Pleins feux s ur le logement au Canada

6 octobre 2026

Services économiques RBC

De nouvelles turbulences secouent les marchés résidentiels canadiens en ce début d'automne

La confiance à l'égard du marché résidentiel canadien a subi de nouvelles pressions en septembre, car l'escalade de la guerre commerciale avec les États-Unis et la hausse des taux d'intérêt à long terme ont mis les acheteurs sur la défensive.

La plupart des chambres d'immeuble locales ont fait état d'une baisse des reventes de propriétés, notamment à Vancouver, dans la vallée du Fraser, à Calgary, à Edmonton, à Winnipeg, à Hamilton, à Kitchener-Waterloo, à Toronto, à Ottawa, à Montréal et à Québec.

Bon nombre d'entre elles ont également montré une baisse de la valeur des propriétés, une tendance qui se poursuit à Vancouver et dans la vallée du Fraser, où les prix ont diminué de façon constante depuis le début de 2025. Ce constat confirme que la légère hausse observée à Toronto cet été n'était que temporaire dans sa trajectoire de dépréciation prolongée.

D'autres chambres font état d'une stabilisation des prix. À Edmonton, celle-ci fait suite à une accélération des taux de dépréciation observée précédemment. Pour Ottawa et Montréal, elle est attribuable à des taux d'appréciation plus élevés.

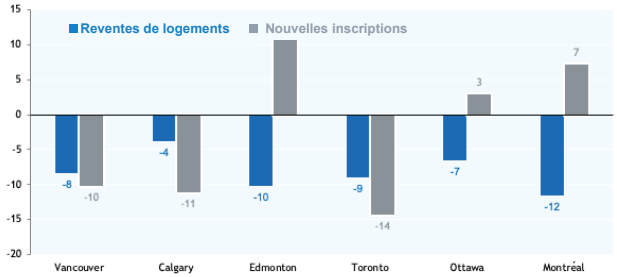
Les tendances divergentes observées à travers le pays reflètent différents niveaux de confiance, d'abordabilité, de demandes refoulées, de caractéristiques socio-économiques, de marchés de l'emploi et de stocks de logements. Même des facteurs macroéconomiques comme les taux d'intérêt et la politique d'immigration voient leur incidence façonnée par le contexte local.

De façon générale, nous nous attendons à ce que l'amélioration de l'abordabilité et la résilience de l'économie débloquent progressivement la demande refoulée et soutiennent une reprise modérée au Canada. Toutefois, la route à venir sera probablement cahoteuse et inégale d'un marché à l'autre.

Robert Hogue | Économiste en chef adjoint | robert.hogue@rbc.com | 647-262-3569 | rbc.com/fr/economique

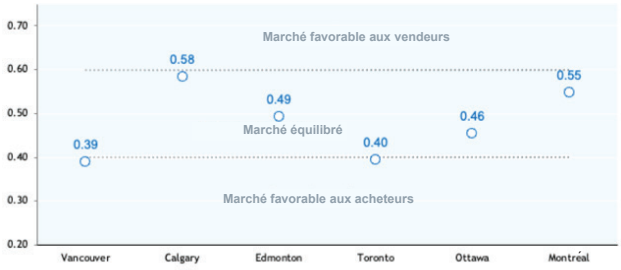
Faits saillants dans les principaux marchés : septembre 2026

Activité du marché
Variation annuelle en %, août 2026



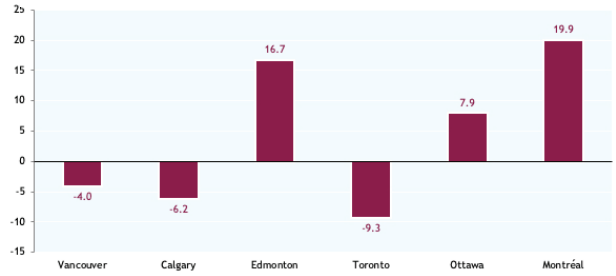
Sources : REBGV, FVREB, CREB, RAE, TRREB, APCIQ, Services économiques RBC

Conditions de l'offre et de la demande
Estimation du ratio ventes/nouvelles mises en vente, en données désaisonnalisées, sept. 2026



