



Pleins feux sur le logement au Canada

18 août
2026

Services économiques **RBC**

Lentement, mais sûrement, le marché du logement canadien change de voie

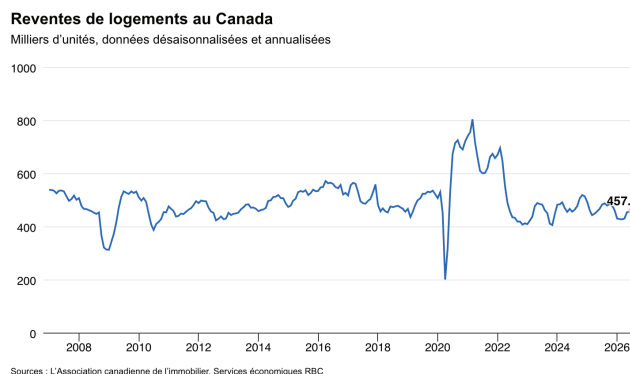
La reprise naissante du marché canadien du logement est toujours sur la bonne voie, juillet marquant la quatrième hausse consécutive des reventes de logements, en hausse de 0,5 % par rapport à juin.

Il apparaît également de plus en plus que la valeur des propriétés a déjà atteint un creux cyclique. L'indice des prix des propriétés MLS agrégé national a augmenté pour la deuxième fois d'un mois sur l'autre. De telles avancées consécutives n'ont pas été observées depuis le début de 2024.

La stabilisation des stocks, qui sont même en baisse en Ontario et en Colombie-Britannique, où ils s'étaient accumulés rapidement au cours des trois dernières années, a contribué à établir un plancher pour les prix. L'équilibre est généralement meilleur entre l'offre et la demande.

Le nombre d'acheteurs augmente, mais le rééquilibrage est en partie attribuable à la diminution du nombre de vendeurs qui inscrivent des propriétés. Les nouvelles inscriptions ont considérablement diminué cette année, une nouvelle baisse de 1,6 % en juillet par rapport à juin.

Cela devrait apaiser les craintes antérieures selon lesquelles un mur de renouvellement de prêts hypothécaires pourrait céder la place à une vague de ventes forcées.



Une lente progression

La récente série de victoires du marché est encourageante, mais la réalité est qu'il est encore généralement faible. Le rythme de l'amélioration est graduel.

À 457 500 unités (données désaisonnalisées et annualisées), les opérations de juillet étaient encore nettement inférieures de 12 % à la moyenne sur 10 ans.

Il faudrait environ deux ans et demi pour revenir au niveau d'activité moyen au rythme de la progression des deux derniers mois. Le moins que l'on puisse dire, c'est qu'il ne s'agit pas du tout d'une reprise rapide.

Mais nous pensons qu'il est possible que le marché se redresse un peu à mesure que la confiance se rétablit. Néanmoins, la reprise du momentum devrait être progressive, les taux d'intérêt ne reculant plus, la croissance de la population étant freinée et l'incertitude économique persistante.

La situation régionale reste contrastée

Les reventes de logements ont encore progressé en Ontario : elles ont augmenté en juillet à Toronto, à Hamilton, à Kitchener-Waterloo, à London et à Ottawa, et la valeur des logements a augmenté à Toronto et à Ottawa. Les transactions et les prix de référence de juillet étaient toutefois encore inférieurs à ceux de l'an dernier dans la majeure partie de l'Ontario.

Le fléchissement persistant en Colombie-Britannique a peu changé en juillet, les gains mensuels des ventes à Victoria et dans la vallée du Fraser ayant été contrebalancés par un recul à Vancouver après deux solides gains mensuels. Les prix ont de nouveau reculé à l'échelle de la province, en particulier à Vancouver et dans la vallée du Fraser.

Le ralentissement du marché de l'Alberta s'est stabilisé depuis le printemps, malgré un léger repli des reventes en juillet. Les prix augmentent, mais restent inférieurs à ce qu'ils étaient il y a un an, sauf à Edmonton, où l'IPP MLS est revenu à la normale le mois dernier.

Certains signes de plafonnement sont apparus dans le reste du pays. Les reventes de logements ont ralenti depuis le début de l'année en Saskatchewan, au Manitoba, au Québec et dans la région du Canada atlantique, des provinces qui étaient toutes des marchés auparavant robustes. Regina, Saskatoon, Winnipeg, Montréal, Québec, Moncton et l'Île-du-Prince-Édouard ont enregistré des baisses mensuelles en juillet.

La valeur des propriétés continue de s'apprécier, mais à un rythme généralement plus lent. C'est le cas pour la plupart des marchés du Québec, y compris Montréal et Québec, où les gains annuels sont maintenant inférieurs à la moitié de ce qu'ils étaient au début de 2026.

L'IPP MLS de Halifax a baissé sous son niveau d'il y a un an, tant en juin qu'en juillet.

