

Statistiques trimestrielles sur les loyers, deuxième et troisième trimestres de 2025

Diffusé à 8 h 30, heure de l'Est dans *Le Quotidien*, le mardi 2 décembre 2025

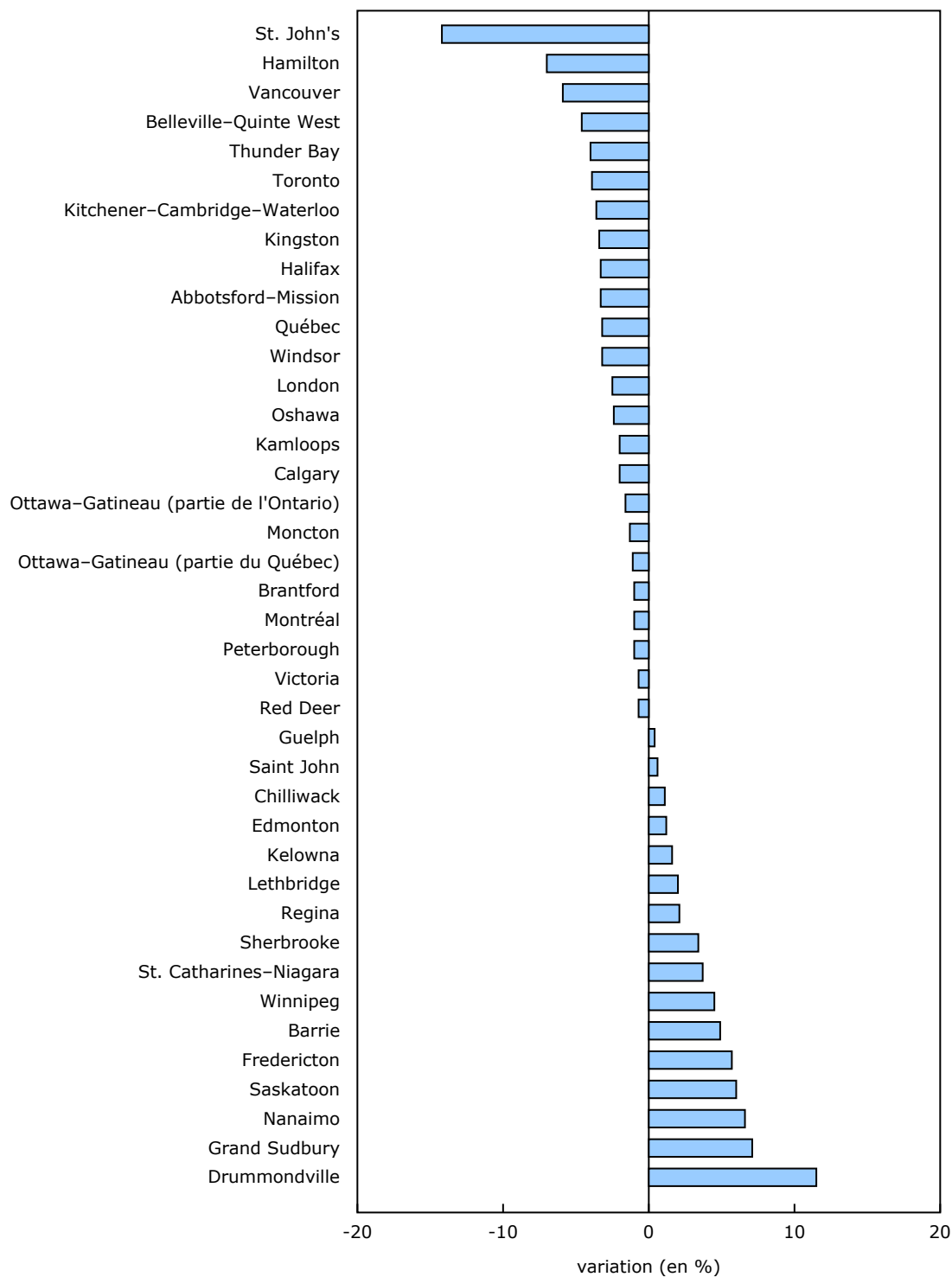
Au troisième trimestre de 2025, le loyer demandé moyen pour les appartements de deux chambres a diminué par rapport à la même période l'année précédente dans 24 des 40 régions métropolitaines de recensement du pays pour lesquelles des données sont disponibles, y compris Montréal (-1,0 %), Toronto (-3,9 %) et Vancouver (-5,9 %).

