



Pleins feux sur le logement au Canada

16 avril
2026

Services économiques RBC

Le mois de mars marque quatre années de baisse des prix des maisons au Canada

Le début de la saison de chasse à la maison la plus occupée au Canada a été particulièrement tranquille, avec 38 700 reventes en mars (non désaisonnalisées), le total le plus faible en 17 ans pour cette période.

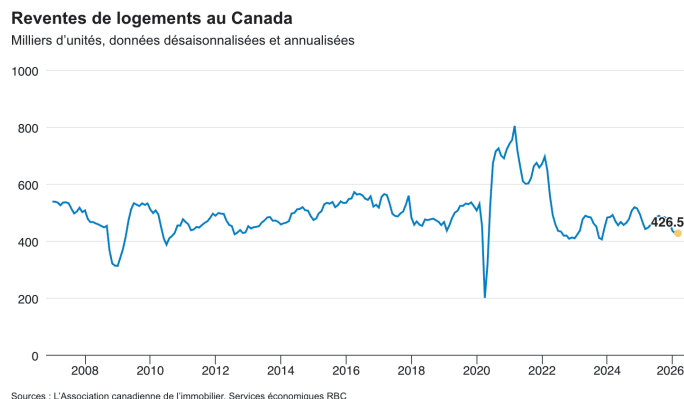
Sur une base désaisonnalisée, la revente a chuté pour le cinquième mois consécutif, accusant une légère baisse de 0,1 % par rapport à février et ses tempêtes de neige.

Les acheteurs ne se sentent pas pressés de prendre des décisions dans un contexte d'incertitude économique accrue, de chute des prix et d'abondance des stocks dans certaines régions du pays.

L'indice national composé MLS des prix des propriétés demeure ancré dans une trajectoire descendante de 4 ans, en baisse de 4,7 % par rapport à l'année précédente et de 20 % par rapport au sommet cyclique atteint au début de 2022. Il a encore reculé de 0,4 % en mars par rapport à février.

Un environnement de vente plus difficile semble retenir les vendeurs potentiels d'entrer sur le marché, car les nouvelles inscriptions ont chuté au cours de six des sept derniers mois, y compris une baisse de 0,2 % en mars par rapport au mois précédent.

Cela a aidé à stabiliser le nombre de propriétés résidentielles en vente au Canada, mais il est encore supérieur de 1 % à ce qu'il était il y a un an, et près d'un sommet atteint au milieu de l'année dernière, un niveau jamais vu depuis six ans.



L'augmentation des stocks garde les prix à la baisse en Ontario et en Colombie-Britannique.

Les inscriptions actives de maisons ont presque atteint des sommets inégalés cette décennie en Ontario et en Colombie-Britannique (depuis encore plus longtemps à Toronto), ce qui a alimenté une concurrence plus intense entre les vendeurs.

Les vendeurs doivent également faire des concessions de prix de plus en plus importantes pour conclure des ententes avec des acheteurs qui n'ont pas confiance, et qui sont encore considérablement limités par les coûts de propriété élevés (malgré une amélioration notable au cours des dernières années) dans des marchés comme Toronto et Vancouver.

Cela a fait en sorte que l'indice des prix des propriétés MLS a chuté de 7,4 % par rapport à l'an dernier dans la région du Grand Toronto, et de 6,8 % dans la région de Vancouver.

La correction des prix ne se limite toutefois pas à ces marchés, et se poursuit dans d'autres régions de l'Ontario et de la Colombie-Britannique, notamment Kitchener-Waterloo (-8,6 %), Barrie (-8,4 %), Cambridge (-7,4 %), Hamilton (-7,3 %), London (-7,1 %), Guelph (-6,4 %) et Fraser Valley (-7,5 %). Elles ont presque toutes également enregistré des baisses mensuelles supplémentaires en mars.

La valeur des propriétés diminue également en Alberta, mais dans une moindre mesure. L'indice des prix des propriétés MLS a diminué de 2,9 % par rapport à l'an dernier à Edmonton et de 3 % à Calgary. La vigueur du secteur de la construction de logements a permis d'accroître l'offre sur le marché au cours des deux dernières années, ce qui a aidé à reconstituer les stocks et à atténuer de manière tangible le resserrement préalable de la demande.

Une offre serrée soutient toujours les gains de prix ailleurs

Les signes d'une faiblesse dans la revente se sont répandus au cours des derniers mois, mais la tendance à la hausse des prix se maintient généralement dans le reste du pays.

Regina (en hausse de 6,3 %), Saskatoon (5,4 %), Winnipeg (2,9 %), Montréal (4,9 %), Québec (10,1 %), Moncton (11 %), Halifax (3,1 %) et Terre-Neuve-et-Labrador (9,3 %) continuent de voir leur indice des prix des propriétés MLS progresser par rapport à l'année précédente.

