effet, la région demeure relativement abordable et connaît un taux de croissance de l'emploi supérieur à la moyenne québécoise, attirant donc un

⁷ Source : Institut de la statistique du Québec, [Résidents non permanents selon le type, par trimestre, Québec et Canada, 2021-2025](#), diffusé le 17 décembre 2025.

⁸ Source : Institut de la statistique du Québec, Nombre de ménages privés, scénarios de base de 2025, régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec, 2021-2051, diffusé le 30 juillet 2025.

⁹ Source : Institut de la statistique du Québec, Composantes démographiques projetées, scénarios de base de 2025, régions métropolitaines de recensement du Québec, 2024-2051, diffusé le 30 juillet 2025.

¹⁰ 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 14 janvier 2026.



grand nombre de personnes. Entre juillet 2024 et juin 2025, la migration interrégionale a fait augmenter la population de la région de 0,6 %, soit le taux le plus élevé parmi les régions métropolitaines du Québec.

1.2.3 De plus en plus de personnes vivant seules

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 affectent les besoins en habitation. Le nombre de ménages âgés de 64 ans ou moins est appelé à diminuer de 5 % au cours des six prochaines années, alors que ceux de 65 ans ou plus augmentera de 13 %¹¹. Ainsi, les appartements locatifs sont appelés à conserver une part élevée du marché. Il est vrai que certains ménages aînés se tournent vers la copropriété, mais une récente étude de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)¹² note une préférence marquée au Québec pour le marché locatif chez ces derniers comparativement au reste du Canada. Il est trop tôt pour déterminer si les hausses de loyers rendraient la copropriété plus attractive pour les gens dans cette tranche d'âge.

1.3 Contexte du marché immobilier

1.3.1 La reprise du marché se poursuit en 2025

En 2025, la Banque du Canada a abaissé son taux directeur à quatre reprises, qui est passé de 3,25 % à 2,25 %. Ces diminutions ont été suivies de baisses des taux hypothécaires demandées par les institutions financières, soutenant ainsi la reprise entamée en 2024.

Cependant, le taux directeur se situe actuellement à la limite inférieure de la fourchette du taux neutre. Toute autre baisse du taux directeur risque d'accélérer l'inflation, ce qui serait hautement problématique dans le contexte économique actuel. Au contraire, la Banque pourrait augmenter son taux directeur dès 2027, mais il devrait rester à l'intérieur de la fourchette du taux neutre (entre 2,25 % et 3,25 %).

Selon l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ), l'année 2025 serait la troisième meilleure en termes de nombre de ventes de propriétés résidentielles¹³. Le prix médian des propriétés continue de grimper, mais à un rythme

¹¹ Source : Institut de la statistique du Québec, Ménages privés selon le groupe d'âge de la personne repère, scénarios de base, régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec, 2021-2051, diffusé le 30 juillet 2025.

¹² Source : SCHL, [Le marché sous la loupe : Que sait-on du comportement des personnes âgées sur le marché immobilier canadien?](#), diffusé en novembre 2023.

¹³ Source : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec, [Ventes résidentielles : le Québec enregistre sa troisième meilleure année en 2025](#), diffusé le 13 janvier 2026.

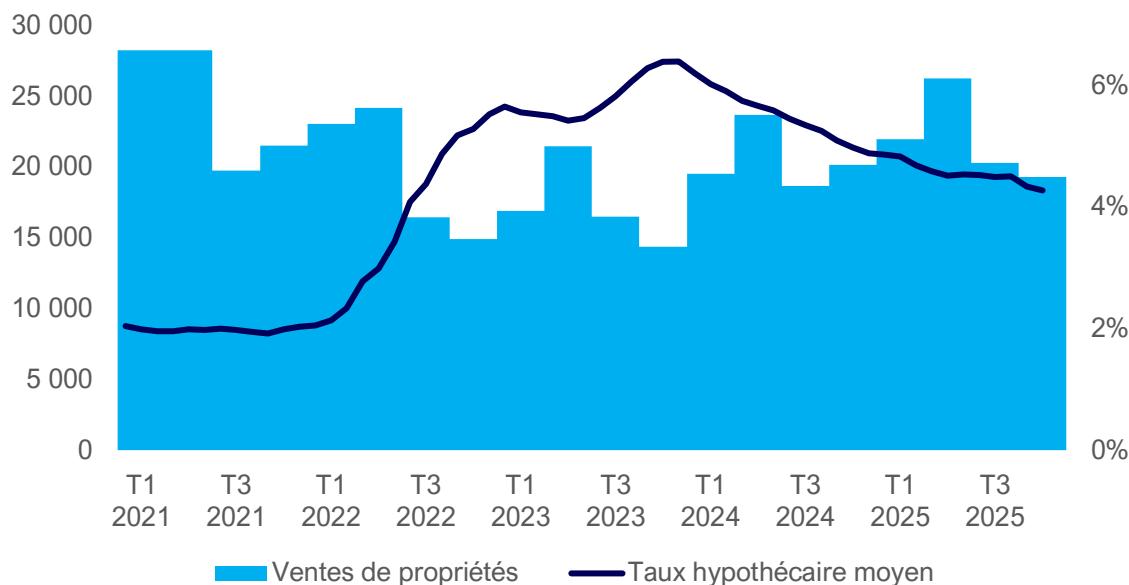


1. L'année 2026 : un tournant stratégique pour l'habitation

beaucoup moins rapide qu'en 2021. L'APCIQ note cependant un ralentissement des ventes d'unités en copropriété au 4^e trimestre de 2025.

Malgré la conjoncture économique, le marché résidentiel demeure à l'avantage des vendeur-euse-s dans presque toutes les régions au Québec. En moyenne, les maisons et unités en copropriété restent sur le marché un mois et demi avant d'être vendues. La rareté des propriétés disponibles à la revente soutiendra la demande pour des habitations neuves.

Figure 3 : Évolution du marché de la revente au Québec



4. Le taux hypothécaire moyen correspond au taux d'intérêt demandé sur les nouveaux prêts hypothécaires. Source : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec, Baromètre résidentiel, Province de Québec, 4^e trimestre 2025, diffusé le 13 janvier 2026, 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 16 janvier 2026.

1.3.2 La hausse des coûts de construction s'accélère

Après avoir augmenté de près de 20 % en 2021, les coûts de construction résidentielle au Québec s'étaient stabilisés. Cependant, la croissance des coûts s'est accélérée en 2025. Selon l'indice des prix de la construction des bâtiments résidentiels, les coûts de construction ont augmenté de 8 % entre le quatrième trimestre de 2024 et la même période en 2025¹⁴. L'augmentation a été plus forte pour les immeubles d'appartements (8,2 %) que pour les maisons individuelles (7,8 %). Il est à noter que les coûts de construction au Québec ont augmenté deux fois plus rapidement que l'inflation (3,1 %).

