

COMMENTAIRE HEBDOMADAIRE

Pourquoi les ménages canadiens ne déménagent-ils plus autant qu'avant?

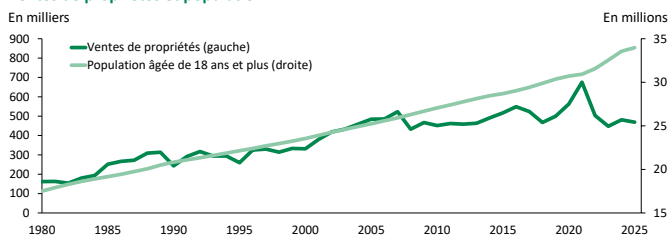
Par Kari Norman, économiste senior

Le marché canadien de l'habitation se caractérise de plus en plus par une divergence frappante : la [population](#) continue de croître, mais le nombre de propriétés vendues n'a pas suivi le même rythme (graphique 1).

Graphique 1

Les ventes de propriétés n'ont pas suivi le rythme de la croissance démographique

Ventes de propriétés et population



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

La tendance à long terme est frappante. Du début des années 1980 jusqu'au milieu des années 2000, les ventes de propriétés ont généralement augmenté parallèlement à la croissance de la population adulte. Depuis lors, les deux ont toutefois divergé, à mesure que l'abordabilité s'est détériorée. Hormis le boum exceptionnel observé durant la pandémie, les ventes annuelles sont demeurées dans une fourchette relativement étroite, soit environ 450 000 à

550 000 transactions. En 2005, près de 485 000 ventes de maisons ont été enregistrées à l'échelle nationale, alors que l'on en a compté un peu moins de 470 000 en 2025. Au cours de la même période, la population adulte est passée d'environ 25 millions à près de 34 millions de personnes. On observe ainsi une baisse soutenue du taux de rotation des propriétés par rapport au nombre de Canadiens et de Canadiennes susceptibles d'en acheter et d'en vendre.

Les facteurs démographiques expliquent en partie ce phénomène. [Statistique Canada](#) a établi que l'accession des baby-boomers à la propriété a largement contribué à l'augmentation du taux de propriétaires au Canada avant 2006. À ce moment-là, la plupart des baby-boomers – une génération née entre 1946 et 1964 – étaient toutefois déjà propriétaires. Les jeunes générations ont également accédé à la propriété plus tard. À l'âge de 30 ans, plus de 55 % des baby-boomers étaient propriétaires en 1981, comparativement à 50 % des millénariaux en 2016. Aujourd'hui, les baby-boomers les plus âgés atteignent 80 ans, et nombre d'entre eux continuent de vieillir à domicile. Les [recherches](#) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ont révélé que la probabilité de vendre n'augmente de façon significative qu'à un âge relativement avancé, tandis que le taux de vente chez les personnes âgées de 75 ans et plus a eu tendance à diminuer au fil du temps (graphique 2 à la page 2). Combinés, l'accès plus tardif à la propriété et le maintien des personnes âgées à domicile réduisent le roulement qui génère les transactions de revente.

TABLE DES MATIÈRES

Réflexions de la semaine.....	1	À surveiller	3	Indicateurs économiques	5
-------------------------------	---	--------------------	---	-------------------------------	---

Jimmy Jean, vice-président, économiste en chef et stratège • Randall Bartlett, économiste en chef adjoint
 Benoit P. Durocher, directeur et économiste principal • Royce Mendes, directeur général et chef de la stratégie macroéconomique
 Mirza Shaheryar Baig, stratège en devises étrangères • Marc-Antoine Dumont, économiste senior • Tiago Figueiredo, stratège macro
 Francis Généreux, économiste expert • Florence Jean-Jacobs, économiste principale • Kari Norman, économiste senior • Sonny Scarfone, économiste principal
 Oskar Stone, associé en stratégie macro • LJ Valencia, économiste

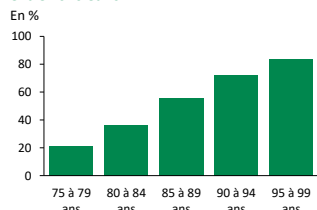
Desjardins, Études économiques : 514 281-2336 ou 1 866 866-7000, poste 5552336 • desjardins.economie@desjardins.com • desjardins.com/economie

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.

