



Pleins feux sur le logement au Canada

17 mars
2026

Services économiques **RBC**

Le marché canadien du logement dans une impasse en février

La rigueur de l'hiver s'est encore accentuée sur le marché canadien du logement en février, les acheteurs comme les vendeurs étant frileux.

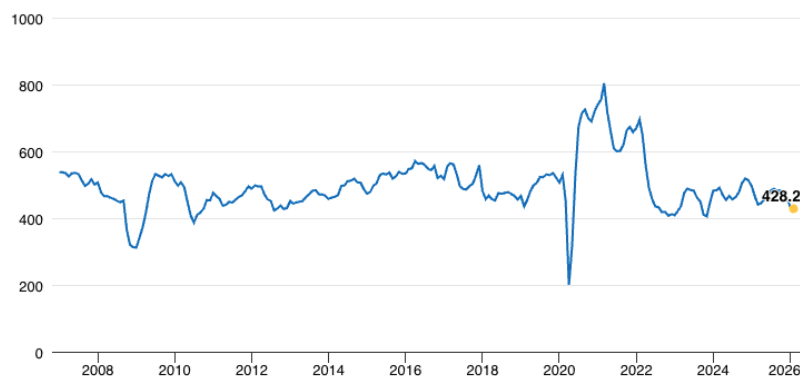
Les reventes ont encore reculé de 1,3 % à l'échelle nationale par rapport aux données désaisonnalisées du mois précédent, tandis que les nouvelles inscriptions ont reculé de 3,9 %. L'offre et la demande se sont donc légèrement resserrées, le ratio des ventes aux nouvelles inscriptions étant passé de 46 % en janvier à 48 %, même si la situation varie encore considérablement dans le pays.

Les marchés de l'Ontario et de la Colombie-Britannique continuent de se démarquer par la vaste sélection de logements offerts aux acheteurs. L'offre est beaucoup plus faible dans la plupart des autres provinces.

Dans l'ensemble, la tendance pour la valeur des propriétés reste à la dépréciation. L'indice national composite des prix des propriétés MLS a reculé pour le 15e mois consécutif en février, de 0,6 % par rapport à janvier (données désaisonnalisées) et de 4,8 % par rapport à l'an dernier. On est à près de deux ans d'érosion des prix sur 12 mois.

Reventes de logements au Canada

Milliers d'unités, données désaisonnalisées et annualisées



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

L'abondance des stocks persiste sur les principaux marchés

Moins de vendeurs sont arrivés sur le marché en février qu'en janvier. Néanmoins, la faiblesse persistante de la demande et l'abondance des stocks en Ontario et en Colombie-Britannique font baisser les prix tant dans ces provinces qu'à l'échelle nationale.

Les stocks demeurent à un sommet de six ans équivalant à cinq mois de ventes au Canada, malgré la baisse des nouvelles inscriptions en février. Cette situation devrait maintenir la pression à la baisse sur les prix au cours des prochains mois, en particulier en Ontario et en Colombie-Britannique.

La valeur des propriétés diminue sur d'autres marchés

La faiblesse des prix s'est propagée à d'autres secteurs au cours des derniers mois.

Edmonton (-2,1 %) a rejoint les secteurs en baisse cette année, et est devenue le dernier grand marché où l'indice composite MLS des prix des propriétés est devenu négatif sur 12 mois. Elle rejoint Victoria (-0,7 %), la vallée de l'Okanagan (-1 %) et Saint John (-3,6 %), où les variations annuelles des prix sont récemment devenues négatives.

Toronto (-7,9 %) et Vancouver (-6,8 %) connaissent encore les plus fortes baisses, où l'abordabilité limitée et la croissance démographique atone laissent peu de place à un rebond. Toronto et Vancouver ont enregistré la plus faible croissance démographique en 2025 parmi les six plus grandes régions métropolitaines du pays et devraient afficher une faiblesse persistante cette année, car le nombre d'arrivées internationales diminue encore.

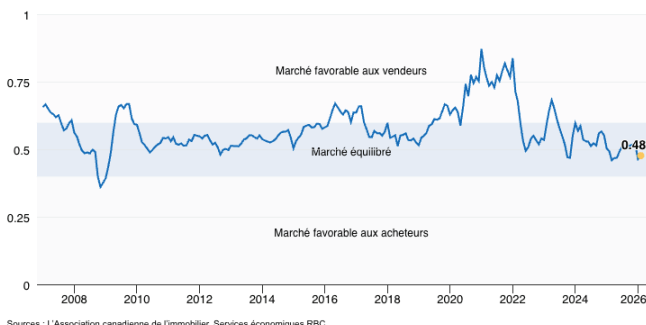
Les régions voisines de Mississauga (-7,5 %), de Hamilton-Burlington (-7,7 %), de la région de Niagara (-7,6 %) et de la vallée du Fraser (-7,7 %) sont en phase avec la détérioration de Toronto et de Vancouver.

