

POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

Perspectives immobilières de Desjardins : Le début d'une reprise fragile

Par Kari Norman, économiste senior, et Maëlle Boulais-Préseault, économiste senior

FAITS SAILLANTS

- ▶ Le marché canadien de l'habitation amorce 2026 avec des taux hypothécaires probablement près de leur plancher cyclique, mais des contraintes d'abordabilité sont toujours bien en place.
- ▶ Dans le marché des propriétés existantes, une reprise graduelle des ventes est attendue en 2026. Les provinces qui ont entamé 2025 avec des prix des propriétés plus bas relativement aux revenus ont généralement connu une croissance des prix plus forte, ce qui met en lumière le rôle de l'abordabilité dans la dynamique de la demande. On attend une croissance modeste des prix à l'échelle nationale en 2026.
- ▶ Malgré une croissance démographique insuffisante pour stimuler la demande de logements neufs, nous prévoyons que les politiques et le financement du gouvernement continueront de soutenir le secteur de la construction résidentielle. Ce sera particulièrement vrai pour les immeubles inférieurs aux prix du marché et ceux à usage particulier, mais les niveaux demeureront bien en deçà des cibles du gouvernement fédéral et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).
- ▶ Les risques tendent vers le maintien de la stagnation, avec des ventes et une croissance des prix modérées, plutôt que vers une surchauffe renouvelée, le tout jumelé à une construction résidentielle plutôt faible.

Le marché canadien de l'habitation amorce 2026 avec des taux hypothécaires probablement près de leur plancher cyclique, mais des contraintes d'abordabilité toujours bien en place. L'accélération des ventes de propriétés existantes en 2024 a été stimulée par la baisse des taux d'intérêt, l'inflation s'étant résorbée, ce qui a permis à la Banque du Canada (BdC) de réduire son taux directeur. En 2025, l'activité sur le marché des propriétés existantes a fait du surplace en raison de l'incertitude entourant les effets de l'évolution des politiques commerciales. Notre optimisme prudent pour 2026 ne repose plus sur l'assouplissement de la politique monétaire, puisque celui-ci ne devrait pas se produire. Nous misons plutôt sur la demande latente des ménages qui, tout ce temps, sont restés sur les lignes de côté, mais qui devraient profiter de la hausse continue de leur revenu et de la baisse des prix demandés dans les principaux marchés. On s'attend à ce que l'activité sur le

marché de l'habitation s'améliore, mais de façon plus progressive que transformatrice. Les risques tendent vers le maintien de la stagnation plutôt que vers une nouvelle surchauffe.

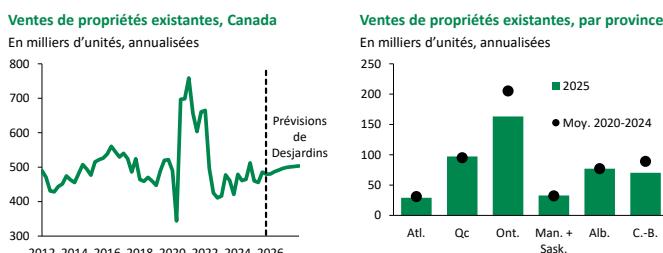
La construction résidentielle a fait preuve d'une vigueur surprenante en 2025, n'en déplaît aux constructeurs de l'Ontario et de la Colombie-Britannique. Malgré une croissance démographique qui ne stimule plus la demande de logements neufs, nous prévoyons que les politiques et le financement du gouvernement continueront de soutenir le secteur de la construction résidentielle. Ce sera particulièrement vrai pour les immeubles inférieurs aux prix du marché et les immeubles locatifs. Mais comme pour les propriétés existantes, les risques sont orientés à la baisse.

