



Pleins feux sur le logement au Canada

16 juin
2026

Services économiques RBC

Un démarrage printanier tardif pour le marché immobilier canadien

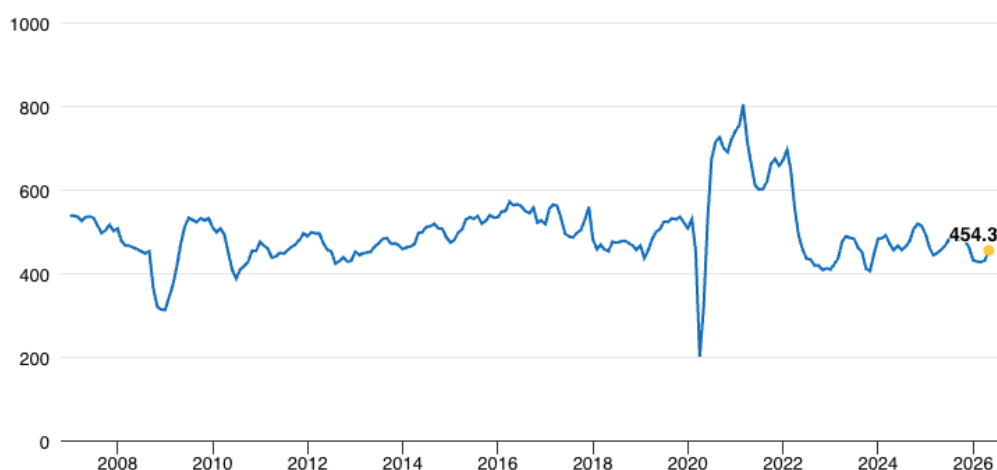
Le marché immobilier canadien a repris de la vigueur en mai après un début printanier prudent.

Les reventes de logements ont enfin enregistré une forte hausse, progressant de 5,5 % en glissement mensuel (données désaisonnalisées), ce qui marque la deuxième hausse mensuelle consécutive et la plus forte progression depuis un an et demi.

Cette amélioration a permis aux ventes de logements existants à l'échelle nationale de se rapprocher du niveau d'il y a un an, même si l'activité reste inférieure aux moyennes d'avant la pandémie, tant au niveau national que sur la plupart des grands marchés.

Reventes de logements au Canada

Milliers d'unités, données désaisonnalisées et annualisées



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

L'Ontario en tête de la reprise des ventes de logements existants

La hausse des ventes de logements existants a été relativement généralisée, mais l'Ontario s'est clairement démarqué avec une augmentation de 8,8 % (données désaisonnalisées) par rapport à avril. La région du Grand Toronto s'est montrée particulièrement dynamique, Toronto, Mississauga et la région de York affichant toutes des hausses à deux chiffres. Les marchés voisins, tels que Hamilton-Burlington, la région de Niagara et Kitchener-Waterloo, ont également enregistré des hausses, bien que plus modestes et globalement conformes à la moyenne nationale.

La reprise observée en Ontario coïncide avec la récente amélioration du marché du travail, en particulier dans la région du Grand Toronto, et l'adoption officielle du nouveau programme provincial de remboursement de la TVH sur les logements. Ce remboursement vise les constructions neuves, mais l'intérêt accru pour celles-ci pourrait se répercuter sur le marché de la revente si l'adoption de cette mesure améliore le moral des acteurs du marché. Ce facteur, combiné à l'assouplissement des droits de douane américains et à la demande printanière habituelle, pourrait contribuer à ces hausses notables.

Winnipeg (en hausse de 12,6 % d'un mois à l'autre, données désaisonnalisées) et Saskatoon (3,7 %) ont également connu un momentum positif, tandis que Regina a reculé. L'engouement s'est estompé plus à l'ouest, Edmonton et Calgary n'enregistrant que peu ou pas d'amélioration, même si les ventes sur le marché de l'occasion restent nettement supérieures aux moyennes d'avant la pandémie.

