

Le taux de disponibilité se stabilise alors que l'activité locative demeure solide, bien que concentrée dans deux marchés

► 5,5 %

Taux de disponibilité

▼ 4,2 M

Absorption nette (pi²)

▲ 24,8 M

Chantiers en cours (pi²)

▼ 14,91 \$

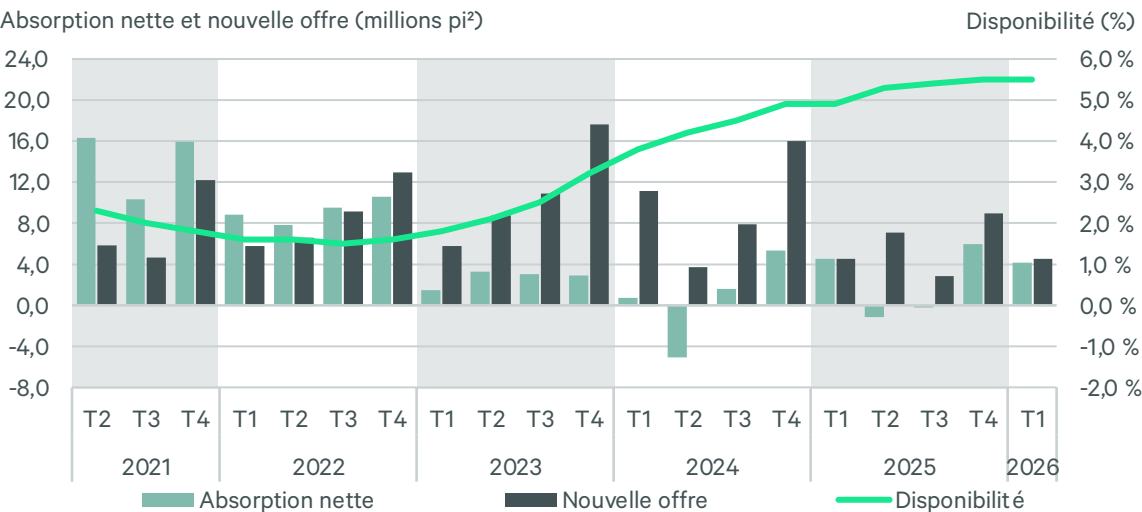
Loyer net demandé (le pi²)

Remarque : Les flèches indiquent la tendance depuis le trimestre précédent.

Résumé

- L'élan de l'activité locative nationale s'est poursuivi au T1 2026 avec une absorption nette de 4,2 millions pi², soit près du double du rythme moyen des trois dernières années. Toutefois, l'activité a été largement portée par deux marchés, et un affaiblissement des perspectives économiques pourrait peser sur la demande locative à venir.
- Bien que le taux de disponibilité national se soit stabilisé au T1 2026, se maintenant à 5,5 %, certains marchés ont potentiellement atteint un point d'inflexion, puisque 6 des 11 marchés suivis affichent une disponibilité stable ou en baisse d'un trimestre à l'autre.
- Le portefeuille de construction se maintient au milieu de la fourchette des 20 millions pi², les mises en chantier demeurant stables avec 5,6 millions pi² de nouveaux projets lancés au T1 2026. La construction spéculative a rebondi dans plusieurs marchés et a représenté 61,9 % de toutes les nouvelles mises en chantier ce trimestre.
- Le loyer net moyen national demandé poursuit son recul, fléchissant de 3,7 % en glissement annuel pour s'établir à 14,91 \$ le pi² au T1 2026. Cependant, sur une base trimestrielle, une croissance des loyers a été observée dans 6 des 11 marchés suivis.

FIGURE 1 : Offre et demande dans l'immobilier industriel au Canada



Victoria incluse à compter du T1 2023.
Source : CBRE Recherche, T1 2026.

L'absorption nette se maintient au-dessus du rythme récent, mais demeure largement portée par deux marchés

- L'activité locative a maintenu son élan au T1 2026, l'absorption nette nationale totalisant 4,2 millions pi², soit près du double du rythme moyen des trois dernières années.
- L'absorption nette nationale a été largement portée par Toronto et la région de Waterloo au T1 2026, la plupart des autres marchés ayant enregistré une activité locative nette relativement modérée au cours du trimestre.
- À Toronto, plus de 1,6 million pi² d'activité locative nette ont été enregistré dans le stock existant. Bien que la majeure partie de l'absorption nette dans la région de Waterloo provienne de la prélocation sur la nouvelle offre, le marché a également enregistré 317 000 pi² supplémentaires d'absorption nette positive.
- La prélocation sur la nouvelle offre a représenté 2,2 millions pi², soit 52,8 % de l'absorption nette positive au T1 2026.
- Malgré l'incertitude économique persistante, la demande locative est restée relativement résiliente jusqu'à présent. Toutefois, un affaiblissement des perspectives économiques pourrait freiner la demande locative à venir.