Ratio ventes/nouvelles inscriptions au Canada

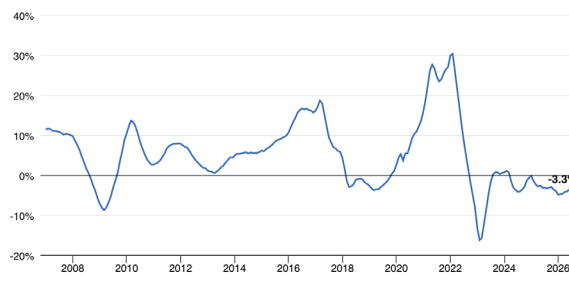
Données désaisonnalisées



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

La convergence après des années de divergence?

Fait intéressant, ces événements laissent entrevoir une certaine convergence, l'Ontario, durement touché, amorçant une reprise, tandis que certaines régions des Prairies, du Québec et du Canada atlantique présentent un potentiel de hausse plus limité.

Nous pensons que cette tendance se poursuivra. Nous nous attendons à ce que la baisse des prix, l'amélioration de l'accessibilité et l'amélioration des perspectives d'emploi débloquent lentement la demande refoulée en Ontario.

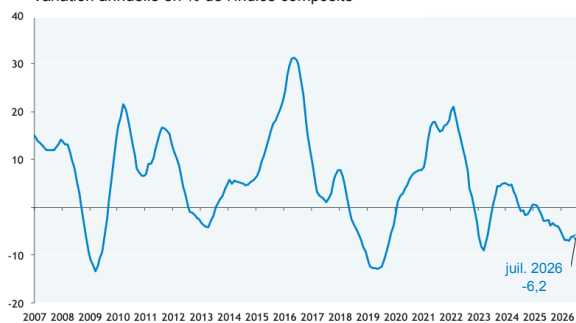
En revanche, la stabilité ou la détérioration de l'accessibilité ainsi que la sensibilité aux événements géopolitiques

Aperçu du marché en juillet

	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	0.5	-5.3	-1.6	-6.9	0.1	-3.3	0.51
Toronto	3.2	-0.9	-1.5	-17.8	0.3	4.6	0.44
Montréal	-0.2	-10.0	-1.9	4.3	-0.3	2.4	0.55
Vancouver	-4.5	-9.6	-4.2	-14.3	-0.4	-6.2	0.40
Calgary	1.9	-6.7	-1.3	-10.9	-0.2	-0.9	0.58
Edmonton	-1.9	-11.0	-0.9	-2.1	0.7	0.3	0.56
Ottawa	5.9	1.1	-3.0	-3.0	0.8	-0.5	0.53

Indice des prix des propriétés MLS – Vancouver

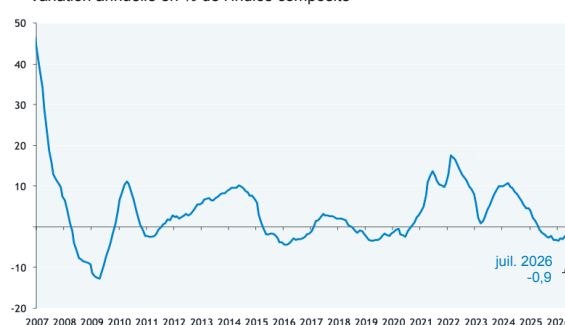
Variation annuelle en % de l'indice composite



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

Indice des prix des propriétés MLS – Calgary

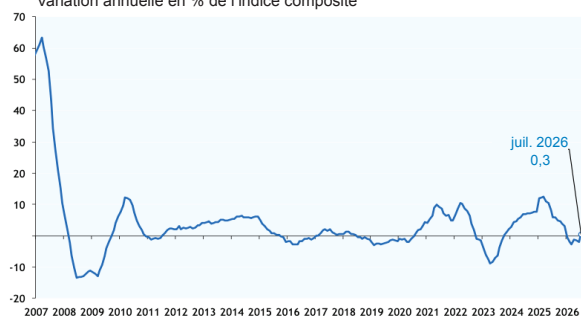
Variation annuelle en % de l'indice composite



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

Indice des prix des propriétés MLS – Edmonton

Variation annuelle en % de l'indice composite



Source: Canadian Real Estate Association, RBC Economics

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

Indice des prix des propriétés MLS – Toronto

Variation annuelle en % de l'indice composite

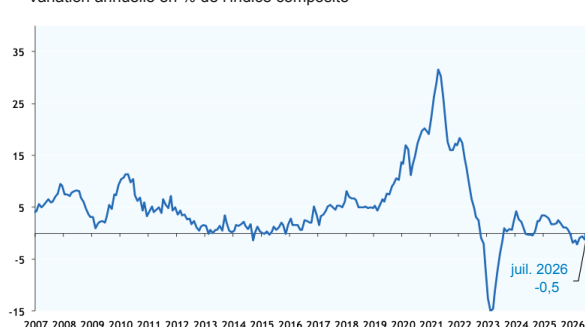


Source: Canadian Real Estate Association, RBC Economics

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



Source: Canadian Real Estate Association, RBC Economics

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.
