

## Perspectives des marchés provinciaux de l'habitation

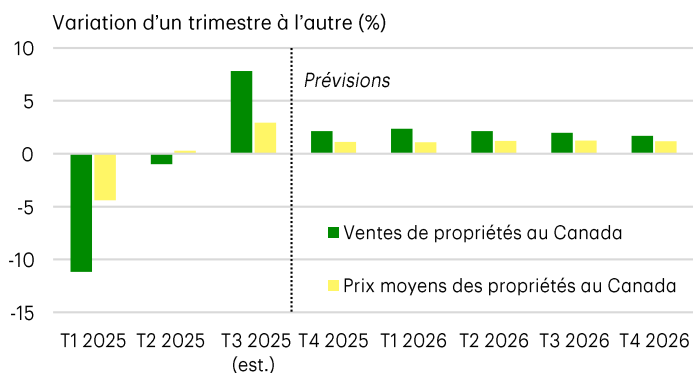
### L'emplacement, plus déterminant que jamais

Rishi Sondhi, économiste | 416-983-8806

2 octobre 2025

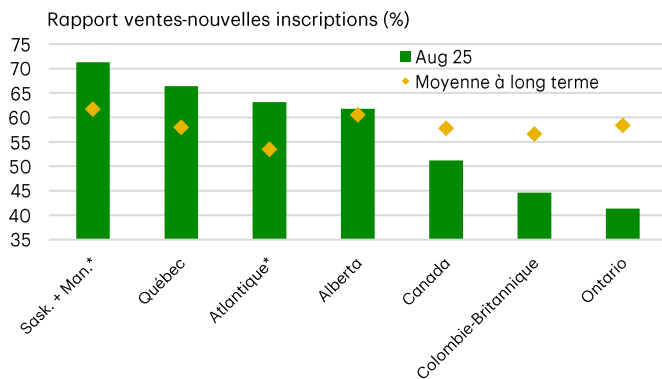
- La croissance des ventes de propriétés au Canada au troisième trimestre s'avère légèrement plus soutenue que ce que nous avions prévu en juin. Cela indique que la demande accumulée plus tôt dans l'année (dans un contexte d'incertitude sans précédent) s'est matérialisée plus fortement que prévu. Cette constatation est mise en évidence par les surprises à la hausse observées en Colombie-Britannique et en Ontario, où la demande accumulée est la plus importante. Toutefois, ce rendement supérieur des ventes au Canada signifie que les gains futurs n'auront pas à être aussi solides pour demeurer conformes aux niveaux de ventes soutenus par les données démographiques. Par conséquent, nous avons revu à la baisse la croissance trimestrielle des ventes au quatrième trimestre de 2025 et pour la majeure partie de 2026 (graphique 1).
- Nos prévisions de croissance des ventes à la baisse reflètent une reprise graduelle bien que modeste du marché de l'habitation. Une légère baisse des taux d'intérêt de la Banque du Canada (BdC) et le retour continu de la demande accumulée constituent des facteurs à court terme susceptibles d'expliquer cette dynamique. En 2026, l'amélioration du marché de l'emploi au Canada devrait soutenir l'activité (voir la mise à jour des tableaux de prévisions économiques et relatives aux taux d'intérêt [ici](#)).
- Tout comme les ventes, la croissance du prix moyen des propriétés au Canada a été plus forte que prévu au troisième trimestre. Les prix moyens des propriétés sont stimulés lorsque les unités plus chères se vendent mieux que les unités plus abordables. La forte croissance des ventes sur les marchés coûteux de la Colombie-Britannique et de l'Ontario, et les excellents chiffres des propriétés plus chères sur ces marchés, ont fait grimper les prix d'opération moyens à l'échelle nationale. Nous estimons que ces « effets de composition » se maintiendront jusqu'à la fin de 2025 et, en conséquence, nous avons revu à la hausse nos prévisions à court terme du prix moyen des propriétés au Canada. Pour 2026, nous avons légèrement revu à la baisse la croissance moyenne trimestrielle des prix au Canada, principalement en raison d'une progression des ventes moins marquée. Néanmoins, l'augmentation de 5 % prévue pour l'an prochain est saine et conforme à un marché national qui devrait globalement demeurer équilibré.

**Graphique 1 : Reprise progressive en vue pour le marché canadien de l'habitation**



Source : ACI, Services économiques TD.