FIGURE 2 : Absorption nette au Canada (millions pi²)

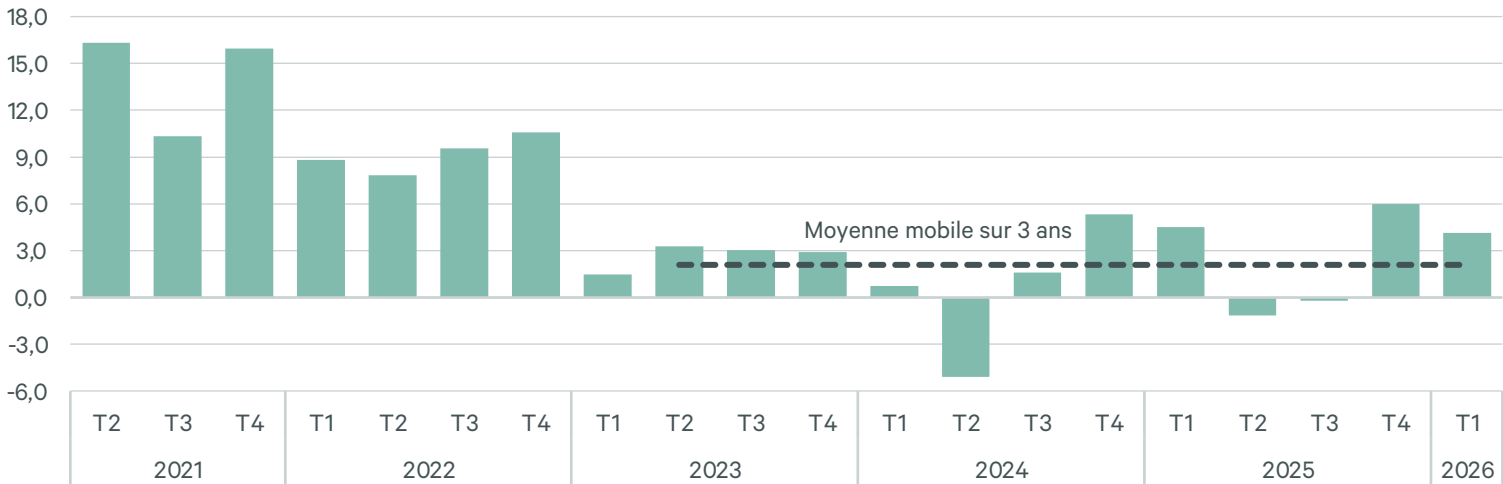
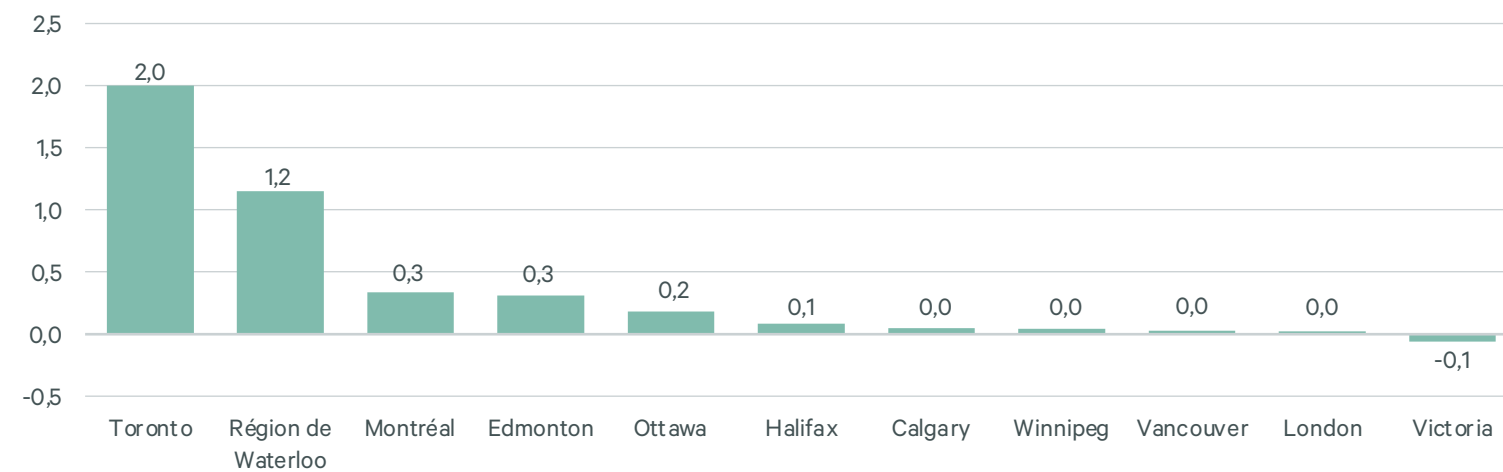


FIGURE 3 : Absorption nette trimestrielle par marché (millions pi²)



Source : CBRE Recherche, T1 2026.

