

POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

Perspectives immobilières de l'Ontario

Copropriétés, chalets, pays du cuivre et capitale du Canada

Par Kari Norman, économiste senior

FAITS SAILLANTS

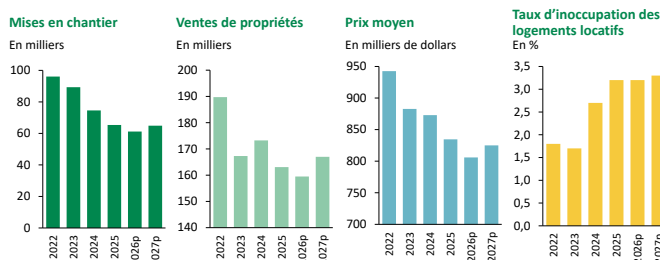
- ▶ Le secteur de l'habitation en Ontario demeure faible malgré l'amélioration de l'abordabilité, un plus grand choix pour les acheteurs et l'assouplissement des conditions de location.
- ▶ Les mises en chantier de copropriétés se sont effondrées dans la ville de Toronto, bien que des allègements de la TVH et des réductions importantes des droits d'aménagement visent à relancer les préventes et les projets arrêtés. La construction d'unités destinées à la propriété dans le reste de la région de Toronto demeure en déclin à long terme.
- ▶ Les compressions dans la fonction publique fédérale pèsent sur l'activité économique d'Ottawa, tandis que les tarifs douaniers américains posent des risques pour l'économie de Hamilton, dépendante de l'acier, ainsi que pour la demande de logements.
- ▶ Le tourisme soutient fortement la région du Niagara, les investissements miniers resserrent certains marchés du nord et les gains de prix pandémiques persistent dans les régions de villégiature.
- ▶ Les ventes de propriétés et les mises en chantier devraient augmenter en 2027 dans la province, mais les coûts d'emprunt plus élevés et des inégalités régionales limiteront probablement la reprise.

Le marché de l'habitation ontarien est caractérisé par une contradiction frappante. Les acheteurs ont plus de choix, les prix de vente sont plus bas qu'il y a quelques années, les revenus des ménages ont augmenté et l'abordabilité s'est améliorée par rapport aux creux récents. En ce qui a trait aux locataires, les taux d'occupation ont augmenté pour toutes les tailles d'appartements et les loyers demandés dans les grandes villes sont en baisse. Mais le marché de l'habitation n'est pas en santé pour autant. Les ventes de propriétés demeurent faibles et les mises en chantier ont fortement diminué (graphique 1).

Les défis auxquels l'Ontario est confronté dépassent les tendances observées à l'échelle provinciale. Toronto est aux prises avec un effondrement des préventes de copropriétés, ce qui pourrait entraîner une détérioration du pipeline de nouveaux logements destinés à la propriété. Parallèlement, les investissements dans les infrastructures, le développement des minéraux critiques, la croissance du tourisme et la restructuration du secteur manufacturier remodelent la demande de logements

Graphique 1

Le marché de l'habitation de l'Ontario perd de son élan



p : prévisions
Société canadienne d'hypothèques et de logement, Association canadienne de l'immobilier, Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

dans nombre de petits et moyens marchés. Bien que Toronto domine les statistiques de l'Ontario, l'avenir du logement dans la province sera également influencé par les réalités économiques régionales.

Voir les tableaux en annexe pour obtenir nos perspectives détaillées sur le marché de l'habitation en Ontario ainsi que les tendances démographiques et immobilières par municipalité.

Toronto : le marché des copropriétés s'effondre

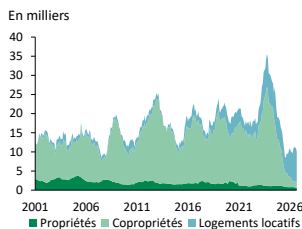
C'est là le paradoxe de Toronto : la ville compte trop de logements invendus dans certains segments et trop peu de nouveaux logements mis en chantier pour l'avenir. L'immigration a ralenti au moment même où un volume important de copropriétés détenues par des investisseurs et de logements locatifs finissaient d'être construits. Pour les locataires, cette combinaison signifie plus de choix et des loyers affichés moins élevés. Toutefois, conjuguées à la hausse des coûts de financement, ces conditions ont affaibli la demande des investisseurs pour les [préventes de copropriétés](#), lesquelles constituent le fondement financier dont les promoteurs ont besoin avant d'entamer les travaux. La faiblesse actuelle de la demande comprime donc l'offre future, laissant peu de nouveaux logements prêts à être mis sur le marché si la demande reprend.

Au cours des neuf premiers mois de 2026, seulement 525 unités de copropriété ont été mises en chantier dans la ville de Toronto, comparativement à près de 14 000 annuellement au cours de la décennie précédente (graphique 2). Les logements locatifs traditionnels contribuent à soutenir l'offre, mais ils ne peuvent remplacer entièrement les copropriétés, qui à la fois permettent l'accès à la propriété pour les premiers acheteurs et jouent un rôle d'unités locatives secondaires. Dans le reste de la région de Toronto, la construction par les propriétaires poursuit son déclin à long terme.