À l'instar de nombreux marchés ontariens, ceux de la Colombie-Britannique ont connu un regain d'intérêt après une période prolongée de faiblesse. Les hausses sur le marché de l'occasion sont toutefois restées en deçà des progressions à deux chiffres enregistrées dans la région du Grand Toronto et ont été plus proches de la moyenne nationale.

L'offre se resserre légèrement

Les nouvelles annonces ont légèrement reculé de -1 % d'un mois sur l'autre (données désaisonnalisées) après l'afflux observé en avril. Face à la hausse des reventes, la contraction des nouvelles annonces a contribué à resserrer le ratio ventes/nouvelles annonces, qui est passé de 46,2 % en avril à 49,2 %, son plus haut niveau de l'année.

Les marchés des Prairies, notamment Regina, Saskatoon et Winnipeg, restent parmi les plus tendus, aux côtés de ceux de l'Est du Canada, à savoir Québec et Saint John. Le resserrement de l'offre et de la demande sur ces marchés est à l'origine de certaines des plus fortes hausses de prix annuelles du pays, mais cette situation pourrait évoluer si la reprise récente de l'activité du marché ne se maintient pas.

Ratio ventes/nouvelles inscriptions au Canada

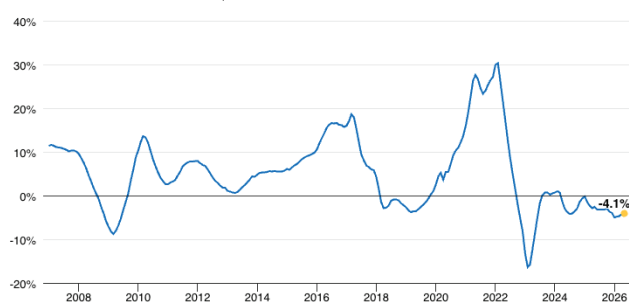
Données désaisonnalisées



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 prix commencent à se stabiliser, mais les copropriétés restent sous pression

L'indice composé des prix des propriétés MLS a peu évolué en mai, malgré la hausse notable de l'activité de revente. Les variations mensuelles des prix ont été identiques à la baisse de 0,1 % enregistrée entre mars et avril, car l'abondance de l'offre a permis aux acheteurs de disposer d'un large choix, même dans un contexte de demande en hausse.

Les prix, bien qu'en voie de stabilisation, restent inférieurs de 4,1 % à ceux de l'année dernière à l'échelle nationale, et encore plus bas à Toronto (-6,7 %) et à Vancouver (-6,2 %), où les conditions de l'offre et de la demande restent particulièrement atones. Montréal reste le seul des six plus grands marchés canadiens à afficher des hausses de prix annuelles, bien qu'Ottawa se rapproche également d'un territoire positif.

Les copropriétés continuent de peser sur les prix globaux, qui restent inférieurs de 6,5 % à ceux de l'année dernière, et encore plus bas sur les principaux marchés de la Colombie-Britannique et de l'Ontario, tels que la vallée du Fraser, Vancouver, Kitchener-Waterloo, Toronto et la région de Niagara.

La faiblesse des prix des copropriétés semble également s'étendre à Montréal et à Québec, où les récentes baisses pourraient perturber la tendance haussière de longue date si l'offre continue de croître sans que les reventes ne connaissent de reprise significative.

Les hausses printanières restent fragiles

L'évolution de la dynamique du marché du travail, des tensions géopolitiques et de la politique tarifaire sera déterminante pour la trajectoire du marché immobilier. Notre scénario de base sur une amélioration ou un statu quo de ces conditions, ce qui devrait libérer la demande refoulée compte tenu des récentes améliorations en matière d'accessibilité.

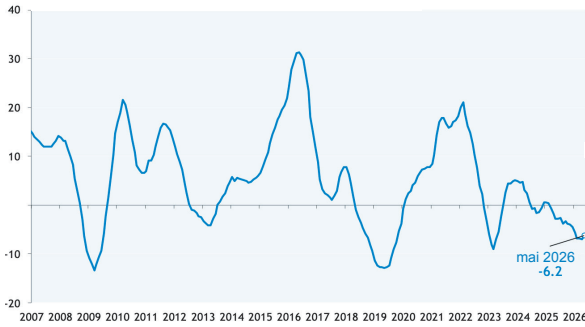
Cela dit, les risques baissiers ne sont pas négligeables. Si ces vents contraires s'intensifiaient, ils pourraient facilement prolonger le ralentissement actuel et retarder toute reprise significative.

