

Pleins feux sur le logement au Canada



8 septembre
2026

Services économiques **RBC**

Les marchés du logement canadiens montrent des clivages régionaux persistants

Les tendances régionales divergentes se sont poursuivies pour les marchés du logement canadiens en août. Les marchés de l'Ontario ont affiché un élan contrasté, la reprise à Toronto ayant vacillé dans un contexte d'intensification de l'incertitude commerciale, tandis que celui d'Ottawa a poursuivi son amélioration, les prix ayant dépassé les niveaux d'il y a un an pour la première fois depuis novembre 2025.

La Colombie-Britannique demeure la région la plus faible. Les prix continuent de baisser à Vancouver et dans la vallée du Fraser, mais à un rythme plus lent. Montréal fait face à des problèmes persistants d'abordabilité, mais l'augmentation des stocks pourrait contribuer à assouplir les conditions à mesure que le resserrement se produira ailleurs.

Calgary et Edmonton ralentissent également, mais la vigueur relative de la croissance démographique devrait soutenir la demande.

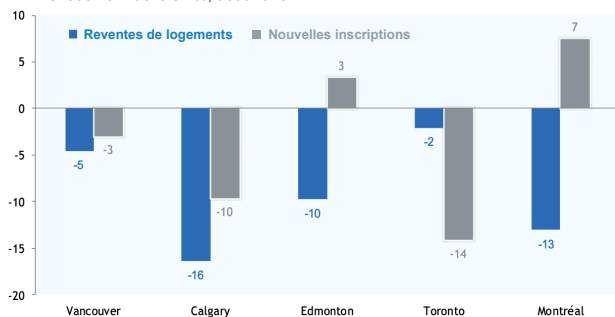
Cette performance régionale inégale reflète la façon dont l'incertitude entourant la politique commerciale, le déclin des populations et la dynamique structurelle de l'offre jouent différemment d'une région à l'autre. La confiance reste fragile et inégalement répartie, les mesures de relance et la demande accumulée ayant compensé en partie les difficultés générales.

Nous nous attendons à ce que la reprise inégale persiste jusqu'à la fin de l'année, car les écarts d'accessibilité régionale et la dynamique structurelle évoluent à des rythmes différents.

Faits saillants dans les principaux marchés : août 2026

Activité du marché

Variation annuelle en %, août 2026



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

Conditions de l'offre et de la demande

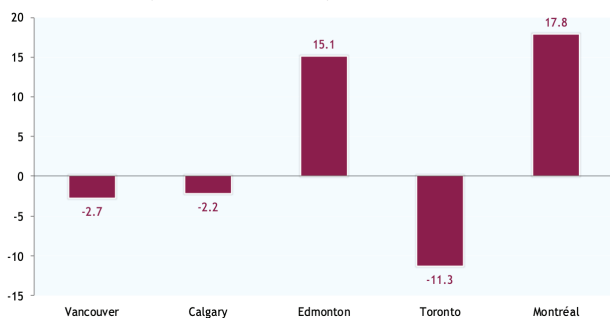
Estimation du ratio ventes/nouvelles mises en vente, en données désaisonnalisées, août 2026



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

Stocks

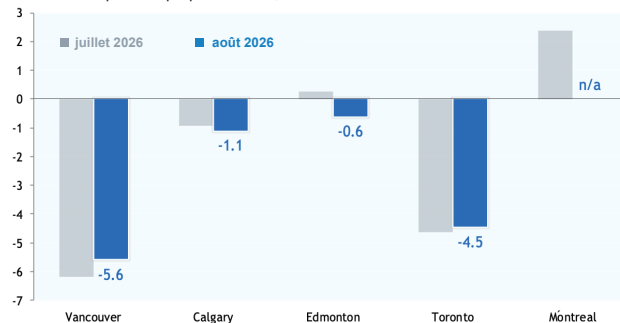
Annonces actives, variation annuelle en %, août 2026



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 : deux pas en arrière à mesure que les reventes et les prix baissent

Le marché du logement de Toronto a rencontré un obstacle dans sa tentative de reprise.

Les reventes ont reculé de 1,3 % sur une base désaisonnalisée en août, cassant une tendance haussière continue depuis mars. Nous pensons que le repli pourrait refléter un regain d'angoisse dans un contexte d'escalade de la guerre commerciale, même si la politique budgétaire expansionniste, le remboursement pour l'habitation neuve et la demande refoulée devraient offrir un certain contrepoids.

