

POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

Indice d'abordabilité Desjardins

Se protéger en temps de guerre commerciale

Par Kari Norman, économiste

Faits saillants

- ▶ Au cours du dernier quart de siècle, le prix de vente moyen d'un logement au Canada a plus que quadruplé, alors que le revenu disponible moyen des ménages n'a qu'à peine doublé. Dans plusieurs provinces, les prix de référence des propriétés dépassent systématiquement ce que le ménage moyen peut se permettre.
- ▶ En raison de l'écart croissant entre les prix des propriétés et les revenus, jumelé à la forte inflation des loyers entre 2022 et 2024, les acheteurs potentiels doivent épargner beaucoup plus longtemps pour réunir leur mise de fonds.
- ▶ Nous prévoyons que les taux d'intérêt et le prix moyen des logements demeurent favorables aux acheteurs, mais la hausse du chômage devrait peser sur le revenu disponible moyen des ménages. Somme toute, il est peu probable que l'abordabilité s'améliore considérablement au cours des deux prochaines années.

La montée des tensions commerciales menace d'exacerber la crise d'abordabilité du logement au Canada

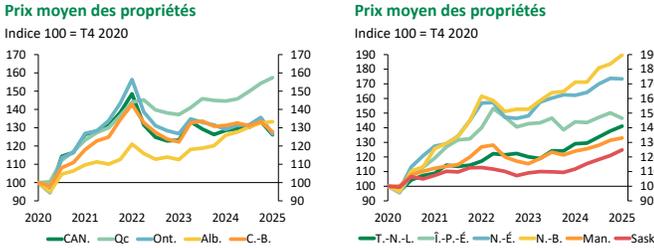
En raison de l'escalade des tensions commerciales mondiales, les ménages canadiens s'apprentent à vivre une période d'incertitude économique. Déjà mise à mal par la hausse des taux d'intérêt et le manque de construction pour répondre à la croissance démographique, l'abordabilité du logement est soumise à ses propres défis. [Nous avons récemment expliqué](#) comment les droits de douane et les tarifs de représailles pourraient freiner la construction résidentielle. Dans ce rapport, nous explorons l'incidence qu'ils pourraient avoir sur la capacité financière des ménages d'acquérir une propriété à l'échelle du pays. L'Indice d'abordabilité Desjardins (IAD) demeure à des niveaux historiquement bas, malgré la diminution récente des taux hypothécaires et, dans certains marchés, le recul des prix de vente des propriétés (voir l'encadré 1 à la page 3 pour les détails sur le calcul de l'IAD).

Le prix moyen des propriétés reste souvent trop élevés pour les acheteurs potentiels

L'abordabilité du logement ne s'est pas encore véritablement remise des perturbations des cinq dernières années. Après la flambée des prix des propriétés pendant la pandémie et la hausse des taux d'intérêt qui s'en est suivie, les ménages canadiens ont commencé l'année 2025 avec des budgets toujours serrés. Le prix moyen des propriétés s'est stabilisé dans certaines provinces, comme l'Ontario et la Colombie-Britannique, mais il a atteint des sommets historiques dans la plupart des autres provinces (graphique 1 à la page 2).

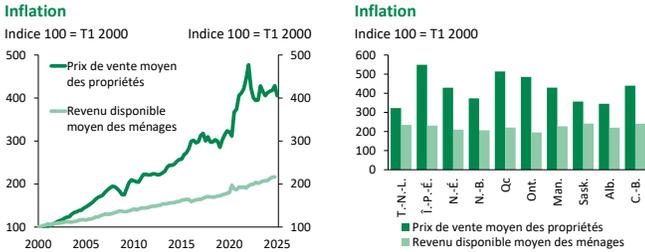
Il ne s'agit pas que d'un problème propre à l'ère de la pandémie. Au cours du dernier quart de siècle, le prix de vente moyen d'un logement au Canada a plus que quadruplé, alors que le revenu disponible moyen des ménages n'a qu'à peine doublé (graphique 2 à la page 2). Dans plusieurs provinces, les prix de référence des propriétés dépassent systématiquement ce que le ménage moyen peut se permettre. En principe, les ménages ne devraient pas dépenser plus de 30 % de leur revenu disponible pour se loger. Or, les prix de référence de tous les