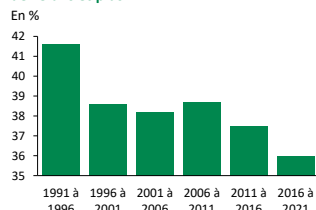
Graphique 2

Les personnes âgées ont tendance à conserver leur domicile jusqu'à un âge avancé

Taux de vente chez les ménages propriétaires entre 2016 et 2021



Taux de vente chez les ménages propriétaires de 75 ans et plus



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

De manière plus générale, la mobilité résidentielle des Canadiens et des Canadiennes a diminué. La SCHL a constaté que le coût élevé du logement était l'une des raisons de la diminution de la part des ménages qui déménagent chaque année. Sa modélisation suggère qu'une hausse de 1 % des prix des maisons dans une ville entraîne une baisse légèrement supérieure à 1 % du nombre de personnes qui s'y installent. Ce n'est pas un phénomène propre au Canada. Une [étude \[en anglais seulement\]](#) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) portant sur 14 pays a révélé que des prix élevés de l'habitation peuvent constituer un obstacle important à la migration, même vers des régions offrant des revenus plus élevés et de meilleures perspectives d'emploi.

Le coût de la transaction elle-même peut également dissuader les propriétaires de déménager. À mesure que les prix des maisons ont augmenté, les commissions des courtiers immobiliers calculées en pourcentage ainsi que les droits de mutation immobilière se sont traduits par des montants de plus en plus élevés. Les propriétaires qui envisagent d'acheter une propriété plus coûteuse peuvent hésiter devant les dizaines de milliers de dollars de commissions, de taxes de vente et de droits de mutation à payer, sans compter le prêt hypothécaire plus élevé nécessaire à l'achat de la nouvelle demeure (tableau 1). Les propriétaires évitent ces frais de transaction en restant là où ils sont.

Tableau 1

Coûts indicatifs de la vente d'une propriété de prix moyen et de l'achat d'une autre plus coûteuse

	Montréal	Toronto	Vancouver
Prix de vente (d'après le prix moyen en 2025)	650 000 \$	1 000 000 \$	1 250 000 \$
Prix d'achat (20 % plus élevé que le prix de vente)	780 000 \$	1 200 000 \$	1 500 000 \$
Commission de l'agent immobilier*	32 500 \$	50 000 \$	35 750 \$
TPS, TVH ou TVQ sur la commission de l'agent immobilier	4 867 \$	6 500 \$	1 788 \$
Droits de mutation immobilière ou son équivalent	10 000 \$	40 950 \$	28 000 \$
Autres frais**	7 500 \$	7 500 \$	7 500 \$
Coûts de transaction totaux	54 867 \$	104 950 \$	73 038 \$

* On suppose que la commission de l'agent immobilier est de 5 % à Montréal et à Toronto, et de 7 % sur les premiers 100 000 \$ et de 2,5 % sur le solde à Vancouver; ** Les autres frais comprennent les honoraires juridiques pour la vente et l'achat, l'assurance de titre, l'inspection de la propriété, les frais de déménagement, etc., et sont estimés à environ 7 500 \$.

Desjardins, Études économiques

Un ménage qui a besoin d'une chambre supplémentaire, d'une cuisine plus grande ou d'un sous-sol aménagé peut plutôt consacrer à l'amélioration de sa demeure actuelle les sommes qu'il aurait autrement affectées aux coûts élevés d'un déménagement. La hausse du prix des maisons a également permis aux propriétaires de rester plus facilement dans leur demeure en leur procurant une valeur nette accumulée pouvant servir à financer ces rénovations au moyen d'une marge de crédit hypothécaire, d'un prêt sur la valeur nette ou d'un refinancement hypothécaire. L'[Enquête 2026 de la SCHL auprès des emprunteurs hypothécaires](#) suggère que de nombreux propriétaires adoptent cette approche. L'étude a révélé que 63 % des emprunteurs hypothécaires prévoient effectuer des rénovations au cours des cinq prochaines années, principalement pour personnaliser leur maison afin qu'elle réponde mieux à leurs besoins. Parmi ceux qui prévoient des rénovations, 32 % comptent utiliser la valeur nette de leur propriété pour financer les travaux. Les rénovations étaient également la raison la plus souvent invoquée pour refinancer un prêt hypothécaire – 32 % des personnes l'ayant fait les ont citées comme motif.

La population du Canada est peut-être considérablement plus importante qu'il y a deux décennies, mais cela ne se traduit plus par une augmentation du nombre de propriétés vendues. Le vieillissement de la population, le prix élevé des propriétés et les coûts de transaction importants ont rendu les déménagements moins attrayants, tandis que l'augmentation de la valeur nette des propriétés a facilité le maintien à domicile. Pour nombre de propriétaires de longue date, l'étape suivante de leur parcours résidentiel pourrait de plus en plus être de conserver le logement qu'ils possèdent déjà.

À surveiller

LUNDI 5 octobre - 10:00

Septembre

Consensus 55,2

Desjardins 55,3

Août 55,4

VENDREDI 9 octobre - 10:00

Octobre

Consensus 48,0

Desjardins 47,0

Septembre 48,1

MARDI 6 octobre - 8:30

Août G\$

Consensus 1,30

Desjardins -0,10

Juillet 0,77

VENDREDI 9 octobre - 8:30

Septembre

Consensus 9 200

Desjardins 15 000

Août -41 700

ÉTATS UNIS

Indice ISM services (septembre) – L'ISM non manufacturier a atteint, en août, son plus haut niveau depuis le mois de février. Le gain de la composante liée aux nouvelles commandes, qui a bondi à un sommet depuis 2022, est plutôt encourageant pour la conjoncture américaine. Le niveau de septembre devrait se montrer assez proche de celui d'août. C'est ce que suggèrent les indices non manufacturiers régionaux présentement disponibles, et ce, malgré la diminution des indices de confiance des consommateurs au cours du présent mois.

Indice de confiance des consommateurs de l'Université du Michigan (octobre – préliminaire)

– Malgré une légère hausse entre sa version préliminaire et la version finale, l'indice de confiance de l'Université du Michigan a tout de même reculé de 3,6 points en septembre. On s'attend à ce qu'il se dégrade encore en octobre. L'enquête pour la version préliminaire d'octobre a commencé le 22 septembre et se terminera le 5 octobre. Jusqu'à maintenant, depuis le début de cette période, on note que les prix de l'essence et du diesel ont continué d'augmenter, de même pour les taux d'intérêt. De son côté, la Bourse offre un portrait moins négatif alors que certaines récentes données du marché du travail sont plutôt positives. La donnée de septembre de l'indice du Conference Board, qui a tendance à devancer les mouvements de celui de l'Université du Michigan, a affiché un recul bien plus important que prévu. La publication en début de semaine de l'indice de confiance TIPP nous donnera davantage d'informations. Somme toute, on s'attend à une autre baisse de la confiance selon l'indice de l'Université du Michigan, qui pourrait se rapprocher de creux atteints plus tôt cette année.

CANADA

Balance commerciale (août) – Le Canada a probablement affiché un léger déficit en août. Nous prévoyons que les exportations canadiennes ont chuté plus rapidement que les importations au cours du mois, car la faiblesse de la production de véhicules automobiles a probablement plus que compensé la hausse des prix du pétrole. Parallèlement, les importations de biens ont connu un recul plus modeste, ce qui reflète largement l'augmentation des importations de produits industriels au cours du mois.

Création d'emplois (septembre) – Après des pertes d'emplois surprenantes en août, l'*Enquête sur la population active* de septembre devrait montrer qu'environ 10 000 personnes ont trouvé un emploi au Canada. Compte tenu de la détérioration des négociations commerciales à la fin d'août, la faiblesse devrait se manifester dans les secteurs et les régions exposés aux droits de douane, mais nous supposons que les autres catégories regagneront le terrain perdu en septembre. Le léger redressement global devrait être suffisant pour maintenir le taux de chômage inchangé à 6,4 %.

MERCREDI 7 octobre - 2:00

Août	m/m
Consensus	0,5 %
Juillet	-1,1 %

OUTRE MER

Allemagne : Production industrielle (août) – La fabrication allemande alignait les baisses mensuelles au début de l'année, mais se portait un peu mieux aux printemps. Le recul de 1,1 % de la production industrielle subi en juillet est toutefois un contrecoup important, étant la pire diminution sur un mois depuis août 2025. Le secteur manufacturier a même enregistré une baisse de 2,3 %. Ce recul mensuel est surtout venu du secteur automobile (-9,2 %), mais aussi de la production de produits pharmaceutiques (-5,7 %), de produits chimiques (-3,9 %), et de la métallurgie (-2,4 %). La meilleure tenue de l'indice ifo et de l'indice PMI manufacturier en août suggère cependant une amélioration. Si cela se manifeste positivement dans les chiffres réels de production, ce serait une bonne nouvelle pour l'économie allemande, qui, relativement aux autres pays avancés, dépend beaucoup de son secteur de la fabrication.

Indicateurs économiques

Semaine du 5 au 9 octobre 2026

Jour	Heure	Indicateur	Période	Consensus		Données précédentes
ÉTATS-UNIS						
LUNDI 5	10:00	Indice ISM services	Sept.	55,2	55,3	55,4
MARDI 6	8:30	Balance commerciale – biens et services (G\$ US)	Août	-89,8	-102,7	-88,6
	9:05	Discours du président de la Réserve fédérale de New York, J. Williams				
	10:45	Discours d'une vice-présidente de la Réserve fédérale, M. Bowman				
	19:00	Discours de la présidente de la Réserve fédérale de Dallas, L. Logan				
MERCREDI 7	14:00	Publication du compte rendu de la Réserve fédérale				
	15:00	Crédit à la consommation (G\$ US)	Août	15,000	9,000	18,062
JEUDI 8	8:30	Demandes initiales d'assurance-chômage	28 sept.-2 oct.	nd	203 000	197 000
	10:00	Stocks des grossistes – final (m/m)	Août	nd	0,7 %	0,7 %
	13:40	Discours du président de la Réserve fédérale de Saint-Louis, A. Musalem				
VENDREDI 9	10:00	Indice de confiance du Michigan – préliminaire	Oct.	48,0	47,0	48,1
	16:00	Discours de la présidente de la Réserve fédérale de Boston, S. Collins				