**Graphique 2 : Des conditions de logement solides, sauf en Colombie-Britannique et en Ontario**



Source : ACl, Services économiques TD. \* = moyenne simple

## Prairies

- La Saskatchewan semble être devenue le marché de l'habitation le plus dynamique au Canada cette année, avec une croissance annuelle des prix de plus de 10% au cours de quatre des huit derniers mois. La croissance solide de l'emploi contribue à soutenir les revenus ainsi que la demande de logements dans la province, et nous nous attendons à ce que l'économie provinciale continue à afficher des résultats supérieurs à la moyenne tout au long de l'horizon de prévision (voir les prévisions économiques provinciales mises à jour [ici](#)). Parallèlement, l'abordabilité demeure relativement satisfaisante, malgré la récente croissance des prix, et les inscriptions sont toujours inférieures à leur moyenne à long terme. Par conséquent, les marchés sont très serrés (graphique 2), ce qui laisse entrevoir de solides croissances de prix en 2026. Toutefois, après les très bons chiffres de 2025, l'embauche devrait ralentir en 2026, ce qui freinera quelque peu la croissance des prix au fil de l'année.
- Les mêmes facteurs qu'en Saskatchewan (à savoir une croissance soutenue de l'emploi et de la population et un faible nombre d'inscriptions) contribuent à une solide croissance des prix au Manitoba. Depuis le début de 2025, la croissance moyenne sur 12 mois des prix a été de 7 % en moyenne. Des conditions serrées devraient soutenir des hausses saines à court terme. Toutefois, comme la croissance économique et de l'emploi devrait rester faible l'année pro-

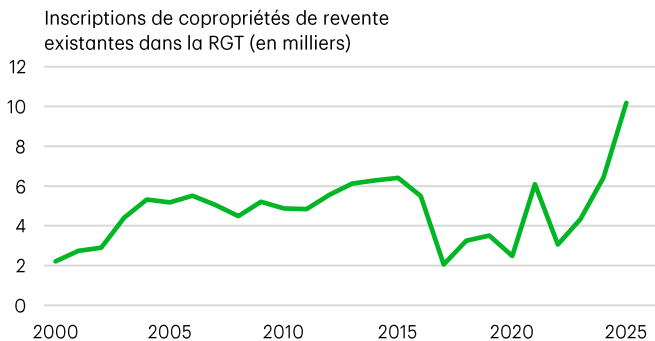
chaine, les hausses de prix devraient ralentir pour s'établir à un niveau inférieur à la tendance au second semestre de 2026.

- La dynamique du marché de l'habitation est différente en Alberta, où le marché est rapidement passé d'ultra-serré à équilibré. Les ventes ont chuté en raison de l'incertitude ambiante et d'un ralentissement de la croissance démographique, jusqu'alors effrénée. Les inscriptions ont également dépassé leur moyenne à long terme, les vendeurs profitant de ce qui était encore récemment le marché immobilier le plus dynamique du Canada. Néanmoins, ces mêmes vendeurs sont désormais confrontés à une concurrence accrue du fait de l'augmentation du nombre d'inscriptions de propriétés et de la faiblesse de la demande, ce qui a eu pour effet de ralentir la croissance des prix. Dans les faits, une certaine accalmie des pressions sur les prix est probablement la bienvenue, étant donné que leur progression atteignait encore des taux annuels à deux chiffres à la fin de 2024. Ce point de départ plus équilibré soutient notre prévision d'une progression des prix conforme à la tendance à l'avenir.

## Québec et région de l'Atlantique

- Malgré la détérioration du contexte économique et l'érosion de l'abordabilité, le marché de l'habitation du Québec s'est montré étonnamment résilient. Les ventes n'ont que légèrement reculé par rapport à leur niveau solide de 2024, malgré la forte incertitude observée en début d'année, et ont dépassé en août leur moyenne à long terme par habitant de près de 30 %. Dans le même temps, une certaine durabilité sur le marché de l'emploi au Québec a limité la pression à la hausse sur les inscriptions, ce qui a maintenu un équilibre serré entre l'offre et la demande. Ces conditions serrées devraient maintenir une croissance robuste des prix à court terme, même si nous prévoyons un ralentissement de la croissance trimestrielle des prix au Québec au cours du second semestre de l'année prochaine. En effet, l'exposition accrue du Québec à la guerre commerciale entre le Canada et les États-Unis laisse entrevoir une certaine détérioration du marché de l'emploi.

**Graphique 3 : L'abondance de copropriétés pourrait entraîner d'autres baisses de prix**



Source : ACI et Services économiques TD.

- Les marchés de l'habitation de la région de l'Atlantique présentent certaines caractéristiques communes, notamment des conditions globalement serrées avec une offre limitée et une détérioration significative de l'abordabilité dans le monde de l'après-pandémie. En revanche, les ventes demeurent relativement soutenues à l'Île-du-Prince-Édouard et à Terre-Neuve-et-Labrador. On parle rarement de cette dernière province en ce qui a trait au marché de l'habitation, mais il convient de noter que la croissance des prix sur 12 mois avoisine les 10 % et que, contrairement à d'autres régions, l'abordabilité demeure dans les normes habituelles (ce qui soutient le niveau élevé des ventes). La forte croissance démographique a probablement été un facteur commun déterminant qui a soutenu la solide croissance des prix dans la région de l'Atlantique ces dernières années (à noter qu'en août, les prix des propriétés en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick se situaient entre 80 % et 90 % au-dessus de leur niveau d'avant la pandémie). De plus, en raison du ralentissement rapide de la croissance démographique dans toute la région, nous prévoyons un ralentissement de la croissance des prix, laquelle devrait se situer en dessous de la tendance dans la majeure partie de la région de l'Atlantique en 2026. Terre-Neuve-et-Labrador est une exception, car la province peut probablement maintenir une croissance des prix supérieure à la moyenne un peu plus longtemps, compte tenu de son point de départ très serré.

## Colombie-Britannique et Ontario

- La Colombie-Britannique et l'Ontario demeurent les marchés de l'habitation les plus en berne du pays et sont les deux seules provinces qui devraient connaître une baisse des prix cette année. Avec des inscriptions supérieures à leurs moyennes à long terme, les acheteurs ont l'embarras du choix, ce qui leur confère un avantage dans les négociations (graphique 2). Par conséquent, la croissance des prix devrait demeurer faible pendant la majeure partie de 2026, même si les ventes sont soutenues par le retour de la demande accumulée, l'offre abondante pour les acheteurs et l'amélioration du marché de l'emploi. Le marché des copropriétés dans la région du Grand Toronto (RGT) demeure fragile, même si les ventes montrent une légère amélioration. Les inscriptions restent très élevées (graphique 3) et d'autres concessions sur les prix devront probablement être faites avant que le marché retrouve un certain équilibre. La baisse marquée des constructions de copropriétés, conjuguée à une amélioration de l'abordabilité attribuable à la baisse des prix dans ce segment, favorise également un retour à l'équilibre. En fait, les croissances de prix enregistrées pendant la pandémie de COVID-19 sur le marché des copropriétés de la RGT se sont pratiquement évaporées.
- Les risques associés aux prévisions portent notamment sur la possibilité que la croissance des ventes à court terme soit plus faible que prévu si les ménages prennent davantage leur temps après une activité soutenue au troisième trimestre. La vague de renouvellements de prêts hypothécaires pourrait exercer une pression à la hausse sur l'offre si les investisseurs ne peuvent pas composer avec la hausse des taux et se voient ainsi contraints de vendre. Les prochaines négociations de l'Accord Canada-États-Unis-Mexique (ACEUM) sont également importantes pour l'économie et, par extension, pour le marché de l'habitation. L'aspect positif est que nous sous-estimons peut-être l'ampleur de la demande accumulée et la vitesse à laquelle elle réapparaît. Il ne faut pas non plus oublier que le secteur de l'immobilier a déjà eu tendance à surprendre positivement les attentes par le passé.

## Annexe

| Perspectives à l'égard des ventes et des prix des propriétés |                      |       |       |                     |       |       |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|-------|-------|---------------------|-------|-------|
| <i>Croissance annuelle moyenne (%)</i>                       |                      |       |       |                     |       |       |
| Provinces                                                    | Ventes de propriétés |       |       | Prix des propriétés |       |       |
|                                                              | 2025P                | 2026P | 2027P | 2025P               | 2026P | 2027F |
| <b>Échelle nationale</b>                                     | -1.0                 | 10.9  | 6.5   | -0.7                | 5.4   | 4.9   |
| Terre-Neuve-et-Labrador                                      | 6.7                  | 3.9   | 3.3   | 7.6                 | 3.6   | 3.0   |
| Île-du-Prince-Édouard                                        | 6.6                  | 4.2   | 2.3   | 3.0                 | 5.4   | 3.5   |
| Nouvelle-Écosse                                              | 0.7                  | 9.1   | 5.9   | 5.0                 | 5.3   | 3.6   |
| Nouveau-Brunswick                                            | 1.7                  | 6.3   | 2.4   | 6.7                 | 5.5   | 4.2   |
| Québec                                                       | 9.2                  | 2.6   | 0.8   | 8.3                 | 5.9   | 4.3   |
| Ontario                                                      | -4.0                 | 15.2  | 8.4   | -3.0                | 3.1   | 4.4   |
| Manitoba                                                     | 2.7                  | 4.5   | 3.3   | 7.0                 | 5.3   | 4.3   |
| Saskatchewan                                                 | 0.7                  | 7.2   | 6.3   | 9.3                 | 6.5   | 5.1   |
| Alberta                                                      | -5.6                 | 9.5   | 7.0   | 3.5                 | 3.6   | 4.3   |
| Colombie-Britannique                                         | -4.2                 | 18.2  | 10.4  | -3.1                | 3.5   | 3.6   |

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

## 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.