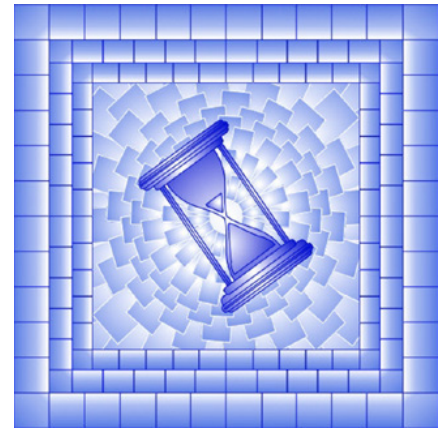


N° 62F0014M au catalogue
ISSN 2818-6389
ISBN 978-0-660-99503-8

Série analytique des prix

Guide technique du rapport sur le marché des logements neufs : mise à jour 2025



Date de diffusion : le 17 juin 2026



Statistique
Canada

Statistics
Canada

Canada

Comment obtenir d'autres renseignements

Pour toute demande de renseignements au sujet de ce produit ou sur l'ensemble des données et des services de Statistique Canada, visiter notre site Web à www.statcan.gc.ca.

Vous pouvez également communiquer avec nous par :

Courriel à infostats@statcan.gc.ca

Téléphone entre 8 h 30 et 16 h 30 du lundi au vendredi aux numéros suivants :

- | | |
|---|----------------|
| • Service de renseignements statistiques | 1-800-263-1136 |
| • Service national d'appareils de télécommunications pour les malentendants | 1-800-363-7629 |
| • Télécopieur | 1-514-283-9350 |

Normes de service à la clientèle

Statistique Canada s'engage à fournir à ses clients des services rapides, fiables et courtois. À cet égard, notre organisme s'est doté de normes de service à la clientèle que les employés observent. Pour obtenir une copie de ces normes de service, veuillez communiquer avec Statistique Canada au numéro sans frais 1-800-263-1136. Les normes de service sont aussi publiées sur le site www.statcan.gc.ca sous « Contactez-nous » > « [Normes de service à la clientèle](#) ».

Note de reconnaissance

Le succès du système statistique du Canada repose sur un partenariat bien établi entre Statistique Canada et la population du Canada, les entreprises, les administrations et les autres organismes. Sans cette collaboration et cette bonne volonté, il serait impossible de produire des statistiques exactes et actuelles.

Publication autorisée par la ministre responsable de Statistique Canada

© Sa Majesté le Roi du chef du Canada, représenté par la ministre de l'Industrie, 2026

L'utilisation de la présente publication est assujettie aux modalités de l'[entente de licence ouverte](#) de Statistique Canada.

Une [version HTML](#) est aussi disponible.

This publication is also available in English.

Table des matières

1 Introduction	4
1.1 Sélection de la base de sondage	4
1.2 Prix et caractéristiques des logements	5
1.3 Sources des données	5
1.3.1 Questionnaire électronique	5
1.3.2 Autres enquêtes de Statistique Canada	5
1.3.3 Sources de données administratives et autres	6
1.3.4 Taux de collecte	6
2 Prix moyens	6
2.1 Nettoyage des données	6
2.2 Prix moyen des logements	6
2.3 Prix moyen par pied carré	6
3 Limites	7

1 Introduction

Le Rapport sur le marché des logements neufs (RMLN) fournit une analyse du marché des logements neufs dans plusieurs régions métropolitaines de recensement (RMR) au Canada¹. Le RMLN complète les produits existants de Statistique Canada en fournissant un aperçu trimestriel des renseignements contextuels des marchés immobiliers de logements résidentiels neufs. Toutefois, ce rapport ne mesure ni ne contient un indice de prix. Les données sont recueillies chaque trimestre auprès des constructeurs et des promoteurs à l'aide d'un questionnaire électronique, des sites Web des constructeurs et des centres de vente, des courtiers immobiliers et d'autres sources de données. Les données recueillies comprennent les renseignements sur les prix et diverses caractéristiques du logement énumérées à la section 1.2.

