

ZOOM SUR L'HABITATION

Le marché immobilier québécois amorce son rééquilibrage

Par Maëlle Boulais-Préseault, économiste senior

FAITS SAILLANTS

- La construction résidentielle demeure élevée, mais la croissance des mises en chantier ralentit graduellement après deux années de forte croissance.
- Le marché locatif amorce un rééquilibrage, comme en témoigne la hausse des taux d'inoccupation dans plusieurs régions. Cette détente est toutefois concentrée dans les logements neufs, alors que les loyers payés pour les logements existants continuent de progresser.
- L'activité sur le marché de la revente ralentit, particulièrement à Montréal, à Laval et à Gatineau. Malgré la baisse des transactions, le faible nombre de propriétés disponibles continue de soutenir les prix dans la majorité des marchés du Québec.
- L'abordabilité demeure le principal défi du secteur résidentiel. Les coûts d'emprunt, les prix élevés des propriétés et les loyers toujours en hausse limitent l'accès à la propriété et continuent d'exercer une pression sur les budgets des ménages.

Après une année 2025 particulièrement vigoureuse pour le marché immobilier québécois, la première moitié de 2026 présente un portrait plus contrasté. La construction résidentielle demeure soutenue et contribue à accroître l'offre de logements, mais la hausse du taux d'inoccupation des unités récemment livrées laisse entrevoir un ralentissement graduel de l'activité. Sur le marché de la revente, l'incertitude économique semble finalement se refléter dans les décisions des ménages, entraînant une baisse des transactions dans plusieurs régions du Québec. Malgré ce ralentissement, les prix des propriétés continuent généralement d'augmenter. Le faible nombre de propriétés disponibles dans plusieurs marchés limite le choix des acheteurs et maintient une pression à la hausse sur les valeurs immobilières.

Les enjeux d'abordabilité demeurent ainsi importants, tant pour les acheteurs que pour les locataires.

Les prochains mois resteront marqués par un contexte économique incertain. Les tensions commerciales avec les États-Unis et les risques géopolitiques continuent de peser sur la confiance des ménages et des entreprises. Cela dit, après plusieurs années d'activité exceptionnellement forte, le ralentissement observé aujourd'hui pourrait davantage s'apparenter à un retour graduel vers des conditions de marché plus normales qu'à une véritable correction du marché immobilier québécois.

Tableau 1

Marché immobilier, janvier à juin, 2025-2026

	Mises en chantier (centres urbains de 10 000 habitants et plus)			Marché de la revente (nombre de transactions)			Prix moyen de vente (\$)		
	2025	2026	variation annuelle (%)	2025	2026	variation annuelle (%)	2025	2026	variation annuelle (%)
Québec	58 721	58 260	-0,8	48 375	46 329	-4,2	532 567	559 990	5,1
Ontario	59 894	66 866	11,6	77 306	76 016	-1,7	834 517	803 862	-3,7

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

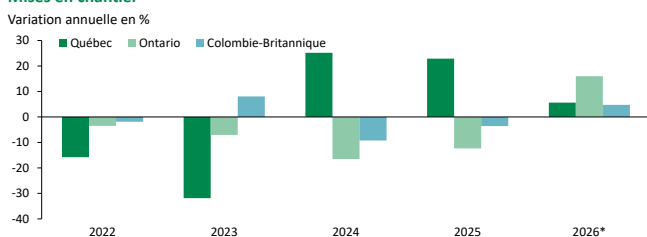
NOTE AUX LECTEURS : Pour respecter l'usage recommandé par l'Office québécois de la langue française (OQLF), nous employons dans les textes et les tableaux les symboles k, M et G pour désigner respectivement les milliers, les millions et les milliards. **MISE EN GARDE :** Ce document s'appuie sur des 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 demeure soutenue au Québec, bien que sa croissance ait ralenti depuis le début de l'année. Après avoir largement surpassé l'Ontario en 2024 et en 2025, le Québec affiche maintenant un rythme de progression plus modéré (graphique 1). Plusieurs régions ont d'ailleurs enregistré un recul des mises en chantier au cours des six premiers mois de l'année 2026 (graphique 2). L'incertitude économique, les coûts de construction toujours élevés et des conditions de financement moins favorables continuent de peser sur les décisions d'investissement des promoteurs. À l'inverse, les municipalités qui ont mis en place des mesures favorisant le développement résidentiel, notamment par une accélération des processus d'approbation, continuent généralement d'attirer davantage de projets.