En revanche, le loyer demandé moyen au troisième trimestre de 2025 pour les appartements de deux chambres a augmenté par rapport au même trimestre en 2024 dans les trois régions métropolitaines de la Saskatchewan et du Manitoba, soit Saskatoon (+6,0 %), Winnipeg (+4,5 %) et Regina (+2,1 %). Des hausses ont aussi été enregistrées ailleurs au pays, par exemple à Drummondville (+11,5 %), au Québec, dans le Grand Sudbury (+7,1 %), en Ontario et à Nanaimo (+6,6 %), en Colombie-Britannique.

Statistique Canada, en partenariat avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement, publie des estimations pour une deuxième fois dans le cadre du programme des Statistiques trimestrielles sur les loyers. Ce programme fournit des estimations expérimentales des loyers demandés pour les unités locatives disponibles qui sont inscrites sur les grandes plateformes de location au Canada. Aujourd'hui, de nouvelles données sont publiées pour les deuxième et troisième trimestres de 2025.



Graphique 1
Variations d'une année à l'autre du loyer demandé moyen pour les appartements de deux chambres, selon la région métropolitaine de recensement, troisième trimestre de 2025



Source(s) : Tableau 46-10-0092-01.

Les baisses observées dans plusieurs marchés s'inscrivent dans un contexte de ralentissement du taux de croissance démographique au Canada, qui a atteint 0,1 % à chacun des deux premiers trimestres de 2025, soit les plus faibles taux de croissance enregistrés depuis 2020. Parallèlement, des logements ont été ajoutés sur le marché. Au cours des trois premiers trimestres de 2025, plus de 148 000 logements ont été achevés dans les régions métropolitaines canadiennes, selon les données de la [Société canadienne d'hypothèques et de logement](#). De ce nombre, plus de 64 000 logements étaient destinés au marché locatif, alors que près de 44 000 étaient des copropriétés dont certaines étaient potentiellement destinées à la location.

Les loyers demandés moyens baissent dans les deux marchés les moins abordables : Toronto et Vancouver

Au troisième trimestre de 2025, les loyers demandés moyens pour un appartement de deux chambres dans la région métropolitaine de Toronto ont continué d'afficher une tendance à la baisse, après avoir atteint un sommet de 2 920 \$ au cours des deux derniers trimestres de 2023. Au troisième trimestre de 2025, le loyer demandé moyen pour un appartement de deux chambres s'élevait à 2 720 \$, en baisse de 3,9 % par rapport à la même période l'année précédente.

Cette tendance survient dans un contexte de faiblesse du marché de la revente immobilière dans la région métropolitaine de Toronto depuis 2022. La baisse du nombre de ventes, conjuguée à la diminution du prix de vente moyen, pourrait avoir incité les propriétaires à privilégier la location plutôt que la vente de leur propriété. Une plus grande offre d'unités locatives sur le marché pourrait avoir contribué à la baisse des loyers demandés moyens. De plus, le nombre de résidents non permanents a diminué en Ontario au cours des deux premiers trimestres de 2025, ce qui pourrait avoir eu une incidence à la baisse sur la demande de logements dans la région métropolitaine de Toronto.

La tendance est similaire dans la région métropolitaine de Vancouver; le loyer demandé moyen pour un appartement de deux chambres a reculé de 5,9 % par rapport au troisième trimestre de 2024 pour se chiffrer à 3 190 \$ au troisième trimestre de 2025. Cette tendance du marché locatif survient alors que le nombre de ventes immobilières à Vancouver est en deçà de sa moyenne historique des 20 dernières années et que le nombre de résidents non permanents a diminué en Colombie-Britannique au cours des deux premiers trimestres de 2025.

Dans la région métropolitaine de Montréal, même si le marché immobilier était plus favorable en ce qui a trait aux ventes, une baisse des loyers demandés moyens a également été observée au troisième trimestre de 2025 (-1,0 %), quoique celle-ci a été plus faible. À Montréal, le loyer demandé moyen pour un appartement de deux chambres s'élevait à 1 930 \$ au troisième trimestre de 2025.