Le taux de disponibilité se stabilise et approche un point d'inflexion

- Le taux de disponibilité national s'est stabilisé au T1 2026 à 5,5 %, signalant de potentiels points d'inflexion dans certains marchés.
- Ce taux se situe à peu près au même niveau que celui où la disponibilité s'était stabilisée entre 2014 et 2016.
- D'une année sur l'autre, tous les marchés affichent des taux de disponibilité en hausse, à l'exception des marchés albertains de Calgary et d'Edmonton, les seuls à avoir enregistré des baisses au T1 2026.
- La hausse annuelle a été la plus marquée à London avec une augmentation de 220 pb au T1 2026, suivie d'Ottawa et de Vancouver qui ont toutes deux enregistré des hausses de 150 pb.
- Cependant, sur une base trimestrielle, 6 des 11 marchés suivis ont affiché des taux de disponibilité stables ou en baisse au T1 2026.

FIGURE 4 : Évolution du taux de disponibilité au Canada

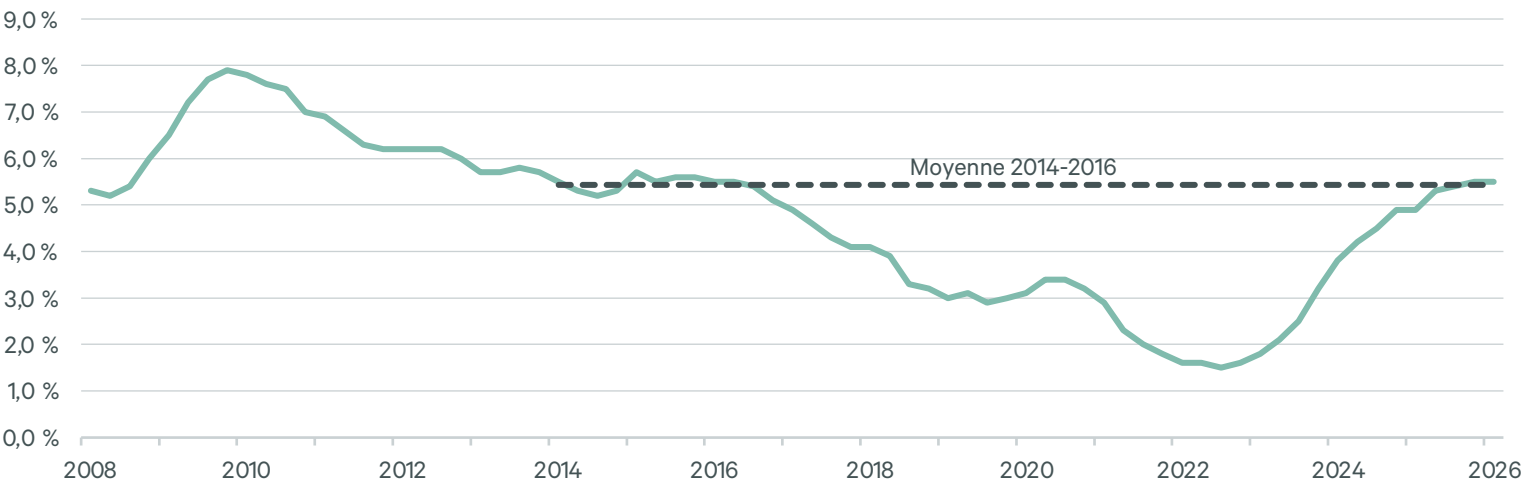
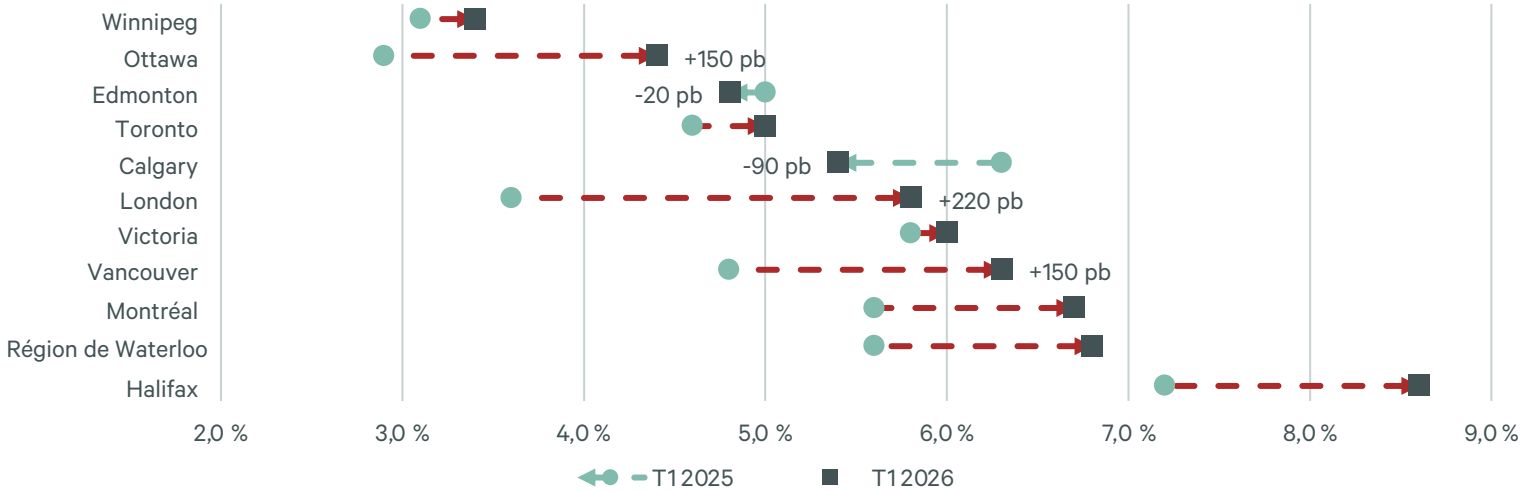


FIGURE 5 : Évolution du taux de disponibilité des marchés sur 12 mois



Source : CBRE Recherche, T1 2026.

