
Pleins feux sur le logement au Canada



8 avril
2026

Services économiques **RBC**

Un début mitigé pour la saison la plus active des marchés immobiliers canadiens

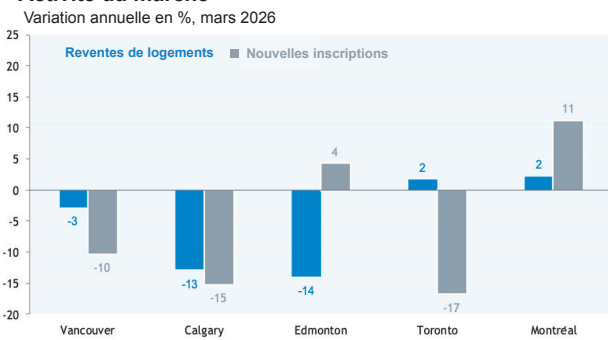
Ce premier mois de la saison printanière tant attendue a donné lieu à des tendances mitigées à travers le Canada. Les transactions sur le marché de la revente ont repris dans certains marchés (Toronto, Hamilton, Saskatoon et Regina, par exemple), mais ont reculé dans d'autres (notamment à Vancouver, dans la vallée du Fraser, à Calgary et à Edmonton). Les stocks se sont stabilisés (à Toronto) ou ont continué d'augmenter (à Montréal et à Edmonton).

Quant à l'évolution des prix, elle s'est largement inscrite dans la lignée des tendances récentes : la valeur des maisons a continué de baisser en Colombie-Britannique, en Alberta et en Ontario, tandis qu'elle a encore augmenté au Québec et dans certaines régions des Prairies et du Canada atlantique.

Ce qui est clair, cependant, c'est que l'arrivée d'un temps plus clément en mars n'a pas encore suffi à redonner confiance. Les acheteurs restent préoccupés par de nombreux facteurs, allant d'une guerre commerciale à un conflit géopolitique majeur, en passant par un marché de l'emploi difficile et une accessibilité financière mise à rude épreuve dans certaines régions du pays.

Faits saillants dans les principaux marchés : mars 2026

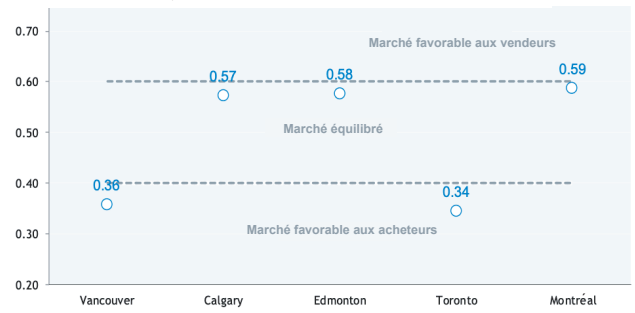
Activité du marché



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

Conditions de l'offre et de la demande

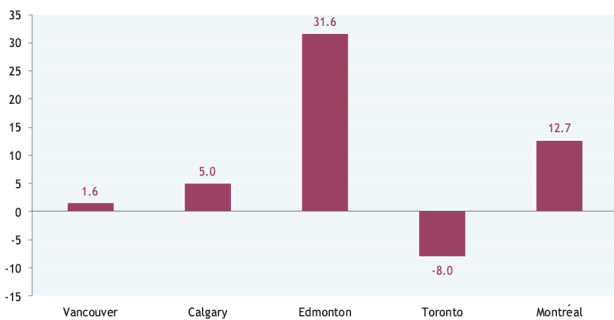
Estimation du ratio ventes/nouvelles mises en vente, en données désaisonnalisées, mars 2026



