

POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

Indice d'abordabilité Desjardins

L'amélioration de l'abordabilité du logement au Canada est déjà en train de se renverser

Par Kari Norman, économiste senior

FAITS SAILLANTS

- ▶ La récente amélioration de l'abordabilité des propriétés au pays s'expliquait par la faiblesse des ventes de propriétés faisant baisser les prix, par la diminution des taux d'intérêt hypothécaires et par la hausse du revenu moyen des ménages. Cette situation, certes bienvenue, n'a permis de renverser qu'une partie des dommages observés depuis la pandémie, et le tableau varie grandement selon les provinces.
- ▶ À plus long terme, non seulement aucune nouvelle baisse du taux directeur n'est attendue, mais les marchés financiers anticipent désormais des hausses de taux, privant ainsi les emprunteurs à taux variable du soutien qui avait amélioré l'abordabilité pendant la majeure partie de 2025. Pour ceux qui recherchent la stabilité d'un prêt hypothécaire à taux fixe, la situation est déjà moins favorable, car les coûts d'emprunt à long terme ont augmenté. De nombreuses provinces devraient également continuer d'observer des pressions modérées sur les prix à court terme, grâce à une meilleure abordabilité soutenant une demande plus vigoureuse. Ensemble, ces forces pointent vers une abordabilité qui risque de stagner ou de se détériorer légèrement dans la plupart des provinces jusqu'en 2027.
- ▶ D'autre part, si la hausse soutenue des prix du pétrole venait réalimenter l'inflation et accélérer les hausses de taux d'intérêt, l'abordabilité des propriétés diminuerait probablement, car les taux hypothécaires plus élevés viendraient plus que compenser les économies découlant de la baisse des prix dans un marché immobilier plus morose.

L'abordabilité du logement demeure sous pression au Canada, même après un allègement considérable des taux d'intérêt. Les baisses de taux récentes de la Banque du Canada (BdC) ont atténué les coûts de détention des prêts hypothécaires et amélioré les indicateurs d'abordabilité par rapport aux creux de 2023, mais les conditions restent loin d'être favorables pour un ménage typique. L'Indice d'abordabilité Desjardins (IAD), qui mesure le revenu disponible des ménages par rapport aux coûts de possession d'une propriété, s'est amélioré à l'échelle nationale, en raison de la baisse des coûts d'emprunt et de la croissance des revenus. (Voir l'encadré méthodologique à la page 2 pour les détails de l'IAD.) Pourtant, les effets sur l'abordabilité varient grandement d'une région à l'autre, et la possibilité d'une nouvelle amélioration semble limitée, car les forces du marché poussent

les taux d'intérêt à plus long terme à la hausse et les prix des propriétés se stabilisent ou remontent dans plusieurs provinces.

Les réductions de taux ont offert un réel répit, mais le point de départ était élevé

L'IAD s'est fortement détérioré entre 2020 et le milieu de 2023. D'abord, un marché en territoire très favorable aux vendeurs, soutenu par des taux hypothécaires exceptionnellement bas et un changement dans le type de logement souhaité pendant les confinements liés à la pandémie, s'est traduit par une progression effrénée du prix de vente moyen des maisons (graphique 1 à la page 2). Ensuite, la hausse marquée des taux hypothécaires a fait grimper les coûts de détention mensuels, la BdC ayant relevé son taux directeur de

ENCADRÉ MÉTHODOLOGIQUE

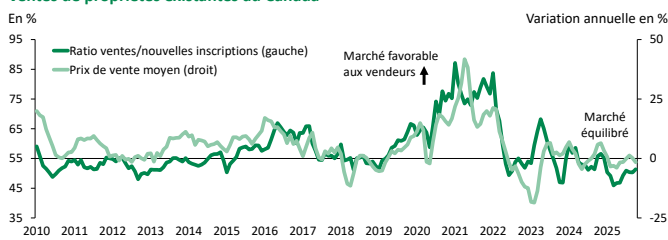
Qu'est-ce que l'IAD?

L'IAD compare le revenu disponible moyen après impôt d'un ménage avec le revenu nécessaire pour être admissible à un prêt hypothécaire pour une propriété existante à prix moyen. Il comprend les coûts habituels liés au logement, comme les impôts fonciers, les services publics et les frais de copropriété. L'IAD est basé sur un taux hypothécaire fixe de 5 ans, une mise de fonds de 20 %, aucune assurance hypothécaire et un amortissement de 25 ans.

