POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

L'amélioration de l'abordabilité sur le marché locatif sera lente

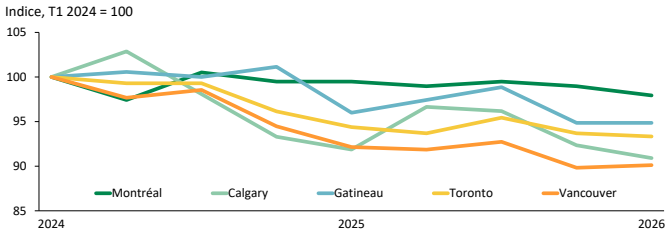
Par Maëlle Boulais-Préseault, économiste senior

Après la période des déménagements au Québec, l'abordabilité du marché locatif demeure au cœur des préoccupations de nombreux ménages. Malgré certains signes d'assouplissement observés ailleurs au pays, les loyers continuent d'augmenter à un rythme relativement soutenu au Québec. Dans la région métropolitaine de Montréal, notamment, les loyers demandés diminuent moins rapidement que dans plusieurs autres grands marchés canadiens (graphique 1).

Graphique 1

Les loyers des logements disponibles sur le marché diminuent, mais moins à Montréal qu'ailleurs au Canada

Prix des loyers demandés – RMR



RMR : région métropolitaine de recensement

Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Pourtant, l'offre de logements locatifs n'a cessé de croître au cours des dernières années. Cette augmentation a contribué à une remontée graduelle du taux d'inoccupation, au point où certains segments du marché montréalais sont désormais en situation de rééquilibrage. En théorie, une offre plus abondante devrait contribuer à réduire la pression sur les loyers et améliorer l'abordabilité.

Or, cette amélioration tarde à se matérialiser. La raison est que les logements nouvellement construits affichent généralement des loyers beaucoup plus élevés que ceux du parc existant. La forte hausse des coûts de construction observée depuis la pandémie a considérablement augmenté les seuils de rentabilité des projets locatifs, forçant les promoteurs à viser une clientèle capable d'assumer des loyers nettement supérieurs à la moyenne du marché. En conséquence, l'augmentation de l'offre ne répond pas nécessairement aux besoins des ménages qui subissent le plus fortement les enjeux d'abordabilité.

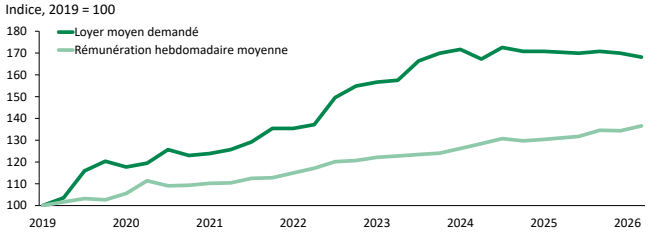
Mise en situation : détérioration de l'abordabilité locative

Depuis plus de cinq ans, la croissance des loyers au Québec dépasse celle des revenus des ménages (graphique 2). En conséquence, la part du revenu consacrée au logement locatif augmente graduellement, ce qui exerce une pression croissante sur les budgets des ménages (graphique 3).

Graphique 2

Malgré un ralentissement dans la croissance des loyers, leur augmentation depuis 2019 surpasse celle des salaires

Loyer dans la RMR de Montréal et salaire au Québec



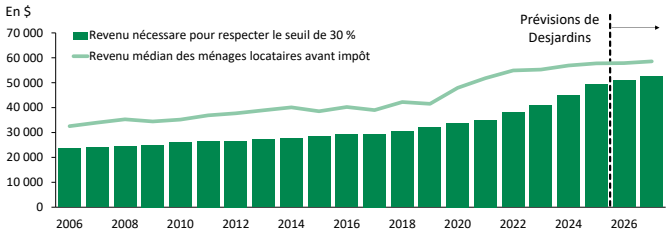
RMR : région métropolitaine de recensement

Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Graphique 3

L'abordabilité des logements locatifs s'est détériorée au Québec dans les dernières années

Revenu médian des locataires et revenu nécessaire pour respecter le seuil de 30 %