Ventes de propriétés existantes : une relance pénible

Les ventes de propriétés existantes devraient peu à peu retrouver de la vigueur en 2026, mais le point de départ

Retour de la hausse en 2026, mais le point de départ ne sera pas le même partout au pays. Après des baisses marquées en 2022 et encore en 2023, le vent a tourné en 2024 avec la baisse des coûts d'emprunt et le retour prudent de certains acheteurs qui attendaient en touche. Toutefois, les ventes ont de nouveau ralenti en 2025, probablement en raison d'hésitations suscitées par l'incertitude persistante entourant la politique commerciale. Les ventes devraient prendre un certain élan en 2026 et atteindre environ 500 000 en 2027, ce qui resterait bien en deçà des sommets pandémiques (graphique 1). La dernière *Enquête sur les attentes des consommateurs* indique que 16,5 % des répondants songent à acheter une maison ou une copropriété au cours des 12 prochains mois, soit le deuxième plus haut total depuis l'introduction de la question en 2020. L'Ontario devrait surpasser les prévisions, car les acheteurs attendent une meilleure abordabilité pour entrer sur le marché.

Graphique 1 Les ventes de propriétés devraient reprendre graduellement en 2026



Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins. Études économiques

Le prix des propriétés existantes gagne graduellement du terrain

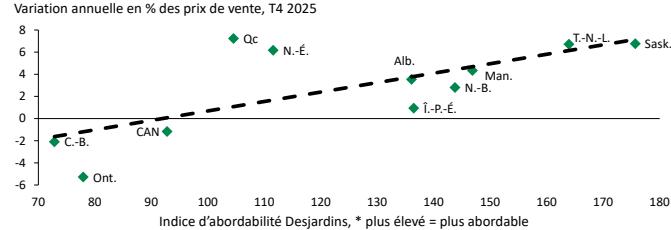
Les variations provinciales du prix des propriétés en 2025 ont suivi de près les conditions d'abordabilité sous-jacentes. Les provinces qui ont entamé l'année avec des prix des propriétés plus bas relativement aux revenus ont généralement connu une croissance des prix plus forte, ce qui met en lumière le rôle de l'abordabilité dans la dynamique de la demande (graphique 2). Les taux hypothécaires ont beaucoup baissé par rapport à leurs sommets de 2022-2023, mais se sont stabilisés bien au-dessus des niveaux de la crise financière mondiale et ne devraient pas reculer davantage en 2026 (graphique 3). Comme on n'attend pas d'autre réduction des taux hypothécaires, le pouvoir d'achat des acheteurs devrait être limité, particulièrement dans les marchés les plus dispendieux. En même temps, toute détérioration marquée des conditions

commerciales avec les États-Unis pourrait entraîner des risques baissiers pour le marché de l'habitation canadien, y compris pour notre prévision d'une croissance modeste des prix à l'échelle nationale.

Graphique 2

Les provinces avec une meilleure abordabilité de la propriété ont connu les plus grosses hausses de prix en 2025

Evolution des prix de vente et abordabilité



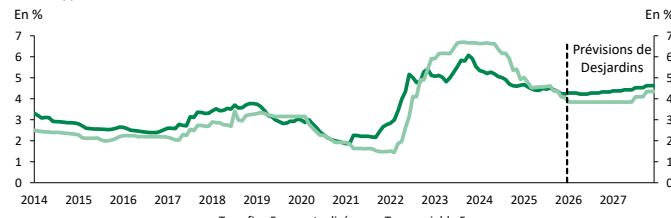
* Suppose une mise de fonds de 20 %.

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

Graphique 3

Les taux hypothécaires devraient demeurer supérieurs à leurs niveaux prépandémiques

Taux hypothécaires



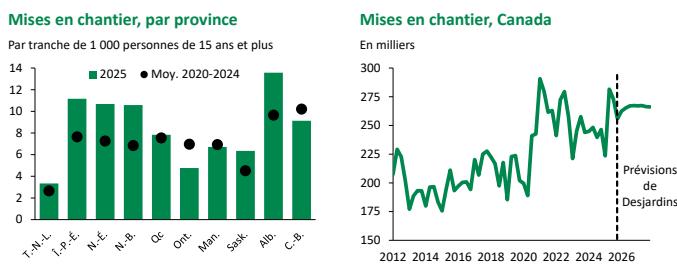
Banque du Canada et Desjardins Marché des capitaux