Graphique 1

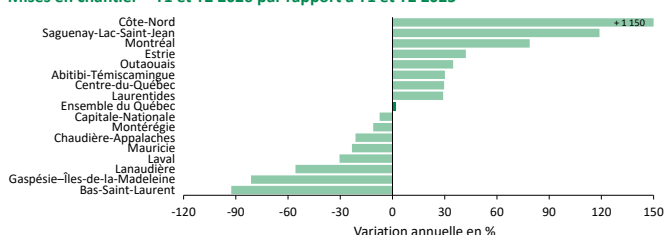
La construction résidentielle reprend en Ontario et en Colombie-Britannique, alors qu'elle retourne à la normale au Québec
Mises en chantier



* Entre les mois de janvier à juin 2026 par rapport aux mêmes mois en 2025.
Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Graphique 2

Les mises en chantier évoluent à des rythmes très différents selon les régions
Mises en chantier – T1 et T2 2026 par rapport à T1 et T2 2025



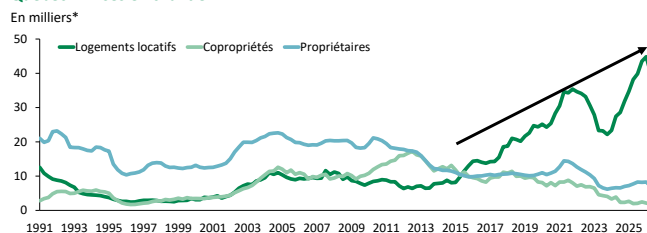
Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Les logements locatifs demeurent le principal moteur de la construction résidentielle, alors que les mises en chantier de copropriétés restent près de leurs plus faibles niveaux des dernières années (graphique 3). Cette situation s'explique en partie par les différents programmes de soutien à la construction résidentielle, mais également par l'intérêt des promoteurs pour le segment locatif, qui offre actuellement de meilleures perspectives que celui de la copropriété. De plus, plusieurs projets en cours ont été planifiés à une époque où les taux d'inoccupation

étaient historiquement faibles et où la demande apparaissait particulièrement forte. À l'inverse, le marché de la copropriété continue de faire face à plusieurs obstacles. La détérioration de l'abordabilité, les coûts d'emprunt élevés et l'écart grandissant entre le prix des unités neuves et celui des copropriétés existantes limitent l'intérêt des acheteurs. Plusieurs ménages privilégient désormais le marché de la revente, où les options demeurent relativement plus abordables.

Graphique 3

La construction de logements locatifs dépasse depuis quelques années la construction de logements unifamiliaux et en copropriété
Québec – mises en chantier



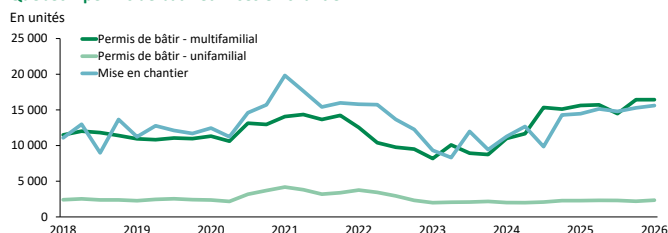
* Somme mobile sur quatre trimestres.
Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

La vigueur actuelle de la construction locative pourrait toutefois s'atténuer dans certains marchés. Dans plusieurs centres urbains, les taux d'inoccupation des logements récemment construits augmentent rapidement. À Laval, par exemple, plus de 7 % des nouvelles unités seraient toujours vacantes. Les loyers demandés pour plusieurs de ces logements commencent d'ailleurs à diminuer afin d'attirer les locataires. À l'extérieur du Grand Montréal et de l'Outaouais, les taux d'inoccupation demeurent nettement plus faibles malgré leur remontée récente, ce qui continue de soutenir le développement résidentiel.

