

Pleins feux sur le logement au Canada



7 janvier
2026

Services économiques **RBC**

Fin de décembre morose pour conclure une année 2025 terne sur le marché canadien de l'habitation

Les reventes de logements ont été faibles en décembre dans la plupart des régions du Canada. Les conditions météorologiques défavorables ont peut-être été un facteur dans certains cas, mais les problèmes persistants d'abordabilité, l'incertitude économique et l'atonie du marché de l'emploi ont sans aucun doute paralysé de nombreux acheteurs potentiels.

En un sens, plusieurs marchés de l'habitation ont connu une fin d'année 2025 terne. La guerre commerciale et la perte de confiance qui en a découlé ont rapidement mis fin aux redressements prometteurs qui ont commencé à Vancouver, à la vallée du Fraser, à Calgary, à Edmonton, à Hamilton, à Toronto, à Ottawa, à Montréal et à Halifax, soutenus par d'importantes réductions des taux d'intérêt.

Les rapports du début de décembre des chambres immobilières locales ont tous confirmé que l'élan stagne ou est fortement comprimé depuis le printemps ou l'été.

L'augmentation des stocks – en particulier dans le sud de l'Ontario et en Colombie-Britannique – a également été une tendance remarquable en 2025. Les acheteurs ont eu un plus grand choix et un plus grand pouvoir de négociation.

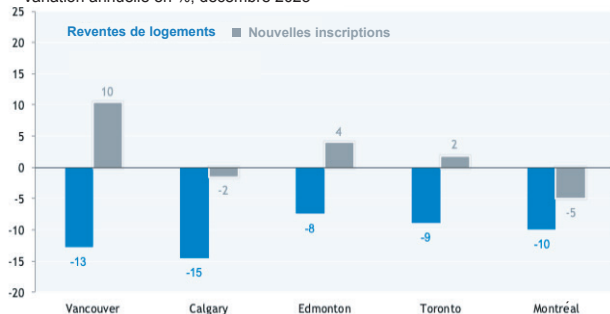
Par conséquent, la valeur des logements dans des marchés où l'offre est abondante, comme Vancouver, Calgary et Toronto, a baissé en décembre.

Toutefois, les prix dans certaines régions des Prairies, du Québec et du Canada atlantique ont soutenu de solides gains, en partie en raison de l'amélioration de l'abordabilité.

Faits saillants dans les principaux marchés : décembre 2025

Activité du marché

Variation annuelle en %, décembre 2025



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

Conditions de l'offre et de la demande

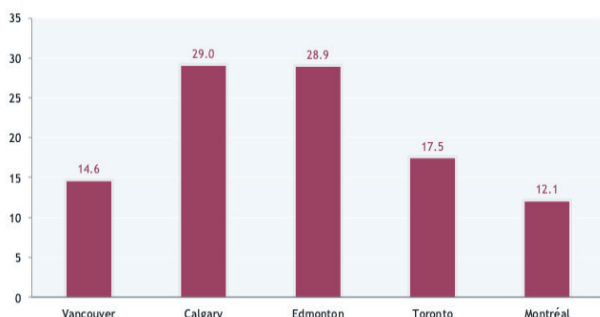
Estimation du ratio ventes/nouvelles mises en vente, en données désaisonnalisées, décembre 2025



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

Stocks

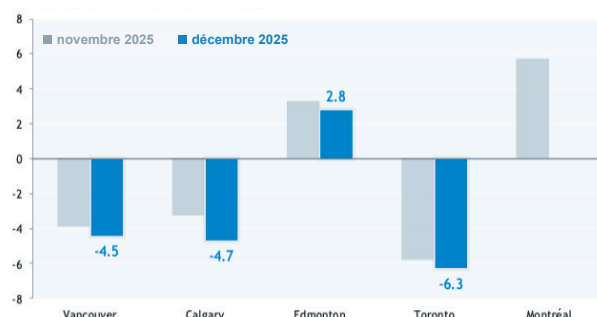
Annonces actives, variation annuelle en %, décembre 2025



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 : Les difficultés ne s'atténuent pas

L'arrivée précoce de l'hiver est devenue le plus récent obstacle à la reprise de la région du Grand Toronto, ce qui a compliqué la recherche et la commercialisation de logements.

Les reventes sont demeurées au point mort en décembre, d'importantes pressions à la baisse sur les prix persistant en raison de l'abondance des stocks et de la concurrence féroce des vendeurs.

Les reventes ont reculé pour la quatrième fois au cours des cinq derniers mois, lâchant 0,4 % par rapport à novembre (données désaisonnalisées). Les transactions demeurent inférieures d'environ 25 % aux niveaux d'avant la pandémie.

L'indice composé MLS des prix des propriétés a encore fléchi en décembre, reculant de 0,7 % par rapport à novembre (données désaisonnalisées) et de 6,3 % par rapport à il y a un an.