Mises en chantier : élevées mais insuffisantes

Les mises en chantier se sont accélérées en 2025, atteignant leur troisième plus haut total annuel. La plupart des provinces affichent des mises en chantier par habitant supérieures à la moyenne, avec deux exceptions notables : l'Ontario et la Colombie-Britannique (graphique 4, à gauche, à la page 3). En même temps, la construction résidentielle continue de faire face à d'importantes pressions sur les coûts. En effet, l'inflation dans ce domaine a largement dépassé l'IPC de 2021 à 2023, et bien que la croissance des prix ait ralenti, les hausses précédentes sont désormais intégrées, particulièrement en Ontario et en Alberta (graphique 5 à la page 3). La hausse des coûts d'emprunt et la diminution de la demande de copropriétés dans les principaux marchés urbains demeurent des obstacles au lancement de nouveaux projets. En contrepartie, des données préliminaires laissent croire que les récentes initiatives gouvernementales, notamment le financement fédéral de la construction locative, les allégements fiscaux pour de nouveaux logements locatifs, l'accélération de l'approbation municipale et les réformes de zonage visant à favoriser une plus grande

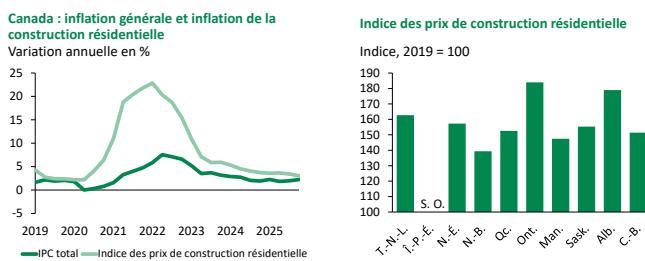
densité, commencent à faciliter l'ajout de nouveaux immeubles, en particulier les logements locatifs. Ces mesures ont contribué à stimuler la construction en 2025. Elles devraient, au cours de l'année à venir, continuer de porter les mises en chantier au-dessus de ce qui serait autrement permis par les facteurs économiques fondamentaux (graphique 4, à droite).

Graphique 4 Les mises en chantier devraient connaître une croissance modeste



Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Graphique 5 Les coûts de construction résidentielle ont explosé



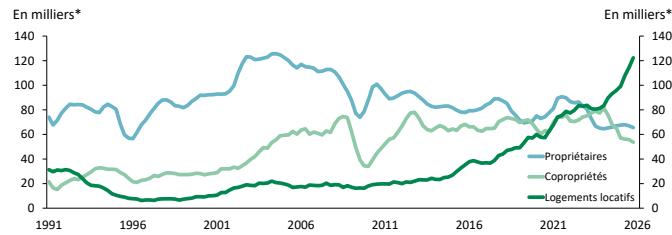
IPC : indice des prix à la consommation.
Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

La construction de logements locatifs devrait demeurer le principal moteur de la croissance de l'offre de logements en 2026. Cela devrait aider à compenser le ralentissement de l'activité dans les segments liés à la propriété (graphique 6). Les logements à accès direct au sol demeurent limités par l'abordabilité et la construction de copropriétés fait face à des défis d'absorption dans plusieurs marchés urbains, car les petits investisseurs pourraient les trouver moins viables financièrement. La construction locative, soutenue par la croissance démographique passée et les mesures gouvernementales, devrait demeurer le segment le plus résilient en dépit de nos perspectives de ralentissement de l'inflation des loyers. On s'attend tout de même à ce que la croissance globale de l'offre de logements reste bien en deçà de la cible ambitieuse de la SCHL, qui pourrait atteindre 480 000 logements par année, nombre qu'elle estime nécessaire pour ramener l'abordabilité aux niveaux de 2019.

Graphique 6

La construction de logements locatifs a dépassé la construction de logements en copropriété et de logements en propriété absolue

Mises en chantier, Canada



* Somme mobile sur quatre trimestres.
Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Les risques sont orientés vers la stagnation

Les risques en lien avec les perspectives du marché de l'habitation tendent vers le maintien de la stagnation

plutôt que vers une nouvelle surchauffe. Les taux hypothécaires sont maintenant à leur niveau plancher pour ce cycle et l'abordabilité est bien en deçà des niveaux pré-pandémiques. Par conséquent, la croissance du segment des propriétés existantes attribuable à la demande sera limitée, à moins que le revenu des ménages augmente, que la croissance démographique s'accélère de nouveau et/ou que les conditions financières s'améliorent. Parallèlement, la persistance de la fixation des prix par les vendeurs et la préférence continue des ménages pour la propriété réduisent la probabilité d'une forte correction. De même, les risques tendent vers la stagnation dans la construction résidentielle, car une détérioration de la conjoncture pourrait contrebalancer le soutien gouvernemental.

