

Perspectives des marchés provinciaux de l'habitation : l'activité devrait rester faible cette année

Rishi Sondhi, économiste | 416-983-8806

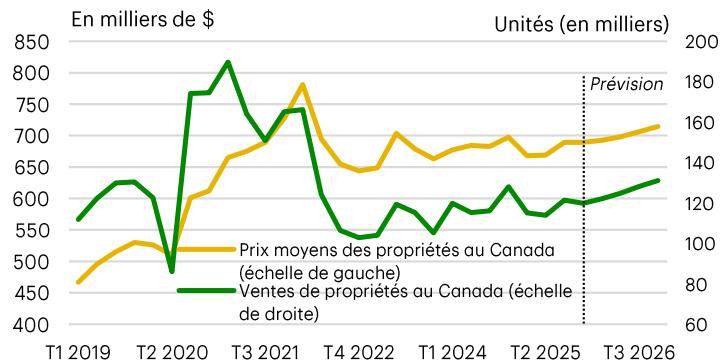
19 janvier 2026

Faits saillants

- Après avoir terminé l'année 2025 sur une note modérée, le marché immobilier canadien devrait connaître une reprise progressive et modeste en 2026, soutenue par une demande refoulée. Une reprise plus forte sera toutefois freinée par une incertitude économique élevée, un marché de l'emploi morose et une stabilisation des taux d'intérêt, la Banque du Canada devant rester en retrait cette année.
- Les marchés de l'Ontario et de la Colombie-Britannique devraient bénéficier de la demande refoulée et d'une certaine amélioration de l'accessibilité, même si l'équilibre entre l'offre et la demande devrait freiner la hausse des prix.
- La Saskatchewan et le Manitoba ont enregistré une solide croissance des prix en 2025, tandis que l'Alberta a connu une hausse plus modérée, dans un contexte plus équilibré. Le ralentissement de la croissance économique devrait peser sur la hausse des prix dans les Prairies cette année.
- Après des performances relativement solides en 2025, le ralentissement économique et la détérioration de l'accessibilité devraient peser sur le taux d'appréciation des prix dans les provinces de l'Atlantique et au Québec cette année.

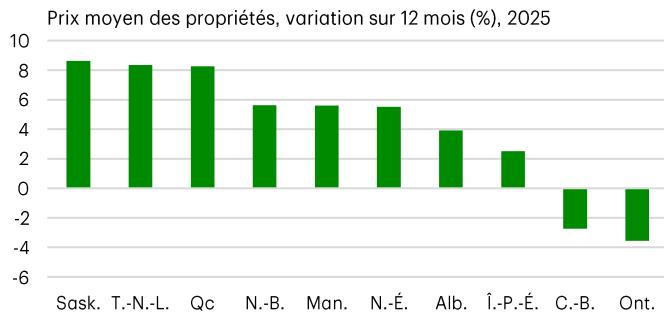
Après un troisième trimestre vigoureux, le marché canadien de la revente de logements a perdu de son élan au quatrième trimestre, les ventes ayant chuté et les prix moyens étant demeurés stables par rapport à la période précédente. Ces résultats décevants affaiblissent les perspectives pour 2026 et justifient une révision à la baisse de nos prévisions de ventes et de prix pour l'année à venir. Nous restons toutefois d'avis qu'une reprise modeste et graduelle du marché canadien de l'habitation se produira cette année (graphique 1). Cette projection est fondée sur l'hypothèse que la demande accumulée continuera d'être satisfaite et que les ventes seront favorisées dans une certaine mesure par une abordabilité solide ou améliorée sur certains marchés.

Graphique 1 : Croissance graduelle et modeste du marché canadien de l'habitation en 2026



Source : ACI et Services économiques TD.

Graphique 2 : Croissance des prix variant de raisonnable à solide à l'extérieur de l'Ontario et de la Colombie-Britannique



Source: ACI et Services économiques TD.

Nous supposons également qu'il n'y aura pas de reprise importante de l'incertitude économique, laquelle a été un facteur important nuisant à la demande l'an dernier. À notre avis, les taux d'intérêt seront un facteur plus neutre pour les perspectives en 2026, car la Banque du Canada devrait rester sur la touche et aucune fluctuation importante des taux obligataires n'est prévue (lesquels aident à déterminer les taux hypothécaires fixes).

Sur une note négative, le Canada devrait enregistrer une autre année de croissance démographique quasi nulle en 2026, à cause de la baisse des flux d'immigration et des sorties nettes de résidents non permanents. Ces nouveaux arrivants affichent habituellement de très faibles taux d'accès à la propriété à leur arrivée au pays, mais la demande de logements locatifs continuera d'en pâtir. Cela pourrait influencer la demande des investisseurs, car la baisse des loyers réduirait les flux de trésorerie provenant des propriétés qui sont louées.

En ce qui concerne les risques pesant sur les perspectives, nous devons tenir compte du fait que l'activité immobilière a eu tendance à surpasser les attentes par le passé, ce qui est certainement possible compte tenu de la forte demande accumulée dans les principaux marchés. Par ailleurs, les négociations à venir quant à l'Accord Canada-États-Unis-Mexique (ACEUM) demeurent vitales pour l'économie et, par extension, pour le marché de l'habitation. Il existe également un certain risque que les tensions géopolitiques alimentent l'incertitude, ce qui inquiéterait les acheteurs potentiels à l'égard des perspectives économiques.

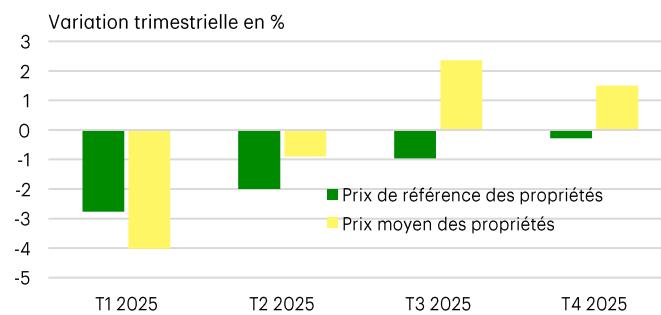
Vue d'ensemble du Canada (graphique 2) :

Les conditions demeurent faibles en Colombie-Britannique

Sans l'Ontario, la Colombie-Britannique aurait le marché de l'habitation le plus faible au pays, même si les conditions y sont presque aussi moroses. Les ventes ont chuté d'environ 6 % l'an dernier, ce qui a contribué à une baisse d'environ 3 % des prix moyens. Vancouver a inscrit un rendement encore plus faible que la province dans son ensemble, les ventes et les prix y ayant reculé de 4 % et de 10 %, respectivement. Dans la région du Grand Vancouver, la faiblesse a été généralisée pour tous les types de structures, les prix de référence pour les maisons individuelles ayant reculé de 2 %. Par ailleurs, les prix des copropriétés dans cette même région ont chuté de 3 % en raison des stocks de revente très élevés.

Les ventes ont souffert de l'incertitude économique élevée, de l'abordabilité limitée et, plus probablement, de la faiblesse de la demande des investisseurs¹. La taxe de 20 % sur les reventes précipitées en Colombie-Britannique est également entrée en vigueur en janvier 2025. Les données de la Banque du Canada montrent une baisse de l'activité des reventes précipitées au premier semestre de 2025, mais celles-ci ne représentent qu'environ 3 % des opérations de vente dans les principaux marchés de la Colombie-Britannique, de sorte que l'effet de la politique n'a pas été énorme.

Graphique 3 : Les forces de composition font grimper les prix moyens des propriétés en Colombie-Britannique



Source: ACI et Services économiques TD.

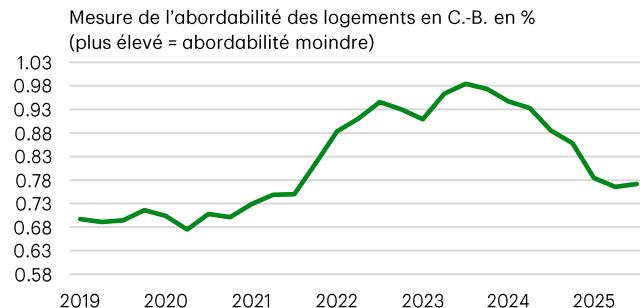
Les inscriptions ont également augmenté l'an dernier, probablement en raison des mêmes facteurs qui touchent l'Ontario (voir ci-dessous). Ces facteurs comprennent notamment les coûts de possession élevés pour les propriétés de placement, le fait que des investisseurs ont de la difficulté à conclure des achats préapprouvés et l'attrait réduit des actifs immobiliers pour les investisseurs.

Malgré la souplesse des conditions de l'offre et de la demande, les « effets de composition » ont contribué à éviter une baisse encore plus importante des prix moyens des propriétés (graphique 3). Les prix moyens peuvent être faussés par la composition des propriétés vendues, de sorte que des propriétés plus chères exerceraient des pressions à la hausse sur le prix moyen. Cette dynamique a été observée en Colombie-Britannique, les prix moyens des propriétés ayant augmenté de 3 % au deuxième semestre de 2025, comparativement à une baisse de 1 % des prix de référence (qui ne tiennent pas compte des forces de composition). Nous pensons que cette dynamique se poursuivra à court terme, maintenant la croissance des prix moyens des propriétés en territoire positif. Nous croyons également que les ventes seront soutenues par une forte demande qui s'accumule probablement depuis plus de deux ans. À titre de preuve, notons que les niveaux de ventes par habitant étaient inférieurs de 40 % aux normes à long terme en décembre 2025, soit le plus faible résultat au pays. De plus, l'abordabilité (qui est toujours limitée) s'est considérablement améliorée depuis 2023 (graphique 4).

Certaines parties des Prairies sont en surchauffe

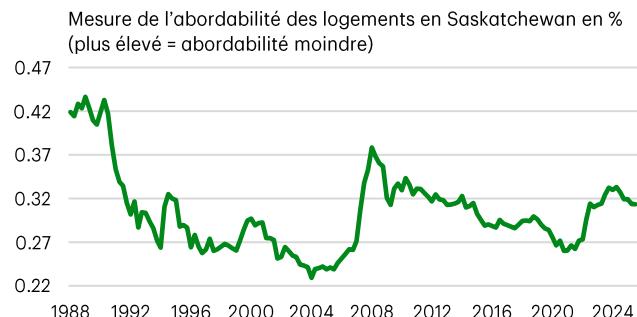
La Saskatchewan demeure l'un des marchés de l'habitation les plus dynamiques du pays, les prix moyens des propriétés ayant augmenté de 9 % en 2025. La demande a été soutenue par les vigoureuses conditions d'abordabilité (graphique 5). Par ailleurs, la croissance de l'emploi a été relativement solide, soutenue par une croissance économique tout aussi robuste. Du côté de l'offre, les inscriptions sur le marché de la revente demeurent relativement faibles. Cela a eu pour effet de garder les conditions serrées et procure un solide point de départ pour la croissance des prix en 2026. Comme

Graphique 4 : L'amélioration de l'abordabilité (qui demeure tendue) pourrait contribuer à stimuler la demande en Colombie-Britannique



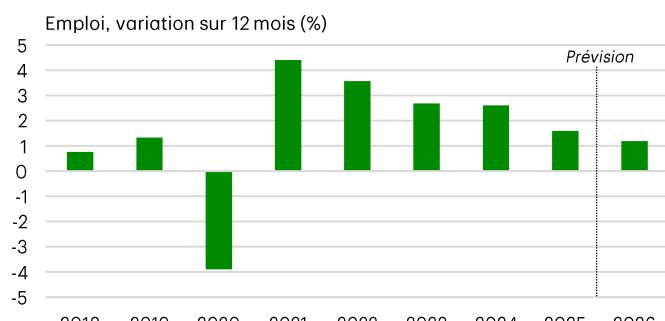
Source : SCHL, Statistique Canada, ACI et Services économiques TD.

Graphique 5 : Des conditions convenables en matière d'abordabilité soutiennent les prix en Saskatchewan



Source : SCHL, Statistique Canada, ACI et Services économiques TD.

Graphique 6 : Le ralentissement de la croissance de l'emploi devrait peser sur le marché de l'habitation du Manitoba



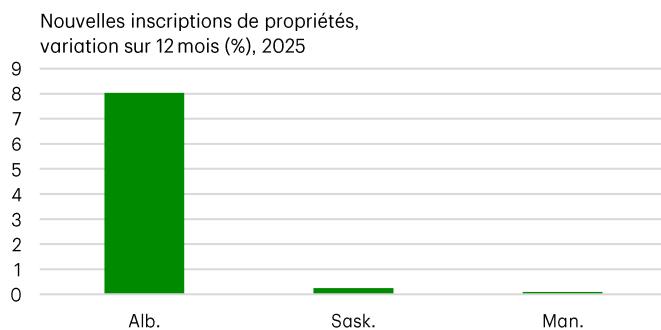
Source : Statistique Canada et Services économiques TD.

l'économie de la Saskatchewan devrait ralentir, mais surpasser celle du Canada encore une fois cette année, nous croyons que la croissance des prix des propriétés ralentira, mais restera solide en Saskatchewan.

Malgré les difficultés économiques du Manitoba pendant la guerre commerciale, la province est tout de même parvenue à afficher une croissance convenable de l'emploi, soutenue par les secteurs de production de biens autres que le secteur manufacturier. Cela a contribué à favoriser la confiance et la demande de logements, même si l'abordabilité s'est détériorée. Par ailleurs, l'offre sur le marché de la revente demeure faible, ce qui maintient les marchés serrés. Par conséquent, la croissance des prix des logements a été solide. Comme les marchés de l'emploi devraient céder une partie de leurs gains de l'an dernier (graphique 6) et que l'offre devrait augmenter un peu en raison des hausses des évaluations passées, nous estimons que la croissance trimestrielle des prix ralentira cette année. Toutefois, en raison d'un point de départ serré et du dynamisme en ce début de 2026, la croissance annuelle moyenne des prix devrait demeurer solide.

Le marché de l'habitation de l'Alberta diffère de celui des autres provinces des Prairies en ce sens qu'il est plus équilibré. Par conséquent, la croissance des prix a été plus faible, en raison du ralentissement des gains à Calgary, alors qu'une hausse a été observée à Edmonton. Les ventes de propriétés ont reculé par rapport à leurs sommets de 2023-2024, plombées par l'incertitude économique et une certaine détérioration de l'abordabilité. De plus, la migration interpro-

Graphique 7 : L'augmentation de l'offre a équilibré le marché de l'Alberta plus que les autres régions des Prairies



Source : ACI et Services économiques TD.

vinciale (bien qu'elle soit encore relativement forte) s'est atténuée par rapport à son sommet de 2023. Cela devrait avoir un impact sur la demande de propriétés, en supposant que les Canadiens qui viennent s'établir en Alberta à partir d'endroits comme l'Ontario et la Colombie-Britannique le font en raison de l'abordabilité intéressante. Toutefois, le facteur qui distingue vraiment l'Alberta des autres provinces des Prairies est l'augmentation plus marquée des inscriptions (graphique 7), les vendeurs réagissant à ce qui était autrefois le marché de l'habitation le plus effervescent au pays, probablement grâce à une augmentation massive du nombre de nouveaux logements construits au cours des dernières années.

Ces conditions plus équilibrées entre l'offre et la demande, conjuguées au ralentissement de la croissance de l'emploi (mais qui demeure positive) et à la baisse de la croissance de la population, laissent entrevoir une croissance des prix semblable à la tendance en Alberta en 2026. En particulier, nous nous attendons à ce que les prix du pétrole stagnent cette année à des niveaux observés pour la dernière fois durant la pandémie. Cela devrait limiter les gains du PIB nominal, du revenu des ménages et des prix des propriétés.

Des conditions souples devraient plafonner la croissance des prix en Ontario

Le marché de l'habitation de l'Ontario est le plus faible au Canada, les prix moyens des propriétés ayant enregistré la baisse la plus prononcée de toutes les régions du pays l'an dernier. Cela a prolongé la période de sous-performance de l'Ontario par rapport au reste du Canada, qui dure depuis 2023. En 2025, la demande a souffert de l'incertitude économique et de la faiblesse du marché de l'emploi. En outre, l'abordabilité est demeurée limitée pour les logements au sol (individuels/jumelés/en rangée). Le délaissement soutenu des propriétés par les investisseurs a eu des répercussions sur l'activité dans la région du Grand Toronto, où les ventes et les prix ont été beaucoup plus faibles que dans le reste de la province (graphique 8).

Bien que la demande ait été faible l'an dernier, l'offre a augmenté, les investisseurs ayant inscrit leurs propriétés (en particulier dans la région du Grand Toronto), en raison des coûts de possession élevés, de la difficulté

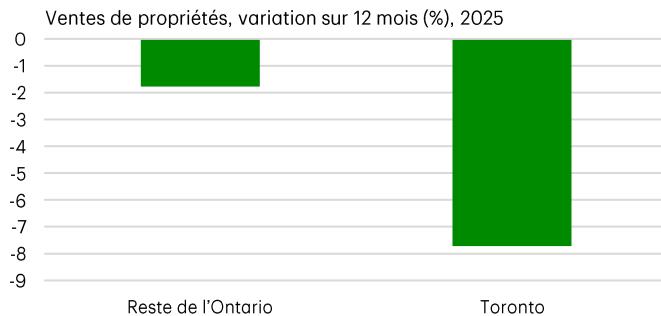
à conclure des transactions sur des propriétés dont les prêts ont été préapprouvés à des taux d'intérêt très bas datant de la pandémie, et de l'attrait réduit des actifs immobiliers imputable à la baisse des prix et des loyers. Dans ce contexte, l'équilibre entre l'offre et la demande favorisait fortement les acheteurs en ce début d'année.

En raison des conditions souples, la croissance des prix devrait rester négative, en moyenne, au premier semestre de 2026 (graphique 9). Par la suite, nous pensons qu'elle passera en territoire positif grâce à la demande accumulée importante. En effet, les ventes de propriétés par habitant étaient inférieures d'environ 25 % aux moyennes à long terme en Ontario en décembre dernier. Bien qu'il ne s'agisse pas d'une panacée, l'amélioration spectaculaire de l'abordabilité des copropriétés dans la région du Grand Toronto devrait également contribuer à stimuler une demande modeste sur le marché de la revente. Il est à noter qu'en décembre 2025, les prix de référence des copropriétés dans la région du Grand Toronto avaient chuté près de leur niveau d'avant la pandémie, en raison de neuf trimestres consécutifs de baisse des prix. Nous avons observé certains signes indiquant que cette dynamique pourrait soutenir la demande, la croissance sur 12 mois des reventes de copropriétés dans la région du Grand Toronto étant devenue positive au troisième trimestre de l'an dernier.

Au Québec, l'activité est soutenue

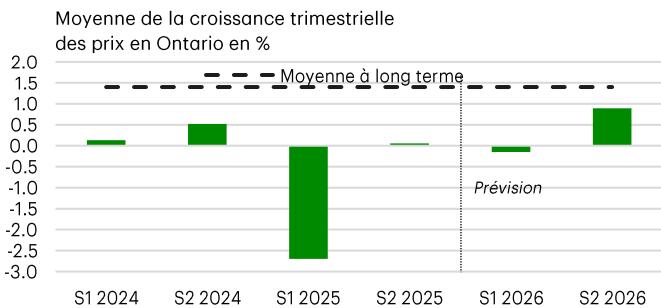
Les ventes de propriétés ont fortement augmenté au Québec l'an dernier, grâce à la croissance de l'emploi et du revenu. De plus, certaines mesures indiquent que la confiance des consommateurs a été relativement élevée dans la province, ce qui est une surprise compte tenu de son exposition à la guerre commerciale (graphique 10). Les taux d'épargne des ménages sont également élevés, ce qui pourrait offrir une certaine marge de manœuvre pour les mises de fonds. En outre, bien que le nombre de nouveaux logements achevés ait augmenté au cours des dernières années, ceux-ci ont été en grande partie construits expressément pour la location, le nombre de logements achevés destinés à l'achat étant beaucoup plus faible. Ces facteurs ont maintenu un équilibre serré entre l'offre et la demande,

Graphique 8 : La faiblesse du marché de Toronto plombe le marché de l'Ontario dans son ensemble



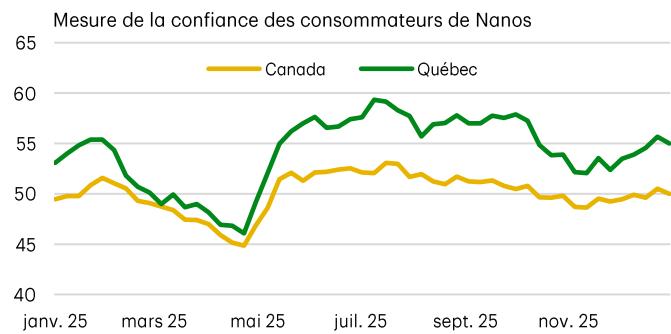
Source: ACI et Services économiques TD.

Graphique 9 : Les conditions souples devraient contenir la croissance des prix en Ontario en 2026



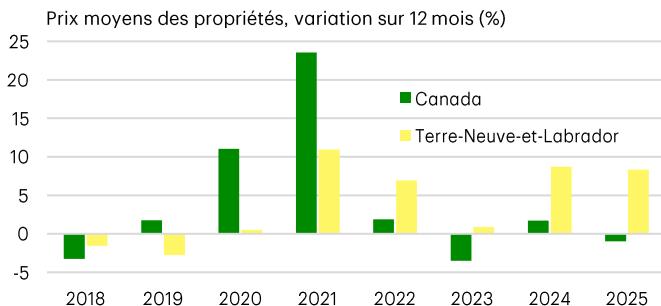
Source : ACI et Services économiques TD.

Graphique 10 : La demande de logements au Québec est soutenue par des consommateurs relativement confiants



Source : Nanos Research, Bloomberg et Services économiques TD.

Graphique 11 : Le marché de l'habitation en surchauffe de Terre-Neuve-et-Labrador surpassé considérablement celui du Canada



Source : ACI et Services économiques TD.

ce qui a soutenu une hausse énorme des prix. En effet, après une période stable en 2023, les prix des propriétés ont bondi d'environ 15%.

Ces hausses de prix ont détérioré l'abordabilité. De plus, comme l'économie devrait encore afficher une faible performance en 2026, nous prévoyons un ralentissement important de la croissance de l'emploi. Par ailleurs, les ventes par habitant sont supérieures de 15% aux moyennes à long terme au Québec, ce qui indique une certaine marge de baisse pour l'activité. Par conséquent, nous estimons que la croissance des ventes devrait considérablement diminuer cette année dans la province. Parallèlement, l'offre sur le marché de la revente devrait augmenter légèrement grâce aux hausses de prix enregistrées par le passé. Même si des conditions serrées devraient maintenir la croissance des prix à un niveau soutenu au début de 2026, nous estimons que ces facteurs la feront baisser sous sa moyenne à long terme à mesure que l'année progressera.

Les prix des propriétés sont historiquement élevés dans la région de l'Atlantique

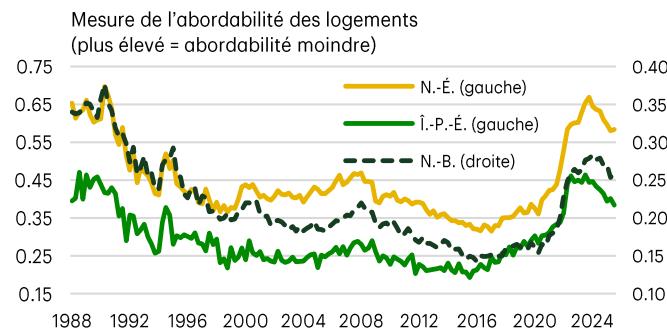
Le marché de l'habitation de Terre-Neuve-et-Labrador a inscrit un rendement remarquable, en ce sens que la croissance des prix de la province l'an dernier a surpassé celle du Canada avec l'écart le plus important depuis la crise financière mondiale (graphique 11). En effet, Terre-Neuve-et-Labrador a affiché une croissance des prix frisant les deux chiffres l'an dernier pour une deuxième année consécutive. La vigueur des ventes a favorisé cette tendance, elle-même soutenue

par une croissance économique robuste et une abordabilité favorable. De plus, Terre-Neuve-et-Labrador a évité les pires répercussions de la guerre commerciale, la majeure partie de ses plus importantes exportations (pétrole) étant destinées à l'Europe. Par ailleurs, les nouvelles inscriptions ont été stables, potentiellement limitées par une population relativement âgée, qui a tendance à moins déménager, laissant les marchés tendus en ce début de 2026.

Cette année, la croissance des prix des propriétés devrait ralentir, tout comme les ventes de propriétés, alors que la croissance économique fléchit et que la province connaît une deuxième année consécutive de pertes nettes d'emplois. Néanmoins, l'équilibre serré entre l'offre et la demande à court terme et l'abordabilité très favorable devraient maintenir la croissance trimestrielle des prix au-dessus de la tendance.

Bien que le marché de Terre-Neuve-et-Labrador soit le plus serré de son histoire parmi toutes les provinces de l'Atlantique, l'équilibre du marché de l'Île-du-Prince-Édouard est proche des normes à long terme. En effet, son marché se normalise depuis deux ans par rapport à un contexte plus serré. Cela s'explique par un taux de rotation soutenu par une économie saine, les inscriptions ayant augmenté légèrement plus rapidement que les solides ventes des dernières années. Dans cette optique, nous prévoyons une hausse tendancielle des prix moyens des propriétés à l'Île-du-Prince-Édouard cette année. En particulier, cela reflète en bonne partie la croissance ferme des prix au début de 2026, des gains

Graphique 12 : La détérioration de l'abordabilité devrait limiter la croissance des prix dans la région de l'Atlantique



Source : ACI, SCHL, Statistique Canada et Services économiques TD.

trimestriels inférieurs à la moyenne étant attendus par la suite en raison de la détérioration de l'abordabilité à laquelle l'Île-du-Prince-Édouard a été confrontée (graphique 12). La croissance démographique ralentit considérablement sur l'Île, mais cela est en grande partie attribuable aux résidents non permanents qui ont de faibles taux d'accession à la propriété, de sorte que l'impact direct sur la demande de propriétés devrait être limité.

La croissance des inscriptions qui a surpassé celle des ventes a également contribué à assouplir un peu les marchés en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick en 2025. Toutefois, l'équilibre entre l'offre et la demande est toujours favorable aux vendeurs, et c'est pourquoi nous nous attendons à de solides hausses de prix à court terme dans les deux marchés. Toutefois, la migration interprovinciale a ralenti et l'abordabilité s'est détériorée (les prix des propriétés étaient supérieurs d'environ 90 % aux niveaux d'avant la pandémie dans les deux marchés en décembre 2025). Ces forces devraient freiner les hausses de prix au-delà du très court terme.

Annexe

Perspectives à l'égard des ventes et des prix des propriétés						
Provinces	Croissance annuelle moyenne (%)			Prix des propriétés		
	2025	2026P	2027P	2025	2026P	2027P
Échelle nationale	-1.9	9.3	8.2	-1.0	4.1	4.4
Terre-Neuve-et-Labrador	7.9	1.7	4.5	8.3	3.7	3.0
Île-du-Prince-Édouard	5.9	4.0	3.9	2.5	5.1	3.5
Nouvelle-Écosse	-0.1	6.7	7.9	5.5	4.5	3.6
Nouveau-Brunswick	4.0	6.3	3.0	5.6	4.9	4.2
Québec	7.8	4.1	1.0	8.2	6.9	4.4
Ontario	-4.2	13.0	10.1	-3.5	0.6	3.2
Manitoba	4.0	2.8	4.0	5.5	6.3	4.3
Saskatchewan	0.8	8.4	5.4	8.6	5.2	5.1
Alberta	-7.7	5.9	10.7	3.9	4.4	4.3
Colombie-Britannique	-5.7	15.1	13.0	-2.7	3.6	3.4

Source : ACI, SCHL, Services économiques TD. Prévisions des Services économiques TD en date de décembre 2025.

Note de fin

1. Il convient de noter que les données actualisées sur l'activité des investisseurs en Colombie-Britannique sont rares.

Avis de non-responsabilité

Le présent rapport est fourni par les Services économiques TD. Il est produit à des fins informatives et éducatives seulement à la date de rédaction, et peut ne pas convenir à d'autres fins. Les points de vue et les opinions qui y sont exprimés peuvent changer en tout temps selon les conditions du marché ou autres, et les prévisions peuvent ne pas se réaliser. Ce rapport ne doit pas servir de source de conseils ou de recommandations de placement, ne constitue pas une sollicitation d'achat ou de vente de titres, et ne doit pas être considéré comme une source de conseils juridiques, fiscaux ou de placement précis. Il ne vise pas à communiquer des renseignements importants sur les affaires du Groupe Banque TD, et les membres des Services économiques TD ne sont pas des porte-parole du Groupe Banque TD en ce qui concerne les affaires de celui-ci. L'information contenue dans ce rapport provient de sources jugées fiables, mais son exactitude et son exhaustivité ne sont pas garanties. De plus, ce rapport contient des analyses et des opinions portant sur l'économie, notamment au sujet du rendement économique et financier à venir. Par ailleurs, ces analyses et opinions reposent sur certaines hypothèses et d'autres facteurs, et sont sujettes à des risques et à des incertitudes intrinsèques. Les résultats réels pourraient être très différents. La Banque Toronto-Dominion ainsi que ses sociétés affiliées et entités apparentées qui constituent le Groupe Banque TD ne peuvent être tenues responsables des erreurs ou omissions que pourraient contenir l'information, les analyses ou les opinions comprises dans ce rapport, ni des pertes ou dommages subis.