Le momentum des cours a également vacillé, l'indice composite des prix des propriétés ayant reculé en août par rapport à juillet, après une série de hausses mensuelles. Cela ne va pas à l'encontre de nos attentes d'une reprise cahoteuse, car le momentum à court terme dépend de la façon dont la politique commerciale perturbera la confiance.

Le nombre d'inscriptions actives continue de s'atténuer progressivement du côté de l'offre et maintient un plancher sous les prix. Les nouvelles inscriptions ont encore reculé de 14 % sur 12 mois en août, une baisse plus importante que celle de 2,1 % pour les ventes sur 12 mois. Les mises en chantier anémiques, en particulier celles des appartements en copropriété, qui se sont fortement contractées au cours des deux dernières années, devraient continuer de resserrer structurellement l'offre au cours des prochains trimestres et contribuer à harmoniser le marché.

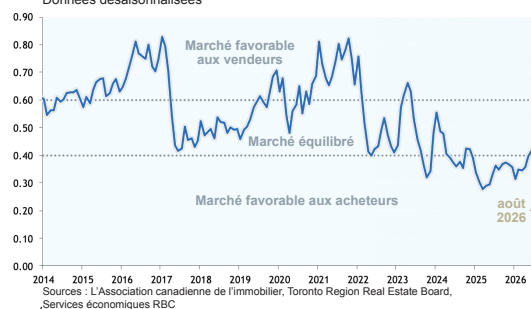
Reventes de logements dans la région de Toronto

Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



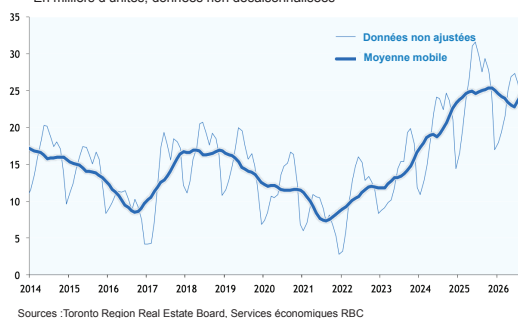
Ratio ventes/nouvelles mises en vente dans la région de Toronto

Données désaisonnalisées



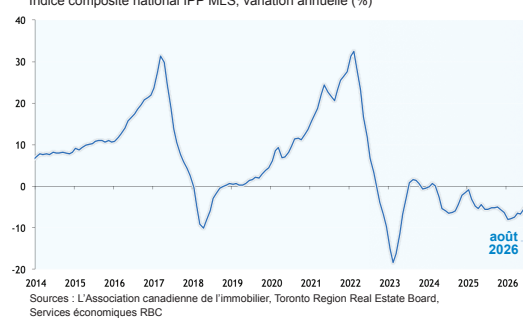
Mises en vente actives : région de Toronto

En milliers d'unités, données non désaisonnalisées



Indice des prix des propriétés MLS : région de Toronto

Indice composite national IPP MLS, variation annuelle (%)



Région de Montréal : Les vendeurs intensifient leurs efforts

Les vendeurs ont continué d'émerger à Montréal en août, les nouvelles inscriptions ayant augmenté d'environ 7,1 % sur une base désaisonnalisée par rapport à juillet. Cette tendance à améliorer graduellement l'offre se poursuit tout au long de 2026, car les stocks se libèrent des contraintes serrées antérieures.

Néanmoins, la demande reste faible. Les reventes ont fluctué ces derniers mois de façon générale, à la baisse. Le mois d'août a connu une hausse temporaire, les reventes ayant progressé d'environ 4,5 % sur une base désaisonnalisée par rapport à juillet, mais les transactions continuent de suivre les niveaux d'il y a un an.

La faible abordabilité semble être le principal obstacle à la revente, notre mesure frôlant toujours le pire historique. Toutefois, à mesure que les stocks continueront de croître après la crise de l'offre, nous prévoyons que les pressions sur l'abordabilité commenceront à s'atténuer, renforçant la demande des acheteurs.