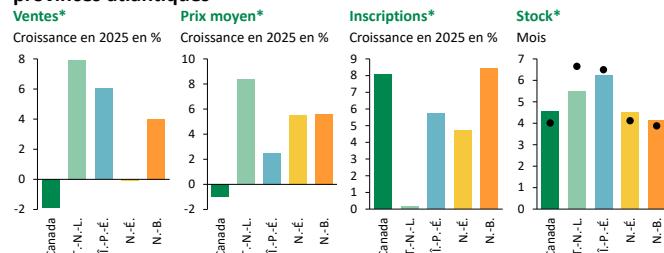
RÉGION DE L'ATLANTIQUE

La situation au Canada atlantique continue de se normaliser après la période de volatilité pandémique. Les ventes de propriétés ont été fortes dans toute la région en 2025, excepté en Nouvelle-Écosse (graphique 7). Les prix de vente moyens ont également affiché des gains respectables dans la région l'an dernier. En 2026, les ventes devraient s'atténuer à mesure que l'activité se rapprochera des normes à plus long terme. La région ne bénéficie plus des avantages migratoires démesurés qui ont caractérisé le début des années 2020 (graphique 8). La demande de logements demeure soutenue par des niveaux de prix relativement moins élevés que dans le centre du Canada, mais les effets positifs de l'abordabilité observés précédemment se sont estompés, ce qui limite la hausse des prix.

La construction résidentielle reste élevée, mais montre des signes de plafonnement. Les mises en chantier ont tenu le coup en 2025, soutenues par la construction de logements locatifs en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick. Comme la demande ne s'accélère plus, l'activité de construction devrait demeurer stable en 2026.

Graphique 7

Le marché des propriétés existantes est surperformant dans les provinces atlantiques



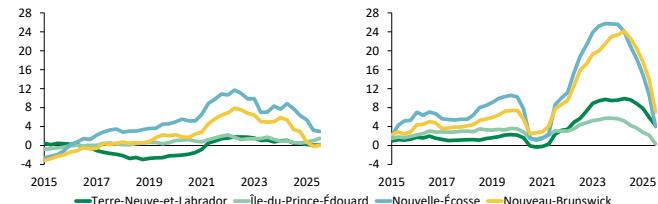
* Les barres représentent les données de 2025 et les points, celles de 2024.
Association canadienne de l'Immeuble et Desjardins, Études économiques

Graphique 8

Le fort mouvement migratoire interprovincial et international continue de s'essouffler

Migration interprovinciale nette

En milliers, moyenne mobile sur 4 trimestres



Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

QUÉBEC

La résilience du marché québécois a été l'un des rares points forts de l'habitation canadienne au cours de la dernière année. Malgré les turbulences et l'incertitude qui ont caractérisé l'économie, le secteur immobilier a continué de bien se comporter par rapport aux autres provinces.

La construction résidentielle est demeurée vigoureuse au Québec, avec une hausse des mises en chantier de 22,9 % en 2025, soit près de la poussée de 25 % enregistrée en 2024 et nettement plus que la moyenne nationale, qui est de 5,6 %. Cette vigueur demeure attribuable à la forte concentration du marché en logements locatifs et au large éventail de mesures mises en place par le gouvernement provincial et les municipalités. Toutefois, la capacité limitée des infrastructures et les coûts de construction élevés pourraient freiner l'activité au cours de l'année à venir.