Malgré ces signes de rééquilibrage, les perspectives demeurent favorables pour la construction résidentielle. Un volume important de projets devrait être mis en chantier en 2026 et en 2027 grâce aux nombreux permis déjà accordés pour des immeubles multifamiliaux (graphique 4). Une hausse des

Graphique 4

Les permis de bâtir sont toujours élevés, ce qui pointe vers des mises en chantier encore fortes lors des prochains mois
Québec – permis de bâtir et mises en chantier

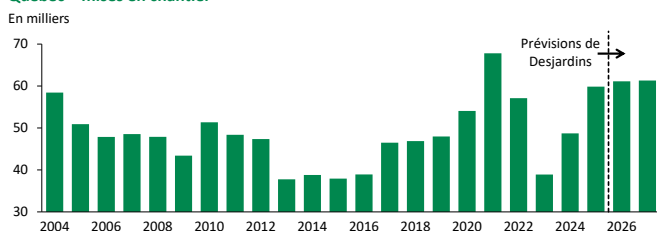


Statistiques Canada et Desjardins, Études économiques

mises en chantier de maisons unifamiliales pourrait également être observée au cours de la prochaine année. En effet, le gouvernement provincial a récemment annoncé un nouveau programme visant la construction de maisons préfabriquées avec un prix de vente de 350 000 \$. L'utilisation de techniques comme la préfabrication permet de réduire les délais de construction, de limiter certains coûts de main-d'œuvre et d'améliorer la productivité. Ainsi, les mises en chantier devraient demeurer à un niveau élevé au cours des prochaines années, même si leur rythme de croissance devrait être plus modéré que celui observé récemment (graphique 5).

Graphique 5

L'activité sur le marché de la construction résidentielle demeurera élevée en 2026 et en 2027, mais le rythme de croissance se modérera
 Québec – mises en chantier



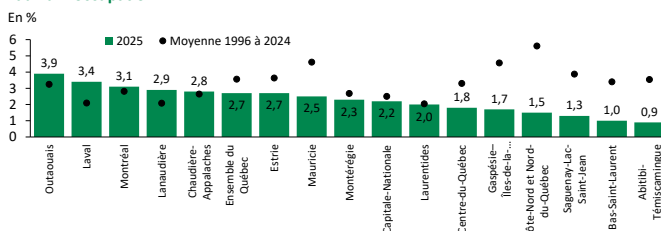
Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

MARCHÉ LOCATIF

Les conditions du marché locatif continuent de s'assouplir graduellement à travers le Québec. Les taux d'inoccupation augmentent dans la plupart des régions (graphique 6), mais cette amélioration est largement concentrée dans les logements récemment construits (graphique 7). Les nouvelles unités, dont les loyers sont souvent beaucoup plus élevés que ceux du parc existant, peinent davantage à trouver preneur. Cette situation exerce une pression à la baisse sur les loyers demandés pour plusieurs projets récents, même si ceux-ci demeurent généralement supérieurs à la moyenne du marché.

Graphique 6

Bien qu'en hausse, les taux d'inoccupation restent en deçà de leur moyenne historique pour plusieurs régions encore
 Taux d'inoccupation

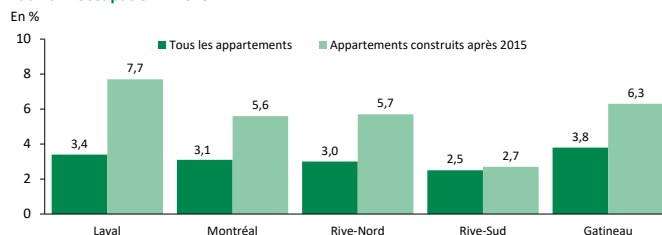


Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Graphique 7

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

La réalité est toutefois différente pour les logements déjà occupés. Alors que les loyers affichés pour les nouvelles unités se stabilisent ou diminuent dans certains secteurs, les locataires en place continuent généralement de faire face à des hausses annuelles. Le loyer moyen devrait ainsi encore augmenter en 2026, bien qu'à un rythme inférieur à celui observé au cours des dernières années. La progression plus modérée des recommandations du Tribunal administratif du logement et un ralentissement graduel de la croissance démographique devraient contribuer à atténuer les pressions.

