

Pleins feux sur le logement au Canada



6 août
2026

Services économiques **RBC**

Tendances divergentes sur les marchés du logement au Canada en juillet

Un ensemble de réalités sur les marchés du logement au Canada s'est affiché en juillet. Il y a eu des signes de reprise (Toronto et Ottawa), des revers (Vancouver, Winnipeg et Hamilton), un redressement (Edmonton et Halifax), des contraintes d'offre (Calgary), un atterrissage en douceur (Montréal) et un repli persistant (vallée du Fraser).

Les premiers rapports des chambres immobilières locales montrent que la valeur des propriétés continue de diminuer par rapport à l'an dernier à Vancouver, dans la vallée du Fraser, à Calgary, à Edmonton et à Toronto, mais qu'elle augmente à Montréal et à Québec (mais à un rythme plus lent) et qu'elle se stabilise à Halifax.

Les prix à Toronto ont maintenant enregistré deux hausses mensuelles consécutives, ce qui signale un tournant attendu depuis longtemps.

Les tendances divergentes reflètent différents états de confiance, d'abordabilité, de demandes refoulées, de données démographiques, de marchés de l'emploi et de stocks. Même des facteurs macroéconomiques comme les taux d'intérêt et la politique d'immigration se déroulent différemment dans le contexte local.

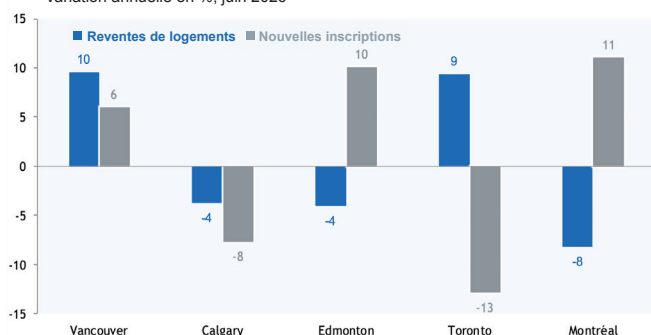
De façon générale, nous nous attendons à ce que l'amélioration de l'abordabilité et le rétablissement de la confiance débloquent progressivement la demande refoulée et soutiennent une reprise au Canada. Toutefois, une inégalité importante devrait persister.

Selon nous, la stabilisation des stocks en Ontario et en Colombie-Britannique est un signe positif de la stabilisation de la valeur des propriétés dans ces provinces.

Faits saillants dans les principaux marchés : juil. 2026

Activité du marché

Variation annuelle en %, juin 2026



Sources : REBGV, FVREB, CREB, RAE, TRREB, APCIQ, Services économiques RBC

Conditions de l'offre et de la demande

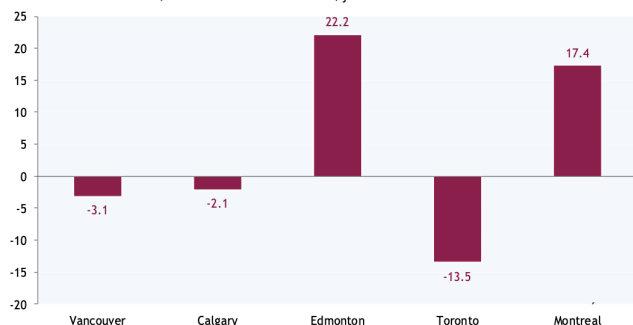
Estimation du ratio ventes/nouvelles mises en vente, en données désaisonnalisées, juin 2026



Sources : REBGV, FVREB, CREB, RAE, TRREB, APCIQ, Services économiques RBC

Stocks

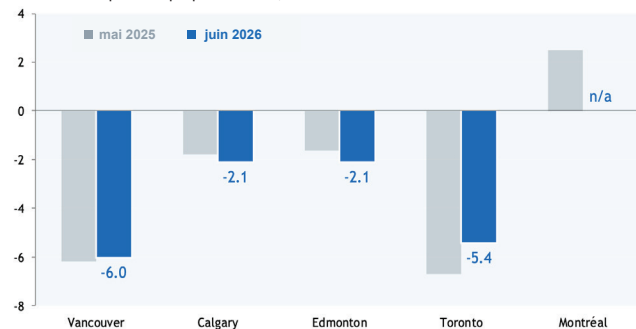
Annonces actives, variation annuelle en %, juin 2026



Sources : REBGV, FVREB, CREB, RAE, TRREB, APCIQ, Services économiques RBC

Prix des logements

Indice des prix des propriétés MLS, variation annuelle en %



Sources : REBGV, FVREB, CREB, RAE, TRREB, APCIQ, Services économiques RBC

Région de Toronto : Le redressement est présent, mais l'impasse demeure

Juillet a été marqué par la plus longue série de gains de reventes (cinq mois) en trois ans dans la région de Toronto. Il s'agit également de la deuxième hausse mensuelle consécutive du cours de référence, qui a atteint la plus longue période d'appréciation de la valeur depuis le début de 2024.

