
Le marché de l'habitation au Québec

Document de référence

Analyse de l'indice des prix des propriétés MLS®
(2005–2026) et du contexte macroéconomique canadien

Simon-Pierre Boucher

Professeur

Département des sciences administratives

Université du Québec en Outaouais (UQO)

simon-pierre.boucher@uqo.ca

Sommaire exécutif

Ce document de référence dresse un portrait complet du marché immobilier résidentiel québécois à partir de l'indice des prix des propriétés MLS® (IPP MLS®) de l'Association canadienne de l'immobilier (ACI), de janvier 2005 à juin 2026, replacé dans son contexte macroéconomique (taux d'intérêt, inflation, PIB, chômage, démographie — séries FRED). Il comporte treize chapitres, 67 figures et une quarantaine de tableaux : panorama canadien, cycle récent, transmission monétaire, profils détaillés des six marchés québécois, analyse par type de propriété, saisonnalité, risque et co-mouvements, grands marchés du reste du Canada, puis annexes statistiques. Six constats structurent l'ensemble.

POINTS CLÉS

1. **Le Québec est au sommet, le Canada en correction.** En juin 2026, l'IPP composite du Québec atteint 318,9 — un sommet historique, soit 3,2 fois son niveau de 2005 — alors que l'indice canadien demeure -20,5 % sous son pic de février 2022. En mars 2025, l'indice québécois a dépassé l'indice canadien pour la première fois de la période.
2. **Une divergence post-pandémique majeure.** Depuis janvier 2020, les prix québécois ont progressé de +66,4 %, contre +26,4 % au Canada. Le resserrement monétaire de 2022–2023 — taux court porté d'environ 0 à 5 % — a fait chuter Toronto de plus d'un quart ; au Québec, il n'a imposé qu'un plateau de neuf mois.
3. **Les marchés « secondaires » québécois mènent le classement canadien.** Sur 2005–2026, le Centre-du-Québec (7,0 %), la Mauricie (6,7 %), l'Estrie (6,3 %) et la RMR de Québec (6,1 %) affichent les croissances annuelles moyennes les plus élevées des seize marchés analysés.
4. **La hausse est réelle, pas seulement nominale.** Déflaté par l'IPC canadien, le prix des propriétés québécoises a néanmoins presque doublé depuis 2005 (1,9 fois, soit 3,3 % par an en termes réels).
5. **Un avantage d'abordabilité qui se referme.** Le prix de référence composite s'établit à 550 400 \$ au Québec et à 596 300 \$ dans la RMR de Montréal, contre 665 600 \$ à l'échelle canadienne — et 940 800 \$ dans le Grand Toronto.
6. **Un cycle propre au Québec.** Les variations annuelles des prix québécois sont fortement corrélées entre régions de la province (0,63 à 0,99), mais peu

synchronisées avec Toronto (0,54 pour Montréal) et Vancouver ; le bêta du Québec sur le Canada est en moyenne de 0,26 depuis 2010 — un argument de diversification et une mise en garde contre les diagnostics « pancanadiens ».

Table des matières

Sommaire exécutif	1
Sigles et abréviations	11
Avant-propos	12
1 Introduction	13
1.1 Objectifs et questions	13
1.2 Structure du document	14
1.3 Comment lire ce document	14
2 Données et méthodologie	15
2.1 Sources	15
2.1.1 L'IPP MLS® de l'ACI	15
2.1.2 Les séries macroéconomiques FRED	15
2.2 Mesures	15
3 Le contexte macroéconomique canadien	17
3.1 Vingt ans de taux : de l'argent gratuit au choc de 2022	17
3.2 L'inflation, déclencheur du cycle immobilier 2022-2023	18
3.3 Activité et emploi : un atterrissage sans effondrement	19
3.4 La démographie : le choc de demande de 2022-2024	21
3.5 Le taux de change	21
4 Le Québec dans le paysage canadien	23
4.1 Vingt ans de prix : trois régimes, une inversion	23
4.2 La trajectoire relative : de 68 à 112	24
4.3 Des niveaux de prix encore inférieurs, un écart qui se referme	25
4.4 Croissance comparée par sous-période	25
4.5 Le renversement de régime en un graphique	27
5 Vingt ans de prix au Québec	28
5.1 Le récit en une courbe	28
5.2 Six marchés, un basculement	28

6	Le cycle récent : pandémie, resserrement, divergence	31
6.1	Depuis 2020 : deux trajectoires irréconciliables	31
6.2	Le glissement annuel : amplitude et persistance	31
6.3	Le pouls trimestriel	33
6.4	L'écart au sommet : la correction que le Québec n'a pas eue	35
6.5	La photographie de juin 2026 et la fresque 2006–2025	35
7	Taux, inflation et prix réels : la transmission monétaire	38
7.1	Mêmes taux, réponses opposées	38
7.2	Et une fois l'inflation déduite ?	38
8	Profils régionaux : les six marchés québécois	41
8.1	Québec (province) : le marché de référence	41
8.2	RMR de Montréal : la locomotive au long cours	44
8.3	RMR de Québec : le meneur de l'après-2023	47
8.4	Estrie : le marché le plus chaud de juin 2026	50
8.5	Mauricie : le champion de l'après-2020... en consolidation	53
8.6	Centre-du-Québec : le recordman silencieux	56
9	L'analyse par type de propriété	59
9.1	La hiérarchie provinciale : la prime au terrain	59
9.2	Chaque segment face au Canada	61
9.3	Les prix en dollars et le bilan de long terme	64
10	La saisonnalité des prix	66
10.1	Le rythme annuel du marché provincial	66
10.2	Une géographie de la saisonnalité	66
11	Risque, distributions et co-mouvements	68
11.1	La volatilité dans le temps	68
11.2	Les distributions : un Québec plus régulier	68
11.3	L'anatomie des corrections	70
11.4	Le bêta du Québec sur le Canada	70
11.5	Deux blocs étanches	72
12	Les grands marchés du reste du Canada	74
12.1	Six trajectoires	74
12.2	Note régionale : Ottawa et l'Outaouais	76
13	Abordabilité : la charge hypothécaire	77
13.1	Le paiement mensuel selon le taux	77

14 Dix faits stylisés du marché québécois	79
15 Synthèse et implications	81
15.1 Quatre implications	81
15.2 Limites et précautions d'usage	82
15.3 Prolongements	82
Références	83
A Notes méthodologiques	86
A.1 L'IPP MLS®	86
A.2 Les séries FRED	86
A.3 Mesures dérivées	87
B Tableaux statistiques	88
B.1 IPP composite annuel par marché	88
B.2 Variation annuelle de l'IPP composite par marché	90
B.3 Prix de référence composite annuel, marchés québécois	92
B.4 Facteurs saisonniers par marché	92
B.5 Prix de référence par segment et par marché	92
B.6 Données mensuelles récentes, marché par marché	94
C Glossaire	100
D Chronologie du marché et de la politique du logement, 2005–2026	101
E Notes bibliographiques par chapitre	103
F Questions de révision et exercices	104
F.1 Questions de compréhension	104
F.2 Exercices de calcul	105

Table des figures

1	Taux interbancaire 3 mois et rendement obligataire 10 ans, Canada, 2005–2026.	17
2	Inflation de l'IPC d'ensemble, Canada, glissement annuel, 2005–2025. . .	18
3	PIB réel du Canada, variation sur quatre trimestres, 2005–2026.	19
4	Taux de chômage, Canada, mensuel désaisonnalisé, 2005–2026.	20
5	Croissance annuelle de la population canadienne, 2005–2025.	21
6	Taux de change, dollars canadiens par dollar américain, moyenne mensuelle, 2005–2026.	22
7	IPP MLS® composite, Canada et grandes provinces, 2005–2026 (janv. 2005 = 100).	23
8	Ratio de l'IPP composite du Québec sur celui du Canada ($\times 100$), 2005–2026.	24
9	Prix de référence composite, en milliers de dollars courants, 2005–2026.	25
10	Croissance annuelle moyenne de l'IPP composite, 2005–2026, seize marchés canadiens.	26
11	Croissance annuelle moyenne avant (2005–2019) et après (2020–2026) la pandémie, seize marchés.	27
12	IPP composite du Québec : épisodes clés, 2005–2026.	28
13	IPP MLS® composite, marchés québécois, 2005–2026 (janv. 2005 = 100). .	29
14	IPP composite rebasé à 100 en janvier 2020, marchés québécois et Canada.	31
15	Variation sur 12 mois de l'IPP composite, Québec et Canada (%), 2006–2026.	32
16	Variation sur 12 mois de l'IPP composite, par marché québécois, face à la référence canadienne.	32
17	Variation trimestrielle de l'IPP composite, Québec et Canada, douze derniers trimestres.	33
18	Écart au sommet historique de l'IPP composite désaisonnalisé (%), 2005–2026.	35
19	Variation sur 12 mois de l'IPP composite en juin 2026, seize marchés. . .	36
20	Variation annuelle de l'IPP composite par marché, 2006–2025 (%). . . .	36
21	Transmission du choc de taux : taux court (haut) et croissance des prix de l'habitation (bas), 2005–2026.	39
22	IPP composite du Québec, nominal et réel (déflaté par l'IPC), 2005–2026.	39
23	Québec (province) : IPP par type de propriété, 2005–2026.	42
24	Québec (province) : prix de référence par type, milliers de dollars. . . .	42
25	Québec (province) : variation sur 12 mois face au Canada.	43
26	Québec (province) : écart au sommet historique face au Canada.	43

27	RMR de Montréal : IPP par type de propriété, 2005–2026.	44
28	RMR de Montréal : prix de référence par type, milliers de dollars.	45
29	RMR de Montréal : variation sur 12 mois face au Canada.	45
30	RMR de Montréal : écart au sommet historique face au Canada.	46
31	RMR de Québec : IPP par type de propriété, 2005–2026.	47
32	RMR de Québec : prix de référence par type, milliers de dollars.	48
33	RMR de Québec : variation sur 12 mois face au Canada.	48
34	RMR de Québec : écart au sommet historique face au Canada.	49
35	Estrie : IPP par type de propriété, 2005–2026.	50
36	Estrie : prix de référence par type, milliers de dollars.	51
37	Estrie : variation sur 12 mois face au Canada.	51
38	Estrie : écart au sommet historique face au Canada.	52
39	Mauricie : IPP par type de propriété, 2005–2026.	53
40	Mauricie : prix de référence par type, milliers de dollars.	54
41	Mauricie : variation sur 12 mois face au Canada.	54
42	Mauricie : écart au sommet historique face au Canada.	55
43	Centre-du-Québec : IPP par type de propriété, 2005–2026.	56
44	Centre-du-Québec : prix de référence par type, milliers de dollars.	57
45	Centre-du-Québec : variation sur 12 mois face au Canada.	57
46	Centre-du-Québec : écart au sommet historique face au Canada.	58
47	IPP MLS® par type de propriété, Québec, 2005–2026 (janv. 2005 = 100).	59
48	Ratio de l'IPP appartement sur l'IPP unifamiliale ($\times 100$), 2005–2026.	60
49	L'unifamiliale : Québec, RMR de Montréal, RMR de Québec et Canada.	61
50	Le plain-pied : Québec, RMR de Montréal, RMR de Québec et Canada.	62
51	La maison à étages : Québec, RMR de Montréal, RMR de Québec et Canada.	62
52	La maison en rangée : Québec, RMR de Montréal, RMR de Québec et Canada.	63
53	L'appartement en copropriété : Québec, RMR de Montréal, RMR de Québec et Canada.	63
54	Prix de référence par type de propriété, RMR de Montréal, milliers de dollars courants.	64
55	Facteur saisonnier moyen de l'IPP composite québécois, par mois, 2005–2026.	66
56	Facteur saisonnier moyen par mois et par marché québécois, 2005–2026.	67
57	Facteur saisonnier moyen, RMR de Montréal et RMR de Québec.	67
58	Volatilité annualisée des variations mensuelles désaisonnalisées, fenêtre de 24 mois, 2007–2026.	68
59	Distribution des variations mensuelles désaisonnalisées, Québec et Canada, 2005–2026.	69

60	Distribution des variations annuelles de l'IPP composite par marché, 2006–2026.	69
61	Bêta mobile (60 mois) des variations mensuelles du Québec sur celles du Canada, 2010–2026.	71
62	Corrélations des variations sur 12 mois de l'IPP composite, 2006–2026. .	72
63	Corrélation mobile (60 mois) des variations mensuelles désaisonnalisées, 2010–2026.	73
64	Six grands marchés hors Québec : IPP composite face au Canada, 2005–2026.	75
65	Six grands marchés hors Québec : écart au sommet historique, 2005–2026.	75
66	Prix de référence composite, six grands marchés hors Québec, milliers de dollars.	76
67	Paiement hypothécaire mensuel sur la propriété de référence, selon le taux, huit marchés, juin 2026.	78

Liste des tableaux

1	Tableau de bord macroéconomique du Canada. Source : FRED ; calculs de l'auteur.	22
2	Croissance annuelle moyenne composée de l'IPP composite (%), par sous-période. Source : ACI/CREA ; calculs de l'auteur.	26
3	Vue d'ensemble des marchés en juin 2026. Source : ACI/CREA ; calculs de l'auteur.	29
4	IPP composite trimestriel, Canada et marchés québécois, quatorze derniers trimestres. Source : ACI/CREA.	34
5	Québec (province) : tableau de bord par segment, juin 2026. Source : ACI/CREA ; calculs de l'auteur.	43
6	RMR de Montréal : tableau de bord par segment, juin 2026. Source : ACI/CREA ; calculs de l'auteur.	45
7	RMR de Québec : tableau de bord par segment, juin 2026. Source : ACI/CREA ; calculs de l'auteur.	48
8	Estrie : tableau de bord par segment, juin 2026. Source : ACI/CREA ; calculs de l'auteur.	50
9	Mauricie : tableau de bord par segment, juin 2026. Source : ACI/CREA ; calculs de l'auteur.	54
10	Centre-du-Québec : tableau de bord par segment, juin 2026. Source : ACI/CREA ; calculs de l'auteur.	56
11	Prix de référence et variation sur 12 mois par type de propriété, juin 2026. Source : ACI/CREA ; calculs de l'auteur.	64
12	Croissance annuelle moyenne 2005–2026 par segment et par marché (%). Source : ACI/CREA ; calculs de l'auteur.	65
13	Le pire épisode de repli de chaque marché (séries désaisonnalisées), 2005–2026. Source : ACI/CREA ; calculs de l'auteur.	70
14	Vue d'ensemble des six grands marchés hors Québec, juin 2026. Source : ACI/CREA ; calculs de l'auteur.	74
15	Paiement hypothécaire mensuel (mise de fonds de 20 %, amortissement de 25 ans) sur la propriété de référence, juin 2026. Source : ACI/CREA ; calculs de l'auteur.	78
16	IPP composite annuel (moyenne des mois), Canada, marchés québécois et Ontario, 2005–2025. Source : ACI/CREA.	88
17	IPP composite annuel (moyenne des mois), grands marchés hors Québec, 2005–2025. Source : ACI/CREA.	89

18	Variation annuelle de l'IPP composite (%), Canada, marchés québécois et Ontario, 2006–2025. Source : ACI/CREA ; calculs de l'auteur.	90
19	Variation annuelle de l'IPP composite (%), grands marchés hors Québec, 2006–2025. Source : ACI/CREA ; calculs de l'auteur.	91
20	Prix de référence composite, moyenne annuelle, en milliers de dollars courants, 2005–2026. Source : ACI/CREA ; calculs de l'auteur.	92
21	Facteur saisonnier moyen de l'IPP composite (écart brut / désaisonnalisé, %), par mois et par marché, 2005–2026. Source : ACI/CREA ; calculs de l'auteur.	93
22	Prix de référence par segment et par marché, en milliers de dollars, juin 2026. Source : ACI/CREA ; calculs de l'auteur.	93
23	Québec (province) : données mensuelles, 24 derniers mois. Source : ACI/CREA ; calculs de l'auteur.	94
24	RMR de Montréal : données mensuelles, 24 derniers mois. Source : ACI/CREA ; calculs de l'auteur.	95
25	RMR de Québec : données mensuelles, 24 derniers mois. Source : ACI/CREA ; calculs de l'auteur.	96
26	Estrie : données mensuelles, 24 derniers mois. Source : ACI/CREA ; calculs de l'auteur.	97
27	Mauricie : données mensuelles, 24 derniers mois. Source : ACI/CREA ; calculs de l'auteur.	98
28	Centre-du-Québec : données mensuelles, 24 derniers mois. Source : ACI/CREA ; calculs de l'auteur.	99

Sigles et abréviations

ACI / CREA Association canadienne de l'immobilier (*Canadian Real Estate Association*).

CAM Croissance annuelle moyenne composée.

C.-B. Colombie-Britannique.

FRED *Federal Reserve Economic Data*, base de données de la Federal Reserve Bank of St. Louis.

GA Glissement annuel (variation sur 12 mois).

IPC Indice des prix à la consommation.

IPP MLS® Indice des prix des propriétés MLS® (*MLS® Home Price Index*).

MLS® *Multiple Listing Service®*, systèmes inter-agences des chambres immobilières.

NSA / SA Série non désaisonnalisée / désaisonnalisée (*not seasonally adjusted / seasonally adjusted*).

OCDE Organisation de coopération et de développement économiques.

PIB Produit intérieur brut.

RMR Région métropolitaine de recensement.

SCHL Société canadienne d'hypothèques et de logement.

UQO Université du Québec en Outaouais.

Avant-propos

Ce document a été conçu comme un **document de référence** : un état des lieux complet, chiffré et sourcé du marché immobilier résidentiel québécois, destiné d'abord aux étudiantes et étudiants des cours d'immobilier du Département des sciences administratives de l'UQO, mais utile à quiconque — analyste, prêteur, courtier, décideur public — doit raisonner sur les prix de l'habitation au Québec.

Trois principes ont guidé sa construction. *Reproductibilité*, d'abord : toutes les figures et tous les tableaux sont générés par un script unique à partir des fichiers officiels de l'ACI et de l'API FRED ; aucune valeur n'est saisie à la main, et le document peut être régénéré à chaque mise à jour mensuelle des données. *Comparabilité*, ensuite : les mêmes mesures (glissement annuel, croissance annuelle moyenne, écart au sommet, volatilité, corrélations, facteurs saisonniers) sont appliquées uniformément aux seize marchés étudiés, ce qui autorise des comparaisons rigoureuses. *Ancrage scientifique*, enfin : chaque fait empirique est relié, autant que possible, à la littérature académique en économie du logement, dont les références complètes figurent en fin de document.

Le lecteur pressé lira le sommaire exécutif et les encadrés « Points clés » qui closent chaque chapitre ; l'étudiant y trouvera de surcroît, à l'annexe [F](#), des questions de révision et des exercices calculables à partir des tableaux des annexes. Les données s'arrêtent en juin 2026 ; les constats, eux, sont datés par construction — c'est la méthode, non la photographie, qu'il convient de retenir.

Simon-Pierre Boucher
Gatineau, juillet 2026

1 Introduction

Le logement est à la fois le principal actif des ménages québécois, un canal central de transmission de la politique monétaire ([Iacoviello, 2005](#); [Piazzesi and Schneider, 2016](#)) et un déterminant majeur du cycle économique lui-même — au point que [Leamer \(2007\)](#) a pu soutenir que « le logement *est* le cycle économique ». C'est aussi un enjeu social de premier plan, la pénurie d'offre étant désormais documentée à l'échelle canadienne ([Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2022](#)). Or, le débat public s'appuie trop souvent sur des prix moyens ou médians, sensibles à la composition des ventes : un trimestre où se vendent davantage de copropriétés qu'à l'habitude fera mécaniquement « baisser » le prix moyen sans qu'aucune propriété n'ait perdu de valeur.

L'indice des prix des propriétés MLS® corrige ce biais : fondé sur une approche hédonique — dont les fondements théoriques remontent à [Rosen \(1974\)](#) —, il mesure l'évolution du prix d'une propriété *de qualité constante* (annexe A). Il appartient à la même famille d'outils que les indices à ventes répétées développés par [Bailey et al. \(1963\)](#) puis popularisés par [Case and Shiller \(1987\)](#), et constitue l'outil de référence pour analyser la dynamique des prix de l'habitation au Canada ([Association canadienne de l'immobilier, 2024](#)).

1.1 Objectifs et questions

Ce document mobilise l'IPP MLS® mensuel, trimestriel et annuel, désaisonnalisé et non désaisonnalisé, ainsi que les grandes séries macroéconomiques canadiennes tirées de FRED, pour répondre à six questions :

1. Dans quel environnement de taux, d'inflation, d'activité et de démographie le marché a-t-il évolué (chapitre 3) ?
2. Comment le Québec se compare-t-il aux autres grands marchés canadiens sur vingt ans, et comment le cycle récent a-t-il redistribué les cartes (chapitres 4 à 6) ?
3. Comment le choc de taux de 2022 s'est-il transmis aux prix, et que reste-t-il de la hausse une fois l'inflation déduite (chapitre 7) ?
4. Quelles dynamiques propres caractérisent chacun des six marchés québécois — la province, les RMR de Montréal et de Québec, l'Estrie, la Mauricie et le Centre-du-Québec (chapitre 8) ?
5. Comment les segments — unifamiliale, plain-pied, à étages, en rangée, appartement — et les saisons structurent-ils les prix (chapitres 9 et 10) ?
6. Quel est le profil de risque du marché québécois et comment co-varie-t-il avec les autres grands marchés canadiens (chapitres 11 et 12) ?

1.2 Structure du document

Le document progresse du général au particulier. Les chapitres 3 à 7 plantent le décor : environnement macroéconomique, position du Québec dans le paysage canadien, cycle récent et transmission monétaire. Le chapitre 8 — le cœur du document — dresse le profil détaillé de chacun des six marchés québécois. Les chapitres 9 à 12 traitent des dimensions transversales : segments de propriété, saisonnalité, risque et co-mouvements, marchés de comparaison hors Québec. Le chapitre 13 traduit les prix en charge hypothécaire ; le chapitre 14 condense l'ensemble en dix faits stylisés ; le chapitre 15 conclut. Suivent la bibliographie et six annexes : méthodologie, tableaux statistiques, glossaire, chronologie, notes bibliographiques et questions de révision.

1.3 Comment lire ce document

Chaque chapitre s'ouvre sur le constat principal et se referme, lorsque la matière s'y prête, sur un encadré « Points clés ». Les figures adoptent des conventions constantes : les bandes grisées repèrent trois épisodes (crise financière, sept. 2008–juin 2009 ; choc pandémique, mars–août 2020 ; resserrement monétaire, mars 2022–juillet 2023) ; les étiquettes en fin de courbe donnent la dernière valeur ; la source figure sous chaque graphique. Les tableaux détaillés par marché et par année sont regroupés à l'annexe B.

2 Données et méthodologie

2.1 Sources

Deux familles de données sont mobilisées.

2.1.1 L'IPP MLS® de l'ACI

Les fichiers officiels de l'ACI ([Association canadienne de l'immobilier, 2024](#)) couvrent 60 marchés canadiens de janvier 2005 à juin 2026 (base 100 = janvier 2005), en quatre déclinaisons : mensuelle brute, mensuelle désaisonnalisée, trimestrielle et annuelle. Pour le Québec, six agrégats sont disponibles : la province, les RMR de Montréal et de Québec, l'Estrie, la Mauricie et le Centre-du-Québec. Chaque marché est décrit par un indice composite et jusqu'à cinq indices sectoriels (unifamiliale, plain-pied, à étages, en rangée, appartement), assortis des prix de référence correspondants en dollars courants. Les marchés de l'Estrie, de la Mauricie et du Centre-du-Québec ne publient pas le segment « en rangée », trop peu profond.

2.1.2 Les séries macroéconomiques FRED

FRED ([Federal Reserve Bank of St. Louis, 2026](#)) rediffuse pour le Canada les données de l'OCDE et de Statistique Canada. Sont utilisés : le taux interbancaire à 3 mois (approximation du taux directeur), le rendement obligataire fédéral à 10 ans, l'IPC (niveau et glissement annuel), le PIB réel trimestriel, le taux de chômage, la population totale et le taux de change CA/US. Les identifiants exacts des séries figurent à l'annexe [A](#).

2.2 Mesures

L'ensemble des calculs est réalisé en Python (pandas, NumPy, Matplotlib) à partir d'un script unique et reproductible. Six familles de mesures sont mobilisées :

- **Variations** : glissement annuel (variation sur 12 mois) et croissance annuelle moyenne composée (CAM) par sous-période ;
- **Cycle** : écart au sommet historique (*drawdown*) calculé sur les séries désaisonnalisées, avec datation des épisodes (sommet, creux, durée, récupération) ;
- **Prix réels** : IPP déflaté par l'IPC canadien (2015 = 100) ;
- **Risque** : volatilité annualisée sur fenêtre mobile de 24 mois ; distribution des variations mensuelles et annuelles ; bêta mobile (60 mois) du Québec sur le Canada ;

- **Co-mouvements** : corrélations fixes et mobiles (60 mois) des variations entre marchés;
- **Saisonnalité** : écart moyen entre séries brutes et désaisonnalisées, par mois et par marché.

Sauf mention contraire, les graphiques utilisent les séries mensuelles non désaisonnalisées et les prix sont en dollars courants (non déflatés). Les mesures de cycle et de risque s'appuient sur les séries désaisonnalisées afin de ne pas confondre saisonnalité et correction.

3 Le contexte macroéconomique canadien

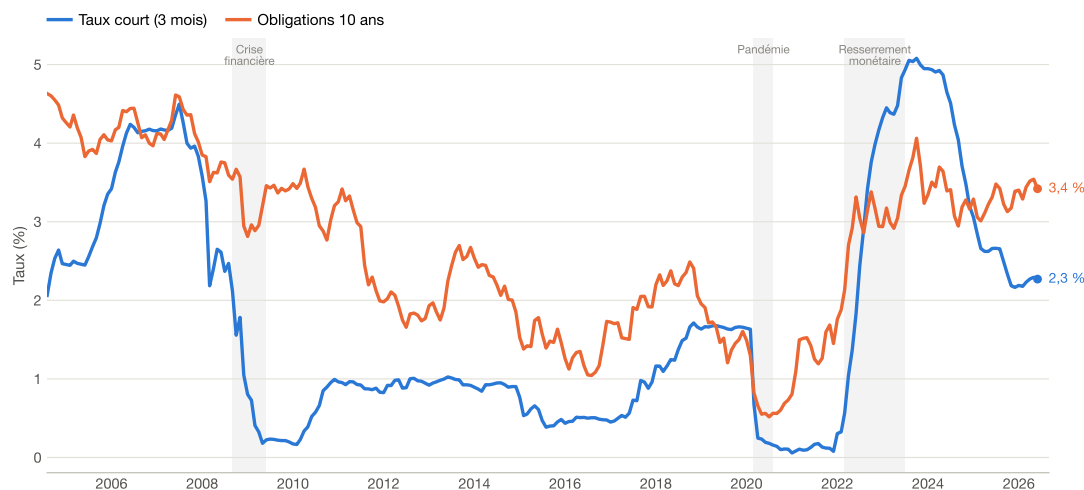
Aucun marché du logement ne s'analyse hors de son environnement financier et réel. Ce chapitre fixe le décor : taux, inflation, activité, emploi, démographie et change.

3.1 Vingt ans de taux : de l'argent gratuit au choc de 2022

La figure 1 résume l'environnement financier dans lequel le marché de l'habitation a évolué. Après la crise financière de 2008, le taux court canadien passe sous 1 % et y demeure — à un bref épisode près — pendant plus d'une décennie, culminant avec les taux planchers de la pandémie (0,1 %). Le renversement de 2022 est le plus brutal de la période : environ 450 points de base en dix-huit mois, portant le taux court au-delà de 5 %. Depuis 2024, la détente est engagée : taux court à 2,3 % en juin 2026, obligations 10 ans à 3,4 %. La courbe des taux, inversée en 2023, s'est repentifiée — configuration typique de fin de cycle restrictif.

Le loyer de l'argent : vingt ans de taux canadiens

Taux interbancaire 3 mois et rendement des obligations fédérales 10 ans, en % — janv. 2005 à juin 2026



Source : FRED, Federal Reserve Bank of St. Louis (données OCDE/StatCan) — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 1 – Taux interbancaire 3 mois et rendement obligataire 10 ans, Canada, 2005–2026.

Pour le marché hypothécaire, deux lectures complémentaires : le taux court gouverne les prêts à taux variable et le coût de refinancement des prêteurs ; le 10 ans ancre les taux fixes de plus longue durée. Le choc de 2022 a frappé les deux extrémités à la fois — une rareté historique — ce qui explique la violence de la correction dans les marchés les plus endettés (chapitre 7). Le rôle des périodes prolongées de taux bas

dans la formation des booms immobiliers fait l'objet d'une littérature abondante et contrastée : [Taylor \(2007\)](#) y voit la cause première de la bulle américaine des années 2000, quand [Kuttner \(2013\)](#) conclut que les taux seuls n'expliquent qu'une fraction des hausses observées — le crédit et les anticipations faisant le reste.

3.2 L'inflation, déclencheur du cycle immobilier 2022–2023

Ce choc de taux répond à la poussée d'inflation de 2021–2022 (figure 2) : sortie de la fourchette cible de 1–3 % au printemps 2021, l'inflation culmine à plus de 8 % à l'été 2022 — un sommet de quarante ans — avant de revenir dans la cible (2,3 % à la dernière observation disponible, mars 2025), au prix du resserrement le plus rapide de l'histoire moderne de la Banque du Canada ([Banque du Canada, 2023](#)). Pour le marché de l'habitation, la séquence est déterminante : c'est l'inflation qui déclenche le resserrement, et c'est le resserrement qui casse le cycle immobilier canadien — mais pas le québécois, comme le montrera le chapitre 7.

L'inflation canadienne : la poussée de 2021–2022 et sa résorption

Variation sur 12 mois de l'IPC d'ensemble, Canada, en % — la bande bleue marque la cible de 1 à 3 %



Source : FRED, Federal Reserve Bank of St. Louis (données OCDE/StatCan) — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

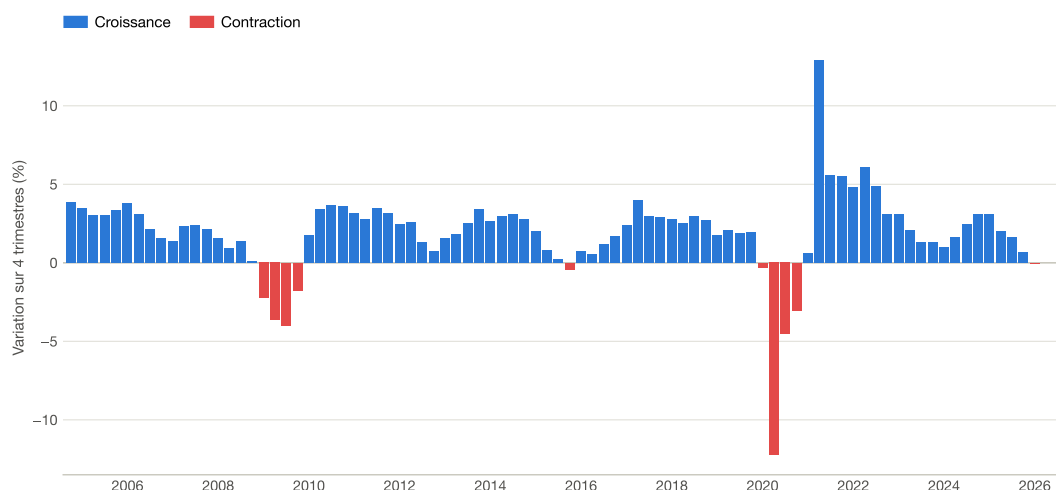
FIGURE 2 – Inflation de l'IPC d'ensemble, Canada, glissement annuel, 2005–2025.

3.3 Activité et emploi : un atterrissage sans effondrement

Les figures 3 et 4 complètent le tableau. L'économie canadienne n'a connu que deux contractions marquées en vingt ans (2009 et 2020) ; le resserrement de 2022–2023 a produit un ralentissement prolongé (croissance du PIB autour de -0,1 % sur quatre trimestres début 2026) sans récession déclarée, et une remontée graduelle du chômage vers 6,5 %. Autrement dit, la correction immobilière canadienne de 2022–2026 est une correction *de taux*, pas une correction *d'emploi* — une configuration historiquement moins destructrice pour les prix, car elle ne génère ni vagues de défauts ni ventes forcées massives. C'est précisément la combinaison inverse — endettement élevé *et* choc d'emploi — qui avait rendu la crise américaine de 2007–2009 si profonde (Mian and Sufi, 2014). Le niveau d'endettement des ménages canadiens, parmi les plus élevés du G7, demeure néanmoins le facteur de vulnérabilité structurel du système (Crawford and Faruqi, 2012).