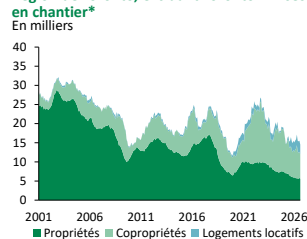
Graphique 2

Toronto construit moins de copropriétés alors que le reste de la région construit moins de maisons

Ville de Toronto : mises en chantier*



Région de Toronto, excluant Toronto : mises en chantier*



* Annualisé sous forme de somme mobile sur 12 mois.

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

Les gouvernements tentent de relancer la demande et d'améliorer la rentabilité des projets. L'allégement temporaire de la TVH dans l'ensemble de l'Ontario réduit le coût des constructions neuves et des préventes admissibles. Pendant ce temps, un financement fédéral et provincial de 1,5 G\$ pour les infrastructures a permis à la Ville de Toronto de réduire [les droits d'aménagement \[en anglais seulement\]](#) de 40 % à 60 % jusqu'en août 2029 (graphique 3). Les réductions les plus

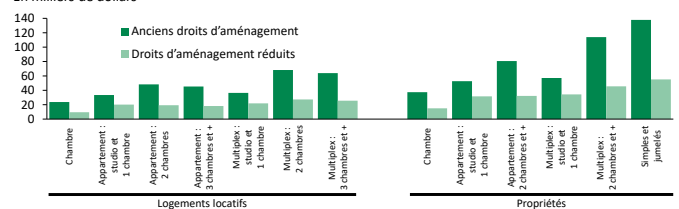
importantes s'appliquent aux unités d'au moins deux chambres, ce qui pourrait améliorer la rentabilité des logements familiaux. L'Ontario accorde jusqu'à 300 M\$ pour soutenir l'acquisition par des investisseurs privés d'environ [2 200 copropriétés achevées et invendues dans la région de Toronto](#) pour un usage locatif à long terme, autour de 550 d'entre elles devant être des logements abordables. L'initiative pourrait permettre de mettre en valeur des unités vacantes, de réduire les coûts de possession des promoteurs et de libérer du capital pour des projets futurs. L'expansion du transport en commun et la réforme du zonage peuvent également créer de la capacité pour davantage de logements. Ensemble, ces mesures pourraient aider à attirer des acheteurs et permettre la réalisation de certains projets en suspens, bien que leur incidence dépende des coûts de financement, des prix et des rendements attendus.

Graphique 3

Toronto a réduit considérablement les droits d'aménagement

Ville de Toronto : droits d'aménagement

En milliers de dollars



Les logements multiples comprennent les maisons de ville et autres logements mitoyens à accès direct au sol.

Ville de Toronto et Desjardins, Études économiques

Ottawa : logement et compressions dans le secteur public

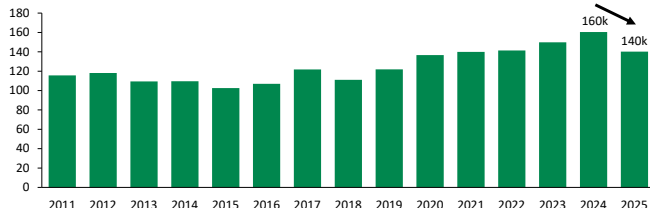
Ottawa se dirige vers la fin de 2026 avec un marché de l'habitation faiblissant, dans un contexte de réduction des emplois dans la fonction publique fédérale. En effet, le nombre d'emplois dans l'administration publique a reculé d'environ 20 000 l'an dernier (graphique 4 à la page 3), tandis que le gouvernement fédéral s'est engagé à y [éliminer](#) environ 38 000 postes par rapport au sommet de 2023-2024. Parallèlement, la demande de logements s'affaiblit. Les ventes de propriétés ont reculé de 6,5 % depuis le début de l'année, une baisse beaucoup plus marquée que celle observée globalement en Ontario, tandis que les prix de vente moyens sont revenus aux niveaux de 2022. Les loyers demandés pour un logement moyen de deux chambres ont chuté d'environ 75 \$ par mois, ce qui représente la baisse la plus importante parmi les villes examinées. L'emploi total à Ottawa a augmenté de 17 500 depuis le début de l'année, car la croissance dans d'autres secteurs a plus que compensé les pertes dans le secteur public, ce qui pourrait inclure certains travailleurs mis à pied ayant trouvé un emploi ailleurs.

