



POUVOIR D'ACHAT

Bilan et perspectives 2025 | 2026

CARTE DE LA RMR DE QUÉBEC



LA PUBLICATION : BILAN ET PERSPECTIVES

Chaque année, l'équipe des études économiques et de la veille stratégique de Québec International fait la lumière sur divers indicateurs économiques importants dans le cadre de sa publication nommée « Bilan et perspectives ». En plus d'analyser les données de l'an précédent, les économistes considèrent le contexte en cours et les scénarios de projection à moyen et long terme pour se forger une opinion sur les changements à prévoir. Québec International est ainsi heureuse de vous dévoiler la section *Pouvoir d'achat* de ce document, se penchant sur l'évolution des salaires, du coût de la vie et de la santé financière de la population.

NOTE AUX LECTEURS

Cette étude a été produite par le département d'Études économiques et veille stratégique de Québec International. Les professionnels de cette équipe ont pour mandat d'assurer la disponibilité d'une information économique de qualité. Ils sont appelés à suivre l'évolution de la conjoncture économique et de l'environnement d'affaires à l'échelle régionale, nationale et internationale et à réaliser différentes recherches et analyses permettant d'identifier des opportunités, d'orienter les stratégies de développement et de définir les actions à mettre en place pour soutenir la croissance de notre économie régionale. Pour en savoir plus sur les services offerts par Québec International, nous vous invitons à visiter notre site Internet au www.quebecinternational.ca.

FAITS SAILLANTS SUR LE POUVOIR D'ACHAT DANS LA RMR DE QUÉBEC EN 2025

Progression du pouvoir d'achat partiellement capturée par la hausse du coût du logement



+2,1 %

Croissance du revenu disponible réel par habitant, la plus prononcée des huit principales RMR canadiennes



+1,8 %

Croissance du salaire horaire moyen



+20,5 %

Croissance du prix des propriétés résidentielles, la plus forte croissance des grandes RMR canadiennes

+66,4 %
Entre 2015
et 2025



+10,1 %

Croissance du prix des loyers, la seconde plus forte croissance des grandes RMR canadiennes

L'inflation: une métrique qui oublie rapidement le poids cumulatif de la hausse du niveau des prix pesant sur les ménages et les entreprises



+ 2,6 %

Croissance de l'indice des prix à la consommation (inflation), soit à l'intérieur de la fourchette opérationnelle de la Banque du Canada



+ 22,1 %

Croissance du niveau des prix depuis 2019



3 171

Nombre de dossiers d'insolvabilité déposés en vertu de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité pour le cumulatif des ménages et des entreprises

Un équilibre conditionnel à l'offre et aux infrastructures difficile à atteindre en 2026



+0,77 %

Croissance anticipée du revenu disponible par habitant en 2026, un niveau inférieur à l'inflation projetée



2,25 %

Niveau du taux directeur prévu pour les 12 mois de 2026



3,3 %

Taux d'inoccupation, une métrique au-delà du seuil d'équilibre (3 %) de la SCHL, une première en maintes années



≈1/3

Part des détenteurs canadiens de prêts hypothécaires qui verraient leurs versements augmenter d'ici la fin de l'année 2026



TABLE DES MATIÈRES

Revenus	5
Des revenus modestes, une croissance enviable	5
Recul observé de la croissance salariale à Québec	6
Inflation	6
L'inflation dans la fourchette opérationnelle malgré les tensions commerciales.....	7
Marché de l'habitation	9
Québec : les propriétés les plus abordables, à présent	9
Une reprise consolidée des mises en chantier en 2025, sous conditions	11
Québec se distingue par une pression marquée de l'offre locative.....	12
Finances des ménages et des entreprises	14
Une capacité de redressement encore présente malgré un environnement tendu	14
L'endettement par l'emprunt pèse toujours sur les ménages	15
L'épargne comme signal de tension plutôt qu'un amortisseur	16
Perspectives pour 2026	16
Malgré l'incertitude, l'inflation devrait demeurer dans la fourchette opérationnelle.....	16
Pression sur l'abordabilité, malgré la stabilité relative anticipée des taux fixes	17
Inégalités de pouvoir d'achat : des écarts persistants de l'endettement	18
Conclusion	19
La maîtrise globale de l'inflation ne signifie pas le plein retour du pouvoir d'achat.....	19

REVENUS

Des revenus modestes, une croissance enviable

Selon les données provisoires de 2025, le revenu réel disponible par habitant (RDH) dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec a progressé de 2,1 %, soit la plus forte croissance des huit principales RMR canadiennes. Il s'établit désormais à 34 090 \$, selon les données révisées. En termes nominaux, soit sans neutraliser l'effet de l'inflation, la hausse atteint plutôt 4,1 %, ce qui met en évidence l'érosion partielle du gain de revenu par la dynamique des prix.

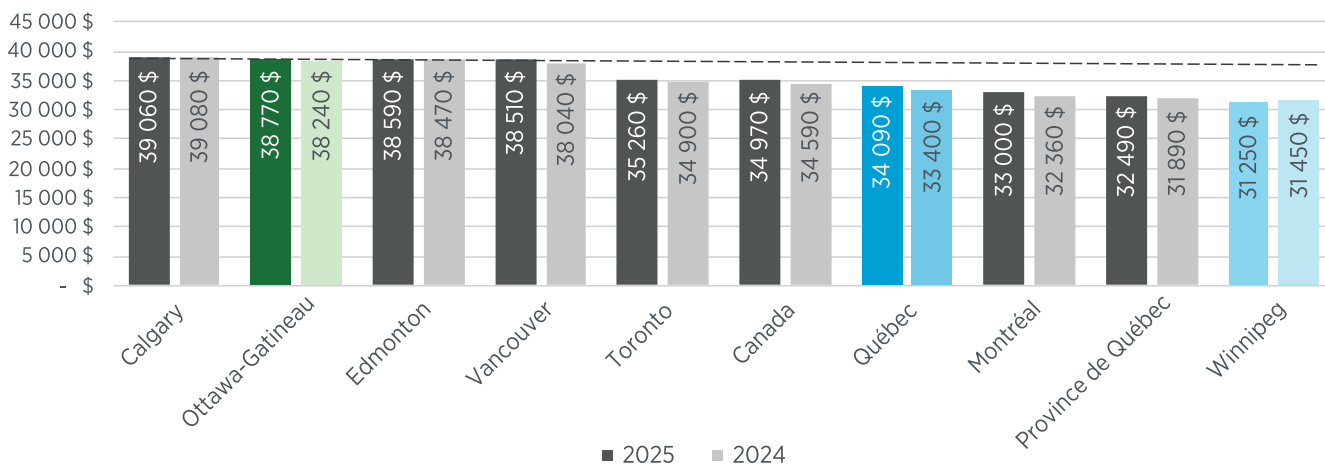
Dans ce contexte, la RMR de Québec affiche un niveau de revenu disponible réel supérieur à la moyenne québécoise (32 490 \$), mais légèrement inférieure à celle canadienne (34 970 \$), principalement tirée à la hausse par Calgary (39 060 \$), Ottawa-Gatineau (38 770 \$) et Edmonton (38 590 \$). Elle se classe ainsi au sixième rang parmi les huit principales RMR canadiennes, devant Montréal (33 000 \$). Or, la croissance notable de la métrique confirme, somme toute, la relative solidité de son pouvoir d'achat.

Ce constat va de pair avec ce qui est avancé dans le budget provincial 2026-2027, mentionnant que le Québec était l'endroit parmi les pays du G7 où les ménages ont le mieux résisté à la hausse du coût de la vie¹. À l'inverse, Calgary (-0,1 %) et Winnipeg (-0,6 %) affichent une décroissance du revenu réel disponible par habitant, suggérant une pression inflationniste ou fiscale plus marquée relativement à la croissance des revenus.

ENCADRÉ 1 - Impact de la conjoncture économique sur la fiabilité des indicateurs

Bien que le RDH soit généralement un indicateur fiable du niveau de vie à long terme, comme le PIB par habitant, il s'avère moins efficace dans le présent contexte. En effet, des facteurs transitoires, dont des variations démographiques, influencent cette métrique sans que la modification ne provienne de facteurs productifs de l'économie².

Graphique 1 - Revenu disponible par habitant dans les principales RMR canadiennes en 2025



Sources : Oxford Economics et Québec International

1 Gouvernement du Québec (2026). Discours sur le budget

2 Gouvernement du Canada (2024). Mise à jour économique. URL : [Énoncé économique de l'automne de 2024](#)



Recul observé de la croissance salariale à Québec

Après les hausses exceptionnelles observées en période postpandémie, la croissance du salaire horaire moyen s'est modérée en 2025 dans la quasi-totalité des huit principales RMR canadiennes, traduisant un retour progressif vers une dynamique salariale plus normalisée. Bien que les salaires continuent d'augmenter, les écarts régionaux demeurent dans ces grandes RMR et Québec y affiche une performance nettement sous la moyenne. Toronto (+4,0 %) ainsi que Montréal, Ottawa et Vancouver, toutes trois à +3,8 %, affichent les plus fortes croissances, alors qu'Edmonton (+2,8 %) et la RMR de Québec (+1,8 %) enregistrent une hausse plus limitée. À l'échelle nationale, la progression annuelle du salaire horaire moyen est de 1,4 point de pourcentage (p.d.p.) inférieure à celle observée entre 2023 et 2024, ce qui ne confirme toutefois pas l'atténuation des tensions liées à la rareté de main-d'œuvre dans plusieurs secteurs. À cet égard, les pressions salariales devraient croître en 2026.