Le taux de disponibilité des sous-locations continue de se maintenir

- Les surfaces en sous-location continuent de progresser légèrement, en hausse de 172 000 pi² au T1 2026 pour atteindre un nouveau sommet record de 15,3 millions pi².
- La majeure partie de ces surfaces se trouve à Toronto et Montréal, qui représentent ensemble 63,7 % du total national.
- Dans l'ensemble, le taux de disponibilité national des sous-locations est demeuré stable au cours des neuf derniers trimestres, oscillant autour de son niveau actuel de 0,7 %.
- D'un trimestre à l'autre, Toronto a ajouté le plus de surfaces en sous-location au T1 2026 avec 796 000 pi² de nouvelles sous-locations nettes. Cette hausse a été en grande partie compensée par des reculs à Vancouver (-651 000 pi²) et Calgary (-131 000 pi²).

FIGURE 6 : Superficie en sous-location au Canada (millions pi²)

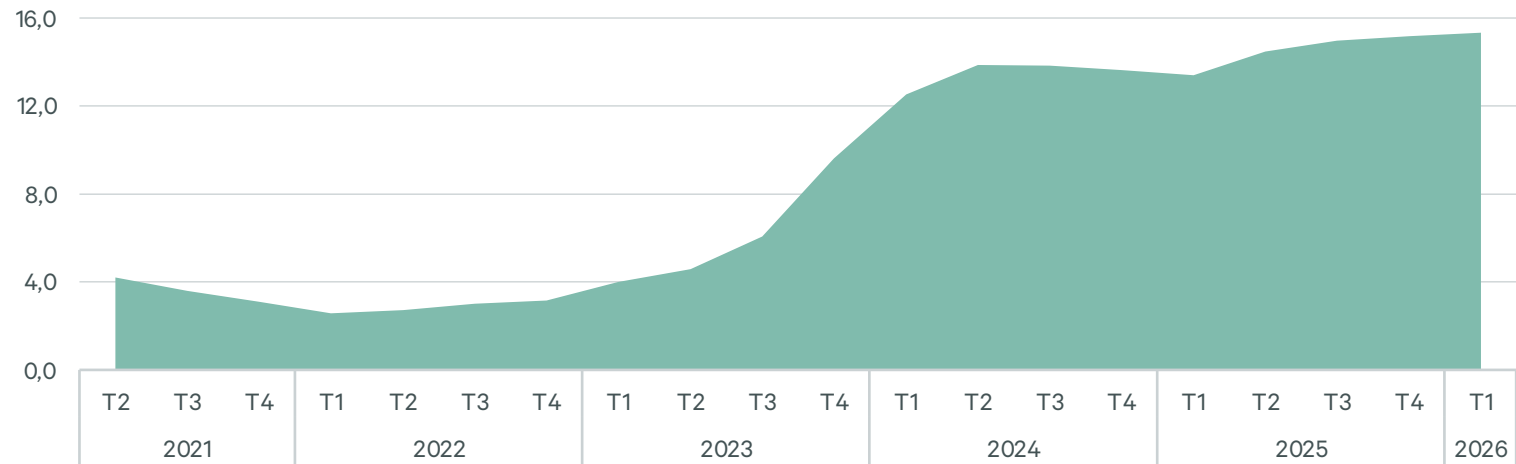
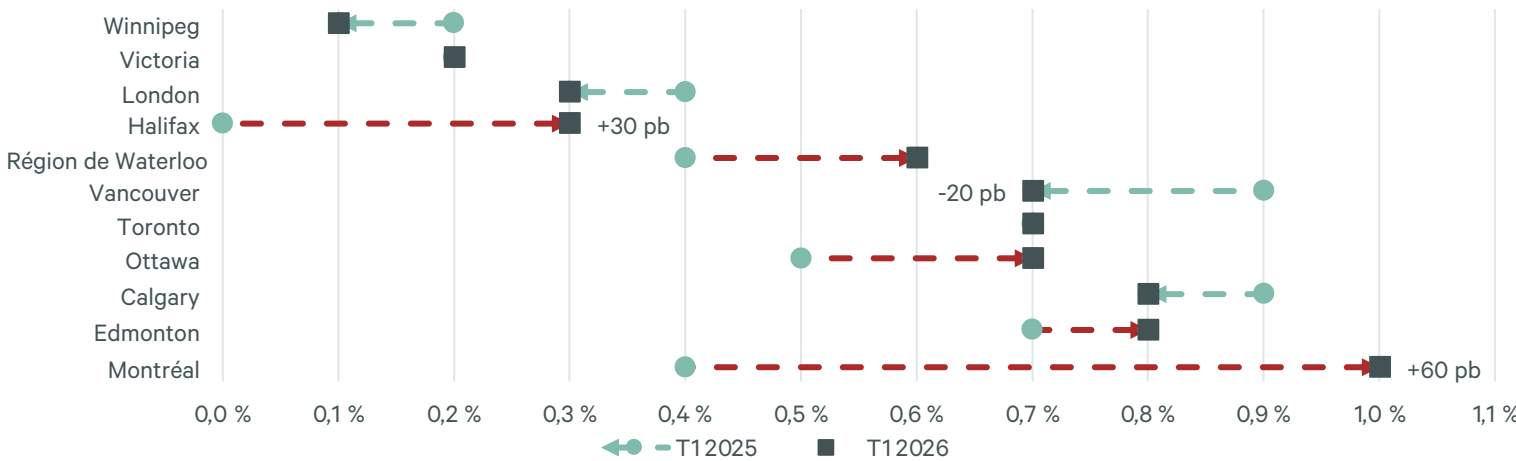


