

Ambassade de France au Canada
Service économique régional d'Ottawa

CANADA – L'accès au logement, une priorité du gouvernement Carney

Confronté depuis la crise sanitaire à un déséquilibre désormais structurel entre l'offre et la demande de logements, le Canada, sous le gouvernement Trudeau et plus encore dans les premiers mois du gouvernement Carney, a fait de l'accès au logement une de ses priorités de politique publique. A travers des mesures ciblées, comme la baisse de la fiscalité pour les primo-accédants, mais également des mesures plus transversales, prises en réponse au conflit commercial avec les Etats-Unis, le gouvernement entend augmenter de plus de 3 millions le nombre d'unités disponibles à l'horizon de la prochaine décennie.

En déséquilibre structurel depuis la crise sanitaire, le marché immobilier canadien est difficilement accessible, notamment pour les ménages les plus modestes

Le marché immobilier canadien est déséquilibré depuis la crise sanitaire. Avant 2020, la croissance de la population et le rythme de construction évoluaient de manière symétrique, garantissant l'équilibre du marché immobilier canadien. Celui-ci s'est toutefois rompu avec la crise sanitaire. D'un côté, afin de faire face aux conséquences économiques de la pandémie, la Banque du Canada a abaissé son taux directeur à un niveau proche de zéro, ce qui a facilité l'acquisition de biens immobiliers et, en retour, alimenté une spéculation caractérisée par une hausse rapide des prix. D'un autre côté, pour combler les pénuries de main d'œuvre et relancer l'économie à la sortie de la crise, le gouvernement a mené une politique migratoire ambitieuse, engendrant un pic de croissance démographique en 2023 (+3,2% ; +1,3 M de personnes) qui a pesé sur la demande de biens immobiliers. Le marché immobilier a ainsi dû faire face à un double choc de demande auquel l'offre, de surcroît handicapée par le recours au télétravail et aux pénuries de main d'œuvre, n'a pu faire face.

Malgré quelques signes récents d'assouplissement, ce déséquilibre apparaît désormais structurel. Les réductions de l'immigration temporaire annoncées par le gouvernement en 2024 (avec l'objectif de ramener la part d'immigration temporaire dans la population à 5% en 2027, contre 7,4% au T1 2025) produisent leurs premiers effets : la diminution du nombre de résidents non permanents au Canada au T1 2025 (-61 000 personnes) a entraîné une stagnation de la croissance démographique et un début de relâchement de la pression sur la demande de logements. Les mises en chantiers sont quant à elles restées stables en juin 2025 pour le deuxième mois consécutif autour de 283 700 unités, à un niveau toutefois bien supérieur au consensus des économistes qui anticipaient un ralentissement (262 500 unités). Mais le déséquilibre demeure, avec d'un côté l'arrivée sur le marché des cohortes de milléniaux et de nouveaux migrants, et, de l'autre, des dynamiques d'offre très variables selon les provinces : si les mises en chantier au Québec ont atteint des niveaux proches des sommets observés avant la pandémie (en moyenne 58 000 unités en rythme annualisé) depuis le début de l'année, les mises en chantier ont baissé de 21% en Colombie-Britannique selon une étude de RBC¹. Le marché reste particulièrement tendu en Ontario où la construction résidentielle a ralenti en juin (- 9 100 unités pour atteindre 63 500 nouvelles mises en chantier – Annexe I). L'Alberta, qui compte moins de 5 M d'habitants, a mis en chantier presque autant de logements (63 300) que cette province alors que la population de cette dernière est trois fois supérieure². Les mises en chantier en Ontario restent ainsi bien inférieures au niveau nécessaire pour atteindre l'objectif provincial de construire de 1,3 million de nouvelles habitations d'ici 2031.

Bien que les prix de l'immobilier croissent désormais moins rapidement, l'accession à la propriété demeure impossible pour de nombreux ménages aux revenus moyens, particulièrement en Ontario et en Colombie-Britannique. Le prix de vente moyen dans des villes comme Toronto s'est maintenu au-dessus de 1,1 million de dollars. Si à l'échelle nationale l'accessibilité au logement s'est améliorée (la mesure globale d'accessibilité de RBC était de 55,1% au T1 2025 contre 60,7% en 2024 – Annexe II), les conditions d'achat demeurent inaccessibles sur certains marchés locaux. A Vancouver par exemple, la part du revenu d'un ménage nécessaire pour couvrir les coûts liés à l'habitation est de 92,7% du revenu médian (Annexe III).