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 saison printanière s'annonce plus longue

Malgré un départ lent, la saison printanière pourrait se révéler plus active dans les mois à venir. La baisse des prix et l'amélioration de l'abordabilité pourraient motiver plus d'acheteurs à entrer sur le marché, drainer une partie des stocks et remettre la reprise sur les rails.

Il y a aussi un risque croissant que la morosité persistante découlant des événements géopolitiques, de la flambée des prix de l'énergie et de la fragilité des marchés de l'emploi prolonge le marasme. Entre-temps, il est peu probable que les taux d'intérêt baissent davantage, et les réductions de l'immigration ralentissent la demande en logements, ce qui pourrait retarder la reprise des activités.

Au cours des prochains mois, nous espérons que les perspectives deviendront plus claires. Il n'en demeure pas moins que les tendances du marché continuent de diverger à travers les diverses régions du pays.

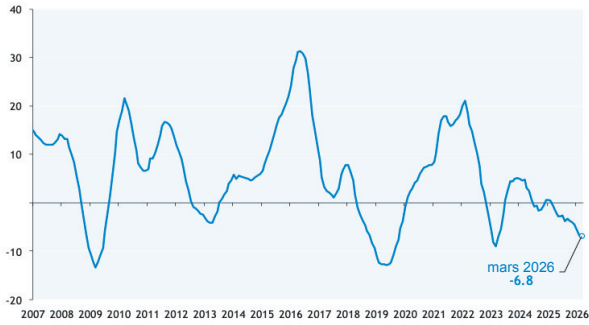
Nous prévoyons que l'abondance des stocks maintiendra, voire intensifiera, la pression à la baisse sur les prix à court terme en Ontario et en Colombie-Britannique, tandis que le resserrement de l'offre et de la demande soutiendra une augmentation modérée dans la plupart des autres régions.

Aperçu du marché en mars

	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	-0.1	-2.3	-0.2	-4.9	-0.4	-4.7	0.48
Toronto	1.4	1.7	1.2	-16.7	-0.6	-7.4	0.34
Montréal	3.1	2.2	-0.3	11.4	-0.4	4.9	0.60
Vancouver	-0.5	-2.9	-2.3	-12.8	-0.7	-6.8	0.37
Calgary	-5.9	-10.7	-5.6	-11.2	-0.4	-3.0	0.55
Edmonton	-3.7	-13.4	-4.4	0.5	-0.3	-2.9	0.58
Ottawa	-1.9	-6.2	6.4	5.4	-0.6	-2.1	0.48

Indice des prix des propriétés MLS – Vancouver

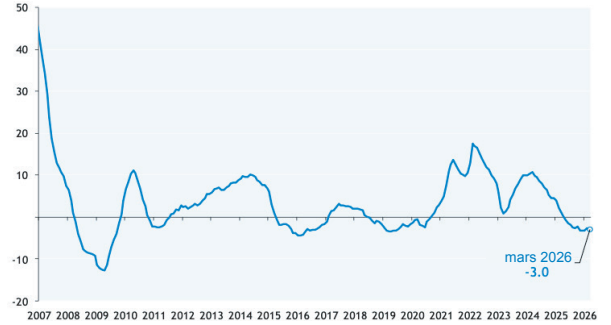
Variation annuelle en % de l'indice composite



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

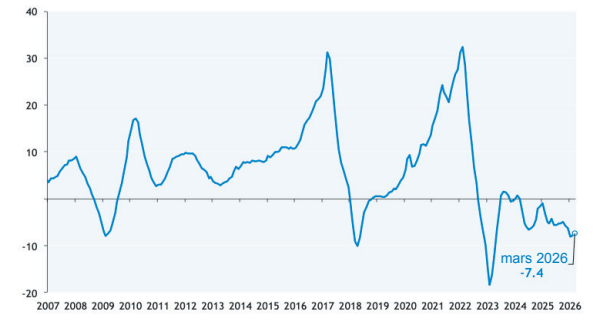
Variation annuelle en % de l'indice composite



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

Indice des prix des propriétés MLS – Toronto

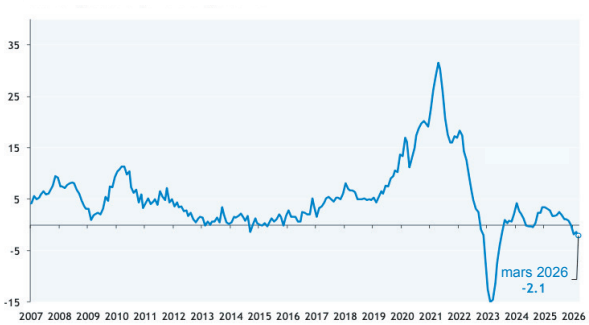
Variation annuelle en % de l'indice composite



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.