Certains secteurs qui ont fortement bénéficié de l'arrivée d'étudiants étrangers et de travailleurs temporaires au cours des dernières années affichent déjà des signes de détente. C'est notamment le cas de certains quartiers du centre-ville de Montréal, où le taux d'inoccupation est désormais supérieur à la moyenne.

Cette tendance devrait se poursuivre au cours des deux prochaines années. D'un côté, un nombre important de logements locatifs actuellement en construction sera livré sur le marché. De l'autre, la croissance de la population continuera de ralentir, limitant la progression de la demande. La combinaison de ces facteurs devrait entraîner une hausse graduelle des taux d'inoccupation et maintenir une pression à la baisse sur les loyers demandés pour les nouvelles unités. Toutefois, [l'amélioration de l'abordabilité pour l'ensemble des locataires devrait demeurer graduelle](#) en raison du temps nécessaire à la transmission de ces ajustements au parc locatif existant.

MARCHÉ DE LA REVENTE

L'activité sur le marché de la revente a ralenti dans la plupart des régions du Québec au cours de la première moitié de l'année. L'incertitude économique qui persiste depuis plus d'un an continue de peser sur la confiance des ménages et amène certains acheteurs à reporter leurs projets. Parallèlement, le peu de propriétés disponibles limite le nombre de transactions pouvant être conclues. Dans plusieurs marchés, l'offre demeure insuffisante pour répondre à la demande, ce qui freine l'activité tout en maintenant une pression à la hausse sur les prix.

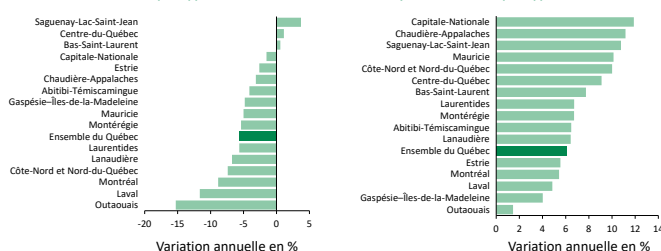
Cette rareté explique en grande partie pourquoi le prix moyen des propriétés continue d'augmenter malgré le ralentissement des ventes. Les propriétés clés en main nécessitant peu ou pas de rénovations demeurent particulièrement recherchées. Toutefois, les conditions actuelles sont bien différentes de celles observées en 2020 et en 2021. Bien que certains secteurs demeurent compétitifs, rien n'indique pour l'instant un retour généralisé des épisodes de surenchère qui avaient caractérisé cette période.

Les reculs les plus importants des ventes ont été observés dans les régions de l'Outaouais, de Montréal et de Laval. La dégradation de l'abordabilité, combinée à des conditions de marché moins favorables pour les acheteurs, explique en partie cet affaiblissement de l'activité. Malgré cela, les prix moyens continuent d'augmenter dans l'ensemble des régions du Québec, avec des hausses particulièrement marquées dans la Capitale-Nationale et Chaudière-Appalaches (graphique 8). À l'inverse, les prix sont demeurés relativement stables en Outaouais, où le ralentissement des ventes a été plus prononcé.

Graphique 8

Les prix ont augmenté dans toutes les régions malgré une baisse des transactions en première moitié d'année

Transactions – T1 et T2 2026 par rapport à T1 et T2 2025



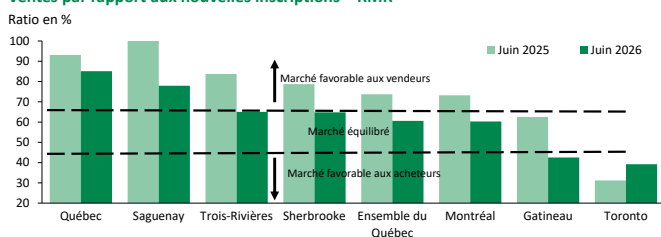
JLR solutions foncières, une société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

D'ailleurs, ce ralentissement est particulièrement visible dans la région métropolitaine de Gatineau, qui présente désormais des conditions davantage favorables aux acheteurs (graphique 9). L'évolution du marché s'apparente davantage à celle observée dans la région de Toronto qu'à celle des autres centres urbains

Graphique 9

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 – RMR



RMR : région métropolitaine de recensement
Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