FIGURE 7 : Évolution du taux de disponibilité de la superficie en sous-location par marché sur 12 mois



Source : CBRE Recherche, T1 2026.

Vague de lancements de projets spéculatifs au T1 2026

- Les mises en chantier sont demeurées largement stables d'un trimestre à l'autre avec 5,6 millions pi² de nouveaux projets lancés au T1 2026.
- L'essentiel de l'activité s'est concentré à Toronto (1,8 million pi²), Vancouver (1,4 million pi²) et Calgary (1,1 million pi²), qui ont représenté ensemble 76,0 % de toutes les mises en chantier au T1 2026.
- La montée récente des mises en chantier de conception-construction s'est inversée au T1 2026, la construction spéculative ayant rebondi dans plusieurs marchés pour représenter 61,9 % de tous les nouveaux projets. En comparaison, elle avait représenté en moyenne 36,8 % des mises en chantier au second semestre de 2025.
- Le portefeuille total de construction a légèrement progressé de 3,9 % d'un trimestre à l'autre pour atteindre 24,8 millions pi² au T1 2026, maintenant le niveau de projets actifs dans la fourchette des 20 millions pi² des derniers trimestres.
- Au sein du portefeuille actif, les projets de conception-construction représentent actuellement 51,6 % de l'activité totale de construction.

FIGURE 8 : Mises en chantier au niveau national dans le secteur industriel (millions pi²)

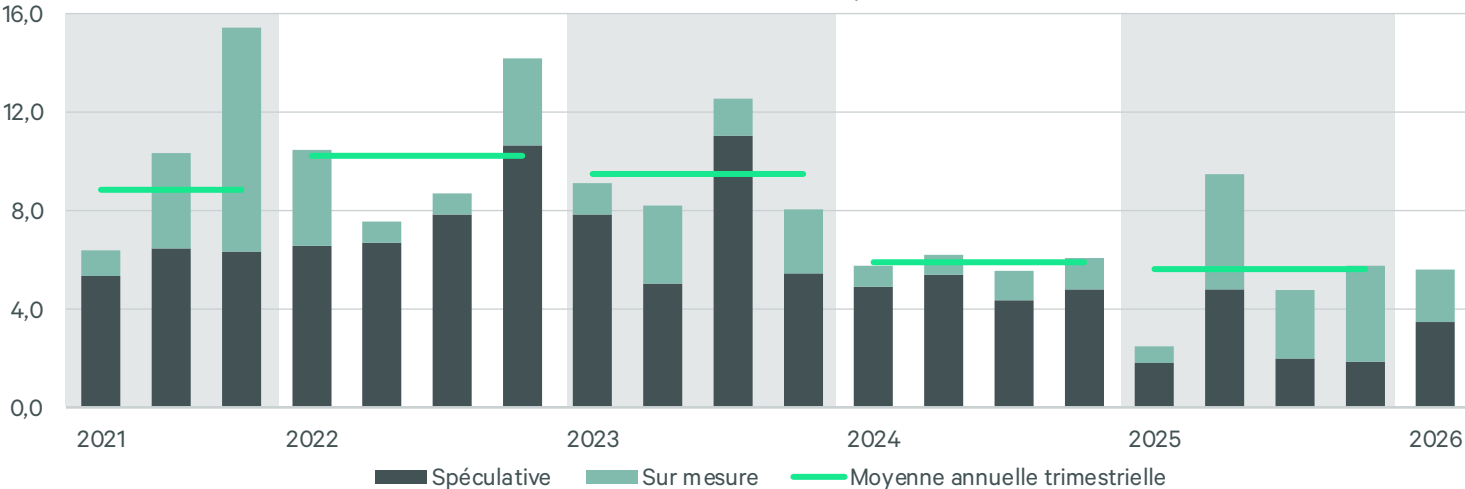
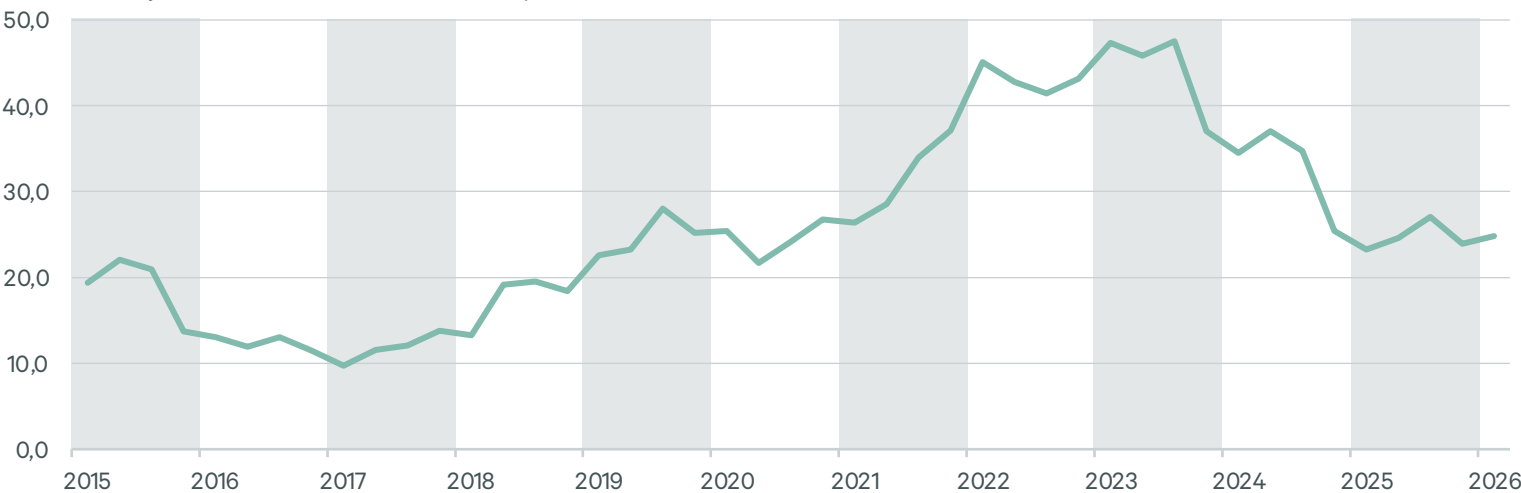