Les prix des copropriétés – en particulier dans la région du 905 – subissent les pressions les plus fortes, bien que la tendance baissière soit généralisée et ait une incidence sur toutes les catégories et tous les sous-secteurs de l'habitation.

Nous croyons que la voie à suivre restera cahoteuse, en raison de l'abordabilité médiocre (bien qu'en amélioration), de l'incertitude économique liée aux droits de douane, des perspectives d'emploi difficiles, de la baisse de l'immigration et des stocks abondants qui créent des obstacles.

Reventes de logements dans la région de Toronto

Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



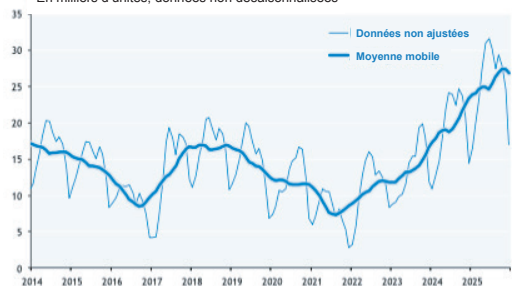
Ratio ventes/nouvelles mises en vente dans la région de Toronto

Données désaisonnalisées



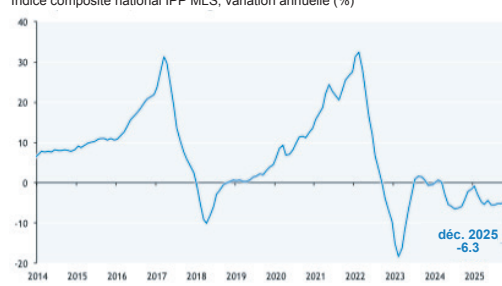
Mises en vente actives : région de Toronto

En milliers d'unités, données non désaisonnalisées



Indice des prix des propriétés MLS : région de Toronto

Indice composite national IPP MLS, variation annuelle (%)



Région de Montréal : Traverse d'une période difficile

La modeste reprise a perdu de son élan au cours des derniers mois de 2025 à Montréal.

Nous estimons que les reventes ont légèrement diminué en décembre par rapport à novembre (données désaisonnalisées), après une baisse de 2,8 % le mois précédent. Cela contraste avec la solide fin de 2024, lorsque les baisses de taux d'intérêt ont stimulé l'activité.

Une partie du ralentissement de la fin de 2025 pourrait être attribuable au moins grand nombre de propriétés mises en vente cet automne, ce qui a probablement laissé certains acheteurs potentiels sur leur appétit.

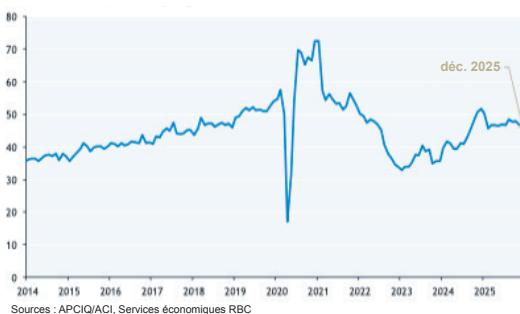
Les stocks sont toujours historiquement comprimés, malgré une hausse de 12 % par rapport à il y a un an. Le nombre de maisons unifamiliales sur le marché n'a pas augmenté du tout. L'augmentation des stocks est presque exclusivement attribuable au plus grand nombre de copropriétés à vendre.

La valeur des logements continue de s'apprécier modérément, les maisons unifamiliales progressant le plus. Le prix de vente médian de cette catégorie a bondi de 7,8 % par rapport à décembre de l'an dernier, ce qui est nettement supérieur à l'augmentation de 1,4 % des copropriétés.

Nous nous attendons à ce que l'élan se redresse en 2026, en raison de la baisse des taux d'intérêt et du rétablissement de la confiance, qui stimuleront la demande, ainsi que de la hausse des prix, qui attirera davantage de vendeurs.

Reventes de logements dans la région de Montréal

Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



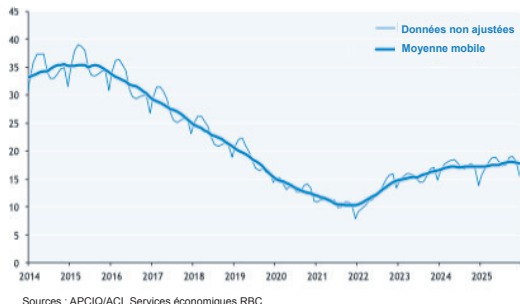
Ratio ventes/nouvelles mises en vente dans la région de Montréal

Données désaisonnalisées



Mises en vente actives : région de Montréal

En milliers d'unités, données non désaisonnalisées



Indice des prix des propriétés MLS : région de Montréal

Indice composite national IPP MLS, variation annuelle (%)



Région de Vancouver : La faiblesse règne malgré une reprise timide

La situation demeure morose à Vancouver, mais des signes timides de reprise sont apparus depuis l'été. Les transactions se sont redressées après avoir atteint un creux de trois ans au printemps.