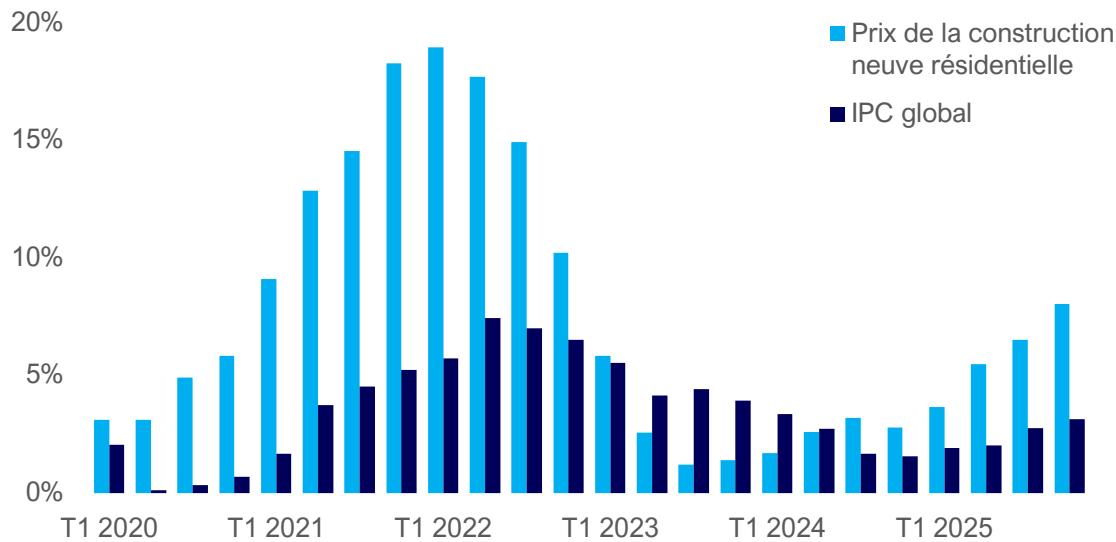
¹⁴ Source : Statistique Canada, Tableau 18-10-0289-01, Indices des prix de la construction de bâtiments, selon le type d'immeuble et la division, diffusé le 4 novembre 2025.



1. L'année 2026 : un tournant stratégique pour l'habitation

La croissance des coûts de construction varie également selon les régions. À Montréal, ils ont augmenté de 7,1 % en 2025 alors que la hausse était de 10,7 % dans la région de Québec.

Figure 4 : Variation annuelle des prix au Québec



5. 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 27 janvier 2026, et Tableau 18-10-0004-01, Indice des prix à la consommation mensuel, non désaisonné, diffusé le 19 janvier 2025.

Un autre enjeu important pour les entrepreneur·e·s en construction résidentielle est la diminution de la productivité du secteur ces dernières années. Cette tendance suppose qu'il faudra un nombre croissant de travailleur·euse·s simplement pour maintenir le niveau de mises en chantier au Québec.



Figure 5 : Productivité du travail par secteur au Québec



6. Indice : 2015 = 100. Source : Statistique Canada, Tableau 36-10-0480-01, Productivité du travail et mesures connexes par industrie du secteur des entreprises et par activité non commerciale, conformes aux comptes des industries, diffusé le 20 mai 2025.

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 secteur¹⁵.

1.3.3 L'accession à la propriété toujours difficile

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 depuis les 30 dernières années¹⁶. C'est notamment le cas pour les premier·ère·s acheteur·euse·s qui peinent à économiser afin de constituer leur mise de fonds, entre autres parce que les loyers sont de plus en plus dispendieux. D'ailleurs, moins d'un locataire sur quatre au Québec pense pouvoir devenir propriétaire dans les cinq prochaines années¹⁷.

Tout semble indiquer que la normalisation de la politique monétaire de la Banque du Canada est complétée. Les taux hypothécaires devraient donc rester stables au cours de la prochaine année. L'adoption du projet de loi C-4 en 2026 par le gouvernement fédéral

¹⁵ Source : Gouvernement du Canada, [Consultation : Développer une stratégie industrielle pour la construction résidentielle](#), diffusé le 19 août 2024.

¹⁶ Source : Banque Royale du Canada, [Owning a home became more affordable in Canada but gains are slimmer](#), diffusé le 22 décembre 2025.

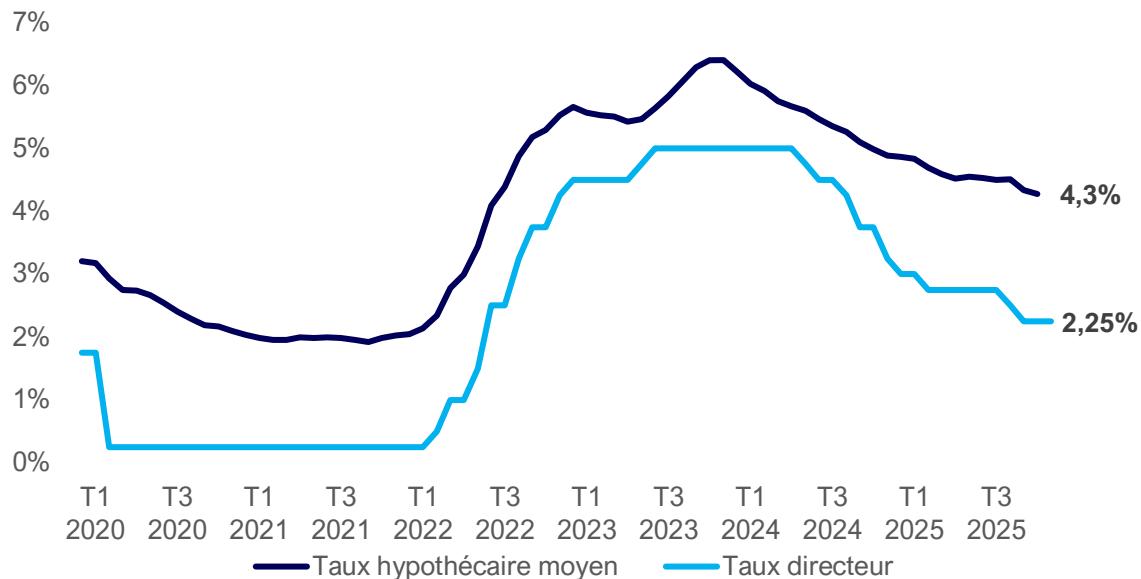
¹⁷ Source : Vivre en Ville, [Le marché locatif résidentiel : Québec, édition 2025](#), décembre 2025.



1. L'année 2026 : un tournant stratégique pour l'habitation

aidera toutefois les premier·ère·s acheteur·euse·s en éliminant la TPS à payer sur une propriété neuve d'une valeur de moins de 1 million de dollars¹⁸.

Figure 6 : Évolution des taux hypothécaires au Canada



7. 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 16 janvier 2026.

¹⁸ Pour les propriétés d'une valeur de 1 million à 1,5 million de dollars, les premier·ère·s acheteur·euse·s bénéficieront d'un allègement de la TPS.