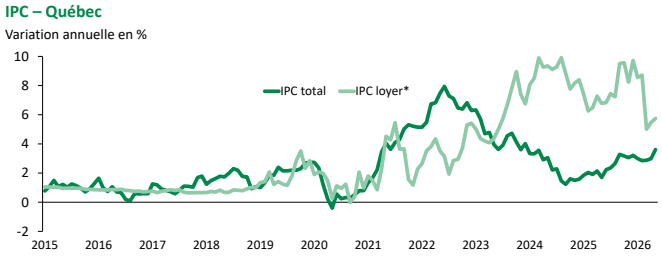
Société canadienne d'hypothèques et d logement et Desjardins, Études économiques

Desjardins, Études économiques : 514 281-2336 ou 1 866 866-7000, poste 5552336 • desjardins.economie@desjardins.com • desjardins.com/economie

NOTE AUX LECTEURS : Pour respecter l'usage recommandé par l'Office québécois de la langue française (OQLF), nous employons dans les textes et les tableaux les symboles k, M et G pour désigner respectivement les milliers, les millions et les milliards. **MISE EN GARDE :** Ce document s'appuie sur des informations publiques, obtenues de sources jugées fiables. Le Mouvement Desjardins ne garantit d'aucune manière que ces informations sont exactes ou complètes. Ce document est communiqué à titre informatif uniquement et ne constitue pas une offre ou une sollicitation d'achat ou de vente. En aucun cas, il ne peut être considéré comme un engagement du Mouvement Desjardins et celui-ci n'est pas responsable des conséquences d'une quelconque décision prise à partir des renseignements contenus dans le présent document. Les prix et les taux présentés sont indicatifs seulement parce qu'ils peuvent varier en tout temps, en fonction des conditions de marchés. Les rendements passés ne garantissent pas les performances futures, et les Études économiques n'assument aucune prestation de conseil en matière d'investissement. Les opinions et les prévisions figurant dans le document sont, sauf indication contraire, celles des auteurs et ne représentent pas la position officielle du Mouvement Desjardins. Copyright © 2026, Mouvement Desjardins. Tous droits réservés.

Cette détérioration de l'abordabilité se reflète également dans l'évolution récente des prix. Depuis 2023, l'inflation des loyers progresse à un rythme nettement supérieur à l'inflation globale (graphique 4). Cette hausse est attribuable à la fois aux loyers des nouveaux logements, généralement affichés à des prix plus élevés, et aux augmentations observées dans le parc locatif existant. À cet égard, le Tribunal administratif du logement (TAL) suggérait des ajustements pouvant atteindre 5,9 % en 2025 et 3,1 % en 2026 pour certains logements.

Graphique 4
L'inflation des loyers est plus forte que l'inflation totale



IPC : indice des prix à la consommation; * IPC de la catégorie loyer dans la composante indice des prix des logements.

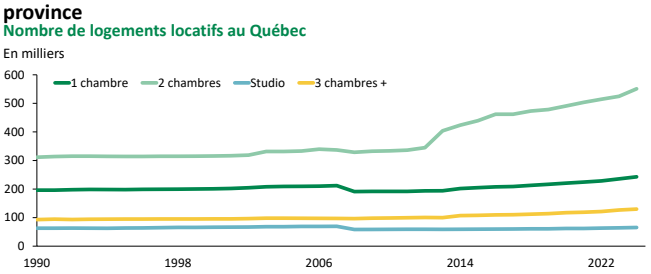
Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Ces tendances contribuent à alimenter les préoccupations entourant la crise d'abordabilité du marché locatif québécois. En effet, même lorsque les loyers demandés pour les nouvelles unités commencent à se stabiliser ou à diminuer, les locataires déjà en place continuent généralement d'être confrontés à des hausses annuelles. Le loyer moyen a d'ailleurs augmenté de 10,1 % au Québec en 2025. Il importe ainsi de distinguer les loyers demandés du loyer moyen. Les premiers correspondent aux prix affichés pour les logements vacants offerts sur le marché, tandis que le second reflète les loyers effectivement payés par l'ensemble des locataires, y compris ceux qui occupent le même logement depuis plusieurs années. L'ajustement des conditions du marché locatif neuf se transmet souvent lentement au parc locatif existant, ce qui retarde l'amélioration de l'abordabilité pour une grande partie des locataires.

Forte hausse de l'offre dans les dernières années

L'offre de logements a fortement augmenté au cours des dernières années, en réponse à une croissance soutenue de la demande (graphique 5). Celle-ci a notamment été alimentée par une forte immigration, une croissance rapide de la population adulte et une augmentation du nombre de ménages. La détérioration de l'abordabilité observée depuis la pandémie résulte autant d'une croissance exceptionnelle de la demande que d'un déficit d'offre persistant, malgré la construction récente.

