

# Pleins feux sur le logement au Canada



4 juin  
2026

Services économiques **RBC**

## Les marchés canadiens de l'habitation s'activent en mai

Les températures printanières plus clémentes entraînent enfin le dégel des marchés de l'habitation partout dans le pays. La plupart des chambres immobilières ont signalé une activité plus intense en mai comparativement à avril, notamment à Winnipeg, Regina, Ottawa, Toronto, Hamilton et Saskatoon.

L'amélioration de l'abordabilité est l'un des facteurs de reprise. Les corrections de prix en cours en Ontario et en Colombie-Britannique ouvrent de nouvelles perspectives aux acheteurs potentiels. Le ralentissement des augmentations de prix offre un répit similaire sur d'autres marchés.

Les acheteurs qui entrent en lice ont souvent l'embarras du choix. C'est encore clairement le cas à Toronto, Hamilton, Vancouver et dans la vallée du Fraser, même si l'offre a quelque peu diminué au cours des derniers mois, ce qui maintient une pression à la baisse sur la valeur des maisons.

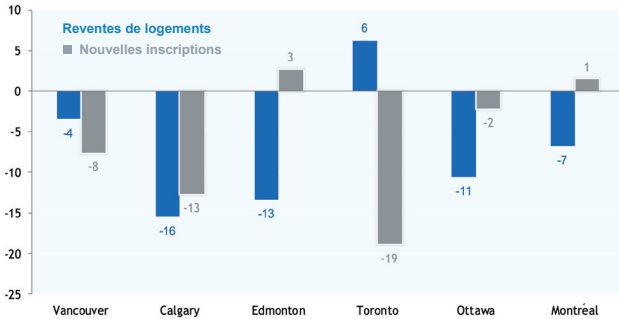
Ailleurs, l'offre de propriétés à vendre à un prix plus bas permet d'atténuer la pression sur les prix. L'équilibre de l'offre et de la demande favorise l'appréciation de la valeur des maisons dans certaines régions des Prairies, du Québec et du Canada atlantique.

Bien que des signes positifs se fassent jour, d'autres éléments doivent être réunis pour confirmer cette reprise. Le plus important d'entre eux est la confiance, qui doit être considérablement rétablie. La tâche ne sera pas mince, car les acheteurs ont beaucoup de sujets d'inquiétude, comme la guerre commerciale, les grands conflits géopolitiques ou le marché de l'emploi instable. Il y a fort à parier que la reprise restera timide, tant que l'incertitude économique n'aura pas disparu.

# Faits saillants dans les principaux marchés : mai 2026

## Activité du marché

Variation annuelle en %, mai 2026



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

## Conditions de l'offre et de la demande

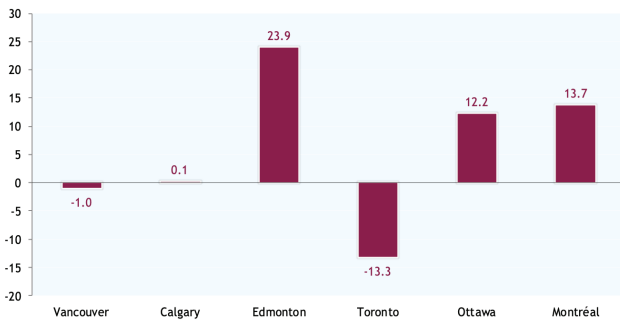
Estimation du ratio ventes/nouvelles mises en vente, en données désaisonnalisées, mai 2026



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

## Stocks

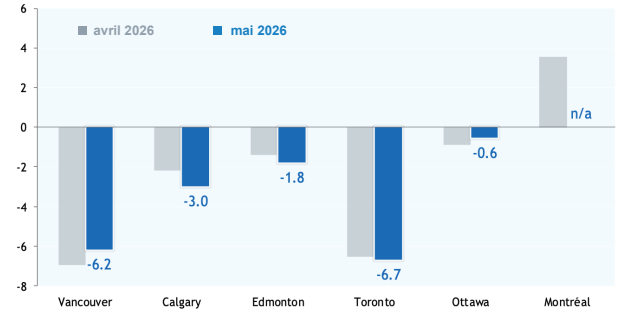
Annonces actives, variation annuelle en %, mai 2026



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 rebond du printemps pourrait marquer un tournant

De manière générale, le marché de la région de Toronto reste atone, néanmoins, l'activité s'est activée ce printemps, les vendeurs ayant fait des concessions sur les prix pour attirer les acheteurs.