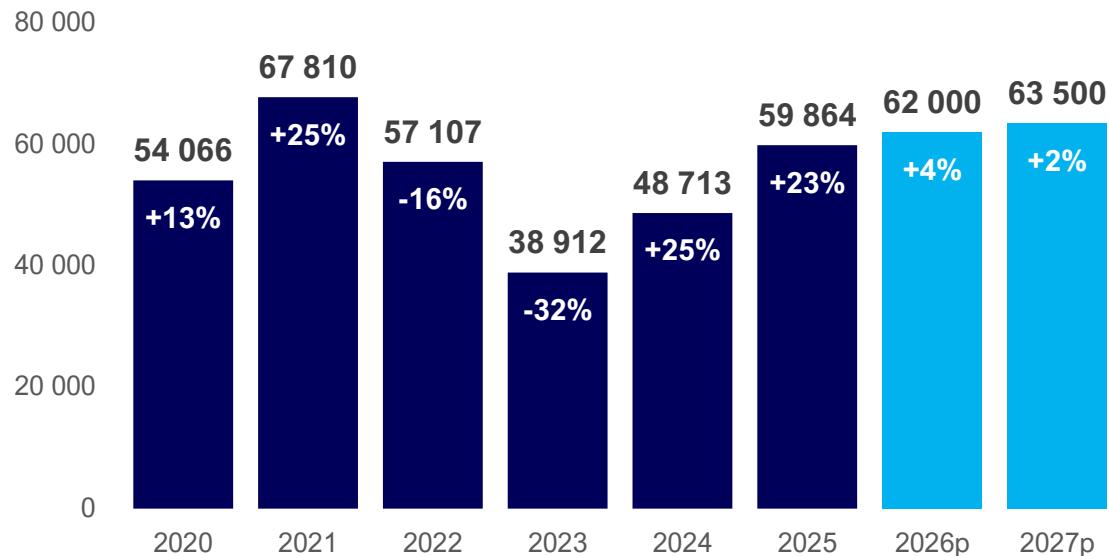
2. Prévisions des mises en chantier provinciales

2.1 La reprise se poursuit, mais elle est insuffisante pour rétablir l'abordabilité

Malgré l'incertitude économique que le Québec a connu l'an dernier, l'année 2025 a été remarquable pour le secteur de la construction résidentielle. En effet, avec près de 60 000 nouvelles habitations mises en chantier, il s'agit de la deuxième meilleure année depuis 1990, la première étant 2021. Cette reprise est principalement attribuable au marché locatif, qui a connu une hausse de 37 %. Cependant, la reprise semble s'essouffler dans certaines régions métropolitaines où des diminutions ont été observées en 2025.

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, l'APCHQ anticipe que la reprise observée en 2025 se poursuivra au cours des deux prochaines années. Une croissance de 4 % des mises en chantier en 2026 et de 2 % en 2027 est attendue. Ces niveaux de mises en chantier sont toutefois bien en dessous des 100 000 nouveaux logements nécessaires annuellement pour rétablir l'abordabilité au Québec¹⁹.

**Figure 7 : Mises en chantier résidentielles
Province de Québec**



8. Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2026, et prévisions de l'APCHQ.

¹⁹ Source : SCHL, [Pénurie de logements au Canada : un nouveau cadre d'analyse](#), diffusé en juin 2025.



RÉGIONS URBAINES ET RURALES

La SCHL ne recense pas systématiquement les mises en chantier dans les régions rurales (moins de 10 000 habitant·e·s). 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 toutefois estompée dans les années suivantes. Selon le scénario prévisionnel de l'APCHQ, les mises en chantier en dehors des centres urbains atteindront 5 085 unités en 2026, puis 4 840 unités en 2027.

TABLEAU 2 : MISES EN CHANTIER RÉSIDENTIELLES – QUÉBEC

Année	Centres urbains		Régions rurales		Total	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
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%
2025	54 220	+32%	5 644	-25%	59 864	+23%
2026p	56 915	+5%	5 085	-10%	62 000	+4%
2027p	58 660	+3%	4 840	-5%	63 500	+2%

9. Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2026, 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 locatif²⁰, la maison unifamiliale et la copropriété. La SCHL publie des données sur ces marchés uniquement pour les centres urbains de 10 000 résident·e·s et plus. Les mises en chantier des régions rurales ne seront pas considérées dans cette section.

2.2.1 Une année record en 2025 pour la construction locative

La stabilisation des coûts de construction et la diminution des coûts de financement favorisent ce segment du marché, notamment dans un contexte de vieillissement de la population et d'accession difficile à la propriété. L'année 2025 représente une année record pour les mises en chantier de logements locatifs au Québec²¹. Même dans la région métropolitaine de Montréal, où la population est appelée à diminuer dans les prochaines années, le marché locatif a bien performé.

La SCHL estime que le taux d'inoccupation du marché locatif québécois est passé de 1,8 % à l'automne 2024 à 2,7 % à la même période en 2025²². Parallèlement, le nombre

²⁰ Le logement locatif inclut les coopératives d'habitation.

²¹ La SCHL compile les mises en chantier par marché visé depuis 1990.

²² Source : SCHL, Enquête sur le marché locatif 2025, diffusé le 3 décembre 2025.



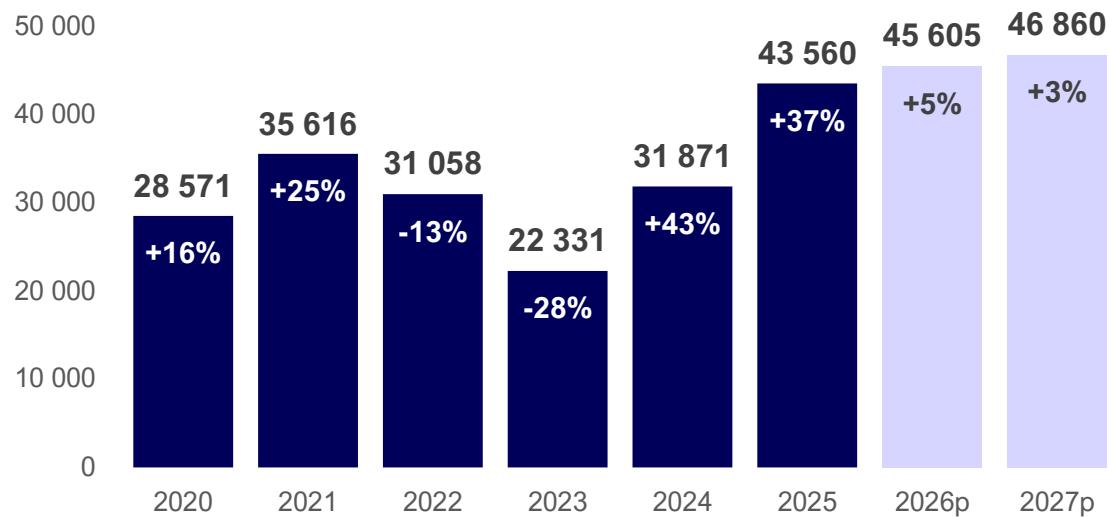
2. Prévisions des mises en chantier provinciales

total de logements locatifs au Québec a augmenté de près de 31 000. Ainsi, les nouvelles constructions ont permis de réduire la tension sur le marché locatif. Cependant, il est à noter que le taux d'inoccupation est plus élevé dans les constructions récentes : il est de 5,1 % dans les logements construits depuis l'année 2015 dans la région de Montréal et de 2,9 % dans l'ensemble des logements.