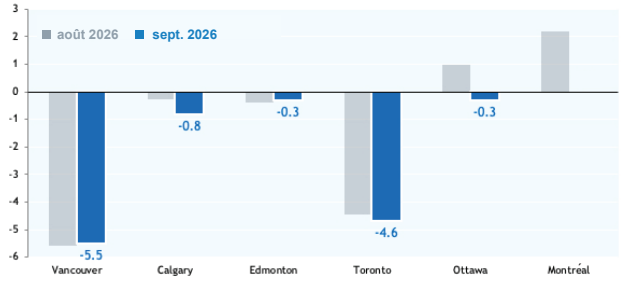
Sources : REBGV, FVREB, CREB, RAE, TRREB, APCIQ, Services économiques RBC

Stocks
Annonces actives, variation annuelle en %, sept. 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

Robert Hogue | Économiste en chef adjoint | robert.hogue@rbc.com | 647-262-3569 | rbc.com/fr/economique

Région de Toronto : déviation de la trajectoire de reprise

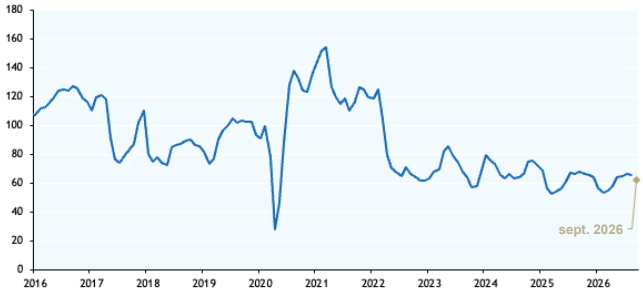
La timide reprise n'a pas tardé à dérailler dans la région de Toronto. La timide remontée n'a duré que cinq mois, jusqu'en août. Septembre a confirmé la nouvelle orientation, les reventes et le prix de référence ayant encore reculé, respectivement de 5,2 % et de 0,5 % d'un mois sur l'autre.

La confiance devait continuer de se rétablir pour que le redressement du marché progresse. L'escalade de la guerre commerciale, la hausse de certains taux d'intérêt et la baisse de la population ont eu un effet destructeur.

Ce qui continue de s'améliorer (pour l'instant), ce sont les stocks. Les inscriptions courantes restent inférieures à ce qu'elles étaient il y a un an (en baisse de 9,3 % en septembre), en partie en raison de la diminution du nombre de vendeurs arrivant sur le marché. Les stocks doivent rester sur une tendance à la baisse pour que la valeur des propriétés finisse par se stabiliser.

Il y a encore beaucoup d'appartements en copropriété à vendre, représentant près du tiers des inscriptions. Cette situation accentue la pression à la baisse sur les prix, l'indice des appartements en copropriété ayant reculé de 6,7 % par rapport à l'an dernier, comparativement à l'indice des maisons isolées, qui a reculé de 4,7 %.

Reventes de logements dans la région de Toronto
Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



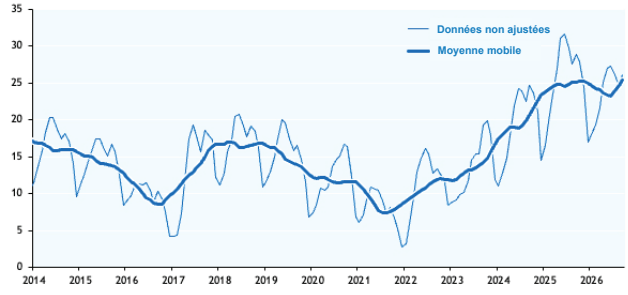
Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Toronto Region Real Estate Board, Services économiques RBC

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



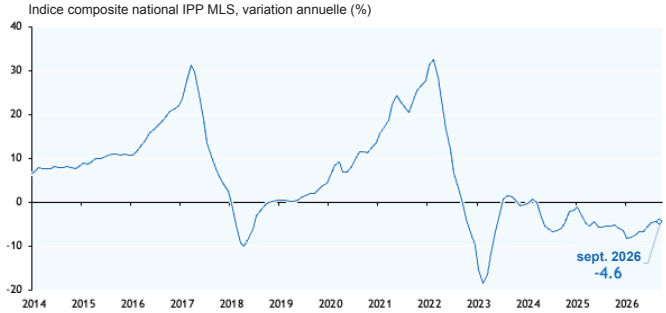
Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Toronto Region Real Estate Board, Services économiques RBC

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

Robert Hogue | Économiste en chef adjoint | robert.hogue@rbc.com | 647-262-3569 | rbc.com/fr/economique

Région de Montréal : l'augmentation de l'offre freine l'appréciation de la valeur des propriétés

L'augmentation de l'offre est la tendance dominante cette année à Montréal. Les stocks ont maintenant augmenté de 20 % par rapport à l'an dernier, grâce à l'afflux de vendeurs le plus important en six ans, dans un contexte de reventes plus calme.

