



Pleins feux sur le logement au Canada

15 janvier
2026

Services économiques RBC

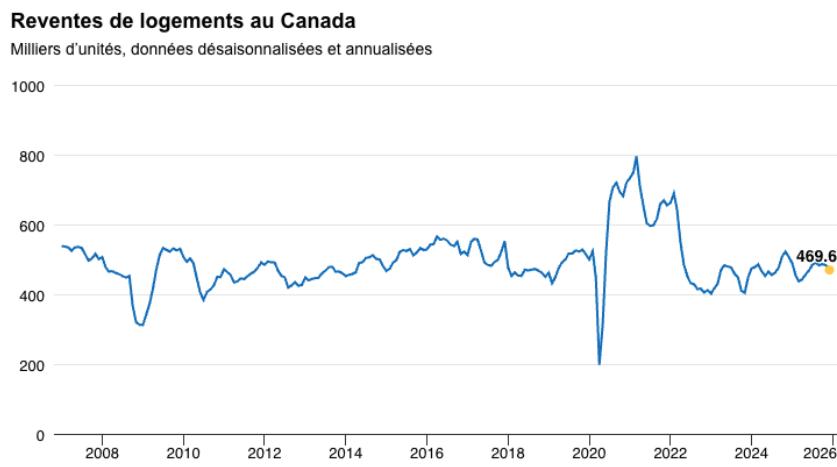
Le marché canadien de l'habitation termine 2025 sur une note morose et la reprise est incertaine

Le marché canadien de l'habitation a clos 2025 sans faire de vagues, car les reventes et les prix des propriétés ont diminué en décembre.

La faiblesse souligne plusieurs obstacles, dont les problèmes persistants d'abordabilité, l'incertitude économique et la capacité excédentaire du marché de l'emploi, qui continuent de freiner une reprise importante.

Les reventes de propriétés ont reculé de 2,7 % en décembre par rapport à novembre, tandis que l'indice des prix des propriétés MLS (IPP MLS) a reculé de 0,3 % à l'échelle nationale.

Les reventes à Toronto ont reculé de 0,4 %, tandis qu'à Montréal, à Vancouver, à Calgary, à Edmonton et à Ottawa, les baisses ont toutes été plus prononcées, allant de 2,5 % à 5,7 %. Le large éventail reflète les dynamiques régionales divergentes qui ont fini par définir le paysage de l'habitation au Canada.



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Services économiques RBC

Robert Hogue | Économiste en chef adjoint | robert.hogue@rbc.com | 647-262-3569 | rbc.com/fr/economique

La faiblesse des prix demeure concentrée en Ontario et en Colombie-Britannique

La valeur des propriétés diminue en Ontario et en Colombie-Britannique, où les pressions sur l'abordabilité sont les plus importantes et où les stocks sont élevés.

Les acheteurs sont maintenant résolument en position de force et disposent de suffisamment de choix, ce qui leur permet d'être sélectifs.

L'IPP MLS à Toronto a encore reculé en décembre, poursuivant sa trajectoire baissière qui a entraîné une réduction de 6,3 % au cours de la dernière année.

La situation est la même dans le Sud de l'Ontario : l'indice a reculé de 8,6 % à Kitchener-Waterloo, de 8,3 % à London et de 7,4 % à Hamilton, sur 12 mois.

En Colombie-Britannique, Vancouver a enregistré une baisse mensuelle des transactions de 4,5 %, l'IPP MLS ayant baissé de 4,5 % annuellement et dans la vallée du Fraser, il a reculé de 6,2 % au cours de la même période.

Ces baisses, bien qu'importantes, demeurent insuffisantes pour renverser entièrement la forte hausse de plus de 50 % observée pendant la pandémie, ce qui cause encore des problèmes d'abordabilité pour les acheteurs potentiels.

L'Alberta a également subi des pressions, car la hausse des stocks, soutenue par les nouvelles constructions, pèse sur la valeur des propriétés. L'IPP MLS de Calgary est demeuré stable sur un mois en décembre, mais a reculé de 3,2 % par rapport à l'an dernier, ce qui indique que les marchés de l'Ouest sont eux aussi confrontés à des difficultés liées à la dynamique de l'offre.

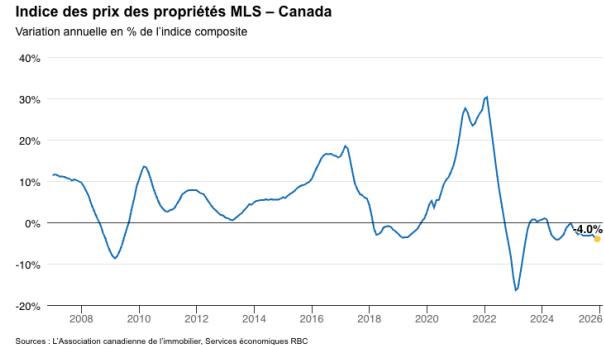
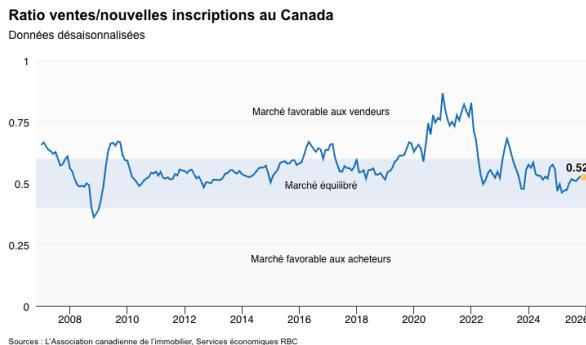
Certains marchés continuent d'être résilients

L'IPP MLS a enregistré des gains sur 12 mois allant de 5,9 % à 17 % dans les principaux marchés du Québec et des gains mensuels ont été enregistrés en décembre.

La ville de Québec continue de devancer le pays : son IPP MLS a bondi de 17 % annuellement et a enregistré une excellente hausse de 3,2 % par rapport à novembre.

La valeur des propriétés en Saskatchewan et au Manitoba demeure également bien soutenue, l'IPP MLS ayant enregistré une hausse allant de 6,2 % à 6,9 % sur 12 mois. Les tendances de prix dans la région de l'Atlantique sont aussi principalement à la hausse.

Cela étant dit, l'appréciation rapide des prix dans des marchés comme celui de la ville de Québec pourrait créer des difficultés. Les reventes ont considérablement diminué au cours des derniers mois, car le rythme des hausses de prix mine considérablement l'abordabilité.



Le marché canadien de l'habitation a souffert en 2025

Dans l'ensemble, les transactions de revente ont reculé de 1,9 % l'an dernier par rapport à 2024, car la guerre commerciale a fait dérailler une reprise soutenue par des réductions importantes du taux directeur par la Banque du Canada.

L'essentiel à retenir, ce sont les divergences régionales. La faiblesse a été concentrée en Ontario et en Colombie-Britannique, tandis que d'autres régions du pays ont relativement mieux résisté.

Les divisions régionales devraient persister au début de 2026

Une reprise plus généralisée du marché dépendra du rythme du rétablissement de la confiance, un processus qui devrait être graduel compte tenu des prévisions modestes de croissance économique et des faibles gains démographiques à venir.

Les réductions passées du taux directeur aideront quelque peu, mais comme il a selon nous atteint son creux cyclique, les mesures de relance supplémentaires provenant de la politique monétaire sont limitées.

L'amélioration des conditions du marché du travail et le rétablissement de la confiance des consommateurs pourraient graduellement attirer les acheteurs et favoriser un redressement.

Aperçu du marché en décembre

| | Reventes de logements (variation en %) | | Nouvelles inscriptions (variation en %) | | Indice des prix des propriétés MLS (variation en %) | | Ratio ventes/ nouvelles inscriptions |
|-----------|-------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------|
| | Sur un mois | Sur 12 mois | Sur un mois | Sur 12 mois | Sur un mois | Sur 12 mois | |
| Canada | -2.7 | -4.5 | -2.0 | 0.8 | -0.3 | -4.0 | 0.52 |
| Toronto | -0.4 | 10.1 | 5.5 | 13.2 | -0.7 | -6.3 | 0.36 |
| Montréal | -2.5 | -10.0 | -2.9 | -4.9 | 0.6 | 5.9 | 0.67 |
| Vancouver | -5.4 | -12.9 | 4.6 | 6.0 | -0.1 | -4.5 | 0.39 |
| Calgary | -5.7 | -12.7 | -6.5 | -3.4 | 0.1 | -3.2 | 0.58 |
| Edmonton | -4.8 | -7.9 | -7.1 | 0.5 | -0.3 | 3.2 | 0.65 |
| Ottawa | -4.7 | -6.5 | 1.1 | 11.2 | 0.0 | 0.4 | 0.48 |

Indice des prix des propriétés MLS – Vancouver

Variation annuelle en % de l'indice composite



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Services économiques RBC

Indice des prix des propriétés MLS – Calgary

Variation annuelle en % de l'indice composite



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Services économiques RBC

Indice des prix des propriétés MLS – Edmonton

Variation annuelle en % de l'indice composite



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Services économiques RBC

Indice des prix des propriétés MLS – Toronto

Variation annuelle en % de l'indice composite



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Services économiques RBC

Indice des prix des propriétés MLS – Ottawa

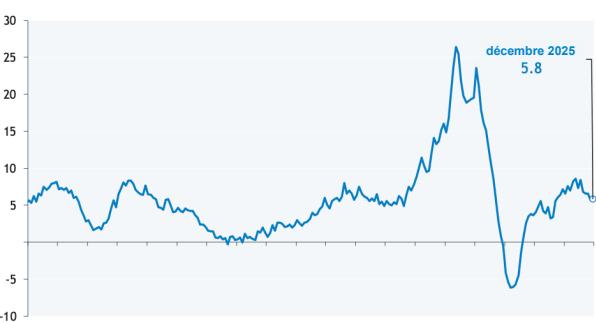
Variation annuelle en % de l'indice composite



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Services économiques RBC

Indice des prix des propriétés MLS – Montréal

Variation annuelle en % de l'indice composite



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Services économiques RBC



rbc.com/fr/economique



linkedin.com/company/rbc-economics

Le contenu de ce rapport est la propriété de la Banque Royal 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.