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

Stocks

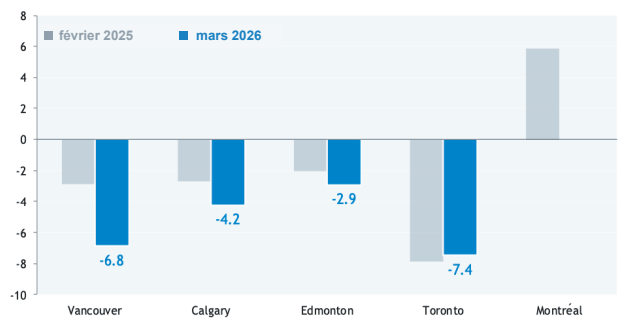
Annonces actives, variation annuelle en %, mars 2026



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 premiers signes de stabilisation apparaissent

Le début de la saison printanière de recherche immobilière a apporté des signes de stabilisation du marché dans la région de Toronto.

Les ventes de logements existants ont augmenté de 1,4 % en mars par rapport à février (chiffres corrigés des variations saisonnières), marquant ainsi la première hausse mensuelle en cinq mois. Il est important de noter que le nombre d'annonces actives a baissé de 8 % par rapport à l'année dernière. Il s'agit de la deuxième baisse consécutive après une accumulation constante au cours des trois dernières années qui avait porté le stock à son plus haut niveau depuis des décennies à la fin de l'année dernière.

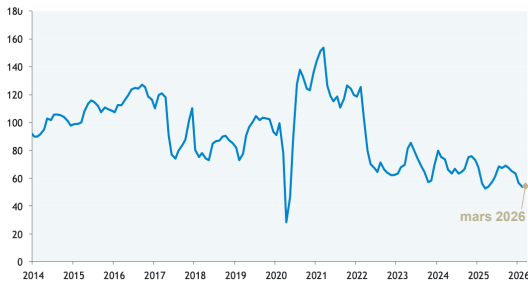
Pour l'instant, le marché reste atone, avec un nombre important de maisons à vendre qui entretient une concurrence intense entre les vendeurs, et des acheteurs prudents qui prennent leur temps avant de se décider.

Par conséquent, la valeur des maisons continue de diminuer. L'indice des prix des propriétés MLS de la région du Grand Toronto a reculé pour le 10e mois consécutif en mars, en baisse de 0,6 % par rapport à février et de 7,4 % par rapport à l'année dernière.

Nous prévoyons que cette tendance à la baisse persistera à court terme en raison de l'accessibilité financière tendue (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 de l'abondance des stocks.

Reventes de logements dans la région de Toronto

Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Toronto Region Real Estate Board, Services économiques RBC

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

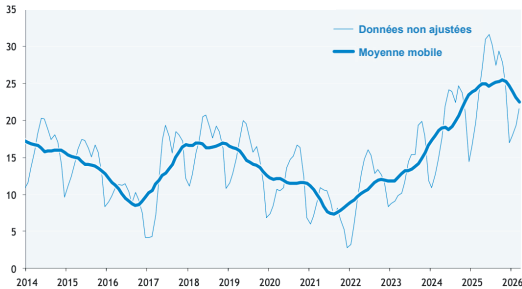
Données désaisonnalisées



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Toronto Region Real Estate Board, Services économiques RBC

Mises en vente actives : région de Toronto

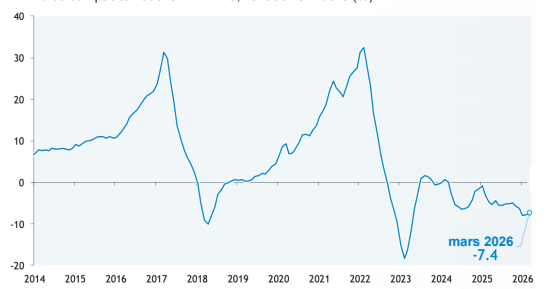
En milliers d'unités, données non désaisonnalisées



Sources : Toronto Region Real Estate Board, Services économiques RBC

Indice des prix des propriétés MLS : région de Toronto

Indice composite national IPP MLS, variation annuelle (%)



Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Toronto Region Real Estate Board, Services économiques RBC

Région de Montréal : l'offre et la demande se rééquilibrent

La reprise reste au point mort, les reventes n'ayant pratiquement pas bougé au cours des deux derniers mois dans la région de Montréal.