Aperçu du marché en mai

	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	5.5	-5.1	-1.0	-7.9	-0.1	-4.1	0.49
Toronto	10.0	6.3	-2.1	-18.9	-0.2	-6.7	0.40
Montréal	2.0	-6.8	-2.6	1.7	-0.2	2.5	0.59
Vancouver	6.6	-3.7	-3.5	-9.1	0.0	-6.2	0.38
Calgary	-2.5	-13.4	-0.9	-9.3	0.0	-1.8	0.53
Edmonton	0.8	-12.5	5.2	0.1	-0.1	-1.6	0.54
Ottawa	4.6	-10.2	-5.7	-4.6	0.5	-0.6	0.48

Indice des prix des propriétés MLS – Vancouver

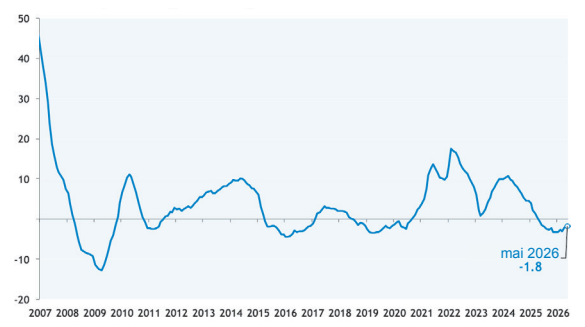
Variation annuelle en % de l'indice composite



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

Indice des prix des propriétés MLS – Calgary

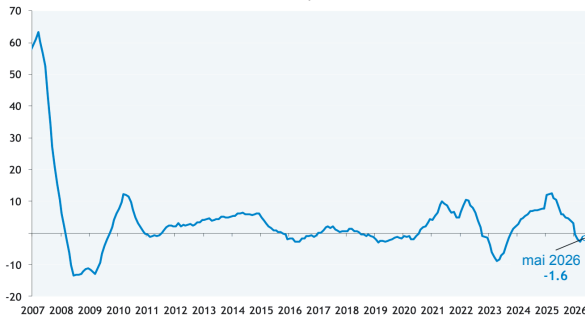
Variation annuelle en % de l'indice composite



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

Indice des prix des propriétés MLS – Edmonton

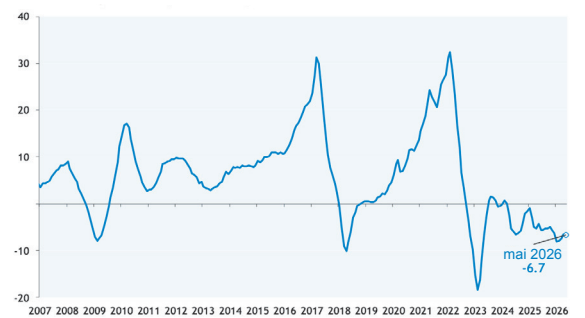
Variation annuelle en % de l'indice composite



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

Indice des prix des propriétés MLS – Toronto

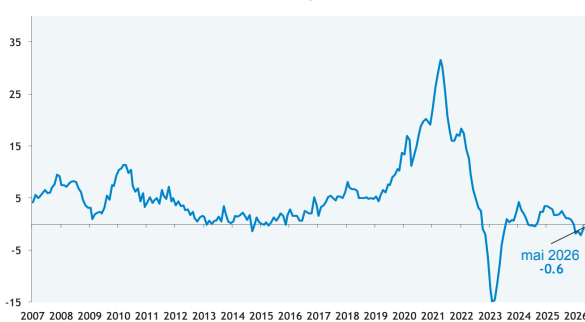
Variation annuelle en % de l'indice composite



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.