Les nombreuses mesures du gouvernement fédéral pour favoriser la construction de logements locatifs ont porté fruit. Parmi celles-ci, l'exemption de la TPS sur les nouvelles constructions locatives et le programme APH Select ont permis à de nombreux projets locatifs de se matérialiser. Toutefois, la SCHL a annoncé plusieurs resserrements des critères d'APH Select en 2025, ce qui augmente les coûts de financement des futurs projets.

L'APCHQ anticipe la mise en chantier de plus de 45 000 logements locatifs en 2026, une hausse de 5 % par rapport à l'année dernière. Pour 2027, l'APCHQ s'attend à une augmentation de 3 %.

Figure 8 : Mises en chantier de logements locatifs
Province de Québec (centres urbains de 10 000 habitant·e·s et plus)



10. Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2026, et prévisions de l'APCHQ.

2.2.2 Maisons neuves : reprise modeste dans un contexte transformé

La proportion des maisons unifamiliales sur l'ensemble des mises en chantier diminuait progressivement depuis plusieurs années. Or, le marché s'est grandement détérioré en 2022 et 2023 avec les hausses des taux d'intérêt et des coûts de construction. Néanmoins, le marché reprend lentement. En 2025, la croissance des mises en chantier était concentrée dans les régions de Québec (44 %), Drummondville (43 %) et Montréal (38 %). Dans les autres régions métropolitaines, des diminutions sont observées.

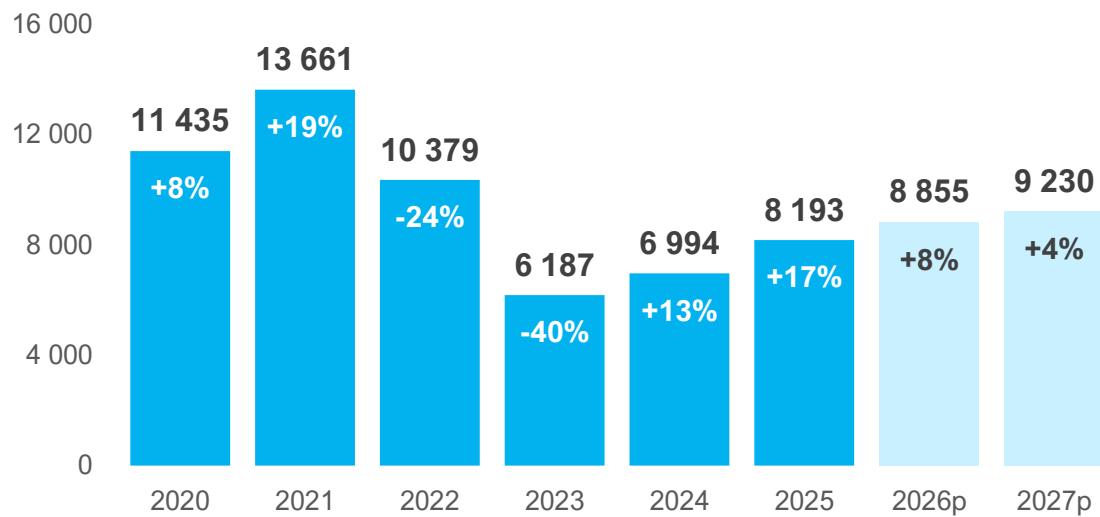


2. Prévisions des mises en chantier provinciales

Selon Statistique Canada, le prix des maisons neuves a augmenté de 3,5 % en 2025²³. Parmi les régions métropolitaines, c'est celle de Québec où la hausse est la plus importante (5,9 %). L'allègement de la TPS pour les premier·ère·s acheteur·euse·s devrait soutenir les mises en chantier au cours des prochaines années, mais il ne faut pas s'attendre à un retour aux moyennes historiques. L'APCHQ anticipe 8 855 nouvelles maisons en 2026 et 9 230 en 2027.

Figure 9 : Mises en chantier de maisons unifamiliales

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



11. Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2026, et prévisions de l'APCHQ.

2.2.3 Copropriété : reprise fragile dans un contexte d'inventaire élevé

Les mises en chantier d'unités en copropriété ont augmenté de 5 % au Québec en 2025 après trois baisses consécutives. Le marché de la copropriété au Québec est principalement dicté par la région de Montréal, qui représente environ 80 % des mises en chantier annuelles dans ce segment du marché résidentiel²⁴. Les mises en chantier pour ce type de logements avaient fortement diminué dans la métropole en 2023 et 2024 à cause des hausses des taux d'intérêt et du manque d'acheteur·euse·s potentiel·le·s. L'inventaire d'unités complétées mais invendues est passé d'environ 200 en juillet 2022 à plus de 1 600 en décembre 2024 dans la RMR de Montréal²⁵. Une légère amélioration est observable en 2025, même au centre-ville de Montréal où se concentrent les unités complétées mais invendues. Il ne faut toutefois pas oublier les unités invendues actuellement en construction.

²³ Source : Statistique Canada, Tableau 18-10-0205-01, Indice des prix des logements neufs, mensuel, diffusé le 22 janvier 2026.

²⁴ Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2026.

²⁵ Source : SCHL, Relevé des logements écoulés sur le marché, diffusé le 16 janvier 2026.



2. Prévisions des mises en chantier provinciales

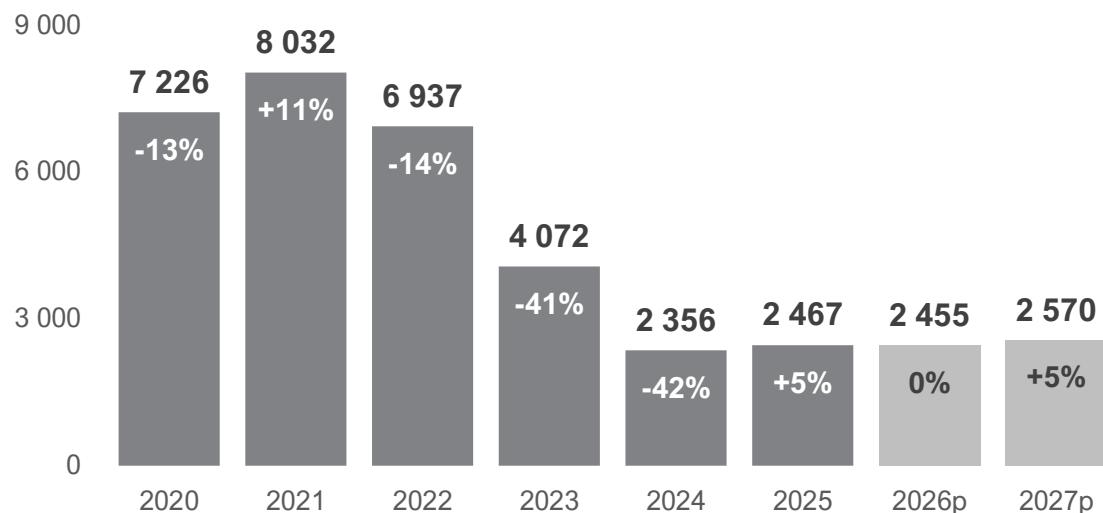
La métropole a tout de même connu une hausse de 8 % des mises en chantier en 2025. Des augmentations sont également observées à Drummondville et dans les centres urbains de moins de 100 000 habitant·e·s.

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.

