

ZOOM SUR L'HABITATION

Québec : un marché immobilier toujours vigoureux, mais en perte de vitesse

Par Maëlle Boulais-Préseault, économiste senior

FAITS SAILLANTS

- ▶ Le Québec continue de se distinguer à l'échelle canadienne sur le plan de la construction résidentielle, mais un ralentissement graduel est attendu cette année.
- ▶ La concentration des logements locatifs dans les mises en chantier des dernières années a mené à une hausse notable des taux d'inoccupation, désormais proches de leur moyenne historique.
- ▶ Le loyer moyen devrait tout de même augmenter, mais cette progression devrait provenir principalement des logements occupés, et non des unités neuves.
- ▶ L'activité demeure forte sur le marché des propriétés existantes, malgré les enjeux d'abordabilité grandissants. De nombreux facteurs pourraient néanmoins limiter la demande future.

INTRODUCTION

Autant le marché de la revente que celui de la construction résidentielle ont poursuivi leur progression au Québec en 2025. Malgré une conjoncture économique marquée par l'incertitude, le marché immobilier québécois s'est une fois de plus démarqué par sa résilience (tableau 1). La vigueur des mises en chantier, largement concentrées dans le segment des logements locatifs, ainsi que l'ensemble des mesures gouvernementales et municipales ont permis de soutenir l'activité malgré les défis associés aux coûts de construction élevés et aux conditions de

financement encore exigeantes. En parallèle, l'arrivée massive de nouveaux logements locatifs et l'évolution de la demande transforment graduellement l'équilibre du marché.

L'année 2026 pourrait toutefois marquer le début d'une perte de vitesse du marché immobilier québécois. L'offre et la demande sur les différents marchés devraient être influencées par plusieurs vents contraires au cours des prochaines années, laissant entrevoir une dynamique moins vigoureuse qu'auparavant.

Tableau 1

Marché immobilier, 2024-2025

	Mises en chantier (centres urbains de 10 000 habitants et plus)			Marché de la revente (nombre de transactions)			Prix moyen de vente (\$)		
	2024	2025	variation annuelle (%)	2024	2025	variation annuelle (%)	2024	2025	variation annuelle (%)
Québec	48 713	59 864	22,9	90 155	97 107	7,7	500 996	541 661	8,1
Ontario	74 573	65 376	-12,3	172 595	162 882	-5,6	873 016	834 831	-4,4

Société canadienne d'hypothèques et de logement, 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.

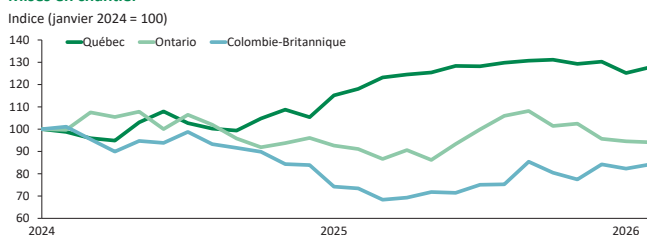
MISES EN CHANTIER

La construction résidentielle fait encore preuve de résilience

Malgré les turbulences et l'incertitude qui ont marqué l'économie en 2025, le secteur immobilier québécois a continué d'afficher une performance supérieure à celle des autres provinces (graphique 1). La construction résidentielle est demeurée vigoureuse au Québec, avec une hausse des mises en chantier de 22,9 % en 2025, soit près de la poussée de 25 % enregistrée en 2024 et nettement plus que la moyenne nationale, qui est de 5,6 %. Cette vigueur reste attribuable à la forte présence du logement locatif dans le marché québécois, ainsi qu'au vaste éventail de mesures mises en place par le gouvernement provincial et les municipalités.