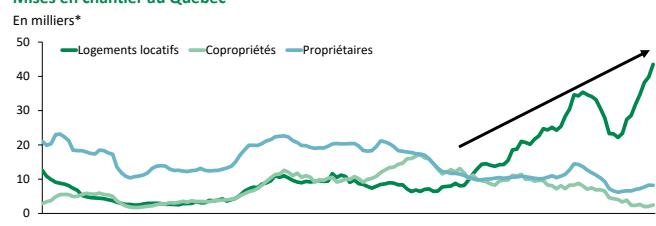
Du côté de la revente, la demande devait initialement flétrir au début de 2025, la confiance des consommateurs s'étant affaiblie en raison du différend commercial avec les États-Unis. Pourtant, les acheteurs du Québec se sont montrés plus résilients qu'ailleurs au pays et les ventes de propriétés ont finalement augmenté de 7,8 % au cours de l'année, comparativement à un recul de près de 2,0 % à l'échelle nationale. L'activité s'est atténuée au cours des derniers mois de 2025, ce qui suggère que l'incertitude commence à peser sur le marché de la revente. Ce ralentissement devrait se poursuivre en raison de l'offre limitée et de la persistance des difficultés en matière d'abordabilité, d'autant plus que les baisses de taux hypothécaires ne stimulent plus la demande.

L'augmentation de l'offre devrait permettre d'atténuer un peu la pression sur les prix, mais l'abordabilité demeure sous très forte pression. La construction locative domine : seulement 20 % des logements neufs construits en 2025 sont destinés à la vente (graphique 9). La vigueur de la demande a entraîné des hausses de prix particulièrement marquées dans les villes les plus abordables du Québec, notamment Trois-Rivières, Sherbrooke et Saguenay.

Compte tenu de l'environnement économique et de l'incertitude qui perdure, la forte activité observée sur le marché immobilier québécois devrait stagner dans les prochains mois. Les coûts de construction importants, la détérioration de l'abordabilité et les infrastructures municipales inadéquates freineront également l'activité. La croissance des prix devrait ralentir, créant potentiellement des occasions d'achat de première propriété (graphique 10). Toutefois, les coûts de construction élevés et l'offre restreinte de propriétés à vendre continueront d'exercer une pression à la hausse sur des segments comme les maisons unifamiliales et les plex.

Graphique 9

La construction de logements locatifs dépasse depuis quelques années la construction de logements unifamiliaux et en copropriété
Mises en chantier au Québec

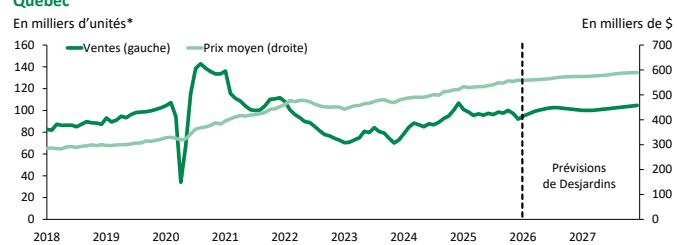


* Somme mobile sur quatre trimestres.

Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Graphique 10

Les ventes de propriétés devraient se stabiliser au cours des prochains mois
Québec



* Annuelisé.

Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

ONTARIO

Le marché de l'habitation en Ontario demeure l'un des plus limités par l'abordabilité. Le ralentissement des ventes s'est poursuivi en 2025, surtout à Toronto. On s'attend à ce que les acheteurs potentiels de cette grande ville surveillent attentivement le marché printanier pour voir des signes de reprise de la croissance des prix, d'autant plus que les prix de vente moyens désaisonnalisés semblent avoir atteint un creux en octobre dernier. Avec des taux hypothécaires autour de leur niveau plancher pour ce cycle, l'activité de revente devrait augmenter de façon constante en 2026, alimentée par une acceptation croissante, par les acheteurs qualifiés qui attendent encore leur tour, de l'improbabilité d'une forte amélioration des conditions (graphique 11). Toutefois, on ne devrait pas assister à un déblocage important de la demande latente, puisque certains ménages demeurent incapables de respecter les seuils de revenu et de tests de résistance. Même si la croissance dépasse la moyenne nationale, le point de départ très bas implique que les ventes devraient rester bien en deçà des normes historiques.

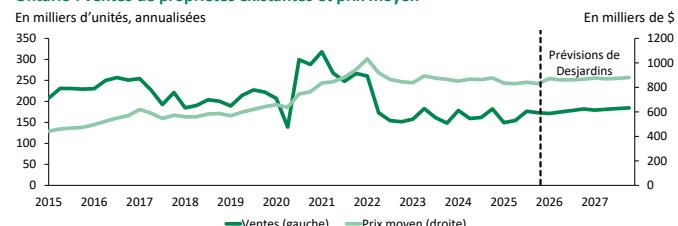
Les prix des maisons ont continué de baisser en 2025, mais devraient remonter en 2026. Les stocks disponibles au début de 2026 devraient limiter les hausses de prix en début d'année, mais une demande plus forte devrait commencer à faire grimper les prix à mesure que le marché se rapprochera de l'équilibre.

La construction résidentielle a connu un ajustement marqué. Les mises en chantier ont fortement diminué et sont demeurées faibles tout au long de 2025 à Toronto, mais se sont stabilisées dans le reste de la province (graphique 12). C'est probablement en raison des prévèntes particulièrement moroses et des risques d'absorption plus élevés dans le marché des copropriétés à Toronto. La construction locative a apporté une forme de compensation à l'échelle provinciale (graphique 13). La construction devrait retrouver de la vigueur en 2026, soutenue par les incitatifs gouvernementaux, particulièrement dans le marché locatif primaire. Consultez nos récents rapports sur [l'économie](#) et les marchés de [l'habitation](#) de l'Ontario pour une perspective régionale plus complète.

Graphique 11

Les ventes et les prix des propriétés en Ontario devraient augmenter en 2026

Ontario : ventes de propriétés existantes et prix moyen

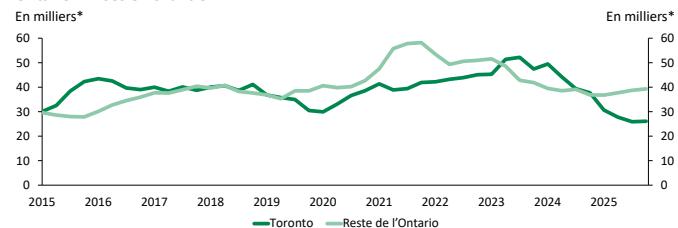


Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

Graphique 12

L'activité de construction résidentielle ne se passe plus principalement à Toronto

Ontario : mises en chantier



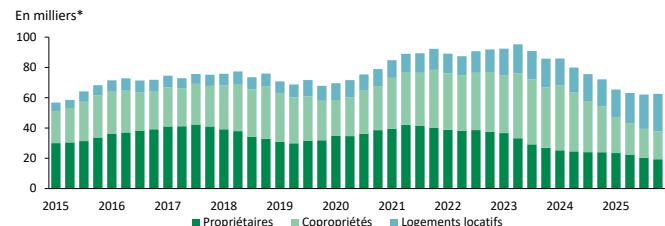
* Somme mobile sur quatre trimestres.

Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Graphique 13

La construction de logements locatifs a dépassé la construction de logements en copropriété et de logements en propriété absolue

Ontario : mises en chantier



* Somme mobile sur quatre trimestres.

Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

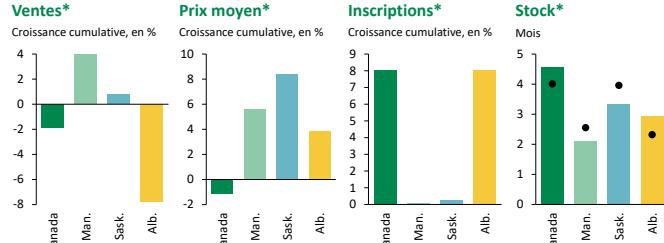
PROVINCES DES PRAIRIES

Dans les Prairies, le marché du logement a été contrasté en 2025. Les ventes de propriétés existantes ont augmenté au Manitoba et en Saskatchewan, tandis qu'elles ont reculé en Alberta, après de solides résultats en 2024 (graphique 14). Néanmoins, la croissance du prix de vente moyen est demeurée élevée dans les trois provinces, dépassant largement la moyenne nationale. Malgré ces hausses de prix, chaque province de la région a conservé un bien meilleur niveau d'abordabilité que la moyenne nationale (graphique 15).

En 2025, la construction résidentielle a poursuivi sa tendance haussière en Saskatchewan et en Alberta (graphique 16). En 2026, la Saskatchewan devrait continuer de surpasser ses pairs grâce à un faible taux de chômage, de solides investissements non résidentiels et le [récent accord commercial entre le Canada et la Chine](#). L'économie albertaine fait face à des perspectives incertaines dans le secteur pétrolier et gazier en raison du récent changement de régime au Venezuela, mais la construction résidentielle devrait poursuivre sur son erre d'aller en 2026 grâce aux projets déjà en cours.

Graphique 14

Le marché de la revente de propriétés est solide dans les provinces de l'Ouest



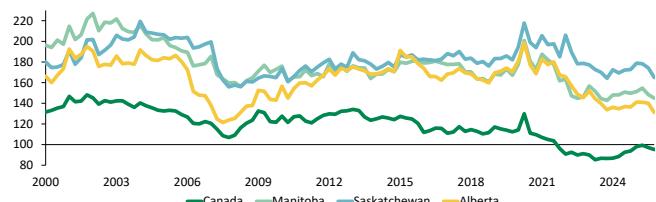
* Les barres représentent les données de 2025 et les points, celles de 2024.
Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

Graphique 15

L'abordabilité est bien meilleure dans les provinces des Prairies

Indice d'abordabilité Desjardins*

Indice plus élevé = logements plus abordables



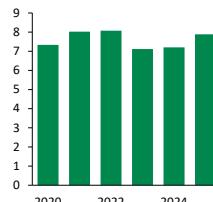
* Suppose une mise de fonds de 20 %.
Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

Graphique 16

Les mises en chantier ont augmenté dans les Prairies en 2025

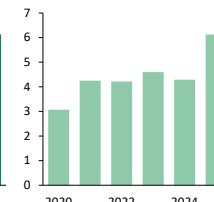
Mises en chantier, Manitoba

En milliers



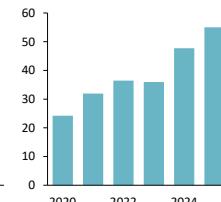
Mises en chantier, Saskatchewan

En milliers



Mises en chantier, Alberta

En milliers



Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

COLOMBIE-BRITANNIQUE

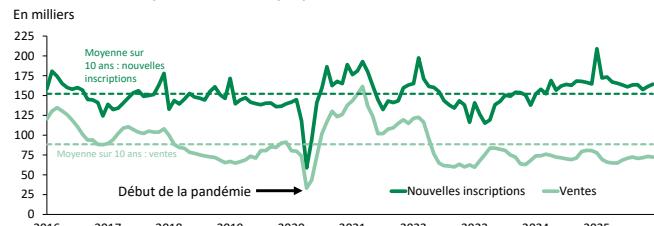
L'activité sur le marché de l'habitation en Colombie-Britannique est demeurée faible en 2025, reflet des fortes pressions sur l'abordabilité et de la prudence des acheteurs. Les quelque 70 000 ventes de propriétés existantes enregistrées l'an dernier constituent le résultat le plus faible depuis 2012. Pendant ce temps, alors que la demande accusait un retard, l'offre de nouvelles inscriptions a continué de dépasser la moyenne à long terme (graphique 17). Le marché favorable aux acheteurs qui en a résulté a exercé une pression à la baisse sur les prix de vente moyens, qui ont chuté de près de 3 % sur 12 mois. Les prix devraient se normaliser en 2026 grâce au renouvellement de la demande, à mesure que les acheteurs potentiels ajusteront leurs attentes à la stabilité prolongée du contexte de financement.

La construction résidentielle a peu bougé en 2025 par rapport à l'année précédente. La construction de copropriétés continue de dépasser celle de logements locatifs dans la province, contrairement aux tendances nationales (graphique 18). Avec moins de 5 000 mises en chantier de logements à accès direct au sol au cours de chacune des deux dernières années, les copropriétés représentent la principale possibilité pour les propriétaires potentiels de nouvelles constructions. Toutefois, la prévente de ce type de propriété à Vancouver est faible, ce qui indique un éventuel essoufflement de ce côté et ouvre la voie à une possible transition vers plus de constructions locatives.