L'allègement de la TPS pour les premier·ère·s acheteur·euse·s devrait également aider à écouler les unités neuves invendues lorsque le projet de loi C-4 sera officiellement adopté par le Parlement canadien. L'APCHQ s'attend tout de même à un niveau stable de mises en chantier en 2026, avec un total de 2 455 nouvelles unités, suivi d'une légère hausse en 2027, avec 2 570 mises en chantier.

Figure 10 : Mises en chantier de logements en copropriété

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



12. Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2026, et prévisions de l'APCHQ.



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

3.1.1 Montréal : une reprise marquée par des disparités territoriales

Après avoir connu sa pire année en 2023 en plus de 20 ans, la région métropolitaine de Montréal a connu une reprise soutenue en 2024 et 2025²⁶. Celle-ci est toutefois à géométrie variable : en 2025, les villes de Montréal et Laval ont connu des hausses substantielles de 71 % et 128 % respectivement. Les villes liées de l'agglomération de Montréal et Longueuil ont plutôt connu des baisses dans la dernière année.

Selon l'ISQ, la métropole pourrait perdre jusqu'à 35 000 ménages au cours des trois prochaines années, en raison des changements liés à la politique québécoise d'immigration²⁷. Malgré tout, les besoins en habitation demeurent grands dans la région métropolitaine, permettant encore à de nombreux projets résidentiels d'aller de l'avant. Également, la Ville de Montréal a annoncé récemment un allègement à son Règlement pour une métropole mixte afin de réduire les redevances de développement imposées aux constructeurs²⁸. Pour l'instant, il est difficile de prédire l'impact qu'aura cette mesure sur la construction résidentielle, surtout que la nouvelle administration municipale entend y apporter de nouvelles modifications dans l'avenir.

La vaste majorité des logements mis en chantier en 2025 sont des unités locatives. D'ailleurs, la région métropolitaine de Montréal a mis en chantier presque autant de nouvelles unités (23 143) que l'ensemble de l'Ontario (24 734). Ici aussi, le taux d'inoccupation a augmenté de façon importante, passant de 2,1 % en 2024 à 2,9 % en 2025²⁹. Pour les unités construites ces 10 dernières années, le taux d'inoccupation est de 5,1 %. Les conditions de marché varient de manière importante d'un sous-secteur à l'autre. Par exemple, le taux d'inoccupation est de 7,3 % au centre-ville de Montréal³⁰ contre 2,7 % dans le reste de la ville. À Laval, le taux d'inoccupation est de 3,4 %. Malgré une hausse significative de l'offre, la pression sur les loyers demeure énorme. La SCHL estime que près de 27 300 unités étaient en construction en décembre 2025 dans la région métropolitaine.

En décembre 2025, la SCHL dénombrait plus de 1 400 unités en copropriété complétées et invendues, dont plus de 35 % se trouvent au centre-ville³¹. Avec près de 4 700 unités actuellement en construction, le nombre d'unités invendues et construites risque de continuer d'augmenter en 2026. De plus, le prix des unités neuves a continué de grimper en 2025. Au deuxième trimestre, il a augmenté de 9,8 % par rapport à la même période en 2024, soit le taux de croissance le plus élevé depuis 2018³². Le risque associé au

²⁶ 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.

²⁷ Source : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques du Québec et de ses régions, 2021-2071, édition 2025.

²⁸ Source : Ville de Montréal, [10 actions en 100 jours - La mairesse de Montréal, Soraya Martinez Ferrada, présente une nouvelle approche pour sortir de la crise du logement](#), diffusé le 23 janvier 2026.

²⁹ Source : SCHL, Enquête sur le marché locatif 2025, diffusé le 3 décembre 2025.

³⁰ Le centre-ville de Montréal correspond ici à la portion de l'arrondissement Ville-Marie située à l'ouest de la rue Atateken.

³¹ Source : SCHL, Relevé des logements écoulés sur le marché, diffusé le 16 janvier 2026.

³² Source : Statistique Canada, Tableau 18-10-0273-01, Indice des prix des appartements en copropriété neufs, selon la région métropolitaine de recensement, diffusé le 3 novembre 2025.



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

Le marché et le faible écoulement d'unités ont incité plusieurs promoteurs à se lancer dans la construction de logements locatifs. Malgré les difficultés que connaît ce marché, les mises en chantier ont légèrement augmenté en 2025.

Avec la hausse des prix des terrains, les maisons unifamiliales neuves se vendent à des prix de plus en plus élevés. Malgré tout, les mises en chantier ont grandement surpassé les attentes avec une hausse de 38 % en 2025. Ce segment du marché résidentiel est moins risqué que la copropriété, puisque la construction suit l'évolution des ventes. De plus, le nombre d'unités complétées invendues est beaucoup moins significatif, avec 400 maisons neuves invendues prêtes à l'habitation en décembre 2025.

Avec le ralentissement important de la croissance démographique et le nombre important d'unités locatives et en copropriété actuellement en construction, l'APCHQ s'attend à une croissance timide des mises en chantier cette année et en 2027, avec des hausses de 4 % et 2 %, respectivement.

Année	Unifamiliale		Copropriété		Locatif		Total	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
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%
2025	2 607	+38%	2 027	+8%	23 143	+68%	27 777	+58%
2026p	2 870	+10%	2 070	+2%	23 840	+3%	28 780	+4%
2027p	3 015	+5%	2 175	+5%	24 080	+1%	29 270	+2%

13. Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2026, et prévisions de l'APCHQ.

3.1.2 Québec : des perspectives favorables à la construction

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 grand nombre de nouveaux et de nouvelles résident·e·s d'ici 2031, avec près de 15 000 nouveaux ménages³³. Cette tendance s'explique entre autres par le nombre important de Québécois·e·s qui emménagent dans la région.

Cette croissance démographique risque donc de maintenir une pression importante sur le marché de l'habitation dans la région. Avec un nombre élevé d'unités locatives livrées en 2025, le taux d'inoccupation du marché locatif est passé de 0,9 % en 2024 à 2,4 % l'année dernière. Cependant, pour les unités construites depuis 2015, le taux d'inoccupation est de 4,1 %.

La reprise des mises en chantier s'est poursuivie en 2025 avec une hausse de 24 %, faisant de 2025 la deuxième meilleure année depuis 2000³⁴. Cette hausse s'explique en

³³ Source : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques du Québec et de ses régions, 2021-2071, édition 2025

³⁴ La meilleure année est 2021 avec 9 389 mises en chantier. Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2026.



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

grande partie par la performance de Québec, où les mises en chantier ont presque doublé en 2025³⁵. Lévis, deuxième municipalité de la région la plus populeuse, a connu une baisse de 34 % des mises en chantiers d'unités locatives en 2025, principalement parce que le moratoire s'applique aux quartiers centraux où ce type de projets est permis.

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, par rapport à de plus petits centres comme Sherbrooke et Trois-Rivières, ce qui soutiendra la construction de nouvelles propriétés³⁶. La hausse du prix des maisons vendues sur le marché de la revente était de 17 % en 2025³⁷, réduisant ainsi la différence entre les prix des maisons existantes et celles qui sont neuves.

En somme, l'APCHQ anticipe une hausse de 6 % des mises en chantier cette année et de 3 % en 2027.