FIGURE 9 : Projets en chantier au Canada (millions pi²)



Source : CBRE Recherche, T1 2026.

Les niveaux de construction demeurent sains dans tous les marchés

- L'activité de construction demeure relativement faible dans tous les marchés au T1 2026. À l'exception d'Ottawa, chaque marché construit actuellement moins de 3 % de son stock respectif.
- Par ailleurs, le portefeuille de construction d'Ottawa est préloqué à 95,5 % et n'aura qu'un impact marginal sur la disponibilité.
- En conséquence, le portefeuille national de construction demeure conservateur, l'aménagement ne représentant que 1,2 % du stock total existant.
- Le taux global de prélocation sur l'ensemble du portefeuille a légèrement fléchi d'un trimestre à l'autre pour s'établir à 54,6 % au T1 2026.
- Les projets de grands entrepôts ont accru leur part du portefeuille au T1 2026, progressant de 8,8 % d'un trimestre à l'autre pour atteindre 19,5 % de la construction totale.

FIGURE 10 : Chantiers en cours par marché

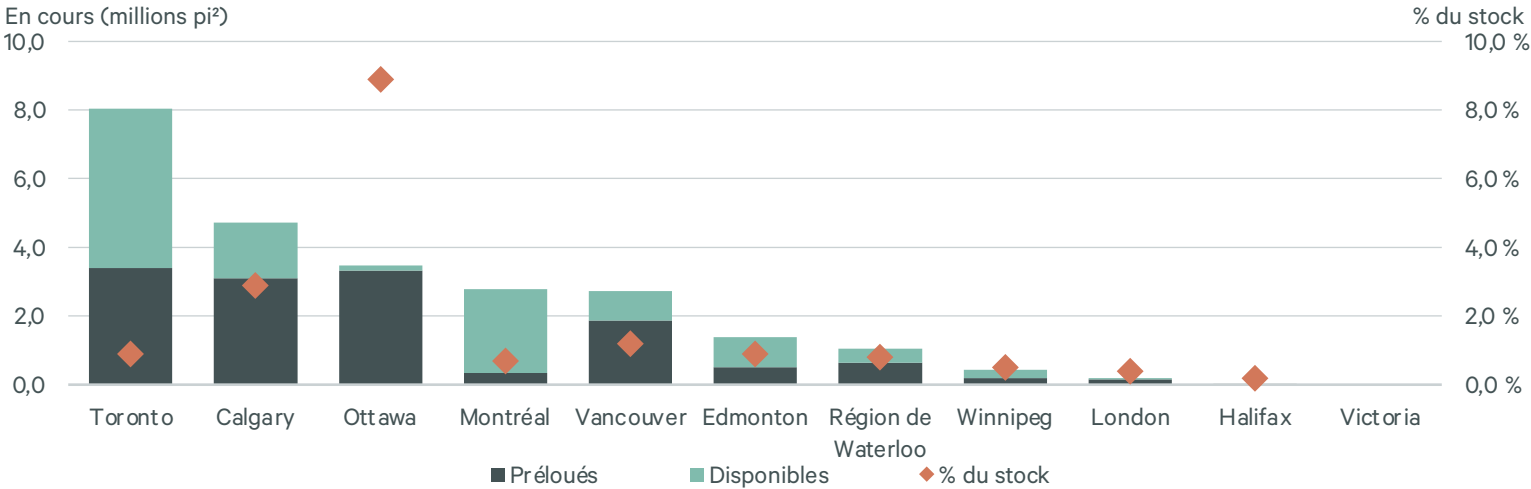
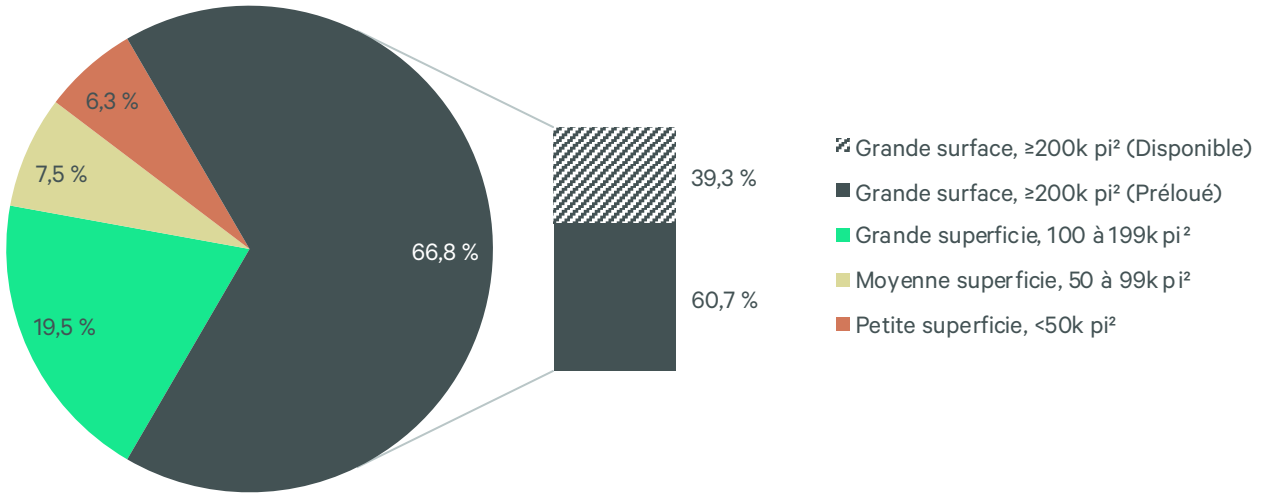


