



Pleins feux sur le logement au Canada

16 octobre
2026

Services économiques **RBC**

Le marché canadien du logement recule sous l'effet conjugué des hausses de taux et de l'escalade de la guerre commerciale

Reventes de logements au Canada

Milliers d'unités, données désaisonnalisées et annualisées



Le marché canadien du logement a nettement reculé en septembre, après plusieurs mois de timide amélioration. Les reventes ont diminué de 2,3 % par rapport à août en données désaisonnalisées, interrompant l'amélioration amorcée au printemps.

Deux facteurs se sont conjugués pour maintenir les acheteurs sur la touche. L'intensification de la guerre commerciale entre le Canada et les États-Unis a ébranlé la fragile confiance des consommateurs, qui commençait à se rétablir, tandis que l'anticipation de hausses des taux d'intérêt de la Banque du Canada a fait légèrement monter les taux hypothécaires fixes, incitant les acheteurs potentiels à faire une pause.

Les marchés du travail se sont affaiblis en parallèle, accentuant l'hésitation des acheteurs.

Le recul de l'activité des acheteurs a accéléré la baisse des prix pour la première fois en sept mois. L'indice des prix des propriétés MLS a chuté de 0,4 % par rapport à août et se situe à 3,5 % sous son niveau d'il y a un an, ce qui ramène les prix à leur niveau du début de 2021.

Les nouvelles inscriptions ont également diminué, de 1,8 % d'un mois sur l'autre en données désaisonnalisées, la contraction de l'offre limitant quelque peu l'ampleur de la baisse des prix.

Les taux augmentent, mais moins fortement qu'en 2022

Le recul de septembre témoigne de la reprise en dents de scie à laquelle nous nous attendions, alors que les ménages composent avec l'évolution de la politique commerciale et la hausse des coûts d'emprunt. Les taux de rendement obligataires ont déjà commencé à augmenter en prévision des hausses du taux directeur de la Banque du Canada, faisant monter les taux hypothécaires fixes avant même que la banque centrale n'agisse.

Ratio ventes/nouvelles inscriptions au Canada
Données désaisonnalisées



Cela dit, il faut tenir compte de l'ampleur de ce cycle. Nous prévoyons que la Banque du Canada relèvera le taux du financement à un jour d'un point de pourcentage au total en 2027, soit une hausse bien moindre que lors du dernier cycle de resserrement, où ce taux est passé de 0,25 % à 5 % en un peu plus d'un an. De plus, ces hausses de taux demeurent probablement conditionnelles à une amélioration de l'économie canadienne.

Même si les hausses de taux réduisaient encore l'abordabilité des propriétés pour certains acheteurs potentiels, leur rythme graduel ne devrait pas entraîner un recul des reventes d'une ampleur comparable à celui observé après la pandémie.

Néanmoins, les résultats de septembre montrent clairement que le marché traversera des périodes difficiles à mesure que les taux augmenteront et que l'incertitude commerciale persistera.

La faible abordabilité des propriétés rattrape les marchés jusque-là les plus performants

Indice des prix des propriétés MLS - Canada
Variation annuelle en % de l'indice composite



En Ontario et en Colombie-Britannique, de plus en plus d'acheteurs continuent de se retirer du marché, car la faible abordabilité des propriétés, la faible croissance démographique et la faible confiance des consommateurs pèsent sur la demande.

Dans la région du Grand Toronto, les reventes ont diminué de 5,3 % d'un mois sur l'autre, tandis que celles du Grand Vancouver ont reculé de 6,2 %. Le recul a été encore plus marqué à Victoria, où les reventes ont chuté de 25 % d'un mois sur l'autre, soit la plus forte baisse au pays.

Cette baisse n'a toutefois pas eu d'effet majeur sur les prix. Les nouvelles inscriptions ont continué de diminuer dans la plupart des marchés de l'Ontario et à Vancouver, maintenant un équilibre relativement stable entre l'offre et la demande.