Dans ce contexte, l'ajustement salarial, qui constituait un levier central de régularisation du marché du travail, cède progressivement le pas à des mécanismes plus structurels. Les variations observées résultent ainsi en grande partie d'effets de composition de la population plutôt que d'une revalorisation généralisée de la rémunération ou d'une hausse durable du coût du travail. Pour la RMR de Québec, cette dynamique se traduit par une capacité plus limitée du revenu du travail à soutenir le pouvoir d'achat, dans un contexte où le revenu disponible par habitant demeure inférieur à la moyenne canadienne.

Tableau 1 - Salaire horaire moyen dans les principales RMR canadiennes en 2025

	2025	2024	% variation
Toronto	37,65 \$	39,15 \$	▲ 4,0 %
Montréal	34,67 \$	36,00 \$	▲ 3,8 %
Ottawa	39,73 \$	41,25 \$	▲ 3,8 %
Vancouver	37,73 \$	39,16 \$	▲ 3,8 %
Calgary	38,55 \$	39,94 \$	▲ 3,6 %
Province de Québec	33,84 \$	35,05 \$	▲ 3,6 %
Winnipeg	31,04 \$	32,11 \$	▲ 3,4 %
Canada	35,20 \$	36,40 \$	▲ 3,4 %
Edmonton	35,36 \$	36,36 \$	▲ 2,8 %
Québec	34,73 \$	35,37 \$	▲ 1,8 %

Sources : Statistique Canada, commande spéciale 2026 et Québec International

INFLATION

ENCADRÉ 2 - L'inflation, une métrique qui oublie vite comparativement au niveau des prix

L'inflation mesure une variation des prix sur une période donnée, généralement un an. Lorsque l'inflation ralentit ou revient à la cible, les prix cessent d'augmenter plus rapidement que ce que prescrit la fourchette opérationnelle de la Banque du Canada, mais ils ne redescendent pas. Ainsi, l'inflation peut s'atténuer alors que le coût de la vie demeure durablement plus élevé. À titre d'exemple, bien que l'inflation soit actuellement globalement maîtrisée, le niveau des prix est de 22,1 % plus élevé qu'en 2019 dans la RMR. Ainsi, la maîtrise de l'inflation est centrale à l'économie, mais ne suffit pas, à elle seule, à maintenir le pouvoir d'achat.



L'inflation dans la fourchette opérationnelle malgré les tensions commerciales

Selon l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), en date du 31 décembre 2025, après avoir atteint un sommet de 6,3 % en 2022, le niveau d'inflation se chiffre à 2,6 %, soit près de la cible de 2 % constituant le point médian de la fourchette de la Banque du Canada, qui s'étale de 1 à 3 %³.

Niveau cible d'inflation

La cible d'inflation est déterminée en fonction de l'évolution sur 12 mois de l'indice des prix à la consommation (IPC) global, un indicateur pertinent du coût de la vie pour la majorité des individus. L'IPC comprend divers biens et services, tels que les aliments, le logement, le transport, les meubles, les vêtements, les loisirs et d'autres articles couramment achetés par les Canadiens.

Après le rétablissement progressif des chaînes d'approvisionnement et le resserrement monétaire ayant permis de freiner les pressions inflationnistes, la Banque du Canada a procédé à neuf baisses de son taux directeur (2,25 %), soutenant graduellement le pouvoir d'achat des ménages et des entreprises. Les effets de ces ajustements demeurent toutefois différés, leur transmission à l'économie réelle s'opérant généralement sur un horizon de 18 à 24 mois. Dans ce contexte, la trajectoire de l'inflation pourrait connaître des fluctuations à court terme, notamment en raison des menaces tarifaires et du choc pétrolier (voir Encadré 3). Ces deux facteurs exercent des pressions opposées sur la politique monétaire sans pour autant remettre en cause le maintien de l'inflation à l'intérieur de la fourchette cible de la Banque du Canada.

Inflation régionale maîtrisée, mais asymétrique entre les secteurs

En 2025, l'inflation dans la RMR de Québec a poursuivi sa modération, bien qu'elle soit demeurée caractérisée par de fortes disparités entre les composantes du panier de consommation. L'IPC atteint 159,3, une hausse de 2,6 % par rapport à 2024, un rythme légèrement supérieur à celui de l'année précédente, mais bien en deçà des points d'inflexion observés au début de la décennie. Cette évolution globale masque toutefois des dynamiques contrastées. Les coûts liés au logement se sont avérés la principale source de pression en 2025, avec une inflation de 5,2 %, et ce, malgré un ralentissement de 1,2 p.d.p. par rapport à 2024, illustrant ainsi la persistance du déséquilibre structurel sur le marché résidentiel. Or, le coût du panier d'épicerie seconde, porté par une hausse de 3,3 % lors de la dernière année, mais de 29,9 % depuis 2019, soit la dernière année complète avant la pandémie. Cette situation rappelle la vulnérabilité persistante du pouvoir d'achat aux prix des produits de première nécessité.

À l'inverse, plusieurs postes contribuent à contenir l'inflation. Les prix de l'énergie reculent de 2,0 %, jouant un rôle désinflationniste, tandis que les coûts du transport (+0,5 %) et des soins de santé (+2,5 %) progressent plus modérément. Or, notons que le choc pétrolier pourrait faire rebondir l'inflation énergétique en 2026 (voir Encadré 3), impactant les entreprises certes, mais également les particuliers qui pourraient modifier leur portefeuille de consommation en conséquence. L'ampleur du redressement du pouvoir d'achat dépendra donc moins de l'orientation de la politique monétaire que de la capacité de l'économie à corriger ses déséquilibres structurels, notamment sur le marché de l'habitation et du travail, où le resserrement de l'offre de main-d'œuvre engendre une pression à la hausse sur les salaires, ce qui se répercute indéniablement sur les prix.

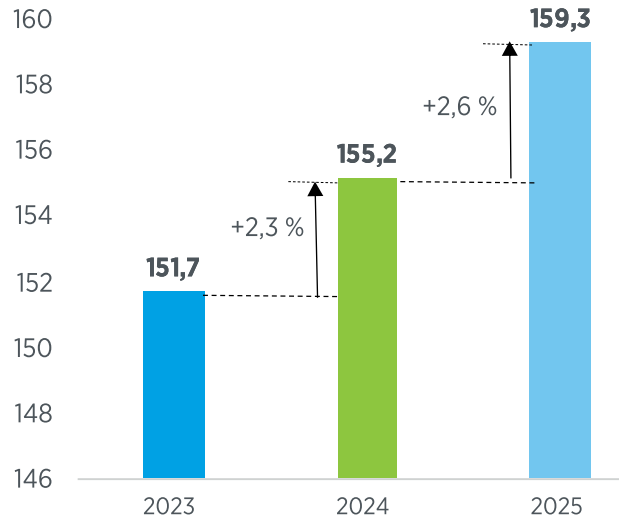
³ Banque du Canada (s.d.). Politique monétaire. Inflation. URL : <https://www.banqueducanada.ca/grandes-fonctions/politique-monetaire/inflation/>

Tableau 2 - Variation des prix de certains produits au Québec

	2025	2024	Variation (p.d.p.)
Transport	0,5 %	1,2 %	-0,7
Soins de santé	2,5 %	3,4 %	-0,9
Énergie	-2,0 %	-0,8 %	-1,2
Aliments	3,1 %	2,0 %	0,1
Aliments achetés en magasin	3,3 %	1,5 %	1,8
Électricité	2,9 %	3,0 %	-0,1
Logement	5,2 %	6,4 %	-1,2
Loisirs, formation et lecture	1,2 %	0,8 %	0,4

Sources : Institut de la statistique du Québec et Québec International

Graphique 2 - Indice des prix à la consommation dans la RMR de Québec (évolution de l'inflation)



Source : ISQ, *Indice des prix à la consommation (IPC), indice d'ensemble, Canada, Québec, RMR de Montréal et RMR de Québec, moyennes annuelles (2002=100)*

ENCADRÉ 3 - Le choc pétrolier et son impact sur notre portefeuille

Au premier trimestre de 2026, en l'espace de quelques semaines à peine, le prix du pétrole a bondi de près de 50 %, le baril américain passant d'environ 65 à 115 \$ USD en date du 8 avril. Cette flambée ne relève pas d'une simple volatilité conjoncturelle, mais bien d'un choc pétrolier, traduisant une perturbation du risque d'approvisionnement mondial. Celui-ci est étroitement associé au détroit d'Ormuz, point de transit d'environ 20 % du pétrole mondial. Bien que des routes alternatives existent, la substitution demeure ardue, restreignant les mécanismes d'ajustement rapide des prix.