Graphique 4

Le secteur public d'Ottawa a perdu 20 000 emplois l'an dernier

Ottawa : emplois dans la fonction publique

En milliers de personnes



Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

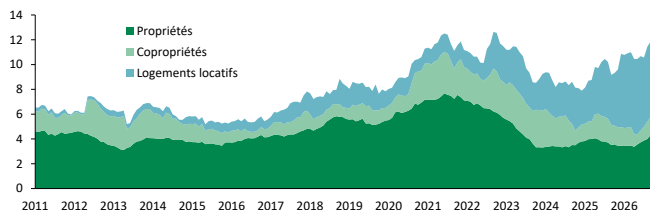
La croissance démographique à Ottawa demeure forte selon les normes historiques et bien au-dessus de la moyenne provinciale, mais elle a ralenti par rapport au rythme exceptionnellement rapide enregistré au cours des dernières années. Entre-temps, les mises en chantier résidentielles ont augmenté d'environ 11 % depuis le début de l'année par rapport au même moment l'année dernière, sous l'impulsion de la construction locale (graphique 5). Les projets de construction actuels ont été lancés en grande partie lorsque les taux d'inoccupation étaient plus bas et que les conditions du marché locatif étaient considérablement plus serrées. L'arrivée d'une offre substantielle de nouveaux logements locatifs alors que la croissance de la population ralentit pourrait donc exercer une pression à la baisse supplémentaire sur les loyers demandés.

Graphique 5

La construction résidentielle se renforce, particulièrement pour les logements locatifs

Ottawa : mises en chantier, annualisées*

En milliers



* Annualisé sous forme de somme mobile sur 12 mois.

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

Hamilton : prise entre l'acier et la banlieue

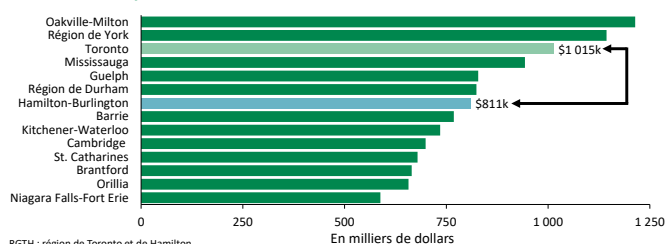
Après plus de 18 mois de perturbations commerciales, Hamilton fait face à une incertitude économique renouvelée en raison de son [industrie de l'acier](#) fortement touchée par les tarifs douaniers. Stelco, une société détenue par des Américains, a récemment annoncé le [licenciement](#) prévu d'environ 350 travailleurs de l'acier, citant les effets de ces tarifs. Les répercussions de ces mises à pied risquent de se propager dans l'économie locale. Mais Hamilton ne se définit pas uniquement par la sidérurgie. La santé, l'enseignement ainsi que le commerce de gros et de détail

emploient beaucoup de gens, tandis que sa proximité avec la région de Toronto continue d'attirer des ménages à la recherche d'une solution plus abordable que la Ville reine et ses banlieues ouest (graphique 6). Par conséquent, le marché de la revente d'habitations de Hamilton n'a pas connu de sous-performance importante par rapport à celui de la province. Ainsi, les ventes de maisons et les prix de vente moyens ont diminué approximativement au même rythme que dans l'ensemble de l'Ontario, tandis que les loyers demandés sont restés relativement stables.

Graphique 6

Hamilton demeure une solution de rechange plus abordable que bon nombre de villes de la RGTH

Prix de vente moyen*



RGTH : région de Toronto et de Hamilton

* Moyenne, janvier à septembre 2026.

Association canadienne de l'immobilier et Desjardins, Études économiques

C'est dans la construction neuve que l'on observe la faiblesse la plus apparente. Hamilton a enregistré en moyenne autour de 3 250 mises en chantier annuellement au cours des quatre dernières années, mais en 2026, ce devrait être environ la moitié de ce niveau, soit un déclin nettement plus marqué que celui de l'Ontario dans l'ensemble. Une partie de ce recul reflète probablement le calendrier de réalisation de grands projets d'appartements. Hamilton recevra 572 M\$ en financement fédéral et provincial pour des infrastructures favorisant le logement, en échange de l'élimination des [droits d'aménagement](#) résidentiels pendant trois ans. Ces mesures pourraient améliorer la viabilité des projets, mais la reprise de la construction dépendra de la capacité de la demande stimulée par l'abordabilité et de la vigueur d'autres secteurs de l'emploi à contrebalancer l'incertitude qui pèse sur l'économie de la Ville, exposée au commerce.

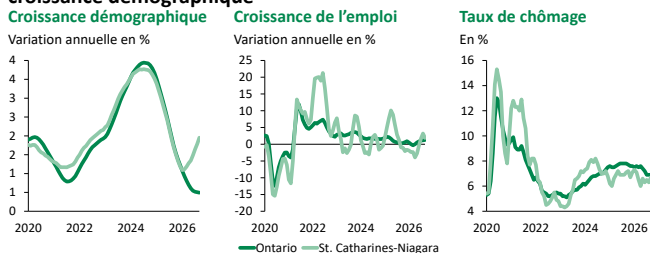
Niagara : s'appuyer sur le tourisme

Les données économiques fondamentales de Niagara demeurent relativement solides malgré des conditions moins avantageuses dans l'ensemble de l'Ontario. Le tourisme attire déjà plus de 13 millions de visiteurs par année dans la région. La stratégie [Destination Niagara](#) de l'Ontario vise à porter le nombre de visites à près de 25 millions et à prolonger la durée moyenne des séjours, tout en augmentant les investissements dans les attractions, l'hébergement, le tourisme viticole et culinaire, les arts et la culture ainsi que les transports. Elle mettrait à profit une économie qui croît déjà plus rapidement que la

moyenne provinciale. Par exemple, la population âgée de 15 ans et plus a augmenté de 2,4 % depuis le début de l'année, comparativement à 0,4 % à l'échelle provinciale, tandis que l'emploi a progressé de 3,8 %, contre 0,7 % et que le taux de chômage s'est établi à 6,6 %, soit un niveau inférieur aux 7,3 % de l'Ontario (graphique 7). Si elle s'avère fructueuse, la stratégie pourrait renforcer cet élan en augmentant la base d'emplois à l'année dans la région du Niagara et en soutenant la demande pour les logements, tant en propriété qu'en location.