Graphique 1
Les prix des propriétés atteignent de nouveaux sommets dans la plupart des provinces, mais reculent en Ontario et en Colombie-Britannique



Association canadienne de l'immobilier et Desjardins, Études économiques

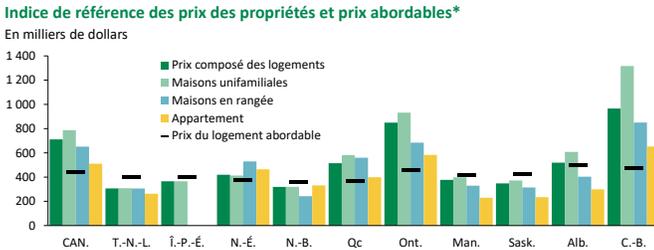
Graphique 2
La hausse des prix des propriétés a largement surpassé la croissance des revenus



Association canadienne de l'immobilier, Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

types de logements sont très élevés en Ontario et en Colombie-Britannique, et aussi au Québec dans une moindre mesure, si bien que les dépenses moyennes pour le logement y sont au-dessus du seuil recommandé (graphique 3).

Graphique 3
Les prix des propriétés devraient diminuer considérablement pour être abordables



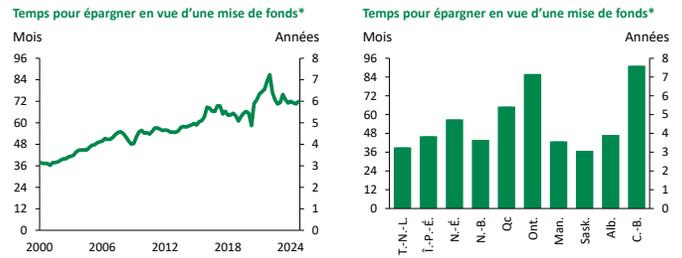
* L'abordabilité est fondée sur des paiements hypothécaires mensuels correspondant à 30 % du revenu disponible moyen des ménages.

Association canadienne de l'immobilier, Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

En raison de l'écart croissant entre les prix des propriétés et les revenus, les acheteurs potentiels doivent épargner beaucoup plus longtemps pour leur mise de fonds. Si les ménages gagnant le revenu moyen épargnent 20 % de leur revenu disponible dans un compte générant un rendement annuel de 3 %, il leur faudrait environ 6 ans pour réunir une

mise de fonds de 20 % pour une propriété au prix moyen au Canada (graphique 4). Sans surprise, ce délai est plus long pour les ménages en Ontario et en Colombie-Britannique, où les prix des propriétés sont plus élevés, et nettement plus court dans les provinces des Prairies et dans la plupart de celles du Canada atlantique. La forte **inflation des loyers** entre 2022 et 2024 a probablement nui à la capacité d'épargner des futurs acheteurs. Les locataires connaissent de plus en plus de difficultés financières personnelles, et la probabilité qu'ils manquent un paiement pour rembourser leur dette s'établit maintenant à un sur trois (graphique 5). Cela pourrait diminuer leur capacité d'épargner en vue de réunir une mise de fonds.

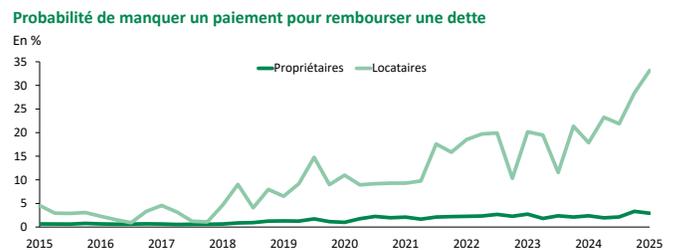
Graphique 4
Épargner en vue d'une mise de fonds prend plusieurs années



* Suppose que les ménages épargnent 20 % de leur revenu mensuel disponible dans un compte générant un rendement annuel de 3 %, afin de réunir une mise de fonds de 20 % pour une propriété au prix de vente moyen.