Sur le plan macroéconomique, un choc pétrolier agit comme une taxe invisible alors qu'intégré aux coûts de transport, d'énergie et à de nombreux intrants intermédiaires, il comprime les marges des entreprises et alimente les pressions inflationnistes. Contrairement à une hausse cyclique, ce type de choc est potentiellement stagflationniste, ralentissant l'activité tout en faisant monter les prix, ce qui complexifie les arbitrages de la politique monétaire, particulièrement dans un contexte où les menaces tarifaires forcent une réaction opposée. **À ce stade, toutefois, l'inflation anticipée, approximativement à 3 % au Canada, demeure à l'intérieur de la fourchette opérationnelle et ne justifie pas d'intervention immédiate de la Banque du Canada, qui pourrait maintenir son taux directeur à 2,25 % tout au long de 2026.**

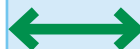
STAGFLATION
Contraction des mots *stagnation* et *inflation*

À l'échelle microéconomique, la hausse des prix de l'énergie accentue des pressions déjà présentes sur les coûts de production et érode le pouvoir d'achat des ménages. Elle peut également inciter les investisseurs à se replier vers des actifs plus sûrs, exerçant une pression sur les conditions de financement.

Dans la région de Québec, l'impact est indirect, mais tout de même tangible. Bien que peu exposée à la production pétrolière, l'économie locale demeure fortement intégrée aux chaînes d'approvisionnement nord-américaines. Une hausse durable du pétrole se traduit ainsi par une pression accrue notamment sur le transport, l'agroalimentaire par le fort impact sur les engrais, affectant ultimement la demande locale par l'érosion du pouvoir d'achat.

Choc pétrolier

Impose la contraction de l'économie pour restreindre les pressions inflationnistes, donc une **hausse du taux directeur**



Menaces tarifaires

Impose l'expansion de l'économie pour maintenir les activités productives malgré l'incertitude donc une **baisse du taux directeur**

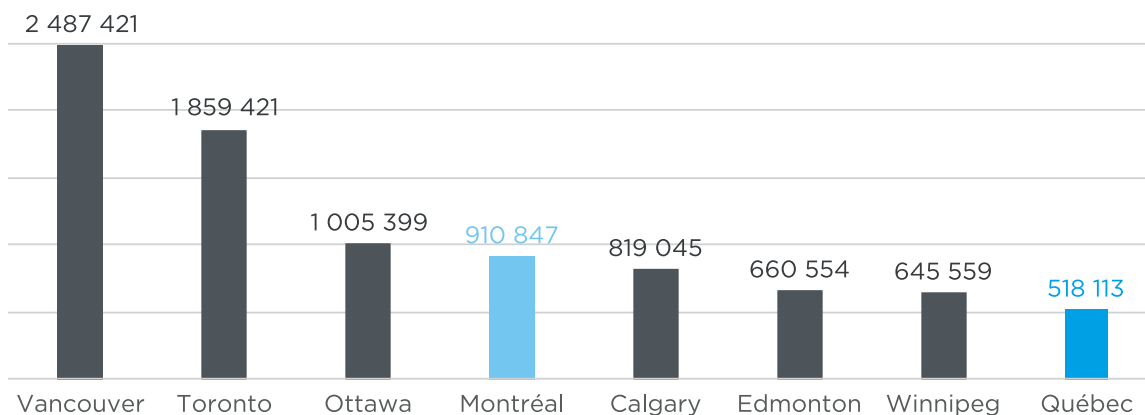
MARCHÉ DE L'HABITATION

Québec : les propriétés les plus abordables, à présent

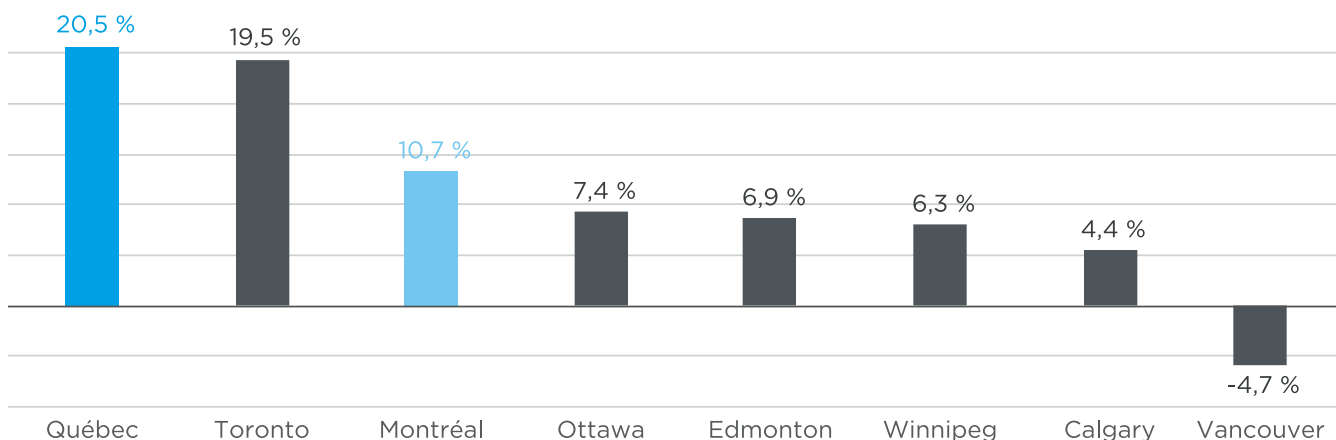
L'abordabilité a fait partie de maintes préoccupations chez les acheteurs en 2025 et devrait continuer de les tourmenter en 2026, en particulier dans la RMR de Québec, où la croissance projetée du coût d'acquisition d'une propriété est la plus haute de l'ensemble des huit principales RMR canadiennes. Pourquoi atteignons-nous ces sommets? D'abord, soulignons l'effet de rattrapage qui s'opère vis-à-vis ces autres grandes régions alors que, malgré les importantes hausses successives du prix des propriétés, Québec demeure toujours l'endroit où elles sont les plus abordables sur la base du prix moyen, derrière Winnipeg (Graphiques 3 et 4). À titre comparatif, la métrique se chiffre à 669 580 \$ au Québec et à 1 008 091 au Canada. Ensuite, la demande excédentaire pour les propriétés exerce une forte pression sur les prix, décalant ainsi leur courbe normale vers la droite.

L'abordabilité relative des propriétés pourrait ne pas s'avérer pérenne dans le temps, alors que cette métrique accuse une chute libre depuis une décennie dans la grande région de Québec. En effet, entre 2015 et 2025, le prix moyen des propriétés a crû de 66,4 % alors que le revenu réel disponible par habitant n'a augmenté que de 11,1 %, ce qui affecte la capacité à accéder à la propriété, en particulier pour les premiers acheteurs. De plus, alors que les préoccupations portaient initialement sur l'accès à la propriété, elles se sont progressivement étendues au maintien de celle-ci, en particulier pour les ménages appelés à renouveler leur prêt hypothécaire à des taux plus élevés qu'au début de la décennie.

Graphique 3 – Prix moyen des maisons individuelles et jumelées vendues dans les huit principales RMR canadiennes en 2025



Graphique 4 – Variation du prix moyen des maisons individuelles et jumelées vendues dans les huit principales RMR canadiennes en 2025



Sources : SCHL, portail de l'information et Québec International

Alors que le prix moyen des maisons dépasse désormais le seuil de 500 000 \$, atteignant 518 113 \$ au 31 décembre 2025, IG Gestion privée de patrimoine estime qu'environ 36 % du revenu brut des ménages est consacré au seul paiement hypothécaire. Cette proportion grimpe toutefois entre 44 % et 45 % une fois les autres frais liés à la propriété ajoutés, généralement plus nombreux et plus coûteux que pour les locataires⁴.

Sommes-nous dans une bulle spéculatrice?

Devant la forte croissance du prix de l'immobilier, il devient justifié de se poser la question : sommes-nous dans une bulle spéculatrice? Une bulle spéculative se définit par une hausse des prix alimentée principalement par des anticipations de revente et des comportements spéculatifs, plutôt que par les fondamentaux économiques, comme les revenus, l'utilité réelle de l'actif ou l'équilibre entre l'offre et la demande. Ainsi, dans un tel contexte, les prix montent parce que les acteurs croient qu'ils continueront de monter, rendant le marché particulièrement vulnérable à un retournement.