Cinq mois consécutifs de baisse des transactions marquent une tendance à la baisse sous-jacente.

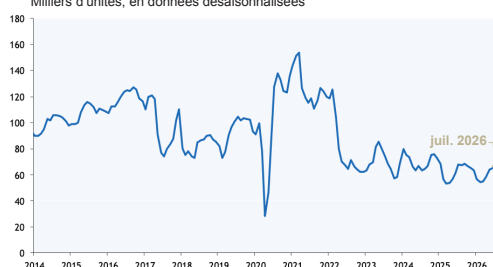
Pourtant, le marché n'est pas encore au bout de ses peines. Loin de là. Les reventes demeurent inférieures de plus de 30 % à ce qu'elles étaient avant la pandémie, et l'indice MLS des prix des propriétés est toujours à 4,6 % de ce qu'il affichait il y a un an.

La revente est particulièrement faible dans le segment des appartements en copropriété, où le prix de référence a reculé de 7,4 % sur 12 mois, et dans la région du 905, où les reventes en juillet ont diminué de 2,4 % sur 12 mois.

L'offre n'augmente plus. Les nouvelles inscriptions ont diminué au cours des trois derniers mois, ce qui s'ajoute à la baisse des stocks observée cette année.

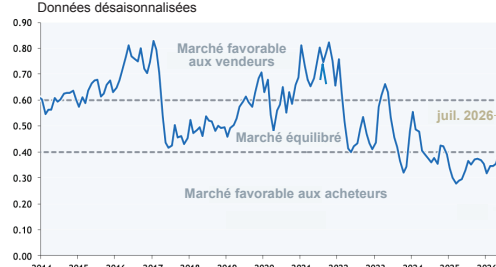
Un équilibre plus juste entre l'offre et la demande donne à penser que les récentes hausses de prix pourraient se poursuivre, mais probablement pas pour toutes les catégories de propriétés. L'abondance de l'offre devrait maintenir les prix des appartements en copropriété à la baisse pendant encore un certain temps.

Reventes de logements dans la région de Toronto
Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



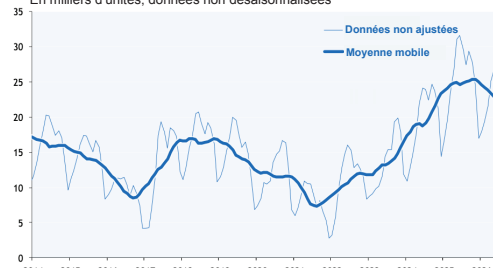
Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Toronto Region Real Estate Board, Services économiques RBC

Ratio ventes/nouvelles mises en vente dans la région de Toronto
Données désaisonnalisées



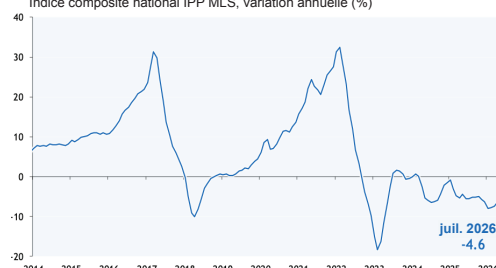
Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Toronto Region Real Estate Board, Services économiques RBC

Mises en vente actives : région de Toronto
En milliers d'unités, données non désaisonnalisées



Sources : Toronto Region Real Estate Board, Services économiques RBC

Indice des prix des propriétés MLS : région de Toronto
Indice composite national IPP MLS, variation annuelle (%)



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Toronto Region Real Estate Board, Services économiques RBC

Région de Montréal : Sur une trajectoire d'atterrissage contrôlée

Les conditions plus moroses prévalent sur le marché du logement à Montréal, les reventes étant inférieures à ce qu'elles étaient il y a un an et la hausse de la valeur des propriétés étant sur une trajectoire modérée.

Les prix records et la détérioration de l'abordabilité pèsent sans aucun doute sur de nombreux acheteurs potentiels, tandis que le ralentissement de la croissance démographique freine la demande globale de propriétés.

Toutefois, ce qui se déroule correspond davantage à un atterrissage contrôlé qu'à une descente prononcée. Certains secteurs résilients (principalement sur l'île) continuent de générer occasionnellement des fluctuations de l'activité.