L'inverse se produit au Québec, qui commence plus tardivement à subir les effets de la faible abordabilité des propriétés. Les reventes ont plafonné, tandis que les nouvelles inscriptions ont progressivement augmenté tout au long de 2026, exerçant enfin des pressions à la baisse sur les prix après des années de résilience. Le marché de Montréal montre les premiers signes de faiblesse, tandis que la situation demeure contrastée à Québec, où le marché reste vulnérable. Nous prévoyons que les prix continueront de fléchir à mesure que les futures hausses de taux réduiront la capacité financière des acheteurs, les excluant de marchés où l'abordabilité des propriétés ne s'est que rarement améliorée par rapport à ses pires niveaux historiques.

Dans certaines régions des Prairies, les conditions du marché se détendent : le recul des reventes à Winnipeg, à Regina, à Saskatoon et à Edmonton fait diminuer le ratio ventes-nouvelles inscriptions, même si celui-ci demeure favorable aux vendeurs dans la plupart des cas.

La situation est contrastée au Canada atlantique. Comme au Québec, certains marchés montrent des signes d'essoufflement alors que les prix demeurent près de leurs niveaux records. En revanche, les reventes progressent depuis avril à Halifax et à Terre-Neuve-et-Labrador, signe d'une stabilisation après une période de faiblesse amorcée à la fin de 2025.

Deux pas en avant, un pas en arrière

Malgré le faux pas de septembre, les conditions propices à une stabilisation graduelle demeurent en place à l'approche de 2027.

Nous prévoyons un raffermissement de la demande à mesure que les marchés du travail se redresseront et que la demande refoulée commencera à se concrétiser. Cela dit, la reprise ne sera pas linéaire. L'incertitude entourant la politique commerciale continue de peser sur la confiance des ménages et des entreprises, tandis que les tensions géopolitiques maintiennent les coûts de l'énergie à des niveaux inhabituellement élevés.

Bien que les gouvernements offrent un soutien budgétaire et que les entreprises s'adaptent à l'évolution de la situation, la politique tarifaire imprévisible de l'administration américaine suscite chez bon nombre de personnes des inquiétudes quant à ses répercussions sur l'emploi et les revenus. Dans ce contexte, nous prévoyons que la reprise du marché du logement se poursuivra graduellement, avec des hauts et des bas.

Cela dit, il faut tenir compte de l'ampleur de ce cycle. Nous prévoyons que la Banque du Canada relèvera le taux du financement à un jour d'un point de pourcentage au total en 2027, soit une hausse bien moindre que lors du dernier cycle de resserrement, où ce taux est passé de 0,25 % à 5 % en un peu plus d'un an. De plus, ces hausses de taux demeurent probablement conditionnelles à une amélioration de l'économie canadienne.

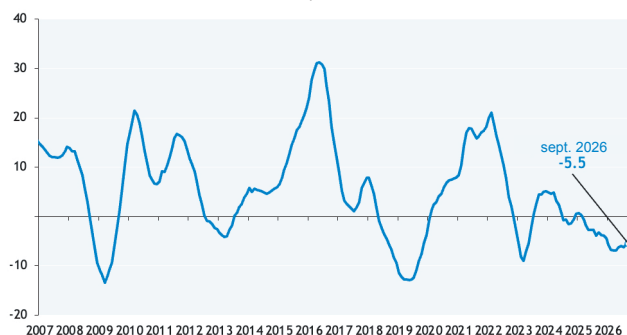
Même si les hausses de taux réduisaient encore l'abordabilité des propriétés pour certains acheteurs potentiels, leur rythme graduel ne devrait pas entraîner un recul des reventes d'une ampleur comparable à celui observé après la pandémie.

