

Pleins feux sur le logement au Canada



18 février
2026

Services économiques **RBC**

Les acheteurs canadiens commencent à hésiter, tandis que les vendeurs affluent en janvier

Le marché canadien du logement, qui connaît habituellement une période calme en janvier, a été particulièrement morose.

Le mois dernier s'est inscrit au deuxième rang des débuts d'année les plus faibles depuis la crise financière mondiale, les reventes de logements ayant diminué de 5,8 % par rapport à décembre et de 16,2 % par rapport à janvier 2025.

Les conditions météorologiques hivernales défavorables (notamment une importante tempête de neige en Ontario et des températures glaciales dans d'autres régions du pays) ont probablement exagéré la faiblesse.

Des signes d'hésitation de la part des acheteurs sont toutefois visibles depuis l'automne, moment où une reprise émergente a stagné face aux problèmes persistants d'abordabilité, à l'incertitude économique et aux capacités excédentaires du marché de l'emploi.

Reventes de logements au Canada

Milliers d'unités, données désaisonnalisées et annualisées



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

Les vendeurs ont bravé les intempéries

Ce qui est peut-être le plus important, c'est que les vendeurs n'ont pas semblé préoccupés par les perturbations météorologiques.

Un plus grand nombre de logements ont été mis en vente, ce qui a fait grimper les nouvelles inscriptions de 7,3 % par rapport à décembre à l'échelle du Canada.

Les acheteurs ont ainsi eu un plus grand choix. Les inscriptions actives ont augmenté de 4,5 % par rapport à l'an dernier, les hausses les plus importantes ayant été enregistrées en Ontario et en Colombie-Britannique, où l'activité a été la plus faible.

Les prix des logements baissent à un rythme accéléré

Les acheteurs profitent d'une position de négociation plus forte pour obtenir des concessions sur les prix. Par conséquent, l'indice composite des prix des propriétés MLS (MLS IPP) a reculé de 0,9 % par rapport à décembre, ce qui représente la 14e baisse mensuelle consécutive et la plus forte depuis la fin de 2023.

L'Ontario et la Colombie-Britannique sont à l'origine de la majeure partie de la faiblesse des prix au pays, et la tendance à la baisse s'est accélérée en janvier. La baisse annuelle de l'IPP MLS a atteint -7 % en Ontario (comparativement à -5,7 % en décembre) et -4,9 % en Colombie-Britannique (-4 % le mois précédent).

Toronto (-8,1 %) et Vancouver (-5,7 %) ont connu une dépréciation importante au cours de la dernière année, mais certains marchés plus petits comme Hamilton (-9,8 %), Kitchener-Waterloo (-9,2 %), London (-8,4 %), la région de Niagara (-8,3 %) et la vallée du Fraser (-7,1 %) ont enregistré des baisses plus importantes.

Les prix baissiers sont également présents en Alberta, où l'IPP MLS a reculé de 3,2 % et de 0,5 % par rapport à l'an dernier à Calgary et Edmonton, respectivement. Une vague d'offre a joué un rôle important sur le marché provincial depuis le début de 2025.

Ratio ventes/nouvelles inscriptions au Canada

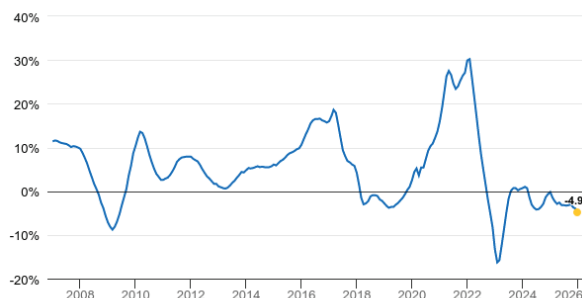
Données désaisonnalisées



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

Indice des prix des propriétés MLS – Canada

Variation annuelle en % de l'indice composite



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

La plupart des régions à l'extérieur de l'Ontario et de la Colombie-Britannique tiennent le coup

Ailleurs, les conditions du marché du logement demeurent généralement équilibrées, malgré un léger ralentissement en janvier.

Les prix des logements ont continué d'augmenter à Regina (5,5 % par rapport à l'an dernier), à Saskatoon (4,3 %), à Winnipeg (5,6 %), à Montréal (5,7 %), dans la ville de Québec (14,8 %), à Moncton (11,8 %), à Fredericton (3,1 %) et à St. John's (9,3 %).

L'IPP MLS est toutefois maintenant inférieur à ce qu'il était il y a un an à Ottawa (-1,9 %), à Saint John (-3,7 %) et à Halifax (-0,7 %), principalement en raison de la forte augmentation des inscriptions.

Notre scénario de base demeure celui d'une reprise graduelle et inégale

Nous nous attendons à une reprise du marché du logement lorsque les perturbations météorologiques se seront atténuées et que la confiance se sera rétablie.

Les réductions passées des taux d'intérêt ainsi que l'amélioration des perspectives d'emploi et de l'abordabilité aideront à libérer une partie de la demande qui s'est accumulée au cours des dernières années. Ce processus devrait toutefois être graduel, car les tendances régionales divergentes devraient persister pendant la majeure partie de 2026.

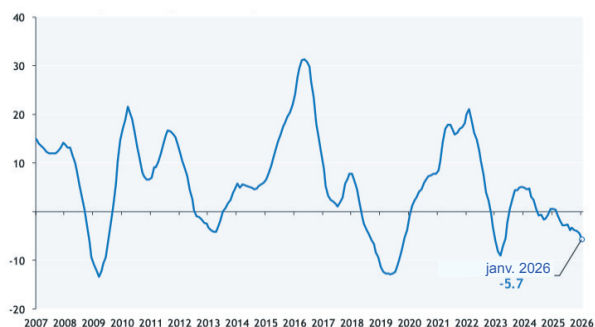
Nous prévoyons que la hausse des stocks maintiendra, voire intensifiera, la pression à la baisse sur les prix à court terme en Ontario et en Colombie-Britannique, tandis que le resserrement de l'offre et de la demande soutiendra une augmentation modérée dans la plupart des autres régions.

Aperçu du marché en janvier

	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	-5.8	-16.2	7.3	-6.2	-0.9	-4.9	0.45
Toronto	-9.9	-19.3	1.1	-13.3	-1.7	-8.1	0.31
Montréal	-0.7	-14.9	22.2	7.8	0.1	5.7	0.56
Vancouver	-10.1	-29.0	9.4	-8.4	-1.4	-5.7	0.30
Calgary	3.4	-13.9	8.6	-2.0	-0.1	-3.2	0.56
Edmonton	-9.3	-28.0	3.7	1.5	-0.3	-0.5	0.56
Ottawa	1.5	-1.4	4.2	12.3	-1.2	-1.9	0.46

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

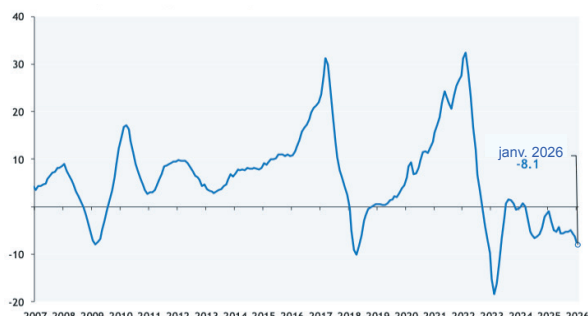
Variation annuelle en % de l'indice composite



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 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.