Juillet en est un bon exemple. Nous estimons que les transactions ont augmenté de plus de 3 % par rapport aux données désaisonnalisées de juin. Cette hausse fait suite à une légère baisse le mois précédent.

L'offre et la demande demeurent globalement équilibrées pour l'instant. Néanmoins, l'afflux de vendeurs cette année a graduellement fait augmenter les stocks de propriétés à vendre, ce qui a réduit la pression sur les prix. C'est particulièrement vrai pour les appartements en copropriété, dont les stocks ont considérablement augmenté, soit de 20 %, au cours de la dernière année.

Nous nous attendons à ce que la valeur des propriétés progresse plus lentement si les nouvelles inscriptions demeurent près de leur plus haut niveau en quatre ans pendant la majeure partie de 2026.

Reventes de logements dans la région de Montréal

Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



Sources : APCI/Q/ACI, Services économiques RBC

Ratio ventes/nouvelles mises en vente dans la région de Montréal

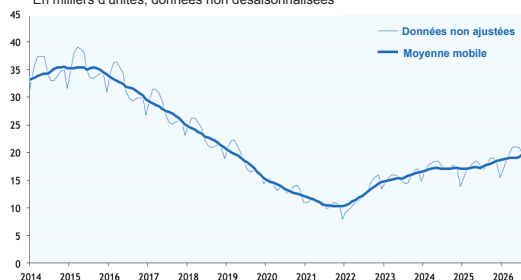
Données désaisonnalisées



Sources : APCI/Q/ACI, Services économiques RBC

Mises en vente actives : région de Montréal

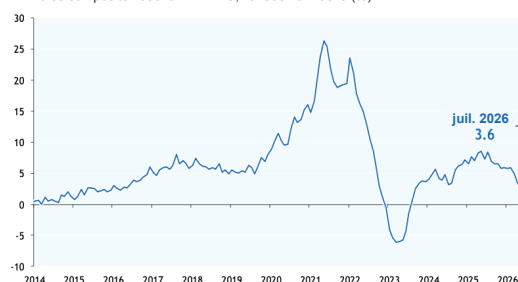
En milliers d'unités, données non désaisonnalisées



Sources : APCI/Q/ACI, Services économiques RBC

Indice des prix des propriétés MLS : région de Montréal

Indice composite national IPP MLS, variation annuelle (%)



Sources : APCI/Q/ACI, Services économiques RBC

Région de Vancouver : Les difficultés se poursuivent

Le marasme qui dure depuis quatre ans se poursuit dans la région de Vancouver. Les reventes de propriétés ont encore reculé en juillet (de plus de 8 % par rapport à juin selon nos estimations désaisonnalisées), ce qui a freiné la reprise émergente de ce printemps.

L'indice MLS des prix des propriétés a reculé à un rythme un peu plus rapide (-6,2 % sur 12 mois) qu'en juin (-6 %).

L'enjeu en matière d'abordabilité et le manque de confiance demeurent des obstacles majeurs pour les acheteurs. Les baisses de prix à ce jour ont été insuffisantes pour libérer durablement la demande refoulée.

Une nouvelle dépréciation sera probablement nécessaire pour attirer davantage d'acheteurs.

Il y a de fortes chances que les prix baissent davantage et que les stocks abondants alimentent la concurrence féroce des vendeurs.

Le revers de juillet est décevant et signale à quel point la reprise sera difficile et cahoteuse dans un contexte d'abordabilité toujours tendue, de déséquilibre de l'offre et de ralentissement rapide de la croissance de la population.

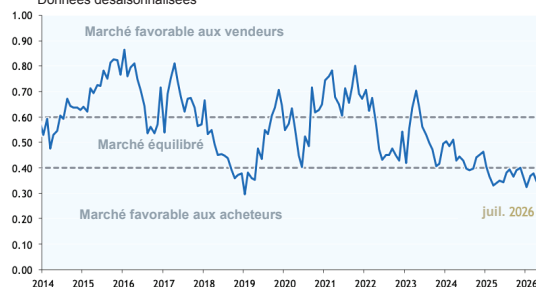
Reventes de logements dans la région de Vancouver

Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



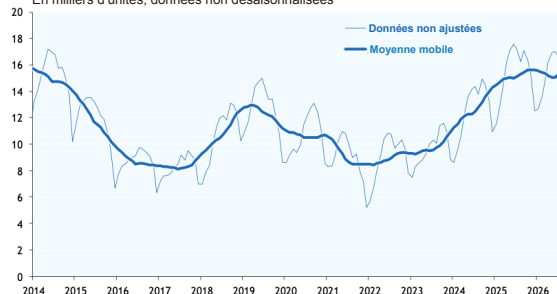
Ratio ventes/nouvelles mises en vente dans la région de Vancouver