Montréal est le seul marché important où les prix continuent de grimper (de 5,9 % par rapport à l'an dernier), mais l'élan pourrait s'estomper si les reventes continuent de diminuer.

Les marchés des Prairies, Saskatoon (4,8 %) et Regina (6,6 %), continuent de faire preuve de résilience quant aux prix, et les reventes demeurent nettement supérieures aux niveaux d'avant la pandémie. De même, l'activité dans l'Est a été relativement soutenue, ce qui a maintenu les prix à la hausse dans la plupart des marchés, à l'exception de Halifax, Dartmouth et Saint John.

Ratio ventes/nouvelles inscriptions au Canada

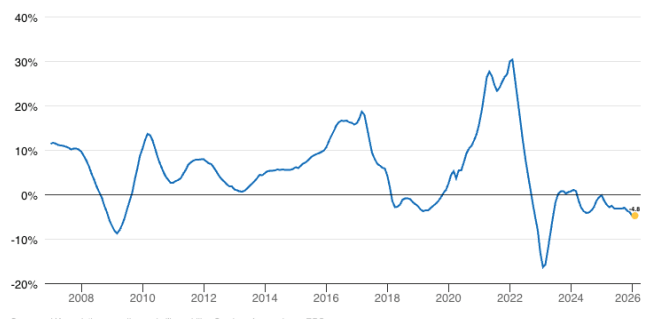
Données désaisonnalisées



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

Le printemps pourrait apporter un rayon de soleil, mais pas partout

Le beau temps devrait stimuler l'activité au cours des prochains mois. Toutefois, il faut rebâtir la confiance pour que le marché canadien du logement reprenne de la vigueur.

Ce sera difficile, compte tenu de la conjoncture économique incertaine qui pèse sur de nombreuses personnes.

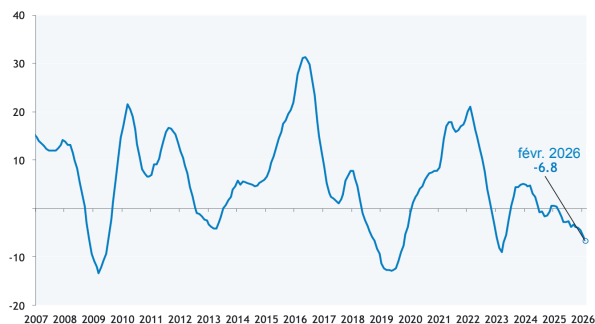
Nous tablons sur un processus graduel et inégal, les provinces de l'Ontario et de la Colombie-Britannique étant probablement sur une trajectoire plus longue que d'autres régions, car elles doivent faire avec des stocks plus élevés, une abordabilité limitée et des difficultés démographiques plus importantes.

Aperçu du marché en février

	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	-1.3	-8.1	-3.9	-3.8	-0.6	-4.8	0.48
Toronto	-4.9	-6.3	-11.5	-17.7	-1.0	-7.9	0.34
Montréal	-0.7	-14.9	22.2	7.8	1.0	5.9	0.56
Vancouver	3.2	-9.0	-5.2	-8.1	-1.4	-6.8	0.36
Calgary	-3.4	-9.4	-2.1	0.9	0.1	-2.7	0.55
Edmonton	7.5	-11.1	3.6	10.6	-0.6	-2.0	0.58
Ottawa	-2.4	-0.4	-15.5	-8.8	0.1	-1.3	0.53

Indice des prix des propriétés MLS – Vancouver

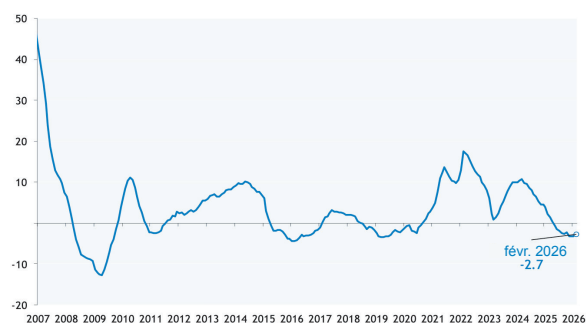
Variation annuelle en % de l'indice composite



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

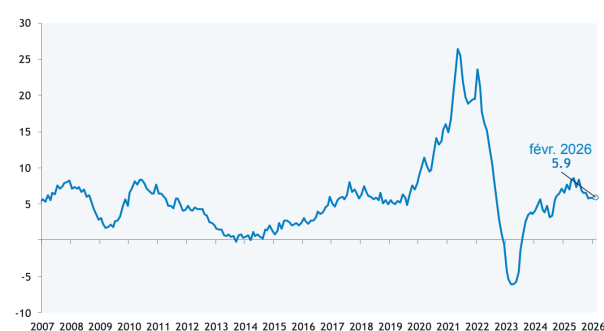
Variation annuelle en % de l'indice composite



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.