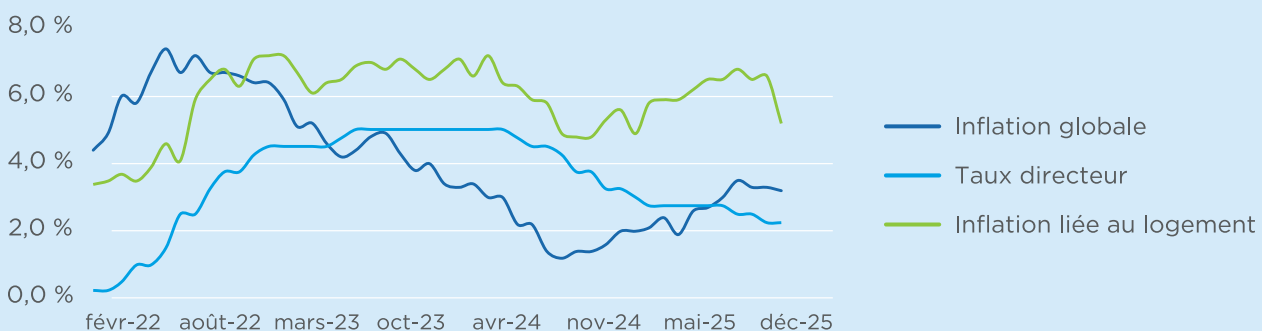
À l'heure actuelle, parler de bulle spéculative pour qualifier le marché de l'habitation dans la RMR de Québec serait excessif. Contrairement aux marchés où les prix sont principalement portés par des anticipations de revente rapide et des comportements spéculatifs, la dynamique observée à Québec repose avant tout sur des facteurs économiques réels, dont une croissance soutenue de la population, un marché extrêmement serré et une offre résidentielle insuffisante marquée par une adéquation sous-optimale entre les besoins réels et les types de propriété. Fait révélateur, malgré une forte remontée des taux d'intérêt, les prix se sont maintenus, ce qui contredit le comportement typique d'un marché propulsé par la spéculation.

Le véritable enjeu pour la région de Québec est donc moins le risque d'un effondrement des prix que celui d'une érosion graduelle de l'accessibilité à la propriété et du pouvoir d'achat. À terme, cette pression sur les coûts résidentiels limite la capacité des ménages à consommer, freine la mobilité résidentielle et pose un défi pour l'attractivité économique de la région. En ce sens, le marché de l'habitation agit de plus en plus comme une contrainte structurelle à la croissance, plutôt que comme un vecteur d'enrichissement. La solution passe moins par une normalisation des prix que par une augmentation soutenue de l'offre résidentielle, sans quoi les gains économiques régionaux continueront d'être de plus en plus absorbés par le coût du logement.

ENCADRÉ 4 - Comment le taux directeur agit-il sur le marché de l'habitation?

La Banque du Canada utilise le taux directeur comme principal levier de maîtrise de l'inflation. Après l'avoir porté à 5,00 % afin de freiner les pressions inflationnistes, elle a procédé à neuf baisses consécutives en 2024-2025, ramenant le taux directeur à 2,25 %. Bien que cette détente monétaire ait contribué à ralentir la croissance des prix des logements, ceux-ci demeurent nettement plus élevés que l'inflation globale en décembre 2025, avec un écart de 2,0 p.d.p. L'incidence du taux directeur sur les prix résidentiels reste effectivement indirecte, son effet s'exerçant plus rapidement sur les coûts d'emprunt hypothécaire. Une diminution de 1,4 p.d.p. de l'inflation liée au logement est néanmoins observée en fin d'année, parallèlement à une hausse du taux d'inoccupation.

Graphique 5 - Évolution du taux directeur et du prix du logement entre 2022 et 2025 dans la RMR de Québec



Sources : Statistique Canada (2024), Banque du Canada (2025) et Québec International

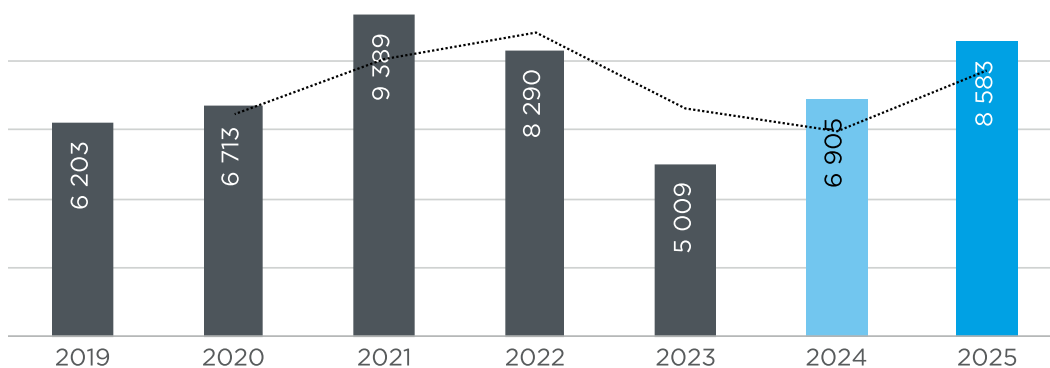
4 Dubé, I. (2025). La Presse. Budget d'habitation | La règle du 30 % est-elle encore bonne?

Une reprise consolidée des mises en chantier en 2025, sous conditions

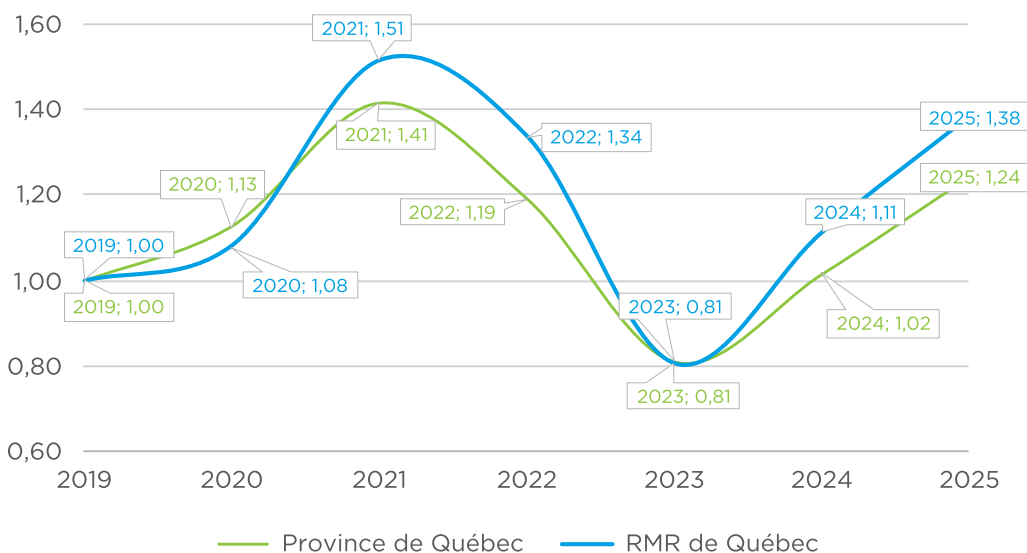
Après la forte contraction enregistrée en 2023 (-39,6 %), les mises en chantier ont rebondi de manière marquée en 2024 (+37,9 %) et en 2025 (+24,3 %) (Graphique 6). L'amplitude de la croissance enregistrée en 2025 aurait pu être d'autant plus importante sans le moratoire à Lévis. Cette reprise traduit la remontée de la demande résidentielle alimentée à la fois par la progression démographique, des programmes gouvernementaux et certains assouplissements des conditions de financement.

Comparativement à la tendance provinciale, la RMR de Québec affiche une reprise plus vigoureuse. L'indice comparatif des mises en chantier y atteint 1,38 en 2025, contre 1,24 pour l'ensemble du Québec, signalant une dynamique locale plus favorable à l'offre résidentielle (Graphique 7). Cette performance reflète à la fois un rattrapage après le creux de 2023, puis une réponse graduelle à la croissance démographique et à la pénurie de logements.

Graphique 6 – Mises en chantier résidentielles dans la RMR de Québec de 2019 à 2025



Graphique 7 – Évolution comparative avec la tendance provinciale de 2019 à 2025



Sources : SCHL, portail de l'information et Québec International

Du point de vue du pouvoir d'achat, cette reprise constitue un signal positif. L'augmentation des mises en chantier contribue à atténuer les pressions structurelles sur les prix et les loyers, mais son effet reste différé dans le temps, compte tenu des délais de construction et d'occupation, en plus du moratoire imposé sur la Rive-Sud, qui freine les perspectives pour 2026. Entre-temps, les ménages continuent de faire face à un marché locatif serré et à des coûts d'habitation élevés qui grugent une part significative et en croissance de leur revenu disponible. Ainsi, bien que la relance de l'activité résidentielle soit essentielle pour rééquilibrer le marché, l'évolution observée entre 2019 et 2025 montre que l'offre n'a pas pleinement compensé les déséquilibres accumulés.