Année	Unifamiliale		Copropriété		Locatif		Total	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
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%
2025	1 487	+44%	130	-45%	6 966	+24%	8 583	+24%
2026p	1 635	+10%	115	-11%	7 310	+5%	9 060	+6%
2027p	1 700	+4%	115	0%	7 530	+3%	9 345	+3%

14. Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2026, et prévisions de l'APCHQ.

3.1.3 Gatineau : un marché sous pression en attente de reprise

Gatineau 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 de la capitale canadienne, la présence de plusieurs bureaux du gouvernement fédéral et l'habitation abordable par rapport à sa voisine attirent de nombreux Ottavien·enne·s depuis plusieurs années. Cependant, cette tendance semble avoir ralenti au cours des deux dernières années³⁸.

Les coupures dans la fonction publique fédérale annoncée à l'automne 2024 ajoutent toutefois à l'incertitude économique, notamment pour les jeunes professionnel·le·s ainsi que pour les premier·ère·s acheteur·euse·s. Toutefois, l'annonce du retour au bureau à

³⁵ Selon la SCHL, les mises en chantier pour la ville de Québec ont augmenté de 80 % en 2025.

³⁶ Selon la SCHL, le prix médian des maisons individuelles neuves vendues au T3 2025 était de 585 000 \$ dans la RMR de Québec, 642 500 \$ dans la RMR de Sherbrooke et 590 000 \$ dans la RMR de Trois-Rivières. Source : SCHL, Relevé des logements écoulés sur le marché, diffusé le 16 janvier 2026.

³⁷ Source : APCIQ, [Baromètre résidentiel, 4^e trimestre 2025](#), diffusé le 13 janvier 2026.

³⁸ Selon l'ISQ, le solde migratoire interprovincial pour la RMR de Gatineau entre le 1^{er} juillet 2024 et le 30 juin 2025 était de -50. 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 30 juillet 2025.



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

temps plein dans la fonction publique fédérale devrait soutenir la demande résidentielle si la mesure se concrétise.

L'année 2025 a été particulièrement difficile dans la région de Gatineau avec une baisse des mises en chantier de 42 %. La livraison de nombreuses unités locatives l'année dernière a fait passer le taux d'inoccupation de 1,9 % en 2024 à 3,8 % en 2025³⁹. Pour les logements construits ces 10 dernières années, le taux d'inoccupation est de 6,3 %. De plus, Gatineau est la région métropolitaine québécoise affichant la plus faible croissance des loyers en 2025. L'analyse des émissions de permis de bâtir à Gatineau indique toutefois une hausse en 2025 du nombre de nouveaux logements approuvés comparativement à 2024 (+12 %)⁴⁰.

L'APCHQ s'attend tout de même à une légère baisse des mises en chantier en 2026, en raison des enjeux que connaît le marché locatif. Cependant, la croissance devrait être de retour en 2027.

Année	Unifamiliale		Copropriété		Locatif		Total	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
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%
2025	542	-8%	20	-38%	1 558	-49%	2 120	-42%
2026p	570	+5%	25	+25%	1 400	-10%	1 995	-6%
2027p	585	+3%	30	+20%	1 430	+2%	2 045	+3%

15. Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2026, et prévisions de l'APCHQ.

3.1.4 Sherbrooke : une demande soutenue malgré le ralentissement

Comme dans plusieurs régions métropolitaines du Québec, la région de Sherbrooke a connu un ralentissement des mises en chantier en 2025. Le taux d'inoccupation du marché locatif est passé de 1,4 % en 2024 à 2,7 % en 2025, notamment à la suite de l'achèvement de nombreux nouveaux projets locatifs⁴¹. Cependant, la demande pour des logements abordables demeure forte et exerce une pression importante sur les loyers des logements existants. La SCHL estime que les loyers ont augmenté de 9,8 % en 2025, un des taux les plus élevés parmi les régions métropolitaines du Québec.

On observe également une forte demande sur le marché de la revente dans la région de Sherbrooke en raison des multiples baisses des taux hypothécaires⁴². Le nombre de maisons unifamiliales vendues en 2025 a connu une hausse de 10 % par rapport à l'année précédente et le prix médian a augmenté de 15 %. Seules les régions de Montréal et de Gatineau affichent des prix de maisons neuves plus élevés que ceux de la région de

³⁹ Source : SCHL, Enquête sur le marché locatif 2025, diffusé le 3 décembre 2025.

⁴⁰ Nouvelles unités de logement, janvier à novembre. Source : Statistique Canada, Tableau 34-10-0292-01, Permis de bâtir, par type de structure et de type de travaux, diffusé le 13 janvier 2026.

⁴¹ Source : SCHL, Enquête sur le marché locatif 2025, diffusé le 3 décembre 2025.

⁴² Source : APCIQ, [Baromètre résidentiel, 4^e trimestre 2025](#), diffusé le 13 janvier 2026.



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

Sherbrooke, ce qui risque d'inciter un certain nombre de premier·ère·s acheteur·euse·s à se tourner vers le marché de la copropriété⁴³.

En somme, l'APCHQ anticipe des hausses modestes des mises en chantier dans la région de Sherbrooke en 2026 et 2027, avec des augmentations de 5 % cette année et de 2 % l'année prochaine. Malgré ces hausses, le nombre de mises en chantier reste inférieur au sommet observé en 2021.

Année	Unifamiliale		Copropriété		Locatif		Total	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
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%
2025	453	-16%	0	-100%	1 360	-2%	1 813	-6%
2026p	475	+5%	20	---	1 400	+3%	1 895	+5%
2027p	485	+2%	25	+25%	1 430	+2%	1 940	+2%

16. Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2026, et prévisions de l'APCHQ.

3.1.5 Trois-Rivières : le marché de l'habitation en transition

Dans la région de Trois-Rivières, les mises en chantier ont augmenté de 2020 à 2024, une situation unique parmi les régions métropolitaines du Québec. Cependant, le secteur de la construction résidentielle a connu une correction en 2025, quoique le nombre de mises en chantier est demeuré élevé par rapport à la moyenne historique.

La croissance économique de la région a été soutenue par la création de la filière batterie, concentrée dans le secteur de Bécancour. Cette croissance a attiré un grand nombre de travailleur·euse·s, faisant chuter le taux d'inoccupation du marché locatif. Toutefois, la faillite de Northvolt et le conflit commercial a mis à rude épreuve la filière batterie en 2025. De plus, le nombre de logements locatifs a connu une hausse de près de 8 % l'année dernière, ce qui a fait augmenter le taux d'inoccupation à 2,7 % dans la région⁴⁴. De plus, la Ville de Trois-Rivières a mis en place une redevance de développement sur les projets locatifs en septembre 2025, une mesure dont nous ne pouvons pas encore mesurer l'impact sur la construction locative.

La normalisation des conditions financières en 2025 n'a pas eu les effets escomptés sur la construction de nouvelles maisons unifamiliales et de logements en copropriété. Toutefois, le nombre de ventes de maisons unifamiliales a augmenté de 13 % dans la région au cours de la dernière année⁴⁵. Au total, l'APCHQ anticipe une croissance des mises en chantier de 4 % en 2026 et de 2 % en 2027.

⁴³ Source : SCHL, Relevé des logements écoulés sur le marché, diffusé le 16 janvier 2026.