Graphique 5
Les appartements de deux chambres sont les plus nombreux dans la province



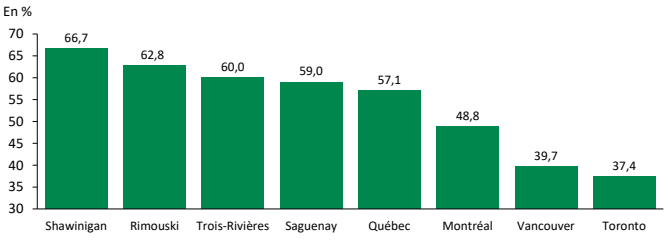
Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Les changements démographiques ont contribué à accroître les besoins en logement. Le vieillissement de la population, combiné à une hausse du nombre de personnes vivant seules, entraîne une augmentation du nombre de logements requis pour loger la population. Dans ce contexte, l'enjeu ne se limite pas au volume de logements construits, mais aussi au type. La demande pour des logements abordables continue de croître rapidement, de sorte qu'une augmentation de l'offre, qui se retrouve généralement dans le haut de gamme, ne se traduit pas nécessairement par une amélioration immédiate de l'abordabilité. Le défi réside donc autant dans l'adéquation entre l'offre et les besoins des ménages que dans le nombre total d'unités mises en marché.

Différences pour les personnes vivant seules

Le marché locatif québécois est constitué en grande partie de ménages d'une seule personne. Au Québec, ceux-ci représentent 52 % des ménages locataires alors que leur importance relative dans la population totale n'est que de 35 %. Cette proportion tend toutefois à être plus faible dans les marchés où l'abordabilité est la plus basse, ce qui peut refléter la difficulté grandissante pour plusieurs personnes seules d'accéder à un logement correspondant à leur capacité financière (graphique 6).

Graphique 6
Plus de gens habitent seuls dans les villes les plus abordables

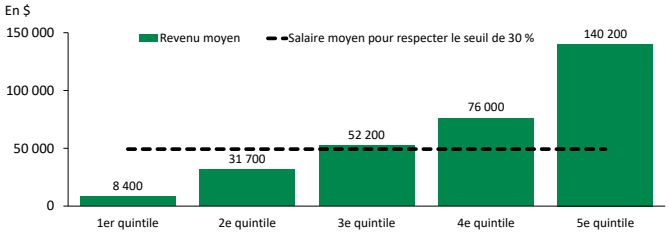


Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Les défis d'abordabilité sont en effet particulièrement marqués pour cette catégorie de ménages. En utilisant le seuil généralement reconnu selon lequel les dépenses de logement ne devraient pas excéder 30 % du revenu brut, un ménage doit disposer d'un revenu annuel d'environ 49 300 $ pour assumer un logement dont le loyer correspond à la moyenne québécoise. Pour une personne vivant seule, ce revenu doit être généré par un seul individu. Or, le revenu médian d'une personne au Québec est d'environ 40 600 $.

Selon les données du Recensement de 2021, près du quart des ménages locataires québécois consacraient déjà plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement. Compte tenu de la forte croissance des loyers observée depuis, cette proportion a vraisemblablement augmenté et pourrait être encore plus élevée lors du prochain recensement. D'ailleurs, l'analyse par quintile de revenu montre qu'un logement locatif au loyer moyen n'est considéré comme abordable pour une personne seule que dans les trois quintiles supérieurs de revenu (graphique 7). Les ménages à plus faible revenu demeurent donc particulièrement vulnérables aux hausses de loyer.

Graphique 7
Le loyer moyen au Québec est considéré comme abordable seulement pour les trois quintiles de revenu supérieurs
Revenu moyen par quintile et revenu respectant le seuil de 30 % au Québec — 2022



Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Différences régionales

La situation de l'abordabilité varie considérablement d'une région à l'autre du Québec. En 2025, les régions de la Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine et du Bas-Saint-Laurent affichaient les loyers moyens les plus faibles de la province, soit respectivement 819 $ et 854 $ par mois, comparativement à une moyenne québécoise de 1 232 $. Ces régions bénéficient donc d'un avantage relatif du point de vue des coûts de logement, bien que les revenus y soient généralement plus faibles.