L'économie réelle : croissance du PIB canadien

PIB réel trimestriel, variation sur 4 trimestres, en % — deux chocs : 2009 et 2020

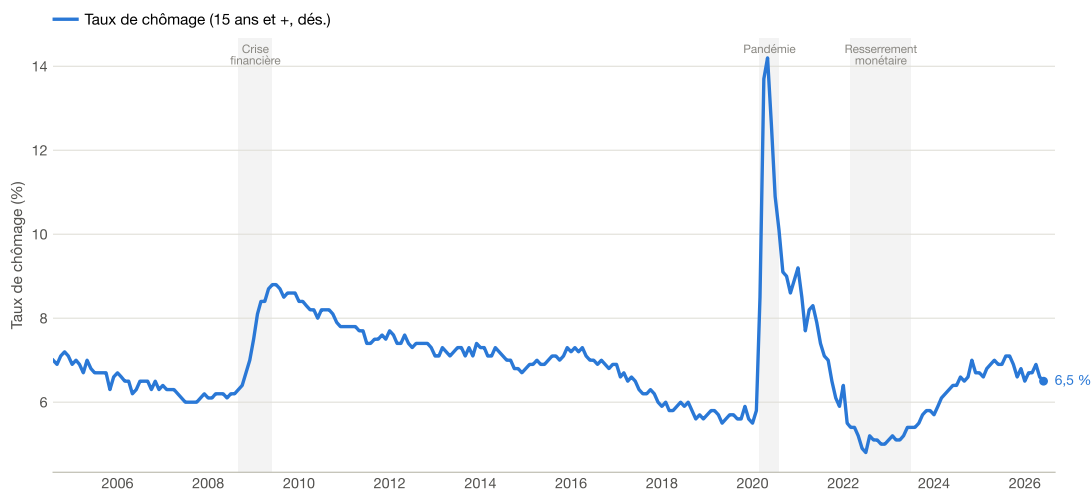


Source : FRED, Federal Reserve Bank of St. Louis (données OCDE/StatCan) — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 3 – PIB réel du Canada, variation sur quatre trimestres, 2005–2026.

Le marché du travail canadien

Taux de chômage mensuel désaisonnalisé, 15 ans et plus, en % — le pic pandémique de 2020 dépasse 13 %



Source : FRED, Federal Reserve Bank of St. Louis (données OCDE/StatCan) — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

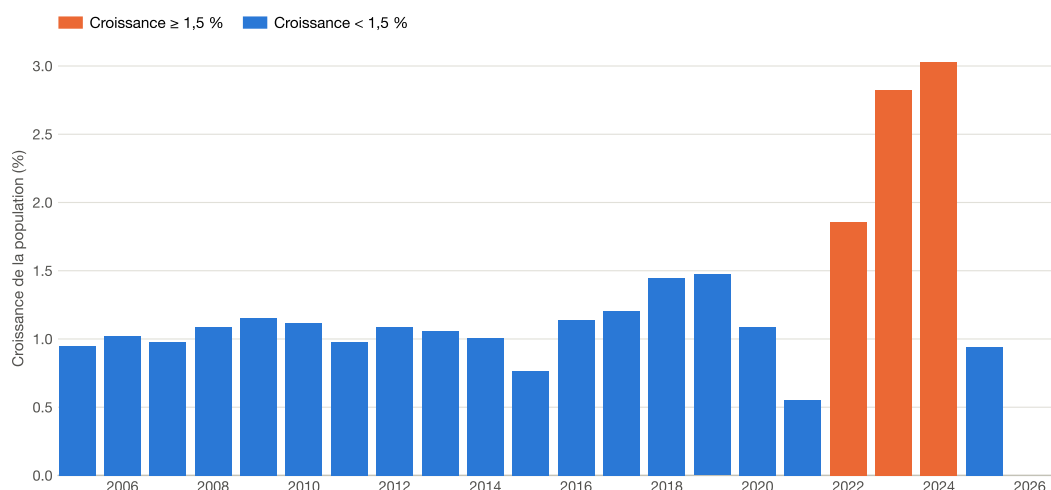
FIGURE 4 – Taux de chômage, Canada, mensuel désaisonnalisé, 2005–2026.

3.4 La démographie : le choc de demande de 2022–2024

La figure 5 met en évidence un déterminant fondamental trop souvent omis : la croissance démographique. Stable autour de 1 % par an pendant quinze ans, elle bondit à 1,9 % en 2022, 2,8 % en 2023 et 3,0 % en 2024 — des rythmes sans précédent depuis les années 1950, portés par l'immigration permanente et temporaire — avant de retomber sous 1 % en 2025 avec le resserrement des cibles migratoires. Ce choc de demande, survenu alors même que les taux montaient, aide à comprendre pourquoi les prix canadiens n'ont pas baissé davantage, et pourquoi les loyers et les marchés abordables (dont le Québec) ont été particulièrement sollicités.

Le choc démographique : la demande fondamentale s'emballe après 2021

Croissance annuelle de la population canadienne, en % — l'immigration record de 2022–2024 soutient la demande de logements



Source : FRED, Federal Reserve Bank of St. Louis (données OCDE/StatCan) — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 5 – Croissance annuelle de la population canadienne, 2005–2025.

3.5 Le taux de change

Enfin, la figure 6 rappelle la trajectoire du huard : parité avec le dollar américain durant le super-cycle des matières premières (2007–2011), puis glissement vers une fourchette de 1,35 à 1,45 \$ CA par \$ US. Un dollar faible renchérit les intrants de construction importés et soutient, à la marge, la demande étrangère d'actifs immobiliers canadiens.

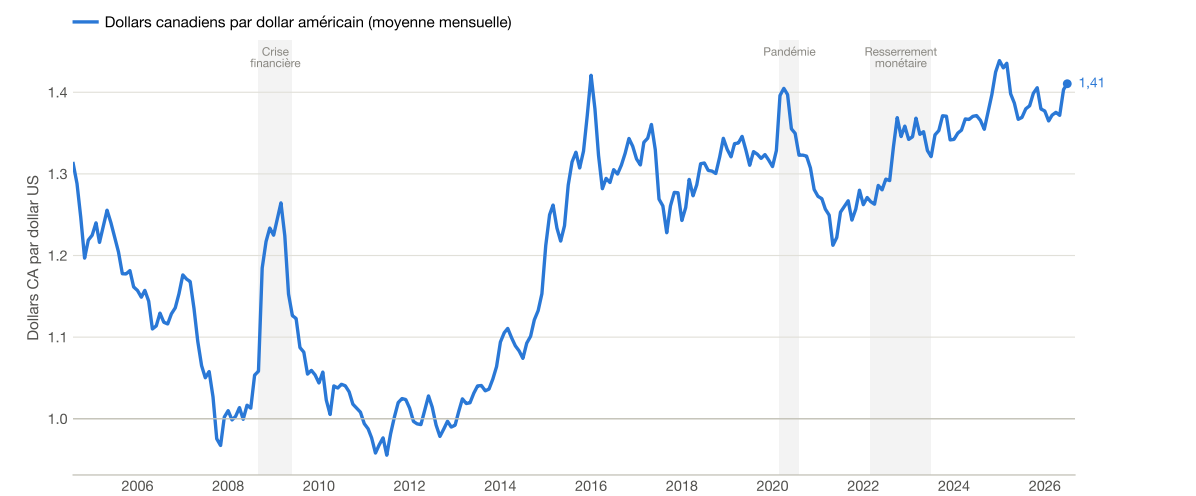
Le tableau 1 rassemble les valeurs de référence de ces indicateurs.

POINTS CLÉS

L'environnement 2024–2026 — inflation revenue dans la cible, taux courts autour de 2¼ %, chômage contenu, croissance démographique en net ralentissement

Le huard : de la parité de 2007-2011 à la fourchette 1,35-1,45

Taux de change CA/ US, moyenne mensuelle — un dollar faible renchérit les intrants de construction



Source : FRED, Federal Reserve Bank of St. Louis (données OCDE/StatCan) — calculs de l’auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 6 – Taux de change, dollars canadiens par dollar américain, moyenne mensuelle, 2005–2026.

Indicateur (Canada)	Dernière valeur	Janv. 2020	Il y a 5 ans	Observation
Taux court 3 mois	2,3 %	1,6 %	0,1 %	juin 2026
Rendement obligataire 10 ans	3,4 %	1,5 %	1,4 %	juin 2026
Inflation IPC (glissement annuel)	2,3 %	2,4 %	0,9 %	mars 2025
Taux de chômage	6,5 %	5,5 %	7,9 %	juin 2026
PIB réel (variation sur 4 trim.)	-0,1 %	-0,3 %	0,6 %	janv. 2026

TABLE 1 – Tableau de bord macroéconomique du Canada. Source : FRED; calculs de l’auteur.

— est celui d’un *assouplissement graduel*. Il est cohérent avec la reprise des prix observée au Québec et laisse présager, pour le reste du Canada, une stabilisation davantage qu’une nouvelle jambe de baisse ; mais le freinage démographique retire au marché un soutien majeur des années 2022–2024.

4 Le Québec dans le paysage canadien

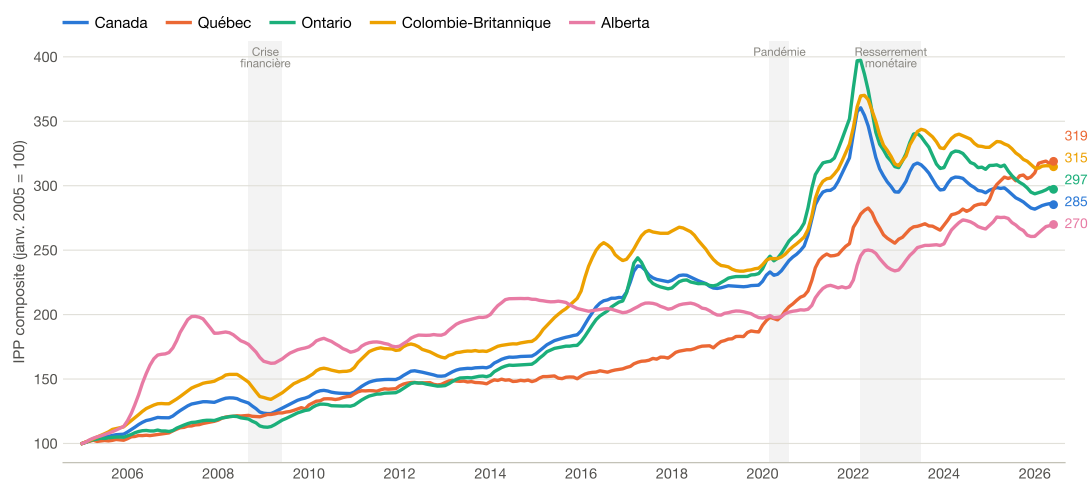
4.1 Vingt ans de prix : trois régimes, une inversion

La littérature canadienne a établi de longue date que le pays ne forme pas un marché du logement unique, mais une mosaïque de marchés régionaux segmentés, aux dynamiques propres (Allen et al., 2009). Les cycles de prix y présentent en outre une forte dépendance de durée — plus un boom dure, plus sa probabilité de retournement augmente — documentée conjointement pour le Canada et les États-Unis par Cunningham and Kolet (2011). La période 2005–2026 en offre une illustration exemplaire.

La figure 7 retrace l'IPP composite des quatre grandes provinces et du Canada. Trois régimes s'y dessinent. Jusqu'en 2015, le Québec est un marché *lent* : il progresse régulièrement mais moins vite que l'Ouest, porté d'abord par le boom pétrolier albertain (2005–2008), puis par l'envolée de Vancouver et Toronto (2015–2017). Entre 2020 et 2022, la pandémie synchronise tous les marchés à la hausse. Depuis 2022, l'inversion est spectaculaire : l'Ontario et la Colombie-Britannique corrigent sous l'effet du resserrement monétaire, tandis que le Québec poursuit sa progression et **dépasse, pour la première fois de la période, l'indice canadien** (318,9 contre 285,3 en juin 2026).

Vingt ans de prix immobiliers : le Québec dépasse le Canada

IPP MLS® composite, janv. 2005 = 100 — l'Ontario et la C.-B. corrigent depuis 2022, le Québec poursuit sa hausse



Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

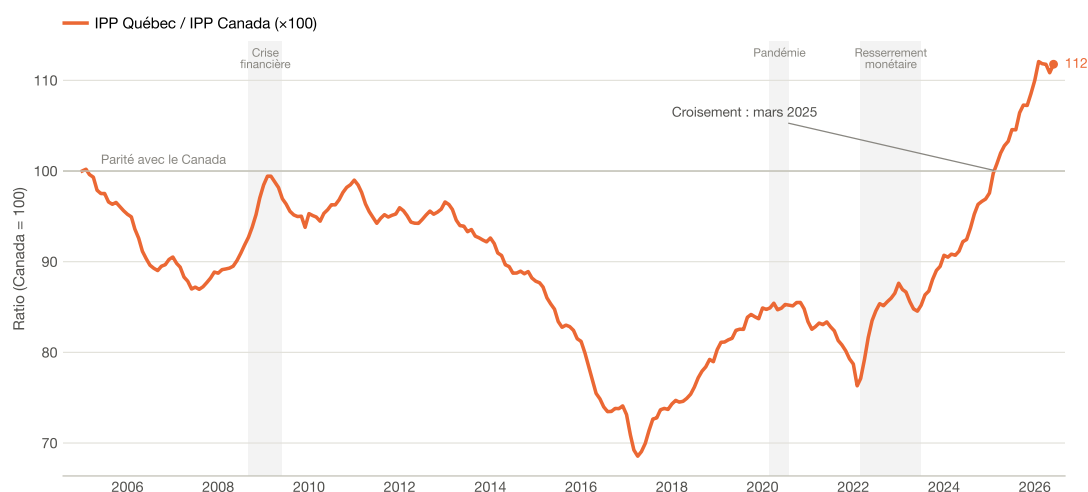
FIGURE 7 – IPP MLS® composite, Canada et grandes provinces, 2005–2026 (janv. 2005 = 100).

4.2 La trajectoire relative : de 68 à 112

La figure 8 isole ce mouvement relatif : le ratio de l'indice québécois sur l'indice canadien tombe de 100 à 68 entre 2005 et 2017 — douze années de sous-performance relative, creusées par les booms successifs de l'Ouest — avant une remontée presque ininterrompue qui le porte à 112 en juin 2026, le croisement de la parité survenant en mars 2025. En vingt ans, le marché québécois aura donc été successivement le retardataire puis le meneur du pays, sans jamais changer de rythme propre : c'est surtout le dénominateur canadien qui s'est emballé puis dégonflé. Cette faible synchronisation interrégionale n'a rien d'anormal en soi — les cycles immobiliers restent des phénomènes essentiellement locaux, même à l'ère de la finance globalisée (Hirata et al., 2013) — mais son ampleur au sein d'un même pays, avec une union monétaire et bancaire complète, est remarquable.

De 68 à 112 : la remontée relative du Québec

Ratio de l'IPP composite du Québec sur celui du Canada ($\times 100$) — sous 100 : le Québec croît moins vite depuis 2005



Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

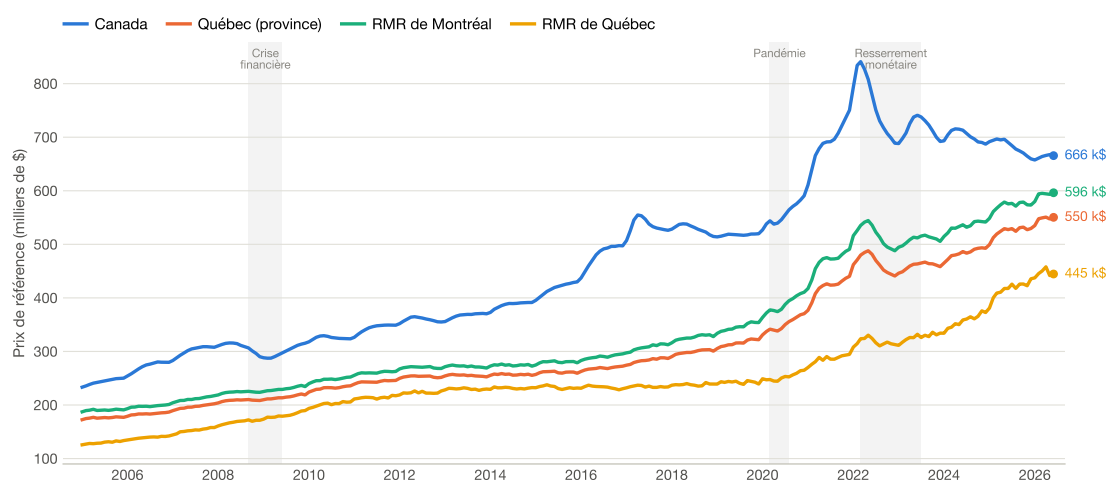
FIGURE 8 – Ratio de l'IPP composite du Québec sur celui du Canada ($\times 100$), 2005–2026.

4.3 Des niveaux de prix encore inférieurs, un écart qui se referme

L'indice masque toutefois les *niveaux* : la figure 9 montre les prix de référence en dollars. Malgré une croissance plus rapide en fin de période, la propriété composite type demeure moins chère au Québec (550 400 \$) et même dans la RMR de Montréal (596 300 \$) qu'à l'échelle canadienne (665 600 \$) — l'écart s'étant toutefois fortement resserré depuis 2022 : il était encore de près de 200 000 \$ entre le Canada et le Québec au sommet de 2022, il n'est plus que d'environ 115 000 \$. La RMR de Québec (444 600 \$) demeure l'un des grands marchés les plus abordables au pays.

Combien coûte la propriété type ? L'écart Québec-Canada se referme

Prix de référence composite, en milliers de dollars courants — janv. 2005 à juin 2026



Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 9 – Prix de référence composite, en milliers de dollars courants, 2005–2026.

4.4 Croissance comparée par sous-période

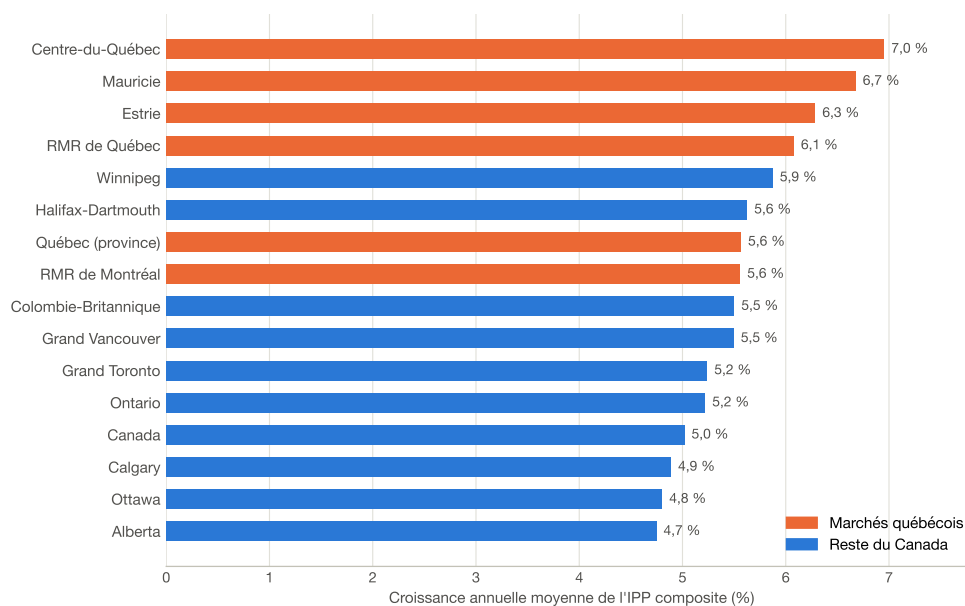
Le tableau 2 décompose la croissance annuelle moyenne en quatre sous-périodes, et la figure 10 classe les seize marchés sur l'ensemble de la période. La lecture par ligne est éclairante : le Québec est le seul grand marché dont la croissance s'accélère de période en période, quand l'Ontario et la Colombie-Britannique voient la leur devenir négative après 2020. L'Alberta suit le chemin inverse du Québec : première en 2005–2010, dernière sur l'ensemble.

Marché	2005–2010	2010–2015	2015–2020	2020–2026	Ensemble
Canada	+6,4 %	+4,5 %	+5,9 %	+3,7 %	+5,0 %
Québec (province)	+5,4 %	+2,8 %	+5,2 %	+8,3 %	+5,6 %
RMR de Montréal	+5,1 %	+2,7 %	+5,8 %	+8,0 %	+5,6 %
RMR de Québec	+9,0 %	+3,7 %	+1,4 %	+9,5 %	+6,1 %
Estrie	+4,3 %	+2,0 %	+3,0 %	+14,0 %	+6,3 %
Mauricie	+6,7 %	+1,8 %	+1,9 %	+14,6 %	+6,7 %
Centre-du-Québec	+5,9 %	+3,5 %	+3,0 %	+13,9 %	+7,0 %
Ontario	+4,7 %	+5,3 %	+7,6 %	+3,7 %	+5,2 %
Grand Toronto	+4,9 %	+6,5 %	+7,8 %	+2,6 %	+5,2 %
Colombie-Britannique	+8,8 %	+3,6 %	+5,7 %	+4,4 %	+5,5 %
Grand Vancouver	+9,2 %	+5,5 %	+5,0 %	+3,1 %	+5,5 %
Alberta	+11,8 %	+3,9 %	-1,4 %	+5,0 %	+4,7 %

TABLE 2 – Croissance annuelle moyenne composée de l'IPP composite (%), par sous-période. Source : ACI/CREA; calculs de l'auteur.

Palmarès 2005-2026 : les quatre premiers sont québécois

Croissance annuelle moyenne composée de l'IPP composite, seize marchés canadiens, en %



Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

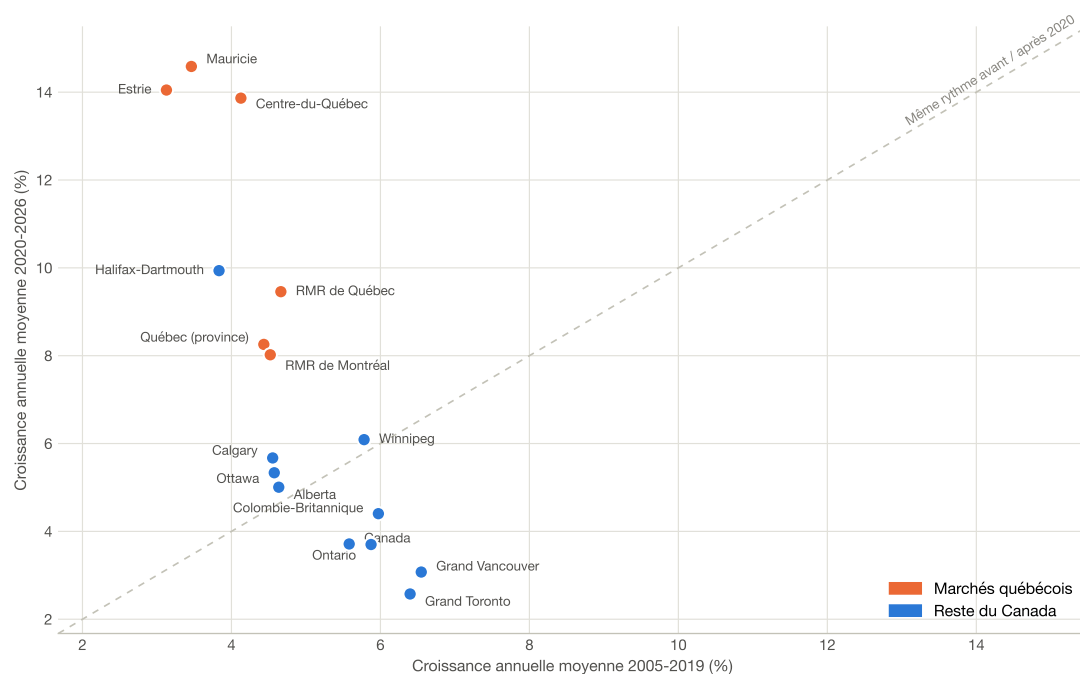
FIGURE 10 – Croissance annuelle moyenne de l'IPP composite, 2005–2026, seize marchés canadiens.

4.5 Le renversement de régime en un graphique

Le nuage de points de la figure 11 croise la croissance d'avant 2020 (abscisse) et d'après 2020 (ordonnée). Tous les marchés québécois se situent loin *au-dessus* de la diagonale — leur croissance 2020–2026 excède largement leur croissance 2005–2019, jusqu'à quadrupler en Estrie et en Mauricie — tandis que Toronto, Vancouver, l'Ontario et la Colombie-Britannique, champions d'avant 2020, se retrouvent *sous* la diagonale. Halifax est le seul grand marché hors Québec à partager le profil québécois, pour des raisons voisines : prix de départ bas, migration interprovinciale, télétravail.

Le renversement de régime : lents avant 2020, premiers après

Chaque point est un marché ; au-dessus de la diagonale, la croissance a accéléré après janvier 2020



Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 11 – Croissance annuelle moyenne avant (2005–2019) et après (2020–2026) la pandémie, seize marchés.

POINTS CLÉS

Sur l'ensemble 2005–2026, la hiérarchie canadienne renverse les idées reçues : les quatre marchés les plus performants sont québécois, et le Grand Toronto (5,2 % par an) fait à peine mieux que la moyenne canadienne (5,0 %). Le ratio Québec/Canada, tombé à 68 en 2017, atteint 112 en juin 2026.

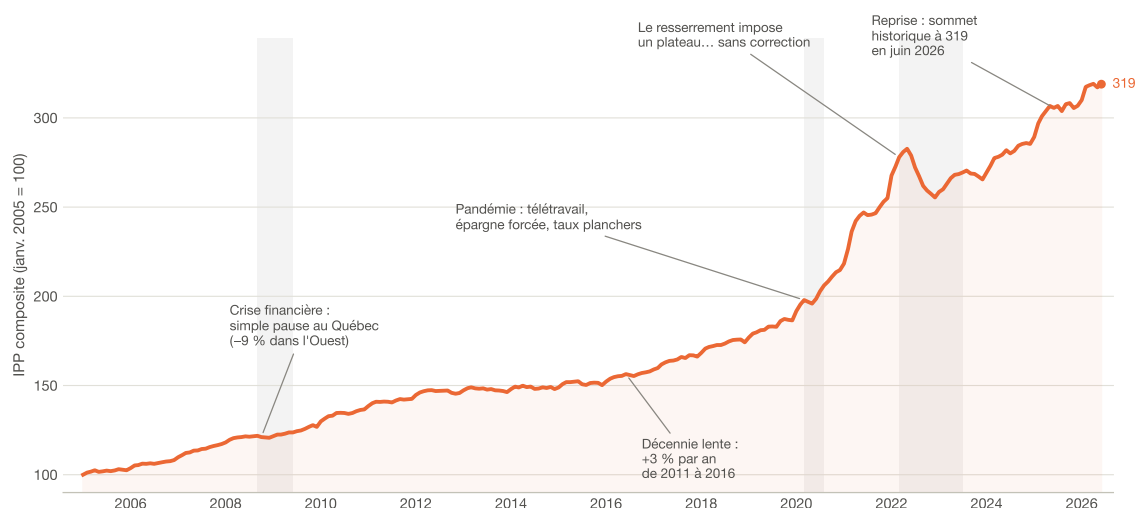
5 Vingt ans de prix au Québec

5.1 Le récit en une courbe

La figure 12 condense l'histoire du marché québécois : traversée sans dommage de la crise financière (simple pause, quand l'Ouest recule de 9 %), décennie lente à environ +3 % par an (2011–2016), flambée pandémique, plateau — et non correction — lors du resserrement de 2022–2023, puis reprise vers le sommet historique de juin 2026.

Vingt ans du marché québécois : le récit en une courbe

IPP MLS® composite, Québec, janv. 2005 = 100 — épisodes clés annotés



Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 12 – IPP composite du Québec : épisodes clés, 2005–2026.

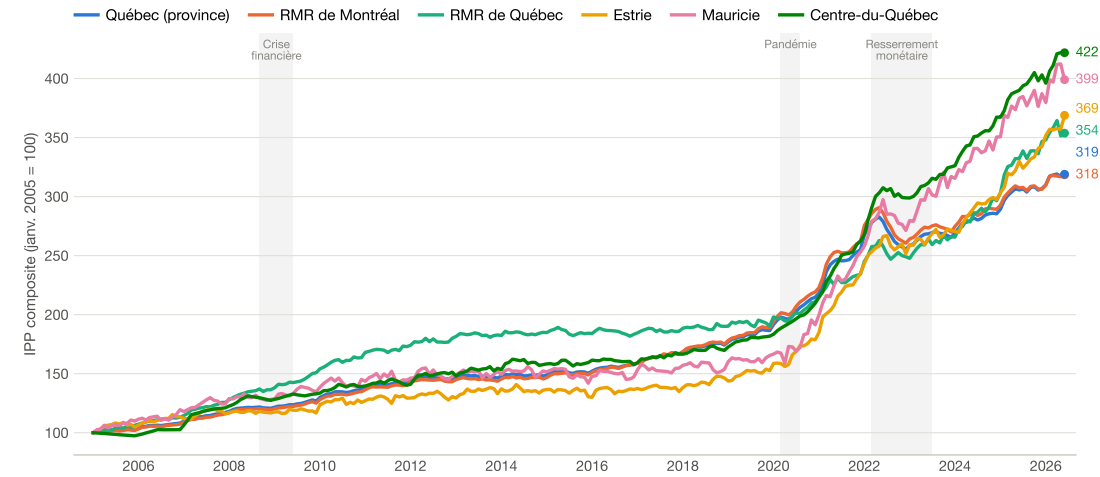
5.2 Six marchés, un basculement

La figure 13 compare les six agrégats québécois. Jusqu'en 2020, Montréal domine la dynamique provinciale — la corrélation quasi parfaite (0,99) entre la RMR et la province reflète d'ailleurs son poids dans l'agrégat — et la RMR de Québec mène brièvement après son mini-boom de 2008–2012. La pandémie rebat les cartes : les marchés régionaux — Mauricie, Centre-du-Québec, Estrie — connaissent des hausses annuelles de 20 à 30 % en 2021–2022, nourries par le télétravail et la recherche d'espace, et conservent ensuite l'essentiel de ces gains. Ce déplacement de la demande du centre vers la périphérie est un phénomène continental, documenté aux États-Unis sous le nom d'« effet beigne » ([Ramani and Bloom, 2021](#)) et confirmé sur les prix des grandes métropoles par [Gupta](#)

et al. (2022); sa diffusion du marché principal vers les marchés satellites rappelle l’« effet de vague » (*ripple effect*) analysé par Meen (1999). Depuis 2023, la RMR de Québec et l’Estrie prennent le relais avec des hausses parmi les plus fortes au pays.

Le grand rattrapage des régions québécoises

IPP MLS® composite des six marchés québécois, janv. 2005 = 100 — les régions dépassent Montréal après 2020



Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l’auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 13 – IPP MLS® composite, marchés québécois, 2005–2026 (janv. 2005 = 100).

Le tableau 3 synthétise la situation en juin 2026. Tous les marchés québécois affichent une variation positive sur 12 mois — de +3,6 % dans la RMR de Montréal à +11,8 % en Estrie — alors que l’indice canadien recule de 3,6 %.

Marché	Prix de référence	IPP composite	Var. 12 mois	Croiss. ann. 5 ans	Croiss. ann. 10 ans	Croiss. ann. 2005–2026
RMR de Montréal	596 300 \$	318,4	+3,6 %	+4,6 %	+7,4 %	+5,6 %
RMR de Québec	444 600 \$	353,7	+6,5 %	+8,9 %	+6,6 %	+6,1 %
Estrie	492 300 \$	368,8	+11,8 %	+11,3 %	+10,4 %	+6,3 %
Mauricie	324 800 \$	399,0	+4,1 %	+11,4 %	+10,2 %	+6,7 %
Centre-du-Québec	356 000 \$	421,8	+8,2 %	+11,6 %	+10,0 %	+7,0 %
Québec (province)	550 400 \$	318,9	+4,4 %	+5,2 %	+7,4 %	+5,6 %
Canada	665 600 \$	285,3	-3,6 %	-0,8 %	+3,2 %	+5,0 %

TABLE 3 – Vue d’ensemble des marchés en juin 2026. Source : ACI/CREA; calculs de l’auteur.