Graphique 1

La croissance de la construction résidentielle au Québec se démarque par rapport à l'Ontario et la Colombie-Britannique depuis 2024



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

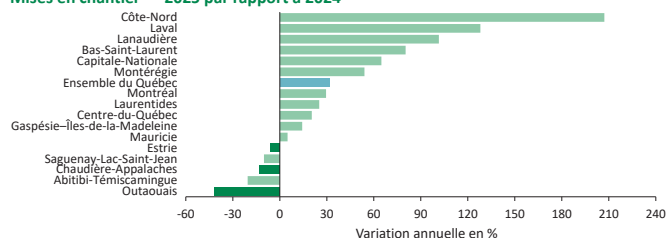
Le rythme actuel de la construction résidentielle au Québec devrait toutefois ralentir au cours des prochains mois, dans un contexte encore rempli d'incertitude. Cela dit, les mesures adoptées par de nombreuses municipalités pour accroître l'offre de logements sur leur territoire devraient continuer de produire leurs effets, puisque les « superpouvoirs » qui leur ont été accordés demeureront en vigueur jusqu'en février 2027. Il en va de même pour les programmes de soutien de la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou bien du gouvernement fédéral – comme le remboursement de la TPS sur les logements locatifs ou le Programme de prêts pour la construction d'appartements –, qui stimulent la construction résidentielle dans les régions où ils sont appliqués. L'arrivée de la nouvelle agence fédérale Maisons Canada contribuera également à soutenir l'activité dans les prochaines années, notamment en participant à la réalisation de plusieurs projets de logements abordables. Ensemble, ces mesures permettent de compenser partiellement la hausse des [coûts de construction](#). Par ailleurs, la stabilisation du taux directeur de la Banque du Canada à un niveau inférieur à celui observé au cours des deux dernières années réduit les coûts d'emprunt et de financement pour les constructeurs et promoteurs.

Certains vents contraires commencent toutefois à se faire sentir. Dans plusieurs villes, la rapidité du développement immobilier a mis en lumière les limites des infrastructures existantes. Des municipalités comme Gatineau, Lévis ou Sherbrooke ont dû imposer des moratoires dans certains quartiers en raison de ces contraintes, ce qui a fortement ralenti la construction sur leur territoire (graphique 2). Dans ces cas, un délai sera nécessaire afin de permettre la mise à niveau des infrastructures avant que la construction résidentielle ne puisse reprendre pleinement.

Graphique 2

Les mises en chantier ont diminué là où il y a eu des moratoires sur la construction résidentielle

Mises en chantier — 2025 par rapport à 2024



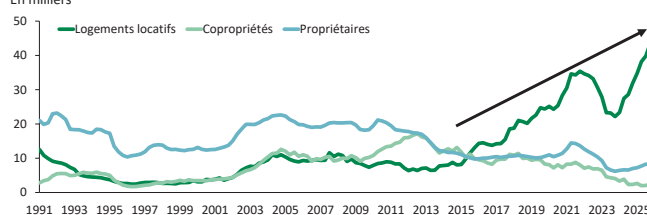
JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

Un autre frein à l'essor de la construction résidentielle est la hausse marquée des taux d'inoccupation dans les immeubles locatifs neufs. Ce segment demeure le principal moteur de la croissance des mises en chantier et devrait le rester encore cette année (graphique 3). Le taux d'inoccupation des logements locatifs nouvellement livrés est cependant de plus en plus élevé. Cette tendance pourrait éventuellement entraîner un rééquilibrage dans les types de logements construits. Il faut toutefois rappeler qu'un projet locatif d'envergure nécessite plusieurs années de planification avant d'être mis en chantier. Les nombreux projets déjà amorcés devraient donc continuer de se refléter dans les statistiques de mises en chantier cette année, malgré des conditions de marché qui peuvent sembler moins favorables à ce type de développement.

Graphique 3

La construction de logements locatifs dépasse depuis quelques années la construction de logements unifamiliaux et en copropriété

Mises en chantier au Québec



* Somme mobile sur quatre trimestres.

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

Devant cette évolution, les constructeurs pourraient peu à peu délaisser les grands projets locatifs pour se tourner vers des unités mieux alignées avec la demande des premiers acheteurs potentiels, comme les plex ou les maisons de ville. La transition demeure toutefois limitée par deux facteurs : la rareté des terrains disponibles et des coûts de construction qui restent élevés. Ainsi, un changement notable dans la composition des mises en chantier ne devrait pas se matérialiser immédiatement. Les nombreux projets locatifs déjà en cours continueront de dominer l'activité au cours des prochaines années, jusqu'à leur achèvement, alors que les constructeurs anticiperont également une remontée éventuelle de l'immigration au-delà des restrictions actuelles.