CANADA

LUNDI 5	---	Élections au Québec				
MARDI 6	8:30	Balance commerciale (G\$)	Août	1,30	-0,10	0,77
MERCREDI 7	---	---				
JEUDI 8	---	---				
VENDREDI 9	8:30	Création d'emplois	Sept.	9 200	15 000	-41 700
	8:30	Taux de chômage	Sept.	6,5 %	6,4 %	6,4 %

Note : Desjardins, Études économiques participe à toutes les semaines au sondage de la maison Bloomberg pour le Canada et les États-Unis. Environ 15 économistes sont consultés pour le sondage au Canada et près d'une centaine du côté américain. Les simplifications m/m, t/t et a/a correspondent respectivement à des variations mensuelles, trimestrielles et annuelles. À la suite du trimestre, les simplifications p, d et t correspondent respectivement à première estimation, deuxième estimation et troisième estimation. Les heures indiquées sont à l'heure avancée de l'Est (GMT -4 heures).  Prévisions de Desjardins, Études économiques du Mouvement Desjardins.

Indicateurs économiques

Semaine du 5 au 9 octobre 2026

Pays	Heure	Indicateur	Période	Consensus		Données précédentes	
				m/m (t/t)	a/a	m/m (t/t)	a/a
OUTRE-MER							
DIMANCHE 4							
Japon	20:30	Indice PMI composite – final	Sept.	nd		52,5	
Japon	20:30	Indice PMI services – final	Sept.	nd		51,6	
LUNDI 5							
Japon	1:00	Confiance des consommateurs	Sept.	35,3		35,5	
Italie	3:45	Indice PMI composite	Sept.	53,3		53,6	
Italie	3:45	Indice PMI services	Sept.	54,6		55,2	
France	3:50	Indice PMI composite – final	Sept.	51,2		51,2	
France	3:50	Indice PMI services – final	Sept.	51,4		51,4	
Allemagne	3:55	Indice PMI composite – final	Sept.	53,8		53,8	
Allemagne	3:55	Indice PMI services – final	Sept.	52,9		52,9	
Zone euro	4:00	Indice PMI composite – final	Sept.	53,1		53,1	
Zone euro	4:00	Indice PMI services – final	Sept.	53,0		53,0	
Royaume-Uni	4:30	Indice PMI composite – final	Sept.	51,7		51,7	
Royaume-Uni	4:30	Indice PMI services – final	Sept.	51,7		51,7	
Zone euro	5:00	Indice des prix à la production	Août	1,9 %	7,9 %	1,6 %	5,8 %
MARDI 6							
Allemagne	2:00	Commandes manufacturières	Août	-1,0 %	13,1 %	2,5 %	13,1 %
France	2:45	Production industrielle	Août	0,4 %	1,3 %	-0,4 %	-0,5 %
Zone euro	5:00	Ventes au détail	Août	0,2 %	1,1 %	-0,6 %	0,6 %
MERCREDI 7							
Inde	0:30	Réunion de la Banque de réserve d'Inde	Oct.	5,50 %		5,25 %	
Japon	1:00	Indicateur avancé – préliminaire	Août	nd		117,7	
Japon	1:00	Indicateur coïncident – préliminaire	Août	nd		120,6	
Allemagne	2:00	Production industrielle	Août	0,5 %	0,7 %	-1,1 %	-1,6 %
France	2:45	Balance commerciale (M€)	Août	nd		-6 669	
France	2:45	Compte courant (G€)	Août	nd		-4,7	
Japon	19:50	Compte courant (G¥)	Août	2 112,3		2 523,1	
JEUDI 8							
Allemagne	2:00	Balance commerciale (G€)	Août	19,0		21,3	
VENDREDI 9							
Italie	4:00	Production industrielle	Août	0,0 %	nd	0,7 %	0,0 %

Note : Contrairement au Canada et aux États-Unis, la divulgation des chiffres économiques outre-mer se fait de façon beaucoup plus approximative. La journée de publication des statistiques est donc indicative seulement. Les simplifications m/m, t/t et a/a correspondent respectivement à des variations mensuelles, trimestrielles et annuelles. À la suite du trimestre, les simplifications p, d et t correspondent respectivement à première estimation, deuxième estimation et troisième estimation. Les heures indiquées sont à l'heure avancée de l'Est (GMT -4 heures).