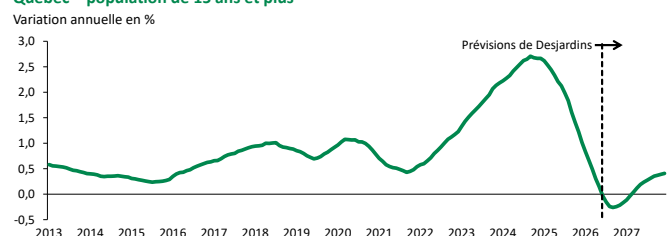
québécois. À l'opposé, les régions métropolitaines de Québec et de Saguenay continuent de bénéficier d'un marché relativement serré. Soutenues par une meilleure abordabilité, elles demeurent parmi les marchés les plus favorables aux vendeurs de la province, malgré l'augmentation graduelle des nouvelles inscriptions et des ventes légèrement plus faibles qu'auparavant.

Le ralentissement de l'activité devrait se poursuivre d'ici la fin de l'année et se prolonger en 2027. Les enjeux d'abordabilité continuent de nuire aux intentions d'achat, particulièrement chez les premiers acheteurs. Les coûts d'emprunt pourraient également s'accroître, alors que le risque d'une remontée des taux d'intérêt n'est pas complètement écarté. De plus, la croissance démographique ralentira par rapport aux dernières années, réduisant l'un des principaux moteurs de la demande résidentielle (graphique 10).

Graphique 10

La population en âge de travailler a commencé à décroître

Québec – population de 15 ans et plus



Statistiques Canada et Desjardins, Études économiques

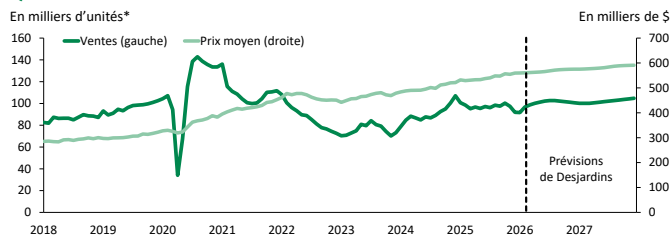
À ces facteurs s'ajoute un contexte économique toujours marqué par l'incertitude. Les négociations entourant la révision de l'Accord Canada-États-Unis-Mexique (ACEUM) pourraient s'étirer sur une année supplémentaire, prolongeant ainsi les risques liés au commerce international et freinant certaines décisions d'investissement. Dans un tel environnement, un ralentissement du marché du travail demeure possible, ce qui pourrait affaiblir davantage la demande résidentielle.

Dans l'ensemble, la combinaison d'une croissance démographique plus faible, de coûts d'emprunt élevés et d'un climat économique plus incertain devrait maintenir l'activité du marché de la revente à un niveau plus modéré au cours de la prochaine année. Cette modération de la demande pourrait contribuer à un ralentissement de la croissance des prix et, dans certains marchés, à une stabilisation graduelle de la valeur des propriétés (graphique 11).

Graphique 11

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

Québec – marché de la revente



Association canadienne de l'immobilier et Desjardins, Études économiques

TAUX D'INTÉRÊT

La Banque du Canada devrait maintenir son taux directeur stable jusqu'au début de 2027 pour ensuite le hausser graduellement de 50 points de base dans la seconde moitié de l'année. Une telle augmentation le ramènerait vers le milieu de la fourchette du taux neutre, estimée entre 2,25 % et 3,25 %, soit un niveau compatible avec une croissance économique soutenable et une inflation maîtrisée.

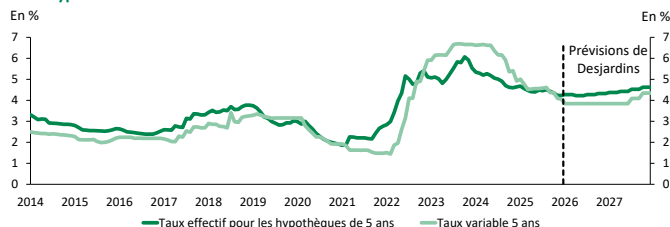
Des risques entourent toutefois ce scénario. D'un côté, la persistance des tensions au Moyen-Orient et la hausse des prix du pétrole pourraient raviver les pressions inflationnistes et entraîner un resserrement monétaire dès 2026. De l'autre, une détérioration marquée des relations commerciales nord-américaines, notamment dans le cadre de la révision de l'ACEUM, pourrait freiner suffisamment l'économie canadienne pour justifier une baisse des taux d'intérêt.