En effet, certaines municipalités régionales de comté (MRC) demeurent relativement abordables grâce à une combinaison de loyers modérés et de revenus plus élevés. C'est notamment le cas de Caniapiscau, de Minganie et de Sept-Rivières sur la Côte-Nord, où les revenus sont soutenus par la présence d'industries offrant des emplois bien rémunérées. La même situation est observée dans plusieurs territoires de Chaudière-Appalaches, dont Lévis, Beauce-Sartigan et Bellechasse, où des revenus relativement élevés contribuent à maintenir un meilleur niveau d'abordabilité malgré la hausse généralisée des coûts de logement.

À l'opposé, la région métropolitaine de Gatineau ainsi que plusieurs des MRC avoisinantes figurent parmi les territoires où l'effort financier consacré au logement est le plus important. Cette situation s'explique notamment par la proximité d'Ottawa, qui exerce une pression à la hausse sur les loyers, alors que les revenus observés dans plusieurs MRC environnantes demeurent inférieurs à la moyenne québécoise. Le résultat est une part du revenu consacrée au logement plus élevée que dans la plupart des autres régions.

Pourquoi l'offre supplémentaire n'améliore-t-elle pas immédiatement l'abordabilité?

La hausse des coûts de construction maintient les loyers des nouvelles unités à des niveaux élevés

L'augmentation de l'offre résidentielle n'entraîne pas nécessairement une amélioration immédiate de l'abordabilité. Cette réalité est particulièrement visible dans le segment des logements neufs, où les loyers affichés demeurent largement supérieurs à ceux du parc locatif existant.

L'une des principales explications réside dans la forte progression des coûts de construction. Depuis la fin de 2019, l'indice des prix de la construction a bondi de plus de 65 %, soit un rythme nettement supérieur à l'inflation générale, qui s'est établie à 17,2 % sur la même période. Cette hausse reflète non seulement l'augmentation du coût des matériaux, accentuée par les perturbations des chaînes d'approvisionnement et les tensions commerciales avec les États-Unis, mais également celle des coûts de main-d'œuvre. La rareté persistante des travailleurs qualifiés et les récentes renégociations des conventions collectives ont contribué à accroître les coûts salariaux dans l'industrie.

Dans ce contexte, les promoteurs doivent fixer des loyers plus élevés afin de rentabiliser des projets dont les coûts de réalisation sont beaucoup plus importants qu'auparavant. Or, comme une nouvelle hausse des coûts de construction d'environ 7 % est anticipée en 2026, il est peu probable que les loyers des nouveaux logements diminuent de façon importante à court terme.

La demande demeure concentrée dans les logements les plus abordables

Parallèlement, la demande continue de se concentrer dans les segments les plus abordables du marché locatif, soit principalement les logements plus anciens. Cette pression soutenue contribue à une croissance plus rapide des loyers dans

le parc existant, même dans un contexte où un nombre croissant de logements neufs est livré sur le marché.

Cette situation s'explique notamment par l'écart important entre les loyers des nouvelles constructions et ceux des logements existants. Pour plusieurs ménages, les nouvelles unités demeurent tout simplement hors de portée sur le plan financier. La pression concurrentielle reste donc élevée sur les logements plus anciens, qui constituent souvent l'option la plus abordable.

Les besoins des familles sont encore insuffisamment comblés

La composition de l'offre a également évolué au cours des dernières années. Bien que la majorité des nouveaux logements construits comptent deux chambres, leur superficie dépasse rarement 1 000 pieds carrés. Ces logements répondent bien aux besoins des personnes seules ou des couples, mais ils sont souvent moins adaptés aux familles avec enfants.

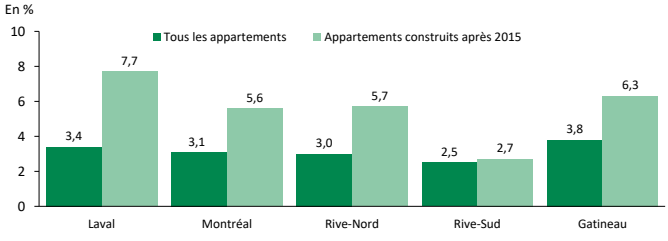
En parallèle, le recul de l'accession à la propriété contribue à maintenir la demande pour les logements locatifs de plus grande taille. Les prix élevés des maisons et les coûts d'emprunt ont repoussé l'achat d'une première propriété pour de nombreux ménages. Il est donc de plus en plus fréquent que des familles restent locataires plus longtemps qu'auparavant. Cette évolution démographique soutient la demande pour les grands logements locatifs, alors même que leur offre demeure relativement limitée.