En septembre, les nouvelles inscriptions ont encore augmenté (+7,2 % en glissement annuel et +1,5 % [estimation] en glissement mensuel). Le nombre plus élevé de logements achevés au cours des 12 derniers mois (plus de 24 000 unités) a créé un certain effet de déplacement sur le marché.

C'est sur la Rive-Nord et la Rive-Sud que les stocks ont le plus augmenté, les inscriptions courantes ayant bondi de 30 % et de 32 % par rapport à 2025, respectivement.

Le processus de rééquilibrage de l'offre et de la demande continue de freiner l'appréciation de la valeur des propriétés. Les prix médians des appartements en copropriété ont stagné par rapport à l'an dernier en septembre et n'ont augmenté que légèrement (+0,4 %) pour les maisons unifamiliales.

Nous nous attendons à ce que la faible abordabilité, la stagnation de la croissance de la population et la hausse des taux d'intérêt à long terme freinent la demande de propriétés dans les mois à venir.

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

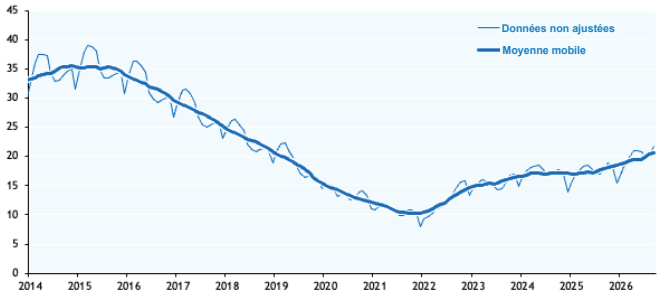
Données désaisonnalisées



Sources : APCIQ/ACI, Services économiques RBC

Mises en vente actives : région de Montréal

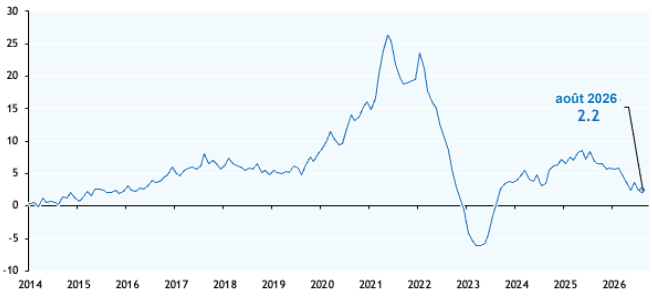
En milliers d'unités, données non désaisonnalisées



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

Robert Hogue | Économiste en chef adjoint | robert.hogue@rbc.com | 647-262-3569 | rbc.com/fr/economique

Région de Vancouver : léthargie persistante

Le mois de septembre n'a pas donné de signes indiquant que la léthargie qui dure depuis quatre ans tire à sa fin dans la région de Vancouver. Les reventes de propriétés ont encore reculé (de près de 8 % par rapport aux données désaisonnalisées d'août), et les prix sont demeurés en pleine correction, l'indice composite des prix des propriétés MLS ayant reculé de 5,5 % par rapport à l'an dernier.

L'enjeu en matière d'abordabilité et le manque de confiance demeurent des obstacles majeurs pour les acheteurs. Les baisses de prix à ce jour ont été insuffisantes pour débloquer durablement la demande refoulée.

Une nouvelle dépréciation sera probablement nécessaire pour attirer davantage d'acheteurs.

Comme les stocks demeurent abondants – les inscriptions courantes sont toujours près de leur plus haut niveau en dix ans – et que la concurrence des vendeurs est féroce, nous pensons que cela est envisageable pour le reste de l'année et peut-être jusqu'en 2027.

Reventes de logements dans la région de Vancouver
Milliers d'unités, en données désaisonnalisées



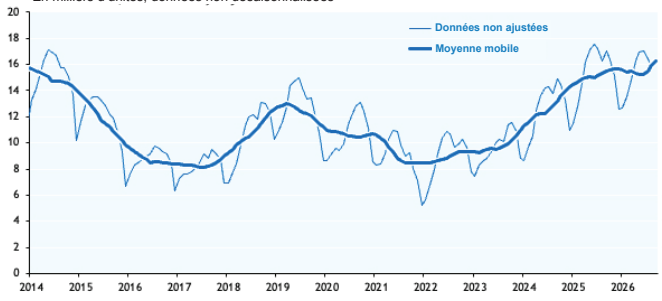
Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Real Estate Board of Greater Vancouver, Services économiques RBC

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



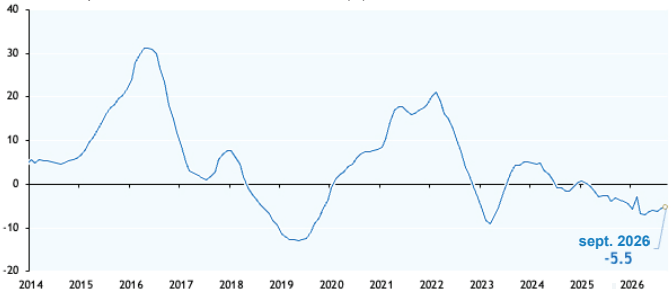
Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Real Estate Board of Greater Vancouver, Services économiques RBC

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

Robert Hogue | Économiste en chef adjoint | robert.hogue@rbc.com | 647-262-3569 | rbc.com/fr/economique

Calgary : maintien relativement stable

La situation à Calgary a peu changé cette année. Les reventes de propriétés sont demeurées généralement stables et historiquement robustes, malgré un niveau inférieur à celui de l'an dernier. Les stocks sont demeurés essentiellement au niveau de l'an dernier, ce qui a maintenu l'équilibre entre l'offre et la demande. Les prix se sont également stabilisés près des niveaux de 2025.

Le total des transactions, des nouvelles inscriptions et des inscriptions courantes en septembre et l'indice des prix des propriétés MLS ont peu varié par rapport à août, après désaisonnalisation.

Toutefois, la situation a varié d'un type d'habitation à l'autre. Les reventes de maisons isolées ont augmenté de 4,4 % et les prix ont reculé de 1 % par rapport à l'an dernier.

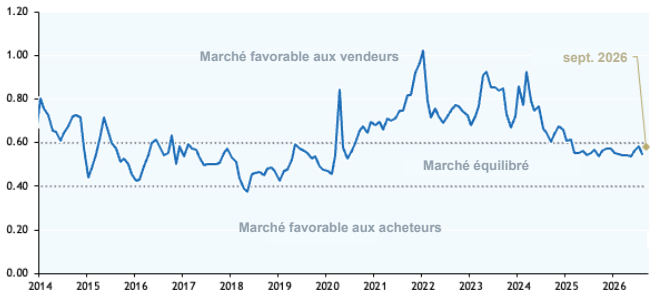
En revanche, les appartements en copropriété ont enregistré des baisses importantes de 14,3 % et de 8,3 %, respectivement.

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



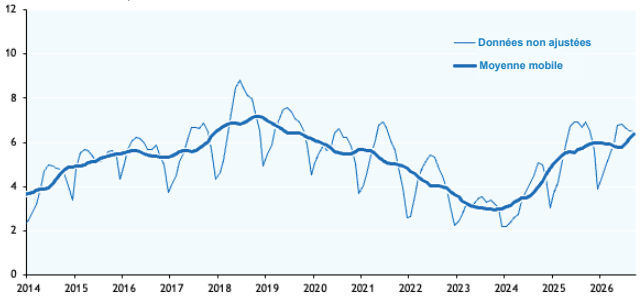
Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Calgary Real Estate Board, Services économiques RBC

Ratio ventes/nouvelles mises en vente à Calgary
Données désaisonnalisées



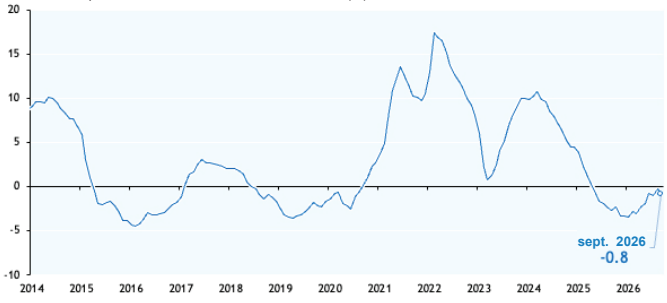
Sources : L'Association canadienne de l'immobilier, Calgary Real Estate Board, Services économiques RBC

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

Robert Hogue | Économiste en chef adjoint | robert.hogue@rbc.com | 647-262-3569 | rbc.com/fr/economique

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.