Graphique 7

Niagara surpasse l'ensemble de l'Ontario en matière d'emplois et de croissance démographique



Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Néanmoins, ces forces économiques n'ont pas empêché l'affaiblissement du marché de l'habitation. Les ventes de maisons, les prix et les loyers demandés ont tous diminué alors que les mises en chantier ont elles aussi ralenti. Niagara conserve également un avantage en matière d'abordabilité par rapport à l'ouest de la région de Toronto et à Hamilton, ce qui soutient la demande des ménages à la recherche de logements moins dispendieux (bien que les exigences de retour au bureau puissent rendre les longs déplacements moins attrayants). La forte croissance de la population et de l'emploi, les ambitions touristiques croissantes de la région et son abordabilité relative constituent néanmoins une base plus solide pour la demande de logements que ne le laisserait supposer la seule activité actuelle du marché.

Nord de l'Ontario : les mineurs ont besoin de toits

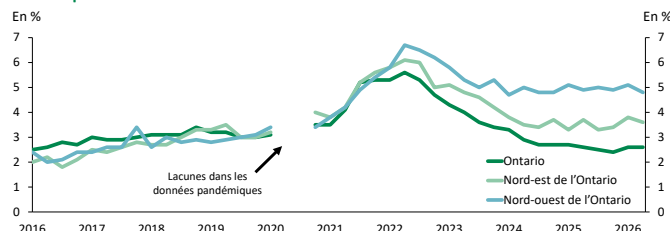
Le Nord de l'Ontario pourrait offrir le contre-argument le plus intéressant au reste de la province. La région profite des [prix élevés des matières premières](#) (particulièrement l'or), des [investissements dans les minéraux critiques](#) et du soutien gouvernemental. Par conséquent, les taux de postes vacants y sont bien au-dessus de la moyenne provinciale, inversant ainsi la tendance pré-pandémique établie de longue date (graphique 8). Mais on néglige souvent les répercussions sur l'habitation : les projets de développement des ressources peuvent générer des centaines, voire des milliers d'emplois dans des collectivités qui ne peuvent pas faire apparaître instantanément la quantité de logements correspondante. Par conséquent, la demande de propriétés existantes et de logements locatifs peut exploser

pendant des années avant qu'un projet ne se transforme en un employeur majeur à long terme. Les collectivités qui ne construisent pas suffisamment s'exposent à des pénuries de main-d'œuvre, à une hausse des loyers et à une détérioration de l'abordabilité de l'accès à la propriété. Celles qui construisent trop risquent de se retrouver avec une offre de logements qui pourrait ne plus être nécessaire une fois que l'activité de construction aura diminué.

Graphique 8

Le Nord de l'Ontario fait face à une pénurie de main-d'œuvre qui s'accroît

Taux de postes vacants



Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Timmins constitue un exemple éloquent (tableau 1). La mine de nickel [Crawford](#), dont le développement a été accéléré, devrait générer 2 000 emplois dans la construction et soutenir jusqu'à 1 300 emplois directs et 3 000 indirects une fois terminée. Mais la ville n'a enregistré que 24 mises en chantier l'an dernier. Comme peu de nouvelles habitations ont été ajoutées, le [marché de la revente de Timmins \[en anglais seulement\]](#) ne comptait que 2,6 mois de stocks en septembre 2026, ce qui est bien en deçà de sa moyenne de longue date de 4,8 mois à cette période de l'année. Les prix ont augmenté de 7,5 % depuis le début de l'année, malgré le recul plus généralisé en Ontario.

Tableau 1

Les projets d'exploitation de ressources peuvent faire croître la demande de main-d'œuvre plus rapidement que l'offre de logements

Collectivité	Projet	Emplois pendant la construction	Emplois à l'achèvement	Mises en chantier, 2025
Timmins	Nickel Crawford	2 000	1 300	24
Red Lake	Projet Great Bear	En milliers	900	s. o.
Sudbury	Onaping Depth	7 000	400	355
Marathon	Projet de palladium et de cuivre de Marathon	800	450	s. o.
Cercle de feu	Eagle's Nest, Black Thor, Blackbird et autres	s. o.	s. o.	s. o.