⁴⁴ Source : SCHL, Enquête sur le marché locatif 2025, diffusé le 3 décembre 2025.

⁴⁵ Source : APCIQ, [Baromètre résidentiel, 4^e trimestre 2025](#), diffusé le 13 janvier 2026.



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

Année	Unifamiliale		Copropriété		Locatif		Total	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
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%
2025	252	-20%	0	-100%	1 176	-8%	1 428	-15%
2026p	265	+5%	0	0%	1 220	+4%	1 485	+4%
2027p	275	+3%	0	0%	1 240	+2%	1 515	+2%

17. Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2026, et prévisions de l'APCHQ.

3.1.6 Saguenay : reprise graduelle malgré le déclin démographique

Comme d'autres régions métropolitaines de taille moyenne, Saguenay a connu un ralentissement des mises en chantier en 2025. Il est à noter que la région s'était démarquée au cours des deux années précédentes pour son niveau de construction. Avec un total de près de 800 mises en chantier en 2025, la région demeure tout de même bien au-dessus de la moyenne historique.

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 terme⁴⁶.

Avec le vieillissement important de la population de la région, l'APCHQ anticipe que la demande locative demeurera forte dans les prochaines années. La croissance des loyers en 2025 était parmi les plus élevées au Québec avec une moyenne de 12,1 % pour l'ensemble des locataires⁴⁷. C'est aussi la région métropolitaine affichant le plus faible taux d'inoccupation et la seule où le nombre d'unités disponibles a diminué en 2025. En revanche, près de 740 unités locatives sont en construction dans la région⁴⁸.

De plus, puisque le prix des maisons neuves est relativement abordable en comparaison au reste du Québec, l'APCHQ s'attend 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, l'APCHQ anticipe une hausse de 4 % des mises en chantier en 2026 et de 2 % en 2027.

⁴⁶ Source : Institut de la statistique du Québec, [Perspectives démographiques du Québec et de ses régions, mise à jour 2025](#).

⁴⁷ Source : SCHL, Enquête sur le marché locatif 2025, diffusé le 3 décembre 2025.

⁴⁸ Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2026.



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

Année	Unifamiliale		Copropriété		Locatif		Total	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
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%
2025	373	-1%	0	-100%	424	-20%	797	-12%
2026p	390	+4%	0	0%	435	+3%	825	+4%
2027p	400	+2%	0	0%	445	+2%	845	+2%

18. Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2026, et prévisions de l'APCHQ.

3.1.7 Drummondville : le Centre-du-Québec en plein essor

La région métropolitaine de Drummondville est celle qui croît le plus rapidement au Québec. La région demeure relativement abordable et affiche un taux de croissance de l'emploi élevé comparativement à la moyenne québécoise. La demande en habitation est donc très grande dans la région. C'est d'ailleurs la seule région métropolitaine qui a établi un nouveau record de mises en chantier en 2025.

La reprise des mises en chantier devrait donc se poursuivre en 2026. L'APCHQ anticipe que les nouveaux logements locatifs représenteront la majorité des mises en chantier au cours des prochaines années. La région attire un grand nombre de travailleur·euse·s 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 en dessous de la moyenne historique.

L'APCHQ s'attend à des augmentations de 8 % des mises en chantier en 2026 et 2027.

Année	Unifamiliale		Copropriété		Locatif		Total	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
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%
2025	371	+43%	84	---	934	+17%	1 389	+31%
2026p	425	+15%	25	-70%	1 050	+12%	1 500	+8%
2027p	470	+10%	25	0%	1 130	+8%	1 625	+8%

19. Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2026, et prévisions de l'APCHQ.

3.1.8 Centres urbains de 10 000 à 100 000 habitant·e·s

Au Québec, 41 centres urbains comptent entre 10 000 et 100 000 habitant·e·s. Ces régions ont représenté collectivement 17 % des mises en chantier en 2025. Parmi celles-



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

ci, 27 ont connu une hausse des mises en chantier l'année dernière, avec une augmentation globale de 37 %.

Comme ailleurs au Québec, le marché locatif domine le secteur de la construction résidentielle neuve, avec près de 8 000 unités mises en chantier et une croissance de 48 % par rapport à 2024. Le taux d'inoccupation demeure faible par rapport aux régions métropolitaines, notamment dans certains petits centres excentrés où l'offre locative est très limitée. Plusieurs ont également connu des hausses de loyers supérieures à la moyenne québécoise. Cependant, la SCHL dénombrait près de 9 000 unités locatives en construction dans ces centres urbains en décembre 2025⁴⁹.

Pour la maison unifamiliale, la hausse a été plutôt modeste, avec une augmentation de 6 %. Cependant, le marché de la copropriété neuve a connu une croissance assez étonnante de 76 % l'an dernier. Ce segment du marché représente toutefois moins de 2 % des mises en chantier dans ces régions.

Ces régions bénéficient grandement de la migration interrégionale. Comme mentionné ci-dessus, près de 80 % de la population quittant la région métropolitaine de Montréal s'établit dans ces centres urbains. Évidemment, les dynamiques démographiques varient fortement d'une région à l'autre. L'APCHQ anticipe des augmentations des mises en chantier de 10 % en 2026 et de 6 % en 2027.

Année	Unifamiliale		Copropriété		Locatif		Total	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
2020	2 630	+21%	184	-32%	3 037	+10%	5 851	+12%
2021	3 116	+18%	312	+70%	3 775	+24%	7 203	+23%
2022	2 723	-13%	401	+29%	4 371	+16%	7 516	+4%
2023	1 984	-27%	75	-81%	3 326	-24%	5 385	-28%
2024	1 991	+0%	117	+56%	5 399	+62%	7 507	+39%
2025	2 108	+6%	206	+76%	7 999	+48%	10 313	+37%
2026p	2 225	+5%	200	-2%	8 950	+12%	11 375	+10%
2027p	2 300	+3%	200	0%	9 575	+7%	12 075	+6%

20. Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2026, et prévisions de l'APCHQ.

⁴⁹ Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, diffusé le 16 janvier 2026.



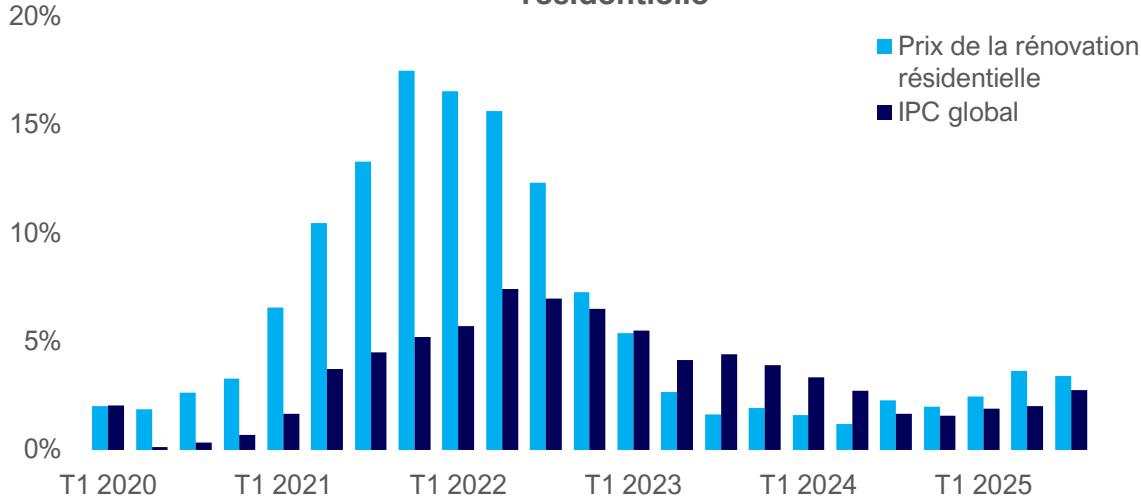
4. Prévisions des dépenses en rénovation résidentielle