Données désaisonnalisées



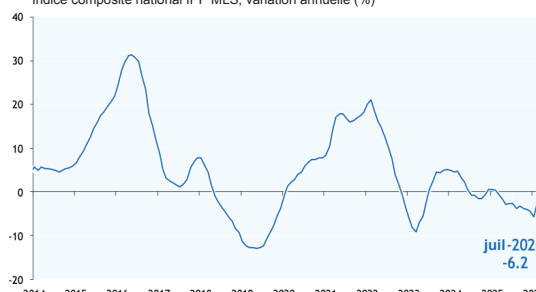
Mises en vente actives : Grand Vancouver

En milliers d'unités, données non désaisonnalisées



Indice des prix des propriétés MLS : région de Vancouver

Indice composite national IPP MLS, variation annuelle (%)



Calgary : Resserrement de l'offre

Les vendeurs de Calgary sont devenus plus réticents à pénétrer le marché. Le nombre de nouvelles inscriptions a diminué au cours de cinq des six derniers mois, et le nombre de nouvelles inscriptions actives a diminué de plus de 4 % par rapport à l'an dernier.

Le resserrement des stocks pourrait rendre plus difficile pour certains acheteurs de trouver des options convenables.

Nous estimons que les transactions ont reculé de 0,5 % en juillet par rapport aux données désaisonnalisées de juin, après des baisses cet hiver et ce printemps.

Calgary ralentit depuis 2024.

Pour l'instant, la valeur des propriétés continue de diminuer, mais à un rythme plus lent. En juin, l'indice MLS des prix des propriétés à Calgary a reculé de 2,1 % par rapport à l'année précédente, et en baisse de 3,2 % en janvier.

Le segment des appartements en copropriété subit le plus gros de la pression, les transactions et le prix de référence ayant respectivement chuté de 20 % et 8,4 % au cours de l'année écoulée.

Reventes de logements à Calgary

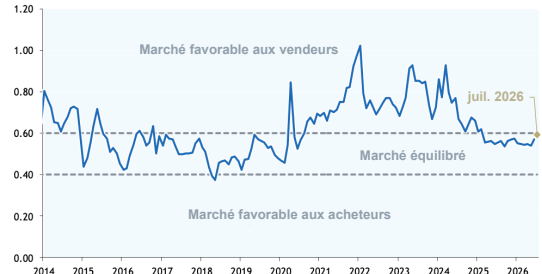
Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Calgary Real Estate Board, Services économiques RBC

Ratio ventes/nouvelles mises en vente à Calgary

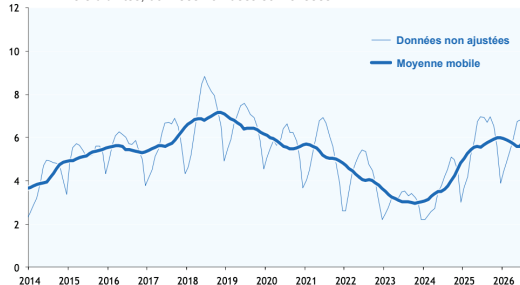
Données désaisonnalisées



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Calgary Real Estate Board, Services économiques RBC

Mises en vente actives : Calgary

En milliers d'unités, données non désaisonnalisées



Sources : Calgary Real Estate Board, Services économiques RBC

Indice des prix des propriétés MLS : Calgary

Indice composite national IPP MLS, variation annuelle (%)



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Calgary Real Estate Board, Services économiques RBC



rbc.com/fr/economique



linkedin.com/company/rbc-economics

Le contenu de ce rapport est la propriété de la Banque Royale du Canada et ne peut être reproduit d'aucune manière, en tout ou en partie, sans l'autorisation expresse écrite du titulaire du droit d'auteur. Les informations et statistiques contenues dans les présentes ont été préparées par la Recherche économique RBC sur la base de renseignements provenant de sources jugées fiables. Nous ne faisons aucune déclaration ni ne donnons aucune garantie, expresse ou implicite, concernant leur précision ou leur exhaustivité. Cette publication est destinée à l'information des investisseurs et du monde des affaires et ne constitue pas une offre de vente ni une sollicitation visant l'achat de valeurs mobilières.

®Marque déposée de la Banque Royale du Canada.
©Banque Royale du Canada.