Nous estimons que les transactions ont légèrement reculé de 0,4 % en mars par rapport à février (chiffre corrigé des variations saisonnières), après une baisse plus modérée de 0,2 % le mois précédent.

Cela n'a toutefois pas découragé les vendeurs de se lancer sur le marché. Le nombre de maisons nouvellement mises en vente a atteint son plus haut niveau depuis près de quatre ans, ce qui contribue à rééquilibrer l'offre et la demande après une longue période de pénurie.

La croissance du stock global s'est légèrement accélérée. Il reste toutefois un long chemin à parcourir avant que les acheteurs ne disposent d'une offre jugée suffisante. Le nombre d'annonces actives représente encore environ la moitié de ce qu'il était il y a plus de 10 ans.

La hausse générale de la valeur des logements se poursuit. Les prix médians sont en hausse tant pour les maisons individuelles que pour les appartements, avec respectivement une augmentation de 6,9 % et 1,2 % par rapport à l'année dernière. Le rythme plus lent pour les appartements reflète une augmentation plus forte de 21 % des annonces actives au cours des 12 derniers mois. Les annonces de maisons individuelles ont connu une hausse plus modérée de 6 %.

Reventes de logements dans la région de Montréal

Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



Sources : APCIQ/ACI, Services économiques RBC

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

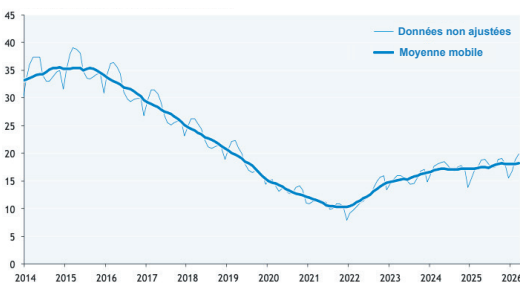
Données désaisonnalisées



Sources : APCIQ/ACI, Services économiques RBC

Mises en vente actives : région de Montréal

En milliers d'unités, données non désaisonnalisées



Sources : APCIQ/ACI, Services économiques RBC

Indice des prix des propriétés MLS : région de Montréal

Indice composite national IPP MLS, variation annuelle (%)



Sources : APCIQ/ACI, Services économiques RBC

Région de Vancouver : coincée au ralenti

La valeur des logements continue de baisser, car les problèmes d'accessibilité financière et de confiance freinent la demande, tandis que l'augmentation de l'offre alimente la concurrence entre les vendeurs.

En mars, l'indice des prix des propriétés (IPP) MLS de Vancouver a reculé de 6,8 % par rapport à l'année dernière. Il s'agit du rythme de baisse le plus rapide depuis le printemps 2023, lorsque la flambée des taux d'intérêt avait provoqué un refroidissement brutal du marché.

Le nombre de transactions immobilières stagne à des niveaux historiquement bas. Nous estimons qu'il a encore baissé de 4 % entre février et mars, après correction des variations saisonnières.

Le ralentissement du marché pourrait retarder les projets des vendeurs potentiels de mettre leur bien en vente. Les nouvelles inscriptions ont diminué au cours des deux derniers mois, reculant de 10 % en mars par rapport à l'année dernière.

Cela semble freiner l'accumulation de stocks qui dure depuis longtemps. Les annonces actives ne sont désormais en hausse que de 1,6 % par rapport aux niveaux de l'année dernière, ce qui représente un ralentissement marqué par rapport à la hausse de 15 % enregistrée en décembre dernier.

Une réduction pure et simple des stocks serait nécessaire pour endiguer la baisse des prix, ce que nous pourrions observer plus tard dans l'année à mesure que le marché de la revente se raffermir.