Après deux années au ralenti, la rénovation résidentielle a connu un boum en 2025. Avec de nombreux projets mis sur pause au cours des années précédentes et une stabilisation des taux d'intérêt, bien des gens ont décidé de passer à l'action. En s'appuyant sur les données diffusées pour 2025, l'APCHQ estime que la croissance des dépenses en rénovation résidentielle au Québec a atteint 30 %.

L'enquête réalisée au début de 2025 avec RénoAssistance sur les intentions de rénovation⁵⁰ révélait que deux propriétaires sur trois 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 ces dernières années a certainement rendu la rénovation plus attrayante. À noter que le Québec a le plus faible taux de prêts hypothécaires en souffrance au Canada⁵¹.

La croissance des coûts de rénovation résidentielle s'est accélérée en 2025. Une augmentation d'environ 3 % a été observée au Québec au troisième trimestre de 2025 par rapport à la même période l'année précédente, ce qui est légèrement supérieur au taux d'inflation globale pour la même période. Cette hausse est également plus élevée que la moyenne canadienne, ce qui n'était pas le cas de 2021 à 2024.

Figure 11 : Variation sur 1 an des prix de la rénovation résidentielle



21. Source : Statistique Canada, Tableau 18-10-0286-01, Indices des prix de la rénovation résidentielle, par projet, diffusé le 14 novembre 2025, et Tableau 18-10-0004-01, Indice des prix à la consommation mensuel, non désaisonné, diffusé le 19 janvier 2025.

La région de Gatineau est la seule où une hausse modeste des investissements en rénovation est observée, soit environ 4 %. Ailleurs, elle varie entre 21 % (Montréal) et 60 % (Trois-Rivières).

⁵⁰ Voir [Un regain d'intérêt pour les projets de rénovation au Québec, malgré l'incertitude économique | APCHQ](#).

⁵¹ Source : SCHL, [Taux de prêts en souffrance, Canada, provinces et RMR](#), 31 décembre 2025.



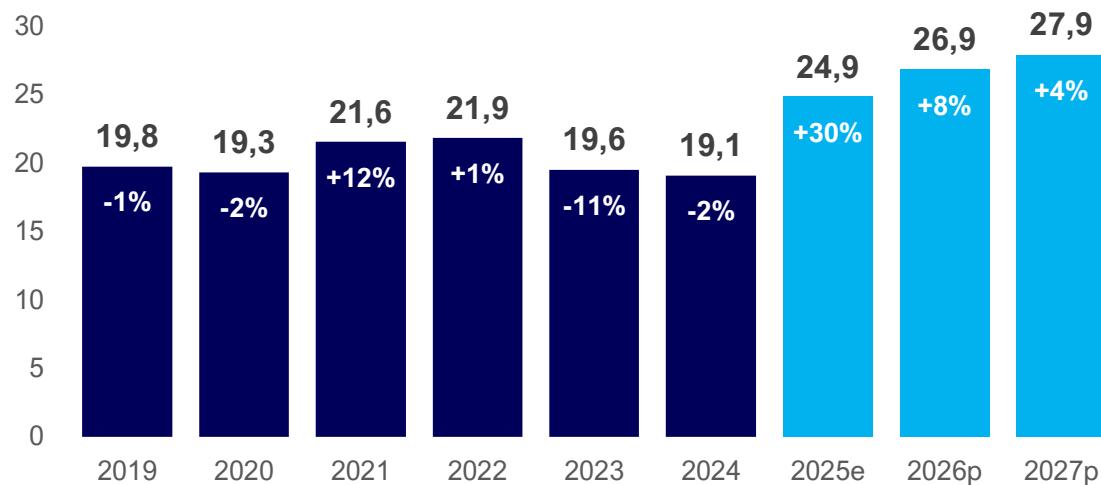
4. Prévisions des dépenses en rénovation résidentielle

TABLEAU 11 : DÉPENSES EN RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE, 2025e		
Régions métropolitaines	Milliards de \$ constants	Variation
RMR de Montréal	12,1 G\$	+21%
RMR de Québec	1,8 G\$	+46%
RMR de Gatineau	0,5 G\$	+4%
RMR de Sherbrooke	0,8 G\$	+46%
RMR de Trois-Rivières	0,7 G\$	+60%
RMR de Saguenay	0,5 G\$	+33%
RMR de Drummondville	0,3 G\$	+38%
Territoire hors des RMR	8,2 G\$	+40%

22. Source : Statistique Canada, Tableau 34-10-0293-01, Investissement en construction de bâtiments, diffusé le 23 décembre 2025, et Tableau 18-10-0286-01, Indices des prix de la rénovation résidentielle, par projet, diffusé le 14 novembre 2025.

La reprise des dépenses en rénovation devrait se poursuivre en 2026 et 2027, stimulées par la stabilisation des taux d'intérêt, des coûts de rénovation et du marché de l'emploi. Les résultats du sondage réalisé auprès des membres de l'APCHQ, en novembre 2025⁵², indiquent que plus du quart des entrepreneur·e·s en rénovation résidentielle s'attendent à une augmentation de la demande au cours des six prochains mois. Ainsi, l'APCHQ anticipe une demande soutenue au cours des prochaines années, avec une croissance des dépenses de 8 % en 2026 et de 4 % en 2027.

Figure 12 : Dépenses en rénovation résidentielle Québec (en milliards de dollars constants)



23. Source : Statistique Canada, Tableau 34-10-0293-01, Investissement en construction de bâtiments, diffusé le 23 décembre 2025, et Tableau 18-10-0286-01, Indices des prix de la rénovation résidentielle, par projet, diffusé le 14 novembre 2025.

⁵² Voir [Sondage aux membres - Automne 2025 | APCHQ](#).



5. Conclusion

Malgré les défis des dernières années, tant sur le plan économique que social, le marché a su s'adapter et rebondir, notamment grâce à la reprise marquée de la rénovation résidentielle et à la construction d'unités locatives. Les entrepreneur·e·s bénéficient d'un contexte favorable, marqué par une demande soutenue et la stabilisation des taux d'intérêt.

Néanmoins, la pénurie de main-d'œuvre qualifiée demeure préoccupante et les changements au programme APH Select viendront complexifier la réalisation de projets locatifs dans les prochaines années. Les besoins en habitation sont grands au Québec : selon la SCHL, il faudrait construire 100 000 logements par année d'ici 2035 pour rétablir l'abordabilité, un défi de taille. Décidément, le secteur de la construction devra se montrer résilient pour affronter cette crise.



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