Reventes de logements dans la région de Montréal

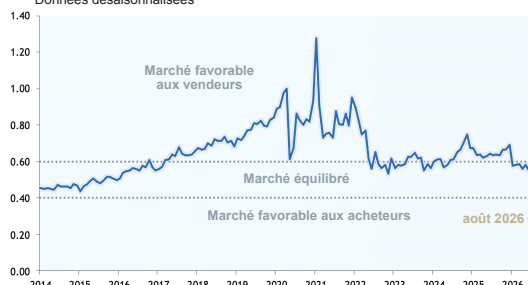
Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



Sources : APCI/ACI, Services économiques RBC

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

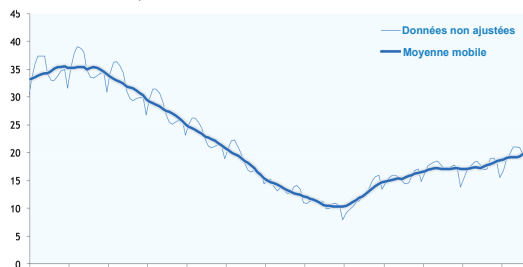
Données désaisonnalisées



Sources : APCI/ACI, Services économiques RBC

Mises en vente actives : région de Montréal

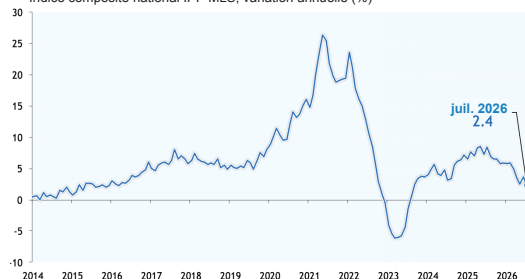
En milliers d'unités, données non désaisonnalisées



Sources : APCI/ACI, Services économiques RBC

Indice des prix des propriétés MLS : région de Montréal

Indice composite national IPP MLS, variation annuelle (%)



Sources : APCI/ACI, Services économiques RBC

Région de Vancouver : L'augmentation des ventes n'efface pas les difficultés

Le ralentissement de quatre ans du marché de l'habitation à Vancouver a montré des signes de reprise en août, déjouant la faiblesse observée dans d'autres grands marchés.

Nous estimons que les reventes ont augmenté de 8,5 % sur une base désaisonnalisée par rapport à juillet, ce qui annule largement le recul de 4,5 % enregistré le mois précédent.

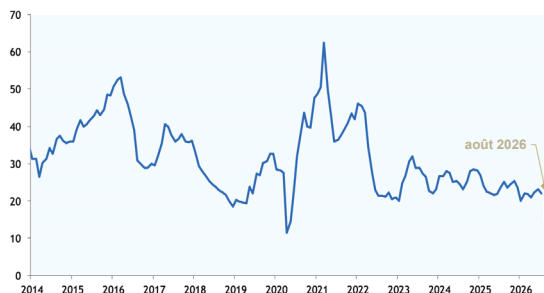
Cette hausse s'est accompagnée d'une forte progression des nouvelles inscriptions, qui est de 12 % sur un mois. Cet afflux d'offre a ramené le ratio ventes-nouvelles inscriptions en territoire favorable aux acheteurs après un léger resserrement au début de l'été.

Les prix, qui continuent toutefois de baisser, montrent des signes provisoires de stabilisation, le rythme de la baisse ayant ralenti. Toutefois, une nouvelle dépréciation pourrait être nécessaire pour libérer la demande refoulée et maintenir une croissance durable des reventes.

Le marché du logement de Vancouver demeure le plus faible parmi les six plus grands marchés du Canada, un classement que nous nous attendons à garder jusqu'à la fin de l'année.

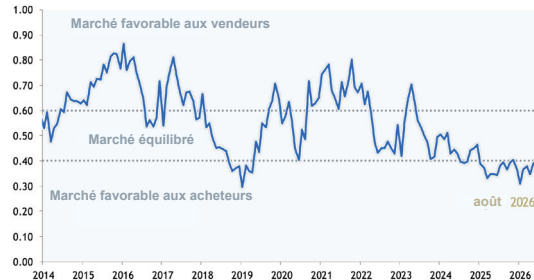
Reventes de logements dans la région de Vancouver

Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



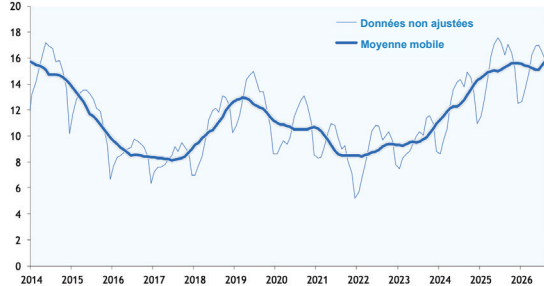
Ratio ventes/nouvelles mises en vente dans la région de Vancouver