Québec se distingue par une pression marquée de l'offre locative

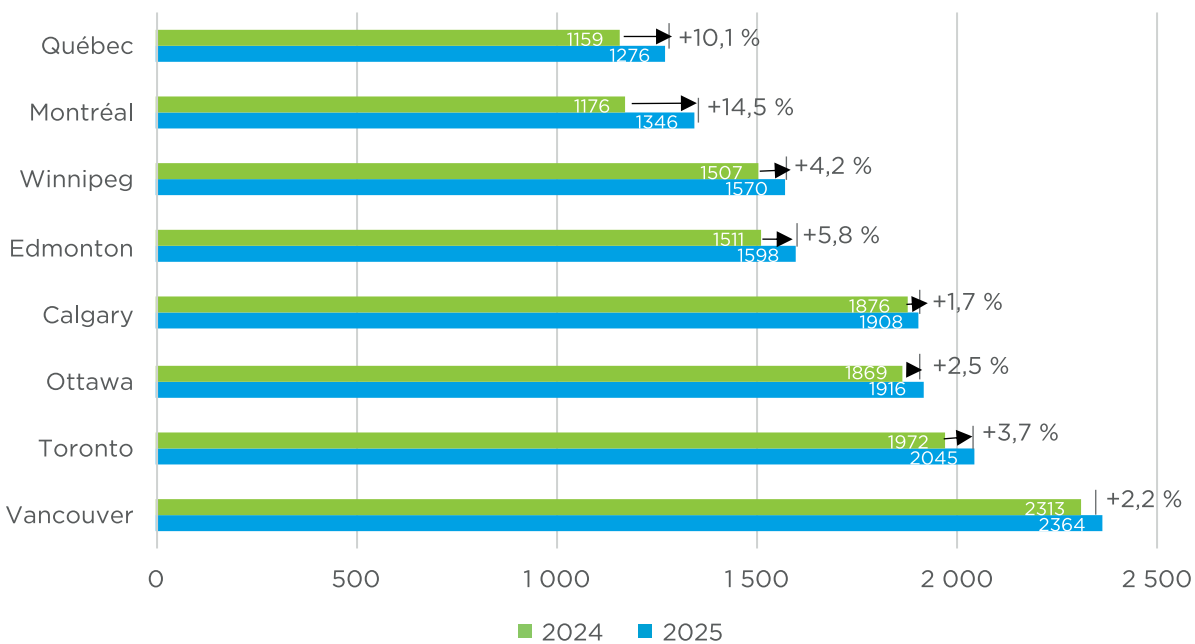
Dans la RMR de Québec, le loyer moyen s'établit à 1 276 \$, soit le plus faible niveau parmi les huit principales RMR canadiennes. Toutefois, la hausse annuelle atteint +10,1 %, ce qui classe Québec parmi les marchés où l'ajustement des prix est le plus rapide et révèle le déséquilibre persistant entre l'offre et la demande. Fait encourageant, selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la hausse des loyers strictement attribuable à un changement de locataire a ralenti.

D'un point de vue théorique, cette situation s'explique par une demande relativement inélastique, le logement étant un bien essentiel confronté à une offre rigide à court terme. En présence d'un taux d'inoccupation faible, la capacité du marché à absorber un choc de demande (croissance démographique, difficultés d'accès à la propriété, etc.) est limitée. L'ajustement s'opère alors principalement par les prix plutôt que par les quantités, ce qui se traduit par des hausses rapides.

À titre comparatif, des marchés comme Toronto ou Vancouver affichent des loyers moyens beaucoup plus élevés (2 045 \$ et 2 364 \$), mais une croissance nettement plus modérée (+3,7 % et +2,2 % respectivement). Cette différence reflète des marchés où l'offre locative est plus diversifiée et plus volumineuse, ce qui contribue à amortir les pressions à court terme. À Québec, l'augmentation rapide du coût constitue plutôt un processus de rattrapage, accentué par une pénurie persistante et une surreprésentation des loyers à haute tarification.

Du point de vue du pouvoir d'achat, cette dynamique apporte son lot de défis. En effet, lorsque les prix d'un bien essentiel augmentent plus rapidement que les revenus des ménages, l'effet de substitution est limité et l'ajustement se fait par une compression des autres postes de consommation. Ainsi, même si le niveau des loyers demeure inférieur à celui des grandes RMR, leur croissance rapide à Québec exerce une pression plus forte sur le revenu disponible, réduisant la part consacrée aux biens et services discrétionnaires, puis agissant comme un frein à la consommation et à la croissance économique régionale.

Graphique 8 – Loyer moyen des appartements de deux chambres dans les huit principales RMR canadiennes en 2025



Sources : SCHL, portail de l'information et Québec International

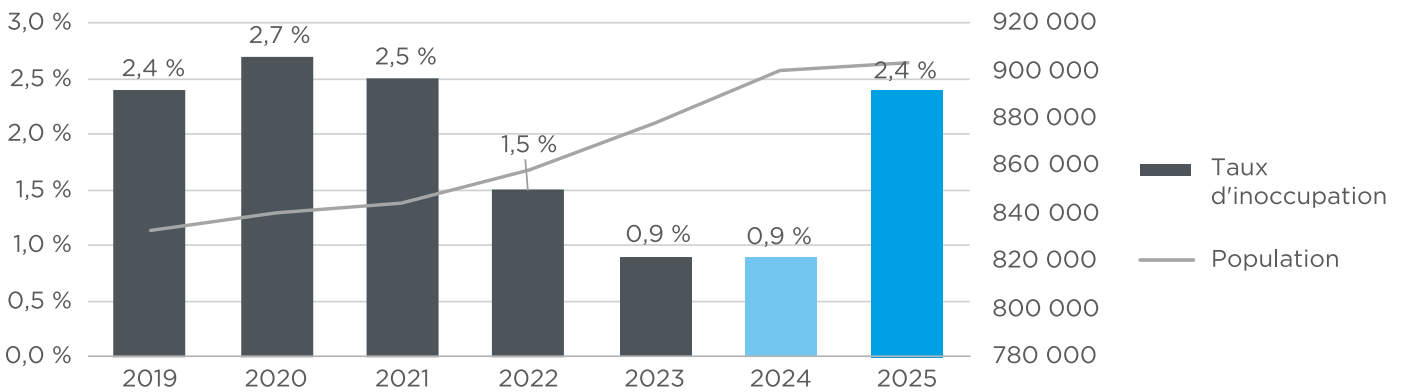
Quand la rareté des logements comprime le revenu disponible

La comparaison du marché locatif de la RMR de Québec avec celui des sept autres grandes RMR canadiennes met en évidence une pression exceptionnellement élevée sur l'offre. Alors que le taux d'inoccupation moyen se situe à 3,1 % au Canada et à 2,7 % pour l'ensemble du Québec, Québec affiche un taux à 2,4 % (Graphique 9), se classant au dernier rang parmi les huit plus grandes RMR canadiennes. À titre indicatif, la SCHL considère le seuil d'équilibre à 3 %.

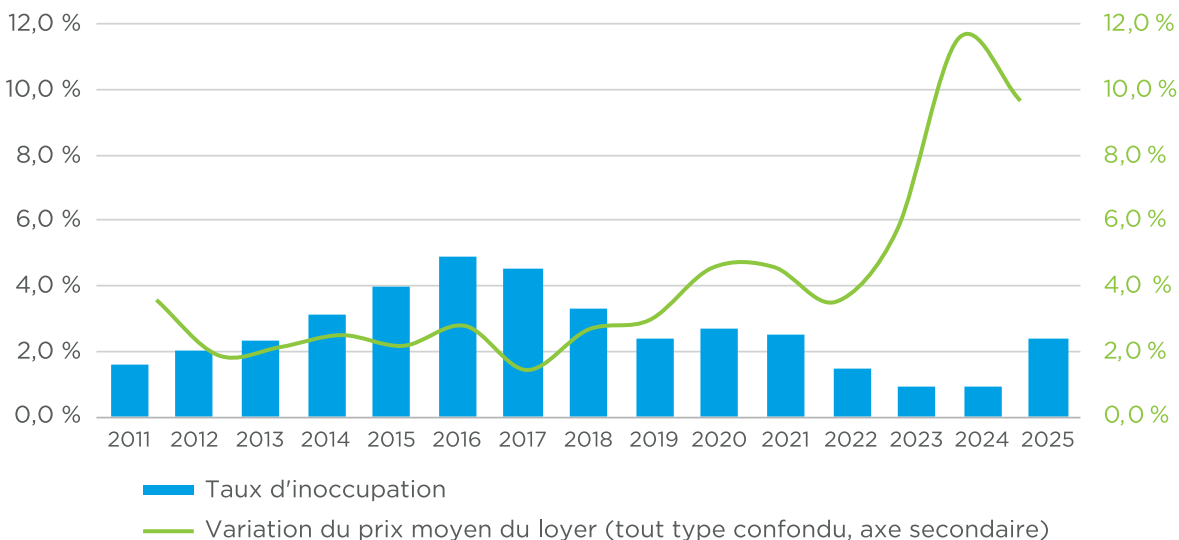
Un taux d'inoccupation sous ce seuil exerce une pression directe à la hausse sur les loyers, réduit la mobilité résidentielle et accentue la concurrence entre ménages, en particulier pour les logements abordables. Or, bien que la RMR de Québec ferme la marche sur cette métrique, en 2025, le taux d'inoccupation a surpassé les attentes de croissance selon la SCHL et devrait continuer à croître en 2026. La baisse rapide du nombre d'immigrants temporaires attribuable aux modifications des politiques migratoires et la croissance rapide du volume de logements locatifs neufs expliquent en partie cette tendance. Or, la croissance du coût des loyers devrait se perpétuer à court terme, mais à un rythme moins élevé qu'auparavant en raison notamment de la disponibilité des logements (Graphique 10)⁵.