La revente de maisons a progressé respectivement de 6,1 % et de 10 % par rapport à avril et mai de l'année dernière. Ces hausses touchent la plupart des catégories, notamment les maisons individuelles, les maisons en rangée et les appartements en copropriété.

Bien que ce rebond présente les caractéristiques d'un tournant attendu depuis longtemps, les reventes sont encore loin d'atteindre des niveaux plus normaux. Les transactions du mois dernier sont restées inférieures de 29 % par rapport à la moyenne des dix dernières années.

Cela signifie que le marché n'est pas encore en mesure de stabiliser la valeur des maisons. L'indice MLS des prix des propriétés de Toronto a encore reculé de 0,2 % entre avril et mai (données désaisonnalisées), et est en baisse de 6,7 % par rapport à l'année dernière. Les condos continuent de subir la pression à la baisse la plus forte (-9,1 % par rapport à l'année précédente), alors que toutes les catégories sont en phase de correction, y compris les maisons familiales (-6,6 %).

La faiblesse de la demande, l'abordabilité timide, le manque de confiance, l'abondance de l'offre et la concurrence féroce des vendeurs ne favorisent pas un renversement imminent des prix. À notre avis, cela pourrait se produire plus tard cette année si les baisses récentes de l'offre se poursuivent.

### 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

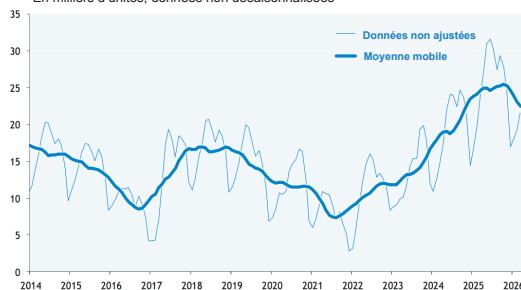
Données désaisonnalisées



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

### Mises en vente actives : région de Toronto

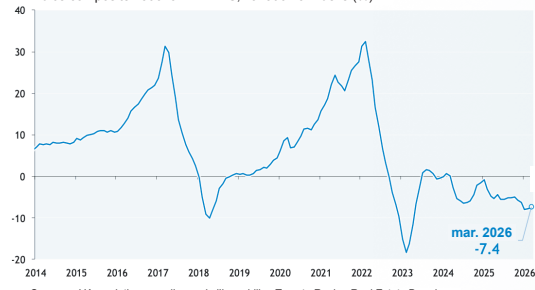
En milliers d'unités, données non désaisonnalisées



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 : maintien des tendances récentes

Le mois de mai a présenté une image essentiellement inchangée du marché de l'habitation à Montréal. La dynamique des ventes demeure au point mort, l'offre et la demande sont à peu près équilibrées, la hausse des prix poursuit son ralentissement et l'offre continue d'augmenter.

Nous estimons que les ventes de maisons ont augmenté de plus de 3 % entre avril et mai (données désaisonnalisées), mais cela s'est produit après une chute de 4,3 % le mois précédent, ce qui maintient la tendance globale annuelle stable.

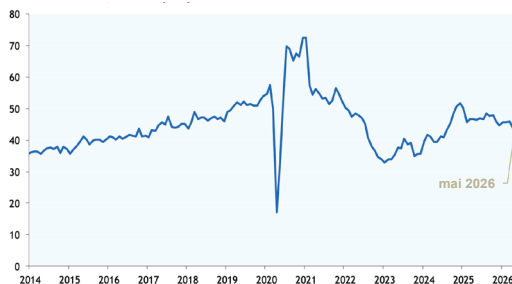
Le développement le plus frappant de cette année, à savoir un fort afflux de vendeurs, se poursuit. Les nouvelles mises en vente continuent de se maintenir à un niveau proche de leur plus haut niveau depuis quatre ans, ce qui atténue la tension qui existait auparavant sur le marché.