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

Des pressions similaires pourraient se faire sentir ailleurs. Le [projet Great Bear](#) (or) près de Red Lake devrait créer 900 postes, avec un pic d'emploi de 1 100, après des milliers d'emplois liés à la construction et d'emplois indirects durant la phase de mise

en œuvre. Le projet d'expansion d'[Onaping Depth](#) (nickel) près de Sudbury devrait générer environ 400 emplois permanents à pleine production, après environ 7 000 emplois lors de la construction. Le [projet de palladium et de cuivre à Marathon](#) devrait amener 450 nouveaux postes dans une collectivité de moins de 4 000 habitants. Les projets d'aménagement proposés pour le [Cercle de feu](#) pourraient éventuellement créer des milliers d'emplois en construction et en exploitation partout dans le Nord de l'Ontario, mais ils nécessiteront d'abord des investissements importants dans les routes, le transport d'énergie et les infrastructures communautaires.

Toutefois, les perspectives en matière de logement varient considérablement dans le Nord de l'Ontario. Les tarifs douaniers américains continuent de peser sur d'autres secteurs de son économie. Les collectivités dépendantes de la foresterie sont confrontées à des conditions défavorables liées aux droits de douane et aux tarifs américains sur le bois d'œuvre, même si les programmes de soutien de l'[Ontario](#), notamment ceux pour la construction en bois massif, devraient aider à accroître l'utilisation nationale du bois. Les perspectives économiques de Sault Ste. Marie demeurent liées à un secteur de l'acier qui fait face à une incertitude tarifaire similaire, même si la Ville a doublé l'[objectif de logement](#) qui avait été déclaré à la province pour 2025.

Le pays des chalets : l'évasion à un prix

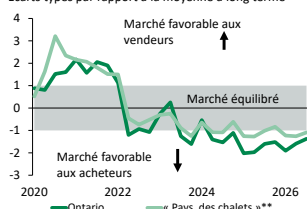
Le marché de la villégiature ontarien suit un cycle différent de celui du logement urbain. La demande est généralement moins liée à l'emploi local et davantage à la richesse des ménages, au télétravail, aux loisirs et aux décisions concernant l'achat d'une résidence secondaire. La pandémie a provoqué une hausse extraordinaire de la demande de chalets. En raison d'une offre limitée de propriétés à vendre, les conditions de marché se sont resserrées beaucoup plus brusquement que dans l'ensemble de la province, entraînant une appréciation substantielle des prix dans plusieurs marchés de cette région (graphique 9).

Graphique 9

La demande durant la pandémie a entraîné des hausses durables de prix au « pays des chalets »

Ratio ventes-nouvelles inscriptions*

Écarts types par rapport à la moyenne à long terme

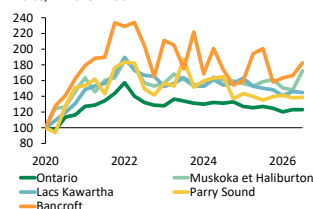


*Données désaisonnalisées; ** Le composite du « pays des chalets » comprend Muskoka et Haliburton, les lacs Kawartha, Parry Sound et Bancroft.

Association canadienne de l'immobilier et Desjardins, Études économiques

Prix moyen d'une propriété existante*

Indice, T1 2020 = 100

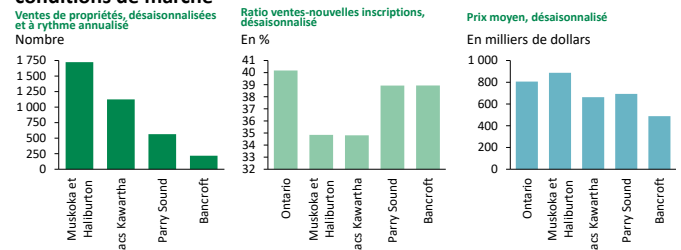


La fin des restrictions liées à la pandémie, les mandats de retour au bureau et la hausse des taux d'intérêt ont ensuite effacé une grande partie de cette demande excédentaire. Globalement, le « pays des chalets » de l'Ontario se trouve maintenant en territoire favorable aux acheteurs, ce qui confère aux acquéreurs un plus grand pouvoir de négociation. Pourtant, les prix moyens demeurent nettement supérieurs aux niveaux pandémiques et ont généralement augmenté davantage que la moyenne provinciale, ce qui suggère qu'une partie de la réévaluation des prix survenue pendant la pandémie a persisté.

Plus précisément, Muskoka et Haliburton constituent le marché de propriétés de villégiature le plus vaste et le plus coûteux, tandis que les lacs Kawartha bénéficient d'un accès relativement facile à la région de Toronto et de prix plus modérés (graphique 10). Parry Sound enregistre moins de ventes, mais a maintenu des conditions de marché plus solides, avec un ratio ventes-nouvelles inscriptions plus élevé et des prix comparables à ceux de la région des lacs Kawartha. Bancroft est de son côté le marché le plus petit et le plus abordable parmi ceux examinés ici, bien que ce secteur ait connu certaines des hausses de prix les plus spectaculaires au Canada pendant la pandémie. Son volume de transactions relativement faible peut également contribuer à une plus grande volatilité des prix.

Graphique 10

Le « pays des chalets » offre une variété de niveaux de prix et de conditions de marché



* Selon les données de janvier à septembre 2026.

Association canadienne de l'immobilier et Desjardins, Études économiques

Perspectives du marché immobilier ontarien pour 2027

Le marché de l'habitation en Ontario devrait s'améliorer un peu en 2027, tout comme les [conditions économiques](#) globales, mais le point de départ importe. Après plusieurs années d'une faiblesse inhabituelle, la baisse du prix des maisons, l'augmentation du revenu disponible, les mesures d'appui aux acheteurs d'une première propriété et la libération d'une partie de la [demande refoulée](#) devraient ramener davantage d'acheteurs sur le marché, bien que les coûts d'emprunt plus élevés puissent limiter cet effet. On prévoit que les ventes de maisons existantes augmenteront d'environ 5 % au cours de 2026, tout en demeurant bien en dessous des normes à long

terme. Des conditions de marché équilibrées devraient soutenir une croissance du prix moyen d'environ 2,4 % l'année prochaine, ce qui marquerait un redressement partiel plutôt qu'un retour à un marché de l'habitation vigoureux.

On prévoit que les mises en chantier augmenteront d'environ 6 % pour atteindre près de 65 000 unités en 2027, mais qu'elles demeureront à plus de 30 % sous leurs niveaux de 2021 et 2022. La construction de logements locatifs demeurera probablement le principal moteur, tandis que les mises en chantier de copropriétés devraient augmenter légèrement, après être tombées à environ 10 000 unités en 2026, restant ainsi à moins d'un tiers de leur niveau de 2022. La construction de logements au sol devrait ralentir légèrement en 2027, tout en demeurant à un niveau historiquement faible. L'Ontario a ajouté près de 1,7 million d'habitants entre 2019 et 2025, ce qui équivaut à environ 740 000 ménages avec une moyenne de 2,25 personnes chacun, alors que seulement environ 507 000 logements ont été mis en chantier au cours de la même période. Bien que « mise en chantier » ne soit pas nécessairement synonyme de « construction achevée », la comparaison illustre le déficit considérable de logements accumulé au cours des dernières années.

Le contexte associé aux taux d'intérêt demeurera probablement difficile. Nos perspectives actuelles prévoient deux hausses de taux de la Banque du Canada à partir de la fin du mois d'octobre 2026 (graphique 11). Les taux obligataires ont déjà augmenté et devraient demeurer élevés malgré l'assouplissement attendu. Cette situation maintiendra une pression sur les coûts de financement des projets de construction, de même que sur les taux hypothécaires fixes et variables. L'augmentation des coûts d'emprunt pourrait donc limiter les gains en matière d'abordabilité associés à la baisse du prix des propriétés et à la hausse du revenu disponible, tout en compliquant encore davantage le financement de projets marginaux.

Les politiques gouvernementales devraient soutenir tant la demande de logements que la réponse de l'offre à long terme. L'allègement temporaire de la TVH allant jusqu'à 130 000 \$ pour les préventes et les maisons neuves réduit le coût effectif des unités admissibles, ce qui pourrait inciter certains ménages et investisseurs à revenir sur le marché et aider à relancer les préventes. Le financement par le gouvernement ontarien de l'acquisition d'environ [2 200 copropriétés achevées et invendues dans la région de Toronto](#) à des fins de location à long terme devrait également aider à réduire les stocks et à libérer le capital des promoteurs pour de futurs projets. Du côté de l'offre, le [partenariat Canada-Ontario pour la construction](#), doté d'une enveloppe de 8,8 G\$, financera les infrastructures favorisant le logement et compensera les municipalités qui réduisent les droits d'aménagement. Ces mesures devraient améliorer la rentabilité des projets, mais leurs effets se feront probablement sentir à des rythmes différents. Les répercussions sur la demande devraient se manifester assez rapidement, tandis que l'aménagement de routes, de ponts, de réseaux d'aqueduc et d'autres infrastructures pourrait prendre des années avant de se traduire en logements achevés.

Les conditions locatives devraient demeurer relativement équilibrées. L'achèvement de copropriétés et de logements locatifs bonifiera l'offre à un moment où la croissance de la population risque d'être faible, ce qui suggère que les taux d'inoccupation demeureront conformes à ceux d'un marché locatif équilibré. Bien que les loyers demandés demeurent faibles, les loyers moyens pourraient grimper d'environ 1,4 %, car de nombreux locataires à long terme risquent de devoir composer avec des augmentations allant jusqu'au maximum permis par la ligne directrice sur le contrôle des loyers de l'Ontario pour 2027, qui est de 1,9 %. Cependant, les perspectives du secteur locatif de l'Ontario dépendent fortement tant des nouvelles cibles d'immigration fédérales, dont l'annonce est attendue dans les prochaines semaines, que de la mesure dans laquelle la croissance réelle de la [population](#) suivra ces cibles.

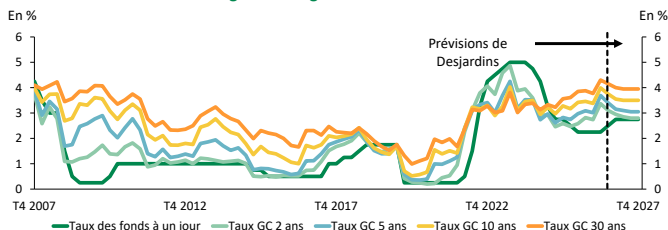
Conclusion

On prévoit une reprise modeste du marché immobilier ontarien en 2027. Les ventes et la construction devraient s'améliorer par rapport aux niveaux exceptionnellement bas de 2026, mais des coûts d'emprunt plus élevés, [un pipeline de nouveaux logements destinés à la propriété](#) plus faible et les longs délais de transmission des politiques empêcheront probablement un rebond rapide. Les conditions locales continueront de varier considérablement, façonnées par des forces allant des compressions dans la fonction publique et de l'incertitude commerciale aux investissements dans le tourisme et les mines. De meilleurs taux de croissance l'année prochaine ne doivent pas être confondus avec un marché de l'habitation fort ou uniforme dans l'ensemble de la province.

Graphique 11

Baisse attendue des rendements à long terme malgré les hausses de taux de la Banque du Canada

Taux directeur et taux des obligations du gouvernement du Canada



GC : gouvernement du Canada
Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

ANNEXE

Tableau 2

Perspectives du marché immobilier de l'Ontario

	2022	2023	2024	2025	2026p	2027p
Marché des propriétés neuves						
Mises en chantier	96 080	89 297	74 573	65 376	61 200	64 900
Variation annuelle (%)	-3,5	-7,1	-16,5	-12,3	-6,4	6,0
Maisons	45 025	32 834	28 477	22 776	19 800	18 800
Variation annuelle (%)	-9,0	-27,1	-13,3	-20,0	-13,1	-5,1
<u>Maisons individuelles</u>	25 494	17 915	15 018	11 645	--	--
Variation annuelle (%)	-18,7	-29,7	-16,2	-22,5	--	--
<u>Maisons jumelées</u>	2 272	1 729	1 549	1 284	--	--
Variation annuelle (%)	-21,5	-23,9	-10,4	-17,1	--	--
<u>Maisons en rangée</u>	17 259	13 190	11 910	9 847	--	--
Variation annuelle (%)	13,5	-23,6	-9,7	-17,3	--	--
Appartements	51 055	56 463	46 096	42 600	41 400	46 100
Variation annuelle (%)	1,9	10,6	-18,4	-7,6	-2,8	11,4
<u>Copropriétés¹</u>	36 470	37 678	28 260	17 714	10 100	10 400
Variation annuelle (%)	4,6	3,3	-25,0	-37,3	-43,0	3,0
<u>Logements locatifs¹</u>	14 333	18 567	17 676	24 298	31 100	35 300
Variation annuelle (%)	5,4	29,5	-4,8	37,5	28,0	13,5
Marché des propriétés existantes						
Ventes unitaires	189 716	167 235	173 239	163 051	159 500	167 000
Variation annuelle (%)	-32,6	-11,8	3,6	-5,9	-2,2	4,7
Prix moyen (k\$)	943	883	873	835	806	825
Variation annuelle (%)	6,9	-6,3	-1,1	-4,4	-3,4	2,4
Volume des ventes (G\$)	179	148	151	136	129	138
Variation annuelle (%)	-28,0	-17,4	2,4	-10,0	-5,5	7,2
Marché locatif						
Taux d'inoccupation²	1,8	1,7	2,7	3,2	3,2	3,3
Loyer moyen² (\$/mois)	1 474	1 609	1 666	1 730	1 750	1 775
Variation annuelle (%)	5,7	9,2	3,5	3,8	1,2	1,4

p : prévision

¹ Centres urbains de 100 000 habitants ou plus; le total est légèrement inférieur au total des appartements provinciaux ci-dessus.

² Trois unités ou plus, sondage annuel mené à l'automne.