Reventes de logements dans la région de Vancouver

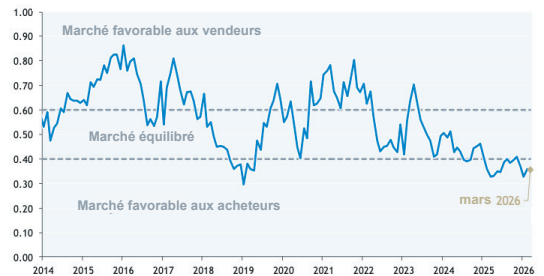
Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



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

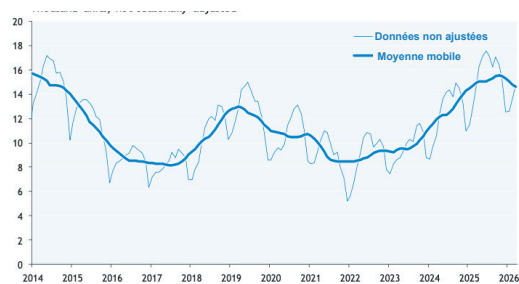
Données désaisonnalisées



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

Mises en vente actives : Grand Vancouver

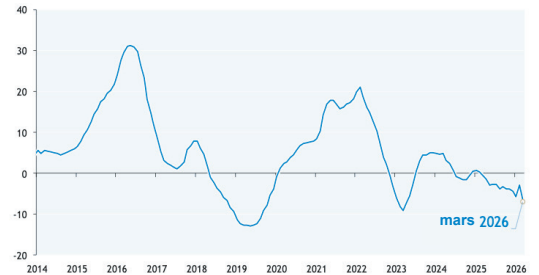
En milliers d'unités, données non désaisonnalisées



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 : maintien de l'équilibre

Calgary maintient son équilibre malgré des signes de ralentissement. Nous estimons que les ventes et les nouvelles inscriptions ont toutes deux baissé en mars par rapport à février, laissant le rapport entre l'offre et la demande pratiquement inchangé.

Toutefois, la valeur des propriétés ne s'est pas encore stabilisée. L'indice composé des prix des propriétés MLS a fléchi de 4,2 % le mois dernier par rapport à il y a un an, soit son plus important recul annuel en 10 ans.

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.

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

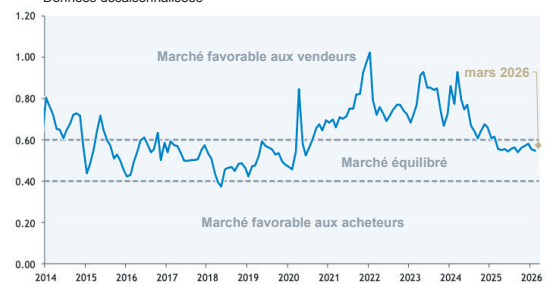
Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



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

Ratio ventes/nouvelles mises en vente à Calgary

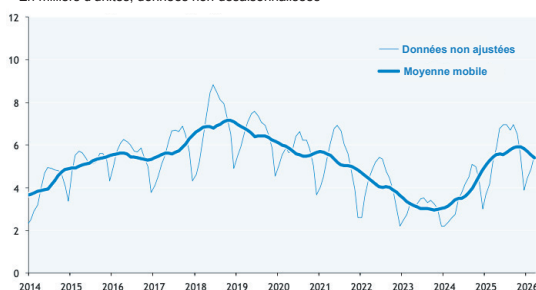
Données désaisonnalisées



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

Mises en vente actives : Calgary

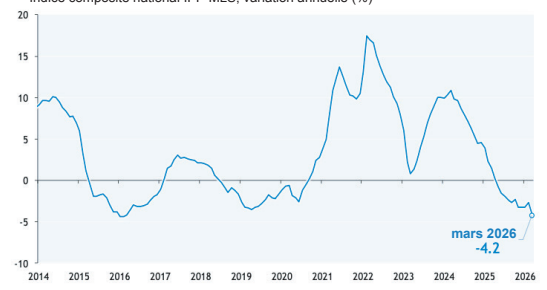
En milliers d'unités, données non désaisonnalisées



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 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.