Après une prise de conscience tardive sous le gouvernement Trudeau, le sujet de l'accès au logement a été au cœur de la dernière campagne électorale fédérale

Après avoir pris conscience de l'urgence de ce sujet, le gouvernement Trudeau avait prévu de premières mesures dans le budget 2024 afin de soutenir la construction de logements modulaires et la transformation des bâtiments commerciaux et industriels en logements individuels. Le sujet de l'accessibilité au logement ayant pris de l'ampleur entre 2022 et 2024, le budget fédéral 2024 a adopté une série de premières mesures³. Celui-ci, qui se donnait comme objectif de rendre disponible 3,87 millions de logements d'ici 2031 (soit 2 millions de plus que ce qui était initialement prévu), intégrait notamment un financement pour permettre à la Société immobilière du Canada d'appuyer de nouveaux projets de logements modulaires sur 4 sites (en Nouvelle-Ecosse, en Alberta, en Ontario et au Québec). Les provinces et les territoires étaient également encouragés à harmoniser leurs codes du bâtiment afin d'appuyer la construction de logements modulaires. En parallèle, le gouvernement décidait d'assouplir la réglementation pour permettre la transformation de bâtiments administratifs ou commerciaux en logements, avec un certain succès : entre janvier et juillet 2024, les permis

autorisant la construction, par transformation de bâtiments non résidentiels en bâtiments résidentiels, se sont élevés à 2 086 unités, contre 1 131 unités sur la même période en 2023.

La Société canadienne d'hypothèque et du logement (SCHL), qui appuie la construction de logements locatifs, a également été appelée à davantage se mobiliser. Dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, le Programme de prêts pour la construction d'appartements⁴, supervisé par la SCHL, offre un financement à faible coûts aux emprunteurs. Depuis 2022, des produits d'assurance de prêt hypothécaire spécifiques ont également été proposés, offrant des incitatifs aux constructeurs correspondant à certains critères d'efficacité énergétique et d'accessibilité. En 2024, 88% des appartements locatifs mis en chantier au Canada ont été soutenus par un de ces programmes. Cette augmentation de l'offre de logements locatifs a contribué à une baisse des loyers dans certaines régions métropolitaines de recensement telles que Calgary, Toronto, Vancouver (les loyers annoncés dans ces villes au T1 2025 ont diminué de 2 à 8% par rapport à la même période en 2024⁵).

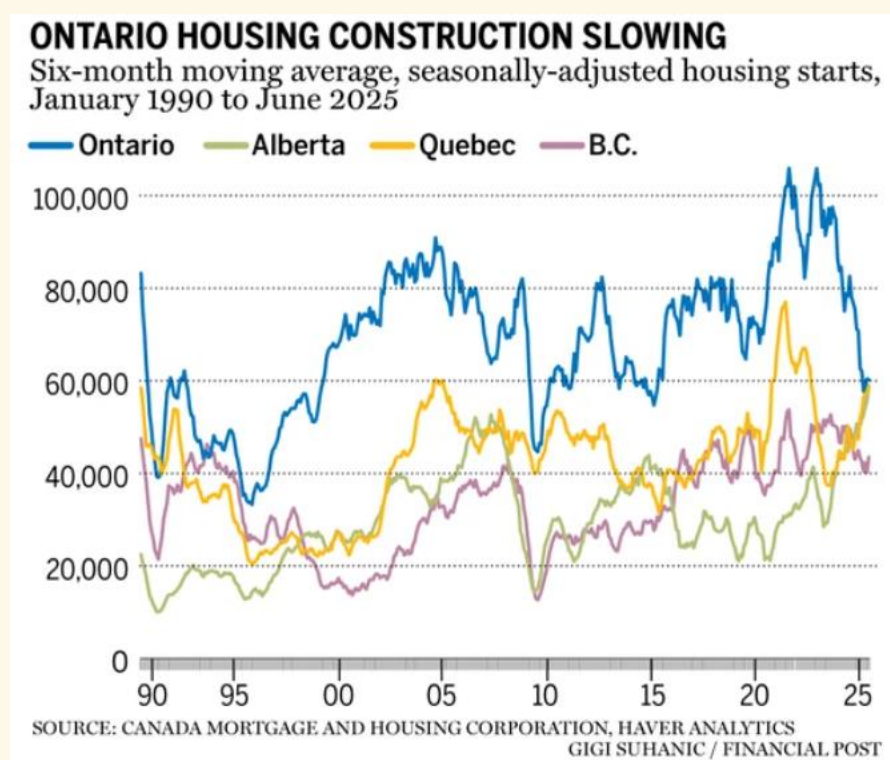
Sujet central de la dernière campagne électorale fédérale, la question de l'accessibilité au logement a fait l'objet de premières mesures dès la mise en place du gouvernement Carney. Sujet relativement consensuel entre les principaux candidats lors de la campagne fédérale du printemps 2025, la question de l'accès au logement a immédiatement été au cœur des préoccupations du nouveau gouvernement Carney. Le ministre fédéral du Logement et de l'Infrastructure, G. Robertson, ancien maire de Vancouver, a ainsi déclaré dès sa prise de fonction que le gouvernement étudiait avec attention les outils et les mesures possibles pour relancer le marché immobilier et restaurer l'abordabilité des logements. Ainsi qu'il s'y était engagé pendant la campagne, le gouvernement a supprimé la TPS (équivalent de la TVA française) sur l'achat d'une première propriété neuve d'une valeur inférieure à 1 M CAD et l'a réduite pour les propriétés d'une valeur comprise entre 1 et 1,5 M CAD pour tout contrat signé à compter du 27 mai 2025. Pour réduire le coût de l'accession à la propriété, le gouvernement fédéral envisage également de subventionner les municipalités par l'intermédiaire d'investissements dans les infrastructures liées au logement, en échange de remises de 50 % sur les frais d'aménagement et de développement⁶. Ces frais sont particulièrement élevés à Toronto, avec une hausse de 200 % sur la dernière décennie. Pour stimuler l'offre, le gouvernement fédéral envisage également de simplifier les codes du bâtiment et de rationaliser les inspections afin de réduire les délais d'approbation (selon l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, les délais d'approbation atteignent en moyenne 12 mois, et jusqu'à 30 mois dans certaines municipalités de la région métropolitaine de Toronto).

Les mesures prises par le gouvernement dans le conflit commercial avec les États-Unis pourraient également stimuler la construction résidentielle

La suppression des obstacles au commerce interprovincial pourrait contribuer à stimuler la construction résidentielle. Priorité affichée du gouvernement Carney, à travers l'adoption fin juin du projet de loi C-5, la suppression des barrières interprovinciales pourrait stimuler le secteur. Selon une modélisation de la SCHL⁷, l'élimination des barrières commerciales interprovinciales entraînerait 30 000 mises en chantier d'habitations supplémentaires par an. Le nombre total annuel de mises en chantier pourrait atteindre environ 280 000 unités d'ici quelques années. Ces mises en chantier additionnelles représenteraient près de 15% de l'offre supplémentaire nécessaire chaque année au cours de la prochaine décennie pour que l'accessibilité des logements revienne aux niveaux pré-pandémiques (dans un rapport de 2023, la SCHL estimait que le Canada avait besoin d'environ 3,5 M de logements supplémentaires d'ici 2030 pour rétablir l'accessibilité).

Les mesures de soutien au secteur du bois d'œuvre, récemment ciblé par des droits de douane américains, ont également été présentées comme devant soutenir l'objectif de construction de nouveaux logements. En réponse aux décisions américaines soumettant le bois d'œuvre canadien à des droits additionnels (passage de 6,74% à 14,63% des droits compensateurs et fixation à 20,56% des droits anti-dumping, soit un taux global porté à 35,19%), le Premier ministre canadien a annoncé que le programme Maisons Canada, promesse de campagne électorale, serait mis en place dès l'automne. Ce projet entend doubler la construction résidentielle pour atteindre un demi-million de mises en chantier d'ici la prochaine décennie et devrait ainsi augmenter considérablement la demande de bois d'œuvre canadien. À travers ce programme, le gouvernement offrira des financements aux constructeurs de maisons résidentielles du secteur privé canadien qui s'engageront à utiliser des technologies et des ressources canadiennes telles que le bois massif et le bois d'œuvre. Le gouvernement entend également accélérer la construction préfabriquée et modulaire pour augmenter les mises en chantier (le temps de construction peut être réduit jusqu'à 50% par rapport aux méthodes traditionnelles grâce à la construction préfabriquée⁸).

ANNEXE I : Evolution des mises en chantier par province

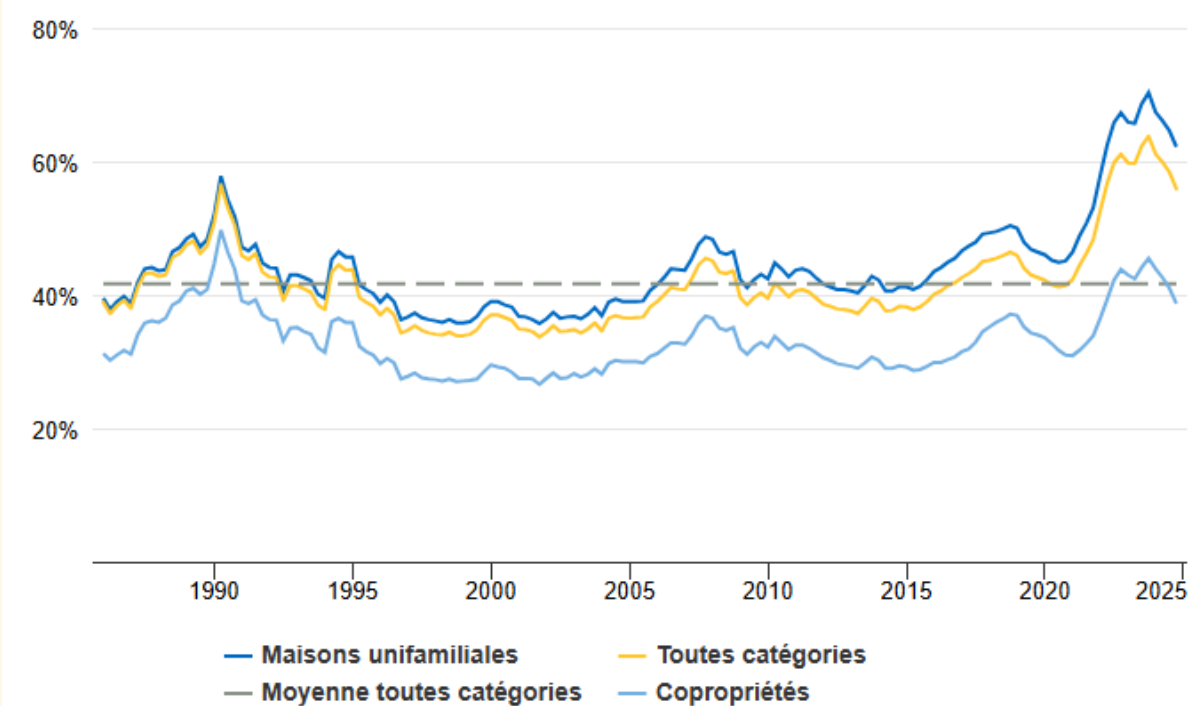


Source : Société canadienne d'hypothèque et du logement, 2025

ANNEXE II : Coût de propriété en pourcentage du revenu médian des ménages

Mesures d'accessibilité à la propriété de RBC – Canada

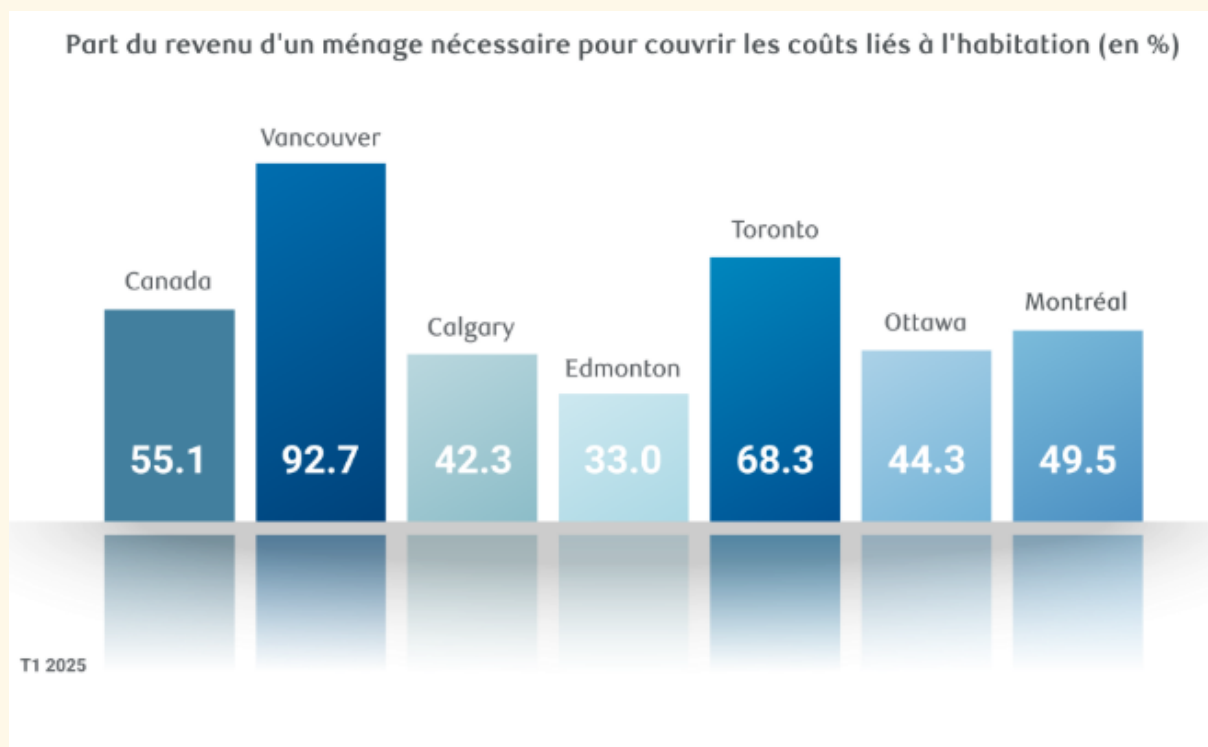
Coûts de propriété en pourcentage du revenu médian des ménages



Sources: Recherche économique RBC

Sources : RBC, Juin 2025

ANNEXE III : Part du revenu d'un ménage nécessaire pour couvrir les coûts liés à l'habitation par province



Source : RBC, juin 2025

NOTES DE FIN

¹ RBC, 13 juin 2025, Macroeconomic Outlook, Canada's economic outlook : Shifting tides as tariff threats de-escalate : [Canada's economic outlook: Shifting tides as tariff threats de-escalate - RBC](#)

² Financial Post, 21 juillet 2025 « Ontario is falling behind in new housing construction, and that's a problem » : [Ontario is falling behind in new housing construction | Financial Post](#)

³ Gouvernement fédéral, Budget 2024 « Une chance équitable pour chaque génération » : [Budget de 2024](#)

⁴ SCHL : [Programme de prêts pour la construction d'appartements | SCHL](#)

⁵ SCHL, 8 juillet 2025 : [Mise à jour sur le marché locatif de mi-année 2025 | SCHL](#)

⁶ BMO, Supply, Meet Demand, 27 juin 2025 : [Supply, Meet Demand](#)

⁷ Société Canadienne d'Hypothèque et du Logement (SCHL), 17 juillet 2025 : [Élimination des barrières commerciales pour accroître l'offre | SCHL](#)

⁸ Le Monde du bois, avril 2025 : [Le plan « Construire des logements au Canada » de Carney mise sur le bois massif pour doubler la production résidentielle – Wood Industry](#)