Alors que la croissance du nombre de personnes seules accroît les besoins en logements, le report de l'accession à la propriété maintient également la demande pour des logements familiaux plus grands. Les pressions s'exercent donc simultanément à plusieurs extrémités du marché.

Un déséquilibre entre l'offre et la demande

Les données sur les taux d'inoccupation illustrent également ce décalage entre l'offre et les besoins des ménages. Le taux d'inoccupation des logements récemment construits a augmenté beaucoup plus rapidement que celui des logements existants (graphique 8). Cette situation suggère que les loyers demandés pour plusieurs nouvelles unités dépassent la capacité de payer d'une partie importante des locataires.

Graphique 8
Les taux d'inoccupation sont en hausse surtout pour les appartements récemment construits
Taux d'inoccupation — 2025

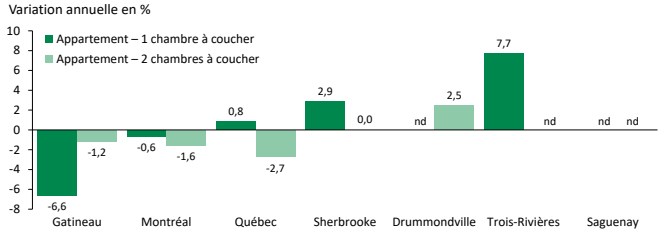


Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Face à cette concurrence accrue, plusieurs propriétaires de logements neufs ont commencé à offrir des incitatifs afin d'attirer les locataires, notamment sous forme de mois gratuits, d'allocations de déménagement ou d'autres avantages promotionnels.

Dans ce contexte, la baisse des loyers observée récemment dans certains marchés ne signifie donc pas nécessairement une amélioration généralisée de l'abordabilité. Elle reflète plutôt un ajustement du segment des logements neufs, où l'offre commence à dépasser la demande (graphique 9). Les tensions demeurent néanmoins importantes dans le parc locatif existant, particulièrement dans les segments les plus abordables et les plus recherchés. En conséquence, l'augmentation de l'offre contribue à rééquilibrer progressivement le marché, mais ses effets sur l'abordabilité globale se manifestent avec un délai et de façon inégale selon les catégories de logements.

Graphique 9
Les loyers des logements disponibles sur le marché continuent de diminuer à Gatineau, à Montréal et à Québec
Prix des loyers demandés au premier trimestre de 2026 – RMR



RMR : région métropolitaine de recensement; nd : non disponible
Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Conséquences économiques

La détérioration de l'abordabilité locative a des répercussions qui dépassent largement le marché du logement. Elle influence les choix résidentiels des ménages, l'épargne, l'accès à la propriété ainsi que le dynamisme économique des régions.

À Montréal, où les loyers sont relativement plus élevés, 48 % des ménages locataires sont composés d'une seule personne. Cette proportion atteint 57 % à Québec, où le marché demeure plus abordable, mais elle diminue à 37 % à Toronto et à 40 % à Vancouver. Cette différence laisse croire que les ménages des marchés les plus coûteux compensent davantage la hausse des loyers par la colocation, ce qui réduit la formation de nouveaux ménages et modifie les choix résidentiels. Toutefois, cette solution est limitée par l'évolution récente de l'offre résidentielle, composée principalement de plus petits appartements, moins propices à la colocation.

L'inabordabilité croissante du marché locatif peut également freiner la formation de nouveaux ménages. Lorsque les logements abordables sont rares, certains jeunes adultes retardent leur départ du domicile familial ou prolongent la cohabitation avec des colocataires ou des membres de leur famille. Cette demande refoulée demeure présente et risque de soutenir les besoins en logement pendant plusieurs années, même dans un contexte de ralentissement de la croissance démographique.

Les loyers élevés ont également des conséquences sur la situation financière des ménages. Une part plus importante du revenu étant consacrée au logement, les capacités d'épargne diminuent, ce qui complique l'accumulation d'une mise de fonds pour l'achat d'une propriété. L'accès à la propriété est ainsi repoussé pour plusieurs ménages, particulièrement chez les jeunes adultes. Cette tendance se reflète d'ailleurs dans la baisse des taux d'accession à la propriété observée au cours des dernières années dans plusieurs régions du Canada.

Cet effort financier accru exerce également une pression sur les dépenses discrétionnaires. Les ménages qui consacrent une plus grande part de leur revenu au logement disposent de moins de ressources pour les loisirs, les biens durables ou les services. À plus grande échelle, cette situation peut freiner la croissance de la consommation et affecter certains secteurs de l'économie.

Les enjeux d'abordabilité ont aussi des implications pour les marchés du travail régionaux. Dans les territoires où les loyers sont particulièrement élevés, la capacité d'attirer et de retenir la main-d'œuvre peut être compromise. Les coûts de logement deviennent alors un obstacle à la mobilité des travailleurs, ce qui peut limiter le développement économique et réduire la vitalité de certains centres urbains.

Enfin, un risque additionnel provient du ralentissement potentiel de l'offre future. La hausse récente des taux d'inoccupation dans les nouvelles constructions réduit la rentabilité de certains projets résidentiels. Devant des perspectives moins favorables, plusieurs promoteurs pourraient choisir de retarder ou d'annuler des projets. Si cette situation se matérialise, la croissance de l'offre locative pourrait ralentir au moment même où les besoins demeurent importants. Les progrès en matière d'abordabilité risqueraient alors d'être freinés par un recul des mises en chantier, retardant davantage le rééquilibrage du marché.

L'amélioration de l'abordabilité sera graduelle

Malgré les défis actuels, plusieurs indicateurs suggèrent que le marché locatif amorce progressivement un rééquilibrage. Les logements récemment construits sont généralement plus petits et plus coûteux que ceux du parc existant, ce qui limite le bassin de locataires capables de les absorber immédiatement. Cette situation se traduit par une hausse des taux d'inoccupation dans le segment des logements neufs.

La concurrence accrue entre les nouvelles constructions commence d'ailleurs à exercer une pression à la baisse sur les loyers demandés dans certains marchés. Cet ajustement devrait se poursuivre graduellement à mesure que l'offre excédentaire est absorbée.

Le mécanisme de rééquilibrage demeure toutefois lent. Lorsque des personnes emménagent dans une nouvelle unité, elles libèrent généralement le logement qu'elles occupaient auparavant. Ce logement devient alors disponible pour un autre ménage qui, à son tour, peut libérer une autre unité. Les effets de la construction neuve se propagent ainsi progressivement à l'ensemble du parc locatif, mais ce processus peut s'échelonner sur plusieurs années avant de se traduire par une amélioration notable de l'abordabilité.

Par ailleurs, le développement de logements véritablement abordables demeure difficile dans le contexte actuel de coûts de construction élevés. Bien que les gouvernements fédéral, provincial et municipaux aient multiplié les mesures visant à accroître l'offre de logements, notamment par l'entremise de programmes d'aide financière, d'incitatifs à la densification et d'initiatives visant à accélérer les approbations de projets, les contraintes financières demeurent importantes pour plusieurs promoteurs. Dans ce contexte, de nombreux projets nécessitent la mise en place de partenariats entre les secteurs public, privé et communautaire afin d'assurer leur viabilité financière. Ces collaborations joueront vraisemblablement un rôle important dans l'amélioration de l'offre destinée aux ménages à revenu faible ou modeste.

À plus long terme, une amélioration durable de l'abordabilité passera également par des gains de productivité dans le secteur de la construction. Une augmentation de l'efficacité des processus de développement, une réduction des délais réglementaires et l'adoption de méthodes de construction plus performantes, telles que la construction préfabriquée et modulaire, permettraient de contenir les coûts et de faciliter la mise en chantier d'un plus grand nombre de logements. En somme, un rééquilibrage est amorcé, mais il devrait demeurer graduel et dépendra autant de l'évolution de l'offre que de la capacité à construire des logements adaptés aux besoins et aux moyens financiers des ménages.

Conclusion

Le marché locatif québécois se trouve actuellement dans une phase de transition. La forte hausse de l'offre observée au cours des dernières années commence à réduire les tensions dans le segment des logements neufs, comme en témoignent la progression des taux d'inoccupation et la modération de certains loyers demandés.

Toutefois, cette amélioration ne se traduit pas encore par une hausse significative de l'abordabilité pour la majorité des locataires. Les loyers des logements existants continuent d'augmenter, particulièrement dans les segments les plus abordables et les plus recherchés. Les personnes vivant seules, les ménages à faible revenu et les familles demeurent les plus touchés.

À long terme, l'amélioration durable de l'abordabilité reposera non seulement sur une augmentation de l'offre, mais également sur une meilleure adéquation entre les logements construits et les besoins des ménages, ainsi que sur des gains de productivité permettant de réduire les coûts de construction.