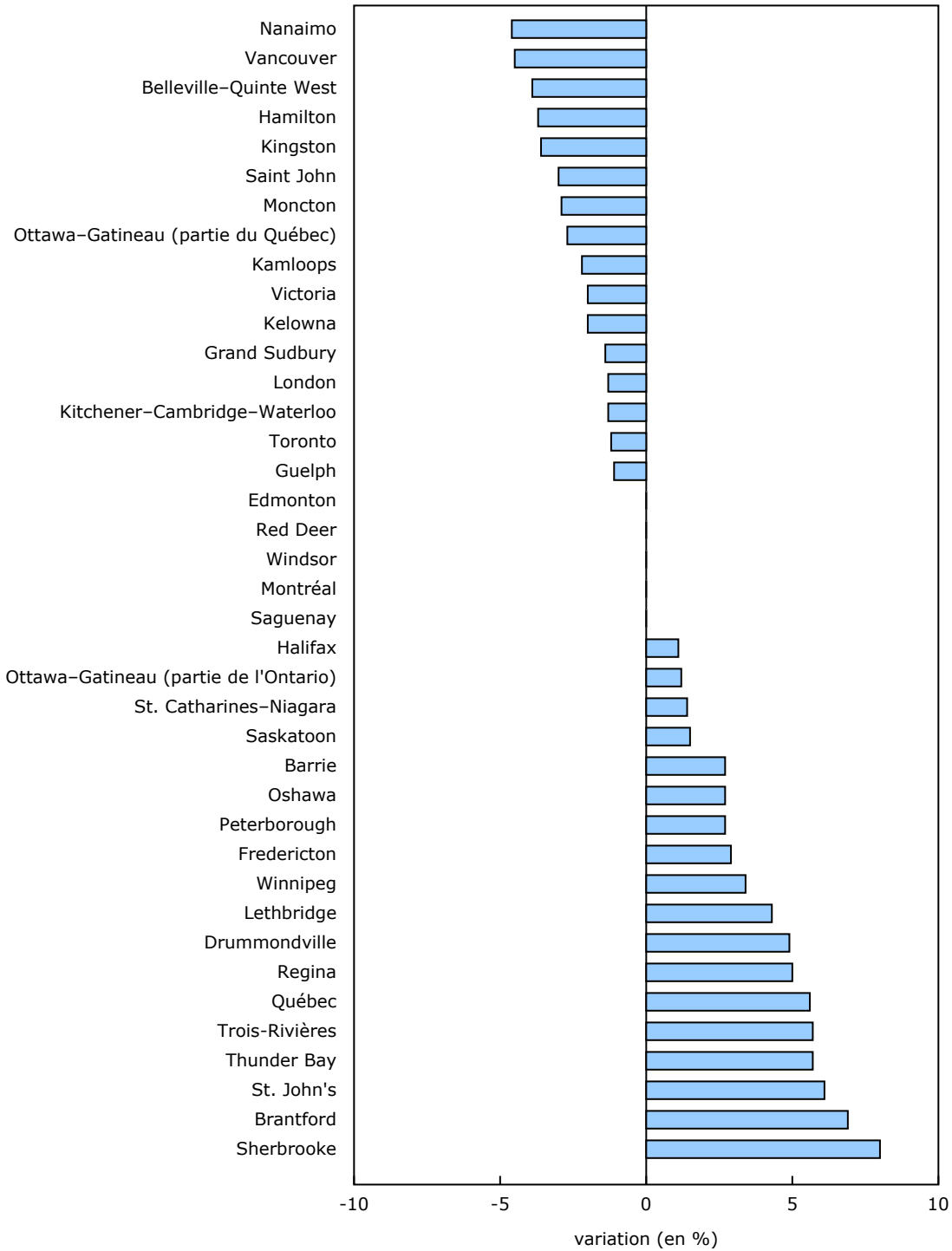
Le prix des chambres individuelles diminue dans les régions métropolitaines de la Colombie-Britannique

Les loyers demandés moyens pour les chambres individuelles ont diminué au troisième trimestre de 2025 par rapport à la même période l'année précédente dans 16 des 39 régions métropolitaines pour lesquelles des données sont disponibles. Plusieurs de ces baisses ont eu lieu en Colombie-Britannique, notamment à Nanaimo (-4,6 %) et à Vancouver (-4,5 %).

