Pleins feux sur le logement au Canada

mai 14, 2026

RBC Economics

Le marché de l'habitation du Canada voit des signes encourageants, mais aussi de croissanceau ralenti ce printemps

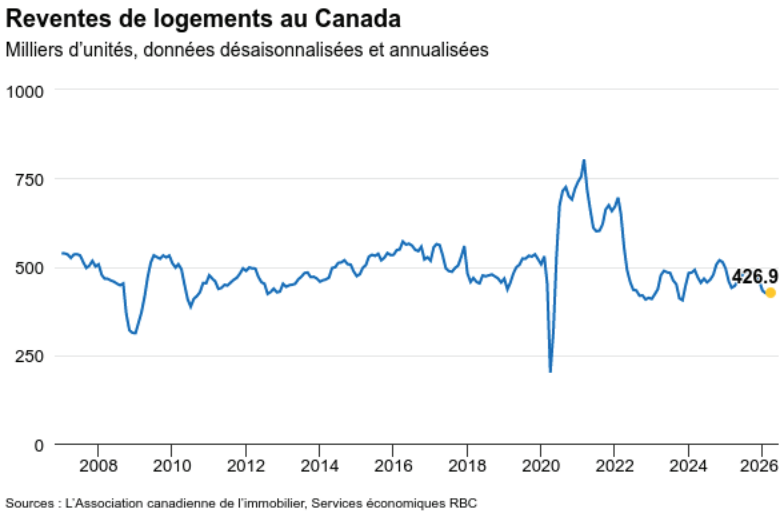
On voit un peu de tout sur le marché de l'habitation au Canada actuellement, alors que la saison la plus intense de recherche de logement commence à s'intensifier.

Certains signes montrent que des marchés en chute, comme ceux de Toronto et de Hamilton, pourraient enfin reprendre du mieux, alors que la Saskatchewan, le Manitoba, certaines régions du Québec et du Canada atlantique, qui étaient déjà robustes, semblent atteindre leur sommet.

Les évolutions contrastées entre les régions se sont en grande partie contrebalancées d'un point de vue national.

Le nombre de maisons qui ont changé de mains a peu évolué dans l'ensemble, à 426 900 unités (désaisonnalisées et annualisées) en avril, en légère hausse de 0,7 % par rapport à mars.

Il s'agissait du troisième mois consécutif d'activité essentiellement nulle, bien que le premier avec un signe légèrement positif devant lui.



Robert Hogue | Économiste en chef adjoint | robert.hogue@rbc.com | 647-262-3569 | rbc.com/fr/economique

Davantage de vendeurs arrivent sur le marché

L'afflux notable de vendeurs a été un thème commun dans la plupart des régions en avril.

Les nouvelles inscriptions ont progressé dans les deux tiers des marchés urbains, Québec arrivant en tête (12,4 % par rapport à mars), Kitchener-Waterloo (10,5 %), Ottawa (10,2 %) et Winnipeg (8,2 %).

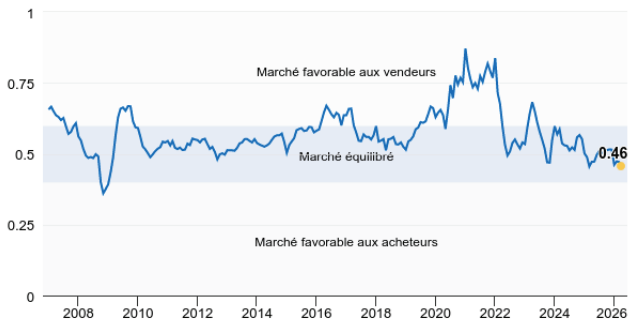
Cela s'est traduit par une augmentation de 4,1 % à l'échelle nationale par rapport à mars, ce qui a presque entièrement renversé la tendance à la baisse enregistrée plus tôt cette année.

Les acheteurs ont plus de choix

Fait important, l'afflux de vendeurs fait grossir l'inventaire des maisons à vendre, surtout au Québec et en Nouvelle-Écosse, où les acheteurs acquièrent un pouvoir de négociation.

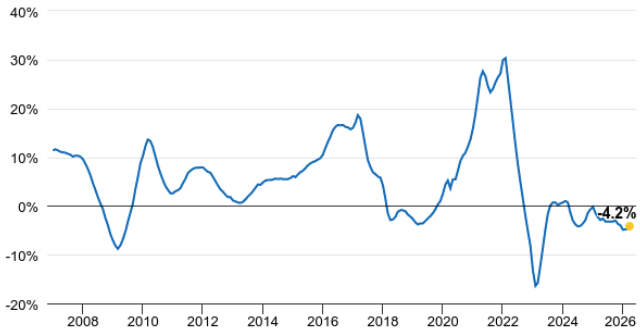
Les tendances ont toutefois peu changé ailleurs. Elles sont stables, mais à des sommets inégalés depuis dix ans en Ontario et en Colombie-Britannique, progressivement en hausse par rapport aux faibles niveaux observés en Alberta et au Nouveau-Brunswick, et en diminution constante en Saskatchewan, au Manitoba et à Terre-Neuve-et-Labrador.

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

Les tendances des prix continuent de diverger

Les valeurs des maisons reflétaient des niveaux variés d'un océan à l'autre. Elles continuent généralement de se déprécier en Colombie-Britannique et en Ontario, et de grimper dans le reste du pays.

Cela dit, avril a été marqué par quelques développements dignes de mention. L'indice MLS composé national de Toronto est demeuré inchangé par rapport au mois précédent pour la première fois en près d'un an. Entre-temps, les indices de Calgary et d'Edmonton ont progressé (respectivement de 0,3 % et 0,9 %), rompant avec les séries de baisses enregistrées tout au long de l'année.

On a vu le contraire en Saskatchewan, à Montréal, au Nouveau-Brunswick et en Nouvelle-Écosse, où les indices locaux ont chuté le mois dernier.

Dans l'ensemble, l'IPP MLS agrégé du Canada a chuté d'un mois à l'autre pour la 15e fois d'affilée en avril, en baisse de 0,2 % par rapport à mars. Il s'agit de la diminution la plus lente depuis novembre, mais il s'agit toujours d'un recul de 4,1 % par rapport à l'année dernière.

Robert Hogue | Économiste en chef adjoint | robert.hogue@rbc.com | 647-262-3569 | rbc.com/fr/economique

Les baisses de prix à Montréal et en Nouvelle-Écosse pourraient sonner le glas des tendances à la hausse à long terme si l'offre s'accroît davantage et si l'activité continue de ralentir.

Nous hésitons davantage à qualifier la stabilisation des prix d'avril à Toronto de moment décisif, compte tenu des nombreux obstacles auxquels ce marché est encore confronté. L'abondance des stocks, surtout pour les condos, est prête à soutenir la concurrence féroce entre les vendeurs et à maintenir une pression à la baisse sur les prix à court terme.

Des perspectives incertaines et inégales

Le marché de l'habitation au Canada pourrait prendre des directions différentes à partir de ce point, en fonction de l'évolution du paysage macroéconomique.

La baisse des prix, l'amélioration de l'abordabilité et de meilleures perspectives d'emploi ont le potentiel de libérer la demande refoulée, d'attirer plus d'acheteurs sur le marché, de drainer une partie des stocks et de 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 d'une nouvelle détérioration du marché de l'emploi prolonge le marasme. Comme il est peu probable que les taux d'intérêt baissent davantage et que les réductions en matière d'immigration ralentissent la demande de logements, une reprise de l'activité pourrait aussi être retardée.

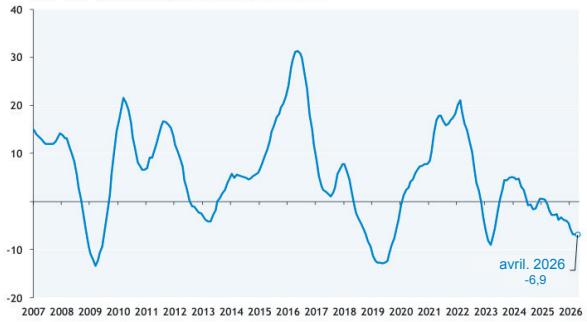
Nous espérons que les perspectives deviendront plus claires au cours des prochains mois. Entre-temps, nous constatons que les tendances du marché continuent de diverger d'un bout à l'autre du pays, ce qui garde la situation nationale stagnante, au mieux. Nous prévoyons que l'abondance des stocks maintiendra 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 encouragera une augmentation modérée dans la plupart des autres régions.

Aperçu du marché en avril

	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	0.7	-4.0	4.1	0.2	-0.2	-4.1	0.46
Toronto	6.1	7.0	3.7	-9.3	0.0	-6.5	0.35
Montréal	-4.3	-7.1	1.9	9.4	-0.3	3.6	0.55
Vancouver	-4.0	-1.6	6.3	-3.2	-1.0	-6.9	0.33
Calgary	5.3	-6.0	5.6	-2.6	0.3	-2.2	0.54
Edmonton	2.6	-8.6	3.9	3.0	0.9	-1.4	0.57
Ottawa	-0.7	-2.4	10.2	13.4	0.6	-0.9	0.42

Indice des prix des propriétés MLS – Vancouver

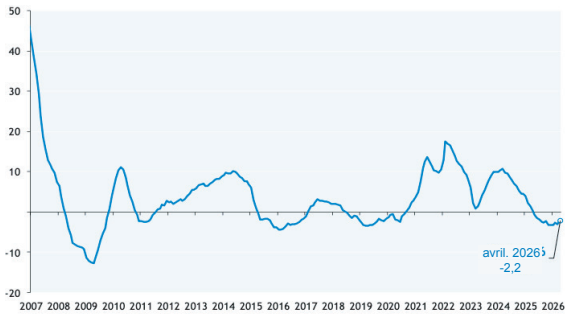
Variation annuelle en % de l'indice composite



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

Indice des prix des propriétés MLS – Calgary

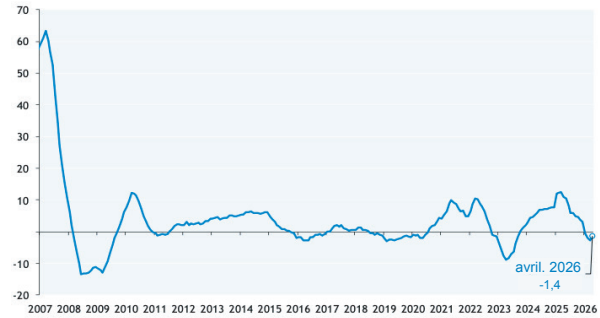
Variation annuelle en % de l'indice composite



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

Indice des prix des propriétés MLS – Edmonton

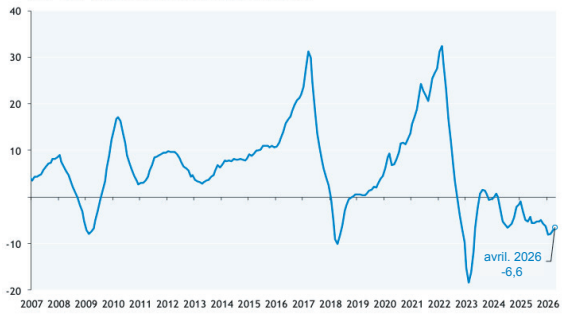
Variation annuelle en % de l'indice composite



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

Indice des prix des propriétés MLS – Toronto

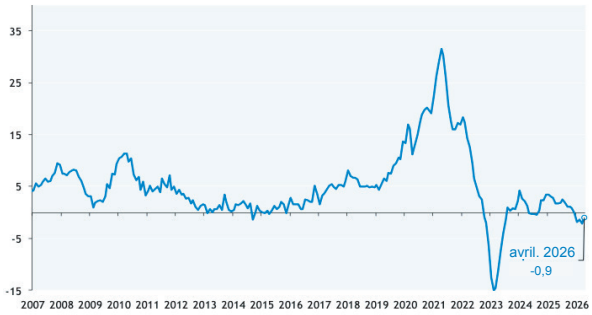
Variation annuelle en % de l'indice composite



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

Indice des prix des propriétés MLS – Ottawa

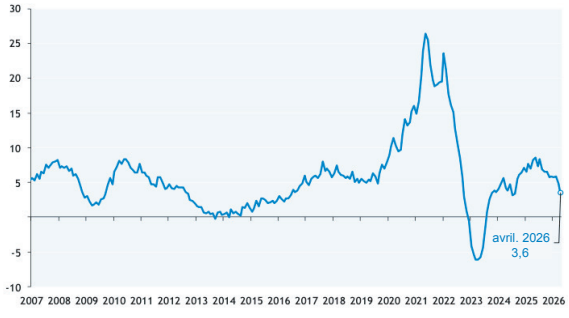
Variation annuelle en % de l'indice composite



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.