L'incidence de ces mouvements varie selon le type de prêt hypothécaire (graphique 12). Les taux variables évoluent généralement en fonction du taux préférentiel des banques, lui-même étroitement lié au taux directeur de la Banque du Canada. Les changements de politique monétaire se transmettent donc rapidement aux détenteurs de prêts à taux variable. Les taux fixes sont davantage influencés par les rendements des obligations du gouvernement du Canada. Ces rendements reflètent non

Graphique 12

Les taux hypothécaires devraient demeurer supérieurs à leurs niveaux prépandémiques

Taux hypothécaires



Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

seulement les décisions de la Banque du Canada, mais aussi les anticipations des marchés, les perspectives d'inflation, la situation des finances publiques et les conditions financières mondiales. Après avoir gagné en popularité grâce à la baisse des taux observée récemment, les prêts à taux variable pourraient perdre de leur attrait si les perspectives de hausse se confirment.

CONCLUSION

Le marché immobilier québécois entre progressivement dans une phase de rééquilibrage après plusieurs années d'activité exceptionnelle. L'offre de logements continue d'augmenter grâce à un niveau soutenu de construction résidentielle, ce qui commence à réduire les tensions dans certains segments du marché, notamment celui des logements locatifs récents. Toutefois, les bénéfices de cette hausse de l'offre se transmettent lentement au reste du marché et les enjeux d'abordabilité demeurent importants pour une grande partie des ménages.

Du côté de la revente, le ralentissement des transactions observé depuis le début de l'année reflète un contexte économique plus incertain et des contraintes financières persistantes. Malgré cela, le faible niveau d'inventaire continue de soutenir les prix dans la plupart des régions, limitant le répit pour les acheteurs.

Les perspectives pour 2027 pointent vers une activité toujours positive, mais plus modérée. Le ralentissement de la croissance démographique, l'incertitude entourant l'environnement économique et commercial ainsi que les coûts de financement relativement élevés devraient tempérer la demande résidentielle. En contrepartie, l'importante vague de projets déjà autorisés et les efforts visant à accroître la productivité du secteur de la construction devraient soutenir l'offre.

Ainsi, plutôt qu'une correction du marché immobilier québécois, les prochaines années devraient davantage être marquées par un retour graduel vers des conditions plus équilibrées, caractérisées par une croissance plus modérée des prix, des ventes et des mises en chantier.

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	61 127	61 313
Variation annuelle (%)	-15,8	-31,9	25,2	22,9	2,1	0,3
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
<u>Individuelles</u>	12 441	8 601	8 558	8 477	---	---
Variation annuelle (%)	-16,1	-30,9	-0,5	-0,9	---	---
<u>Jumelées</u>	3 152	1 720	2 000	2 181	---	---
Variation annuelle (%)	-24,5	-45,4	16,3	9,1	---	---
<u>En rangée</u>	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	49 577	49 563
Variation annuelle (%)	-13,8	-30,6	33,4	27,8	4,0	0,0
<u>Copropriétés</u> ¹	6 937	4 072	2 356	2 467	2 475	2 300
Variation annuelle (%)	-13,6	-41,3	-42,1	4,7	0,3	-7,1
<u>Locatifs</u> 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	90 153	97 070	95 900	102 035
Variation annuelle (%)	-20,5	-12,8	18,8	7,7	-1,2	6,4
Prix moyen pondéré (k\$)	488	487	501	542	563	565
Variation annuelle (%)	11,3	-0,2	2,8	8,1	3,9	0,3
Chiffre d'affaires (G\$)	40,4	35,3	45,1	52,6	54,0	57,6
Variation annuelle (%)	-12,8	-12,7	27,8	16,7	2,7	6,7
Autres indicateurs						
Taux d'inoccupation des logements locatifs ² (%)	1,7	1,3	1,8	2,7	3,4	3,9
Prix moyen des loyers ² (\$)	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