FIGURE 11 : Chantiers en cours par superficie

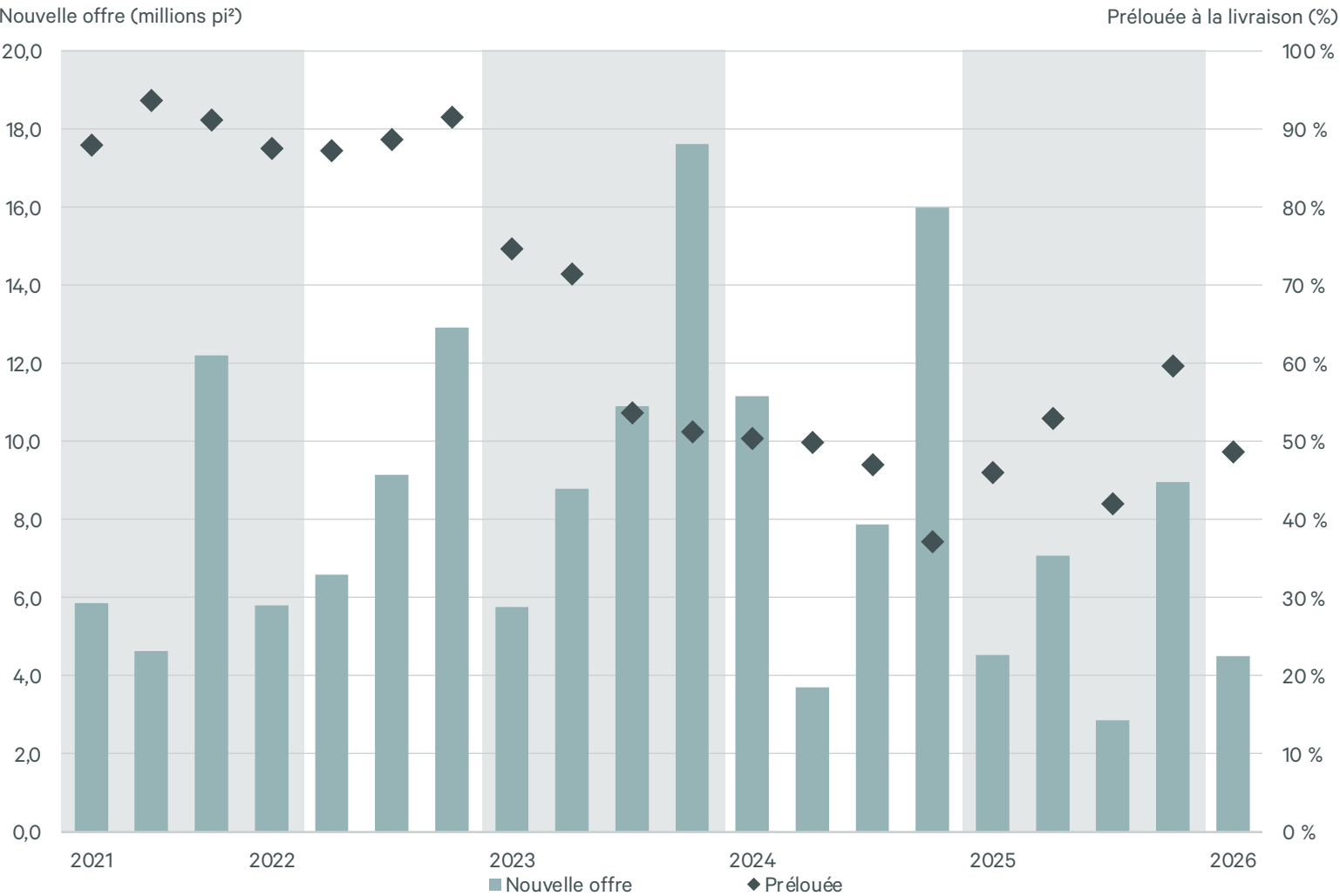


Source : CBRE Recherche, T1 2026.

La prélocation sur la nouvelle offre recule alors que davantage de projets spéculatifs sont livrés

- La nouvelle offre a légèrement diminué de 0,4 % en glissement annuel, avec 4,5 millions pi² de livraisons au T1 2026.
- Toronto a enregistré le plus grand volume de nouvelle offre au T1 2026, soit 40,9 % du total national, suivie de la région de Waterloo avec 20,0 %.