En somme, le marché locatif de la RMR de Québec n'est pas seulement serré, mais il est structurellement plus contraignant que celui des autres grandes RMR canadiennes. Cette pression persistante agit comme un frein direct au pouvoir d'achat et, à terme, comme un enjeu pour l'attractivité économique régionale. De nouveau, tant que le taux d'inoccupation demeurera sous le seuil d'équilibre, les gains de revenu risquent d'être en partie neutralisés par le coût du logement.

Graphique 9 – Évolution du taux d'inoccupation dans la RMR de Québec comparativement à la population



Graphique 10 – Évolution du taux d'inoccupation dans la RMR de Québec comparativement au prix moyen des loyers



Sources : SCHL, Portail de l'information, Oxford Economics, Institut de la statistique du Québec et Québec International

5 SCHL (2026). Perspectives du marché de l'habitation de 2026 | SCHL

FINANCES DES MÉNAGES ET DES ENTREPRISES

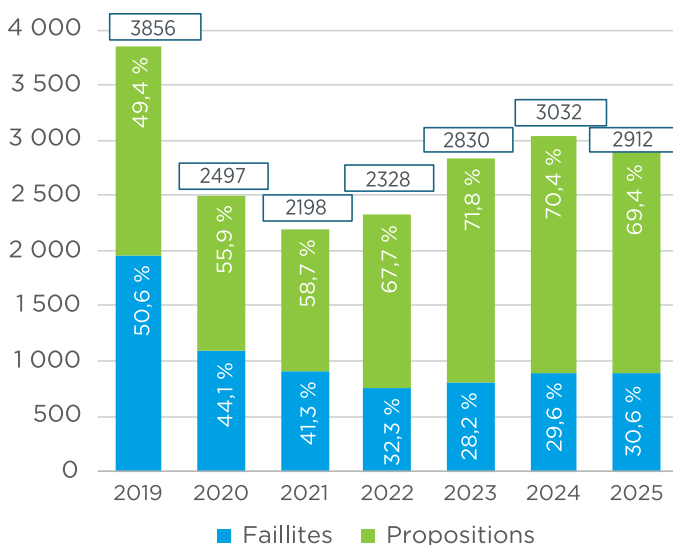
Dossiers d'insolvabilité, proposition de consommateur et faillite : quelle est la différence?

Les dossiers d'insolvabilité regroupent les informations sur les procédures d'insolvabilité, incluant les faillites et les propositions de consommateur. Cette dernière est une offre faite par un débiteur insolvable à ses créanciers pour rembourser une partie ou la totalité de ses dettes, visant à éviter la faillite et permettant au débiteur de conserver ses actifs tout en étalant les paiements. La faillite est une procédure légale par laquelle une personne ou une entreprise insolvable se libère de ses dettes en liquidant ses actifs, sous la supervision d'un syndic de faillite qui administre le processus et distribue les fonds aux créanciers.

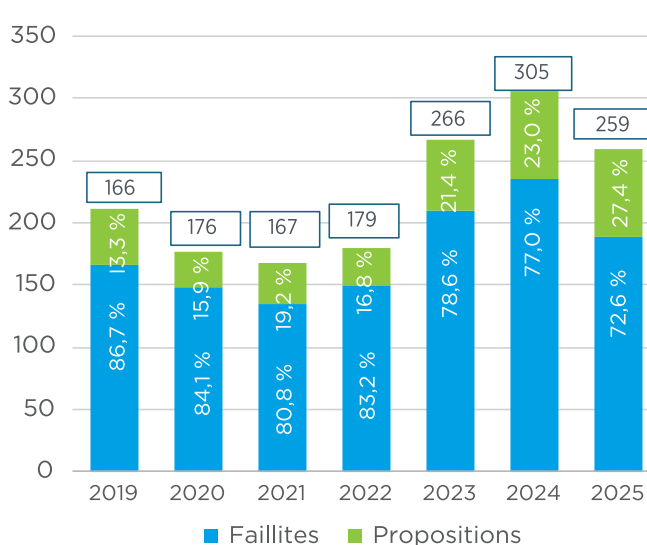
Une capacité de redressement encore présente malgré un environnement tendu

En 2025, les indicateurs d'insolvabilité ont affiché une baisse du nombre de propositions et de faillites. Concernant les consommateurs, les dossiers déposés en vertu de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité (LFI) ont progressivement reculé au fil de l'année, avant de se stabiliser vers la fin de l'exercice. Du côté des entreprises, la structure des insolvabilités est demeurée globalement comparable à celle observée en 2024, bien qu'un glissement marginal des faillites vers les propositions suggère un léger regain de la capacité de redressement de certaines organisations.

Graphique 11 – Répartition des dossiers d'insolvabilité des ménages dans la RMR de Québec



Graphique 12 – Répartition des dossiers d'insolvabilité des entreprises dans la RMR de Québec



Sources : Bureau du surintendant des faillites du Canada et Québec International

Tableau 3 - Répartition des dossiers d'insolvabilité des entreprises et des consommateurs respectivement dans la RMR de Québec

Année	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Entreprises	166	176	167	179	266	305	259
Consommateurs	3 856	2 497	2 198	2 328	2 830	3 032	2 912

Sources : Bureau du surintendant des faillites du Canada et Québec International

Les données disponibles montrent une remontée progressive des dossiers d'insolvabilité dans la RMR de Québec depuis 2022, tant chez les entreprises que chez les consommateurs, après le creux observé durant la période pandémique. Cette hausse s'avère notamment attribuable à l'effet cumulatif du resserrement monétaire, du coût de la vie élevé en raison de la croissance du niveau des prix et des pressions sur le bassin de main-d'œuvre ralentissant certaines activités productives. Cette hausse s'accompagne toutefois d'une structure relativement stable, où les propositions demeurent majoritaires, suggérant une capacité de redressement encore présente.

Concernant les entreprises, en 2025, dans un contexte de détente monétaire, de stabilisation de l'inflation et d'amélioration anticipée du revenu réel, une croissance plus soutenue de la consommation et de l'activité devrait contribuer à atténuer les pressions sur la solvabilité. L'évolution de 2025 pourrait ainsi marquer un point d'inflexion vers une normalisation des situations financières, bien que les tensions macroéconomiques viennent peser sur les coûts d'exploitation des entreprises et les dépenses contraintes des ménages.

L'endettement par l'emprunt pèse toujours sur les ménages

Les indicateurs de stabilité financière de la Banque du Canada confirment que l'endettement des ménages canadiens demeure élevé, malgré une certaine amélioration observée récemment dans le ratio de la dette (14,57, soit une baisse de -0,1 point sur un an, selon les données désaisonnalisées au taux annuel)⁶. Il est à noter que les données homologues pour les RMR ne sont pas disponibles. Néanmoins, le marché régional est influencé par des dénominateurs communs avec le marché canadien.

Cette évolution favorable tient en partie à la résilience du marché du travail et à la croissance des revenus nominaux, mais elle masque d'importantes vulnérabilités, en particulier chez les ménages les plus endettés et ceux disposant d'une faible marge de manœuvre financière. Ces groupes demeurent exposés aux chocs de revenu et aux variations des coûts d'emprunt, même dans un contexte de détente monétaire progressive.

Par le ratio du service de la dette des ménages, soit la part du revenu disponible brut consacrée au paiement des intérêts et du capital sur l'ensemble des dettes (hypothécaires et non hypothécaires), la Banque du Canada souligne que les charges liées au service de la dette se sont normalisées (22,39) après avoir été exceptionnellement faibles durant la pandémie (10,97 au troisième trimestre de 2020), réduisant la capacité de certains ménages à absorber la hausse du coût de la vie. Cette contrainte est particulièrement marquée pour les ménages ayant récemment renouvelé leur prêt hypothécaire ou recourant davantage au crédit non garanti, dont les taux d'intérêt demeurent élevés (taux d'intérêt fixe et variable cinq ans pour un prêt hypothécaire à rapport prêt-valeur élevé : 3,99 % et 3,70 % respectivement).

Le recours accru aux cartes de crédit constitue un signal particulièrement préoccupant. Selon la Banque du Canada, près de 50 % des titulaires de cartes reportent un solde d'un mois à l'autre, un comportement étroitement associé à un risque accru de vulnérabilité financière et de défaut de paiement futur. Cette situation est d'autant plus préoccupante lorsque les ménages ne détiennent pas d'actif immobilier pouvant servir de coussin financier.