Données désaisonnalisées



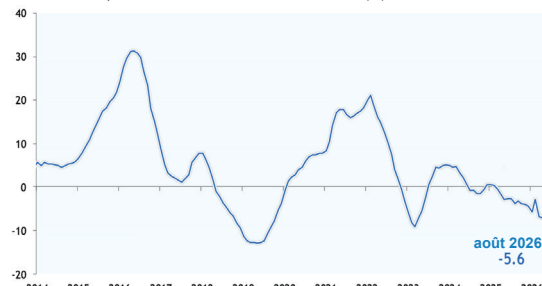
Mises en vente actives : Grand Vancouver

En milliers d'unités, données non désaisonnalisées



Indice des prix des propriétés MLS : région de Vancouver

Indice composite national IPP MLS, variation annuelle (%)



Calgary : Refroidissement supplémentaire à cause du repli des ventes

Le marché immobilier de Calgary a reculé en août, les reventes ayant reculé de plus de 9 % par rapport à juillet, selon les données désaisonnalisées.

La baisse a effacé les gains enregistrés en début d'été, ramenant les reventes aux niveaux du printemps et le rapprochant de sa moyenne sur 10 ans.

Les condos continuent d'absorber la plus grande partie de la pression, la faiblesse de la demande ayant maintenu les prix à un solide niveau inférieur de 8 % à celui d'il y a un an. Les logements individuels ont beaucoup mieux résisté, reculant de seulement 1,1 % par année, ce qui cadre avec la baisse de l'indice des prix des propriétés MLS total de Calgary, ce qui le place au milieu des six plus grands marchés canadiens quant à la détérioration des prix.

Les vendeurs continuent d'affluer sur le marché. Les nouvelles inscriptions ont augmenté de 1,4 % sur une base désaisonnalisée en août, ce qui a maintenu les stocks à des niveaux historiquement élevés. L'augmentation du nombre de nouvelles inscriptions est modeste, mais compte tenu de la faiblesse de la demande, le ratio ventes-nouvelles inscriptions a atteint 0,52, son plus bas niveau depuis la pandémie. Néanmoins, le ratio reste en territoire équilibré, ce qui pourrait limiter la nécessité pour les vendeurs de faire des concessions audacieuses sur le plan des prix.

Reventes de logements à Calgary

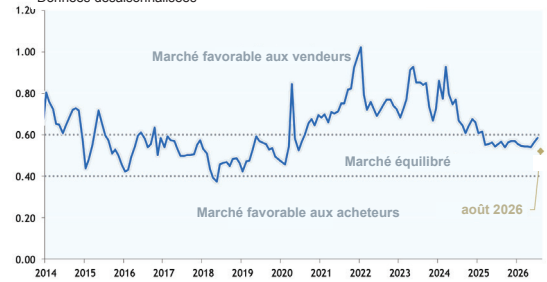
Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



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

Ratio ventes/nouvelles mises en vente à Calgary

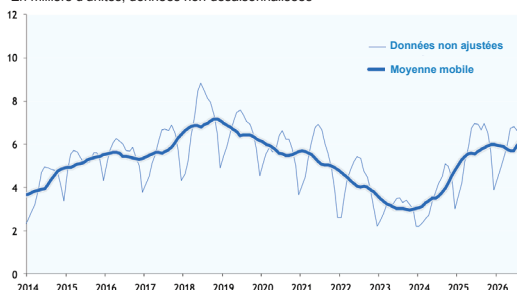
Données désaisonnalisées



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

Mises en vente actives : Calgary

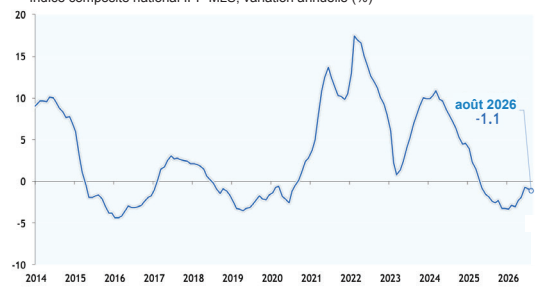
En milliers d'unités, données non désaisonnalisées



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



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 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.
