
Pleins feux sur le logement au Canada



6 mai
2026

Services économiques **RBC**

Plus de vendeurs affluent sur le marché de l'habitation au Canada

Les résultats préliminaires des chambres immobilières locales pour avril restent nuancés sur l'ensemble du marché canadien de l'habitation, mais il est clair qu'un plus grand nombre de vendeurs se lancent sur le marché.

Plusieurs marchés ont connu une hausse de la revente des propriétés par rapport à mars (Toronto, Ottawa, Calgary, Edmonton et la vallée du Fraser, par exemple), même si l'activité demeure généralement inférieure à celle observée un an plus tôt.

Dans d'autres marchés (notamment Vancouver, Montréal, Regina et Saskatoon), les transactions ont continué de reculer légèrement.

Entre-temps, l'offre immobilière a augmenté en avril par rapport à mars dans la plupart des régions qui ont état de leurs chiffres. Des niveaux records ont été atteints dans certains cas, par exemple à Montréal et à Ottawa, ce qui modifie l'équilibre entre l'offre et la demande.

À Vancouver et à Toronto, les acheteurs disposent encore d'un pouvoir de négociation accru grâce à une abondance d'inventaire, ce qui maintient les corrections de prix dans les régions les moins abordables du Canada. Dans la plupart des autres marchés, ce pouvoir est plus équilibré, ce qui entraîne une appréciation constante de la valeur des propriétés dans certaines régions des Prairies, du Québec et du Canada atlantique.

La saison printanière cruciale n'a pas encore donné de reprise marquée de la demande de logements dans tout le pays.

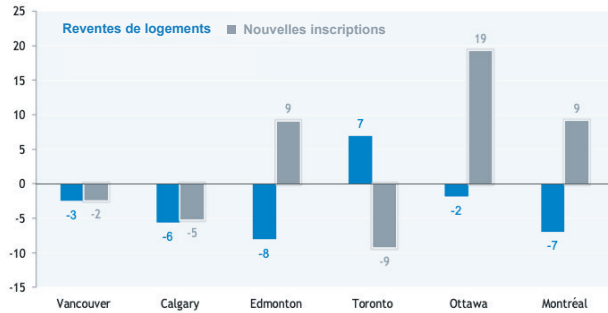
Les acheteurs demeurent prudents, préoccupés par de nombreux facteurs, allant d'une guerre commerciale à un conflit géopolitique majeur, en passant par un marché de l'emploi difficile et une accessibilité financière mise à rude épreuve dans certaines régions du pays.

Il y a fort à parier que la situation restera mitigée jusqu'à ce qu'une grande partie de l'incertitude économique se soit dissipée.

Faits saillants dans les principaux marchés : avril 2026

Activité du marché

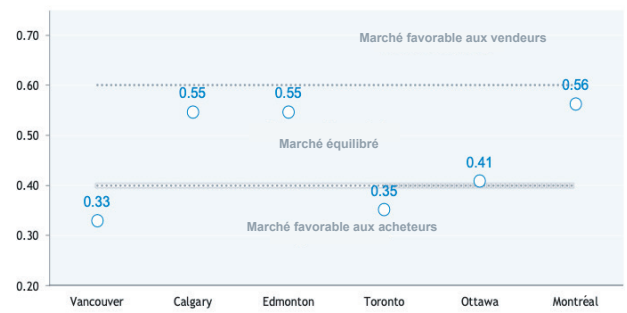
Variation annuelle en %, avril 2026



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

Conditions de l'offre et de la demande

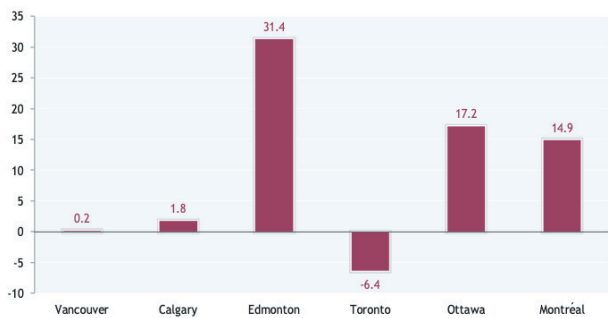
Estimation du ratio ventes/nouvelles mises en vente, en données désaisonnalisées, avril 2026



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

Stocks

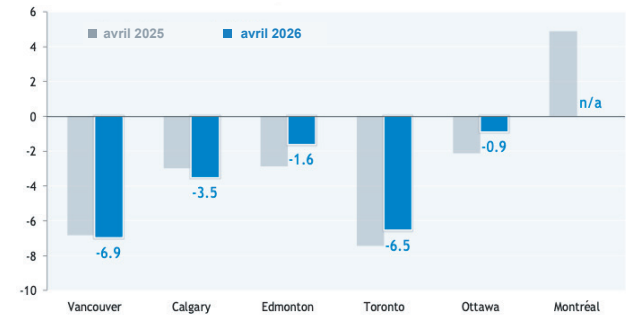
Annonces actives, variation annuelle en %, avril 2026



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 : Le marché reprend-il pied?

Les reventes ont enregistré deux hausses consécutives dans la région de Toronto : 1,3 % en mars et 6,1 % en avril. Il pourrait s'agir des premiers signes d'une stabilisation après une chute de 21 % au cours des cinq mois précédents.

Si tel est le cas, le chemin de la reprise sera long. En avril, les transactions étaient de 36 % inférieures à la moyenne décennale, ce qui indique un écart considérable par rapport aux niveaux plus « normaux ».

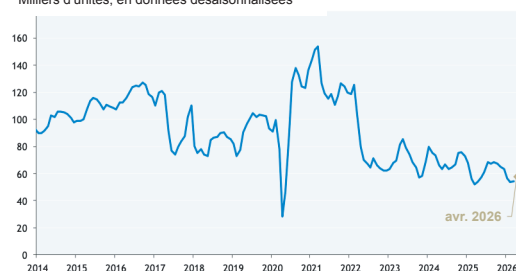
Par ailleurs, les indices d'une stabilisation des prix de l'immobilier demeurent fragiles. L'indice MLS des prix des propriétés de Toronto est demeuré inchangé en avril par rapport à mars sur une base désaisonnalisée, mais le contexte général n'est pas encore favorable en raison de la demande toujours faible, de l'abordabilité difficile, de la confiance chancelante, de l'inventaire abondant et de la concurrence féroce entre les vendeurs.

L'indice reste plus faible qu'il y a un an (-6,5 %) pour le 25e mois consécutif. Les appartements en copropriété ont dominé la baisse (-8,9 %), surtout dans les régions de York (-11,7 %) et de Durham (-11,6 %), bien que tous les segments aient enregistré des baisses, y compris les maisons unifamiliales (-6,2 %).

Ces tendances à la baisse se poursuivront jusqu'à ce que l'inventaire diminue de façon significative plus tard cette année.

Reventes de logements dans la région de Toronto

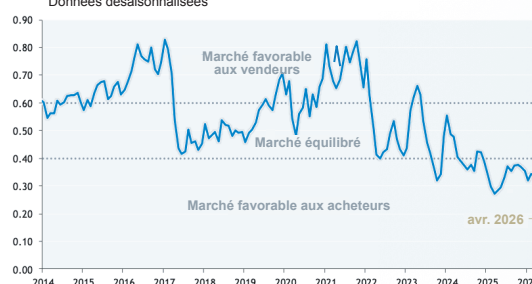
Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



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

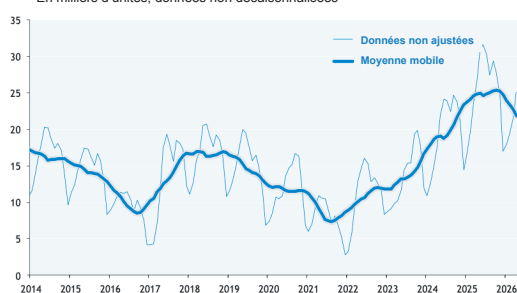
Données désaisonnalisées



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

Mises en vente actives : région de Toronto

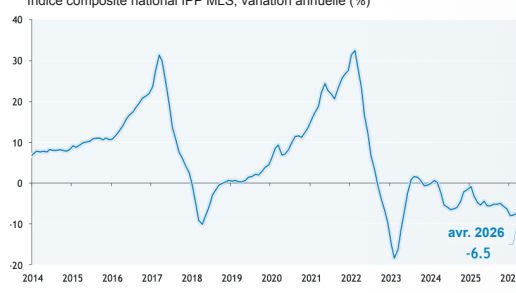
En milliers d'unités, données non désaisonnalisées



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'augmentation de l'offre et la stabilisation de la demande allègent la pression sur les prix

Les vendeurs représentent le centre d'attention du marché de l'habitation de la région de Montréal ce printemps. Ils se sont lancés en masse en avril, ce qui a porté les nouvelles offres à un niveau record.

Toutefois, l'afflux n'a pas incité d'autres acheteurs à passer à l'action. Nous estimons que la revente de logements a chuté de plus de 4 % en avril par rapport à la valeur désaisonnalisée de mars.

L'activité a en grande partie stagné au cours de la dernière année, après une reprise constante en 2023 et 2024, en raison de l'incertitude économique accrue et de la détérioration de l'abordabilité.

L'offre croissante et la demande stabilisée atténuent progressivement la pression à la hausse sur la valeur des propriétés. Le taux d'appréciation se modère dans l'ensemble, les prix médians des copropriétés n'ayant augmenté que de 0,2 % par rapport à l'année précédente et de 3,2 % pour les maisons unifamiliales. Ils ont augmenté de 2,4 % et de 6,5 %, respectivement, il y a à peine deux mois.

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 unifamiliales ont connu une hausse plus modérée de 9 %.

Reventes de logements dans la région de Montréal

Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



Source: QPAREB/CREA, RBC Economics
Sources : APCIQ/ACI, Services économiques RBC

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

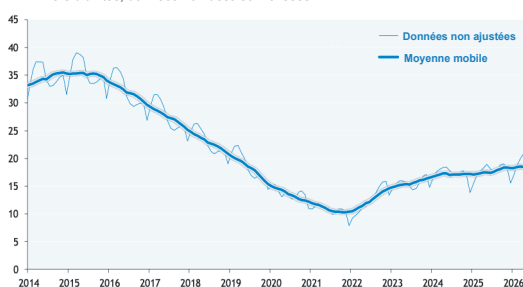
Données désaisonnalisées



Sources : APCIQ/ACI, Services économiques RBC

Mises en vente actives : région de Montréal

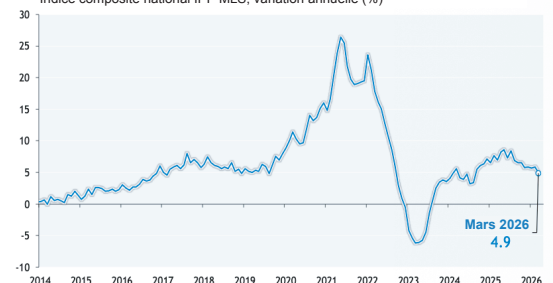
En milliers d'unités, données non désaisonnalisées



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 : Le ralentissement perdure

En avril, rien n'a indiqué que la région de Vancouver soit sur le point de surmonter ses difficultés actuelles. La revente de logements demeure à des niveaux bas, et les prix poursuivent leur recul de façon générale.

En fait, nous estimons que les transactions désaisonnalisées ont diminué davantage (quoique légèrement) en avril par rapport à mars.

Les problèmes d'abordabilité et de confiance demeurent des obstacles majeurs qui freinent la demande, tandis que l'augmentation de l'offre alimente la concurrence entre les vendeurs.

L'intensité de cette concurrence a probablement augmenté d'un cran, les nouvelles offres ayant augmenté de près de 10 % par rapport à mars (selon notre rajustement saisonnier) après trois baisses successives.

L'indice MLS de Vancouver a accéléré sa tendance à la baisse (-6,9 % par rapport à l'année précédente), le taux le plus élevé depuis le printemps 2023, lorsque les taux d'intérêt élevés ont provoqué un refroidissement brusque du marché.

Nous prévoyons que le déséquilibre actuel entre l'offre et la demande fera baisser encore davantage les prix de l'immobilier au cours des prochains mois.

Reventes de logements dans la région de Vancouver

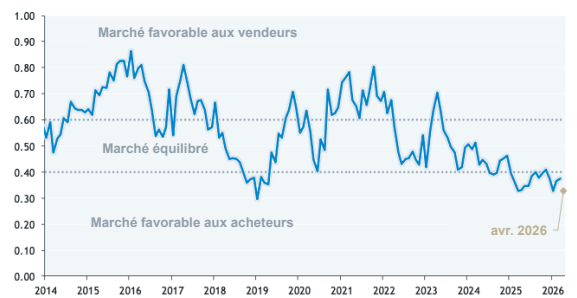
Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



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

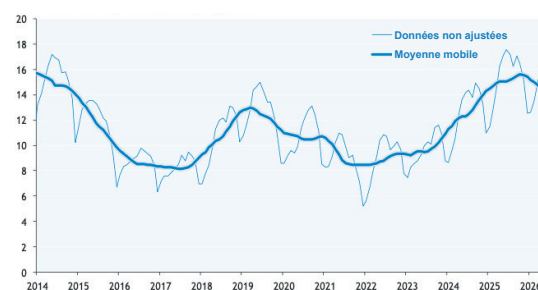
Données désaisonnalisées



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 : Vers des niveaux plus durables

Nous estimons que l'activité d'avril a augmenté par rapport à mars (d'après les données désaisonnalisées) à Calgary, mais cela n'a pas modifié la lente tendance à la baisse des deux dernières années.

Le marché continue de progresser vers des niveaux plus durables après avoir atteint des sommets sans précédent pendant la pandémie. Les reventes sont encore 5,7 % sous leur niveau de l'an dernier.

Les copropriétés ont subi les pressions les plus fortes au cours des 12 derniers mois, les transactions et le prix de référence ayant diminué respectivement de 27 % et de 8,9 %.

En comparaison, les maisons unifamiliales ont enregistré des baisses beaucoup plus légères de 0,3 % et de 2,7 %, respectivement.

De plus, l'inventaire de maisons unifamiliales à vendre a commencé à diminuer (en baisse de 1,6 % par rapport à l'an dernier), ce qui pourrait stabiliser les prix si la tendance se maintient.

L'offre de copropriétés progresse encore (+2,8 %), indiquant que la correction des prix pourrait s'accroître dans ce segment à court terme.

Reventes de logements à Calgary
Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



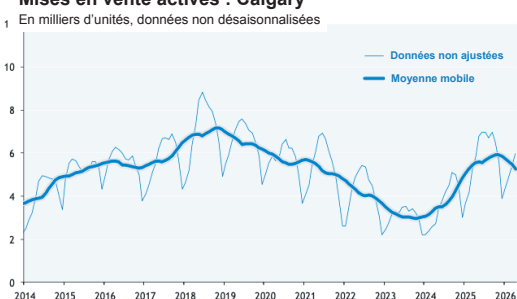
Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Calgary Real Estate Board, Services économiques RBC

Ratio ventes/nouvelles mises en vente à Calgary



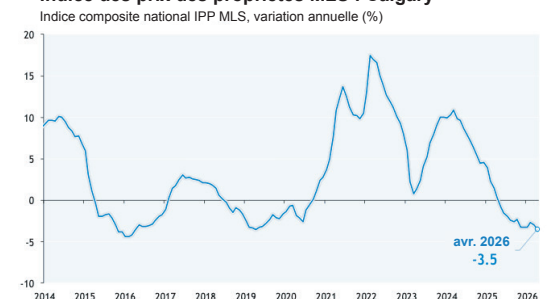
Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Calgary Real Estate Board, Services économiques RBC

Mises en vente actives : Calgary



Sources : Calgary Real Estate Board, Services économiques RBC

Indice des prix des propriétés MLS : Calgary



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.