Ce rapport couvre les [types de logements](#) suivants :

- maisons individuelles non attenantes;
- maisons jumelées;
- maisons en rangée (maisons en rangée, propriété franche ou en copropriété, y compris de l'arrière à l'arrière);
- appartements en copropriété² (ensemble de pièces de logement détenu en propriété individuelle, tandis que le terrain et les éléments communs sont détenus en propriété conjointe avec d'autres, y compris les appartements en copropriété à hauteur restreinte et les tours d'habitation, les maisons en rangée superposées, les duplex, les triplex);

Il convient de noter que les maisons modulaires sont traitées séparément dans le RMLN, car elles ne comprennent pas le prix des terrains et devraient donc être analysées différemment.

Les maisons mobiles ne sont pas incluses (logement individuel conçu et construit pour être transporté sur son propre châssis et que l'on peut déplacer sans grand délai).

Pour les maisons individuelles non attenantes, il est courant dans les nouveaux projets domiciliaires qu'un constructeur offre plusieurs options de modèle à des prix variables. Pour le RMLN, les prix annoncés fournis sont pour les lots pour lesquels le modèle en cours de construction est connu. Les prix recueillis pour les lots invendus dont le modèle n'est pas encore connu sont exclus.

Le RMLN est conçu pour être utilisé par les économistes, les constructeurs, les promoteurs, les décideurs et la population canadienne afin d'évaluer le marché des logements neufs.

1.1 Sélection de la base de sondage

La base de sondage du RMLN a été créée dans le but d'inclure tous les constructeurs et les promoteurs qui vendent des logements résidentiels neufs, y compris les constructeurs de maisons sur mesure. Cela comprend les entreprises actives à un moment de l'année, mais qui peuvent ne pas être actives sur le marché tout au long de l'année. Il est important de noter que la base de sondage n'est pas considérée comme un recensement des constructeurs. Des spécialistes de domaine de Statistique Canada ont recueilli cette liste de constructeurs et de promoteurs à l'aide de renseignements sur le marché (recherche en ligne ainsi que des articles de presse et des bulletins), de discussions avec des associations locales de constructeurs d'habitations, de l'Enquête sur les permis de bâtir de Statistique Canada, du Relevé des logements écoulés de la SCHL et des revenus des entreprises.

Comme certaines entreprises exercent dans le cadre de diverses filiales, les entreprises mères et filiales figureraient parfois parmi les diverses sources. Afin d'éviter la collecte de renseignements en double auprès de l'entreprise mère et ses filiales, on a communiqué avec chaque entreprise pour supprimer les éventuels doublons. Toutefois, la confirmation n'était pas possible dans tous les cas; par conséquent, la base de sondage peut contenir des entreprises en relation mère/filiale. Lorsqu'il est possible de relever ces entreprises à l'aide des données recueillies, elles sont ensuite retirées de la base de sondage en conséquence.

1. Les RMR concernées peuvent changer au fil du temps, à mesure que la collecte de données évolue. Pour obtenir la liste exacte des RMR concernées, veuillez consulter le RMLN publié.
 2. Comprend les logements inclus dans les « appartements ou plain-pied dans un duplex », les « appartements dans un immeuble de cinq étages ou plus » et les « appartements dans un immeuble de moins de cinq étages » selon le dictionnaire du Recensement de la population.

Il n'a pas été possible de confirmer dans tous les cas si un constructeur ou un promoteur (ci-après appelé une unité déclarante) était dans le champ d'application. Pour cette raison, deux bases de sondage ont été créées, afin d'obtenir un tableau exact des constructeurs et des promoteurs actifs sur le marché du logement.

La première base de sondage du Rapport sur le marché des logements neufs, appelée base de sondage confirmée, est plus petite et comprend toutes les unités déclarantes dont on a confirmé qu'elles étaient dans le champ d'application. La deuxième base de sondage, la base de sondage partiellement confirmée, est plus grande et comprend toutes les unités déclarantes de la base confirmée ainsi que les unités déclarantes qui ont été confirmées être actives sur le marché par le passé, mais qui ne l'ont pas été confirmé au cours de l'année.

Au fil du temps, les constructeurs entrent sur le marché du logement neuf et en sortent. Pour mesurer des prix et des caractéristiques de logements exacts, les bases de sondage sont continuellement surveillées et mises à jour par des spécialistes de domaine de Statistique Canada à l'aide des sources décrites ci-dessus.

Les constructeurs et les promoteurs qui ne vendent que des immeubles locatifs, des logements subventionnés, des propriétés commerciales ou des terrains sont considérés comme hors du champ du RMLN.

1.2 Prix et caractéristiques des logements

Aux fins du RMLN, les prix sont définis comme le prix annoncé d'un logement résidentiel qui était sur le marché au cours d'un trimestre donné, toutes taxes incluses. Dans les cas où un constructeur a fourni à la fois les prix de transaction et les prix annoncés, seuls les prix annoncés ont été utilisés. Si seul le prix de transaction était fourni, il était utilisé comme substitut du prix annoncé. Les renseignements sur les prix figurant dans le RMLN sont donc le prix demandé disponible aux consommateurs pour les logements neufs du trimestre de référence.

L'exception à cette règle concerne les maisons construites selon des méthodes de construction modulaires (construites en usine et expédiées sur le lot des acheteurs aux fins d'assemblage). Compte tenu de la nature largement personnalisée du marché des maisons modulaires et du fait que le coût du transport des modules est une composante importante du coût du logement, seuls les prix de transaction sont recueillis. Ces logements sont considérés comme distincts des logements construits à l'aide de moyens conventionnels et sont abordés séparément dans le RMLN.

En plus des renseignements sur les prix, les caractéristiques suivantes des logements sont également recueillies lorsqu'elles sont disponibles :

- type de logement;
- superficie finie;
- nombre de chambres;
- nombre de salles de bains;
- taille du lot;
- date de début de la construction;
- date de clôture;
- étape de la construction (avant la vente, en construction, terminée).

1.3 Sources des données

1.3.1 Questionnaire électronique

Un questionnaire électronique est utilisé pour recueillir les renseignements sur les prix et les caractéristiques des logements auprès des constructeurs et des promoteurs dans la base de sondage partiellement confirmée dont il est question à la section 1.1. Il est demandé aux répondants de fournir les prix et les renseignements sur les logements de tous les logements résidentiels neufs inscrits sur le marché au cours d'un trimestre donné.

1.3.2 Autres enquêtes de Statistique Canada

Les données recueillies dans le cadre de l'[Indice des prix des logements neufs](#) et de l'[Indice des prix des appartements en copropriété neufs](#) de Statistique Canada sont également utilisées dans la production du RMLN.

1.3.3 Sources de données administratives et autres

Les prix recueillis par cette méthode sont des prix annoncés recueillis auprès de courtiers immobiliers et des prix annoncés affichés en ligne, comme sur les sites Web des constructeurs et des centres de vente. Les caractéristiques des logements énumérées à la section 1.2 sont également recueillies lorsqu'elles sont disponibles.

Des données sont également recueillies auprès d'une source tierce qui, pour chaque projet domiciliaire de son ensemble de données pour un trimestre donné et pour chaque type de logement au sein du projet domiciliaire, fournit le nombre total de logements disponibles et vendus, ainsi que le prix annoncé moyen des logements disponibles.

Les logements précédemment détenus (revendus) sont hors du champ de l'enquête et ne font donc pas l'objet de l'enquête.