MARCHÉ LOCATIF

Un marché locatif en mutation

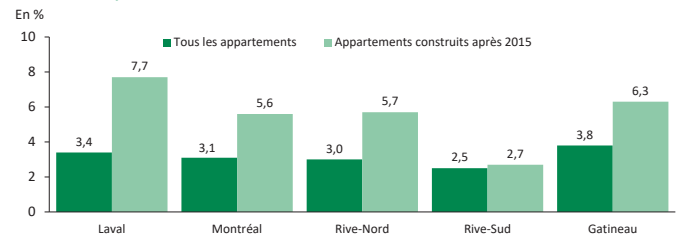
Le grand nombre de mises en chantier observé ces dernières années se reflète désormais dans l'augmentation de l'offre de logements. En 2025, plus de 38 000 des 51 389 logements achevés ont été ajoutés au parc locatif. La forte proportion des logements destinés à la location dans les mises en chantier de 2024 et 2025 devrait maintenir cette tendance au cours des prochaines années. Toutefois, les loyers de ces nouvelles unités arrivant sur le marché demeurent nettement plus élevés que ceux des logements existants.

L'augmentation du parc locatif a également contribué à la remontée des taux d'inoccupation, qui se rapprochent maintenant de leur moyenne historique. Ce sont surtout les nouveaux logements locatifs qui peinent à trouver preneur (graphique 4), en raison de leur loyer supérieur à la moyenne du marché. La hausse des coûts de construction et des taux d'intérêt plus élevés au cours des dernières années incitent les promoteurs à exiger des loyers plus chers pour assurer la rentabilité de leurs projets. Or, la demande pour ces unités plus coûteuses semble s'essouffler. Une baisse des loyers affichés commence d'ailleurs à être observée pour les logements vacants, signe d'un ajustement de marché (graphique 5). Malgré cette baisse ciblée, le loyer moyen devrait poursuivre sa tendance à la hausse dans l'année à venir, mais cette progression devrait désormais provenir principalement des logements occupés, et non des unités neuves. Les augmentations recommandées par le Tribunal administratif du logement (TAL), qui ont atteint un sommet de 5,9 % l'an dernier et demeurent élevées cette année à 3,1 %, contribuent à maintenir une croissance généralisée des loyers (graphique 6).

Graphique 4

Les taux d'inoccupation sont surtout en hausse pour les appartements récemment construits

Taux d'inoccupation — 2025



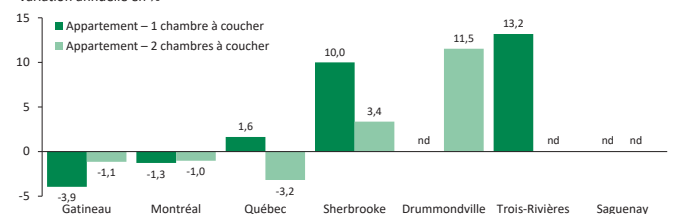
Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Graphique 5

Les loyers des logements disponibles sur le marché continuent de diminuer à Gatineau, à Montréal et à Québec

Prix des loyers demandés au troisième trimestre de 2025 – RMR

Variation annuelle en %



RMR : région métropolitaine de recensement; nd : non disponible

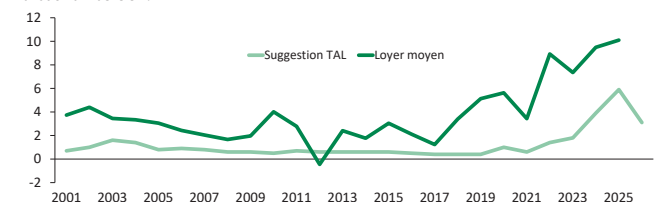
Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Graphique 6

Les loyers augmentent en moyenne plus rapidement que les ajustements de loyer suggérés par le Tribunal administratif du logement

Ajustement des loyers suggéré par le TAL et loyer moyen

Variation annuelle en %



TAL: Tribunal administratif du logement

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

À cela s'ajoute une diminution de la demande attribuable à la baisse du nombre de résidents non permanents, notamment les étudiants étrangers et les travailleurs temporaires. Ces personnes ont tendance à louer à leur arrivée au pays vu la nature temporaire de leur séjour dans la province. Le recul de leur nombre exercera une pression à la baisse sur la demande locative. L'effet de la moins grande présence d'étudiants étrangers commence déjà à être particulièrement visible dans les quartiers proches des universités montréalaises, où l'on observe une hausse des taux d'inoccupation. Si cette dynamique persiste, elle pourrait graduellement s'étendre à l'ensemble de Montréal, puis au reste de la province à moyen terme.

Bien que la baisse actuelle de l’immigration, ainsi que son effet sur la demande, ne devrait être que temporaire, puisqu’un retour à des taux de croissance un peu plus élevés est attendu dès 2028, la croissance démographique pourrait rester modérée à moyen terme au Québec.

MARCHÉ DE LA REVENTE

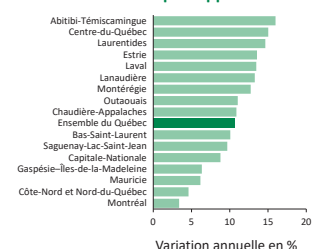
Marché de la revente : une vigueur qui s’essouffle

Du côté du marché des propriétés existantes, l’activité a également maintenu un rythme solide, et ce, dans toutes les régions de la province. Le prix de vente moyen a lui aussi grimpé partout dans la province, au détriment de l’abordabilité (graphique 7). Sur l’île de Montréal, la croissance des transactions a toutefois été la plus limitée, signe que la détérioration plus marquée de l’abordabilité y freine davantage les acheteurs potentiels. Le marché montréalais semble d’ailleurs évoluer vers un marché favorable aux acheteurs, une situation déjà bien établie à Toronto et à Vancouver depuis plusieurs mois. Bien que la baisse des transactions observée en janvier s’explique en partie par des conditions météorologiques défavorables, la forte hausse récente des inscriptions laisse entrevoir un rééquilibrage progressif de la plupart des marchés à l’échelle de la province (graphique 8). Ce rééquilibrage pourrait à la marge inciter un plus grand nombre de ménages à effectuer leur entrée sur le marché de la propriété, en atténuant légèrement la pression sur les prix et en offrant davantage de choix aux acheteurs.

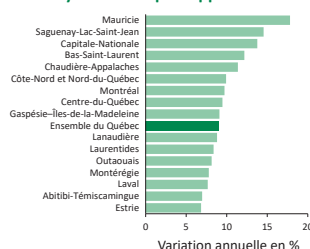
Graphique 7

Les transactions et les prix ont encore augmenté dans toutes les régions en 2025

Transactions — 2025 par rapport à 2024



Prix moyen — 2025 par rapport à 2024

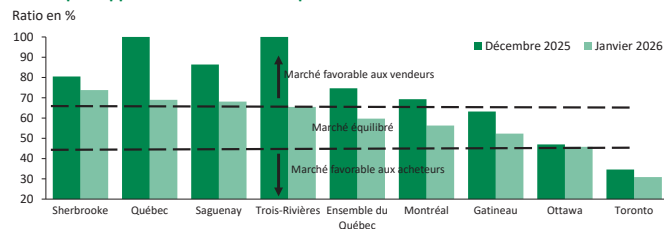


JLR Solutions Foncières, Société d’Equifax et Desjardins, Études économiques

Graphique 8

La hausse des inscriptions et la baisse des ventes à travers le Québec poussent les marchés vers l’équilibre

Ventes par rapport aux nouvelles inscriptions



Association canadienne de l’immobilier et Desjardins, Études économiques

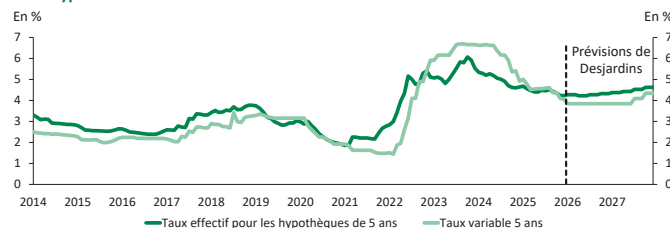
Malgré cela, une modération du rythme de croissance de la demande sur le marché de la revente est attendue au cours des prochaines années, même si elle devrait être moins prononcée que celle anticipée dans le marché locatif. D’une part, l’incertitude découlant de la situation commerciale avec les États-Unis continue de peser sur les niveaux de confiance. Habituellement, un climat de confiance faible tend à réduire les intentions d’achat pour des biens importants, telle une maison. Cette relation ne s’est pas montrée aussi forte que dans le passé en 2025, mais elle représente tout de même un risque à surveiller. Cette détérioration de la confiance peut également amener les entreprises à retarder ou à revoir leurs décisions d’embauche, ce qui exercerait une pression supplémentaire sur le marché du travail et sur la capacité financière des ménages.

D’autre part, selon les hypothèses de notre scénario de base, les taux hypothécaires ne devraient plus diminuer au cours de la prochaine année et des hausses sont même attendues pour la seconde moitié de 2027 (graphique 9). L’effet stimulant que les baisses de taux d’intérêt des dernières années ont eu sur la demande pour l’immobilier devrait donc s’estomper. À cela s’ajoute une croissance démographique plus faible. Même si les résidents non permanents se tournent principalement vers le marché locatif à leur arrivée, leur diminution pourrait tout de même avoir un effet marginal sur le marché de la revente, et limiter quelque peu le bassin d’acheteurs potentiels à moyen terme.

Graphique 9

Les taux hypothécaires devraient demeurer supérieurs à leurs niveaux prépandémiques

Taux hypothécaires



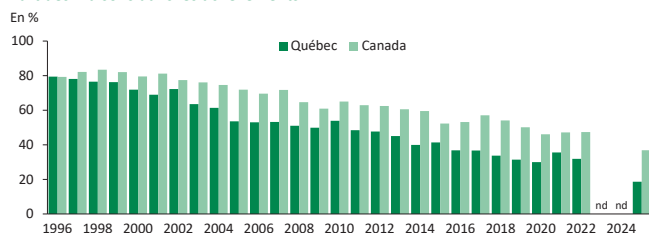
Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

Parallèlement, une offre insuffisante continue de contribuer au déséquilibre sur le marché des propriétés existantes. Malgré le nombre élevé de logements achevés en 2025, seule une faible part est destinée à la propriété, ce qui se traduit par une progression modeste de l'offre disponible. De plus, les copropriétés construites récemment sont majoritairement de petite taille, ce qui ne correspond pas toujours aux besoins des acheteurs potentiels. Seuls 19 % des logements achevés en 2025 étaient des maisons individuelles, des plex, des maisons en rangée ou des maisons jumelées (graphique 10).

Graphique 10

La part des maisons dans les logements récemment achevés est faible à travers le pays, mais surtout au Québec

Part des maisons dans les achèvements



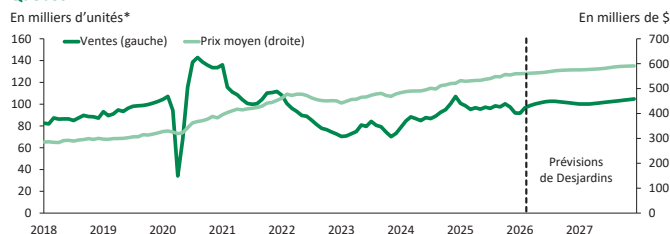
Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Cette rareté des logements unifamiliaux, combinée aux coûts de construction élevés qui renchérissent les prix des logements neufs, maintient une pression soutenue sur le marché des propriétés existantes. Ainsi, la croissance des prix devrait se poursuivre au cours des prochaines années (graphique 11). Dans ce contexte, une amélioration très significative de l'abordabilité paraît peu probable à court ou moyen terme.