Dans une perspective de pouvoir d'achat, ces constats indiquent que l'amélioration des conditions macroéconomiques ne se traduit pas uniformément en allègement financier pour les ménages. Tant que les niveaux d'endettement demeureront élevés et que le recours au crédit non garanti restera important, les gains de revenu réel risquent d'être partiellement neutralisés par le service de la dette, additionné au logement comme susmentionné, **accentuant ainsi les écarts de vulnérabilité financière au sein de la population**⁷.



Dans ce contexte, l'endettement agit comme un frein au pouvoir d'achat réel, limitant la capacité des ménages à ajuster leur consommation malgré une inflation désormais mieux maîtrisée que durant la période pandémique.



Cette dynamique suggère que, pour une part croissante de ménages, le crédit à court terme sert à maintenir le niveau de consommation.

⁶ Statistique Canada, Tableau 11-10-0065-01

⁷ Banque du Canada (2025). [Indicateurs de stabilité financière - Banque du Canada](#)

L'épargne comme signal de tension plutôt qu'un amortisseur

Dans le présent contexte, l'épargne des ménages apparaît comme la principale variable d'ajustement face aux pressions multiples sur le pouvoir d'achat. Cette évolution est cohérente avec l'hypothèse du revenu permanent selon lequel les ménages arbitrent leur consommation et leur épargne en fonction de chocs perçus comme temporaires ou persistants.

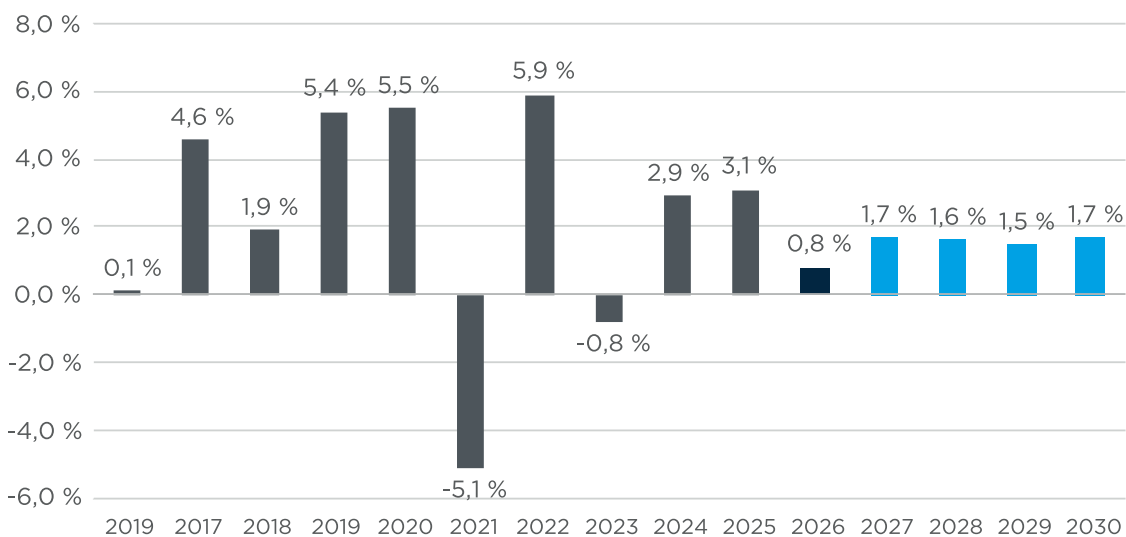
Or, la trajectoire récente du pouvoir d'achat n'est pas marquée par un choc transitoire unique, mais par une succession de contraintes persistantes dont la hausse cumulative du niveau des prix, l'inflation asymétrique concentrée sur les biens essentiels, la normalisation du service de la dette et l'ajustement lent des revenus réels. Dans ce contexte, certains ménages ne peuvent pas pleinement lisser leur consommation par l'épargne accumulée pendant la pandémie, celle-ci ayant été en grande partie mobilisée au cours des dernières années. Dans la trajectoire actuelle du pouvoir d'achat, l'épargne ne joue donc plus aussi fermement son rôle d'amortisseur.

PERSPECTIVES POUR 2026

Malgré l'incertitude, l'inflation devrait demeurer dans la fourchette opérationnelle

Selon Oxford Economics, dans la RMR de Québec, le revenu disponible des ménages devrait se stabiliser en 2026, mais sa croissance (environ + 8 %) demeurera inférieure à l'inflation, ce qui devrait réduire le pouvoir d'achat. La Banque de développement du Canada (BDC) prévoit, par ailleurs, qu'au pays, la part des dépenses discrétionnaires continuera de se contracter sous l'effet de la hausse des prix alimentaires et du logement⁸. L'inflation, pour sa part, devrait rester dans la fourchette opérationnelle de la Banque du Canada, ce qui a justifié la baisse du taux directeur à 2,25 % le 29 octobre 2025 et son maintien depuis. Toutefois, ces prévisions pourraient être fragilisées par l'incertitude entourant les menaces tarifaires et le choc pétrolier. À l'heure actuelle, l'inflation ne devant pas dépasser la borne supérieure de la fourchette opérationnelle de la Banque du Canada (3 %) selon les anticipations, une intervention visant à modifier le taux directeur ne serait pas avisée. Or, le comportement des marchés financiers pourrait en décider autrement alors que ces derniers anticipent une hausse du taux, ce qui peut engendrer un changement de dynamique par l'autoréalisation des anticipations. De plus, la situation pourrait évoluer différemment dans la région de Québec comme la demande de travail tente de s'ajuster au resserrement de l'offre de main-d'œuvre par la hausse des salaires, soit une croissance risquant d'être partiellement absorbée par la hausse des prix.

Graphique 13 - Évolution de la croissance du revenu disponible par habitant de 2016 à 2030



Sources : Oxford Economics (2025) et Québec International

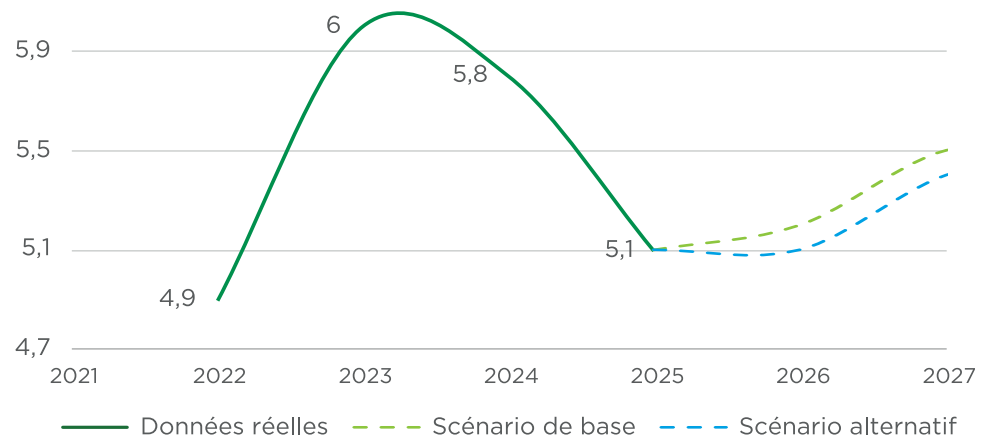
8 Cléroux, P. (2025). Perspectives économiques pour le Canada en 2026



Pression sur l'abordabilité, malgré la stabilité relative anticipée des taux fixes

Selon la SCHL, les taux hypothécaires fixes devraient demeurer relativement stables en 2026 avant de remonter pour atteindre 5,4 % en 2027, un niveau supérieur à celui observé avant la pandémie (5,19 % en janvier 2020). À cet égard, la Banque du Canada estime que près du tiers des détenteurs de prêts hypothécaires verront leurs versements augmenter d'ici la fin de 2026. Les paiements des emprunteurs à taux fixe pourraient ainsi croître de 15 % à 20 % en moyenne par rapport à décembre 2024, alors que les emprunteurs à taux variable, beaucoup moins nombreux, pourraient plutôt enregistrer une diminution de l'ordre de 5 % à 7 %. À noter que l'évolution des coûts de financement se répercute de manière inégale selon le type de prêt. Les emprunteurs à taux variable bénéficient immédiatement des ajustements de taux, tandis que ceux ayant contracté un prêt à taux fixe ne verront ces effets se matérialiser qu'au moment du renouvellement ou en cas de résiliation du contrat⁹.

Graphique 14 - Prévisions du taux hypothécaire fixe à 5 ans selon la SCHL



Sources : SCHL, Portail de l'information et Québec International

Dans ce contexte, les mises en chantier globales devraient osciller entre 5 900 et 8 500, comparativement à 8 583 en 2025. La diminution est principalement attribuable au moratoire à l'octroi de permis résidentiels sur la Rive-Sud selon la SCHL. Or, fait encourageant, le taux d'inoccupation des loyers devrait s'établir à 3,3 % en 2026, avant de grimper jusqu'à 4,1 % en 2028, des niveaux au-delà du seuil d'équilibre de la SCHL (3 %) pour une première fois en plusieurs années¹⁰.