POINTS CLÉS

Le « rattrapage » régional est le fait marquant de la décennie 2016–2026 au Québec :

parti des niveaux les plus bas, le trio Centre-du-Québec – Mauricie – Estrie affiche désormais les multiples de prix les plus élevés de la province (indices de 369 à 422, contre 318 à Montréal). Chacun de ces marchés fait l'objet d'un profil détaillé au chapitre 8.

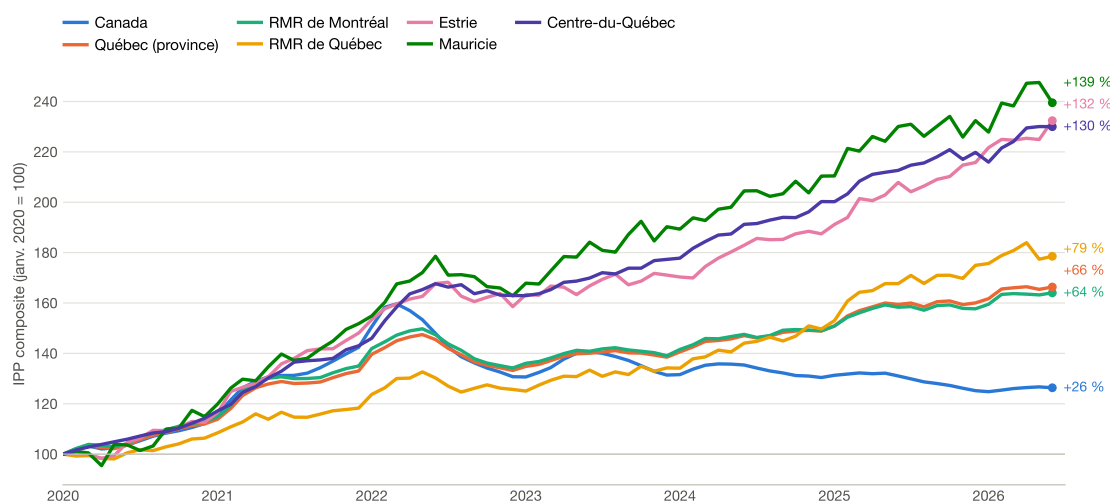
6 Le cycle récent : pandémie, resserrement, divergence

6.1 Depuis 2020 : deux trajectoires irréconciliables

La figure 14 rebase tous les indices à 100 en janvier 2020. L'écart est saisissant : +66,4 % pour la province en six ans et demi — et jusqu'à +139 % en Mauricie — contre +26,4 % pour le Canada. Aucun marché québécois n'a durablement corrigé après 2022 ; la hausse des taux a tout au plus imposé un plateau de dix-huit mois avant la reprise. Ce plateau sans baisse est cohérent avec la rigidité à la baisse des prix immobiliers : les vendeurs, averses aux pertes, préfèrent retirer leur propriété du marché plutôt que d'accepter un prix inférieur à leur référence d'achat ([Genesove and Mayer, 2001](#)) — l'ajustement passe alors par les volumes, non par les prix.

Depuis la pandémie : +66 % au Québec, +26 % au Canada

IPP composite rebasé à 100 en janvier 2020 — étiquettes : croissance cumulée depuis janv. 2020



Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 14 – IPP composite rebasé à 100 en janvier 2020, marchés québécois et Canada.

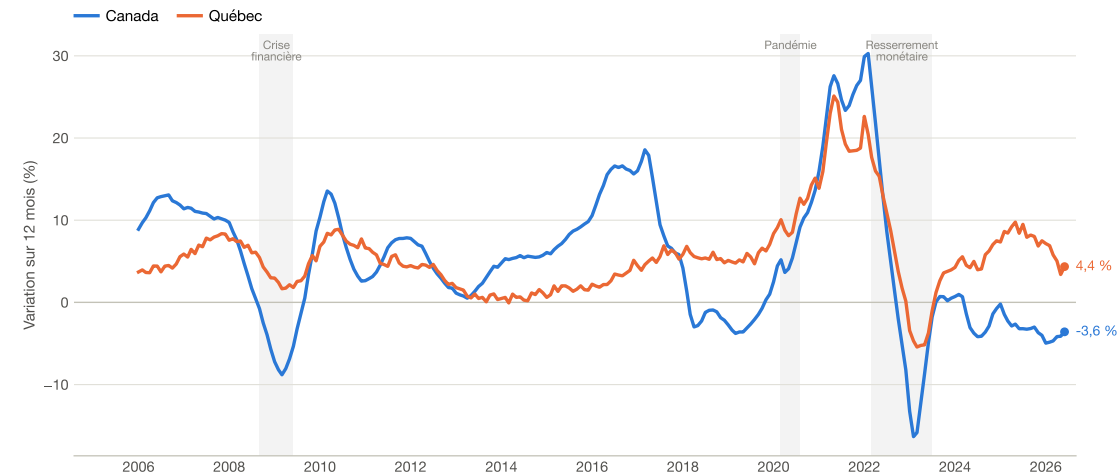
6.2 Le glissement annuel : amplitude et persistance

La figure 15 superpose les variations sur 12 mois du Québec et du Canada, et la figure 16 détaille les six marchés québécois face à la référence canadienne. Trois observations : (i) le cycle canadien est nettement plus ample, avec des pointes à +23 % (2021) suivies de replis sous -10 %; (ii) le Québec n'a connu que deux brefs épisodes

de glissement annuel négatif en vingt ans (2009 et 2023) ; (iii) depuis 2024, les courbes divergent durablement — hausse au Québec, baisse au Canada.

Deux cycles qui divergent depuis 2024

Variation sur 12 mois de l'IPP composite, en % — hausse soutenue au Québec, prix en baisse au Canada

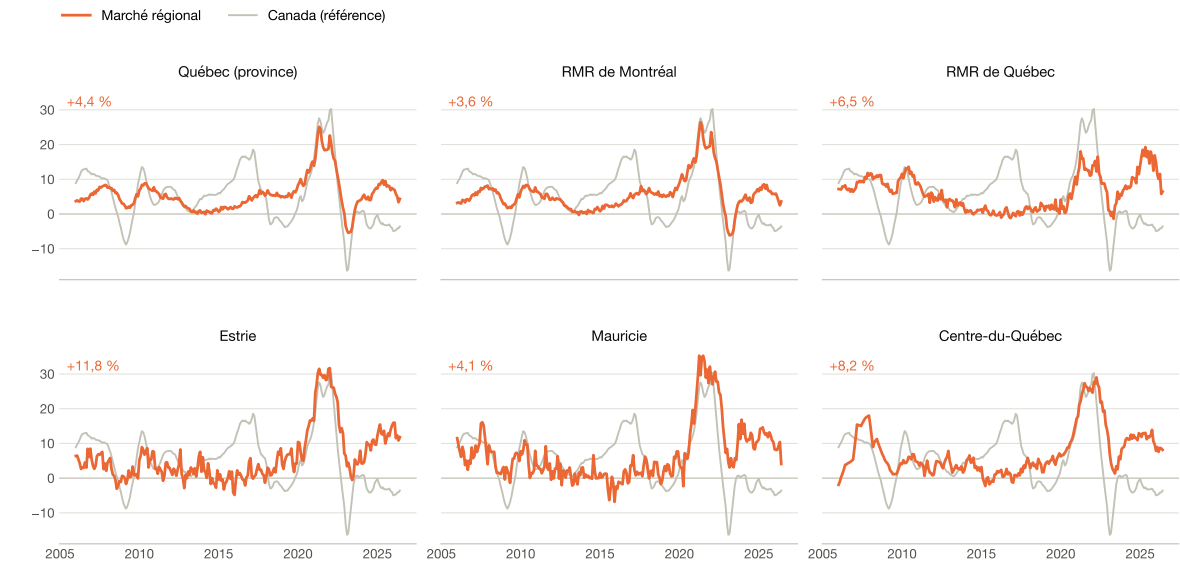


Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l’auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 15 – Variation sur 12 mois de l’IPP composite, Québec et Canada (%), 2006–2026.

Six marchés, un même tournant : le glissement annuel région par région

Variation sur 12 mois de l'IPP composite, en % — la valeur affichée est celle de juin 2026 ; gris : Canada



Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l’auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 16 – Variation sur 12 mois de l’IPP composite, par marché québécois, face à la référence canadienne.

6.3 Le pouls trimestriel

La lecture trimestrielle (figure 17, tableau 4) confirme la persistance du régime : sur les douze derniers trimestres, la variation trimestrielle canadienne n’a été positive qu’à quatre reprises, quand la variation québécoise n’a été négative que deux fois — et encore, marginalement, au creux saisonnier. La divergence n’est donc pas un artefact de quelques mois exceptionnels : elle est installée dans la fréquence trimestrielle depuis la mi-2023.

Le pouls trimestriel : douze trimestres de divergence
Variation trimestrielle de l’IPP composite (données brutes), 2023Q3 à 2026Q2

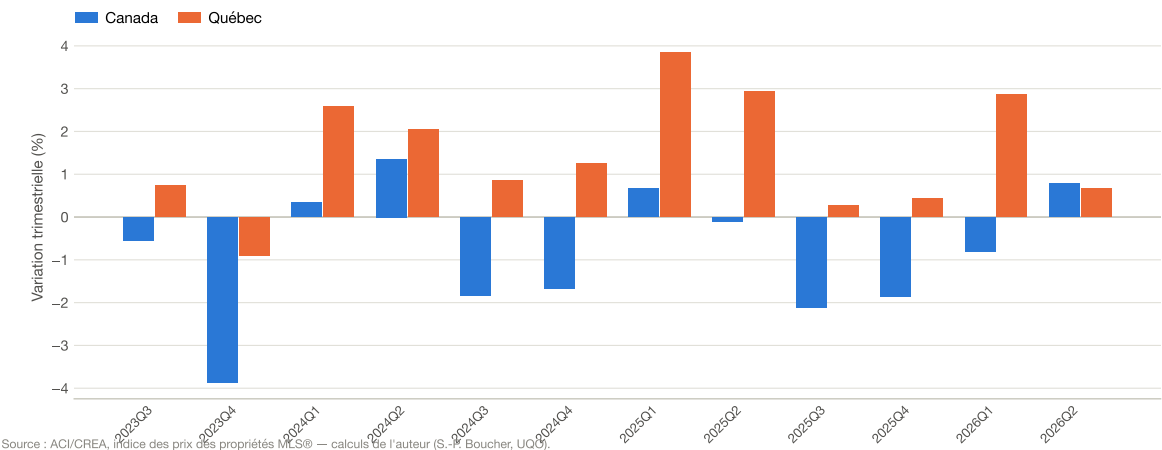


FIGURE 17 – Variation trimestrielle de l’IPP composite, Québec et Canada, douze derniers trimestres.

Trimestre	Canada	Québec	Montréal	Québec (RMR)	Estrie	Mauricie	Centre-du-Qc
2023Q1	300,0	260,8	266,3	252,5	261,3	282,4	301,0
2023Q2	315,0	267,6	273,0	260,7	262,4	300,0	309,8
2023Q3	313,3	269,6	275,2	260,9	268,7	304,5	316,2
2023Q4	301,2	267,2	272,1	265,5	270,5	315,1	322,1
2024Q1	302,2	274,1	279,5	271,6	272,7	320,2	333,9
2024Q2	306,3	279,7	284,5	281,1	285,9	332,6	345,4
2024Q3	300,7	282,1	286,4	288,0	294,1	339,0	353,8
2024Q4	295,7	285,6	289,7	295,3	298,0	345,5	360,2
2025Q1	297,7	296,6	299,3	317,1	311,6	363,1	375,1
2025Q2	297,4	305,3	307,6	330,1	323,1	377,5	388,4
2025Q3	291,1	306,1	307,2	336,7	327,9	381,6	396,6
2025Q4	285,7	307,4	308,0	339,5	337,0	386,4	403,0
2026Q1	283,4	316,2	315,8	354,5	355,5	394,0	405,8
2026Q2	285,6	318,3	317,5	356,5	360,8	408,3	421,5

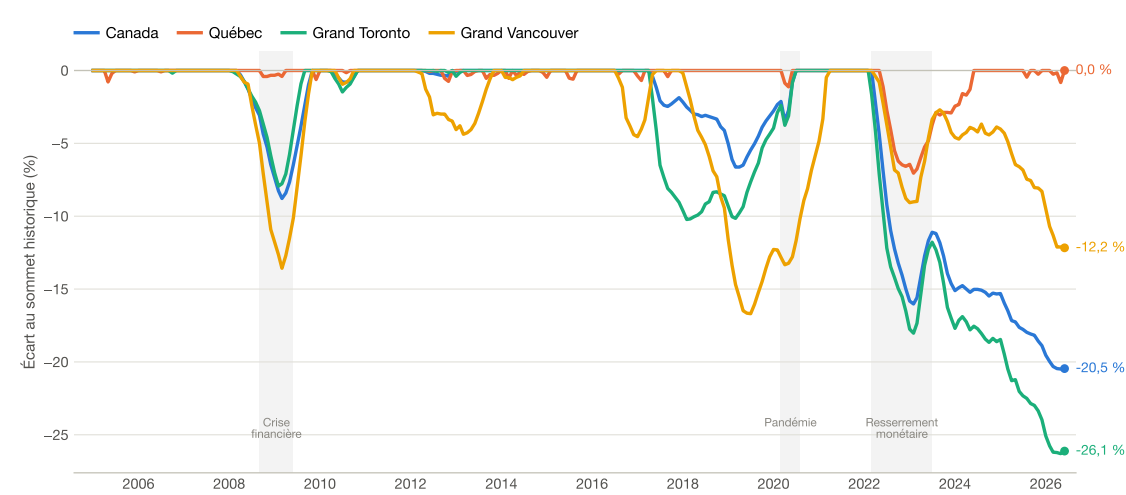
TABLE 4 – IPP composite trimestriel, Canada et marchés québécois, quatorze derniers trimestres.
Source : ACI/CREA.

6.4 L'écart au sommet : la correction que le Québec n'a pas eue

La mesure du repli depuis le sommet historique (figure 18, séries désaisonnalisées) résume le cycle 2022–2026 : le Grand Toronto reste -26,1 % sous son pic, le Canada -20,5 %, le Grand Vancouver -12,2 % — tandis que le Québec établit un nouveau sommet en juin 2026. Pour un prêteur ou un investisseur, cette asymétrie du risque de baisse est probablement la statistique la plus importante du document ; elle est détaillée et datée au chapitre 11 (tableau 13).

La correction que le Québec n'a pas eue

Écart au sommet historique de l'IPP composite désaisonnalisé, en % — Toronto reste 26 % sous son pic de 2022



Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 18 – Écart au sommet historique de l'IPP composite désaisonnalisé (%), 2005–2026.

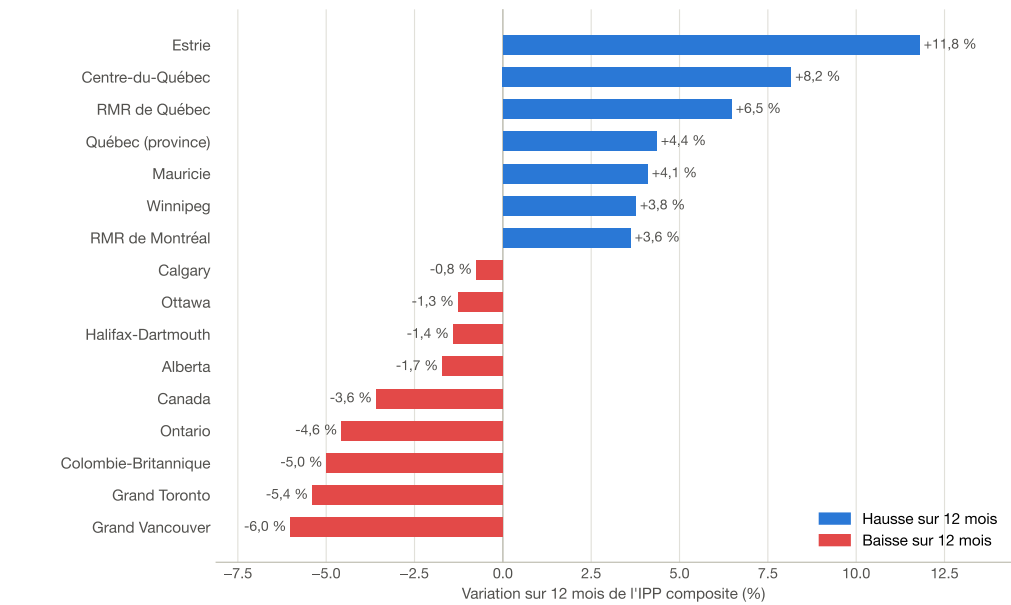
6.5 La photographie de juin 2026 et la fresque 2006–2025

La figure 19 classe les seize marchés selon leur variation sur 12 mois en juin 2026 : les six marchés québécois occupent six des sept premières places (Winnipeg s’intercale), tandis que l’Ontario, la Colombie-Britannique et leurs métropoles sont en territoire négatif. La carte thermique de la figure 20 remplace cette photographie dans vingt ans d’histoire : boom albertain de 2006–2007 (+41 %), crise de 2008–2009, épisode Vancouver–Toronto de 2016–2017, flambée générale de 2021–2022 — plus persistante dans les régions québécoises, qui alignent deux années à plus de 20 % — puis divergence 2023–2025 : bleu à l’ouest de l’Outaouais, rouge à l’est.

POINTS CLÉS

Juin 2026 : la carte des hausses est presque entièrement québécoise

Variation sur 12 mois de l'IPP composite, seize marchés, en %

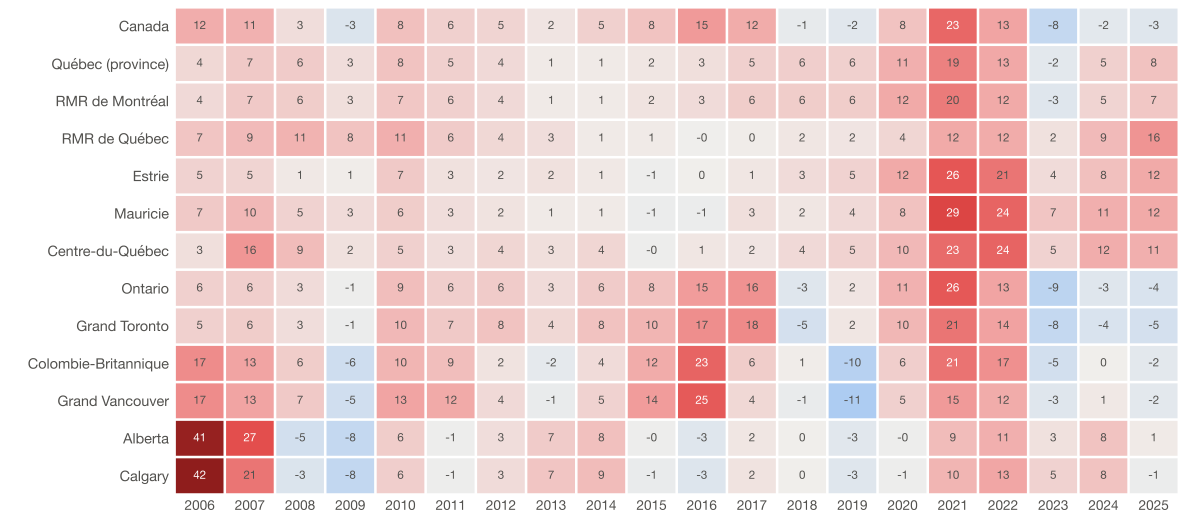


Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l’auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 19 – Variation sur 12 mois de l’IPP composite en juin 2026, seize marchés.

Vingt ans d'histoire en une image : les variations annuelles par marché

Variation annuelle de l'IPP composite, en % — rouge : hausse ; bleu : baisse. Lire la divergence Québec / Ontario-C.-B. après 2022.



Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l’auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 20 – Variation annuelle de l’IPP composite par marché, 2006–2025 (%).

Le cycle 2020–2026 se résume en trois chiffres : +66 % au Québec, +26 % au Canada, –26 % pour le Grand Toronto depuis son pic. La correction canadienne est une affaire ontarienne et britanno-colombienne ; à l'est de l'Outaouais, elle n'a tout simplement pas eu lieu.

7 Taux, inflation et prix réels : la transmission monétaire

7.1 Mêmes taux, réponses opposées

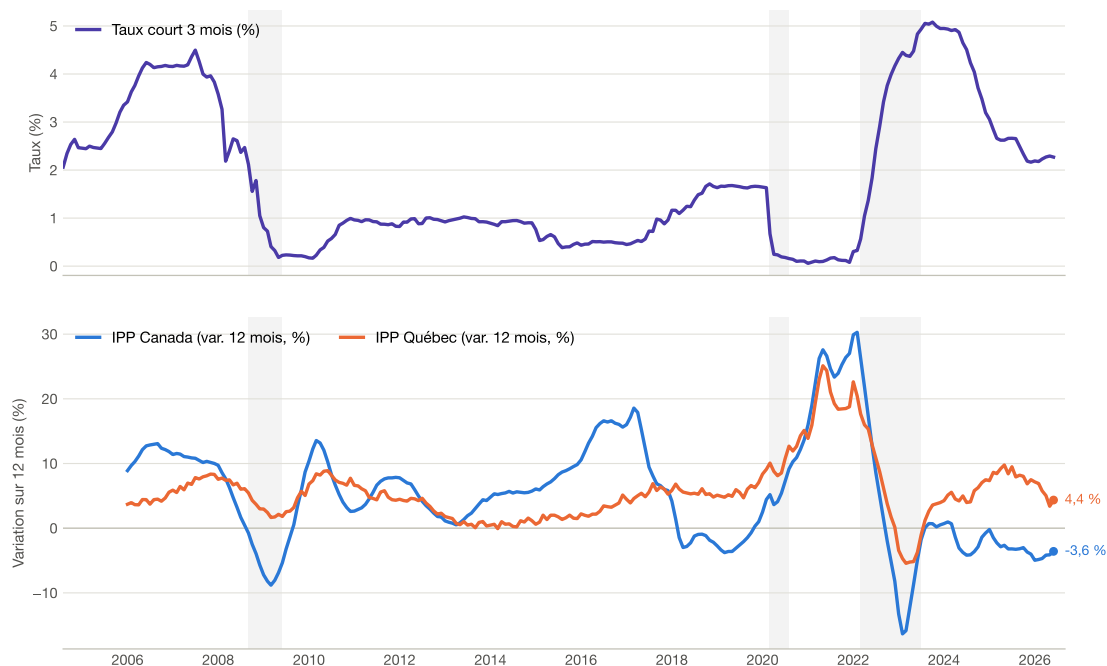
La figure 21 met en regard le taux court canadien et la croissance des prix au Québec et au Canada. La flambée de 2021 répond partout aux taux planchers ; mais lorsque le taux court bondit de 0 à 5 % en 2022, les deux marchés se séparent : le glissement annuel canadien s'effondre de +30 % à -17 %, quand le glissement québécois ne fait que revenir vers zéro avant de repartir. Trois mécanismes principaux expliquent cette asymétrie : des prix — donc des mises de fonds et des ratios d'endettement — initialement plus faibles au Québec ; une moindre présence d'investisseurs à effet de levier, surreprésentés dans la copropriété torontoise ; et un déficit d'offre régionale aggravé par la migration interrégionale post-pandémique. Ce résultat rejoint la littérature théorique et empirique : le canal du crédit amplifie la réponse des prix immobiliers aux taux d'autant plus que les contraintes d'endettement mordent ([Iacoviello, 2005](#); [Ortalo-Magné and Rady, 2006](#)), et les épisodes de boom-bust les plus violents sont ceux où le levier des ménages est le plus élevé ([Mian and Sufi, 2014](#); [Kaplan et al., 2020](#)). L'asymétrie observée a aussi des conséquences macroéconomiques de second tour, via l'effet de richesse immobilière sur la consommation ([Guren et al., 2021](#)) : soutien au Québec, frein en Ontario.

7.2 Et une fois l'inflation déduite ?

La hausse québécoise n'est pas qu'une illusion nominale. Déflaté par l'IPC canadien (figure 22), l'IPP du Québec vaut encore 1,9 fois son niveau de 2005 — une progression réelle de 3,3 % par an. On note toutefois que le pouvoir d'achat immobilier s'est érodé par à-coups : en termes réels, les prix stagnent de 2011 à 2016 et reculent brièvement en 2022-2023, lorsque l'inflation dépasse la croissance des prix nominaux. La série réelle s'arrête en mars 2025, dernière observation de l'IPC dans FRED au moment de l'extraction. Rappelons avec [Himmelberg et al. \(2005\)](#) qu'un niveau de prix réel élevé n'est pas, en soi, la preuve d'une bulle : le coût d'usage du logement — qui dépend des taux, de la fiscalité et des anticipations ([Poterba, 1984](#)) — peut justifier des multiples durablement supérieurs à leurs moyennes historiques lorsque les taux réels sont bas.

La transmission monétaire : mêmes taux, réponses opposées

Haut : taux court canadien. Bas : croissance des prix de l'habitation — le choc de taux de 2022 fait plonger le Canada, le Québec ne fait que ralentir

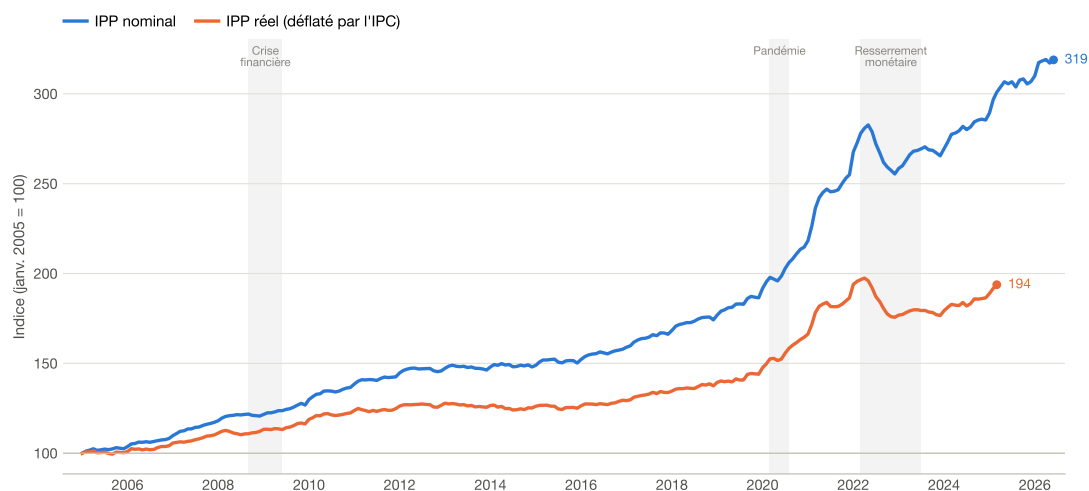


Sources : ACI/CREA et FRED — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 21 – Transmission du choc de taux : taux court (haut) et croissance des prix de l'habitation (bas), 2005–2026.

Au-delà de l'inflation : le prix réel des propriétés québécoises

IPP composite du Québec, nominal et déflaté par l'IPC canadien (janv. 2005 = 100) — série réelle jusqu'en mars 2025



Sources : ACI/CREA et FRED — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 22 – IPP composite du Québec, nominal et réel (déflaté par l'IPC), 2005–2026.

POINTS CLÉS

À choc de taux identique, la réponse des prix va de -26% (Grand Toronto) à un simple plateau (Québec) : la transmission de la politique monétaire au logement est radicalement hétérogène dans l'espace canadien. Et même corrigée de l'inflation, la propriété québécoise type vaut aujourd'hui près du double de son prix réel de 2005.

8 Profils régionaux : les six marchés québécois

Ce chapitre constitue le cœur du document : pour chacun des six marchés québécois, quatre figures (indices par segment, prix de référence, rythme annuel face au Canada, résistance aux corrections) et un tableau de bord complet. Cette lecture désagrégée s'impose : un « marché » du logement est en réalité un emboîtement de sous-marchés — géographiques et typologiques — dont la délimitation conditionne la justesse de toute évaluation ([Bourassa et al., 1999](#); [Goodman and Thibodeau, 2003](#)). Un fil conducteur : plus le marché était petit et abordable en 2019, plus la décennie 2020 l'a transformé — la mobilité résidentielle jouant ici le rôle d'arbitrage spatial que la théorie lui prête ([Head and Lloyd-Ellis, 2012](#)).

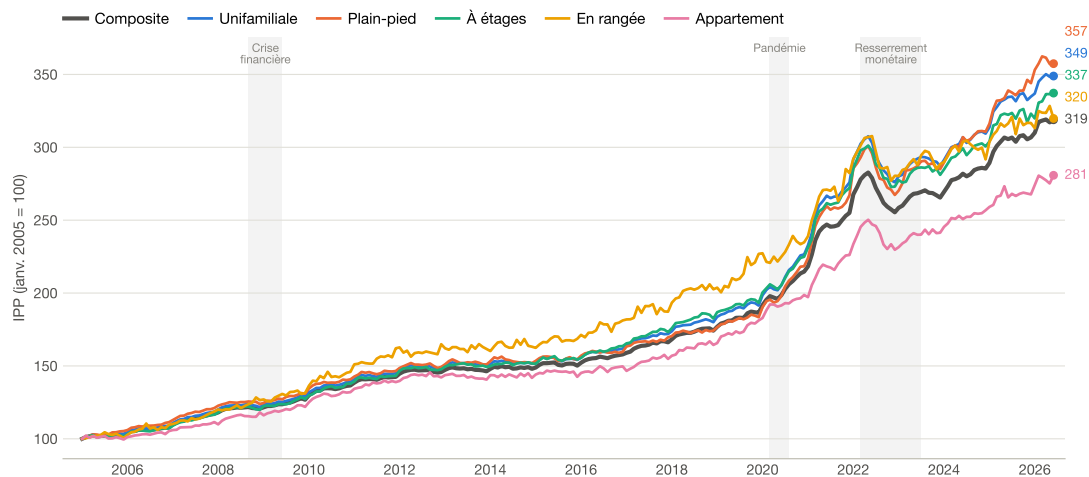
8.1 Québec (province) : le marché de référence

L'agrégat provincial — dominé par le poids de Montréal — établit son sommet historique en juin 2026 à 318,9 (+4,4 % sur 12 mois), un prix de référence de 550 400 \$ et une croissance annuelle moyenne de 8,3 % depuis 2020, contre 4,0 % sur 2005–2019. La figure 23 montre la hiérarchie des segments : le bloc « maison » (unifamiliale, plain-pied, à étages) évolue de concert autour de l'indice composite, tandis que l'appartement décroche à partir de 2012 — son indice relatif à l'unifamiliale est aujourd'hui de 80. Les prix de référence (figure 24) s'étagent de 424 600 \$ (appartement) à 742 800 \$ (maison à étages).

Le rythme annuel (figure 25) illustre la régularité du marché : hormis 2009 et 2023, jamais de glissement annuel négatif, et une amplitude bien moindre que celle du Canada. Quant aux corrections (figure 26), la pire de la période — -7,0 % entre mai 2022 et février 2023 — a été effacée en un peu plus d'un an, quand le Canada demeure 20 % sous son pic.

Québec (province) : l'indice composite et ses cinq segments

IPP MLS® par type de propriété, janv. 2005 = 100

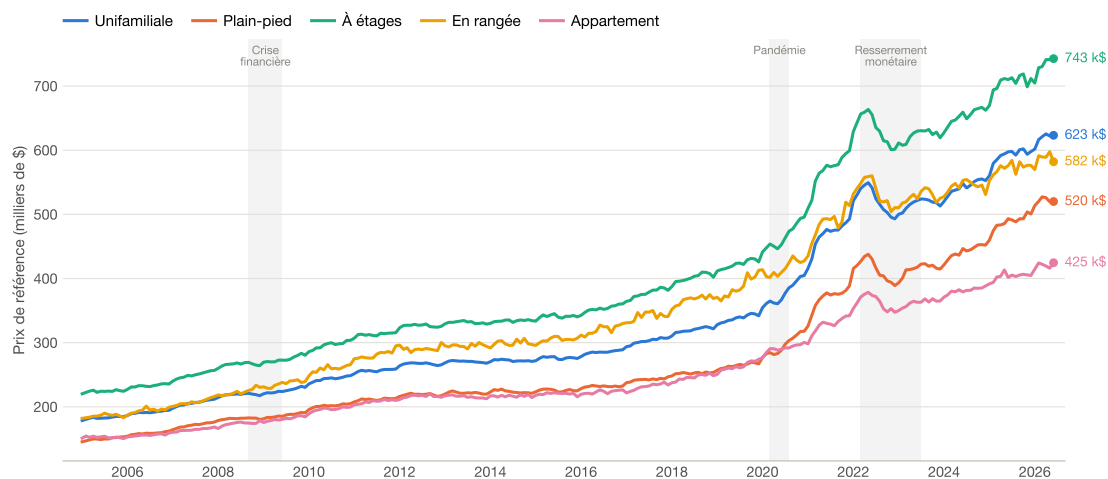


Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 23 – Québec (province) : IPP par type de propriété, 2005–2026.

Québec (province) : les prix de référence en dollars

Prix de référence par type de propriété, milliers de dollars courants

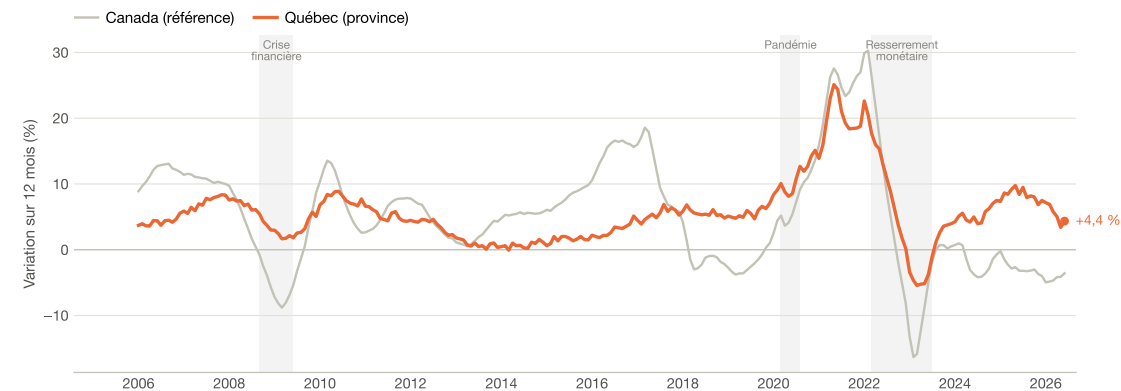


Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 24 – Québec (province) : prix de référence par type, milliers de dollars.

Québec (province) : le rythme annuel des prix

Variation sur 12 mois de l'IPP composite, en % — gris : Canada

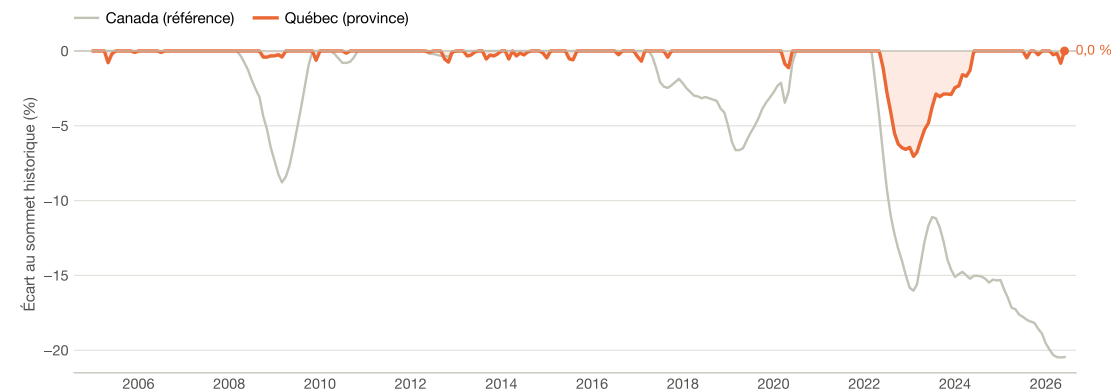


Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l’auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 25 – Québec (province) : variation sur 12 mois face au Canada.

Québec (province) : la résistance aux corrections

Écart au sommet historique de l'IPP composite désaisonnalisé, en % — gris : Canada



Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l’auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 26 – Québec (province) : écart au sommet historique face au Canada.

Segment	IPP	Prix de référence	Var. 12 mois	Croiss. ann. 5 ans	Croiss. ann. 10 ans	Croiss. ann. 2005–2026
Composite	318,9	550 400 \$	+4,4 %	+5,2 %	+7,4 %	+5,6 %
Unifamiliale	348,9	623 200 \$	+4,3 %	+5,5 %	+8,1 %	+6,0 %
Plain-pied	357,4	520 000 \$	+5,4 %	+6,6 %	+8,4 %	+6,1 %
À étages	337,2	742 800 \$	+4,6 %	+5,2 %	+7,7 %	+5,8 %
En rangée	319,8	582 000 \$	+1,1 %	+3,4 %	+5,9 %	+5,6 %
Appartement	280,8	424 600 \$	+5,7 %	+5,2 %	+6,5 %	+4,9 %

TABLE 5 – Québec (province) : tableau de bord par segment, juin 2026. Source : ACI/CREA; calculs de l’auteur.

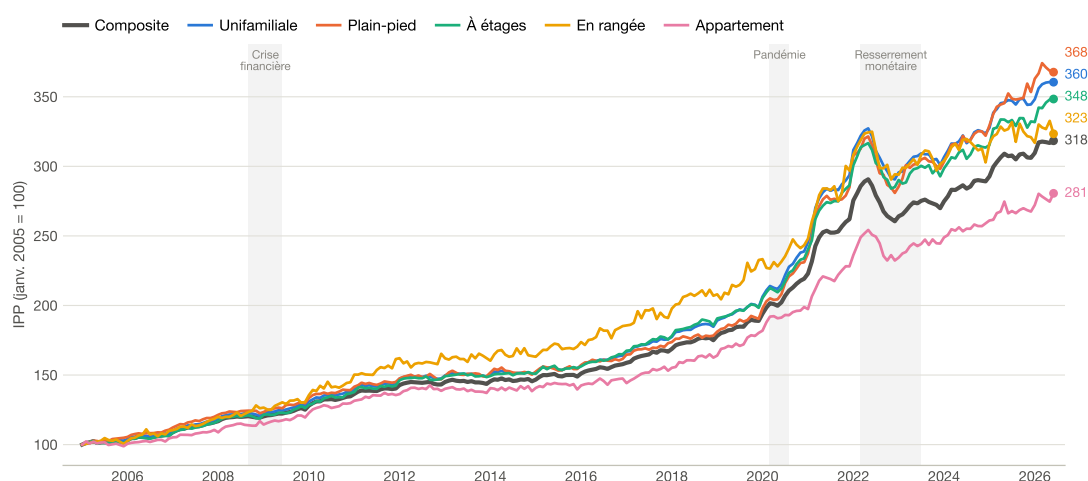
8.2 RMR de Montréal : la locomotive au long cours

Première place financière et démographique de la province, la RMR de Montréal (indice 318, prix de référence 596 300 \$) a longtemps été le marché québécois : sa corrélation de 0,99 avec l'agrégat provincial en témoigne. Sa trajectoire est celle d'une grande métropole nord-américaine sage : croissance annuelle moyenne de 5,6 % sur vingt ans — identique à celle de la province —, accélération à 8,0 % par an depuis 2020, et une seule correction notable (−7,5 % en 2022–2023, récupérée en août 2024).

Les segments racontent la rareté du sol (figures 27 et 28) : la maison à étages atteint 840 800 \$ et l'unifamiliale 708 400 \$, quand l'appartement plafonne à 446 700 \$ — son indice relatif à l'unifamiliale, 78, est le plus faible des grands marchés après la RMR de Québec. Fait notable en juin 2026 : la maison en rangée est le seul segment de la province en baisse sur 12 mois (−1,0 %), signe d'un segment intermédiaire devenu cher. Le rythme annuel (figure 29) montre l'épisode 2017–2019, où Montréal, déjà en accélération, ignore le mini-cycle baissier de Toronto — première manifestation du découplage documenté au chapitre 11.

RMR de Montréal : l'indice composite et ses cinq segments

IPP MLS® par type de propriété, janv. 2005 = 100

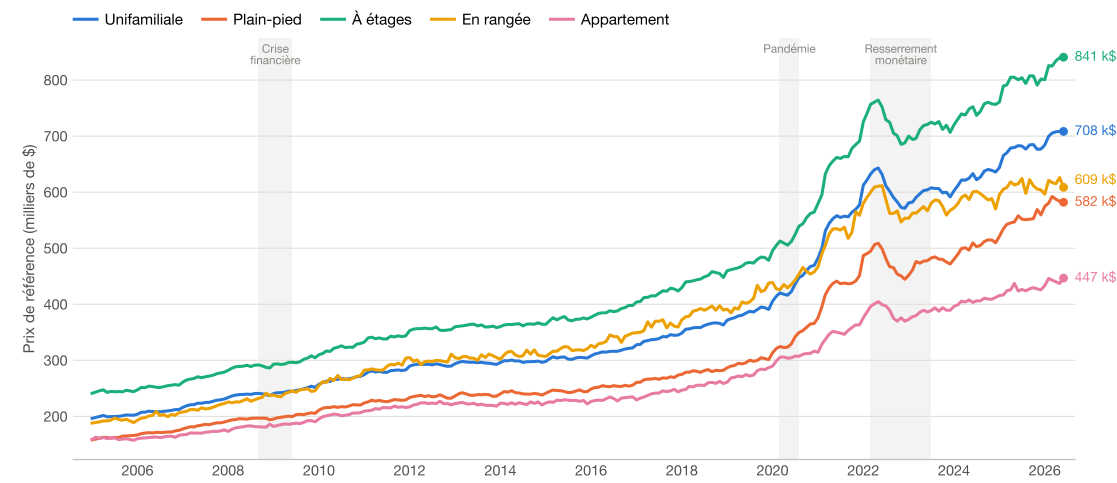


Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 27 – RMR de Montréal : IPP par type de propriété, 2005–2026.

RMR de Montréal : les prix de référence en dollars

Prix de référence par type de propriété, milliers de dollars courants

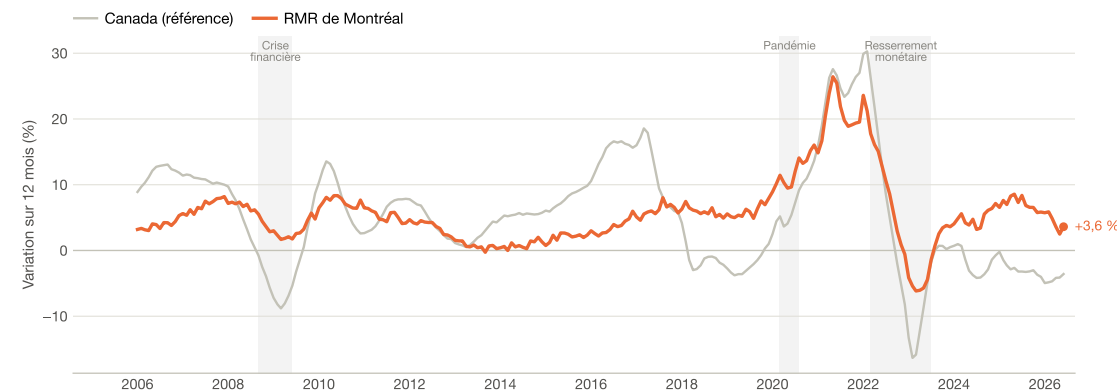


Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l’auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 28 – RMR de Montréal : prix de référence par type, milliers de dollars.

RMR de Montréal : le rythme annuel des prix

Variation sur 12 mois de l’IPP composite, en % — gris : Canada



Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l’auteur (S.-P. Boucher, UQO).

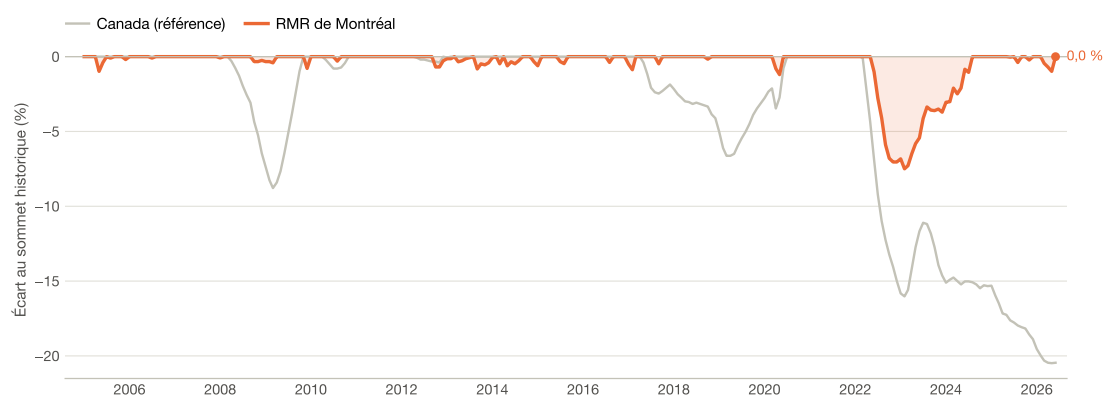
FIGURE 29 – RMR de Montréal : variation sur 12 mois face au Canada.

Segment	IPP	Prix de référence	Var. 12 mois	Croiss. ann. 5 ans	Croiss. ann. 10 ans	Croiss. ann. 2005–2026
Composite	318,4	596 300 \$	+3,6 %	+4,6 %	+7,4 %	+5,6 %
Unifamiliale	360,5	708 400 \$	+3,7 %	+4,9 %	+8,4 %	+6,2 %
Plain-pied	367,7	582 000 \$	+4,3 %	+5,7 %	+8,7 %	+6,3 %
À étages	348,4	840 800 \$	+5,0 %	+4,9 %	+8,0 %	+6,0 %
En rangée	323,4	608 600 \$	-1,0 %	+2,6 %	+5,8 %	+5,6 %
Appartement	280,6	446 700 \$	+5,4 %	+5,0 %	+6,6 %	+4,9 %

TABLE 6 – RMR de Montréal : tableau de bord par segment, juin 2026. Source : ACI/CREA; calculs de l’auteur.

RMR de Montréal : la résistance aux corrections

Écart au sommet historique de l'IPP composite désaisonnalisé, en % — gris : Canada



Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 30 – RMR de Montréal : écart au sommet historique face au Canada.

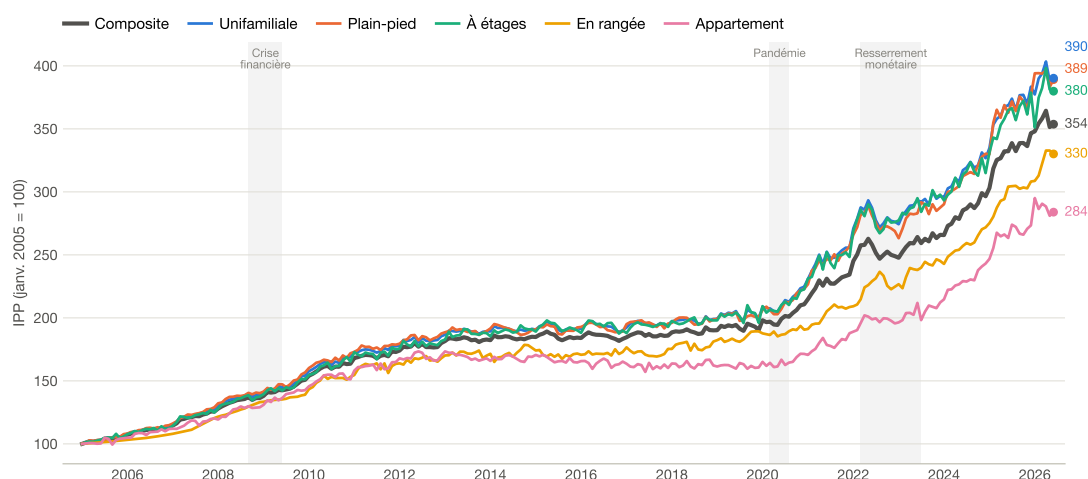
8.3 RMR de Québec : le meneur de l'après-2023

La capitale nationale présente le profil cyclique le plus singulier de la province. Son histoire en trois temps : un boom précoce en 2008–2012 — quand le reste du pays digère la crise financière, l'indice de Québec progresse de plus de 60 % —, une décennie de quasi-stagnation (2013–2020), puis un réveil spectaculaire : +9,5 % par an depuis 2020, et les hausses annuelles les plus fortes du pays en 2024–2025 (jusqu'à +16 %). L'indice atteint 354 — au-dessus de Montréal — pour un prix de référence de 444 600 \$, ce qui en fait toujours l'un des grands marchés les plus abordables au Canada.

Sa résistance aux corrections est remarquable (figure 34) : repli maximal de –4,8 % seulement en 2022, récupéré en douze mois. Tous les segments participent à la hausse en juin 2026 (+4,2 % à +8,5 % selon le type), et l'appartement — 310 000 \$, indice relatif de 73, le plus déprécié de la province — y voit même l'une des plus fortes progressions (+7,8 %), signe d'un rattrapage par le bas alimenté par la contrainte d'abordabilité.

RMR de Québec : l'indice composite et ses cinq segments

IPP MLS® par type de propriété, janv. 2005 = 100



Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 31 – RMR de Québec : IPP par type de propriété, 2005–2026.

RMR de Québec : les prix de référence en dollars

Prix de référence par type de propriété, milliers de dollars courants

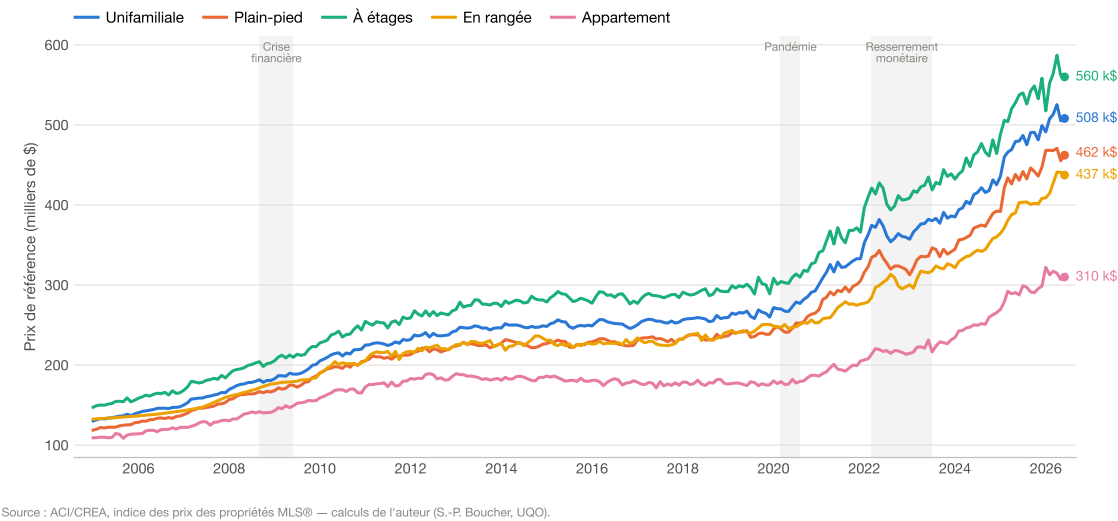


FIGURE 32 – RMR de Québec : prix de référence par type, milliers de dollars.

RMR de Québec : le rythme annuel des prix

Variation sur 12 mois de l'IPP composite, en % — gris : Canada

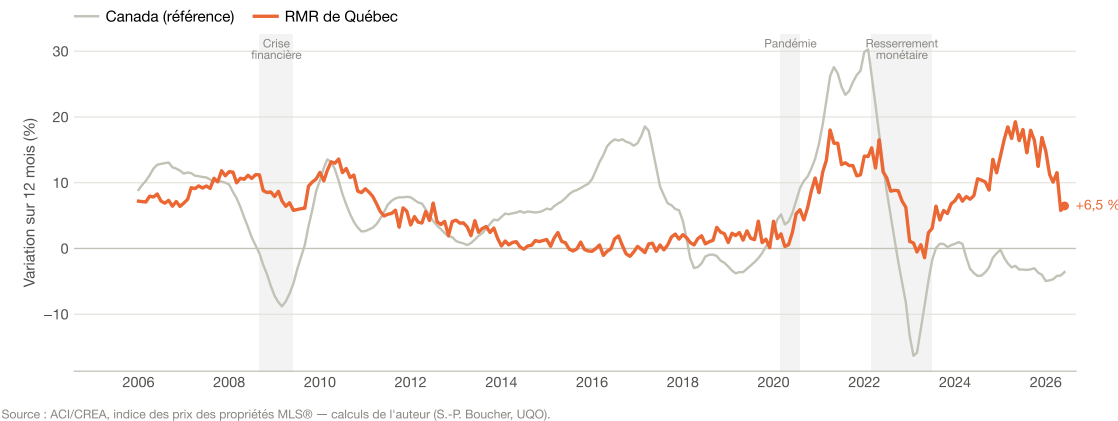


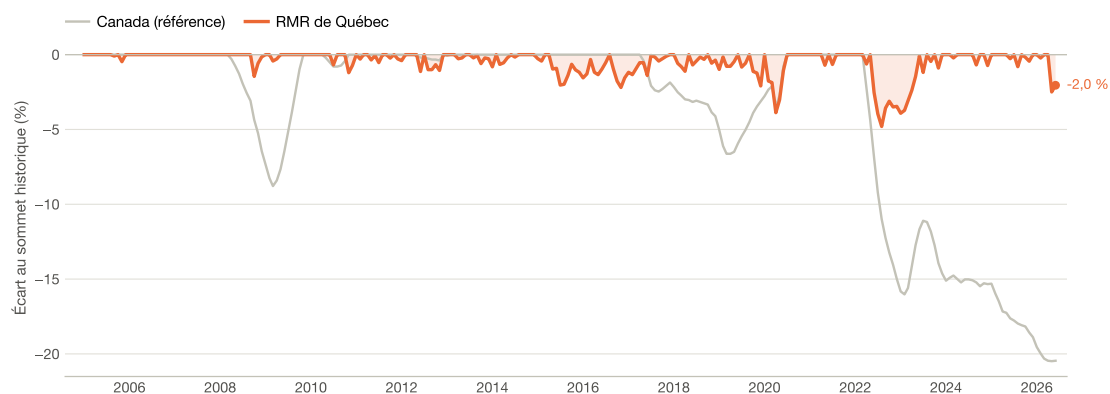
FIGURE 33 – RMR de Québec : variation sur 12 mois face au Canada.

Segment	IPP	Prix de référence	Var. 12 mois	Croiss. ann. 5 ans	Croiss. ann. 10 ans	Croiss. ann. 2005–2026
Composite	353,7	444 600 \$	+6,5 %	+8,9 %	+6,6 %	+6,1 %
Unifamiliale	390,2	508 100 \$	+5,9 %	+9,1 %	+7,2 %	+6,6 %
Plain-pied	389,1	462 200 \$	+7,3 %	+9,5 %	+7,3 %	+6,6 %
À étages	379,9	560 000 \$	+4,2 %	+8,5 %	+6,9 %	+6,4 %
En rangée	330,1	437 400 \$	+8,5 %	+10,0 %	+6,8 %	+5,7 %
Appartement	283,9	310 000 \$	+7,8 %	+9,7 %	+5,5 %	+5,0 %

TABLE 7 – RMR de Québec : tableau de bord par segment, juin 2026. Source : ACI/CREA; calculs de l’auteur.

RMR de Québec : la résistance aux corrections

Écart au sommet historique de l'IPP composite désaisonnalisé, en % — gris : Canada



Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 34 – RMR de Québec : écart au sommet historique face au Canada.

8.4 Estrie : le marché le plus chaud de juin 2026

Portée par Sherbrooke, la villégiature et la proximité de Montréal, l’Estrie est le marché le plus dynamique du pays en juin 2026 : +11,8 % sur 12 mois, tous segments entre +9,1 % et +12,7 %. Son indice (369) a plus que doublé depuis janvier 2020 (+14,1 % par an), pour un prix de référence de 492 300 \$ — désormais supérieur à celui de la RMR de Québec, du jamais vu avant la pandémie.

La figure 35 montre un marché longtemps plat — l’indice ne gagne que 35 points de 2010 à 2019 — littéralement propulsé par le télétravail : deux années consécutives à plus de 20 % (2021–2022), un plateau court, puis une réaccélération dès 2024. Le repli de 2022–2023 (–6,4 %) est effacé en dix-huit mois. L’absence de segment « en rangée » — non publié faute de profondeur — rappelle qu’il s’agit d’un marché de maisons : l’appartement n’y pèse que marginalement, avec un prix de référence de 333 800 \$.

Estrie : l'indice composite et ses cinq segments

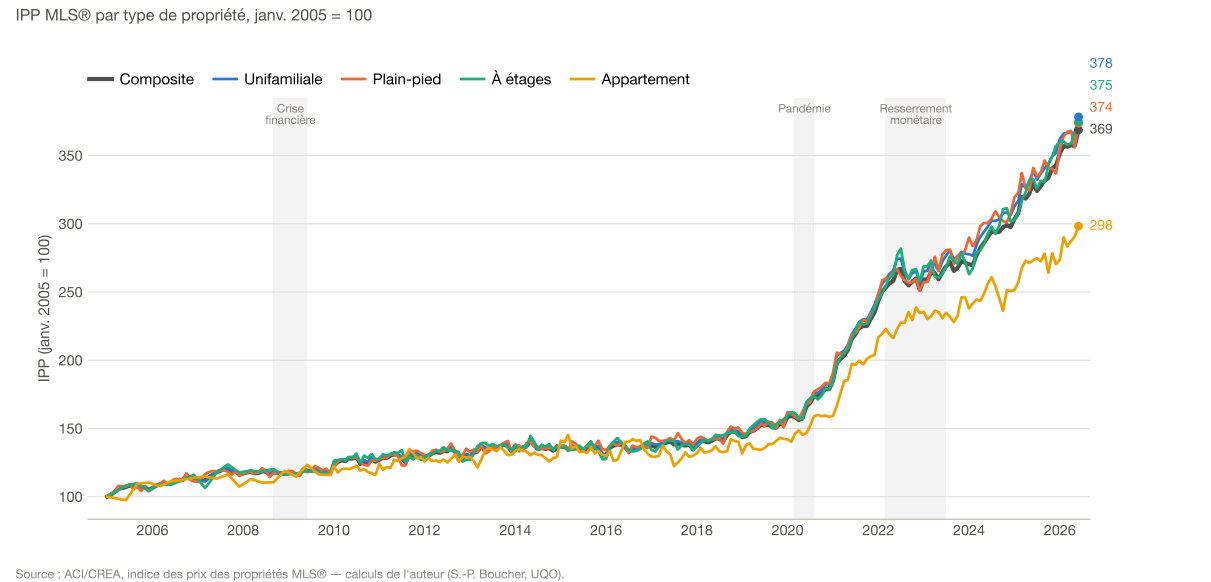


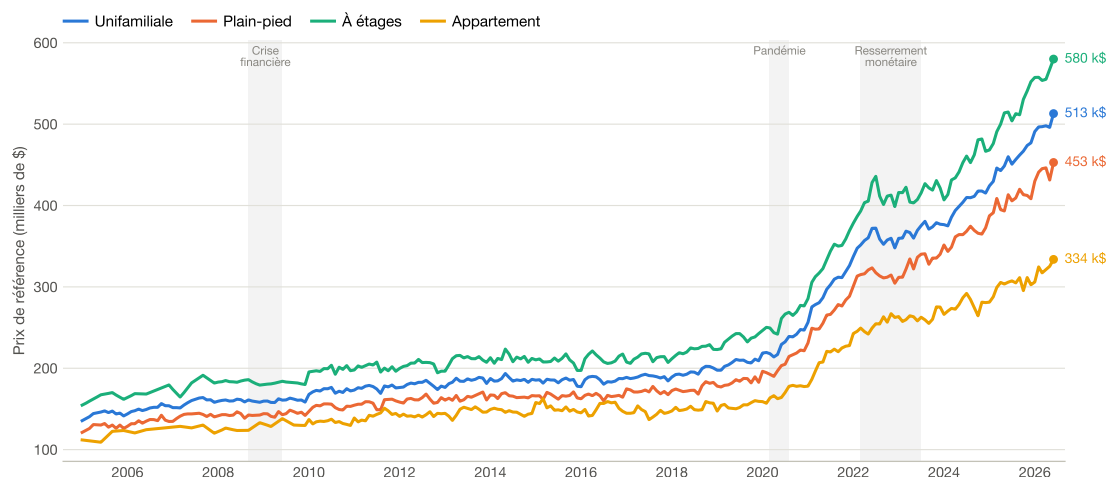
FIGURE 35 – Estrie : IPP par type de propriété, 2005–2026.

Segment	IPP	Prix de référence	Var. 12 mois	Croiss. ann. 5 ans	Croiss. ann. 10 ans	Croiss. ann. 2005–2026
Composite	368,8	492 300 \$	+11,8 %	+11,3 %	+10,4 %	+6,3 %
Unifamiliale	378,3	513 000 \$	+11,5 %	+11,5 %	+10,7 %	+6,4 %
Plain-pied	373,7	452 900 \$	+9,6 %	+11,3 %	+10,5 %	+6,4 %
À étages	374,9	580 000 \$	+12,7 %	+11,7 %	+10,6 %	+6,4 %
Appartement	298,3	333 800 \$	+9,1 %	+8,6 %	+7,8 %	+5,2 %

TABLE 8 – Estrie : tableau de bord par segment, juin 2026. Source : ACI/CREA; calculs de l’auteur.

Estrie : les prix de référence en dollars

Prix de référence par type de propriété, milliers de dollars courants

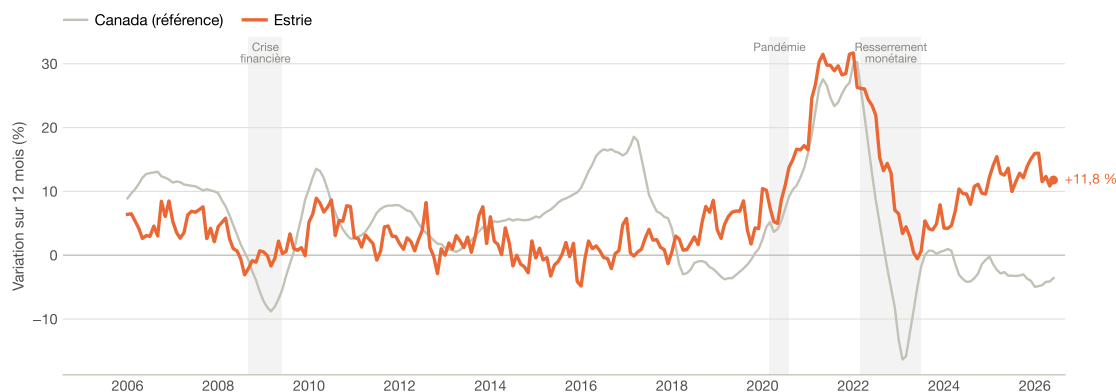


Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 36 – Estrie : prix de référence par type, milliers de dollars.

Estrie : le rythme annuel des prix

Variation sur 12 mois de l'IPP composite, en % — gris : Canada

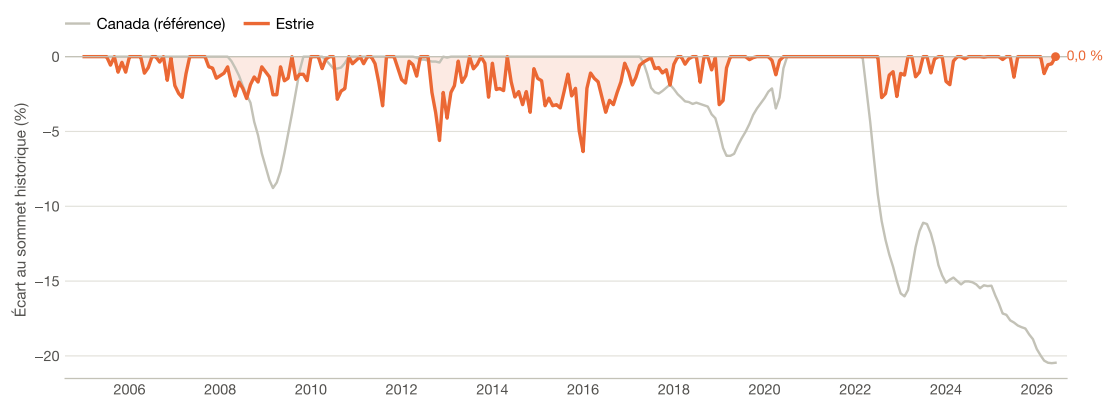


Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 37 – Estrie : variation sur 12 mois face au Canada.

Estrie : la résistance aux corrections

Écart au sommet historique de l'IPP composite désaisonnalisé, en % — gris : Canada



Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 38 – Estrie : écart au sommet historique face au Canada.

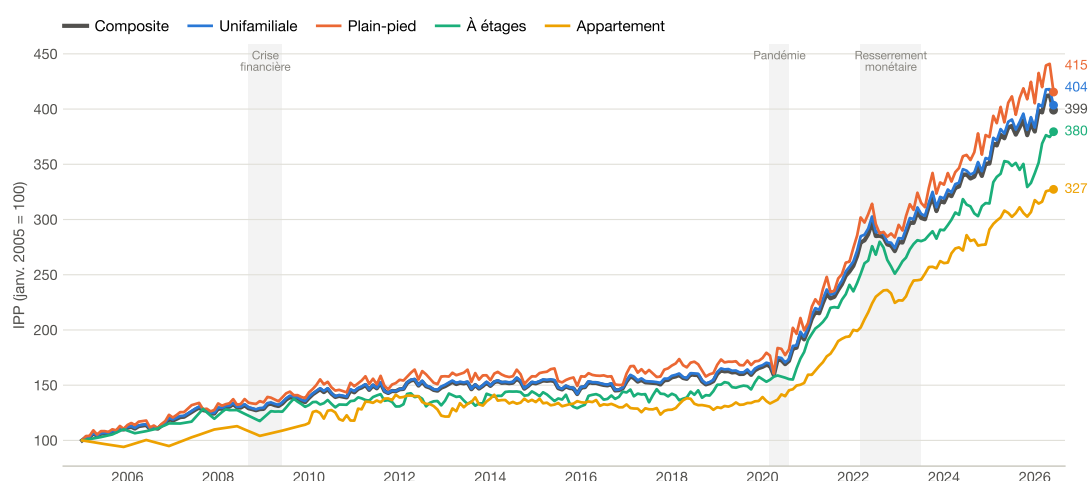
8.5 Mauricie : le champion de l'après-2020... en consolidation

Avec un indice de 399 — près de quadruplé depuis 2005 — la Mauricie détient la plus forte croissance post-pandémique de la province (+14,6 % par an depuis 2020) tout en restant son marché le plus abordable : 324 800 \$ de prix de référence composite, moins que Winnipeg. C'est l'archétype du rattrapage : parti dernier, propulsé par des acheteurs montréalais en quête d'espace, le marché trifluvien a aligné des hausses annuelles de 24 à 29 % en 2021-2022.

Son profil récent est toutefois le plus heurté des six marchés : après une nouvelle pointe à +20 % début 2025, le glissement annuel est retombé à +4,1 % et l'indice se situe 4,4 % sous son sommet d'automne 2025 (figure 42) — la seule « mini-correction » en cours au Québec, dans un marché étroit où quelques transactions suffisent à faire bouger l'indice. Sur vingt ans, sa croissance annuelle moyenne (6,7 %) reste la deuxième du pays.

Mauricie : l'indice composite et ses cinq segments

IPP MLS® par type de propriété, janv. 2005 = 100



Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 39 – Mauricie : IPP par type de propriété, 2005–2026.

Mauricie : les prix de référence en dollars

Prix de référence par type de propriété, milliers de dollars courants

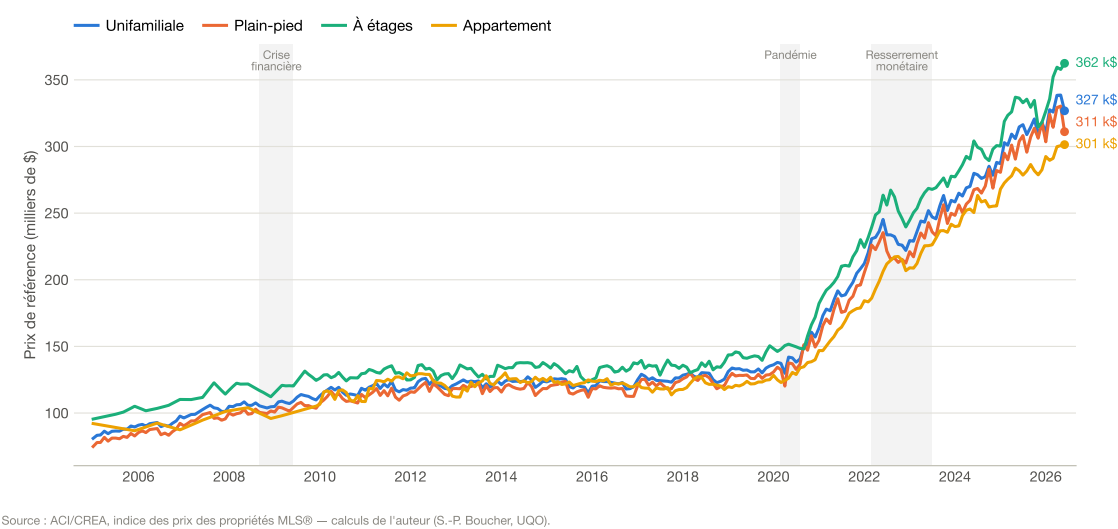


FIGURE 40 – Mauricie : prix de référence par type, milliers de dollars.

Mauricie : le rythme annuel des prix

Variation sur 12 mois de l’IPP composite, en % — gris : Canada

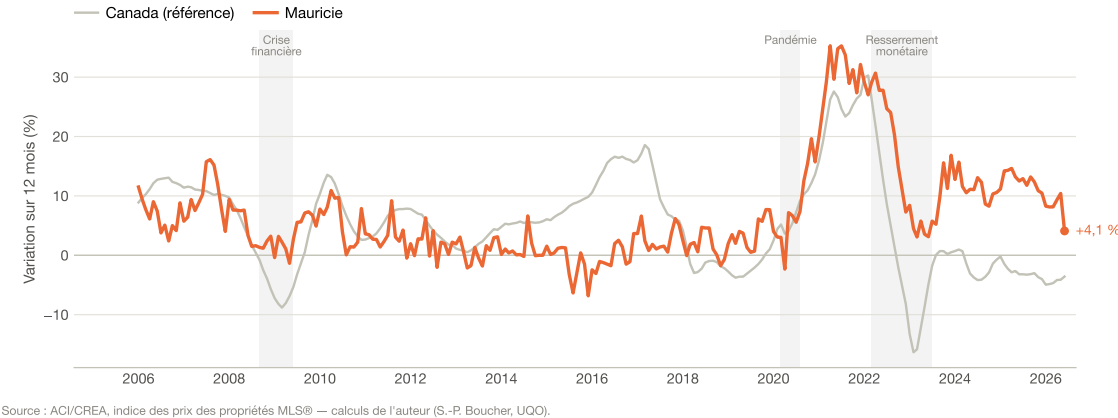


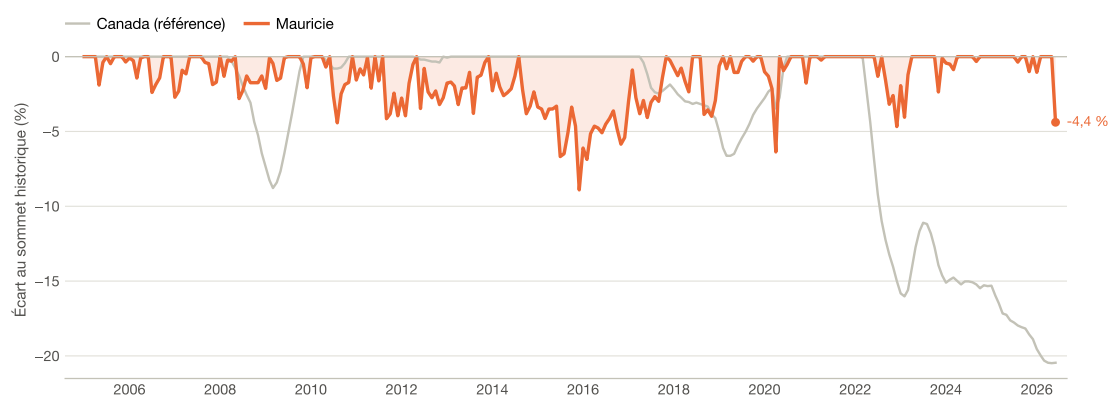
FIGURE 41 – Mauricie : variation sur 12 mois face au Canada.

Segment	IPP	Prix de référence	Var. 12 mois	Croiss. ann. 5 ans	Croiss. ann. 10 ans	Croiss. ann. 2005–2026
Composite	399,0	324 800 \$	+4,1 %	+11,4 %	+10,2 %	+6,7 %
Unifamiliale	403,5	326 800 \$	+3,9 %	+11,3 %	+10,3 %	+6,7 %
Plain-pied	415,4	311 100 \$	+2,4 %	+10,9 %	+10,1 %	+6,9 %
À étages	379,5	362 400 \$	+7,8 %	+12,4 %	+10,4 %	+6,4 %
Appartement	327,3	301 400 \$	+7,0 %	+13,2 %	+9,6 %	+5,7 %

TABLE 9 – Mauricie : tableau de bord par segment, juin 2026. Source : ACI/CREA; calculs de l’auteur.

Mauricie : la résistance aux corrections

Écart au sommet historique de l'IPP composite désaisonnalisé, en % — gris : Canada



Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 42 – Mauricie : écart au sommet historique face au Canada.

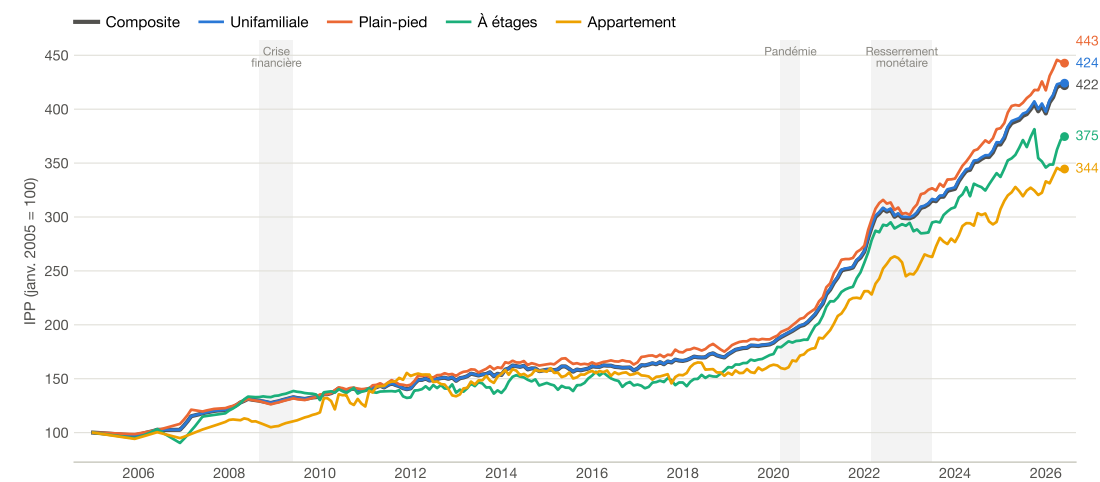
8.6 Centre-du-Québec : le recordman silencieux

Drummondville, Victoriaville et leur région détiennent deux records nationaux discrets : l’indice le plus élevé des seize marchés analysés (422, soit une multiplication par 4,2 depuis 2005) et la meilleure croissance annuelle moyenne du pays sur vingt ans (7,0 %). Le tout pour un prix de référence de 356 000 \$ — un paradoxe apparent qui illustre le niveau de départ extraordinairement bas de ce marché en 2005.

Sa trajectoire récente est aussi la plus robuste des régions : +13,9 % par an depuis 2020, un repli maximal de −4,0 % seulement en 2022–2023 — le plus faible de la province — et un nouveau sommet en juin 2026 (+8,2 % sur 12 mois, plain-pied à +9,8 %). La maison à étages, segment étroit ici, est le seul type en croissance modérée (+2,9 %). Comme en Estrie, le segment « en rangée » n’est pas publié.

Centre-du-Québec : l'indice composite et ses cinq segments

IPP MLS® par type de propriété, janv. 2005 = 100



Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l’auteur (S.-P. Boucher, UQO).

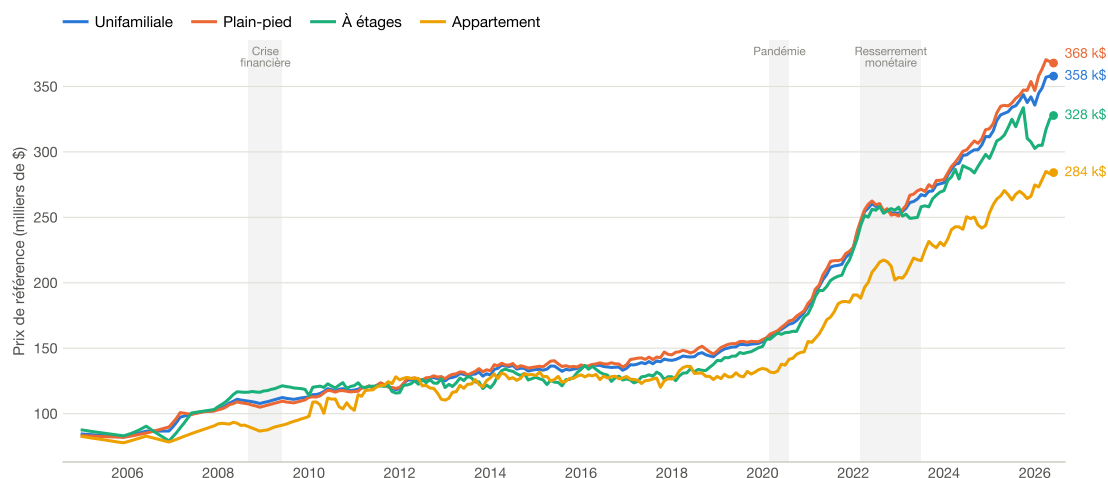
FIGURE 43 – Centre-du-Québec : IPP par type de propriété, 2005–2026.

Segment	IPP	Prix de référence	Var. 12 mois	Croiss. ann. 5 ans	Croiss. ann. 10 ans	Croiss. ann. 2005–2026
Composite	421,8	356 000 \$	+8,2 %	+11,6 %	+10,0 %	+7,0 %
Unifamiliale	424,1	357 900 \$	+8,2 %	+11,6 %	+10,1 %	+7,0 %
Plain-pied	442,7	367 900 \$	+9,8 %	+11,8 %	+10,2 %	+7,2 %
À étages	374,6	327 800 \$	+2,9 %	+10,7 %	+9,6 %	+6,4 %
Appartement	344,5	284 200 \$	+6,3 %	+10,6 %	+8,5 %	+5,9 %

TABLE 10 – Centre-du-Québec : tableau de bord par segment, juin 2026. Source : ACI/CREA; calculs de l’auteur.

Centre-du-Québec : les prix de référence en dollars

Prix de référence par type de propriété, milliers de dollars courants

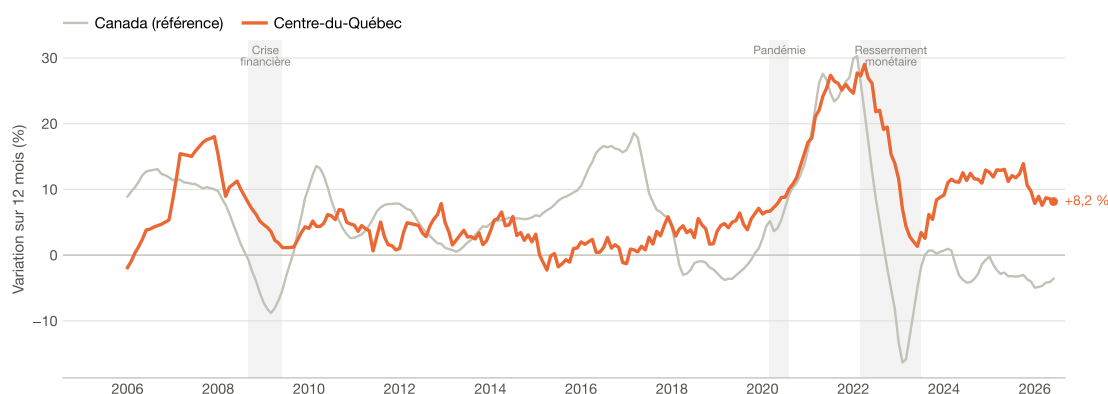


Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 44 – Centre-du-Québec : prix de référence par type, milliers de dollars.

Centre-du-Québec : le rythme annuel des prix

Variation sur 12 mois de l'IPP composite, en % — gris : Canada



Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

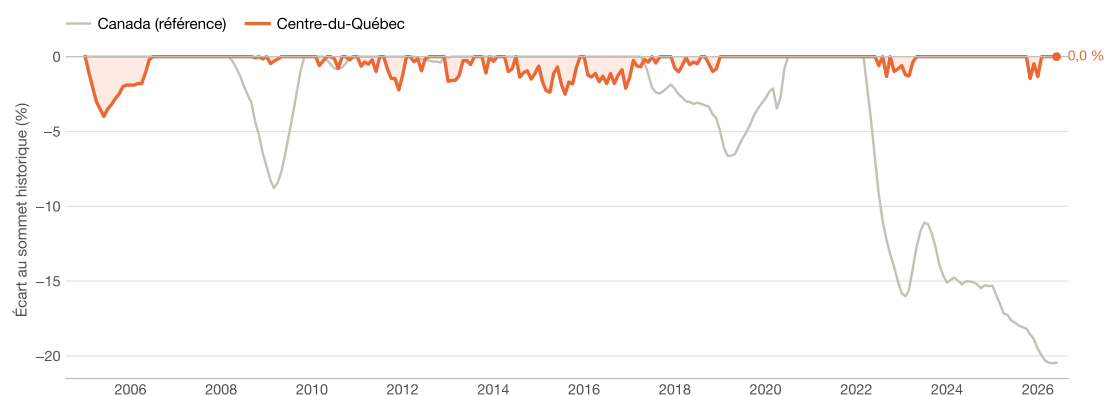
FIGURE 45 – Centre-du-Québec : variation sur 12 mois face au Canada.

POINTS CLÉS

Les six profils régionaux dessinent une géographie cohérente : deux métropoles au parcours régulier (Montréal, 5,6 % par an sur vingt ans; Québec, 6,1 %) et trois régions transformées par la décennie 2020 (Centre-du-Québec, Mauricie, Estrie : 6,3 à 7,0 % par an, avec des croissances post-2020 de 14 à 15 % par an). La seule fragilité récente est mauricienne — un marché étroit en consolidation après son doublement express — tandis que l'Estrie et le Centre-du-Québec établissent encore des sommets.

Centre-du-Québec : la résistance aux corrections

Écart au sommet historique de l'IPP composite désaisonnalisé, en % — gris : Canada



Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 46 – Centre-du-Québec : écart au sommet historique face au Canada.

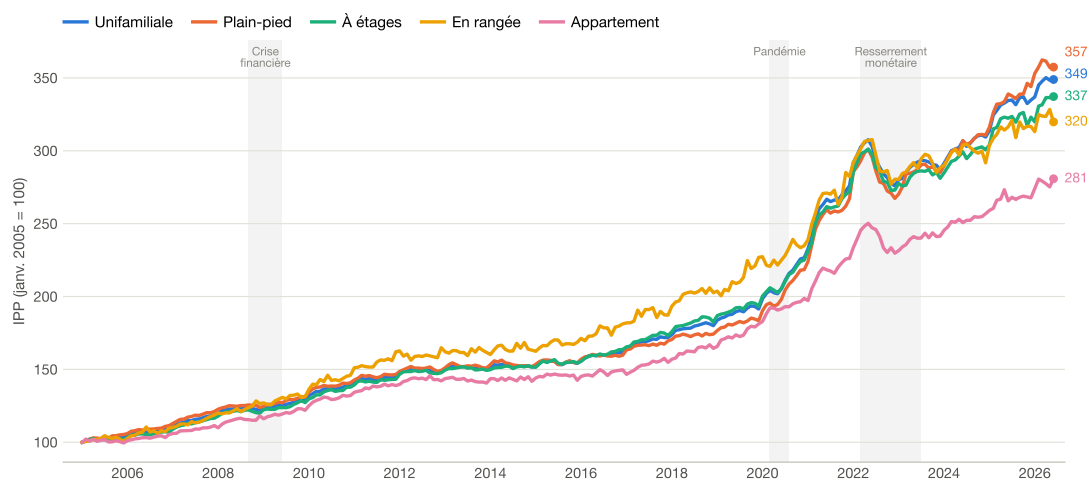
9 L'analyse par type de propriété

9.1 La hiérarchie provinciale : la prime au terrain

La figure 47 décompose l'indice québécois par segment. La hiérarchie est restée remarquablement stable : les segments « maison » (unifamiliale, plain-pied, à étages) évoluent en bloc, tandis que l'appartement en copropriété, structurellement moins dynamique depuis 2012, accuse un retard cumulé d'environ 60 points d'indice sur l'unifamiliale. La figure 48 suit directement ce décrochage : le ratio appartement/unifamiliale glisse de 100 à 80 dans la province, et à 78 dans la RMR de Montréal, l'essentiel de la baisse survenant après 2019 — quand la demande pandémique s'est reportée massivement sur l'espace. Cette prime croissante aux segments avec terrain est le symptôme classique d'une offre foncière contrainte : là où le sol est rare ou difficile à développer, la demande se capitalise dans les prix plutôt qu'elle ne suscite des mises en chantier (Saiz, 2010; Glaeser and Gyourko, 2018).

La prime au terrain : maisons contre copropriétés

IPP MLS® par type de propriété, Québec, janv. 2005 = 100 — l'appartement décroche après 2012

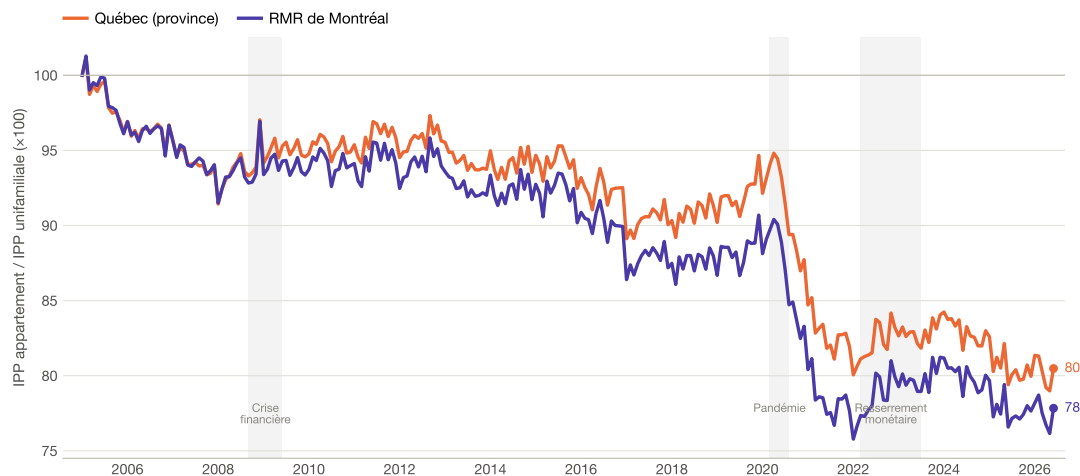


Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 47 – IPP MLS® par type de propriété, Québec, 2005–2026 (janv. 2005 = 100).

La copropriété décroche : quinze ans de sous-performance

Ratio de l'IPP appartement sur l'IPP unifamiliale ($\times 100$) — sous 100, l'appartement croît moins vite qu'en 2005



Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 48 – Ratio de l'IPP appartement sur l'IPP unifamiliale ($\times 100$), 2005–2026.

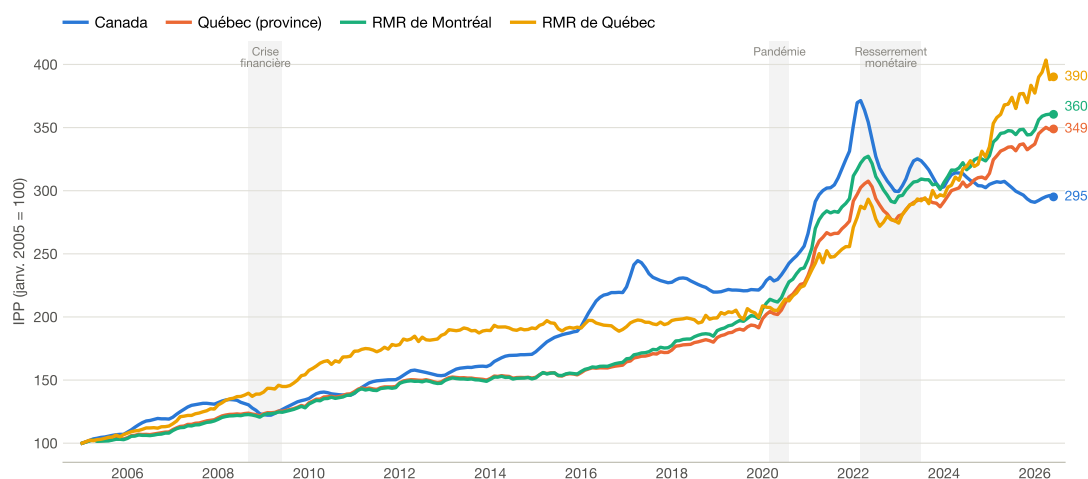
9.2 Chaque segment face au Canada

Les figures 49 à 53 comparent, segment par segment, le Québec, ses deux RMR et le Canada. Trois enseignements :

- **Les maisons québécoises ont désormais surclassé le Canada.** Pour l'unifamiliale, le plain-pied et la maison à étages, les courbes québécoises passent au-dessus de la courbe canadienne en 2024–2025 — la RMR de Québec (plain-pied à 389) menant le mouvement.
- **La maison en rangée raconte la même inversion :** longtemps tirée par Toronto et Vancouver, la version canadienne du segment recule depuis 2022, quand les versions québécoises continuent de croître.
- **L'appartement demeure l'exception.** C'est le seul segment où le Canada (269) et le Québec (281–284) restent proches : la copropriété, surconstruite dans les métropoles canadiennes et moins demandée au Québec, est partout le maillon faible — mais c'est aussi le seul segment canadien où la correction post-2022 a été aussi brutale qu'à Toronto (l'indice canadien du segment perd un cinquième de sa valeur).

L'unifamiliale : Québec, Montréal, Québec et Canada

IPP MLS® du segment, janv. 2005 = 100

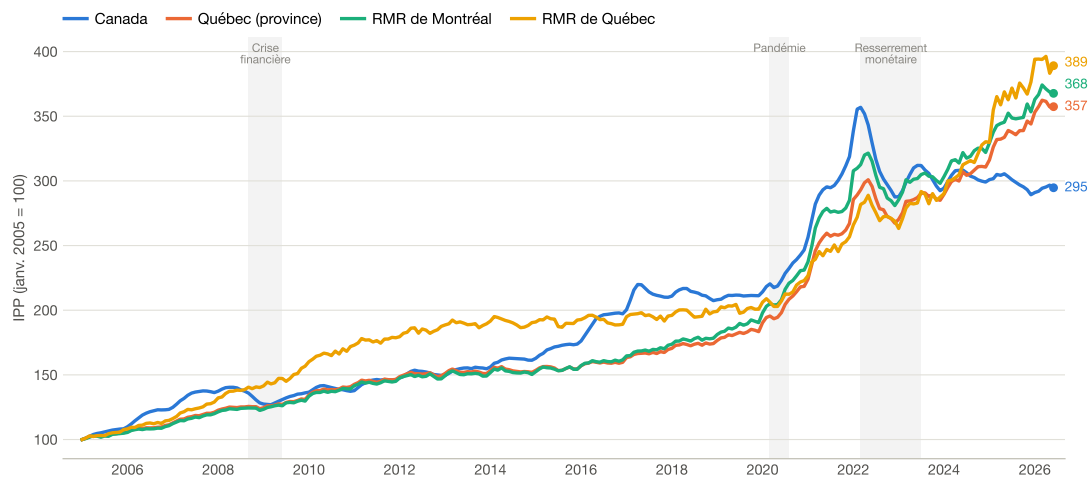


Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 49 – L'unifamiliale : Québec, RMR de Montréal, RMR de Québec et Canada.

Le plain-pied : Québec, Montréal, Québec et Canada

IPP MLS® du segment, janv. 2005 = 100

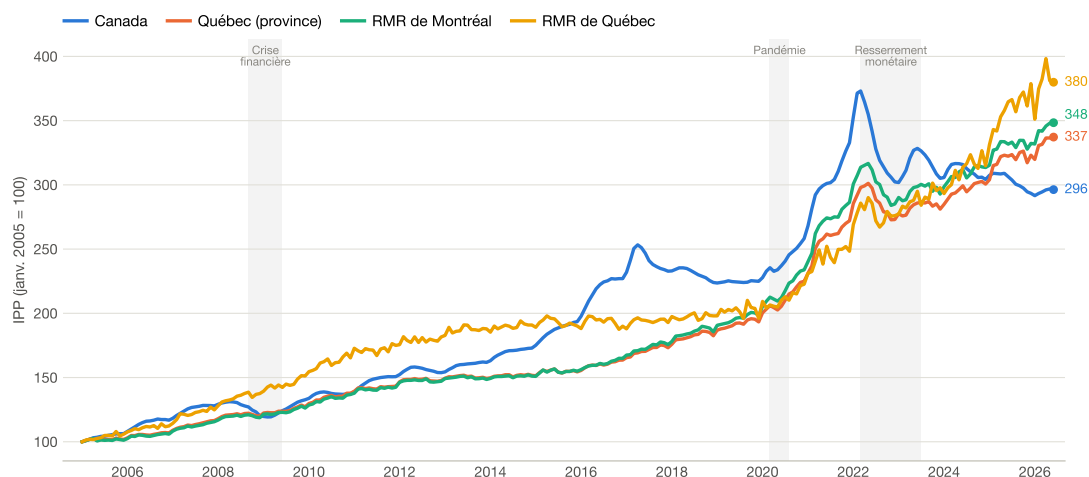


Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 50 – Le plain-pied : Québec, RMR de Montréal, RMR de Québec et Canada.

La maison à étages : Québec, Montréal, Québec et Canada

IPP MLS® du segment, janv. 2005 = 100

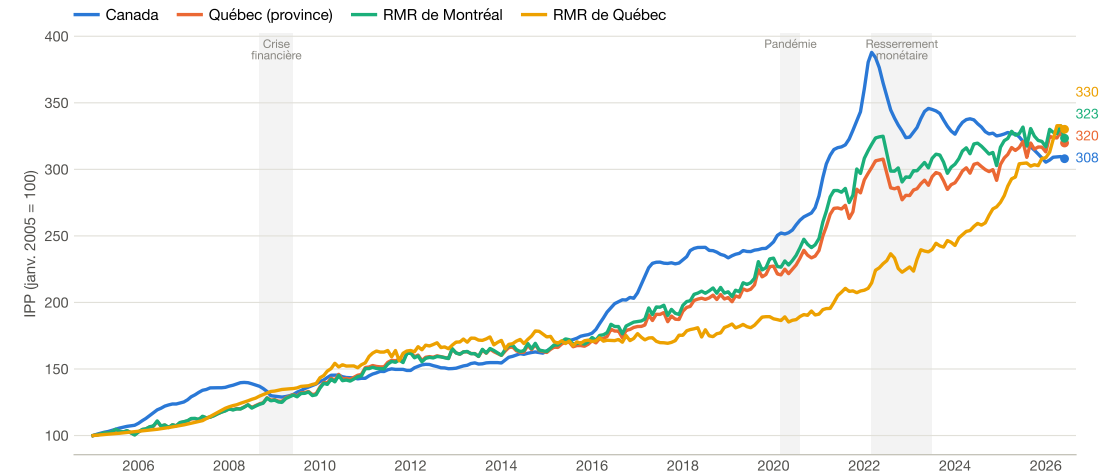


Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 51 – La maison à étages : Québec, RMR de Montréal, RMR de Québec et Canada.

La maison en rangée : Québec, Montréal, Québec et Canada

IPP MLS® du segment, janv. 2005 = 100

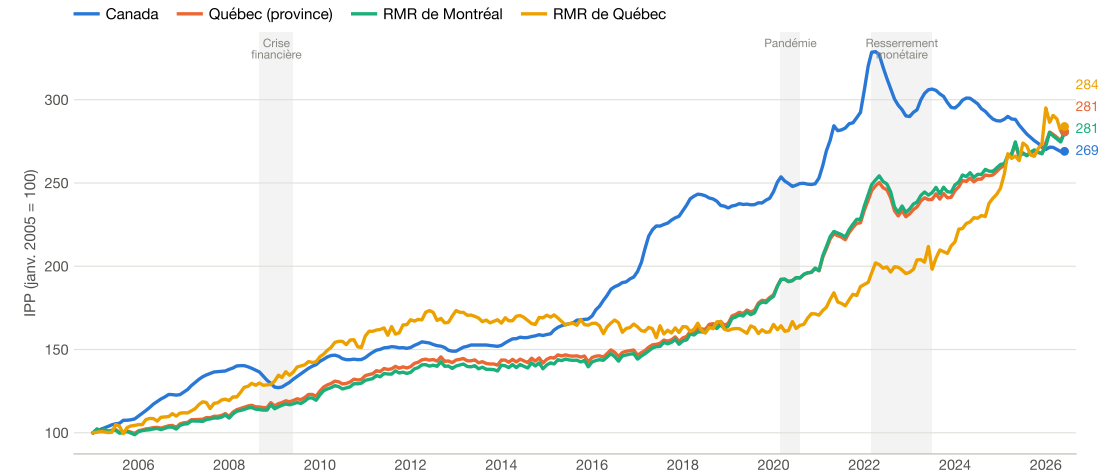


Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 52 – La maison en rangée : Québec, RMR de Montréal, RMR de Québec et Canada.

L'appartement en copropriété : Québec, Montréal, Québec et Canada

IPP MLS® du segment, janv. 2005 = 100



Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 53 – L'appartement en copropriété : Québec, RMR de Montréal, RMR de Québec et Canada.

9.3 Les prix en dollars et le bilan de long terme

En dollars, la figure 54 illustre l'éventail montréalais en juin 2026 : environ 708 000 \$ pour l'unifamiliale (et 841 000 \$ pour la maison à étages) contre 447 000 \$ pour l'appartement. Le tableau 11 détaille les niveaux et variations par marché, et le tableau 12 dresse le bilan de long terme : dans tous les marchés québécois, l'appartement est le segment le moins performant sur vingt ans, avec un écart de 0,7 à 1,3 point de pourcentage de croissance annuelle par rapport à l'unifamiliale.

L'éventail montréalais : de 447 à 841 milliers de dollars selon le segment

Prix de référence par type de propriété, RMR de Montréal, milliers de dollars courants

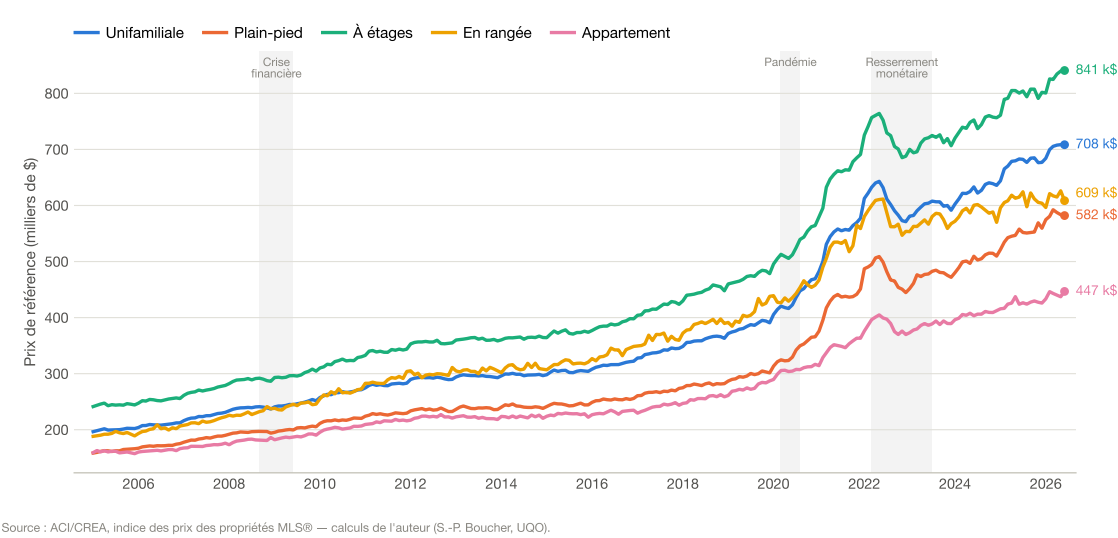


FIGURE 54 – Prix de référence par type de propriété, RMR de Montréal, milliers de dollars courants.

Type	RMR de Montréal		RMR de Québec		Québec (province)	
	Prix réf.	Var. 12 m.	Prix réf.	Var. 12 m.	Prix réf.	Var. 12 m.
Unifamiliale	708 400 \$	+3,7 %	508 100 \$	+5,9 %	623 200 \$	+4,3 %
Plain-pied	582 000 \$	+4,3 %	462 200 \$	+7,3 %	520 000 \$	+5,4 %
À étages	840 800 \$	+5,0 %	560 000 \$	+4,2 %	742 800 \$	+4,6 %
En rangée	608 600 \$	-1,0 %	437 400 \$	+8,5 %	582 000 \$	+1,1 %
Appartement	446 700 \$	+5,4 %	310 000 \$	+7,8 %	424 600 \$	+5,7 %

TABLE 11 – Prix de référence et variation sur 12 mois par type de propriété, juin 2026. Source : ACI/CREA; calculs de l'auteur.

Segment	Canada	Québec	Montréal	Québec (RMR)	Estrie	Mauricie	Centre-du-Qc
Unifamiliale	+5,2 %	+6,0 %	+6,2 %	+6,6 %	+6,4 %	+6,7 %	+7,0 %
Plain-pied	+5,2 %	+6,1 %	+6,3 %	+6,6 %	+6,4 %	+6,9 %	+7,2 %
À étages	+5,2 %	+5,8 %	+6,0 %	+6,4 %	+6,4 %	+6,4 %	+6,4 %
En rangée	+5,4 %	+5,6 %	+5,6 %	+5,7 %	—	—	—
Appartement	+4,7 %	+4,9 %	+4,9 %	+5,0 %	+5,2 %	+5,7 %	+5,9 %
Composite	+5,0 %	+5,6 %	+5,6 %	+6,1 %	+6,3 %	+6,7 %	+7,0 %

TABLE 12 – Croissance annuelle moyenne 2005–2026 par segment et par marché (%). Source : ACI/CREA; calculs de l'auteur.

POINTS CLÉS

L'écart croissant entre maisons et copropriétés — visible dans tous les marchés québécois — traduit une prime de rareté du foncier. Pour la politique du logement, il suggère que l'offre nouvelle, concentrée dans la copropriété, ne dessert qu'imparfaitement la demande, orientée vers les segments avec terrain ; pour l'investisseur, que le « discount » condo (indice relatif de 73 à 81 selon le marché) est devenu un fait structurel, pas une anomalie passagère.

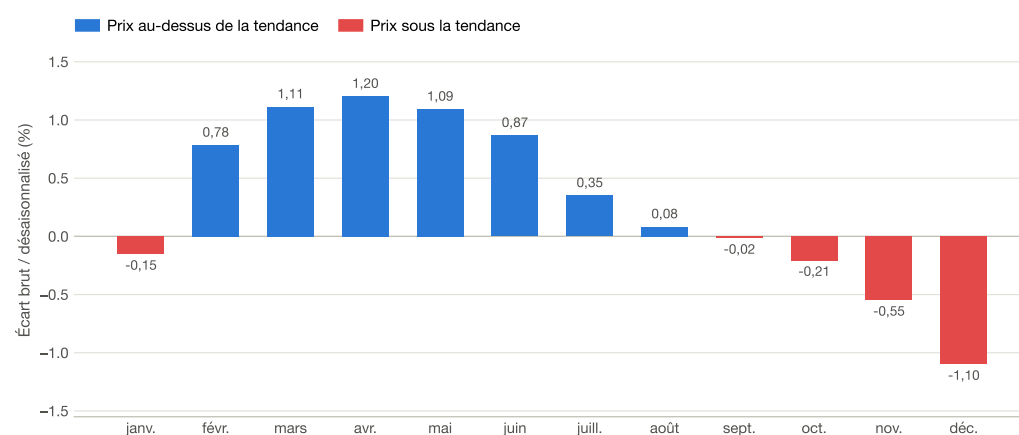
10 La saisonnalité des prix

10.1 Le rythme annuel du marché provincial

L'écart moyen entre l'indice brut et l'indice désaisonnalisé (figure 55) quantifie le « rythme annuel » du marché québécois : les prix culminent au printemps (avril : 1,2 % au-dessus de la tendance) et creusent en fin d'année (décembre : -1,1 %). L'amplitude totale, d'environ 2,3 points de pourcentage, n'est pas anecdotique : elle est du même ordre qu'une demi-année de croissance tendancielle. Cette saisonnalité des *prix* — et non seulement des volumes — est un fait stylisé robuste des marchés du logement : au Royaume-Uni comme aux États-Unis, [Ngai and Tenreyro \(2014\)](#) documentent des « saisons chaudes » où *prix et transactions* augmentent de concert, et l'expliquent par l'épaisseur du marché — au printemps, l'abondance simultanée d'acheteurs et de vendeurs améliore la qualité des appariements, ce que les acheteurs paient.

Le rythme des saisons : acheter en décembre, vendre en avril

Facteur saisonnier moyen de l'IPP composite québécois, par mois, 2005-2026, en %



Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 55 – Facteur saisonnier moyen de l'IPP composite québécois, par mois, 2005–2026.

10.2 Une géographie de la saisonnalité

La carte thermique de la figure 56 et le tableau 21 (annexe) révèlent que cette saisonnalité est fortement différenciée : discrète dans les grands marchés liquides (amplitude d'environ 2 points à Montréal et dans la province), elle est deux fois plus marquée dans les marchés de villégiature et les petits marchés — jusqu'à 3,9 points en Estrie (+2,6 en juin, -1,3 hors saison) et 4,1 points au Centre-du-Québec. La comparaison des deux

RMR (figure 57) montre par ailleurs un printemps plus précoce et plus ample à Québec qu'à Montréal, et un creux de décembre nettement plus profond dans la métropole.

La saisonnalité région par région

Facteur saisonnier moyen (écart brut / désaisonnalisé), en % — rouge : prix au-dessus de la tendance ; bleu : au-dessous

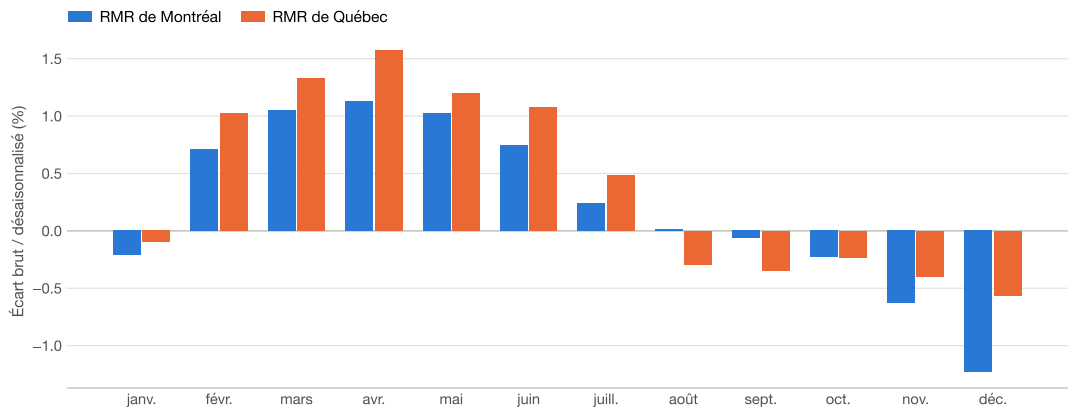
Québec (province)	-0,2	0,8	1,1	1,2	1,1	0,9	0,4	0,1	-0,0	-0,2	-0,5	-1,1
RMR de Montréal	-0,2	0,7	1,0	1,1	1,0	0,7	0,2	0,0	-0,1	-0,2	-0,6	-1,2
RMR de Québec	-0,1	1,0	1,3	1,6	1,2	1,1	0,5	-0,3	-0,3	-0,2	-0,4	-0,6
Estrie	1,0	1,2	1,5	1,8	2,0	2,6	2,1	1,8	1,6	1,0	1,3	-0,0
Mauricie	-0,5	0,9	1,4	1,6	1,2	1,7	0,4	-0,3	-0,4	-1,7	-1,8	-1,3
Centre-du-Québec	-0,2	0,9	1,5	2,2	2,4	2,3	2,0	1,4	1,1	0,6	0,0	-0,2
	janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juill.	août	sept.	oct.	nov.	déc.

Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 56 – Facteur saisonnier moyen par mois et par marché québécois, 2005–2026.

Deux métropoles, un même printemps

Facteur saisonnier moyen de l'IPP composite, RMR de Montréal et RMR de Québec, 2005-2026



Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 57 – Facteur saisonnier moyen, RMR de Montréal et RMR de Québec.

POINTS CLÉS

Deux implications pratiques : (i) toute comparaison de prix entre saisons doit s'appuyer sur les séries désaisonnalisées — une « hausse » d'avril et une « baisse » de décembre peuvent n'être que le calendrier ; (ii) pour un même bien, l'écart vendeur-acheteur entre avril et décembre représente 2 à 4 % du prix selon le marché — plusieurs milliers, voire dizaines de milliers de dollars.

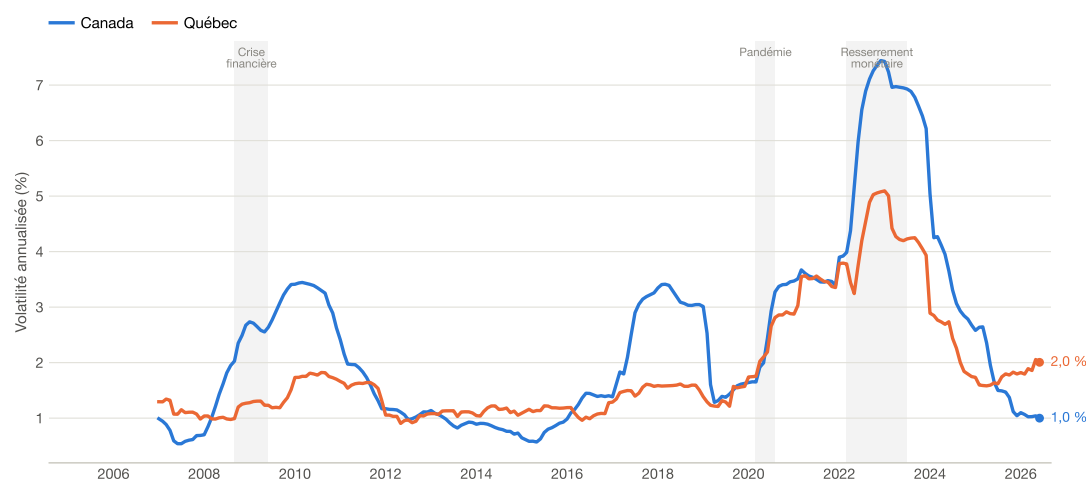
11 Risque, distributions et co-mouvements

11.1 La volatilité dans le temps

La volatilité mobile (figure 58) établit le premier fait : les grands emballements — 2009, 2018, 2022–2023 (plus de 7 % annualisé) — sont canadiens, la volatilité québécoise restant historiquement contenue entre 1 et 2 %, hormis l'épisode pandémique. Le renversement récent mérite d'être noté : depuis 2025, c'est le Québec, en pleine accélération, qui affiche la volatilité la plus élevée des deux (2,0 % contre 1,0 %).

Le risque de prix : les grands emballements sont canadiens

Volatilité annualisée des variations mensuelles désaisonnalisées, fenêtre de 24 mois, en % — les grands pics (2009, 2018, 2022–2023) sont canadiens



Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 58 – Volatilité annualisée des variations mensuelles désaisonnalisées, fenêtre de 24 mois, 2007–2026.

11.2 Les distributions : un Québec plus régulier

Les histogrammes de la figure 59 comparent les 257 variations mensuelles désaisonnalisées : moyennes voisines (0,45 % au Québec, 0,40 % au Canada) mais dispersions très différentes (écart-type de 0,66 % contre 0,95 %) et queues bien plus lourdes côté canadien (−2,6 % à +4,6 %, contre −1,6 % à +3,8 %). À rendement de long terme comparable, le « voyage » québécois a donc été nettement moins cahoteux. On notera que dans les deux cas, les variations mensuelles sont fortement autocorrélées — la persistance (*momentum*) des prix immobiliers, documentée dès [Case and Shiller \(1989\)](#), est l'écart le plus célèbre de cette classe d'actifs à l'efficienne des marchés. Les boîtes à

moustaches des variations *annuelles* (figure 60) confirment à l'échelle des marchés : médianes québécoises parmi les plus élevées, étendues interquartiles étroites à Montréal et pour la province, années extrêmes (points) concentrées dans l'Ouest et en Ontario — à l'exception des années pandémiques des régions québécoises.

La distribution des variations mensuelles : un Québec plus régulier

Variations mensuelles de l'IPP composite désaisonnalisé, 2005-2026 — pointillé : moyenne

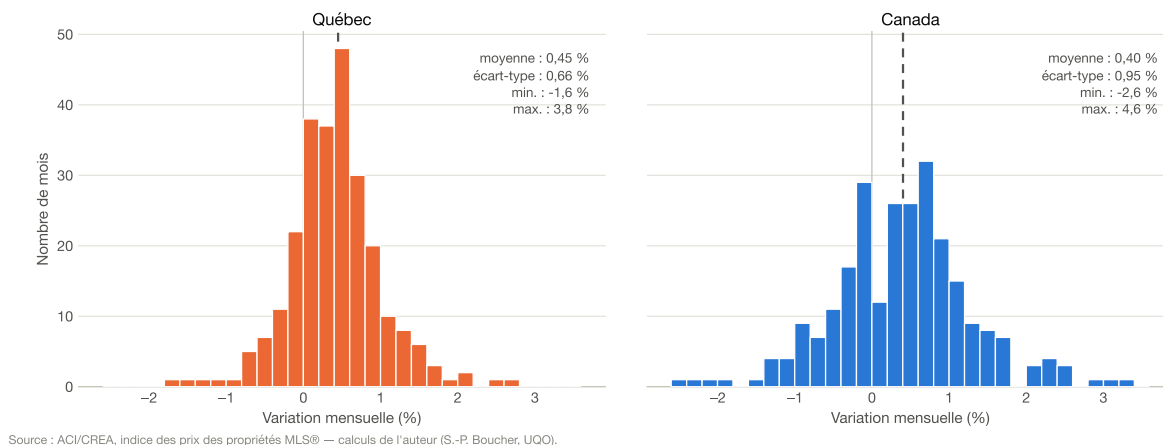


FIGURE 59 – Distribution des variations mensuelles désaisonnalisées, Québec et Canada, 2005-2026.

Vingt et une années de variations annuelles : la boîte à moustaches

Distribution des variations annuelles de l'IPP composite, 2006-2026 — médiane en blanc, points : années extrêmes

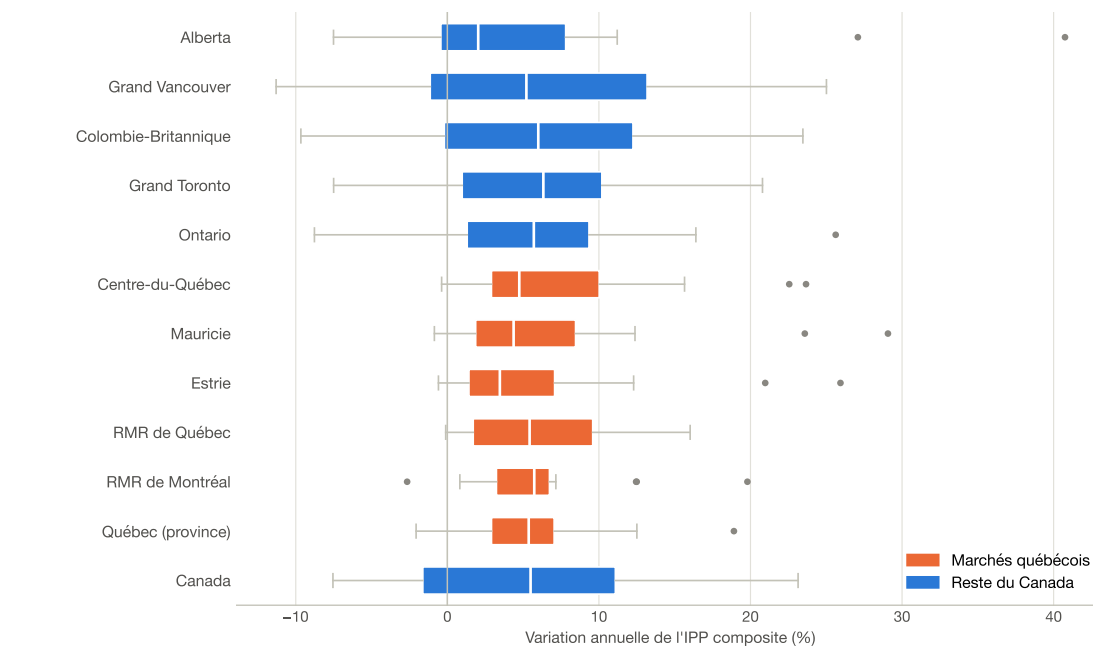


FIGURE 60 – Distribution des variations annuelles de l'IPP composite par marché, 2006-2026.

11.3 L’anatomie des corrections

Le tableau 13 date les pires épisodes de repli de chaque marché. La lecture est édifiante : les corrections québécoises sont courtes (3 à 9 mois du sommet au creux), peu profondes (−4,0 % à −8,9 %) et récupérées en un à deux ans ; les corrections canadiennes hors Québec sont longues et profondes — 51 mois et −26 % pour Toronto, toujours en cours, 19 mois et −16 % pour le Calgary de 2008 (six ans pour récupérer) comme pour le Vancouver de 2017–2019. L’asymétrie boom long / correction lente est générale sur les marchés du logement — les expansions y durent en moyenne beaucoup plus longtemps que les contractions (Cunningham and Kolet, 2011) — et la lenteur des baisses tient largement au comportement des vendeurs (Genesove and Mayer, 2001) : le marché « gèle » avant de baisser, comme l’illustrent les épisodes britanniques analysés par Muellbauer and Murphy (1997).

Marché	Repli maximal	Sommet (pré-repli)	Creux	Durée (mois)	Sommet récupéré en	Écart actuel au sommet
Canada	-20,5 %	févr. 2022	mai 2026	51	non récupéré	-20,5 %
Québec (province)	-7,0 %	mai 2022	févr. 2023	9	juin 2024	0,0 %
RMR de Montréal	-7,5 %	mai 2022	févr. 2023	9	août 2024	0,0 %
RMR de Québec	-4,8 %	mai 2022	août 2022	3	août 2023	-2,0 %
Grand Toronto	-26,3 %	févr. 2022	mai 2026	51	non récupéré	-26,1 %
Grand Vancouver	-16,7 %	déc. 2017	juill. 2019	19	avr. 2021	-12,2 %
Calgary	-16,0 %	sept. 2007	avr. 2009	19	mai 2013	-2,7 %
Ottawa	-14,6 %	mars 2022	janv. 2023	10	non récupéré	-9,2 %

TABLE 13 – Le pire épisode de repli de chaque marché (séries désaisonnalisées), 2005–2026. Source : ACI/CREA; calculs de l’auteur.

11.4 Le bêta du Québec sur le Canada

La figure 61 formalise la sensibilité du marché québécois au marché canadien : la pente de la régression mobile des variations mensuelles du Québec sur celles du Canada est en moyenne de 0,26 depuis 2010 — un marché qui n’« encaisse » en moyenne qu’un quart des mouvements canadiens. Ce bêta devient même légèrement négatif en 2018–2020 (Montréal accélère quand Toronto corrige), avant de remonter vers 0,4–0,6 après l’épisode pandémique, qui a synchronisé tous les marchés.

Un bêta durablement inférieur à un

Pente de la régression mobile des variations mensuelles du Québec sur celles du Canada (60 mois)



Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

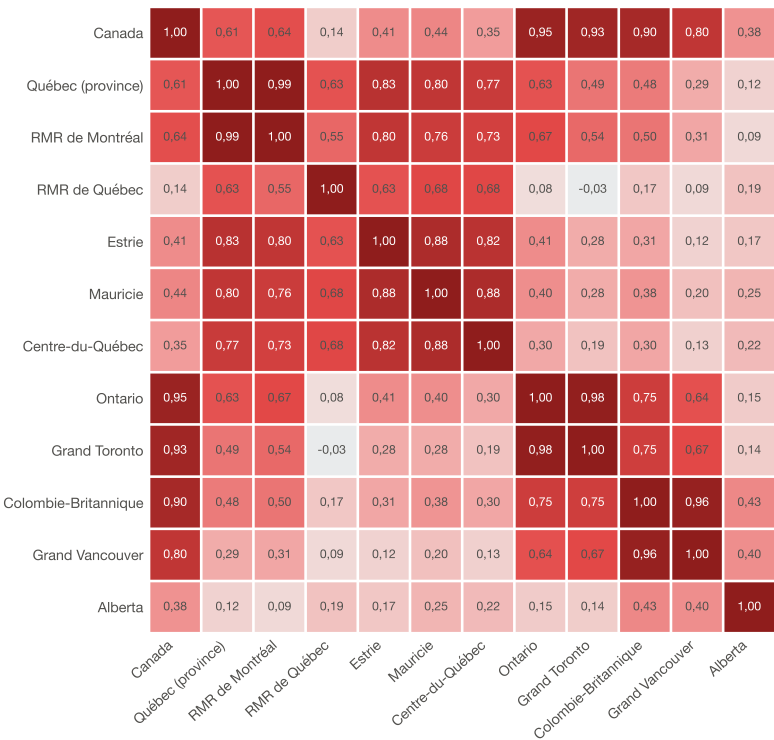
FIGURE 61 – Bêta mobile (60 mois) des variations mensuelles du Québec sur celles du Canada, 2010–2026.

11.5 Deux blocs étanches

La matrice de la figure 62 présente les corrélations des glissements annuels entre douze marchés. Elle fait ressortir deux blocs : un bloc « Ontario-Colombie-Britannique-Canada » (corrélations de 0,75 à 0,98 entre eux) et un bloc québécois cohérent (0,63 à 0,99 entre les marchés de la province). Entre les deux, les liens sont faibles : la RMR de Montréal n'est corrélée qu'à 0,54 avec le Grand Toronto, et la RMR de Québec est pratiquement orthogonale au cycle torontois (−0,03). L'Alberta, arrimée au cycle des matières premières, ne co-varie avec presque rien.

Deux blocs étanches : le cycle québécois n'est pas le cycle canadien

Corrélations des variations sur 12 mois de l'IPP composite, 2006-2026 — rouge foncé : co-mouvement fort



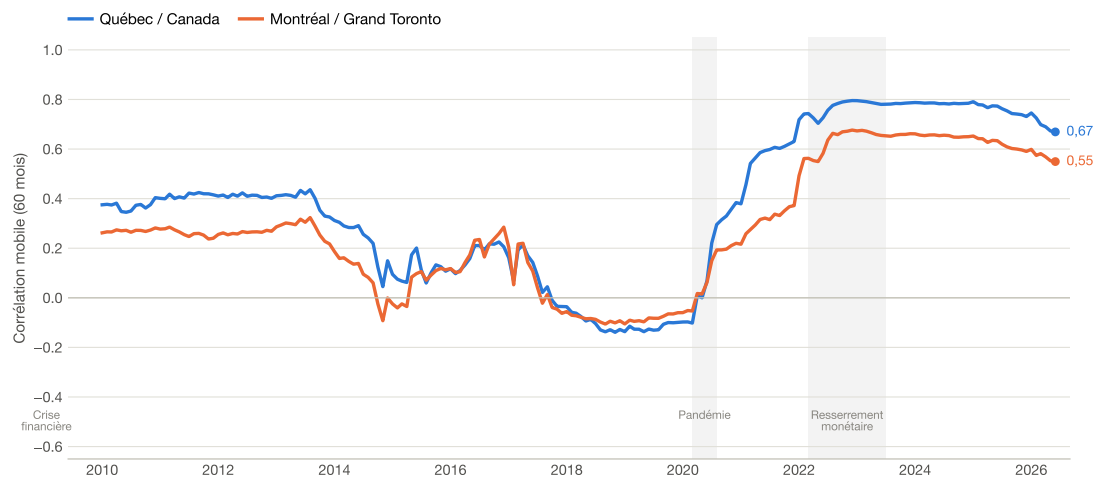
Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 62 – Corrélations des variations sur 12 mois de l'IPP composite, 2006–2026.

La corrélation mobile sur cinq ans (figure 63) précise la chronologie : le co-mouvement Montréal-Toronto s'effondre entre 2014 et 2017 — jusqu'à devenir négatif quand Montréal ignore le mini-cycle torontois de 2017–2019 — puis remonte après 2021, l'épisode pandémique (boom puis plateau simultanés) resynchronisant mécaniquement les fenêtres de calcul, sans dépasser 0,55 en fin de période. Même au plus haut, le lien Montréal-Toronto reste très inférieur à la cohésion interne du bloc Ontario-Colombie-Britannique (0,96–0,98).

Le découplage : Montréal et Toronto ne dansent plus ensemble

Corrélation mobile (60 mois) des variations mensuelles désaisonnalisées de l'IPP composite



Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 63 – Corrélation mobile (60 mois) des variations mensuelles désaisonnalisées, 2010–2026.

POINTS CLÉS

L'indice « canadien » est dominé par Toronto et Vancouver : il co-varie à 0,93–0,95 avec l'Ontario mais à 0,61 seulement avec le Québec, et le bêta québécois moyen n'est que de 0,26. Diagnostiquer le marché québécois à partir des manchettes nationales — ou l'inverse — revient à commettre une erreur d'agrégation caractérisée. Pour un portefeuille immobilier pancanadien, le bloc québécois offre une diversification réelle contre le bloc Ontario-Colombie-Britannique.

12 Les grands marchés du reste du Canada

Pour situer les résultats québécois, ce chapitre passe en revue six grands marchés hors Québec (figures 64 à 66, tableau 14).

12.1 Six trajectoires

Grand Toronto. L’épicentre de la correction : 940 800 \$ de prix de référence malgré un repli de 26 % depuis février 2022, toujours en cours (−5, 4 % sur 12 mois). Sur vingt ans, sa croissance (5,2 % par an) est désormais inférieure à celle de tous les marchés québécois.

Grand Vancouver. Le marché le plus cher du pays (1 099 100 \$) cumule deux corrections : celle de 2017–2019 (−16, 7 %, liée aux taxes sur les acheteurs étrangers et au resserrement hypothécaire) et celle, inachevée, d’après 2022 (−12, 2 %).

Calgary. Un cycle de matières premières : boom jusqu’en 2007, correction de 16 % (six ans pour récupérer), décennie blanche, puis rattrapage vigoureux en 2023–2024 — le seul grand marché de l’Ouest proche de son sommet (−2, 7 %).

Ottawa. Un profil « ontarien atténué » : boom pandémique, correction de 14,6 % en 2022, récupération incomplète (−9, 2 %).

Halifax-Dartmouth. Le jumeau atlantique du Québec : prix bas, explosion pandémique (+10 % par an depuis 2020), quasi-retour au sommet (−3, 2 %).

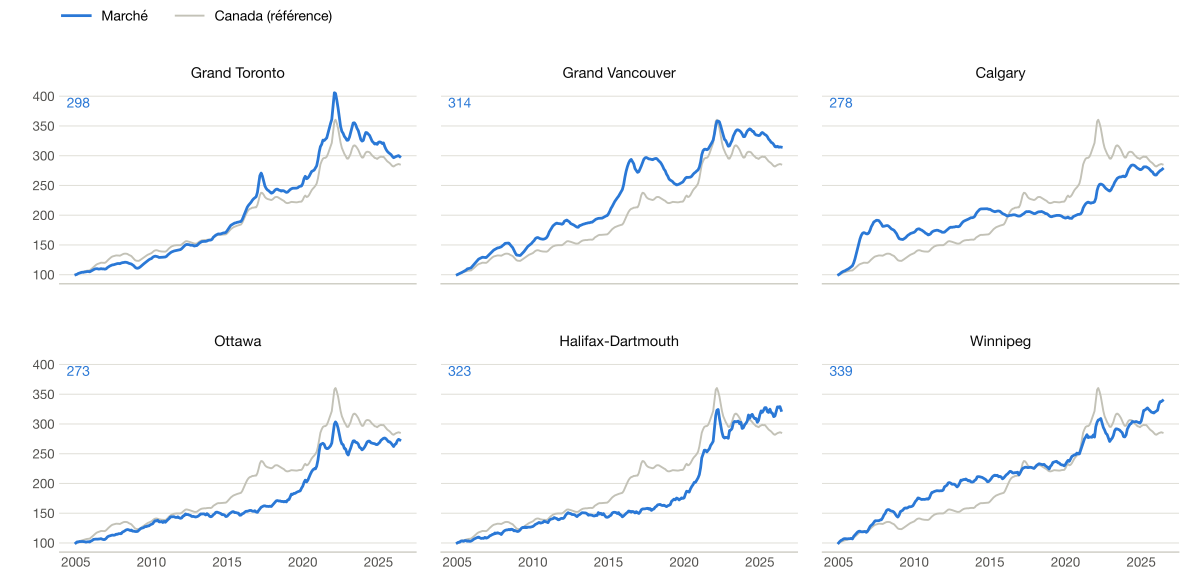
Winnipeg. Le marché le plus « québécois » hors Québec : abordable (403 200 \$), régulier (5,9 % par an sur vingt ans, meilleure performance hors Québec), au sommet historique et en hausse (+3,8 %) en juin 2026.

Marché	Prix de référence	IPP composite	Var. 12 mois	Croiss. ann. 2005–2026	Écart au sommet	Repli maximal
Grand Toronto	940 800 \$	298,4	-5,4 %	+5,2 %	-26,1 %	-26,3 %
Grand Vancouver	1 099 100 \$	314,4	-6,0 %	+5,5 %	-12,2 %	-16,7 %
Calgary	576 200 \$	277,8	-0,8 %	+4,9 %	-2,7 %	-16,0 %
Ottawa	632 200 \$	273,0	-1,3 %	+4,8 %	-9,2 %	-14,6 %
Halifax-Dartmouth	561 300 \$	322,8	-1,4 %	+5,6 %	-3,2 %	-11,3 %
Winnipeg	403 200 \$	339,4	+3,8 %	+5,9 %	0,0 %	-9,0 %

TABLE 14 – Vue d’ensemble des six grands marchés hors Québec, juin 2026. Source : ACI/CREA; calculs de l’auteur.

Six grands marchés hors Québec : niveaux d'indice

IPP composite, janv. 2005 = 100 — la valeur affichée est celle de juin 2026 ; gris : Canada

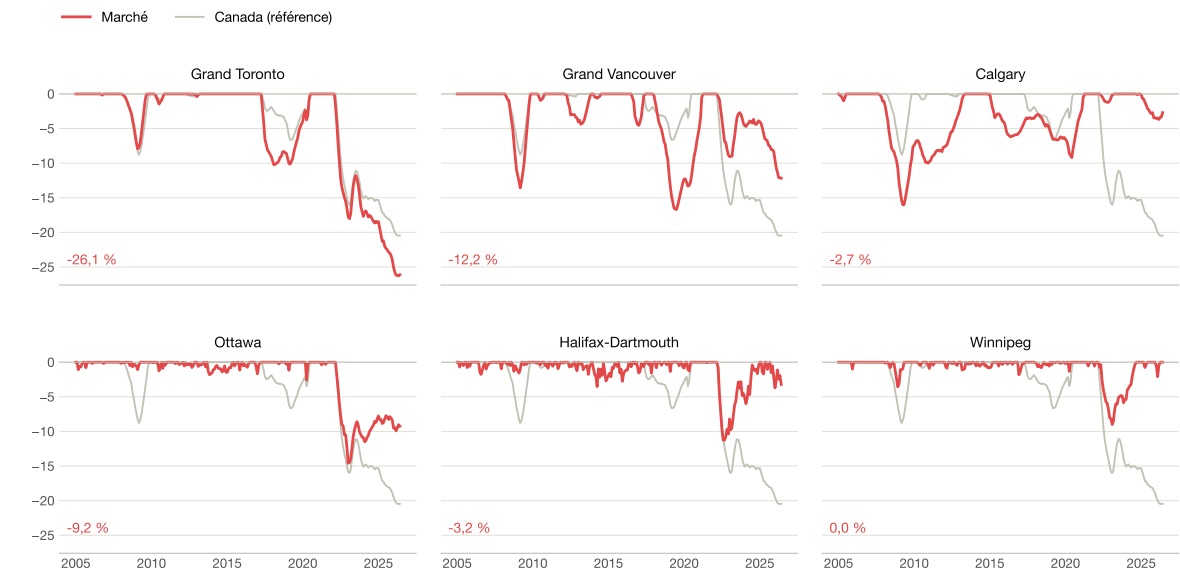


Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 64 – Six grands marchés hors Québec : IPP composite face au Canada, 2005–2026.

Six grands marchés hors Québec : l'ampleur des corrections

Écart au sommet historique de l'IPP composite désaisonnalisé, en % — la valeur affichée est celle de juin 2026

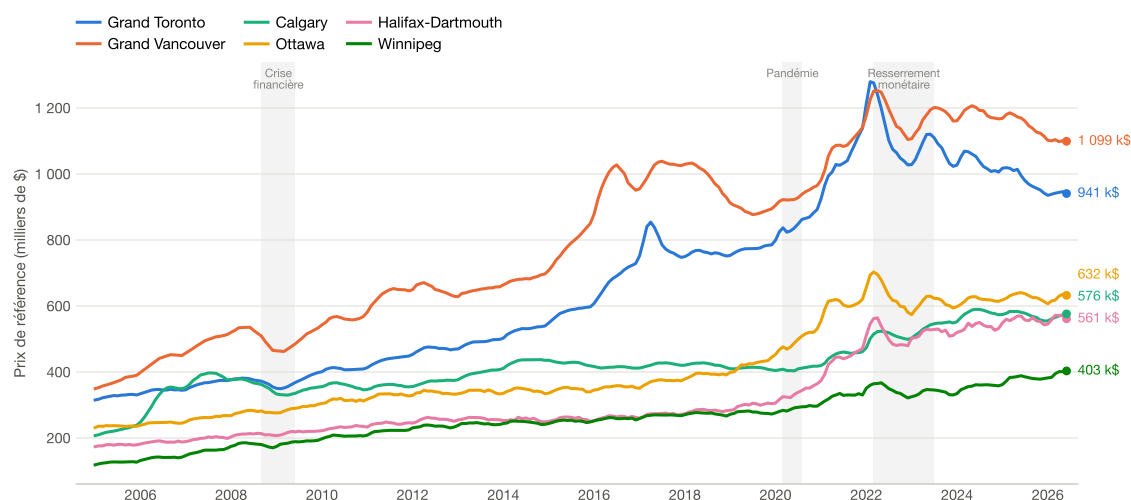


Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 65 – Six grands marchés hors Québec : écart au sommet historique, 2005–2026.

De Winnipeg à Vancouver : l'éventail canadien des prix

Prix de référence composite, milliers de dollars courants, six grands marchés hors Québec



Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l'auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 66 – Prix de référence composite, six grands marchés hors Québec, milliers de dollars.

12.2 Note régionale : Ottawa et l'Outaouais

Le cas d'Ottawa mérite un mot particulier pour le lecteur de l'Outaouais, dont le marché — Gatineau et sa région — n'est pas publié séparément dans les fichiers utilisés ici, mais gravite autour de la capitale fédérale. Ottawa présente un profil hybride instructif : structurellement plus stable que Toronto (emploi public dominant, moins d'investisseurs), il a néanmoins suivi le cycle *ontarien* lors du resserrement — correction de 14,6 % en 2022, récupération incomplète (−9,2 % en juin 2026) — quand les marchés québécois voisins établissaient de nouveaux sommets. La rivière des Outaouais matérialise ainsi, à l'échelle d'une même agglomération transfrontalière, la frontière entre les deux régimes documentés dans ce rapport : côté ontarien, le cycle national ; côté québécois, le régime provincial. Pour l'analyse du marché gatinois, la prudence commande donc de croiser les deux références — Ottawa pour la demande locale (navettage, revenus), le bloc québécois pour la dynamique des prix.

POINTS CLÉS

La géographie canadienne du logement en 2026 oppose moins l'Est et l'Ouest que les marchés *chers et endettés* (Toronto, Vancouver, Ottawa), en correction prolongée, aux marchés *abordables* (Québec, Winnipeg, Halifax, Calgary dans une moindre mesure), au sommet ou proches de l'être. Le niveau de prix initial — donc l'endettement nécessaire pour y accéder — apparaît comme le meilleur prédicteur de la sévérité de la correction 2022–2026.

13 Abordabilité : la charge hypothécaire

Les indices mesurent des variations; l'acheteur, lui, paie un versement mensuel. Ce chapitre traduit les prix de référence de juin 2026 en charge hypothécaire — l'angle le plus concret de l'abordabilité, et celui par lequel la politique monétaire atteint les ménages. Le calcul suit la logique du coût d'usage ([Poterba, 1984](#); [Himmelberg et al., 2005](#)) dans sa composante la plus visible : le service de la dette.

13.1 Le paiement mensuel selon le taux

La figure 67 et le tableau 15 présentent le paiement mensuel d'un prêt standard (mise de fonds de 20 %, amortissement de 25 ans) sur la propriété de référence de huit marchés, pour des taux de 2 à 7 %. Trois lectures :

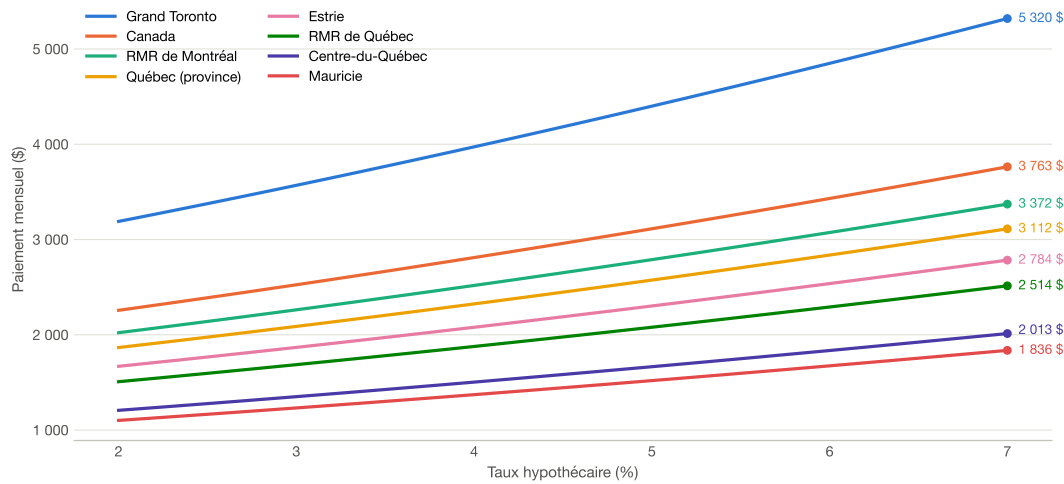
- **L'écart interrégional est massif.** Au taux de 5 %, la propriété type coûte environ 4 380 \$ par mois dans le Grand Toronto, 2 780 \$ à Montréal, 2 070 \$ dans la RMR de Québec et 1 510 \$ en Mauricie : l'éventail va du simple au triple à l'intérieur d'un même pays.
- **La sensibilité au taux croît avec le prix.** Chaque point de pourcentage de taux ajoute environ 450 \$ par mois à Toronto, mais 155 \$ en Mauricie : le risque de taux est, lui aussi, géographiquement concentré — c'est le mécanisme même de la divergence documentée au chapitre 7.
- **Le « rattrapage » québécois a un coût.** À taux constant de 5 %, la mensualité type de la RMR de Québec égale aujourd'hui celle de la propriété montréalaise type de 2020 : l'avantage d'abordabilité demeure, mais il s'érode à grande vitesse.

POINTS CLÉS

Ces calculs excluent taxes foncières, assurance, entretien et coût d'opportunité de la mise de fonds — ils sous-estiment donc le coût complet de la propriété. Ils suffisent néanmoins à établir l'essentiel : au Canada, l'abordabilité est d'abord une variable *géographique*, avant d'être une variable de taux.

Ce que coûte vraiment la propriété type : la charge hypothécaire

Paie ment mensuel selon le taux — prix de référence de juin 2026, mise de fonds de 20 %, amortissement de 25 ans



Source : ACI/CREA, indice des prix des propriétés MLS® — calculs de l’auteur (S.-P. Boucher, UQO).

FIGURE 67 – Paiement hypothécaire mensuel sur la propriété de référence, selon le taux, huit marchés, juin 2026.

Marché	Prix de référence	Paiement mensuel selon le taux				
		3 %	4 %	5 %	6 %	7 %
Grand Toronto	940 800 \$	3 569 \$	3 973 \$	4 400 \$	4 849 \$	5 320 \$
Canada	665 600 \$	2 525 \$	2 811 \$	3 113 \$	3 431 \$	3 763 \$
RMR de Montréal	596 300 \$	2 262 \$	2 518 \$	2 789 \$	3 074 \$	3 372 \$
Québec (province)	550 400 \$	2 088 \$	2 324 \$	2 574 \$	2 837 \$	3 112 \$
Estrie	492 300 \$	1 868 \$	2 079 \$	2 302 \$	2 538 \$	2 784 \$
RMR de Québec	444 600 \$	1 687 \$	1 877 \$	2 079 \$	2 292 \$	2 514 \$
Centre-du-Québec	356 000 \$	1 351 \$	1 503 \$	1 665 \$	1 835 \$	2 013 \$
Mauricie	324 800 \$	1 232 \$	1 372 \$	1 519 \$	1 674 \$	1 836 \$

TABLE 15 – Paiement hypothécaire mensuel (mise de fonds de 20 %, amortissement de 25 ans) sur la propriété de référence, juin 2026. Source : ACI/CREA; calculs de l’auteur.

14 Dix faits stylisés du marché québécois

Avant la synthèse, ce chapitre condense l'analyse en dix faits stylisés — des régularités empiriques suffisamment robustes pour servir de points d'ancrage à l'analyse, à l'enseignement et à la décision.

1. **Le Québec est un marché de faible bêta.** Sur 2010–2026, le bêta des variations mensuelles québécoises sur les variations canadiennes est en moyenne de 0,26 (figure 61) : le Québec n'encaisse qu'un quart des mouvements du marché national.
2. **Les corrections québécoises sont courtes et peu profondes.** Pire épisode en vingt et un ans : $-7,5\%$ sur neuf mois (RMR de Montréal, 2022–2023), récupéré en deux ans ; contre -26% sur 51 mois, toujours ouvert, pour le Grand Toronto (tableau 13).
3. **La croissance québécoise est plus régulière, pas plus faible.** Sur vingt ans, la CAM québécoise ($5,6\%$) dépasse la canadienne ($5,0\%$) avec un écart-type mensuel inférieur d'un tiers ($0,66\%$ contre $0,95\%$, figure 59).
4. **Les quatre meilleurs marchés canadiens sur vingt ans sont québécois** — Centre-du-Québec, Mauricie, Estrie, RMR de Québec (figure 10) — un fait presque toujours ignoré du discours public, focalisé sur Toronto et Vancouver.
5. **La pandémie a inversé la hiérarchie spatiale.** Avant 2020, la croissance décroissait du centre vers la périphérie ; depuis, c'est l'inverse, au Québec (figure 11) comme dans le reste de l'Amérique du Nord (Ramani and Bloom, 2021; Gupta et al., 2022).
6. **Le choc de taux de 2022 n'a pas d'effet uniforme : il est proportionnel au prix initial.** De -26% (Toronto) à un plateau (Québec), la sévérité de la correction suit le niveau d'endettement qu'impose le prix d'entrée (chapitres 7 et 13).
7. **La copropriété sous-performe structurellement.** Ratio appartement/unifamiliale : de 100 à 78–81 selon le marché en vingt ans (figure 48) ; c'est le seul segment où le Québec ne domine pas nettement le Canada.
8. **Les prix québécois ont un rythme saisonnier de 2 à 4 points d'amplitude**, culminant en avril–juin et creusant en novembre–décembre, deux fois plus marqué dans les marchés de villégiature (figure 56) — cohérent avec la théorie de l'épaisseur de marché (Ngai and Tenreiro, 2014).
9. **Le cycle québécois n'est pas le cycle canadien.** Corrélation Montréal–Toronto :

0,54; RMR de Québec-Toronto : $-0,03$; cohésion interne du bloc québécois : 0,63 à 0,99 (figure 62).

10. **La hausse québécoise est réelle.** Déflaté par l'IPC, l'indice provincial vaut 1,9 fois son niveau de 2005 (3,3 % par an en termes réels, figure 22) — il ne s'agit pas d'une illusion monétaire.

15 Synthèse et implications

Au terme de cette analyse, le marché québécois de l'habitation apparaît comme un marché **en régime de croissance autonome** : historiquement moins volatil que les grands marchés de l'Ouest et de l'Ontario (écart-type mensuel de 0,66 % contre 0,95 %), faiblement arrimé à leur cycle (bêta moyen de 0,26 ; corrélation Montréal-Toronto de 0,54), épargné par la correction de 2022–2023 malgré un choc de taux identique (repli maximal de –7 % contre –26 % à Toronto), et porté depuis 2020 par un rattrapage régional (RMR de Québec, Estrie, Mauricie, Centre-du-Québec) sans précédent dans la période étudiée. Cette vigueur est réelle et non purement nominale : déflatés par l'IPC, les prix québécois ont presque doublé depuis 2005.

15.1 Quatre implications

Pour l'analyse économique. La divergence Québec-Canada depuis 2022 démontre que la transmission de la politique monétaire au marché du logement est fortement hétérogène dans l'espace : à choc de taux identique (chapitre 3), la réponse des prix va de –26 % (Toronto) à un simple plateau (Québec). Les niveaux initiaux de prix et d'endettement — et la composition maison/copropriété du parc — en conditionnent l'impact. Toute modélisation « pancanadienne » du canal du logement est, au mieux, une moyenne trompeuse.

Pour l'abordabilité. L'avantage québécois se comprime rapidement : avec des hausses de 3,5 à 12 % sur un an contre des baisses ailleurs, l'écart de prix avec le reste du pays se referme par les deux bouts, et les marchés régionaux ont déjà perdu leur statut de refuge bon marché (l'Estrie dépasse désormais la RMR de Québec). Le débat sur l'offre — notamment de segments avec terrain, dont la prime ne cesse de croître (chapitre 9) — en sort renforcé.

Pour la gestion de portefeuille immobilier. La faible corrélation entre le bloc québécois et le bloc Ontario-Colombie-Britannique (chapitre 11), la brièveté des corrections québécoises (tableau 13) et la régularité des distributions de rendement constituent un argument empirique de diversification géographique intracanadienne — avec la réserve de liquidité propre aux petits marchés régionaux.

Pour la vigilance prudentielle. Les signaux d'accélération récents — volatilité québécoise repassée au-dessus de la volatilité canadienne, hausses à deux chiffres en Estrie, mini-correction mauricienne après un doublement express — rappellent que le rattrapage peut devenir surchauffe : l'histoire des marchés d'actifs enseigne

que les récits d'exception régionale (« ici, c'est différent ») accompagnent souvent les phases d'exubérance (Shiller, 2015; Case and Shiller, 2003). Le freinage démographique de 2025 (figure 5) retire par ailleurs au marché un soutien majeur. Le suivi des fondamentaux locaux (revenus, migration interrégionale, mises en chantier) s'impose, en gardant à l'esprit qu'un niveau de prix élevé ne suffit pas à diagnostiquer une bulle (Himmelberg et al., 2005).

15.2 Limites et précautions d'usage

Quatre limites bornent la portée de ces résultats. *Couverture* : l'IPP MLS® ne voit que les transactions passant par les systèmes MLS® ; les ventes directes, le neuf vendu par les promoteurs et le marché locatif lui échappent. *Agrégation* : même à l'échelle d'une RMR, l'indice moyenne des sous-marchés hétérogènes (Bourassa et al., 1999) — un quartier peut corriger quand sa RMR progresse. *Étroitesse* : dans les petits marchés (Mauricie, Centre-du-Québec), un faible volume de transactions rend l'indice mensuel bruyé ; les mesures annuelles y sont plus fiables. *Révisions* : l'ACI révisé les mois récents ; les dernières observations doivent être lues comme provisoires. Enfin, rappelons qu'aucune des mesures présentées — pas même vingt ans de surperformance — n'a de valeur prédictive mécanique : les prix immobiliers sont persistants à court terme (Case and Shiller, 1989), mais les retournements de régime, comme celui de 2020, restent largement imprévisibles.

15.3 Prolongements

Les prolongements naturels de ce travail : relier les trajectoires régionales aux fondamentaux (démographie régionale, migration interrégionale, mises en chantier, revenus disponibles) ; modéliser économétriquement la vitesse de transmission des taux hypothécaires aux prix régionaux (modèles à correction d'erreur par marché) ; construire des indicateurs d'abordabilité intégrant revenus et charges d'intérêts, dans l'esprit du coût d'usage (Poterba, 1984; Himmelberg et al., 2005) ; et étendre l'analyse de saisonnalité aux volumes de transactions, que l'IPP ne couvre pas (Ngai and Tenreyro, 2014). Le cadre d'ensemble — le logement comme actif, comme garantie de crédit et comme moteur du cycle — est synthétisé par Davis and Van Nieuwerburgh (2015) et Piazzesi and Schneider (2016), dont ce document constitue, à l'échelle québécoise, une application empirique.

Références

- Allen, J., Amano, R., Byrne, D. P., and Gregory, A. W. (2009). Canadian city housing prices and urban market segmentation. *Canadian Journal of Economics*, 42(3) :1132–1149.
- Association canadienne de l'immobilier (2024). Méthodologie de l'Indice des prix des propriétés MLS®. Technical report, ACI/CREA, Ottawa.
- Bailey, M. J., Muth, R. F., and Nourse, H. O. (1963). A regression method for real estate price index construction. *Journal of the American Statistical Association*, 58(304) :933–942.
- Banque du Canada (2023). Rapport sur la politique monétaire. Technical report, Banque du Canada, Ottawa.
- Bourassa, S. C., Hamelink, F., Hoesli, M., and MacGregor, B. D. (1999). Defining housing submarkets. *Journal of Housing Economics*, 8(2) :160–183.
- Case, K. E. and Shiller, R. J. (1987). Prices of single-family homes since 1970 : New indexes for four cities. *New England Economic Review*, pages 45–56. septembre–octobre.
- Case, K. E. and Shiller, R. J. (1989). The efficiency of the market for single-family homes. *American Economic Review*, 79(1) :125–137.
- Case, K. E. and Shiller, R. J. (2003). Is there a bubble in the housing market? *Brookings Papers on Economic Activity*, 2003(2) :299–362.
- Crawford, A. and Faruqui, U. (2012). What explains trends in household debt in Canada? *Revue de la Banque du Canada*, hiver 2011–2012 :3–15.
- Cunningham, R. and Kolet, I. (2011). Housing market cycles and duration dependence in the United States and Canada. *Applied Economics*, 43(5) :569–586.
- Davis, M. A. and Van Nieuwerburgh, S. (2015). Housing, finance, and the macroeconomy. In *Handbook of Regional and Urban Economics*, volume 5, pages 753–811. Elsevier.
- Federal Reserve Bank of St. Louis (2026). FRED economic data. <https://fred.stlouisfed.org>. Séries canadiennes OCDE/Statistique Canada, extraites en juillet 2026.
- Genesove, D. and Mayer, C. (2001). Loss aversion and seller behavior : Evidence from the housing market. *Quarterly Journal of Economics*, 116(4) :1233–1260.

- Glaeser, E. L. and Gyourko, J. (2018). The economic implications of housing supply. *Journal of Economic Perspectives*, 32(1) :3–30.
- Goodman, A. C. and Thibodeau, T. G. (2003). Housing market segmentation and hedonic prediction accuracy. *Journal of Housing Economics*, 12(3) :181–201.
- Gupta, A., Mittal, V., Peeters, J., and Van Nieuwerburgh, S. (2022). Flattening the curve : Pandemic-induced revaluation of urban real estate. *Journal of Financial Economics*, 146(2) :594–636.
- Guren, A. M., McKay, A., Nakamura, E., and Steinsson, J. (2021). Housing wealth effects : The long view. *Review of Economic Studies*, 88(2) :669–707.
- Head, A. and Lloyd-Ellis, H. (2012). Housing liquidity, mobility, and the labour market. *Review of Economic Studies*, 79(4) :1559–1589.
- Himmelberg, C., Mayer, C., and Sinai, T. (2005). Assessing high house prices : Bubbles, fundamentals and misperceptions. *Journal of Economic Perspectives*, 19(4) :67–92.
- Hirata, H., Kose, M. A., Otrok, C., and Terrones, M. E. (2013). Global house price fluctuations : Synchronization and determinants. Technical Report Working Paper 18362, National Bureau of Economic Research, Cambridge, MA.
- Iacoviello, M. (2005). House prices, borrowing constraints, and monetary policy in the business cycle. *American Economic Review*, 95(3) :739–764.
- Kaplan, G., Mitman, K., and Violante, G. L. (2020). The housing boom and bust : Model meets evidence. *Journal of Political Economy*, 128(9) :3285–3345.
- Kuttner, K. N. (2013). Low interest rates and housing bubbles : Still no smoking gun. In Evanoff, D. D., Holthausen, C., Kaufman, G. G., and Kremer, M., editors, *The Role of Central Banks in Financial Stability : How Has It Changed?*, pages 159–185. World Scientific.
- Leamer, E. E. (2007). Housing IS the business cycle. Technical Report Working Paper 13428, National Bureau of Economic Research, Cambridge, MA.
- Meen, G. (1999). Regional house prices and the ripple effect : A new interpretation. *Housing Studies*, 14(6) :733–753.
- Mian, A. and Sufi, A. (2014). *House of Debt : How They (and You) Caused the Great Recession, and How We Can Prevent It from Happening Again*. University of Chicago Press, Chicago.
- Muellbauer, J. and Murphy, A. (1997). Booms and busts in the UK housing market. *Economic Journal*, 107(445) :1701–1727.

- Ngai, L. R. and Tenreyro, S. (2014). Hot and cold seasons in the housing market. *American Economic Review*, 104(12) :3991–4026.
- Ortalo-Magné, F. and Rady, S. (2006). Housing market dynamics : On the contribution of income shocks and credit constraints. *Review of Economic Studies*, 73(2) :459–485.
- Piazzesi, M. and Schneider, M. (2016). Housing and macroeconomics. In *Handbook of Macroeconomics*, volume 2, pages 1547–1640. Elsevier.
- Poterba, J. M. (1984). Tax subsidies to owner-occupied housing : An asset-market approach. *Quarterly Journal of Economics*, 99(4) :729–752.
- Ramani, A. and Bloom, N. (2021). The donut effect of Covid-19 on cities. Technical Report Working Paper 28876, National Bureau of Economic Research, Cambridge, MA.
- Rosen, S. (1974). Hedonic prices and implicit markets : Product differentiation in pure competition. *Journal of Political Economy*, 82(1) :34–55.
- Saiz, A. (2010). The geographic determinants of housing supply. *Quarterly Journal of Economics*, 125(3) :1253–1296.
- Shiller, R. J. (2015). *Irrational Exuberance*. Princeton University Press, Princeton, 3^e edition.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement (2022). Pénurie de logements au Canada : estimation des besoins en offre de logements d'ici 2030. Technical report, SCHL, Ottawa.
- Taylor, J. B. (2007). Housing and monetary policy. Technical Report Working Paper 13682, National Bureau of Economic Research, Cambridge, MA.

A Notes méthodologiques

A.1 L'IPP MLS®

L'IPP MLS® est produit par l'ACI à partir des transactions enregistrées dans les systèmes MLS® des chambres immobilières ([Association canadienne de l'immobilier, 2024](#)). Deux grandes familles de méthodes existent pour construire un indice de prix « à qualité constante » : les ventes répétées ([Bailey et al., 1963](#); [Case and Shiller, 1987](#)), qui suivent les reventes d'un même bien, et l'approche hédonique ([Rosen, 1974](#)), qui modélise le prix comme une fonction des attributs du bien. L'IPP MLS® relève de la seconde. Ses principales propriétés :

- **Approche hédonique.** L'indice suit le prix d'une propriété de référence aux attributs constants (superficie, âge, nombre de pièces, localisation, etc.), estimé par régression ; il neutralise ainsi les effets de composition qui polluent prix moyens et médians.
- **Prix de référence.** Le *benchmark price* traduit l'indice en dollars : c'est la valeur estimée de la propriété de référence du marché considéré.
- **Base et fréquence.** Base 100 en janvier 2005 ; publication mensuelle, avec agrégats trimestriels et annuels, en versions brute et désaisonnalisée.
- **Limites.** Dollars courants ; couverture limitée aux transactions MLS® ; révisions possibles des données récentes ; le composite provincial pondère fortement les grands marchés (Montréal pour le Québec) ; certains segments ne sont pas publiés dans les petits marchés (« en rangée » en Estrie, Mauricie et Centre-du-Québec).

A.2 Les séries FRED

Les séries macroéconomiques proviennent de FRED (Federal Reserve Bank of St. Louis), qui rediffuse les données de l'OCDE et de Statistique Canada :

Série	Identifiant FRED
Taux interbancaire 3 mois	IR3TIB01CAM156N
Rendement obligataire 10 ans	IRLTLT01CAM156N
IPC, glissement annuel	CPALTT01CAM659N
IPC, niveau (2015 = 100)	CANCPIALLMINMEI
Taux de chômage	LRUNTTTTTCAM156S
PIB réel trimestriel	NGDPRSAXDCCAQ
Population totale	POPTOTCAA647NWDB
Taux de change CA/US	DEXCAUS

Les séries d'IPC s'arrêtent en mars 2025 au moment de l'extraction; les mesures réelles s'arrêtent donc à cette date. Le taux interbancaire 3 mois sert d'approximation du taux directeur de la Banque du Canada, dont la série FRED dédiée s'interrompt en 2023.

A.3 Mesures dérivées

Le glissement annuel est le rapport de l'indice à sa valeur douze mois plus tôt, moins un. La croissance annuelle moyenne composée entre deux dates vaut $(I_t/I_s)^{1/\Delta} - 1$, où Δ est l'écart en années. L'écart au sommet vaut $I_t / \max_{u \leq t} I_u - 1$, sur séries désaisonnalisées. La volatilité annualisée est l'écart-type des variations mensuelles désaisonnalisées sur 24 mois, multiplié par $\sqrt{12}$. Le bêta mobile est le rapport de la covariance mobile (60 mois) des variations Québec-Canada à la variance mobile des variations canadiennes. Le facteur saisonnier du mois m est la moyenne, sur toutes les années, de l'écart relatif entre indice brut et indice désaisonné au mois m .

B Tableaux statistiques

B.1 IPP composite annuel par marché

Année	Canada	Québec	Montréal	Québec (RMR)	Estrie	Mauricie	Centre-du-Qc	Ontario
2005	104,3	102,0	101,7	103,0	105,4	105,8	98,7	103,5
2006	116,4	106,2	105,4	110,5	110,8	112,8	101,6	109,2
2007	129,1	113,5	112,4	120,7	116,1	123,6	117,5	115,5
2008	133,1	120,7	119,4	133,5	117,6	129,9	128,1	119,5
2009	128,7	124,3	122,9	143,7	118,2	134,2	131,1	118,9
2010	139,5	133,7	131,7	159,8	126,1	142,4	138,0	129,4
2011	147,2	141,0	139,0	170,1	129,3	146,9	142,2	136,7
2012	154,4	146,5	144,2	177,3	131,6	149,8	148,5	145,4
2013	157,4	147,9	145,4	183,0	134,8	150,8	152,7	150,2
2014	166,0	148,9	146,6	184,3	136,3	152,0	159,4	159,6
2015	179,0	151,3	149,6	185,8	135,5	150,7	158,8	172,7
2016	205,8	155,4	154,6	185,6	135,9	149,6	161,0	198,2
2017	230,5	163,6	163,9	186,5	137,9	153,9	163,8	230,7
2018	227,3	172,9	173,8	189,5	142,5	156,3	169,8	224,5
2019	221,9	182,5	184,1	192,8	149,7	162,0	178,4	228,8
2020	239,4	203,1	207,1	201,3	168,1	175,1	195,5	253,7
2021	294,8	241,5	248,1	226,4	211,7	226,0	239,6	318,7
2022	333,9	271,7	279,0	253,2	256,1	279,3	296,3	361,5
2023	308,7	266,1	271,6	259,4	265,3	299,7	311,3	329,8
2024	301,6	280,1	284,9	283,4	287,2	333,6	348,1	320,4
2025	293,6	303,0	304,9	328,8	322,5	374,9	387,5	308,8

TABLE 16 – IPP composite annuel (moyenne des mois), Canada, marchés québécois et Ontario, 2005–2025. Source : ACI/CREA.

Année	Toronto	Ottawa	C.-B.	Vancouver	Alberta	Calgary	Halifax	Winnipeg
2005	103,6	102,0	106,6	105,6	106,5	107,4	102,8	106,1
2006	109,2	106,1	125,1	123,8	149,9	152,6	108,1	118,0
2007	115,8	112,7	141,8	140,1	190,5	184,5	114,3	135,0
2008	119,3	120,7	150,6	149,5	181,1	178,1	121,5	152,4
2009	118,2	125,2	141,7	141,6	167,5	164,1	125,3	157,8
2010	129,8	135,7	156,3	160,3	177,6	173,6	133,2	173,4
2011	138,4	142,6	169,8	180,3	176,7	172,6	140,3	186,1
2012	149,1	146,2	173,6	187,4	182,3	178,3	147,6	198,4
2013	155,3	147,5	170,7	185,4	194,2	191,3	149,0	205,1
2014	167,6	149,2	176,8	194,9	210,2	208,5	147,5	208,7
2015	184,7	150,2	197,8	223,1	209,5	206,3	149,1	211,5
2016	215,7	153,1	244,2	278,9	203,5	199,7	151,4	217,7
2017	253,6	160,4	259,2	290,6	206,6	203,8	156,4	226,0
2018	241,4	169,6	260,8	286,8	206,6	204,2	162,8	230,8
2019	245,3	182,7	235,6	254,4	201,3	198,6	172,4	234,0
2020	270,3	215,0	249,4	267,9	200,5	197,6	194,5	244,8
2021	326,5	261,9	301,9	307,8	218,6	218,1	250,5	274,9
2022	370,6	283,0	352,3	344,4	243,1	246,3	298,8	296,6
2023	342,8	264,8	334,1	335,1	249,3	259,2	299,8	286,3
2024	329,3	267,2	335,1	339,2	268,4	279,6	309,1	300,3
2025	313,1	272,4	328,4	331,9	270,7	277,1	321,8	321,6

TABLE 17 – IPP composite annuel (moyenne des mois), grands marchés hors Québec, 2005–2025. Source : ACI/CREA.

B.2 Variation annuelle de l'IPP composite par marché

Année	Canada	Québec	Montréal	Québec (RMR)	Estrie	Mauricie	Centre-du-Qc	Ontario
2006	+11,6 %	+4,1 %	+3,6 %	+7,3 %	+5,1 %	+6,6 %	+2,9 %	+5,5 %
2007	+10,9 %	+6,9 %	+6,6 %	+9,2 %	+4,8 %	+9,6 %	+15,6 %	+5,8 %
2008	+3,1 %	+6,3 %	+6,2 %	+10,6 %	+1,3 %	+5,1 %	+9,0 %	+3,5 %
2009	-3,3 %	+3,0 %	+2,9 %	+7,6 %	+0,5 %	+3,3 %	+2,3 %	-0,5 %
2010	+8,4 %	+7,6 %	+7,2 %	+11,2 %	+6,7 %	+6,1 %	+5,3 %	+8,8 %
2011	+5,5 %	+5,5 %	+5,5 %	+6,4 %	+2,5 %	+3,2 %	+3,0 %	+5,6 %
2012	+4,9 %	+3,9 %	+3,7 %	+4,2 %	+1,8 %	+2,0 %	+4,4 %	+6,4 %
2013	+1,9 %	+1,0 %	+0,8 %	+3,2 %	+2,4 %	+0,7 %	+2,8 %	+3,3 %
2014	+5,5 %	+0,7 %	+0,8 %	+0,7 %	+1,1 %	+0,8 %	+4,4 %	+6,3 %
2015	+7,8 %	+1,6 %	+2,0 %	+0,8 %	-0,6 %	-0,9 %	-0,4 %	+8,2 %
2016	+15,0 %	+2,7 %	+3,3 %	-0,1 %	+0,3 %	-0,7 %	+1,4 %	+14,8 %
2017	+12,0 %	+5,3 %	+6,0 %	+0,5 %	+1,5 %	+2,9 %	+1,7 %	+16,4 %
2018	-1,4 %	+5,7 %	+6,0 %	+1,6 %	+3,3 %	+1,6 %	+3,7 %	-2,7 %
2019	-2,4 %	+5,6 %	+5,9 %	+1,7 %	+5,1 %	+3,6 %	+5,1 %	+1,9 %
2020	+7,9 %	+11,3 %	+12,5 %	+4,4 %	+12,3 %	+8,1 %	+9,6 %	+10,9 %
2021	+23,1 %	+18,9 %	+19,8 %	+12,5 %	+25,9 %	+29,1 %	+22,6 %	+25,6 %
2022	+13,3 %	+12,5 %	+12,5 %	+11,8 %	+21,0 %	+23,6 %	+23,7 %	+13,4 %
2023	-7,5 %	-2,1 %	-2,7 %	+2,4 %	+3,6 %	+7,3 %	+5,1 %	-8,8 %
2024	-2,3 %	+5,3 %	+4,9 %	+9,3 %	+8,3 %	+11,3 %	+11,8 %	-2,9 %
2025	-2,7 %	+8,2 %	+7,0 %	+16,0 %	+12,3 %	+12,4 %	+11,3 %	-3,6 %

TABLE 18 – Variation annuelle de l'IPP composite (%), Canada, marchés québécois et Ontario, 2006–2025. Source : ACI/CREA; calculs de l'auteur.

Année	Toronto	Ottawa	C.-B.	Vancouver	Alberta	Calgary	Halifax	Winnipeg
2006	+5,4 %	+4,0 %	+17,4 %	+17,2 %	+40,8 %	+42,1 %	+5,2 %	+11,2 %
2007	+6,0 %	+6,2 %	+13,3 %	+13,2 %	+27,1 %	+20,9 %	+5,7 %	+14,4 %
2008	+3,0 %	+7,1 %	+6,2 %	+6,7 %	-4,9 %	-3,5 %	+6,3 %	+12,9 %
2009	-0,9 %	+3,7 %	-5,9 %	-5,3 %	-7,5 %	-7,9 %	+3,1 %	+3,5 %
2010	+9,8 %	+8,4 %	+10,3 %	+13,2 %	+6,0 %	+5,8 %	+6,3 %	+9,9 %
2011	+6,6 %	+5,1 %	+8,6 %	+12,5 %	-0,5 %	-0,6 %	+5,3 %	+7,3 %
2012	+7,7 %	+2,5 %	+2,2 %	+3,9 %	+3,2 %	+3,3 %	+5,2 %	+6,6 %
2013	+4,2 %	+0,9 %	-1,7 %	-1,1 %	+6,5 %	+7,3 %	+0,9 %	+3,4 %
2014	+7,9 %	+1,2 %	+3,6 %	+5,1 %	+8,2 %	+9,0 %	-1,0 %	+1,8 %
2015	+10,2 %	+0,7 %	+11,9 %	+14,5 %	-0,3 %	-1,1 %	+1,1 %	+1,3 %
2016	+16,8 %	+1,9 %	+23,5 %	+25,0 %	-2,9 %	-3,2 %	+1,5 %	+2,9 %
2017	+17,6 %	+4,8 %	+6,1 %	+4,2 %	+1,5 %	+2,1 %	+3,3 %	+3,8 %
2018	-4,8 %	+5,7 %	+0,6 %	-1,3 %	0,0 %	+0,2 %	+4,1 %	+2,1 %
2019	+1,6 %	+7,7 %	-9,7 %	-11,3 %	-2,6 %	-2,7 %	+5,9 %	+1,4 %
2020	+10,2 %	+17,7 %	+5,9 %	+5,3 %	-0,4 %	-0,5 %	+12,8 %	+4,6 %
2021	+20,8 %	+21,8 %	+21,1 %	+14,9 %	+9,0 %	+10,4 %	+28,8 %	+12,3 %
2022	+13,5 %	+8,1 %	+16,7 %	+11,9 %	+11,2 %	+12,9 %	+19,3 %	+7,9 %
2023	-7,5 %	-6,4 %	-5,2 %	-2,7 %	+2,6 %	+5,2 %	+0,3 %	-3,5 %
2024	-3,9 %	+0,9 %	+0,3 %	+1,2 %	+7,7 %	+7,9 %	+3,1 %	+4,9 %
2025	-4,9 %	+1,9 %	-2,0 %	-2,2 %	+0,9 %	-0,9 %	+4,1 %	+7,1 %

TABLE 19 – Variation annuelle de l'IPP composite (%), grands marchés hors Québec, 2006–2025. Source : ACI/CREA; calculs de l'auteur.

B.3 Prix de référence composite annuel, marchés québécois

Année	Canada	Québec	Montréal	Québec (RMR)	Estrie	Mauricie	Centre-du-Qc
2005	244	176	190	130	141	86	83
2006	272	184	198	139	148	92	86
2007	301	197	211	152	155	101	99
2008	308	208	224	168	157	106	108
2009	300	215	230	181	158	109	111
2010	325	231	247	201	169	116	117
2011	343	244	260	214	173	119	120
2012	359	253	270	223	176	122	125
2013	367	255	272	230	180	122	129
2014	387	257	274	232	182	124	134
2015	417	261	280	233	181	122	134
2016	480	269	290	233	181	122	136
2017	535	283	308	234	184	125	139
2018	529	299	326	238	191	127	143
2019	518	316	346	242	200	132	151
2020	556	350	387	253	223	143	165
2021	690	419	467	286	286	186	204
2022	765	465	518	318	342	227	251
2023	716	459	509	327	355	245	264
2024	702	484	534	357	384	272	294
2025	683	524	571	416	434	306	329
2026	664	547	592	446	478	325	349

TABLE 20 – Prix de référence composite, moyenne annuelle, en milliers de dollars courants, 2005–2026.
Source : ACI/CREA; calculs de l'auteur.

B.4 Facteurs saisonniers par marché

B.5 Prix de référence par segment et par marché

Mois	Québec	Montréal	Québec (RMR)	Estrie	Mauricie	Centre-du-Qc
Janv.	-0,15	-0,21	-0,10	0,96	-0,48	-0,16
Févr.	0,78	0,71	1,02	1,23	0,92	0,92
Mars	1,11	1,05	1,33	1,49	1,43	1,55
Avr.	1,20	1,13	1,57	1,78	1,57	2,19
Mai	1,09	1,03	1,20	1,95	1,23	2,40
Juin	0,87	0,75	1,08	2,64	1,70	2,31
Juill.	0,35	0,24	0,48	2,15	0,38	2,01
Août	0,08	0,01	-0,29	1,79	-0,28	1,42
Sept.	-0,02	-0,06	-0,35	1,61	-0,38	1,13
Oct.	-0,21	-0,23	-0,23	1,03	-1,66	0,63
Nov.	-0,55	-0,63	-0,40	1,34	-1,76	0,04
Déc.	-1,10	-1,23	-0,56	-0,05	-1,27	-0,20

TABLE 21 – Facteur saisonnier moyen de l'IPP composite (écart brut / désaisonnalisé, %), par mois et par marché, 2005–2026. Source : ACI/CREA; calculs de l'auteur.

Segment	Canada	Québec	Montréal	Québec (RMR)	Estrie	Mauricie	Centre-du-Qc
Composite	666	550	596	445	492	325	356
Unifamiliale	741	623	708	508	513	327	358
Plain-pied	581	520	582	462	453	311	368
À étages	874	743	841	560	580	362	328
En rangée	601	582	609	437	—	—	—
Appartement	465	425	447	310	334	301	284

TABLE 22 – Prix de référence par segment et par marché, en milliers de dollars, juin 2026. Source : ACI/CREA; calculs de l'auteur.

B.6 Données mensuelles récentes, marché par marché

Les tableaux 23 à 28 donnent, pour chaque marché québécois, les vingt-quatre dernières observations mensuelles : indice composite, prix de référence et glissement annuel.

Mois	IPP composite	Prix de référence	Var. 12 mois
juill. 2024	280,1	483 500 \$	+4,0 %
août 2024	281,5	485 900 \$	+4,1 %
sept. 2024	284,4	490 800 \$	+5,8 %
oct. 2024	285,4	492 600 \$	+6,3 %
nov. 2024	285,9	493 500 \$	+7,0 %
déc. 2024	285,4	492 600 \$	+7,5 %
janv. 2025	289,3	499 400 \$	+7,3 %
févr. 2025	296,9	512 500 \$	+8,6 %
mars 2025	300,9	519 300 \$	+8,4 %
avr. 2025	303,8	524 400 \$	+9,2 %
mai 2025	306,7	529 300 \$	+9,8 %
juin 2025	305,6	527 500 \$	+8,4 %
juill. 2025	306,7	529 400 \$	+9,5 %
août 2025	303,8	524 300 \$	+7,9 %
sept. 2025	307,7	531 100 \$	+8,2 %
oct. 2025	308,3	532 100 \$	+8,0 %
nov. 2025	305,5	527 300 \$	+6,9 %
déc. 2025	306,8	529 600 \$	+7,5 %
janv. 2026	310,0	535 000 \$	+7,2 %
févr. 2026	317,4	547 800 \$	+6,9 %
mars 2026	318,3	549 400 \$	+5,8 %
avr. 2026	319,1	550 800 \$	+5,0 %
mai 2026	317,1	547 400 \$	+3,4 %
juin 2026	318,9	550 400 \$	+4,4 %

TABLE 23 – Québec (province) : données mensuelles, 24 derniers mois. Source : ACI/CREA; calculs de l'auteur.

Mois	IPP composite	Prix de référence	Var. 12 mois
juill. 2024	284,0	531 900 \$	+3,2 %
août 2024	285,5	534 700 \$	+3,4 %
sept. 2024	289,6	542 400 \$	+5,5 %
oct. 2024	290,1	543 300 \$	+6,1 %
nov. 2024	289,7	542 600 \$	+6,4 %
déc. 2024	289,2	541 600 \$	+7,2 %
janv. 2025	292,8	548 500 \$	+6,6 %
févr. 2025	299,6	561 200 \$	+7,6 %
mars 2025	303,0	567 500 \$	+7,0 %
avr. 2025	306,4	573 900 \$	+8,3 %
mai 2025	309,1	578 900 \$	+8,6 %
juin 2025	307,3	575 500 \$	+7,3 %
juill. 2025	307,8	576 500 \$	+8,4 %
août 2025	305,0	571 300 \$	+6,8 %
sept. 2025	308,6	578 100 \$	+6,6 %
oct. 2025	309,1	578 900 \$	+6,5 %
nov. 2025	306,4	573 800 \$	+5,8 %
déc. 2025	306,1	573 300 \$	+5,8 %
janv. 2026	309,6	579 900 \$	+5,7 %
févr. 2026	317,2	594 200 \$	+5,9 %
mars 2026	317,8	595 200 \$	+4,9 %
avr. 2026	317,4	594 400 \$	+3,6 %
mai 2026	316,8	593 400 \$	+2,5 %
juin 2026	318,4	596 300 \$	+3,6 %

TABLE 24 – RMR de Montréal : données mensuelles, 24 derniers mois. Source : ACI/CREA; calculs de l'auteur.

Mois	IPP composite	Prix de référence	Var. 12 mois
juill. 2024	286,8	360 500 \$	+10,6 %
août 2024	290,1	364 700 \$	+10,4 %
sept. 2024	287,1	360 900 \$	+10,1 %
oct. 2024	290,9	365 600 \$	+8,9 %
nov. 2024	299,0	375 800 \$	+13,6 %
déc. 2024	296,5	372 700 \$	+11,5 %
janv. 2025	303,1	381 000 \$	+14,1 %
févr. 2025	318,5	400 300 \$	+16,6 %
mars 2025	325,4	409 000 \$	+18,5 %
avr. 2025	326,7	410 600 \$	+16,7 %
mai 2025	332,2	417 600 \$	+19,3 %
juin 2025	332,2	417 600 \$	+16,4 %
juill. 2025	338,7	425 700 \$	+18,1 %
août 2025	332,3	417 700 \$	+14,5 %
sept. 2025	338,7	425 800 \$	+18,0 %
oct. 2025	338,8	425 900 \$	+16,5 %
nov. 2025	336,3	422 700 \$	+12,5 %
déc. 2025	346,6	435 700 \$	+16,9 %
janv. 2026	348,0	437 400 \$	+14,8 %
févr. 2026	354,3	445 400 \$	+11,2 %
mars 2026	358,2	450 200 \$	+10,1 %
avr. 2026	364,4	458 000 \$	+11,5 %
mai 2026	351,4	441 700 \$	+5,8 %
juin 2026	353,7	444 600 \$	+6,5 %

TABLE 25 – RMR de Québec : données mensuelles, 24 derniers mois. Source : ACI/CREA; calculs de l'auteur.

Mois	IPP composite	Prix de référence	Var. 12 mois
juill. 2024	294,6	393 300 \$	+9,6 %
août 2024	293,8	392 200 \$	+8,0 %
sept. 2024	294,0	392 500 \$	+10,8 %
oct. 2024	297,5	397 100 \$	+11,1 %
nov. 2024	299,1	399 300 \$	+9,7 %
déc. 2024	297,5	397 200 \$	+9,6 %
janv. 2025	303,4	405 100 \$	+12,2 %
févr. 2025	307,8	410 900 \$	+14,1 %
mars 2025	319,7	426 800 \$	+15,5 %
avr. 2025	318,4	425 000 \$	+12,8 %
mai 2025	322,0	429 900 \$	+12,5 %
juin 2025	329,9	440 400 \$	+13,6 %
juill. 2025	324,0	432 500 \$	+10,0 %
août 2025	327,6	437 300 \$	+11,5 %
sept. 2025	331,8	443 000 \$	+12,9 %
oct. 2025	333,6	445 300 \$	+12,1 %
nov. 2025	340,8	455 000 \$	+13,9 %
déc. 2025	342,4	457 100 \$	+15,1 %
janv. 2026	351,8	469 600 \$	+16,0 %
févr. 2026	357,0	476 600 \$	+16,0 %
mars 2026	356,5	475 900 \$	+11,5 %
avr. 2026	357,7	477 500 \$	+12,3 %
mai 2026	356,9	476 400 \$	+10,8 %
juin 2026	368,8	492 300 \$	+11,8 %

TABLE 26 – Estrie : données mensuelles, 24 derniers mois. Source : ACI/CREA; calculs de l'auteur.

Mois	IPP composite	Prix de référence	Var. 12 mois
juill. 2024	340,8	277 400 \$	+13,1 %
août 2024	337,1	274 400 \$	+12,3 %
sept. 2024	338,8	275 800 \$	+8,6 %
oct. 2024	347,1	282 500 \$	+8,3 %
nov. 2024	339,4	276 300 \$	+10,3 %
déc. 2024	350,5	285 300 \$	+10,6 %
janv. 2025	350,6	285 400 \$	+11,2 %
févr. 2025	368,8	300 200 \$	+14,2 %
mars 2025	367,0	298 700 \$	+14,3 %
avr. 2025	376,7	306 600 \$	+14,6 %
mai 2025	373,5	304 000 \$	+13,2 %
juin 2025	383,3	312 000 \$	+12,5 %
juill. 2025	384,8	313 200 \$	+12,9 %
août 2025	376,8	306 700 \$	+11,8 %
sept. 2025	383,5	312 200 \$	+13,2 %
oct. 2025	390,0	317 500 \$	+12,4 %
nov. 2025	376,3	306 300 \$	+10,9 %
déc. 2025	387,2	315 200 \$	+10,5 %
janv. 2026	379,6	309 000 \$	+8,3 %
févr. 2026	398,8	324 600 \$	+8,1 %
mars 2026	396,9	323 100 \$	+8,1 %
avr. 2026	411,9	335 300 \$	+9,3 %
mai 2026	412,4	335 700 \$	+10,4 %
juin 2026	399,0	324 800 \$	+4,1 %

TABLE 27 – Mauricie : données mensuelles, 24 derniers mois. Source : ACI/CREA; calculs de l'auteur.

Mois	IPP composite	Prix de référence	Var. 12 mois
juill. 2024	351,3	296 500 \$	+11,3 %
août 2024	353,8	298 600 \$	+12,5 %
sept. 2024	355,8	300 300 \$	+11,6 %
oct. 2024	355,6	300 100 \$	+11,5 %
nov. 2024	359,8	303 700 \$	+10,9 %
déc. 2024	367,3	310 000 \$	+12,9 %
janv. 2025	367,2	309 900 \$	+12,6 %
févr. 2025	372,9	314 700 \$	+11,9 %
mars 2025	382,1	322 500 \$	+13,0 %
avr. 2025	387,1	326 700 \$	+12,9 %
mai 2025	388,6	328 000 \$	+13,1 %
juin 2025	390,0	329 200 \$	+11,2 %
juill. 2025	393,8	332 400 \$	+12,1 %
août 2025	395,4	333 700 \$	+11,8 %
sept. 2025	399,9	337 500 \$	+12,4 %
oct. 2025	405,1	341 900 \$	+13,9 %
nov. 2025	398,0	335 900 \$	+10,6 %
déc. 2025	403,1	340 200 \$	+9,7 %
janv. 2026	396,0	334 200 \$	+7,8 %
févr. 2026	406,3	342 900 \$	+9,0 %
mars 2026	411,0	346 900 \$	+7,6 %
avr. 2026	420,9	355 200 \$	+8,7 %
mai 2026	421,9	356 100 \$	+8,6 %
juin 2026	421,8	356 000 \$	+8,2 %

TABLE 28 – Centre-du-Québec : données mensuelles, 24 derniers mois. Source : ACI/CREA; calculs de l'auteur.

C Glossaire

Approche hédonique. Méthode statistique estimant la contribution de chaque attribut d'un bien (superficie, localisation, âge...) à son prix, ce qui permet de suivre le prix d'un bien *de qualité constante*.

Bêta. Pente de la régression des variations d'un marché sur celles d'un marché de référence; un bêta de 0,25 signifie qu'une hausse canadienne de 1 % s'accompagne en moyenne d'une hausse québécoise de 0,25 %.

CAM (croissance annuelle moyenne composée). Taux de croissance constant qui, appliqué chaque année, reproduit la variation totale observée entre deux dates.

Désaisonnalisation. Retrait des régularités calendaires (le « printemps immobilier ») d'une série, afin d'isoler tendance et cycle.

Écart au sommet (drawdown). Pourcentage séparant le niveau courant d'un indice de son maximum historique; 0 % signifie que le marché est à son sommet.

Glissement annuel. Variation d'un indice par rapport à sa valeur douze mois plus tôt.

IPP MLS®. Indice des prix des propriétés fondé sur les transactions des systèmes MLS®, produit par l'ACI.

Prix de référence (benchmark price). Valeur estimée, en dollars, de la propriété de référence d'un marché; traduction monétaire de l'IPP.

RMR. Région métropolitaine de recensement (Statistique Canada); les RMR de Montréal et de Québec débordent largement les villes centrales.

Volatilité annualisée. Écart-type des variations mensuelles ramené à une échelle annuelle (multiplication par $\sqrt{12}$); mesure standard de l'ampleur des fluctuations.

D Chronologie du marché et de la politique du logement, 2005–2026

2005–2007 Boom des matières premières : l'Alberta s'envole (+41 % en 2006), le huard atteint la parité avec le dollar américain; le Québec croît sagement à 4–8 % par an.

Sept. 2008 Faillite de Lehman Brothers; la crise financière mondiale atteint le Canada. Les prix corrigent dans l'Ouest (–16 % à Calgary); simple pause au Québec.

2009 La Banque du Canada porte son taux directeur à 0,25 %, plancher historique; l'amortissement maximal assuré, porté à 40 ans en 2006, est ramené à 35 ans (2008) — premier d'une série de resserrements macroprudentiels.

2010–2012 Resserrements successifs des règles hypothécaires (amortissement 35 → 30 → 25 ans pour les prêts assurés); mini-boom de la RMR de Québec, qui gagne plus de 60 % entre 2008 et 2012.

2013–2015 « Décennie lente » québécoise : environ +3 % par an; chute du pétrole en 2014–2015, l'Alberta cale; Toronto et Vancouver accélèrent.

2016 Vancouver impose une taxe de 15 % aux acheteurs étrangers; l'indice y culmine puis fléchit; l'argent se déplace vers Toronto.

2017 *Fair Housing Plan* ontarien (avril) : Toronto corrige de 9 %; Montréal, pour la première fois, ne suit pas — premier signe du découplage documenté au chapitre 11.

2018 Entrée en vigueur du test de tension hypothécaire (ligne directrice B-20) pour les prêts non assurés; Vancouver entame une correction de 17 % (2017–2019).

Mars 2020 Pandémie de COVID-19 : taux directeur ramené à 0,25 %, assouplissement quantitatif, confinements. Après deux mois de gel, les prix repartent violemment partout.

2021 Année record : +23 % au Canada, +20 à +30 % dans les régions québécoises; télétravail et « effet beigne » ([Ramani and Bloom, 2021](#)) redessinent la géographie de la demande; l'inflation sort de la cible au printemps.

Févr.–mars 2022 Sommet des prix canadiens (février); première hausse de taux (mars) : début du resserrement le plus rapide de l'histoire moderne de la Banque du Canada (+425 points de base en 2022).

2022–2023 Correction : –17 % de glissement annuel au Canada au creux; plateau

de neuf mois au Québec (–7 %); entrée en vigueur (janv. 2023) de l'interdiction d'achat par des non-résidents; taux directeur culminant à 5 % (juill. 2023).

2023–2024 Choc démographique : croissance de la population de 2,8 % puis 3,0 % — record depuis les années 1950; les loyers s'envolent; les prix québécois repartent dès la mi-2023.

2024–2025 Détente monétaire graduelle; réduction des cibles d'immigration (la croissance démographique retombe sous 1 % en 2025); le Québec mène les hausses canadiennes (RMR de Québec : +16 % en 2025); en mars 2025, l'IPP québécois dépasse l'IPP canadien pour la première fois.

2026 Taux court autour de 2¼ %; sommets historiques au Québec (province, Montréal, Estrie, Centre-du-Québec); le Canada demeure 20 % sous son pic, Toronto 26 %.

E Notes bibliographiques par chapitre

Pour l'étudiant qui souhaite approfondir, voici les lectures structurantes de chaque partie du document.

Mesure des prix (chap. 2, annexe A). Les textes fondateurs sont [Bailey et al. \(1963\)](#) pour les ventes répétées, [Rosen \(1974\)](#) pour l'approche hédonique et [Case and Shiller \(1987\)](#) pour la mise en œuvre moderne; la documentation officielle de l'indice utilisé ici est [Association canadienne de l'immobilier \(2024\)](#).

Logement et macroéconomie (chap. 3). [Leamer \(2007\)](#) sur le logement comme cycle économique; [Davis and Van Nieuwerburgh \(2015\)](#) et [Piazzesi and Schneider \(2016\)](#) pour les synthèses de référence; [Mian and Sufi \(2014\)](#) sur le rôle de l'endettement des ménages dans les crises; [Crawford and Faruqi \(2012\)](#) pour le cas canadien.

Taux d'intérêt et prix des logements (chap. 3 et 7). Le débat classique oppose [Taylor \(2007\)](#) à [Kuttner \(2013\)](#); [Iacoviello \(2005\)](#) fournit le cadre théorique du canal du crédit; [Kaplan et al. \(2020\)](#) la quantification moderne; [Guren et al. \(2021\)](#) les effets de richesse.

Bulles et fondamentaux (chap. 7 et 15). [Poterba \(1984\)](#) et [Himmelberg et al. \(2005\)](#) pour le coût d'usage; [Case and Shiller \(2003\)](#) et [Shiller \(2015\)](#) pour le diagnostic des bulles.

Marchés régionaux et segmentation (chap. 4, 5 et 8). [Allen et al. \(2009\)](#) sur la segmentation des villes canadiennes; [Meen \(1999\)](#) sur l'effet de vague; [Bourassa et al. \(1999\)](#) et [Goodman and Thibodeau \(2003\)](#) sur les sous-marchés; [Head and Lloyd-Ellis \(2012\)](#) sur mobilité et liquidité; [Hirata et al. \(2013\)](#) sur la (dé)synchronisation internationale; [Cunningham and Kolet \(2011\)](#) sur la durée des cycles canadiens.

Pandémie et géographie de la demande (chap. 5). [Ramani and Bloom \(2021\)](#) sur l'« effet beigne »; [Gupta et al. \(2022\)](#) sur la revalorisation des périphéries.

Offre et abordabilité (chap. 9 et 13). [Saiz \(2010\)](#) et [Glaeser and Gyourko \(2018\)](#) sur les contraintes d'offre; [Société canadienne d'hypothèques et de logement \(2022\)](#) pour l'estimation canadienne des besoins.

Frictions et microstructure (chap. 6, 10 et 11). [Genesove and Mayer \(2001\)](#) sur l'aversion aux pertes des vendeurs; [Ortalo-Magné and Rady \(2006\)](#) sur revenus, crédit et dynamique des prix; [Ngai and Tenreyro \(2014\)](#) sur la saisonnalité; [Case and Shiller \(1989\)](#) et [Muellbauer and Murphy \(1997\)](#) sur persistance et cycles.

F Questions de révision et exercices

Cette annexe propose des questions de compréhension et des exercices calculables à partir des données du document, regroupés par thème. Les chapitres pertinents sont indiqués entre parenthèses.

F.1 Questions de compréhension

1. Pourquoi un prix moyen ou médian peut-il baisser alors même qu'aucune propriété n'a perdu de valeur? En quoi l'approche hédonique de l'IPP MLS[®] corrige-t-elle ce problème? (chap. 1–2)
2. Distinguez indice à ventes répétées et indice hédonique. Citez une limite propre à chacun. (annexe A)
3. Décrivez la séquence macroéconomique 2021–2023 : inflation, réaction de la Banque du Canada, effet sur la courbe des taux. (chap. 3)
4. Pourquoi dit-on que la correction canadienne de 2022–2026 est une correction « de taux » et non « d'emploi »? Quelle différence cela fait-il pour les prix? (chap. 3)
5. Expliquez le rôle du choc démographique de 2022–2024 dans la résistance des prix canadiens, puis l'effet attendu de son inversion en 2025. (chap. 3)
6. Le ratio IPP Québec / IPP Canada est passé de 100 à 68 puis à 112. Racontez cette trajectoire en identifiant les épisodes moteurs. (chap. 4)
7. Qu'est-ce que l'« effet de vague » (*ripple effect*) et comment s'est-il manifesté au Québec après 2020? (chap. 5)
8. Pourquoi l'ajustement d'un marché immobilier au resserrement monétaire passe-t-il souvent par les volumes plutôt que par les prix? Quel biais comportemental est en jeu? (chap. 6)
9. Expliquez pourquoi la transmission d'un même choc de taux produit –26 % à Toronto et un simple plateau au Québec. (chap. 7)
10. Un doublement des prix nominaux implique-t-il un doublement des prix réels? Illustrez avec les chiffres du Québec 2005–2025. (chap. 7)
11. Comparez les profils de la RMR de Québec et de la RMR de Montréal : cycle, segments, abordabilité. (chap. 8)
12. Pourquoi la sous-performance de la copropriété est-elle qualifiée de « structurelle »? Quelles en sont les implications pour la politique de l'offre? (chap. 9)

13. Pourquoi les prix immobiliers montent-ils au printemps même après désaisonnalisation des volumes? Résumez l'explication par l'épaisseur du marché. (chap. 10)
14. Que signifie un bêta de 0,26? En quoi ce chiffre justifie-t-il une stratégie de diversification géographique intracanadienne? (chap. 11)
15. Identifiez deux marchés hors Québec au profil « québécois » et justifiez votre choix. (chap. 12)

F.2 Exercices de calcul

1. À partir du tableau 16, calculez la croissance annuelle moyenne composée de l'IPP composite de l'Estrie entre 2010 et 2020, puis entre 2020 et 2025. Commentez.
2. À partir du tableau 20, calculez la variation cumulée du prix de référence de la Mauricie entre 2019 et 2026, en dollars et en pourcentage.
3. À l'aide du tableau 21, estimez l'écart de prix attendu, en dollars, entre une vente en avril et une vente en décembre pour la propriété de référence de la RMR de Québec.
4. Reproduisez le calcul du tableau 15 pour un taux de 4,5 % et la propriété de référence de l'Estrie (mise de fonds de 20 %, amortissement de 25 ans).
5. À partir du tableau 18, calculez l'écart-type des variations annuelles du Québec et de l'Ontario sur 2006–2025 et interprétez la différence à la lumière du chapitre 11.
6. En utilisant les mensualités du tableau 15, calculez le revenu brut annuel minimal requis pour respecter un ratio d'amortissement brut de la dette de 32 % dans la RMR de Montréal au taux de 5 %.

Document préparé par Simon-Pierre Boucher, professeur, Département des sciences administratives, Université du Québec en Outaouais (UQO) — simon-pierre.boucher@uqo.ca.
Sources : ACI/CREA (IPP MLS[®]) et FRED; tous les calculs, figures et tableaux sont de l'auteur.