Graphique 11

Les ventes de propriétés devraient se stabiliser au cours des prochains mois

Québec



* Annualisé.

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

CONCLUSION

Malgré la résilience du marché immobilier québécois, une certaine modération de l'activité devrait se matérialiser cette année. La construction résidentielle demeure dynamique, notamment celle de logements locatifs, bien que des signes de ralentissement se profilent en raison d'une conjoncture économique plus incertaine, de la hausse des taux d'inoccupation et de la demande affaiblie pour les logements à prix élevé. Sur le marché locatif, l'arrivée massive de nouvelles unités contribue à un certain rééquilibrage, notamment observable par la montée des taux d'inoccupation et l'ajustement des loyers affichés.

Du côté du marché de la revente, la solidité de l'activité démontre que la demande reste présente, mais celle-ci pourrait modérer son rythme sous l'effet combiné d'une confiance fragile, de la stabilité future des taux hypothécaires et de la rareté persistante des logements destinés à la propriété. L'offre limitée de logements unifamiliaux, en particulier, continuera d'alimenter les pressions sur les prix.

Dans l'ensemble, même si un rééquilibrage graduel est en cours, l'abordabilité ne devrait pas s'améliorer de façon notable à court terme, et les tensions structurelles du marché immobilier québécois demeureront présentes.

Tableau 2
Prévisions 2026-2027 du marché de l'habitation au Québec

	2022	2023	2024	2025	2026p	2027p
Marché du logement neuf						
Mises en chantier	57 107	38 912	48 713	59 864	61 408	61 533
Variation annuelle (%)	-15,8	-31,9	25,2	22,9	2,6	0,2
Maisons	16 825	10 943	11 399	12 193	11 550	11 750
Variation annuelle (%)	-20,2	-35,0	4,2	7,0	-5,3	1,7
<i>Individuelles</i>	12 441	8 601	8 558	8 477	---	---
Variation annuelle (%)	-16,1	-30,9	-0,5	-0,9	---	---
<i>Jumelées</i>	3 152	1 720	2 000	2 181	---	---
Variation annuelle (%)	-24,5	-45,4	16,3	9,1	---	---
<i>En rangée</i>	1 232	622	841	1 535	---	---
Variation annuelle (%)	-41,1	-49,5	35,2	82,5	---	---
Appartements	40 282	27 969	37 314	47 671	49 858	49 783
Variation annuelle (%)	-13,8	-30,6	33,4	27,8	4,6	-0,2
<i>Copropriétés</i> ¹	6 937	4 072	2 356	2 467	2 450	2 300
Variation annuelle (%)	-13,6	-41,3	-42,1	4,7	-0,7	-6,1
<i>Locatifs</i> ¹	30 622	22 159	31 871	43 506	46 500	46 750
Variation annuelle (%)	-13,5	-27,6	43,8	36,5	6,9	0,5
Marché de la revente						
Nombre de transactions	87 063	75 905	90 155	97 107	100 125	102 035
Variation annuelle (%)	-20,5	-12,8	18,8	7,7	3,1	1,9
Prix moyen pondéré (k\$)	488	487	501	542	568	583
Variation annuelle (%)	11,3	-0,2	2,8	8,1	4,8	2,7
Chiffre d'affaires (G\$)	40,4	35,3	45,1	52,6	56,8	59,5
Variation annuelle (%)	-12,8	-12,7	27,8	16,8	8,1	4,7
Autres indicateurs						
Taux d'inoccupation des logements locatifs² (%)	1,7	1,3	1,8	2,7	3,1	3,3
Prix moyen des loyers² (\$)	952	1 022	1 119	1 232	1 275	1 310
Variation annuelle (%)	8,9	7,4	9,5	10,1	3,5	2,7

p : prévisions; ¹ Centres urbains de 10 000 habitants et plus seulement, la somme est légèrement inférieure au total provincial des appartements présenté plus haut; ² Trois logements et plus, enquête annuelle.

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