Avec l'augmentation du nombre d'offres, la concurrence des vendeurs s'intensifie, ce qui ralentit la hausse de la valeur des maisons. Les prix médians des copropriétés ont augmenté de 0,6 % sur 12 mois et de 3,2 % pour les maisons unifamiliales. Ces taux étaient plus élevés de 2,4 % et de 6,5 %, respectivement, il y a à peine trois mois.

La valeur des logements pourrait se stabiliser complètement si le nombre de logements à vendre augmente davantage.

### 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

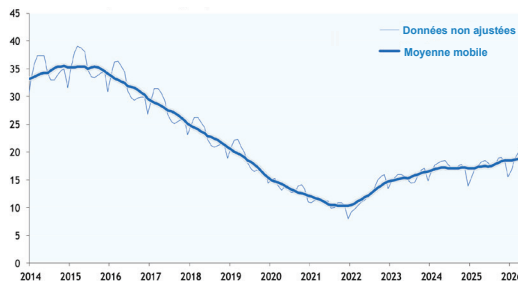
Données désaisonnalisées



Sources : APCIQ/ACI, Services économiques RBC

### Mises en vente actives : région de Montréal

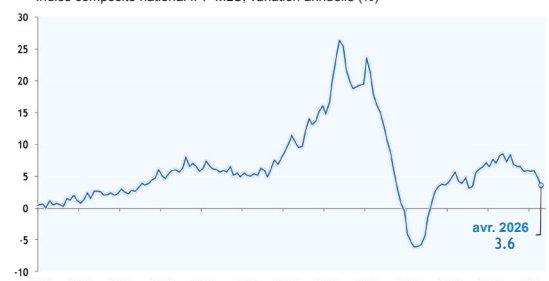
En milliers d'unités, données non désaisonnalisées



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 : signes provisoires de stabilisation

La situation générale du marché de Vancouver reste morose, même si des premiers signes de reprise pourraient apparaître. La revente de logements reste encore à des niveaux bas, et les prix poursuivent leur recul de façon générale.

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

La bonne nouvelle du mois de mai réside dans l'interruption de la baisse continue des transactions. Nous estimons qu'elles ont augmenté de plus de 5 % par rapport à avril (données désaisonnalisées), ce qui annule un recul de taille similaire observé au cours des deux mois précédents.

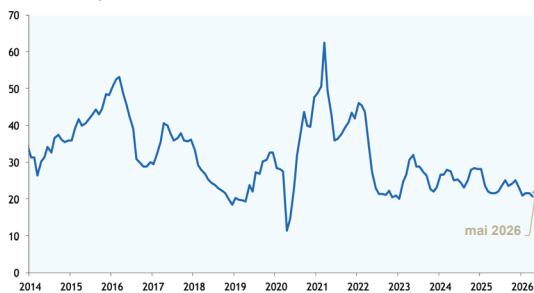
De plus, le nombre de vendeurs ayant mis leurs biens sur le marché a diminué, ce qui a réduit légèrement l'excédent de l'offre et fait baisser un peu les stocks. Les annonces actives ont baissé de 1 % par rapport à l'an dernier, pour la première fois en près de trois ans.

Par conséquent, la pression à la baisse des prix s'est atténuée légèrement. L'indice des prix des propriétés MLS a diminué de 6,2 % à Vancouver par rapport à mai de l'an dernier, comparativement à 6,9 % en avril.

Nous prévoyons que le déséquilibre actuel entre l'offre et la demande continuera à faire baisser la valeur des logements dans les mois à venir.