Les plus fortes hausses observées au troisième trimestre ont été constatées à Sherbrooke (+8,0 %), au Québec, et à Brantford (+6,9 %), en Ontario.

Graphique 2

Variation d'une année à l'autre du loyer demandé moyen pour les chambres, selon la région métropolitaine de recensement, troisième trimestre de 2025



Source(s) : Tableau 46-10-0092-01.

Note aux lecteurs

Statistique Canada, en collaboration avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement, diffuse de nouveau aujourd'hui des statistiques trimestrielles sur le loyer. Pour en savoir davantage sur la méthodologie employée, veuillez consulter le document « [Statistiques trimestrielles sur les loyers : rapport technique sur la méthodologie et les hypothèses](#) ».

Dans le cadre du présent communiqué, le montant moyen du loyer demandé est obtenu à partir des annonces publiées sur les grandes plateformes d'annonces de location en ligne au Canada. Le loyer demandé moyen offre un nouveau portrait de ce que les éventuels locataires peuvent s'attendre à payer selon le type de logement recherché (type d'unité locative, nombre de pièces et emplacement).

Les estimations pour le deuxième trimestre de 2025 doivent être utilisées avec prudence pour l'ensemble des régions métropolitaines de recensement (RMR), car les données de l'une des plateformes n'étaient pas accessibles. En ce qui concerne les appartements, les loyers demandés moyens ont été estimés à partir d'un modèle de régression, en utilisant les annonces d'autres plateformes, lorsque cela était possible, ainsi que des techniques d'interpolation. Pour ce qui est des chambres, les loyers demandés moyens ont été estimés à l'aide de l'interpolation linéaire seulement.

Certaines estimations de la RMR de Calgary pour les deuxième et troisième trimestres ne sont pas disponibles. Les données qui ont été publiées pour cette RMR doivent être utilisées avec prudence, car elles ont été modélisées à l'aide d'un échantillon d'annonces réduit.

Les estimations comprennent les logements construits (principalement) à des fins locatives et les unités disponibles sur le marché locatif secondaire. Les logements collectifs, les maisons de villégiature, les maisons mobiles et les logements subventionnés ne font pas partie de ces estimations.

Bien que les estimations des loyers demandés moyens soient ajustées pour représenter les différents types d'unités locatives, elles ne tiennent pas compte des variations de la qualité. Par conséquent, les variations des niveaux de loyers demandés moyens peuvent être influencées par des variations des attributs de qualité des unités locatives, telles que l'inclusion de services publics, de finitions haut de gamme ou de place de stationnement.

Les données sont expérimentales et peuvent faire l'objet de révisions.

Toutes les données sont exprimées en dollars courants et s'appuient sur la Classification géographique type de 2021.

Définitions

Une **région métropolitaine**, aussi appelée **région métropolitaine de recensement**, est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'un centre de population (aussi appelé le noyau). Une RMR doit compter une population totale d'au moins 100 000 habitants et, de ce nombre, 50 000 habitants ou plus doivent vivre dans le noyau. Pour être incluses dans une RMR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec le noyau, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du Programme du recensement précédent sur le lieu de travail.

Le **loyer demandé** désigne le montant mensuel demandé dans l'annonce publiée sur l'unité locative, sans égard à ce qui est inclus dans le montant du loyer.

L'**unité locative** désigne un logement privé ou un ensemble de pièces d'habitation dans un logement privé qui est loué ou offert en location.

Tableaux disponibles : tableau [46-10-0092-01](#).

Définitions, source de données et méthodes : numéro d'enquête [5427](#).

Le document « [Statistiques trimestrielles sur les loyers : rapport technique sur la méthodologie et les hypothèses](#) » est maintenant accessible.

Pour obtenir plus de renseignements ou pour en savoir davantage sur les concepts, les méthodes et la qualité des données, communiquez avec nous au 514-283-8300 ou composez sans frais le 1-800-263-1136 (infostats@statcan.gc.ca), ou communiquez avec les Relations avec les médias (statcan.mediahotline-ligneinfomedias.statcan@statcan.gc.ca).