Une valeur de plus de 100 signifie une abordabilité supérieure, car le revenu disponible moyen d'un ménage est plus que suffisant pour être admissible à un prêt hypothécaire pour une propriété à prix moyen. Un indice haussier signifie que l'achat d'une propriété est de plus en plus abordable.

Inversement, une valeur inférieure à 100 signifie que le revenu disponible moyen après impôt d'un ménage n'est pas suffisant pour lui permettre d'obtenir un prêt hypothécaire pour une propriété à prix moyen. Un indice baissier indique que l'achat d'une propriété est de moins en moins abordable.

Graphique 1
Le marché immobilier canadien, fortement favorable aux vendeurs, a fait grimper les prix des maisons en 2020-2023
 Ventes de propriétés existantes au Canada



Association canadienne de l'immobilier et Desjardins, Études économiques

475 points de base en moins de 18 mois, l'un des cycles de resserrement les plus abrupts de l'histoire. Au sommet de ce cycle, l'IAD a atteint de nouveaux creux.

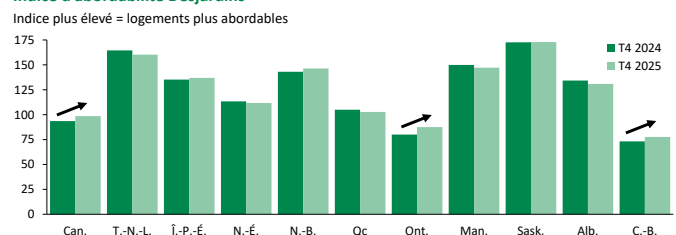
Plus récemment, l'abordabilité des propriétés s'est améliorée. La faiblesse des ventes de propriétés a d'abord fait reculer les prix de vente à l'échelle nationale, ce qui s'est accompagné d'une hausse du revenu moyen des ménages. Puis, une série de baisses de taux en 2024 et en 2025 a considérablement fait diminuer les taux hypothécaires variables et fixes sur les nouveaux prêts hypothécaires, allégeant ainsi le fardeau des paiements mensuels pour les propriétaires actuels et potentiels.

Mais soulagement n'égal pas rétablissement. Les gains récents, bien qu'ils soient bienvenus, n'ont que partiellement compensé les dommages à l'abordabilité observés depuis la pandémie. Dans les villes les plus dispendieuses du Canada, malgré la chute continue des prix, l'abordabilité demeure bien au-dessus des seuils qui rendraient l'accession à la propriété financièrement confortable pour un ménage typique. Et les forces qui pourraient pousser l'abordabilité dans la mauvaise

direction sont déjà en marche. Les marchés obligataires stimulent les rendements des obligations gouvernementales et, par conséquent, les taux hypothécaires fixes augmentent. Et le risque même lointain d'un nouveau resserrement de la BdC élimine de fait tout espoir d'un nouvel allègement. En effet, le creux atteint par le taux directeur au cours du cycle de baisse actuel est encore bien supérieur à ses niveaux les plus élevés de 2008 à 2023.

La situation varie considérablement d'une province à l'autre. La Colombie-Britannique et l'Ontario continuent d'afficher les niveaux d'inabordabilité les plus élevés, même si les prix de vente moyens des propriétés ont continué de reculer. Compte tenu de la persistance de marchés favorables aux acheteurs dans les deux provinces, les prix ont poursuivi leur déclin d'une année à l'autre. Avec la hausse des revenus, l'abordabilité s'est légèrement améliorée dans les deux provinces (graphique 2). Malgré le ralentissement des ventes en 2025, ces deux provinces, qui représentaient à elles seules la moitié du nombre total de propriétés vendues au Canada (graphique 3 à la page 3), ont eu une incidence importante sur la moyenne nationale. Le Québec ainsi que certaines régions des provinces de l'Atlantique et des Prairies ont vu leur abordabilité se dégrader

Graphique 2
La Colombie-Britannique et l'Ontario ont tiré l'abordabilité nationale moyenne vers le haut l'an dernier
 Indice d'abordabilité Desjardins

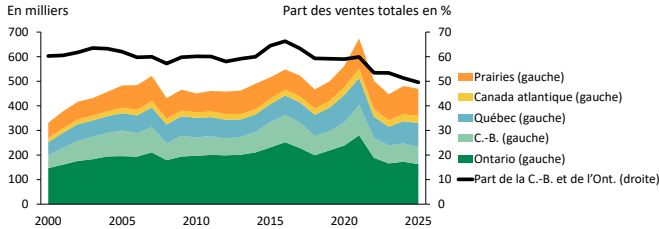


Statistique Canada, Association canadienne de l'immobilier, Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

Graphique 3

Malgré la faiblesse de leurs marchés, la C.-B. et l'Ontario ont représenté la moitié des ventes totales de propriétés en 2025

Ventes de propriétés



Association canadienne de l'immobilier et Desjardins, Études économiques

quelque peu en 2025, la progression du prix des propriétés ayant contrebalancé la hausse du revenu des ménages et la baisse des taux hypothécaires.

Des déséquilibres structurels profonds persistent à l'échelle des municipalités

Pour comparer l'abordabilité d'une municipalité à l'autre, il faut adopter un regard analytique différent de celui utilisé à l'échelle provinciale. Les coûts de possession additionnels saisis dans l'IAD, soit les impôts fonciers, les services publics et les frais de copropriété, ne sont pas déclarés au niveau de la région métropolitaine de recensement (RMR) par Statistique Canada. Ainsi, le rapport entre les prix et les revenus peut constituer une autre mesure de l'abordabilité à l'échelle municipale. Bien que la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ne se prononce pas sur les seuils d'abordabilité pour les ratios de prix par rapport aux revenus, il existe des balises internationales bien établies. [UN-Habitat \[en anglais seulement\]](#) considère que le prix des maisons est abordable lorsqu'il est égal ou inférieur à trois fois le revenu des ménages. Selon [Demographia \[en anglais seulement\]](#), les marchés de l'habitation sont fortement inabordables lorsque les prix sont supérieurs à quatre fois le revenu des ménages, et absolument inabordables lorsqu'ils atteignent neuf fois le revenu des ménages ou plus.

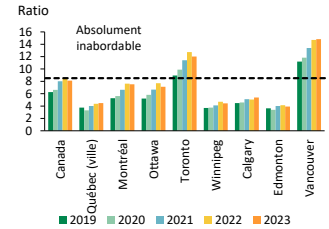
Mesurés en fonction de cette norme, le rapport entre les prix et les revenus à l'échelle des villes montre la profondeur structurelle des défis d'abordabilité au Canada. À Vancouver et à Toronto, les deux marchés de l'habitation les plus dispendieux au Canada, le ratio du prix moyen des maisons au revenu moyen des ménages se situait autour de 15 et de 12, respectivement, en 2023 – bien au-dessus du seuil d'inabordabilité absolue (graphique 4). Bien que des données sur les revenus à l'échelle des villes ne soient pas disponibles après 2023, il est probable que les revenus aient augmenté et que les prix des propriétés aient continué de diminuer durant cette période. Mais même avec des revenus en hausse et des taux hypothécaires plus bas en 2025, l'ampleur du ratio entre les prix et les revenus dans ces villes signifie sans

Graphique 4

Vancouver et Toronto sont caractérisés par une inabordabilité absolue

Cote d'abordabilité du logement	Ratio du prix des propriétés au revenu
Abordable	3,0 et moins
Modérément inabordable	3,1 à 4,0
Fortement inabordable	4,1 à 5,0
Extrêmement inabordable	5,1 à 8,9
Absolument inabordable	9,0 et plus

Ratio du prix des propriétés au revenu*



* Ratio du prix de vente résidentiel moyen par rapport au revenu médian des ménages. Demographia, Statistique Canada, Association canadienne de l'immobilier et Desjardins, Études économiques

doute que de [nombreux ménages sont restés sur les lignes de côté.](#)

Les villes plus abordables racontent une autre histoire.

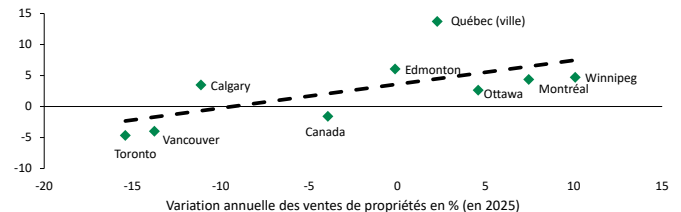
Puisqu'une hausse des taux hypothécaires a un effet moins important sur le budget mensuel des acheteurs lorsque le prix de vente est plus bas, les ventes sont demeurées vigoureuses à Québec, à Montréal, à Ottawa et à Winnipeg. Grâce à une demande plus forte, les prix ont suivi une tendance à la hausse dans ces villes auparavant plus abordables (graphique 5).

Graphique 5

La croissance des ventes et des prix a été plus forte dans les municipalités autres que Toronto et Vancouver

Évolution des prix de vente et abordabilité

Variation annuelle des prix de vente en % (en 2025)



Association canadienne de l'immobilier, Statistique Canada, Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

Des nuages noirs à l'horizon

Après l'amélioration de l'abordabilité observée au cours de la dernière année, de nombreux nuages se forment à l'horizon. Le cycle d'assouplissement de la BdC est probablement terminé : aucune nouvelle réduction du taux directeur n'est prévue, et les marchés financiers intègrent maintenant des hausses, privant les emprunteurs à taux variable du vent favorable ayant soutenu l'abordabilité pendant la majeure partie de 2025. Pour ceux qui recherchent la stabilité d'un prêt hypothécaire à taux fixe, les perspectives se détériorent : la hausse des taux obligataires fait maintenant grimper les taux hypothécaires à taux fixe sur cinq ans, avant

même tout éventuel mouvement de la BdC. À ce stade, toutefois, [nous nous attendons](#) à ce que la BdC maintienne le statu quo jusqu'en 2027.

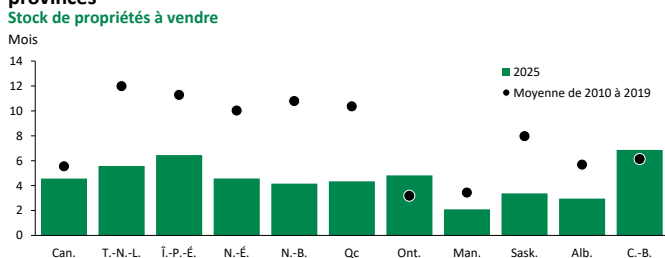
La forte demande en dehors de l'Ontario et de la Colombie-Britannique a fait grimper les prix. À l'extérieur des deux provinces les plus inabordable du Canada, la demande a dépassé l'offre de nouvelles propriétés mises en vente. Cela s'est traduit par des creux historiques du nombre de mois sur le marché (graphique 6). Plusieurs de ces provinces devraient continuer d'observer des pressions modérées sur les prix à court terme. (Consultez les récentes « [Perspectives immobilières de Desjardins](#) » pour plus de détails.)

par la demande si les ménages se situant près des limites de l'abordabilité choisissent de demeurer locataires plus longtemps. Toutefois, comme seulement un faible pourcentage des locataires est susceptible de considérer l'achat d'une maison à tout moment, l'effet sur l'IAD est jugé minime.

Un choc pétrolier prolongé pourrait aggraver une situation déjà difficile

Notre scénario de base suppose que la BdC laissera son taux directeur inchangé jusqu'au début de 2027, mais cette hypothèse n'est pas sans risque. Que se passerait-il si une [hausse soutenue des prix du pétrole](#) ravivait l'inflation à un moment où la banque centrale espérait que les pressions sur les prix étaient en grande partie contenues? Devant une inflation au-dessus de la cible et des anticipations commençant à dériver, la BdC pourrait réagir en haussant son taux directeur. Pour le moment, les marchés s'attendent à voir les taux être relevés de 25 points de base aux troisième et quatrième trimestres de 2026, soit plus tôt que dans notre scénario de base (graphique 8).

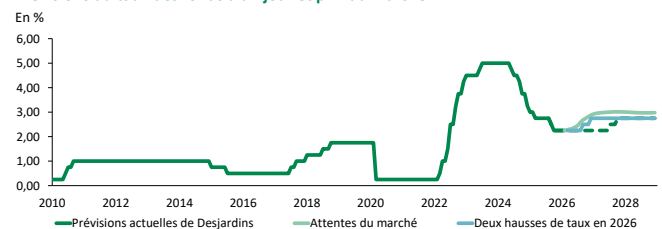
Graphique 6
Le stock de propriétés à vendre demeure serré dans la plupart des provinces



Association canadienne de l'immobilier et Desjardins, Études économiques

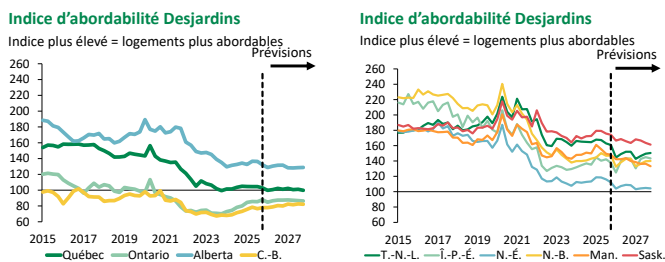
Prises ensemble, ces forces pointent vers un IAD qui risque de plafonner ou de se détériorer légèrement dans la plupart des provinces jusqu'en 2027. La Colombie-Britannique et l'Ontario, où l'abordabilité est déjà mise à plus rude épreuve, en dépit des améliorations récentes, sont susceptibles de faire du surplace au cours des deux prochaines années (graphique 7). Le marché de la location pourrait venir offrir un contrepoids. En effet, les loyers demandés et [l'inflation des loyers](#) se sont affaiblis dans de nombreuses villes canadiennes, ce qui pourrait réduire les pressions exercées

Graphique 8
Risque à la baisse : les pressions inflationnistes pourraient entraîner une hausse des taux directeurs de la Banque du Canada en 2026



Bloomberg et Desjardins, Études économiques

Graphique 7
L'abordabilité devrait plafonner ou se détériorer



Statistique Canada, Association canadienne de l'immobilier, Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

L'effet immédiat pourrait être un recul des ventes. Des coûts d'emprunt plus élevés pourraient exclure du marché une part des acheteurs potentiels toujours en marge d'une qualification hypothécaire, ou des investisseurs qui ne peuvent plus rentabiliser leurs propriétés. Si des hausses de taux devaient survenir vers la fin de 2026, le ralentissement macroéconomique combiné au resserrement des conditions financières deviendrait plus évident dans le marché de l'habitation en 2027. Le recul de la demande ferait probablement augmenter les prix des maisons à un rythme un peu plus lent que dans nos perspectives de base. À première vue, il semble que cela offrirait un certain répit aux futurs acheteurs. Mais l'abordabilité pourrait en réalité reculer, même si les prix diminuent. La hausse des taux hypothécaires ferait augmenter le coût mensuel du financement pour l'achat d'une propriété, ce qui compenserait largement les économies découlant de la baisse des prix. L'IAD pourrait se détériorer modérément par rapport à notre scénario de base à l'échelle

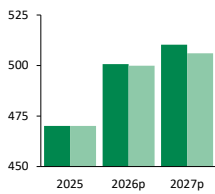
nationale (graphique 9). Certes, deux hausses totalisant 50 points de base ne mèneraient pas à un recul de l'abordabilité aussi prononcé que celui causé par le resserrement de 425 points de base en 2022 et en 2023. Mais les conditions n'en demeureraient pas moins profondément inabordables, ce qui pourrait entraîner des baisses de prix plus importantes dans les marchés auxquels il semble impossible d'accéder.

Graphique 9

L'abordabilité de la propriété pourrait se détériorer si la BdC relève ses taux en 2026

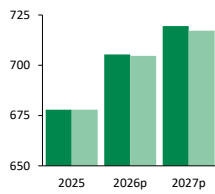
Ventes de propriétés

En milliers d'unités



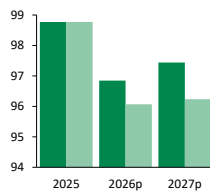
Prix moyen

En milliers de dollars



IAD

Indice plus élevé = logements plus abordables



p : prévisions

Desjardins, Études économiques

Conclusion

L'abordabilité du logement au Canada n'est pas encore en train de se rétablir. Le cycle d'abaissement du taux directeur par la BdC a offert un réel répit. Mais les coûts de possession mensuels, qui demeurent élevés, rendent l'accession à la propriété impossible pour de nombreux Canadiens et Canadiennes. Des revenus n'ayant pas suivi le rythme d'augmentation des coûts du logement ont historiquement mené à une hausse des ratios de prix par rapport aux revenus dans certaines grandes villes canadiennes, malgré quelques améliorations récentes. Le cycle d'assouplissement actuel semble maintenant terminé, bien trop tôt pour permettre à l'abordabilité de revenir à ses niveaux prépandémiques.

L'équilibre des risques s'est fortement renversé et ne laisse plus entrevoir de nouvelle amélioration de l'abordabilité. Les taux hypothécaires fixes de cinq ans ont déjà grimpé parallèlement aux rendements obligataires, et nous prévoyons que la BdC commencera à relever le taux directeur au début de 2027. Les prix des propriétés ont progressé dans plusieurs villes en raison de marchés favorables aux vendeurs ou près d'un tel marché. Dans ce contexte, les prévisions de l'IAD jusqu'en 2027 reflètent un environnement où l'abordabilité demeure sous pression dans plusieurs provinces. Si le choc des prix du pétrole se maintient plus longtemps que prévu et que la BdC réagit à l'inflation stimulée par l'énergie en relevant les taux directeurs plus tôt – et peut-être davantage – que prévu, l'abordabilité continuera probablement de se dégrader.