Côté prix, selon l'observateur externe Royal LePage¹¹, le marché immobilier québécois devrait croître de 7 %, surpassant la moyenne canadienne, alors que Montréal enregistrerait une augmentation de 5 %, tandis que Toronto et Vancouver anticipent des reculs de 4,5 % et 3,5 %. Pour une deuxième année consécutive, la région de Québec se démarquerait avec une hausse estimée à 12 %, soit une croissance marquée, mais somme toute inférieure à celle observée en 2025. Selon le célèbre démographe Foot, « la démographie explique le 2/3 de tout »¹² et le prix du logement n'y fait pas exception. Les changements démographiques actuels devraient ainsi participer à la variation du prix des propriétés et des loyers. Il en va de même pour la surenchère qui contribue, dans la région comme ailleurs au Québec, à la forte croissance du prix de vente des propriétés, risquant ainsi de reléguer la métrique du prix moyen au rang de sous-estimation.

⁹ Descôteaux, D. (2026). [Renouvellements hypothécaires douloureux: 2026 va coûter cher à plusieurs propriétaires](#) | JDM

¹⁰ SCHL (2026). [Perspectives du marché de l'habitation de 2026](#) | SCHL

¹¹ Resilience and growth: [Quebec's real estate market set to maintain strong momentum in 2026](#) | Royal LePage

¹² Foot, D. (1996)

Inégalités de pouvoir d'achat: des écarts persistants de l'endettement

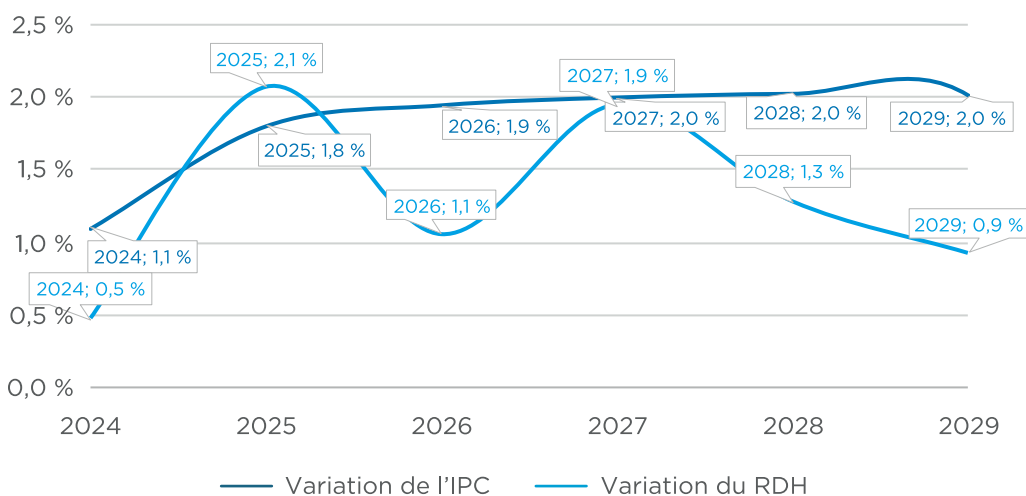
Selon Statistique Canada, le ratio d'endettement des Canadiens par rapport à leur revenu a continué de croître en 2025¹³. La dette moyenne pour chaque dollar investi se chiffrait à 1,77 au 11 décembre 2025¹⁴. Dans un contexte où Statistique Canada estime que cette métrique pourrait poursuivre sa croissance en 2026, l'évolution du pouvoir d'achat risque de demeurer marquée par des inégalités significatives entre les ménages.

En effet, certaines catégories, dont les jeunes ménages, les familles monoparentales et une part des retraités, présentent des vulnérabilités accrues face à la hausse des coûts des dépenses contraintes (logement, habitation, transport, etc.). Ces fragilités se manifestent aussi sur le plan territorial, entre les milieux urbains, périurbains et ruraux, dont la sensibilité aux chocs macro-économiques externes diffère, ainsi qu'entre les cohortes d'âge et les statuts migratoires.

Dans un contexte d'érosion continue de l'abordabilité, il devient de plus en plus difficile d'anticiper que les prochaines générations accéderont à la propriété selon les mêmes mécanismes que leurs prédécesseurs. En parallèle, cette dynamique remet également en question le modèle selon lequel les aînés pourraient financer intégralement leur logement en fin de vie grâce au produit de la vente de leur résidence. Ces tensions intergénérationnelles soulignent un enjeu structurel majeur pour la soutenabilité du modèle résidentiel et du pouvoir d'achat à long terme.

De plus, au sein même de la RMR de Québec, des contrastes existent. À titre d'exemple, des quartiers centraux, comme Saint-Roch, connaissent actuellement des défis socio-économiques, ce qui fragilise les revenus et la consommation des ménages. Des initiatives privées et publiques de revitalisation, notamment le projet Ludovica, le Plan Saint-Roch et le renforcement de l'identité universitaire du quartier, visent toutefois à stimuler l'activité économique¹⁵. Dans ce contexte, la capacité des politiques publiques à cibler les ménages et les territoires les plus vulnérables restera déterminante pour limiter l'accentuation des inégalités de pouvoir d'achat en 2026.

Graphique 15 - Variation des indicateurs de revenus, de population et d'inflation dans la RMR de Québec



Sources : Oxford Economics, Institut de la statistique du Québec et Québec International

¹³ La Presse Canadienne 2025. Le ratio d'endettement des Canadiens par rapport à leur revenu continue d'augmenter | La Presse

¹⁴ Statistique Canada 2025. Indicateurs du service de la dette des ménages, comptes du bilan national

¹⁵ Gagnon, M.A. (2025). Le journal de Québec. Le ministre Jean-François Simard veut un «effet tremplin» pour relancer le quartier Saint-Roch, qui vit des temps difficiles | JDQ



CONCLUSION

La maîtrise globale de l'inflation ne signifie pas le plein retour du pouvoir d'achat

La tendance de la période postpandémie concernant le pouvoir d'achat révèle une trajectoire beaucoup plus complexe qu'un simple retour à l'équilibre. Si l'inflation a nettement ralenti et que la politique monétaire s'inscrit désormais dans une phase plus accommodante, l'amélioration ressentie par les ménages demeure asymétrique. L'inflation, qui mesure la vitesse de progression des prix, s'est modérée alors que le niveau des prix lui-même demeure durablement élevé. Cette distinction est essentielle, la maîtrise de l'inflation allégeant la pression actuelle, mais n'effaçant pas l'accumulation passée du coût de la vie.

Cette réalité se manifeste avec une acuité particulière sur le marché du logement, l'un des derniers bastions de l'inflation, avec l'alimentation. En effet, actuellement, le logement agit moins comme un actif cyclique que comme une contrainte structurelle, en particulier pour les premiers acheteurs et les locataires. La rareté persistante de l'offre et l'adéquation sous-optimale des logements disponibles avec les besoins neutralisent une part importante des gains de revenu. Ainsi, bien que le marché ne soit pas assujéti à une bulle spéculatrice, l'ajustement se fait par les prix. Sommes-nous à un point de rupture? Si la situation ne se traduit pas ainsi à ce stade, elle s'approche néanmoins d'un seuil de tension où la capacité d'absorption des ménages devient critique.

Les risques conjoncturels, dont le choc pétrolier au premier trimestre de 2026, rappellent que la trajectoire du pouvoir d'achat demeure vulnérable à des facteurs externes susceptibles de raviver les pressions sur les coûts. Cette préoccupation est d'autant plus présente que la Banque du Canada devra conduire un arbitrage entre la stimulation de l'économie en réponse aux menaces commerciales et sa contraction afin de contrer le risque inflationniste lié à la hausse du prix du baril de pétrole. L'évolution du pouvoir d'achat risque également d'être négativement influencée par des pressions inflationnistes induite par la hausse potentielle des salaires attribuable au rétrécissement du bassin de main-d'œuvre.

Finalement, dans la RMR de Québec comme ailleurs, nous en convenons que le pouvoir d'achat ne se rétablit pas mécaniquement avec la fin de l'inflation, mais exige un rééquilibrage entre les revenus, les dépenses contraintes et la capacité d'épargne des ménages. Sans action ciblée sur les fondements structurels du coût de la vie, les gains économiques risquent de se traduire par une amélioration inégalement répartie du bien-être économique des ménages. À cette fin, la région peut toutefois s'appuyer sur la résilience de son économie, attribuable en partie à sa diversification, afin d'assurer la croissance du revenu disponible par habitant près de l'inflation, soit un trait actuellement distinctif en comparaison avec les huit principales RMR canadiennes.

Rédaction

L'équipe des études économiques et de la veille stratégique

Crédits photos

Université Laval, Québec International, Dany Vachon et Carl Bélanger

Juin 2026



QUÉBEC
INTERNATIONAL
Développement économique

quebecinternational.ca

Canada

Québec

VILLE DE
QUÉBEC