Association canadienne de l'immobilier, Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Graphique 5
Les finances des locataires sont déjà fragiles



Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

Le gouvernement fédéral a modifié des politiques pour améliorer l'abordabilité afin d'aider les ménages à accéder un peu plus rapidement à la propriété. À la fin de 2023, près de 740 000 nouveaux comptes d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (**CELIAPP**) avaient été ouverts, avec une valeur moyenne légèrement inférieure à 4 000 \$. De plus, depuis le relèvement du prix plafond pour les prêts hypothécaires assurés en décembre 2024, les acheteurs peuvent acquérir une propriété de 1,5 M\$ avec une mise de fonds de moins de 20 % (voir **notre précédent rapport sur l'IAD** pour en savoir plus). Cela dit, de telles politiques (et l'exemption de la TPS proposée pour les acheteurs d'une première habitation

neuve allant jusqu'à 1 M\$) pourraient entraîner une hausse de la demande et, par conséquent, une augmentation des prix de vente.

Les prévisions de l'IAD suggèrent que les difficultés perdureront

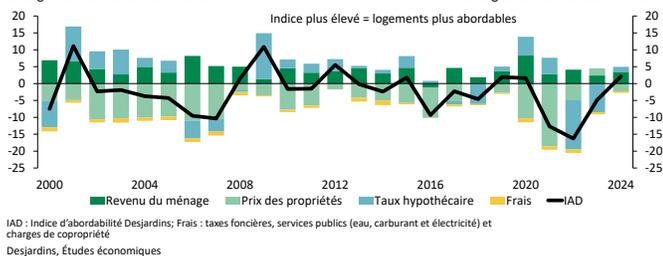
La hausse rapide des prix des propriétés a été le facteur principal affectant l'abordabilité au début de la pandémie.

Même la faiblesse des taux hypothécaires et l'augmentation du revenu disponible des ménages n'ont pas suffi à contrer cette tendance baissière (graphique 6). Au sortir de la pandémie, la hausse rapide des taux d'intérêt a entraîné une envolée fulgurante des paiements des nouveaux prêts hypothécaires, ce qui a fait contrepoids aux gains issus de l'augmentation continue du revenu des ménages et de la correction des prix des propriétés en 2023. La légère amélioration de l'abordabilité en 2024 est le résultat de l'effet combiné de la baisse des taux hypothécaires et de l'augmentation du revenu disponible des ménages. (Voir les conditions locales des prix des propriétés dans le tableau 1 à la page 5.)

Graphique 6

L'augmentation des revenus et la baisse des taux hypothécaires ont amélioré l'abordabilité en 2024

Contribution au changement de l'IAD



Il est peu probable que l'abordabilité s'améliore considérablement au cours des deux prochaines années (graphique 7). En raison des effets sur la croissance de la guerre commerciale mondiale provoquée par les États-Unis, les taux d'intérêt devraient continuer de baisser, ce qui contribuera à réduire les coûts hypothécaires dans [notre scénario de base](#). Toutefois, la hausse du chômage devrait peser sur le revenu disponible des ménages. Les prix de vente des propriétés devraient demeurer faibles en 2025, mais nous prévoyons un retour à la croissance l'année suivante, avec des variations par province. Dans l'ensemble, l'IAD ne devrait pas se dégrader à court terme, mais même le fléchissement des prix en Ontario et en Colombie-Britannique ne ramènera pas les prix à des niveaux abordables dans ces provinces.

Encadré 1 : Qu'est-ce que l'Indice d'abordabilité Desjardins?

L'Indice d'abordabilité Desjardins (IAD) compare le revenu disponible moyen après impôt d'un ménage avec le revenu nécessaire pour être admissible à un prêt hypothécaire pour une propriété existante à prix moyen. Notre scénario de base utilise le taux hypothécaire fixe sur 5 ans et une mise de fonds de 20 % sans assurance hypothécaire.

Une valeur de plus de 100 signifie une abordabilité supérieure, car le revenu moyen d'un ménage est plus que suffisant pour être admissible à un prêt hypothécaire pour une propriété à prix moyen. Un indice haussier signifie que l'achat d'une propriété est de plus en plus abordable.

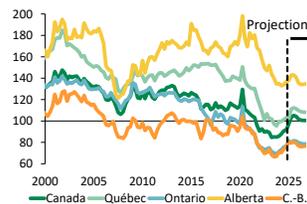
Inversement, une valeur inférieure à 100 signifie que le revenu disponible moyen après impôt d'un ménage n'est pas suffisant pour lui permettre d'obtenir un prêt hypothécaire pour une propriété à prix moyen. Un indice baissier indique que l'achat d'une propriété est de moins en moins abordable.

Graphique 7

L'abordabilité devrait légèrement s'améliorer en 2025

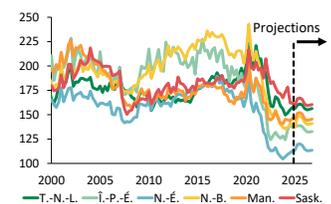
Indice d'abordabilité Desjardins*

Indice plus élevé = logements plus abordables



Indice d'abordabilité Desjardins*

Indice plus élevé = logements plus abordables



* Suppose une mise de fonds de 20 %.
Association canadienne de l'immobilier, Statistique Canada, Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

L'horizon d'épargne prolongé présente des risques supplémentaires pour l'abordabilité. Étant donné qu'il faut plus de temps pour accumuler la mise de fonds requise, l'objectif d'accéder à la propriété, rendu plus difficile par la montée des prix des propriétés, reste tout juste hors d'atteinte. Les acheteurs qui ont la chance de pouvoir se tourner vers leur famille élargie pour obtenir une aide financière le font de plus en plus. D'autres peuvent déménager dans des villes moins dispendieuses, retourner dans la maison familiale ou abandonner complètement le rêve de devenir propriétaire.

La guerre commerciale en cours a eu des effets mitigés sur l'abordabilité du logement

Le marché de la revente réagit généralement plus rapidement aux chocs économiques que le secteur de la construction résidentielle. Les ventes mensuelles de propriétés ont fondu lors du premier trimestre de 2025 au Canada. Il est probable que bon nombre des acheteurs potentiels qui ont attendu en 2024 que les taux hypothécaires diminuent ont hésité en raison de l'incertitude économique qu'amènerait une guerre commerciale. [La construction résidentielle devrait être freinée](#) par les droits de douane et les tarifs de représailles au cours des prochaines années. [Notre scénario de base](#) continue d'indiquer un ralentissement. Le Canada s'en est mieux sorti que prévu lors du « jour de la libération », mais un repli plus prononcé au sud de la frontière et ailleurs pourrait peser sur notre économie.

Conclusion

L'Indice d'abordabilité Desjardins confirme que le marché de l'habitation canadien demeure très peu abordable dans plusieurs régions. L'incertitude commerciale aggrave les difficultés actuelles, avec la possibilité de limiter les baisses de taux d'intérêt tout en affaiblissant la croissance du revenu des ménages. Les décideurs politiques devraient reconnaître que la question de l'abordabilité du logement ne peut être examinée en elle-même, mais qu'elle est plutôt liée à des conditions macroéconomiques plus générales. Les politiques devraient être élaborées avec soin afin d'améliorer considérablement l'abordabilité du logement sans générer une demande élevée qui pourrait faire grimper le prix des propriétés. Nous demeurons convaincus que l'augmentation de l'offre de logements est le principal moyen d'améliorer considérablement l'abordabilité.

TABLEAU 1
Canada : prix de référence des propriétés

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	T1 2025*
En milliers de dollars (sauf indication contraire)							
Canada – composé	525,5	562,4	688,6	790,8	734,1	720,2	-1,2
Maison unifamiliale	566,6	608,7	761,9	871,9	807,7	795,3	-0,7
Appartement	411,3	429,7	475,8	555,7	532,8	524,0	-3,2
Terre-Neuve-et-Labrador – composé	231,2	234,0	252,2	273,2	282,1	297,7	7,3
Maison unifamiliale	232,1	235,2	253,8	275,1	284,1	299,6	7,2
Appartement	192,6	189,0	191,3	211,1	222,8	242,4	12,1
Île-du-Prince-Édouard – composé	222,2	246,5	305,0	355,7	361,7	365,3	2,3
Nouvelle-Écosse – composé	230,3	261,7	336,2	396,4	395,1	409,0	5,4
Maison unifamiliale	227,6	258,9	332,9	391,0	388,6	402,0	5,7
Appartement	248,0	276,2	345,4	430,4	447,0	459,5	3,8
Nouveau-Brunswick – composé	167,7	182,8	227,7	280,1	282,0	306,3	10,3
Maison unifamiliale	168,5	183,8	228,9	281,0	282,8	307,1	10,1
Appartement	146,8	155,5	188,9	245,0	249,6	278,0	29,9
Québec – composé	316,1	351,6	418,1	470,6	461,0	483,6	8,4
Maison unifamiliale	338,7	379,1	465,6	528,7	517,8	542,6	9,2
Appartement	263,5	292,1	327,0	366,3	363,0	381,7	5,7
Montréal – composé	345,6	388,9	465,7	524,0	510,0	533,3	7,2
Maison unifamiliale	384,2	437,7	544,4	617,4	599,3	626,1	8,0
Appartement	275,2	307,4	346,7	390,8	387,3	406,3	4,7
Québec – composé	244,3	254,9	286,8	320,8	328,8	356,4	17,2
Maison unifamiliale	266,0	279,5	323,0	368,7	379,9	409,4	16,7
Appartement	178,0	182,4	196,6	216,7	225,7	251,1	17,7
Ontario – composé	608,9	670,4	838,3	974,6	892,1	868,6	-2,1
Maison unifamiliale	656,8	723,2	920,9	1 063,9	974,4	952,9	-2,0
Appartement	464,7	501,3	557,0	673,6	630,1	606,8	-4,3
Toronto – composé	763,7	843,1	1 018,6	1 205,7	1 120,3	1 090,8	-2,0
Maison unifamiliale	906,4	999,2	1 224,4	1 438,4	1 339,8	1 317,7	-1,9
Appartement	505,1	548,5	603,9	738,7	696,0	669,7	-3,9
Winnipeg – composé	278,8	291,6	327,6	353,4	341,0	357,3	8,9
Maison unifamiliale	288,3	302,6	342,6	370,7	358,7	376,9	9,6
Appartement	198,2	198,6	209,1	222,1	219,9	224,4	2,6
Saskatchewan – composé	275,7	285,9	309,2	323,9	323,4	339,2	6,0
Maison unifamiliale	290,2	302,5	328,5	345,0	344,5	361,7	6,3
Appartement	180,5	179,8	190,9	200,3	207,4	227,4	8,2
Alberta – composé	383,4	381,9	415,6	461,4	472,0	508,5	4,9
Maison unifamiliale	428,0	427,5	464,7	520,6	535,9	586,4	7,3
Appartement	222,2	214,3	218,9	235,0	260,4	296,6	5,2
Calgary – composé	411,5	409,3	451,4	509,4	536,5	578,9	2,5
Maison unifamiliale	459,3	458,6	505,0	577,6	615,7	678,4	5,2
Appartement	244,6	237,2	247,9	269,6	302,3	342,2	3,6
Edmonton – composé	342,9	344,0	367,3	390,5	369,1	392,2	12,5
Maison unifamiliale	384,6	386,4	412,6	441,5	419,9	452,1	14,3
Appartement	189,4	180,9	179,0	178,2	176,0	192,7	14,3
Colombie-Britannique – composé	683,6	723,6	875,0	1 020,1	967,2	970,9	-0,1
Maison unifamiliale	875,5	942,2	1 182,2	1 388,9	1 308,0	1 325,9	0,0
Appartement	493,7	508,8	562,2	649,5	644,7	654,9	-0,4
Vancouver – composé	896,4	942,5	1 082,9	1 210,7	1 177,6	1 191,2	0,3
Maison unifamiliale	1 439,1	1 529,8	1 792,2	2 008,4	1 943,2	2 011,8	2,2
Appartement	604,8	622,3	671,1	749,0	755,1	768,4	-0,8

* Variation en pourcentage par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, non désaisonnalisée.

Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques