

POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

Perspectives immobilières de Desjardins

Les moyennes nationales du logement cachent des conditions régionales très différentes

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

- ▶ Les données globales sur le logement masquent d'importants écarts entre les régions. La stabilité de la construction d'habitations à l'échelle nationale et le marché actuel du logement cachent la réalité des régions, soit celle d'une évolution en sens inverse sous l'effet de différences marquées dans les conditions économiques locales et des divergences entre l'offre et la demande.
- ▶ Autrefois, Toronto et Vancouver se trouvaient au cœur de la frénésie immobilière au Canada en raison des ventes vigoureuses de maisons reposant sur une forte croissance démographique, des activités des investisseurs et de la crainte de se retrouver exclus du marché de façon permanente. Toutefois, comme les taux d'intérêt sont maintenant supérieurs aux niveaux observés avant la pandémie et aux creux enregistrés durant cette crise et que la baisse des loyers rend les investissements moins attrayants, les ventes ont considérablement ralenti dans ces marchés.
- ▶ Nos prévisions penchent vers une hausse du taux de chômage et un ralentissement de la croissance des revenus à l'échelle nationale alors qu'une part importante des prêts hypothécaires sont en période de renouvellement, limitant ainsi toute amélioration de l'abordabilité en 2025 et en 2026.
- ▶ Nous croyons que la construction de logements locatifs demeurera soutenue en raison du contexte politique et d'investissement favorable. La baisse des seuils d'immigration par le gouvernement fédéral réduit cependant la demande au moment où l'offre s'accroît, tempérant ainsi les loyers. En définitive, cela plombera sans doute les mises en chantier dans le segment de la location.

Connaissez-vous la vieille plaisanterie : un économiste a un pied dans un four et l'autre dans un congélateur. Il déclare alors : « En moyenne, tout va bien! » Voilà une description juste du marché du logement au Canada en 2025. À l'échelle nationale, les données semblent indiquer une légère correction du marché. Cependant, les moyennes dissimulent d'importants écarts dans les régions. De tels fossés n'apparaissent pas simplement de manière aléatoire : ils révèlent de profondes différences sur les plans de l'abordabilité, des tendances démographiques, des conditions d'emploi et des forces sectorielles entre les provinces.

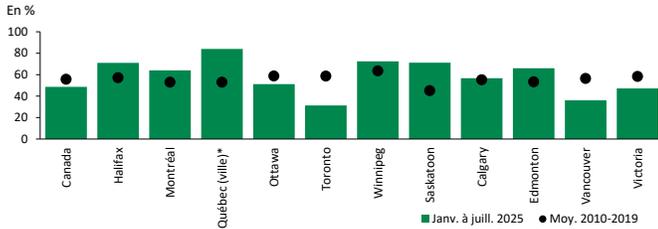
La fracture du marché canadien du logement

Les données globales sur le logement masquent d'importants écarts entre les régions. Les ventes de propriétés ont diminué d'environ 4 % depuis le début de l'année à l'échelle nationale, les prix sont stables et les mises en chantier ont légèrement augmenté. Cette stabilité apparente cache toutefois le fait que les régions évoluent en sens inverse sous l'effet de différences marquées dans les conditions économiques locales et des divergences entre l'offre et la demande de propriétés (graphique 1 à la page 2).

Graphique 1

Toronto et Vancouver sont désormais des marchés favorables aux acheteurs

Ratio ventes/nouvelles inscriptions



* On a eu recours à la moyenne de la province de Québec de 2010 à 2019 pour les moyennes de Montréal et de Québec pour cette période.
Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

Jusqu'où certains marchés de la revente peuvent-ils descendre?

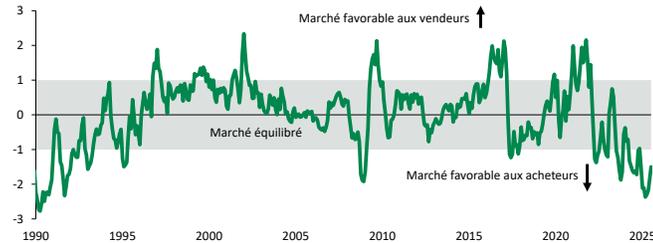
Toronto et Vancouver sont résolument passés d'un contexte de surchauffe à une situation d'offre excédentaire. Jadis au cœur de la frénésie immobilière canadienne, Toronto possède maintenant le marché d'acheteurs le plus actif depuis 1991 (graphique 2). Cette transformation s'explique en grande partie par la hausse des taux d'intérêt, qui a considérablement réduit la capacité d'emprunt. La demande des investisseurs a diminué du fait de la baisse des loyers demandés et de l'augmentation des coûts de financement. Cette situation a eu une incidence sur le marché de la revente de copropriétés et les préventes d'unités neuves. Le marché immobilier de Vancouver est tout aussi paralysé, mais dans une moindre mesure que celui de la Ville-Reine. Parallèlement, d'autres grands centres urbains sont solidement ancrés dans une situation d'équilibre.

Graphique 2

Toronto possède le marché d'acheteurs le plus actif depuis 1991

Ratio ventes/nouvelles inscriptions

Écarts-types par rapport à la moyenne à long terme



Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

Par ailleurs, la région métropolitaine de Québec a l'un des marchés du logement les plus effervescents au Canada. Les reventes y sont demeurées vigoureuses à cause de l'abordabilité relative. L'important marché de vendeurs a entraîné de fortes hausses des prix moyens cette année. De plus, les constructeurs ont réagi aux conditions locales en accélérant les mises en chantier. Les marchés de Montréal, de Winnipeg et de la majeure partie du Canada atlantique méritent une mention honorable, puisque l'on y a observé une accentuation de l'activité. Parmi les

caractéristiques distinctives de ces marchés, il y a une meilleure abordabilité des propriétés et des conditions économiques plus vigoureuses subissant moins les effets de la guerre commerciale.

Le prix est bon, n'est-ce pas?

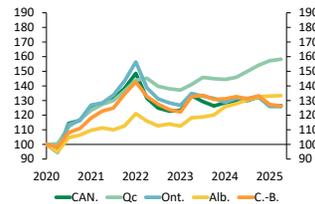
Les prix des propriétés s'approchent de niveaux records dans la plupart des régions du Canada, mais il existe aussi des différences entre les régions. Dans la majorité des provinces, les prix de vente moyens s'approchent de sommets historiques ou les atteignent, reflétant ainsi un resserrement de l'offre et une plus forte demande (graphique 3). Il n'est donc pas étonnant que l'Ontario et la Colombie-Britannique constituent des exceptions à la règle, car ces grands centres de population doivent composer avec une diminution marquée des ventes de propriétés et l'apparition d'un marché d'acheteurs. Tout comme ces marchés à prix élevé ont fait grimper le prix moyen des propriétés au pays par le passé, ils l'empêchent maintenant de croître.

Graphique 3

Les prix des propriétés s'approchent de nouveaux records dans la plupart des provinces

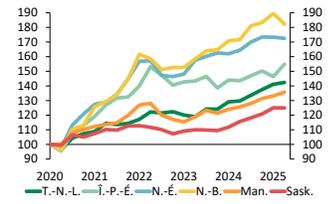
Prix moyen des propriétés

Indice, T1 2020 = 100



Prix moyen des propriétés

Indice, T1 2020 = 100

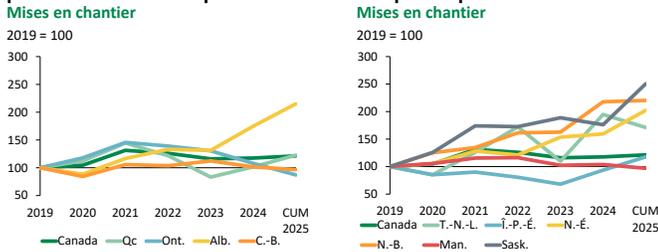


Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

Mises en chantier ou interruption des travaux?

Les données sur les mises en chantier révèlent aussi l'existence d'un écart croissant entre les régions, reflétant ainsi l'existence de profondes différences économiques et démographiques. Depuis la veille de la pandémie, les mises en chantier ont fortement progressé dans la plupart des provinces de l'Atlantique et des Prairies (graphique 4 à la page 3). Ces régions ont connu des arrivées rapides et soutenues de personnes provenant d'autres provinces, puisque les ménages ont fui les régions présentant des coûts élevés, ce qui a fait monter les prix et les ventes et, en fin de compte, elles ont commencé à répondre à la forte demande. En revanche, l'Ontario et la Colombie-Britannique composent avec des baisses marquées des préventes de copropriétés puisque la demande des investisseurs s'amenuise. Cette situation accentue les conditions de marché préexistantes, lesquelles nuisaient déjà à la construction, comme la hausse des coûts de financement, des coûts des matériaux et des frais gouvernementaux.

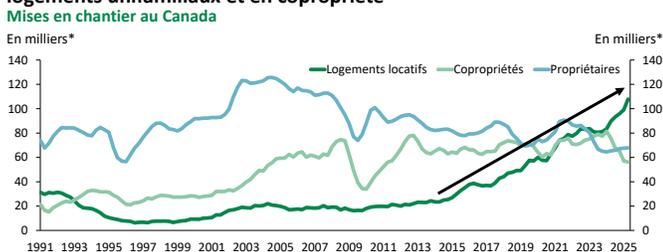
Graphique 4
Les mises en chantier ont augmenté rapidement dans la plupart des provinces de l'Atlantique et des Prairies depuis la pandémie



CUM : cumul annuel jusqu'à ce jour
Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Les pires effets sur les mises en chantier ont été atténués lorsque certains constructeurs ont délaissé les copropriétés en faveur des logements construits expressément pour la location. Cette situation, conjuguée aux programmes de soutien ciblés du gouvernement, a accentué le virage du pays vers la mise en chantier de logements locatifs plutôt que de copropriétés (graphique 5). Parallèlement, les mises en chantier de propriétés individuelles ont continué de diminuer graduellement, malgré les mesures stratégiques prises par tous les ordres de gouvernement pour changer cette situation.

Graphique 5
La construction de logements locatifs a dépassé la construction de logements unifamiliaux et en copropriété



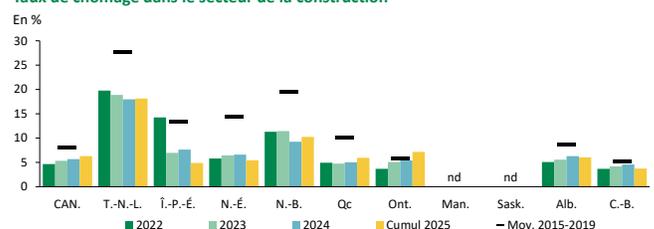
* Somme mobile sur quatre trimestres.
Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Casques durs ou dures vérités?

Étant donné ces tendances divergentes du marché du logement, la demande de travailleurs de la construction a varié selon les provinces. À l'échelle nationale, le taux de postes vacants dans le secteur de la construction a diminué, passant de plus de 6 % en 2022 à un peu plus de 3 % au premier trimestre de 2025 et laissant ainsi entendre que les pressions exercées sur l'embauche se sont apaisées et qu'elles ont cédé la place à une demande de main-d'œuvre équilibrée. Les tendances nationales voilent toutefois encore les variations provinciales. L'Ontario se démarque par son faible taux de postes vacants de 2 % dans le secteur de la construction, alors que ce taux s'établit à au moins 4 % dans chaque province à

l'ouest. De même, l'Ontario est la seule province affichant un taux de chômage supérieur à sa moyenne observée avant la pandémie dans le secteur de la construction (graphique 6). Cet écart quant à la disponibilité de la main-d'œuvre influe directement sur la rapidité avec laquelle les régions peuvent réagir au changement des conditions du marché du logement. Par exemple, les provinces où le taux de chômage et le taux de postes vacants sont bas dans le secteur de la construction pourraient avoir de la difficulté à répondre à la demande actuelle de constructions résidentielles. La facilitation des déplacements de la main-d'œuvre entre les régions pourrait soutenir la vigueur du secteur de la construction, réduisant ainsi le risque de retards coûteux pouvant être transmis en définitive aux acheteurs de propriétés sous la forme de hausses de prix.

Graphique 6
En Ontario, cette année, le taux de chômage du secteur de la construction est supérieur aux niveaux observés avant la pandémie

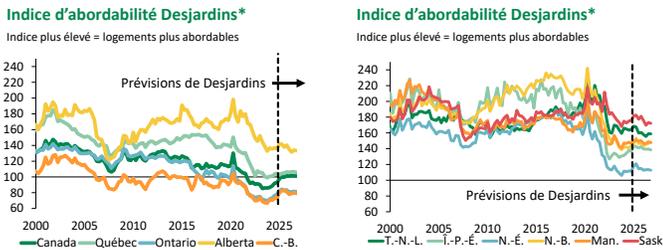


nd : non disponible.
Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Comment explique-t-on la fracture du marché du logement?

Les pressions exercées pour favoriser l'abordabilité rattrapent enfin les marchés à prix élevé. Pendant des années, des villes comme Toronto et Vancouver ont défié les attentes. Malgré la hausse marquée des rapports entre les prix et les revenus, et les préoccupations accrues au sujet de l'abordabilité, les ventes de propriétés y sont demeurées vigoureuses. Elles ont été stimulées par la forte croissance de la population, les activités des investisseurs et les craintes d'exclusion du marché de manière permanente. Toutefois, comme les taux d'intérêt sont maintenant supérieurs aux niveaux observés avant la pandémie et aux creux enregistrés durant cette crise et que la baisse des loyers rend les investissements moins attrayants, les ventes ont considérablement ralenti dans ces marchés. Toutefois, aux endroits plus abordables, comme la ville de Québec, les marchés du logement demeurent actifs. La variation de l'abordabilité signifie que les marchés à prix élevé sont beaucoup plus sensibles aux hausses de taux d'intérêt. Ainsi, une variation de 1 % des taux hypothécaires se traduit par une hausse de centaines de dollars par mois à Toronto ou à Vancouver, mais par une fraction de ces montants à Québec ou à Winnipeg. L'abordabilité devrait s'améliorer au fil du temps, mais elle ne reviendra sans doute pas aux niveaux où elle se situait avant la pandémie (graphique 7 à la page 4).

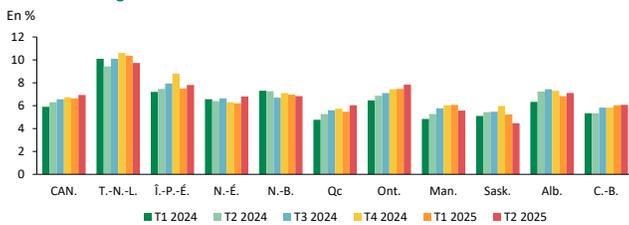
Graphique 7
L'abordabilité devrait s'améliorer légèrement en 2025



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

Les conditions d'emploi locales influent sur la confiance des acheteurs. En Ontario, le taux de chômage a augmenté de façon régulière au cours des derniers mois, s'établissant en moyenne légèrement sous les 8 % au deuxième trimestre de 2025, contre 7 % en 2024 (graphique 8). En comparaison, les provinces de l'Atlantique et des Prairies affichent des taux de chômage à peu près identiques ou inférieurs à ceux de l'an dernier. Ces conditions influencent non seulement les acheteurs potentiels et leur capacité à se sentir suffisamment sûrs pour accéder au marché actuellement, mais aussi leur admissibilité au financement d'après les simulations de crise plus graves applicables aux prêts hypothécaires.

Graphique 8
Le chômage s'est aggravé en Ontario, mais il est demeuré stable dans les provinces de l'Atlantique et des Prairies



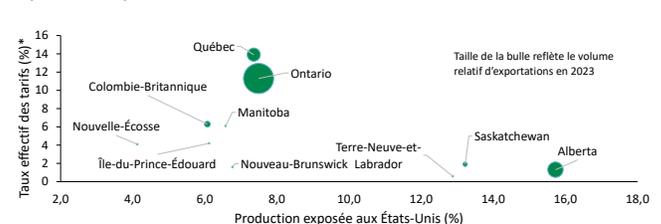
Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Les tendances migratoires éloignent la demande des points chauds habituels. La population canadienne a beaucoup bougé, et un nombre croissant de personnes s'éloignent des villes les plus grandes – et les plus coûteuses – du pays. L'Ontario et la Colombie-Britannique enregistrent des flux migratoires interprovinciaux sortants nets, puisque les résidents cherchent une meilleure qualité de vie ailleurs. L'Alberta a grandement profité de la situation, avec ses coûts de logement moins élevés, ses perspectives d'emploi attrayantes et l'absence de taxe de vente provinciale.

Les changements apportés à la politique migratoire fédérale frappent l'Ontario de manière particulièrement dure. Environ la moitié des étudiants étrangers se trouvent dans cette province. La limitation du nombre d'étudiants étrangers pourrait expliquer en partie la diminution de la demande de logements locatifs et de l'intérêt des investisseurs à cet endroit. Le resserrement des règles concernant [les travailleurs étrangers temporaires](#) – un autre groupe plus susceptible de recourir à la location – dans les villes où le taux de chômage est élevé devrait avoir une incidence démesurée sur la demande de logements locatifs à Toronto et dans d'autres villes affichant une forte concentration de nouveaux arrivants.

Les forces et les faiblesses sectorielles accentuent les écarts entre les régions en matière de demande de logements. Selon [notre dernier rapport](#), les provinces riches en ressources comme l'Alberta et la Saskatchewan profitent de la vigueur des secteurs de l'énergie et de l'agriculture, soutenant ainsi l'emploi, les revenus des ménages et la confiance des consommateurs. Au Québec, l'aplomb des secteurs des services et de l'administration publique a permis à la province de surmonter ses obstacles, même si elle est plus vulnérable aux droits de douane à cause de son secteur manufacturier (graphique 9). En revanche, l'Ontario et la Colombie-Britannique sont plus exposés aux secteurs sensibles aux taux d'intérêt, comme ceux de la finance, de l'immobilier et de la construction. En outre, le secteur automobile ontarien a été particulièrement touché par la guerre commerciale en cours. Les deux provinces doivent composer avec une diminution de la sécurité d'emploi, ce qui nuit à la demande de logements. (Consultez [notre rapport](#) pour plus de détails concernant les répercussions de la guerre commerciale sur les provinces.)

Graphique 9
L'Ontario et le Québec sont particulièrement vulnérables aux droits de douane des États-Unis



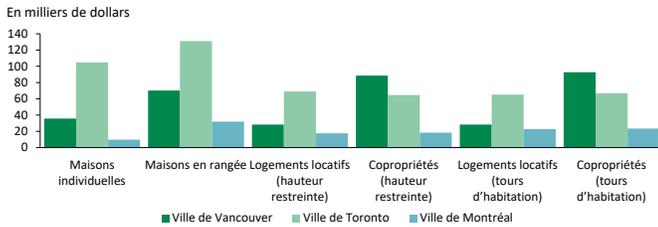
* Dans l'hypothèse d'une pleine conformité à l'Accord Canada-États-Unis-Mexique (ACEUM).
Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Les contextes politiques et réglementaires façonnent différemment la confiance des constructeurs et la résilience des marchés. En Ontario et en Colombie-Britannique, les frais d'aménagement ont fortement augmenté, haussant ainsi le coût des maisons neuves de façon plus marquée que dans les autres provinces (graphique 10 à la page 5). En revanche, la baisse des frais au Québec a soutenu les activités de construction malgré le ralentissement du marché.

Graphique 10

La hausse des frais gouvernementaux fait augmenter considérablement les coûts de construction résidentielle

Frais gouvernementaux moyens par unité



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

Bref, les données globales brossent un tableau apparemment calme de la situation du logement et de l'économie au Canada. Les indicateurs nationaux demeurent relativement stables, voilant ainsi les signes d'essoufflement dans les provinces (tableau 1). La vigueur du marché de la vente et le dynamisme du secteur de la construction varient considérablement entre les provinces, ce qui reflète souvent des préoccupations à propos des données économiques fondamentales sous-jacentes.

Tableau 1

Les données globales sur le logement et l'économie voilent les profonds écarts entre les régions

	CAN.	T.-N.-L.	Î.-P.-É.	N.-É.	N.-B.	Qc.	Ont.	Man.	Sask.	Alb.	C.-B.
Croissance du PIB (%)	1,5	-2,6	2,2	2,0	1,6	0,6	1,7	1,7	2,3	2,3	2,4
Croissance de la population de 15 ans ou plus (%)	2,1	0,9	1,8	3,0	1,2	2,0	2,0	2,2	2,1	3,4	2,1
Taux de chômage – Tous les secteurs (%)	6,9	10,5	8,8	7,0	7,5	5,5	7,9	5,5	5,0	7,8	5,9
Ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions	52,0	57,6	59,0	65,8	71,6	68,8	42,5	71,8	74,9	60,1	44,7
Stock de propriétés à vendre (mois)	4,4	5,6	6,3	4,7	3,7	4,4	4,5	2,1	3,0	2,9	6,7
Croissance des prix de revente des propriétés (%)	0,3	10,0	-1,5	0,6	2,3	7,8	-2,4	3,6	7,5	2,8	-2,4
Indice d'abordabilité Desjardins*	97,0	155,9	140,4	113,9	137,9	102,2	82,4	145,3	158,8	134,0	75,1
Mises en chantier (milliers)	283,5	1,7	0,7	9,3	9,4	58,6	62,7	5,8	4,9	63,3	67,1
Permis de construction (MM sur 12 mois, en milliers)	309,5	1,7	1,8	9,1	7,9	70,6	94,4	8,2	6,6	59,0	49,6
Taux de chômage – Construction (%)	6,7	11,7	10,0	9,5	7,9	4,4	6,4	nd	nd	7,7	3,8
Taux de postes vacants – Construction (%)	3,2	1,4	2,0	3,0	3,1	3,2	2,1	4,0	4,1	4,4	4,1

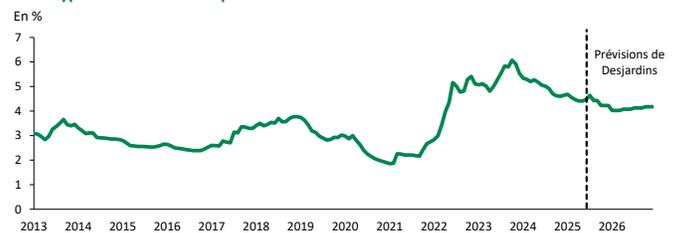
Remarque : les couleurs de la carte thermique sont déterminées par les écarts de chaque province par rapport à ses propres normes.
 *Un indice d'abordabilité Desjardins plus élevé signifie une plus grande abordabilité.
 MM : moyenne mobile, nd : non disponible
 Statistique Canada, Association canadienne de l'immobilier, Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

L'abordabilité devrait s'améliorer légèrement d'après nos prévisions, laissant entrevoir des baisses des taux d'intérêt, mais jamais de manière à la faire revenir très près des niveaux observés avant la pandémie

(graphique 11). En effet, nos prévisions annonçant une hausse du taux de chômage et un ralentissement de la croissance des revenus à l'échelle nationale sont dévoilées alors qu'une part importante des prêts hypothécaires sont en période de renouvellement, limitant ainsi toute amélioration de l'abordabilité en 2025 et en 2026. Cette situation devrait limiter la demande de logements à l'échelle nationale – surtout avec une contre-performance en Ontario, où l'abordabilité demeure difficile – et même un accord commercial modeste maintiendrait la province canadienne la plus peuplée sur une trajectoire de croissance plus faible qu'ailleurs. Bien qu'elle soit moins vulnérable aux droits de douane des États-Unis, la Colombie-Britannique pourrait ne pas faire beaucoup mieux que l'Ontario. D'autre part, l'Alberta et la Saskatchewan semblent bien positionnées pour continuer de connaître une vive croissance des revenus et posséder l'un des marchés du logement les plus abordables au pays, étayant ainsi la demande soutenue de logements. Les autres provinces devraient se trouver quelque part au milieu de ces groupes.

Graphique 11

Le taux hypothécaire demeurera sans doute bien supérieur aux creux observés durant la pandémie
 Taux hypothécaire fixe à cinq ans réduit



Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

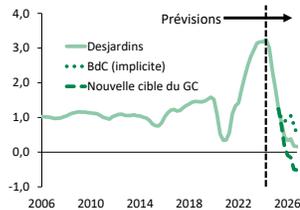
La véritable question : y aura-t-il convergence ou maintien de la divergence dans les marchés régionaux du logement?

Les écarts observés d'une région à l'autre du Canada en ce qui a trait aux activités des marchés du logement soulèvent naturellement la question suivante : quelle sera la prochaine étape? Ces tendances divergentes laissent entrevoir des différences en matière d'abordabilité, de flux migratoires et de conditions économiques locales, ainsi que les répercussions des politiques publiques canadiennes et internationales. Qui plus est, ce sont ces considérations qui façonnent nos perspectives sur la future trajectoire de l'offre et de la demande de logements.

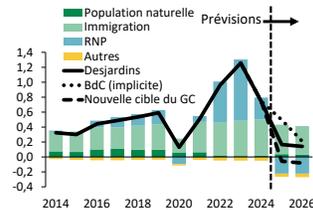
Le ralentissement de la croissance démographique représentera sans doute un avantage incertain. À en croire le [dernier plan sur l'immigration du gouvernement fédéral](#), la diminution du nombre d'admissions de résidents permanents et la part décroissante des résidents non permanents dans la population pourraient entraîner un premier recul de la population canadienne depuis la Seconde Guerre mondiale (graphique 12 à la page 6). Bien entendu, cette situation réduira encore plus la pression exercée sur la demande de logements à l'échelle nationale, mais particulièrement dans les régions où l'immigration internationale était la plus forte, comme l'Ontario et la Colombie-Britannique. Cela devrait aider à freiner légèrement la migration vers l'extérieur de ces provinces, allégeant aussi la demande de logements dans d'autres provinces plus abordables.

Graphique 12
La réduction de l'immigration représentera sans doute un avantage incertain pour le logement au Canada
Croissance démographique

Variation annuelle en %


Variation du niveau de population par source

En millions de personnes



Remarque : la population annuelle est présentée sur la base d'une année civile.

RNP : résidents non permanents; GC : gouvernement du Canada

Gouvernement du Canada, Statistique Canada, Banque du Canada (BdC) et Desjardins, Études économiques

Étant donné qu'une diminution de la demande de logements se traduit par une baisse plus importante que prévu des ventes et des prix, les mises en chantier devraient finir par en ressentir les effets. Une telle

tendance est déjà constatée sur le marché des copropriétés; il s'agit là d'un phénomène qui devrait sans doute perdurer, puisque l'offre augmentera sur le marché au cours des deux prochaines années et que les nouveaux investisseurs restent largement sur les lignes de côté. Parallèlement, la construction de maisons individuelles demeure limitée par les coûts élevés des terrains, de la construction et des emprunts, ainsi que par la multitude d'obstacles réglementaires et de frais d'aménagement, éléments qui freinent la construction de nouveaux immeubles. Récemment, la construction de logements locatifs constitue un aspect positif. Il s'agit d'une tendance qui devrait se maintenir du fait du contexte politique et d'investissement favorable qui accorde un avantage aux investisseurs institutionnels et de grande taille, plutôt qu'aux petits investisseurs qui se sont multipliés sur le marché des copropriétés. Toutefois, même dans ce cas, une diminution du nombre d'immigrants internationaux au Canada se traduit par une baisse de la demande au moment où l'offre s'accroît, tempérant ainsi les loyers. En définitive, cela plombera aussi les mises en chantier dans ce segment, peut-être même au-delà de l'horizon de deux ans des présentes prévisions.

Le tableau des prévisions, inclus à la fin du présent rapport, dévoile nos perspectives sur les ventes de maisons existantes, les prix moyens des maisons ainsi que les mises en chantier au Canada et dans chacune des dix provinces du pays pour les deux prochaines années.

RÉGION DE L'ATLANTIQUE

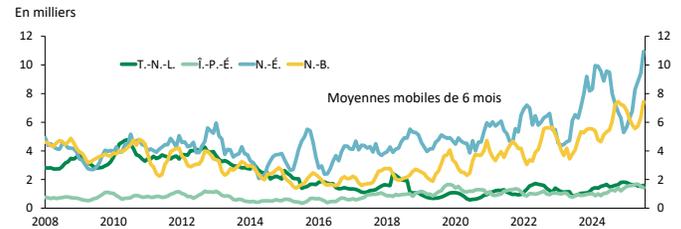
Au Canada atlantique, le marché du logement résiste toujours, soutenu par une forte croissance démographique et une abordabilité relative. La région continue d'attirer les nouveaux arrivants provenant d'autres provinces et de l'étranger, soutenant ainsi la demande tant sur le marché des propriétés que sur le marché des logements locatifs. Cette combinaison a permis à l'activité immobilière de résister à la hausse des taux d'intérêt. Les mises en chantier sont en forte hausse en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick depuis 2024, et cette tendance s'est poursuivie durant le premier semestre de 2025 (graphique 13). Les constructeurs ont réagi à la hausse de la demande et à l'inflation relativement faible dans le secteur de la construction résidentielle.

Les conditions du marché de la revente se sont avérées tout aussi dynamiques. Les prix moyens des maisons ont affiché de forts gains dans chacune des provinces de l'Atlantique cette année. À Terre-Neuve-et-Labrador, plus particulièrement, l'offre a peine à suivre le rythme de l'intérêt des acheteurs (graphique 14).

Graphique 13

Les mises en chantier augmentent rapidement en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick

Mises en chantier



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

Graphique 14

Les prix de revente de propriétés ont augmenté plus rapidement que la moyenne nationale dans les provinces de l'Atlantique

Ventes

Prix moyen

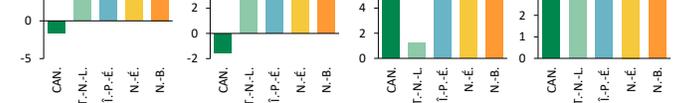
Inscriptions

Croissance cumulative, en pourcentage

Croissance cumulative, en pourcentage

Croissance cumulative, en pourcentage

Mois*



* Les barres représentent la moyenne de janvier à juillet 2025; les points correspondent à la même période en 2024.

Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

QUÉBEC

Alors que la guerre commerciale engendre une forte incertitude et que la confiance des consommateurs et des entreprises est en chute libre, le marché immobilier québécois tient le coup. Il continue aussi de se démarquer de celui des autres provinces, où l'activité tourne plutôt au ralenti. Pour la première fois depuis 1991, la moyenne des mises en chantier lors des six derniers mois est même égale au Québec et en Ontario, et ce, malgré une population beaucoup plus grande dans la province ontarienne (graphique 15).

Les coûts de construction se sont stabilisés à un niveau beaucoup plus élevé qu'en 2019 partout au Canada. Au Québec, les nouvelles conventions collectives adoptées dans le secteur de la construction entraîneront une hausse des salaires des employés, ce qui représentera une hausse des coûts liés à la construction de logements.

Malgré une baisse de l'abordabilité, les mises en chantier se maintiennent pour l'instant à un rythme soutenu. Toutefois, cette dynamique pourrait s'essouffler si le marché ne parvient pas à absorber les logements les moins abordables, ce qui risque de décourager certains constructeurs (graphique 16). Même si une hausse de l'offre devrait permettre au marché de retrouver un certain équilibre à moyen terme, et ainsi atténuer la pression sur les prix, de nombreux nouveaux logements devront être construits afin de ramener l'abordabilité à son niveau observé avant la pandémie.

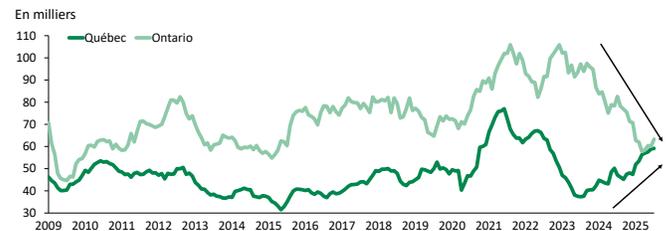
Le rythme actuel de la construction résidentielle au Québec devrait ralentir dans les prochains mois, sous l'effet d'une conjoncture économique pleine d'incertitude. Toutefois, de nombreuses municipalités, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et le gouvernement fédéral ont pris des mesures pour accroître l'offre de logements. Ces mesures devraient demeurer en place et stimuler la construction résidentielle partout où elles sont implantées. Somme toute, le nombre de mises en chantier devrait augmenter de près de 20 % en 2025 au Québec pour ensuite se stabiliser à ce niveau lors des années suivantes.

Des différences régionales commencent toutefois à apparaître dans la province. Les conditions de marché se sont relativement équilibrées dans les régions métropolitaines de Montréal et de Gatineau, réduisant graduellement l'écart avec Toronto et Vancouver. Ailleurs au Québec, la situation demeure à l'opposé, et les conditions restent assez tendues. Les ventes depuis le début de l'année ont augmenté à un rythme plus rapide que les nouvelles inscriptions, mais semblent désormais s'être stabilisées. Les inscriptions ont toutefois grimpé depuis janvier pour dépasser leur niveau moyen des dix dernières années. De plus, contrairement à la baisse des prix de vente à l'échelle nationale, les prix moyens des maisons dans toutes les régions du Québec ont considérablement augmenté au cours des derniers mois. Néanmoins, la baisse de confiance des consommateurs

Graphique 15

La construction résidentielle progresse toujours au Québec, même jusqu'à rattraper celle de l'Ontario

Mises en chantier

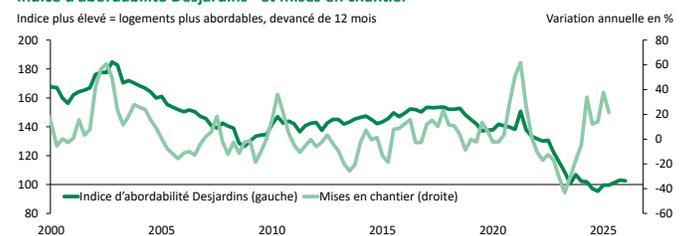


Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Graphique 16

Hausse de la construction résidentielle malgré un faible niveau d'abordabilité au Québec

Indice d'abordabilité Desjardins* et mises en chantier



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

peut laisser entrevoir un certain ralentissement de l'activité sur le marché de la revente, avec une réduction du nombre de transactions d'ici la fin de l'année 2025. La hausse des nouvelles inscriptions devrait exercer moins de pressions sur les prix. Ceux-ci devraient toutefois se maintenir à un niveau élevé et continuer de croître, quoiqu'à un rythme plus modéré, d'ici la fin de 2025 et en 2026.

L'offre de logements continue de s'accroître dans l'ensemble de la province, mais une baisse de la demande est attendue en raison d'une croissance démographique plus faible et d'une conjoncture économique moins favorable. Bien que temporaire, cette baisse de la demande pourrait permettre à l'offre de rattraper en partie le terrain perdu lors des dernières années. La construction résidentielle devra toutefois accélérer davantage pour retrouver les niveaux d'abordabilité connus dans le passé.

ONTARIO

En Ontario, le marché du logement subit les pressions exercées par le ralentissement de la croissance démographique et la faible demande des investisseurs. La population ontarienne a considérablement augmenté au cours des dernières années, en grande partie à cause des résidents non permanents qui vivent dans les grandes villes, mais cette tendance s'estompe (graphique 17). Le gouvernement fédéral a resserré les seuils pour les résidents permanents et non permanents et, au cours des cinq dernières années, l'Ontario a perdu près de 120 000 résidents au profit d'autres provinces (graphique 18). La croissance naturelle de la population étant à peine positive, on s'attend à un ralentissement marqué de la croissance démographique.

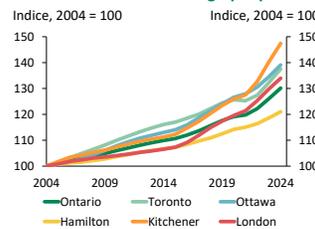
Le secteur de la construction résidentielle a connu une forte diminution de ses activités du fait du ralentissement de la demande. Depuis le début de l'année, les mises en chantier ont diminué de plus de 25 % par rapport à la même période l'an dernier. Les investisseurs semblent avoir fui le marché, et des rapports faisant état de peu de préventes de copropriétés semblent indiquer que la construction demeurera faible. Par comparaison, la construction de logements locatifs demeure relativement vigoureuse, mais la demande réduite de la part des étudiants étrangers et des autres nouveaux arrivants – des groupes très susceptibles de louer des logements – pourrait peser sur ce secteur au cours des prochaines années.

Le marché de la revente de propriétés a connu une grande faiblesse au premier semestre de 2025. La croissance du nombre d'inscriptions a dépassé celle des ventes, ce qui a fait basculer la plupart des grands centres dans un marché d'acheteurs et diminuer les prix de vente moyens (graphique 19). En effet, en Ontario, le prix de vente moyen est environ 20 % en dessous du sommet atteint par le marché au début de 2022. Toutefois, il semble que le pire de cette période de faiblesse soit passé. Malgré l'incertitude persistante suscitée par la guerre commerciale, l'attrait de la baisse des taux d'intérêt et l'amélioration du niveau d'endettement des acheteurs ont incité certains d'entre eux à réintégrer le marché.

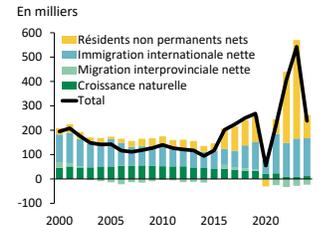
La situation de Toronto illustre l'ampleur de la correction en Ontario. Les nouvelles inscriptions ont augmenté de plus de 20 % depuis le début de l'année, comparativement à la même période il y a un an, tandis que les ventes ont diminué de 16 %. Le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions correspond clairement à un marché d'acheteurs, c'est-à-dire que l'époque des surenchères est révolue – du moins pour le moment. Les mises en chantier ont fortement diminué, surtout pour les maisons individuelles. Certains promoteurs ont retardé ou annulé de nouveaux projets en raison de la baisse des taux d'absorption des préventes, ou transformé leurs plans de copropriétés en projets de logements locatifs.

Graphique 17

La croissance démographique la plus rapide a été observée dans les plus grandes villes de l'Ontario
Ontario – croissance démographique



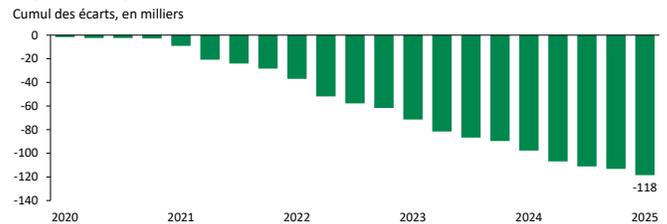
Ontario – croissance démographique



Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Graphique 18

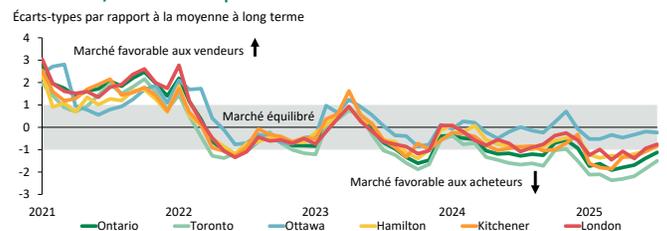
L'Ontario a perdu près de 120 000 résidents, partis vers d'autres provinces, au cours des cinq dernières années
Migration interprovinciale nette



Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Graphique 19

La plupart des grandes villes de l'Ontario demeurent des marchés favorables aux acheteurs
Ratio ventes/nouvelles inscriptions



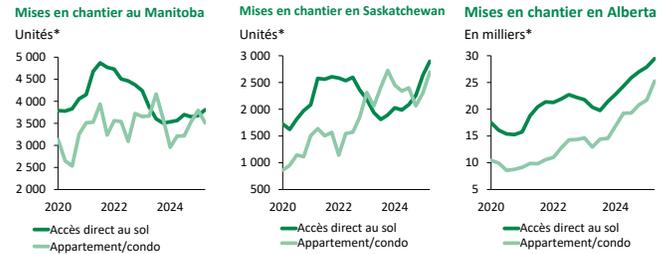
Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

PROVINCES DES PRAIRIES

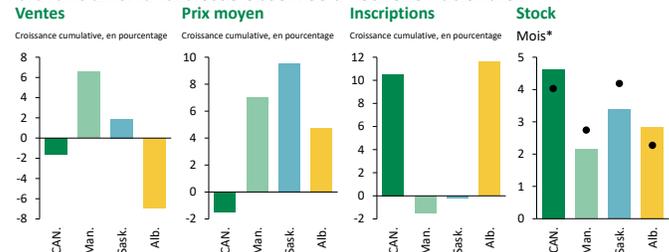
Dans les Prairies, le marché du logement est soutenu par les importants flux migratoires et une meilleure abordabilité qu'ailleurs. L'Alberta continue d'attirer un nombre considérable de migrants interprovinciaux – environ 30 000 personnes de l'Ontario et de la Colombie-Britannique l'an dernier, après des gains semblables en 2022-2023. La croissance de la population a ralenti depuis l'atteinte de son sommet, mais elle continue de dépasser la moyenne nationale, puisque les propriétaires potentiels se déplacent afin de trouver des maisons qu'ils peuvent se permettre.

Les mises en chantier ont bondi dans certaines régions des Prairies. La Saskatchewan mène la charge, puisque les mises en chantier y ont augmenté de plus de 50 % depuis le début de 2025, comparativement à la même période il y a un an (graphique 20). Calgary et Edmonton connaissent également un essor de la construction. Il existe aussi des situations contraires dans les provinces des Prairies, puisque les mises en chantier au Manitoba ont chuté d'environ 5 % cette année malgré les gains enregistrés à Winnipeg.

Le marché de la revente de propriétés dans les Prairies est également partagé. Les ventes ont diminué en Alberta, elles sont demeurées stables en Saskatchewan et elles ont fortement augmenté au Manitoba (graphique 21). Les trois provinces ont enregistré des hausses de prix, contrairement à la baisse observée à l'échelle nationale.

Graphique 20
Les mises en chantier sont en hausse en Alberta et en Saskatchewan


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

Graphique 21
Les prix de revente de propriétés ont augmenté dans les Prairies, bravant ainsi la faiblesse observée à l'échelle nationale


Croissance cumulative : janvier à juillet 2025 par rapport à janvier à juillet 2024.
* Les barres représentent la moyenne de janvier à juillet 2025; les points correspondent à la même période en 2024.
Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

COLOMBIE-BRITANNIQUE

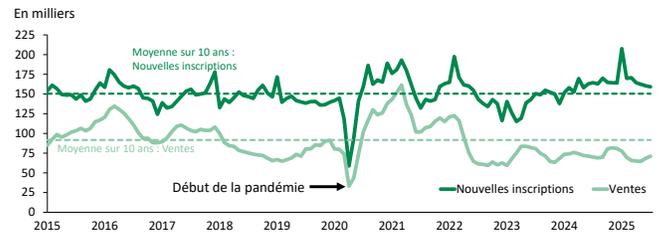
En Colombie-Britannique, le marché du logement se refroidit puisque l'offre dépasse la demande. Les reventes sont inférieures à la moyenne depuis un certain temps, tandis que les inscriptions ont récemment dépassé la norme établie de longue date (graphique 22). Il en résulte un marché d'acheteurs exerçant des pressions à la baisse. Les prix des propriétés ont diminué de plus de 5 % par rapport aux sommets enregistrés en 2022 à Vancouver et à Victoria.

Depuis le début de l'année, les mises en chantier ont reculé d'environ 7 % comparativement à la même période l'année précédente, surtout en raison d'une baisse de 16 % à Vancouver. Ce repli reflète une plus faible absorption des préventes, des coûts de financement plus élevés et des frais d'aménagement considérables qui rendent le lancement de nouveaux projets plus risqué.

Les facteurs de croissance démographique se transforment également. Comme en Ontario, la croissance de la Colombie-Britannique est fortement tributaire de l'immigration. Étant donné les politiques fédérales annoncées l'an dernier et limitant le nombre d'étudiants internationaux, de résidents non permanents et d'autres immigrants, il y aura probablement un ralentissement de la demande d'unités locatives, surtout dans les grandes villes. Cela pourrait freiner encore plus les activités des investisseurs et les constructions neuves.

Graphique 22

L'offre de propriétés demeure supérieure à la moyenne sur 10 ans, alors que la demande accuse un retard
Marché de la revente en Colombie-Britannique



Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

TABLEAUX DES PRÉVISIONS

TABLEAU 1

Canada : principaux indicateurs immobiliers par province

	2020	2021	2022	2023	2024	2025p	2026p
VARIATION ANNUELLE EN % (SAUF INDICATION CONTRAIRE)							
Ventes de propriétés existantes – Canada	12,7	20,3	-25,3	-11,1	7,9	-1,9	5,7
Terre-Neuve-et-Labrador	14,4	45,8	-7,1	-15,1	6,1	9,1	6,3
Île-du-Prince-Édouard	9,8	14,9	-18,2	-5,4	8,5	11,5	5,2
Nouvelle-Écosse	13,2	14,0	-21,7	-17,4	7,8	3,1	3,0
Nouveau-Brunswick	13,4	21,8	-20,3	-13,6	4,4	5,1	3,6
Québec	16,4	-2,4	-20,5	-12,8	18,8	8,1	3,2
Ontario	9,3	18,0	-32,6	-12,0	4,7	-5,6	8,4
Manitoba	14,3	17,2	-20,1	-10,0	11,4	5,2	4,7
Saskatchewan	24,6	24,1	-11,7	-3,2	8,8	1,7	5,7
Alberta	3,9	53,6	-1,4	-9,1	9,2	-6,7	3,3
Colombie-Britannique	21,2	32,7	-35,2	-9,2	2,1	-5,6	6,3
Prix de revente moyen des propriétés – Canada	13,0	21,3	2,3	-3,7	1,0	-1,4	5,4
Terre-Neuve-et-Labrador	3,2	9,7	6,8	0,7	8,9	9,4	4,9
Île-du-Prince-Édouard	19,1	21,2	13,5	-1,4	2,0	3,6	4,2
Nouvelle-Écosse	13,6	23,0	14,7	3,0	5,9	6,8	6,0
Nouveau-Brunswick	10,4	26,1	17,5	2,7	9,7	7,1	2,9
Québec	16,4	16,4	11,3	-0,2	7,3	6,8	3,2
Ontario	16,2	23,7	6,8	-6,4	-0,9	-3,0	5,6
Manitoba	4,4	9,8	7,9	-3,2	5,9	6,9	4,0
Saskatchewan	2,7	6,7	0,8	-0,8	6,1	7,6	5,4
Alberta	1,3	9,1	5,1	0,8	9,6	3,3	4,2
Colombie-Britannique	11,5	18,5	7,6	-2,6	1,0	-3,7	5,2
Mises en chantier (milliers) – Canada	217,8	271,2	261,8	240,3	245,4	266	274
Terre-Neuve-et-Labrador	0,8	1,0	1,4	1,0	1,7	1,7	1,7
Île-du-Prince-Édouard	1,2	1,3	1,3	1,1	1,7	2,1	2,1
Nouvelle-Écosse	4,9	6,0	5,7	7,2	7,4	8,7	9,0
Nouveau-Brunswick	3,5	3,8	4,7	4,5	6,2	8,0	8,3
Québec	54,1	67,8	57,1	38,9	48,7	59,4	60,0
Ontario	81,3	99,6	96,1	89,3	74,6	67,0	71,5
Manitoba	7,3	8,0	8,1	7,1	7,2	6,8	7,1
Saskatchewan	3,1	4,2	4,2	4,6	4,3	6,1	6,3
Alberta	24,0	31,9	36,5	36,0	47,8	60,1	61,5
Colombie-Britannique	37,7	47,6	46,7	50,5	45,8	45,7	46,5

p : prévisions

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