Graphique 17

L'offre de propriétés reste supérieure à la moyenne sur 10 ans et la demande est à la traîne

Colombie-Britannique : marché des propriétés existantes

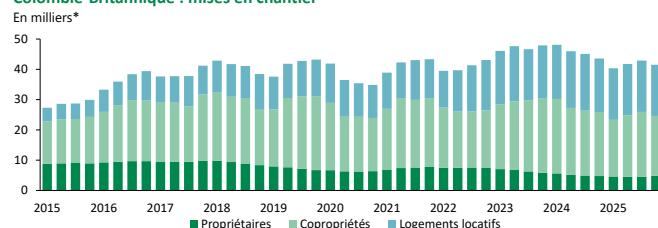


Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

Graphique 18

La construction de copropriétés dépasse toujours la construction de logements locatifs en Colombie-Britannique

Colombie-Britannique : mises en chantier



* Somme mobile sur quatre trimestres.

Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

TABLEAU 1

Canada : principaux indicateurs immobiliers par province

	2022	2023	2024	2025	2026p	2027p
VARIATION ANNUELLE EN % (SAUF INDICATION CONTRAIRE)						
Ventes de propriétés existantes – Canada	-25,5	-11,1	7,9	-1,9	4,5	2,5
Terre-Neuve-et-Labrador	-7,1	-15,1	6,1	7,9	1,8	0,8
Île-du-Prince-Édouard	-18,2	-5,4	8,5	6,0	2,1	0,4
Nouvelle-Écosse	-21,7	-17,4	7,8	-0,1	2,1	3,5
Nouveau-Brunswick	-20,8	-13,9	4,4	4,0	2,8	4,0
Québec	-20,5	-12,8	18,8	7,8	3,2	1,6
Ontario	-32,8	-12,0	4,8	-4,1	7,8	2,8
Manitoba	-20,1	-10,0	11,4	4,0	2,0	1,5
Saskatchewan	-11,7	-3,2	8,8	0,8	2,0	2,6
Alberta	-1,4	-9,1	9,2	-7,8	1,3	2,6
Colombie-Britannique	-35,1	-9,3	2,0	-5,7	3,9	2,7
Prix de revente moyen des propriétés – Canada	2,3	-3,7	1,0	-1,1	3,9	2,0
Terre-Neuve-et-Labrador	6,8	0,7	8,9	7,9	4,4	3,1
Île-du-Prince-Édouard	13,5	-1,4	2,0	2,7	2,3	2,0
Nouvelle-Écosse	14,7	3,0	6,0	5,3	3,2	3,1
Nouveau-Brunswick	17,8	2,7	9,7	5,4	3,1	2,2
Québec	11,3	-0,2	2,8	8,1	4,5	2,7
Ontario	6,8	-6,4	-0,9	-3,8	3,7	1,2
Manitoba	7,9	-3,2	5,9	5,6	4,3	5,2
Saskatchewan	0,8	-0,8	6,1	8,4	5,5	3,8
Alberta	5,1	0,8	9,6	3,8	1,6	2,9
Colombie-Britannique	7,5	-2,6	1,1	-2,9	2,5	1,7
Mises en chantier (milliers) – Canada	261,8	240,3	245,4	259,0	265,5	266,7
Terre-Neuve-et-Labrador	1,4	1,0	1,7	1,6	1,5	1,5
Île-du-Prince-Édouard	1,3	1,1	1,7	1,8	1,8	1,7
Nouvelle-Écosse	5,7	7,2	7,4	9,8	9,6	9,5
Nouveau-Brunswick	4,7	4,5	6,2	7,6	7,5	7,5
Québec	57,1	38,9	48,7	59,9	62,1	62,3
Ontario	96,1	89,3	74,6	65,4	68,0	68,5
Manitoba	8,1	7,1	7,2	7,9	8,0	8,1
Saskatchewan	4,2	4,6	4,3	6,2	6,5	6,6
Alberta	36,5	36,0	47,8	54,9	55,5	56,0
Colombie-Britannique	46,7	50,5	45,8	44,2	45,0	45,1

p : prévisions

Société canadienne d'hypothèques et de logement, Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques