POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

Indice d'abordabilité Desjardins

Un long chemin vers le retour à l'abordabilité

Par Kari Norman, économiste senior

FAITS SAILLANTS

- L'abordabilité des logements au Canada devrait continuer de s'améliorer jusqu'en 2028, principalement en raison de l'augmentation des revenus des ménages. Le rapport entre le prix des propriétés et le revenu disponible des ménages devrait bientôt renouer avec sa moyenne de 2015 à 2019. Toutefois, en raison des taux hypothécaires élevés, l'abordabilité mesurée par l'Indice d'abordabilité Desjardins (IAD) devrait demeurer nettement inférieure à son niveau d'avant la pandémie.
- L'abordabilité devrait s'améliorer dans la plupart des provinces, mais d'importantes disparités devraient persister : l'Ontario et la Colombie-Britannique demeureront les marchés du logement les moins abordables au pays, tandis que le Québec maintiendra sa position intermédiaire entre ces marchés coûteux et les provinces de l'Atlantique et des Prairies, lesquelles sont considérablement plus abordables.
- Un retour complet de l'abordabilité aux niveaux d'avant la pandémie d'ici la fin de 2028 à l'échelle nationale nécessiterait un changement important par rapport à notre scénario de référence. Si les autres facteurs demeurent constants, il faudrait que le taux hypothécaire soit inférieur d'environ 115 points de base au niveau prévu, que le revenu disponible des ménages soit supérieur d'environ 10 % ou que le prix moyen des propriétés soit inférieur d'environ 10 %.

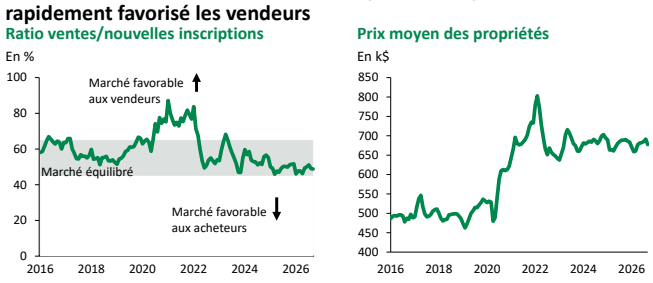
L'abordabilité du logement au Canada s'améliore enfin, mais elle est encore loin des niveaux d'avant la pandémie. La hausse récente de l'IAD reflète un certain soulagement, après une détérioration rapide du rapport entre les revenus des ménages et les coûts de possession d'une propriété à partir de 2020. Toutefois, l'amélioration a été modeste par rapport à l'ampleur du recul précédent, et l'abordabilité demeure très inégale à l'échelle du pays. Les perspectives d'abordabilité dépendront de l'évolution future des prix des propriétés, des revenus des ménages et des coûts d'emprunt.

D'un essor immobilier à un choc des taux hypothécaires

La détérioration récente de l'abordabilité a commencé par une hausse extraordinaire de la demande de logements. Les taux hypothécaires extrêmement bas ont réduit les coûts hypothécaires mensuels au début de la pandémie, tandis que les confinements et l'adoption rapide du télétravail ont amené certains ménages à rechercher davantage d'espace. La demande a rapidement augmenté, plongeant le pays dans un marché de vendeurs et entraînant une forte hausse des prix des propriétés (graphique 1).

Graphique 1

L'essor du marché immobilier canadien pendant la pandémie a rapidement favorisé les vendeurs



Association canadienne de l'immeuble 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 montée en flèche des prix s'est rapidement propagée au-delà des zones métropolitaines traditionnellement coûteuses du Canada. Le télétravail a donné à certains acheteurs une plus grande marge de manœuvre pour élargir leur zone de recherche, et les prix des propriétés ont augmenté plus rapidement à l'extérieur des centres-villes en 2020. Bien que les faibles taux hypothécaires aient partiellement atténué l'incidence de la hausse des prix sur les mensualités à court terme, ils n'ont pas pu empêcher la détérioration de l'abordabilité, les prix progressant beaucoup plus rapidement que les revenus des ménages.

L'essoufflement de la demande de logements observée pendant la pandémie n'a pas rapidement renversé la tendance. L'inflation s'est accélérée et s'est avérée persistante, ce qui a poussé la Banque du Canada (BdC) à relever rapidement ses taux directeurs, contribuant ainsi à une hausse marquée des coûts d'emprunt hypothécaire alors même que les prix des propriétés atteignaient des niveaux records. Cette situation a porté un deuxième coup dur à l'abordabilité pour les acheteurs potentiels. Les prix des propriétés ont ensuite chuté dans certains marchés, particulièrement en Ontario et en Colombie-Britannique. Toutefois, un prix de vente inférieur ne s'est pas nécessairement traduit par des mensualités moins élevées. Le taux hypothécaire conventionnel sur cinq ans a augmenté de plus de 3 points de pourcentage, tandis que le taux variable a augmenté d'environ 6 points de pourcentage. Dans d'autres provinces, le recul des prix des propriétés a été de courte durée, ceux-ci ayant ensuite repris leur progression. Conjuguée aux coûts d'emprunt élevés, la hausse des prix a continué de faire obstacle à l'amélioration de l'abordabilité.

Les facteurs d'abordabilité pourraient changer

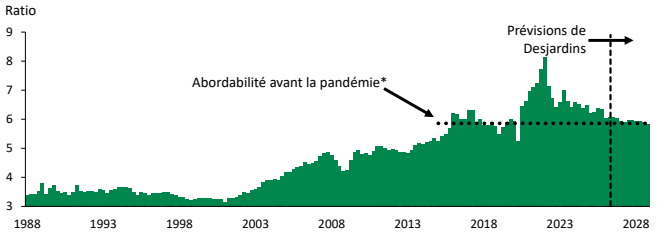
Après plusieurs années de fluctuations extraordinaires, la relation entre les revenus des ménages et les prix des maisons devrait se stabiliser considérablement. Le revenu disponible par ménage devrait continuer de croître jusqu'en 2028, tandis que les coûts d'emprunt, toujours élevés, et la reprise modeste des ventes de propriétés devraient limiter la croissance du prix moyen des propriétés, comme nous l'avons expliqué dans nos plus récentes *Perspectives immobilières de Desjardins*. Le rapport entre le prix moyen des propriétés au Canada et le revenu disponible des ménages a déjà considérablement diminué depuis son sommet atteint pendant la pandémie et devrait revenir près de sa moyenne de 2015 à 2019 au cours des prochains trimestres (graphique 2). Selon cet indicateur, la détérioration de l'abordabilité survenue pendant la pandémie devrait bientôt être en grande partie résorbée.

Mais l'on s'attend à ce que le coût du financement de ces propriétés demeure considérablement plus élevé qu'avant la pandémie. Le taux hypothécaire fixe sur cinq ans a diminué par rapport à son sommet de 2023, mais il a légèrement augmenté au cours des derniers mois. Les rendements obligataires, qui se répercutent sur les taux hypothécaires fixes, devraient diminuer

Graphique 2

Le rapport entre le prix des propriétés et le revenu devrait bientôt retrouver son niveau prépandémique

Ratio prix-revenu



* Ratio prix-revenu moyen de 2015 à 2019.

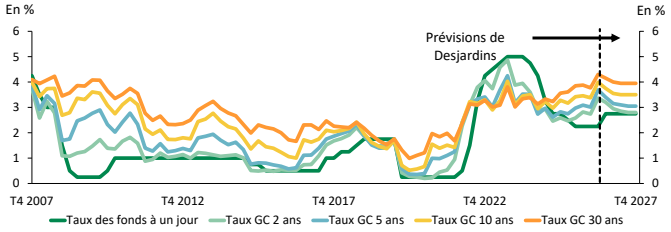
Statistique Canada, Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

avant de se stabiliser. De son côté, le taux directeur de la BdC, qui influe sur les taux variables, devrait connaître une dernière hausse avant de se stabiliser (graphique 3). Dans l'ensemble, on s'attend à ce que les coûts d'emprunt demeurent bien au-dessus des creux de l'époque de la pandémie et qu'ils restent relativement élevés par rapport à la décennie précédente.

Graphique 3

Malgré les hausses imminentes de la Banque du Canada, les rendements à long terme devraient diminuer

Taux directeur et taux des obligations du gouvernement du Canada



GC : gouvernement du Canada

Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

Une amélioration graduelle de l'abordabilité est attendue

L'abordabilité des logements au Canada devrait continuer de s'améliorer jusqu'en 2028. Une importante source de pression s'est déjà considérablement atténuée : le rapport national entre le prix des propriétés et le revenu devrait revenir près de sa moyenne de 2015 à 2019 à court terme. Toutefois, le prix des propriétés par rapport aux revenus ne représente qu'une partie du coût de possession d'une propriété. L'IAD, qui intègre aussi les taux hypothécaires et les autres coûts associés à la propriété (encadré méthodologique à la page 3), devrait demeurer bien en deçà de sa moyenne prépandémique sur l'horizon de prévision (graphique 4 à la page 3). Malgré la normalisation des prix des propriétés par rapport aux revenus, les coûts d'emprunt hypothécaire élevés devraient donc maintenir l'abordabilité globale nettement en dessous de son niveau habituel d'avant la pandémie.

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 4

L'abordabilité des logements demeure bien en deçà des niveaux prépandémiques

Indice d'abordabilité Desjardins (IAD)



* IAD moyen 2015-2019.

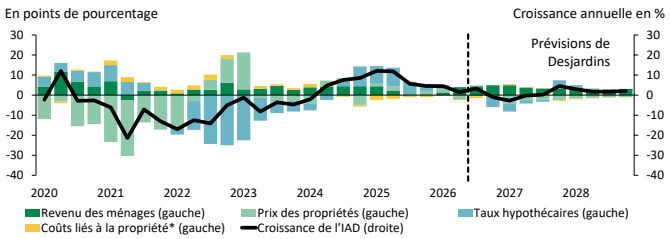
Statistique Canada, Association canadienne de l'immeuble, Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

La composition des variations de l'IAD aide à comprendre comment l'abordabilité devrait s'améliorer à partir de maintenant. On prévoit que le revenu disponible des ménages constituera la principale source d'amélioration de l'IAD, tandis que la hausse des prix des maisons et des autres coûts de possession devrait y faire contrepoids. Les taux hypothécaires devraient continuer de compenser les gains à court terme et n'offriront que peu de répit jusqu'à la fin de la période de prévision (graphique 5).

Graphique 5

La croissance des revenus devrait entraîner une amélioration graduelle de l'abordabilité

Facteurs d'évolution de l'Indice d'abordabilité Desjardins (IAD)



* Comprend les frais de services publics, les impôts fonciers et les frais de condo.

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

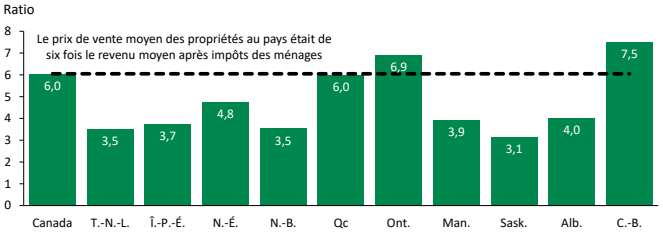
La reprise ne sera pas la même partout

Les données sur l'abordabilité au Canada masquent des réalités provinciales très différentes. Au début de la période de prévision, la Colombie-Britannique et l'Ontario affichent les marchés de l'habitation les moins abordables au Canada, avec des prix moyens équivalant respectivement à environ 7,5 et 7,0 fois le revenu disponible des ménages (graphique 6). Cet écart persiste malgré des baisses du prix des maisons d'environ 10 % en Colombie-Britannique et de 20 % en Ontario par rapport aux sommets atteints au début de 2022. L'abordabilité est moins mise à mal au Québec, mais la province se démarque néanmoins de la plupart des autres régions du pays. Le prix moyen des propriétés y équivaut à environ 6 fois le revenu disponible des ménages, comparativement à moins de 5 fois ce revenu dans les provinces de l'Atlantique et des Prairies. La progression récente de l'abordabilité a été plus limitée au Québec, car la croissance continue des prix des propriétés a neutralisé une partie des avantages découlant de la hausse des revenus des ménages.

Graphique 6

L'Ontario et la Colombie-Britannique demeurent les marchés de l'habitation les moins abordables au Canada

Ratio du prix des propriétés au revenu disponible des ménages, T2 2026

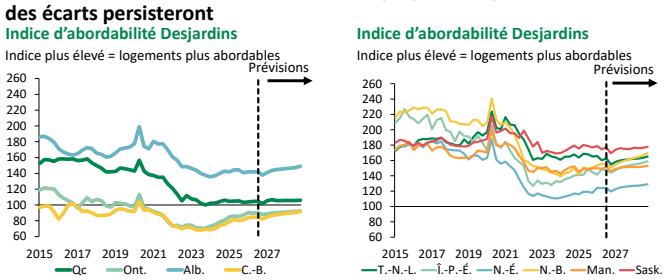


Statistique Canada, Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

Des valeurs immobilières plus élevées peuvent rendre les acheteurs particulièrement sensibles aux hausses des taux hypothécaires, car une augmentation des taux se traduit par une hausse plus importante des frais de possession mensuels sur un solde impayé plus élevé. L'abordabilité devrait s'améliorer en Ontario et en Colombie-Britannique jusqu'en 2028, grâce à la hausse des revenus et à la faible croissance des prix, mais l'écart avec les autres provinces devrait demeurer important. Nous nous attendons également à ce que l'abordabilité au Québec reste nettement inférieure aux niveaux observés par le passé, puisque la hausse des prix des propriétés pourrait contrebalancer l'essentiel de la progression des revenus (graphique 7).

Graphique 7

L'abordabilité devrait s'améliorer dans la plupart des provinces, mais des écarts persisteront



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

Dans les provinces de l'Atlantique, l'accession à la propriété demeure tout à fait à la portée des ménages à revenu moyen, malgré les augmentations exceptionnellement fortes du prix des propriétés au début de la pandémie. L'IAD devrait continuer de s'améliorer dans ces provinces, mais rester nettement inférieur au niveau de 2019.

L'abordabilité est bien meilleure dans les provinces des Prairies. Les ménages de l'Alberta ont des revenus moyens similaires à ceux de la Colombie-Britannique, mais les prix moyens des propriétés y sont environ deux fois moins élevés. On s'attend à ce que la forte croissance des prix des maisons limite les gains futurs en matière d'abordabilité au Manitoba et entraîne une légère détérioration de l'abordabilité en Saskatchewan d'ici 2028.

Que faudrait-il pour rétablir pleinement l'abordabilité?

Comment l'abordabilité des propriétés au Canada pourrait-elle retrouver son niveau prépandémique d'ici la fin de 2028? Selon le cadre de l'IAD, et en maintenant les variables du revenu, des prix des maisons et des autres coûts liés à la propriété à leurs valeurs prévues, le taux hypothécaire fixe de 5 ans devrait être inférieur d'environ 115 points de base par rapport à la prévision actuelle. À l'inverse, si les taux hypothécaires demeurent à leur niveau de référence, le revenu disponible des ménages devrait dépasser les prévisions d'environ 10 %. Ou, si les revenus et les coûts d'emprunt évoluent comme prévu, les prix moyens des maisons devraient être environ 10 % inférieurs aux prévisions.

Ces scénarios sont présentés à titre indicatif et supposent que les autres facteurs restent constants. En pratique, toute variation de l'un des facteurs déterminant l'abordabilité pourrait influer sur les autres. Par exemple, une baisse des taux hypothécaires pourrait stimuler la demande de logements et pousser les prix des maisons à la hausse, ce qui atténuerait une partie des gains en matière d'abordabilité découlant de la diminution des coûts d'emprunt. En effet, la demande refoulée des ménages exclus du marché demeure forte, ce qui suggère qu'une amélioration significative de l'abordabilité pourrait déclencher un rebond rapide de la demande.

Conclusion

L'abordabilité des logements au Canada devrait continuer de s'améliorer jusqu'en 2028, mais son rétablissement complet prendra vraisemblablement plus de temps. Les prix des propriétés par rapport aux revenus des ménages devraient renouer avec leur niveau prépandémique bien avant l'IAD global, ce qui met en évidence le rôle que devraient jouer les coûts d'emprunt plus élevés dans le ralentissement du rétablissement de l'abordabilité.

Le retour à une meilleure abordabilité ne passe donc pas nécessairement par une nouvelle baisse du prix des propriétés. L'augmentation des revenus ou la baisse des coûts d'emprunt pourraient continuer à combler l'écart restant, mais leur évolution prévue selon notre scénario de base ne devrait pas permettre de rétablir pleinement l'abordabilité d'ici la fin de 2028. Ainsi, à la fin de 2028, les acheteurs canadiens devraient bénéficier d'une meilleure abordabilité, sans toutefois que celle-ci soit pleinement rétablie.

Nous nous attendons également à ce que la reprise demeure inégale à l'échelle du pays. L'Ontario et la Colombie-Britannique devraient demeurer les provinces où il est le plus difficile d'acheter, malgré des baisses substantielles des prix des propriétés par rapport à leurs sommets, tandis que le Québec devrait demeurer moins abordable que les provinces de l'Atlantique et des Prairies. Plusieurs provinces de plus petite taille demeurent beaucoup plus abordables en valeur absolue, mais leur abordabilité s'est considérablement détériorée par rapport à la période ayant précédé la pandémie. Nous nous attendons à ce que ces écarts se réduisent quelque peu d'ici 2028, mais d'importantes disparités en matière d'abordabilité devraient persister à l'échelle du pays.