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

Tableau 3
Ontario : principaux indicateurs immobiliers par RMR

	2022	2023	2024	2025	Cumul 2026
Mises en chantier – Ontario (unités)	96,080	89,297	74,573	65,376	61,151
Toronto	45,109	47,428	37,718	26,087	21,200
Ottawa	11,032	9,245	7,894	10,864	11,150
Hamilton	3,530	3,701	2,627	3,146	1,622
Kitchener-Cambridge-Waterloo	4,847	4,712	3,411	4,306	1,622
London	3,361	2,188	4,171	3,106	3,946
St. Catharines-Niagara	3,168	2,747	1,743	2,514	2,360
Windsor	1,515	1,208	2,157	1,262	909
Oshawa	3,775	1,853	1,591	1,014	867
Sudbury	282	268	654	355	365
Thunder Bay	186	253	300	221	473
Sault Ste. Marie	280	230	121	269	41
Ventes de propriétés existantes – Ontario (unités)	189,716	167,235	173,239	163,051	156,149
Toronto	79,595	69,890	70,275	62,312	60,765
Ottawa	12,055	10,543	11,766	11,986	11,201
Hamilton-Burlington	9,540	8,501	8,691	8,653	8,219
Kitchener-Cambridge-Waterloo	5,369	4,525	4,697	4,503	4,184
London	7,777	6,783	7,228	6,859	6,556
St. Catharines-Niagara	3,466	3,155	3,361	3,100	3,003
Windsor	6,296	5,305	5,472	5,401	5,043
Oshawa	-	-	-	-	-
Sudbury	2,818	2,287	2,549	2,616	2,349
Thunder Bay	2,248	1,999	2,050	2,291	2,097
Sault Ste. Marie	1,796	1,469	1,607	1,655	1,349
Prix des propriétés existantes – Ontario (k\$)	943	883	873	835	806
Toronto	1,194	1,131	1,120	1,068	1,015
Ottawa	720	683	691	709	697
Hamilton-Burlington	944	848	858	841	811
Kitchener-Cambridge-Waterloo	867	790	793	762	735
London	724	647	643	638	614
St. Catharines-Niagara	839	745	731	710	679
Windsor	603	546	567	559	539
Oshawa	-	-	-	-	-
Sudbury	462	456	478	505	492
Thunder Bay	331	338	350	383	410
Sault Ste. Marie	311	314	336	329	316
Loyer demandé moyen, logement de 2 chambres – Ontario (\$/mois)	-	-	-	-	-
Toronto	2,533	2,863	2,813	2,688	2,655
Ottawa	2,038	2,193	2,400	2,428	2,355
Hamilton	2,025	2,170	2,253	2,165	2,170
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2,033	2,250	2,238	2,145	2,115
London	1,785	1,928	2,018	1,983	1,925
St. Catharines-Niagara	1,725	1,793	1,858	1,900	1,890
Windsor	1,583	1,730	1,873	1,848	1,855
Oshawa	1,870	2,020	2,090	2,043	2,000
Sudbury	1,558	1,698	1,820	1,913	1,955
Thunder Bay	1,485	1,620	1,815	1,858	1,935
Sault Ste. Marie	-	-	-	-	-

RMR : région métropolitaine de recensement; Cumul 2026 : basé sur les données de janvier à septembre; loyés demandés au T1 et T2 2026
Société canadienne d'hypothèques et de logement, Association canadienne de l'immeuble, Rentals.ca et Desjardins, Études économiques

Tableau 4
Ontario : principaux indicateurs économiques par RMR

	2022	2023	2024	2025	Cumul 2026
Croissance démographique – Ontario (var. ann. en %)	1,7	2,8	3,8	2,1	0,4
Toronto	1,2	3,0	4,6	2,5	-0,6
Ottawa	2,0	2,8	3,5	2,6	2,7
Hamilton	1,0	1,5	2,2	1,4	0,9
Kitchener–Cambridge–Waterloo	3,5	5,7	6,5	3,2	-0,5
London	2,6	3,6	4,7	2,4	0,7
St. Catharines–Niagara	1,9	3,0	3,7	2,1	2,4
Windsor	2,2	3,0	4,2	1,5	1,1
Oshawa	3,0	3,6	3,6	3,1	2,9
Sudbury	1,5	2,7	2,9	1,8	1,6
Thunder Bay	0,3	1,1	1,8	0,4	0,7
Sault Ste. Marie	---	---	---	---	---
Croissance de l'emploi – Ontario (var. ann. en %)	4,8	3,1	1,7	1,0	0,7
Toronto	4,3	3,3	1,6	1,8	1,0
Ottawa	3,5	5,5	2,4	-0,7	3,5
Hamilton	2,3	-0,7	2,0	2,1	0,5
Kitchener–Cambridge–Waterloo	5,0	5,7	6,5	2,0	0,6
London	5,9	5,0	1,9	2,1	-7,2
St. Catharines–Niagara	12,5	2,1	0,2	2,5	3,8
Windsor	3,9	10,6	2,1	0,4	-0,8
Oshawa	8,7	0,8	2,8	3,1	0,2
Sudbury	5,6	3,5	-1,3	5,8	7,4
Thunder Bay	1,8	4,0	-0,6	2,8	-6,4
Sault Ste. Marie	---	---	---	---	---
Taux de chômage – Ontario (%)	5,6	5,6	7,0	7,7	7,3
Toronto	6,3	6,3	8,0	8,6	7,5
Ottawa	4,2	4,5	5,7	6,5	6,7
Hamilton	4,9	5,4	6,8	7,0	6,8
Kitchener–Cambridge–Waterloo	5,7	6,0	7,2	7,7	8,4
London	5,7	5,2	6,6	6,7	8,6
St. Catharines–Niagara	5,2	5,8	7,5	6,9	6,6
Windsor	7,3	6,2	8,3	9,7	7,9
Oshawa	5,2	5,6	6,8	8,7	8,4
Sudbury	4,1	4,9	5,5	6,0	6,3
Thunder Bay	4,8	4,1	4,3	4,8	5,0
Sault Ste. Marie	---	---	---	---	---

RMR : région métropolitaine de recensement; Cumul 2026 : annualisé, basé sur les données de janvier à septembre
Statistique Canada et Desjardins, Études économiques