1.3.4 Taux de collecte

Le taux de collecte est défini comme le pourcentage d'unités dans les bases de sondage pour lesquelles des données ont été recueillies au cours d'une période donnée. Chaque unité déclarante a une pondération égale dans le taux de collecte; les poids ne sont pas attribués en fonction du niveau d'activité sur le marché. Par exemple, un constructeur à grande échelle qui construit des subdivisions résidentielles est compté de la même façon qu'un constructeur de maisons sur mesure qui ne peut construire qu'une ou deux maisons par année. Un taux de collecte est calculé pour chaque région géographique. Les taux de collecte pour une année donnée figurent dans le Rapport sur le marché des logements neufs de l'année en question.

2 Prix moyens

2.1 Nettoyage des données

Avant tout calcul abordé dans les sections suivantes, tous les points de données erronés ou hors champ (comme le prix de lot) sont supprimés. Ensuite, les prix collectés ayant une valeur parmi les 2 % supérieurs et inférieurs par région géographique, type de logement, trimestre et en fonction du prix sont supprimés. Cette réduction élimine l'effet de valeurs aberrantes importantes sur les résultats.

2.2 Prix moyen des logements

Les prix moyens calculés des logements sont une moyenne arithmétique des prix recueillis par trimestre, par type de logement et par région géographique auprès des diverses sources énumérées à la section 1.3, après le nettoyage des données décrit ci-dessus. Les prix sont également pondérés, sauf lorsque seuls le nombre total d'unités inscrites et le prix annoncé moyen d'un projet domiciliaire, pour un type de logement particulier, sont disponibles. Dans ces cas, le nombre de logements inscrits au sein du projet domiciliaire est utilisé pour pondérer le prix moyen du projet domiciliaire.

La moyenne arithmétique utilise les prix annoncés recueillis, ou les prix de transaction si le prix annoncé n'est pas disponible, toutes taxes applicables incluses.

2.3 Prix moyen par pied carré

Les prix recueillis et les surfaces habitables intérieures (le cas échéant) sont utilisés pour calculer un prix au pied carré pour chaque logement. Un prix moyen par pied carré est calculé pour chaque région métropolitaine de recensement ou province à l'aide d'une moyenne arithmétique non pondérée des valeurs de prix par pied carré.

Le prix moyen par pied carré n'est calculé que pour les logements d'immeubles d'appartements en copropriété, car le prix total de tous les autres types de logements peut varier grandement selon la superficie du terrain incluse dans le logement.

3 Limites

Les limites de chaque Rapport sur le marché des logements neufs sont dérivées du nombre de relevés de prix recueillis et de l'exhaustivité des données recueillies. Si des données sont insuffisantes pour une région géographique et pour un type de logement particulier au sein de la région, ce prix moyen n'est pas déclaré. Pour ce RMLN, des données insuffisantes sont définies comme ayant moins de quinze prix collectés par trimestre par type de logement ou ayant recueilli des données de moins de trois constructeurs ou promoteurs différents pour des raisons de confidentialité. Les mêmes limites s'appliquent aux caractéristiques du logement (surface habitable intérieure, nombre de chambres et autres). Dans les cas où ces caractéristiques ne sont pas fournies avec le prix du logement, si les données sont insuffisantes, ces caractéristiques ne sont pas abordées dans les rapports. Par conséquent, des statistiques peuvent être publiées au cours de certaines périodes, mais pas toutes; ce qui peut entraîner des lacunes statistiques.

De plus, les variations des prix moyens d'une période à l'autre peuvent varier, car elles ne tiennent pas compte de la taille ou de la qualité des logements disponibles chaque trimestre. De plus, la composition entre les prix transactionnels et les prix annoncés peut varier d'une période à l'autre.

Par conséquent, en raison de ces limites, il est recommandé de faire preuve de prudence lors de la comparaison des prix moyens d'une période à une autre ou des prix moyens par rapport aux indices de prix correspondants.