### Reventes de logements dans la région de Vancouver

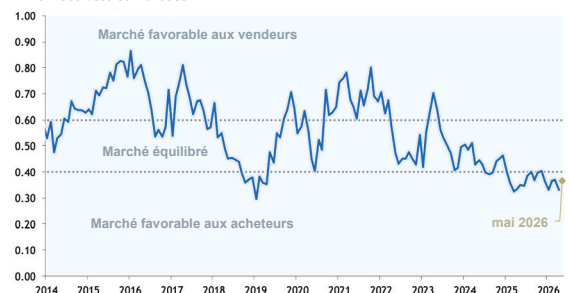
Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



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

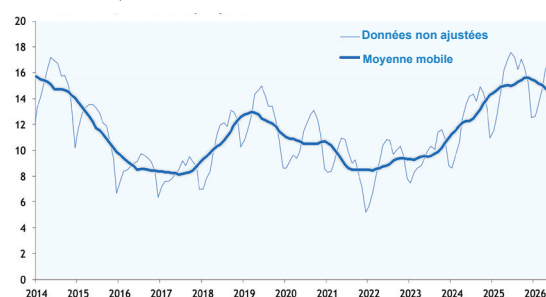
Données désaisonnalisées



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 : en mode ralentissement

Le ralentissement de l'activité observé depuis trois ans à Calgary se poursuit. Les reventes de maisons ont encore fléchi en mai d'environ 1 % par rapport à avril (données désaisonnalisées).

L'offre et la demande sont globalement équilibrées, et le nombre de maisons en vente se stabilise après avoir augmenté de façon notable au cours des deux dernières années.

Néanmoins, l'accumulation d'annonces de logements continue d'exercer des pressions sur la valeur des maisons. L'indice des prix des propriétés MLS a diminué de 3 % à Calgary par rapport à l'an dernier, soit sa 13e baisse consécutive.

Le segment des copropriétés a subi les pressions les plus fortes au cours de l'année écoulée, les transactions et le prix de référence ayant diminué respectivement de 30 % et de 9 %.

En comparaison, les maisons unifamiliales ont enregistré des baisses beaucoup plus légères de 6 % et de 2,4 %, respectivement.

Nous pensons que les prix pourraient se stabiliser de façon générale si le stock continue de se stabiliser ou diminue légèrement.

### Reventes de logements à Calgary

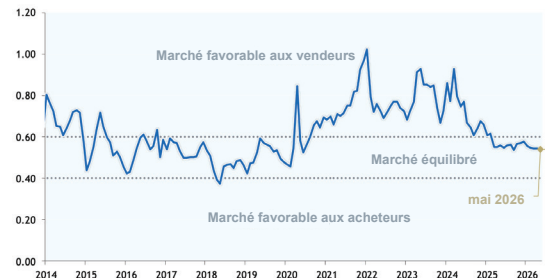
Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



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

### Ratio ventes/nouvelles mises en vente à Calgary

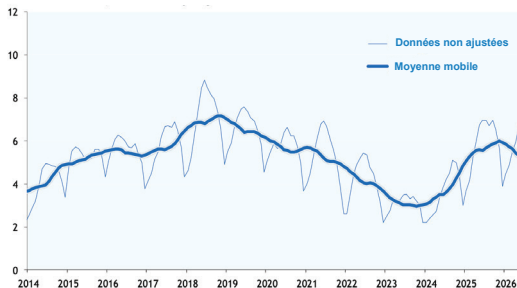
Données désaisonnalisées



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

### Mises en vente actives : Calgary

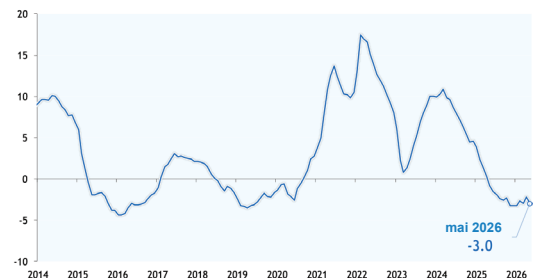
En milliers d'unités, données non désaisonnalisées



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](https://rbc.com/fr/economique)



[linkedin.com/company/rbc-economics](https://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.

---