La progression à ce jour est modeste. Les reventes en décembre sont demeurées inférieures de 15 % à la moyenne sur 10 ans. De plus, la trajectoire est inégale : nous estimons que l'activité a reculé pour la deuxième fois en sept mois en décembre par rapport à novembre (données désaisonnalisées).

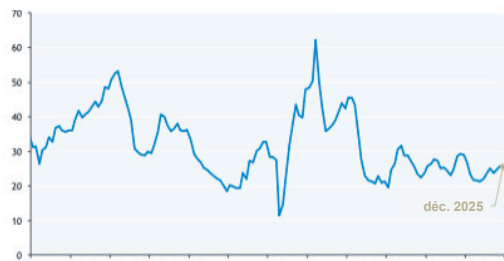
Les difficultés persistantes des acheteurs causées par la piètre abordabilité gardent bon nombre d'entre eux sur la touche. La baisse des taux d'intérêt et la baisse des prix au cours de la dernière année et demie n'ont que partiellement rétabli leur capacité à acheter une maison.

Comme le nombre de maisons à vendre a doublé depuis 2022, les acheteurs ont plus d'options et de temps pour prendre leur décision, tout en disposant d'un meilleur pouvoir de négociation.

Par conséquent, la valeur des maisons diminue. L'indice MLS des prix des propriétés de la région a reculé de 4,5 % par rapport à il y a un an en décembre. Nous pensons que cette tendance devrait persister.

Reventes de logements dans la région de Vancouver

Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



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

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

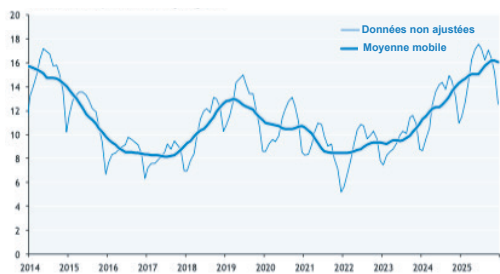
Données désaisonnalisées



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

Mises en vente actives : Grand Vancouver

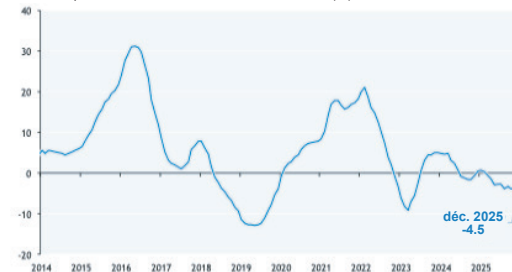
En milliers d'unités, données non désaisonnalisées



Sources : Real Estate Board of Greater Vancouver, Services économiques RBC

Indice des prix des propriétés MLS : région de Vancouver

Indice composite national IPP MLS, variation annuelle (%)



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

Calgary : Les prix baissent, mais l'activité est stable et équilibrée

Calgary a terminé l'année dans une position largement stable et équilibrée. Les reventes ont diminué en décembre par rapport à novembre (données désaisonnalisées), mais elles ont peu changé par rapport au printemps.

Le resserrement antérieur de l'offre et de la demande s'est atténué au cours de la dernière année, et les stocks se sont reconstitués après avoir dégringolé à leur plus bas niveau depuis des décennies en 2023.

Toutefois, la valeur des propriétés ne s'est pas encore stabilisée. L'indice composé MLS des prix des propriétés a fléchi de 4,7 % en décembre par rapport à il y a un an, soit son plus important recul annuel en neuf ans.

Une augmentation historique de la construction résidentielle depuis 2022 a contribué à l'atteinte d'un sommet inégalé depuis sept ans en 2025, pesant en fin de compte sur les prix.

Nous nous attendons à ce que la valeur des maisons continue de diminuer à court terme, à mesure que l'offre augmente sur le marché. Bon nombre des propriétés seront des logements nouvellement construits, et les constructeurs travaillent actuellement sur un nombre record de 26 000 unités.

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

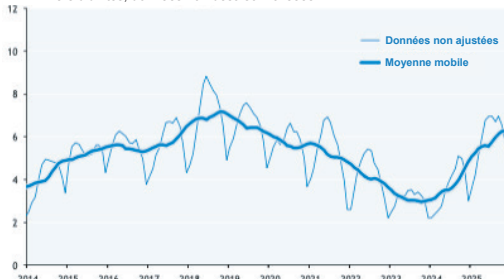
Données désaisonnalisées



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.