Aperçu du marché en septembre

	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	-2.3	-6.9	3.3	-3.2	0.0	-3.0	0.49
Toronto	-1.3	-2.1	5.2	-14.1	-0.1	-4.5	0.41
Montréal	-0.8	-13.1	3.6	7.7	-0.3	2.2	0.53
Vancouver	9.7	-3.5	8.4	-4.7	-0.1	-5.6	0.41
Calgary	-3.4	-11.0	2.1	-7.0	0.3	-0.3	0.55
Edmonton	0.5	-10.8	-1.3	-1.9	0.3	-0.4	0.57
Ottawa	-11.2	-19.3	2.2	-0.3	1.0	1.0	0.45

Indice des prix des propriétés MLS – Vancouver

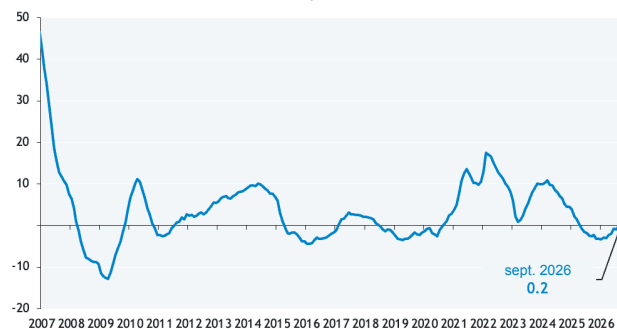
Variation annuelle en % de l'indice composite



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

Indice des prix des propriétés MLS – Calgary

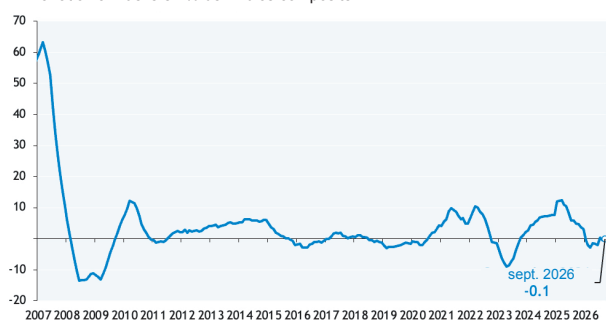
Variation annuelle en % de l'indice composite



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

Indice des prix des propriétés MLS – Edmonton

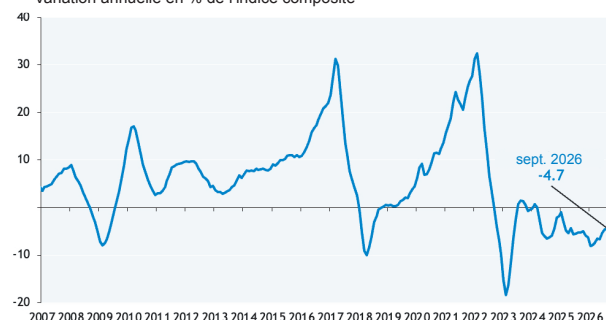
Variation annuelle en % de l'indice composite



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

Indice des prix des propriétés MLS – Toronto

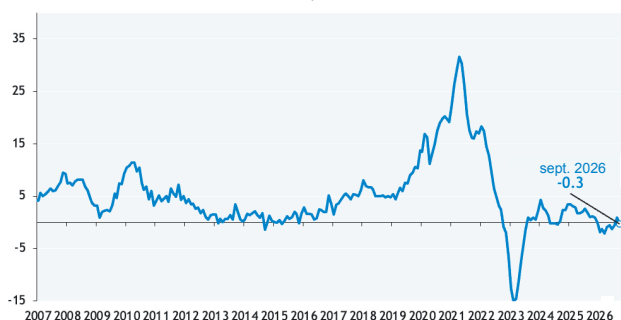
Variation annuelle en % de l'indice composite



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

Indice des prix des propriétés MLS – Ottawa

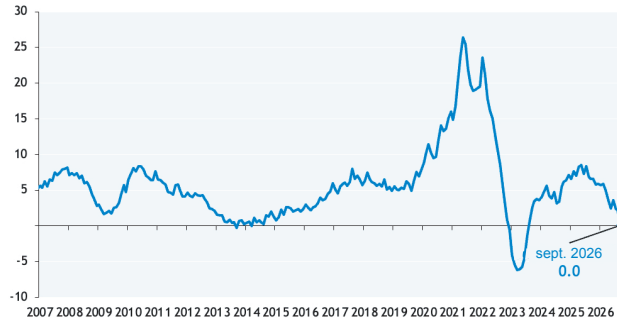
Variation annuelle en % de l'indice composite



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.