- Les projets spéculatifs continuent de représenter une grande part de la nouvelle offre, comptant pour les deux tiers des livraisons au T1 2026. De ce nombre, 1,5 million pi², soit un peu plus de la moitié, se trouvaient à Toronto.
- Le taux de prélocation sur les livraisons est repassé sous le seuil de 50 % au T1 2026, à 48,7 %. Ce recul découle en grande partie de plus de 3,0 millions pi² de projets spéculatifs achevés avec un taux de prélocation de seulement 23,0 %.
- Au cours des deux prochains trimestres, 13,0 millions pi² de nouvelle offre devraient être livrés, dont 31,9 % à Toronto et 26,2 % à Ottawa.

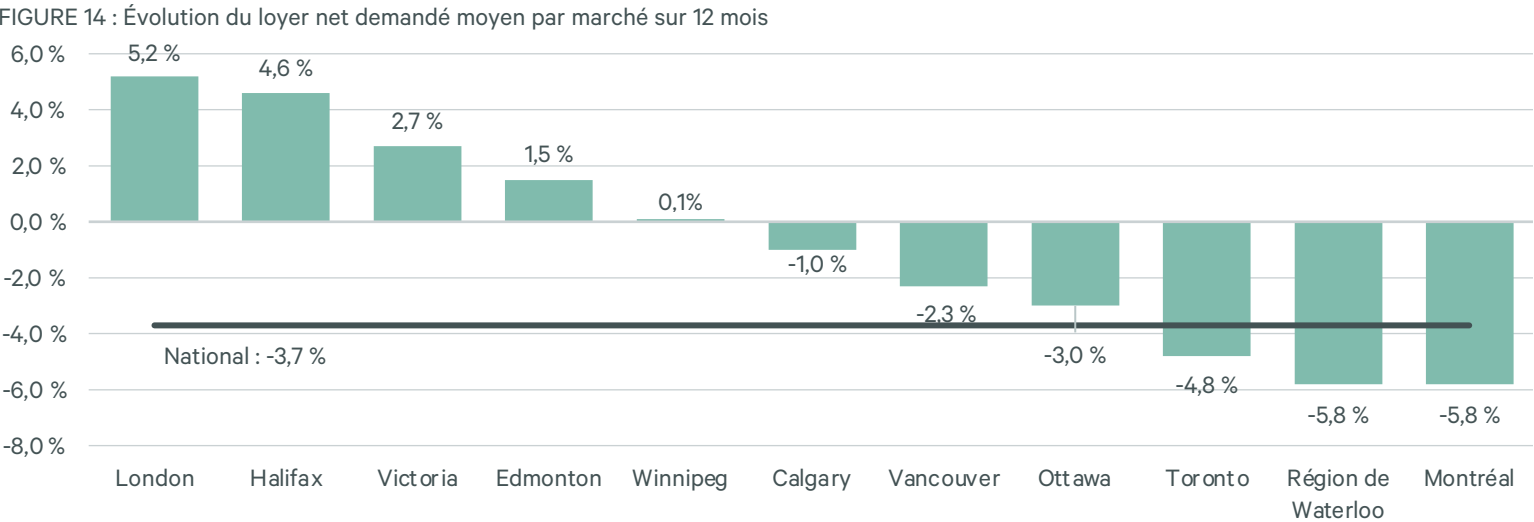
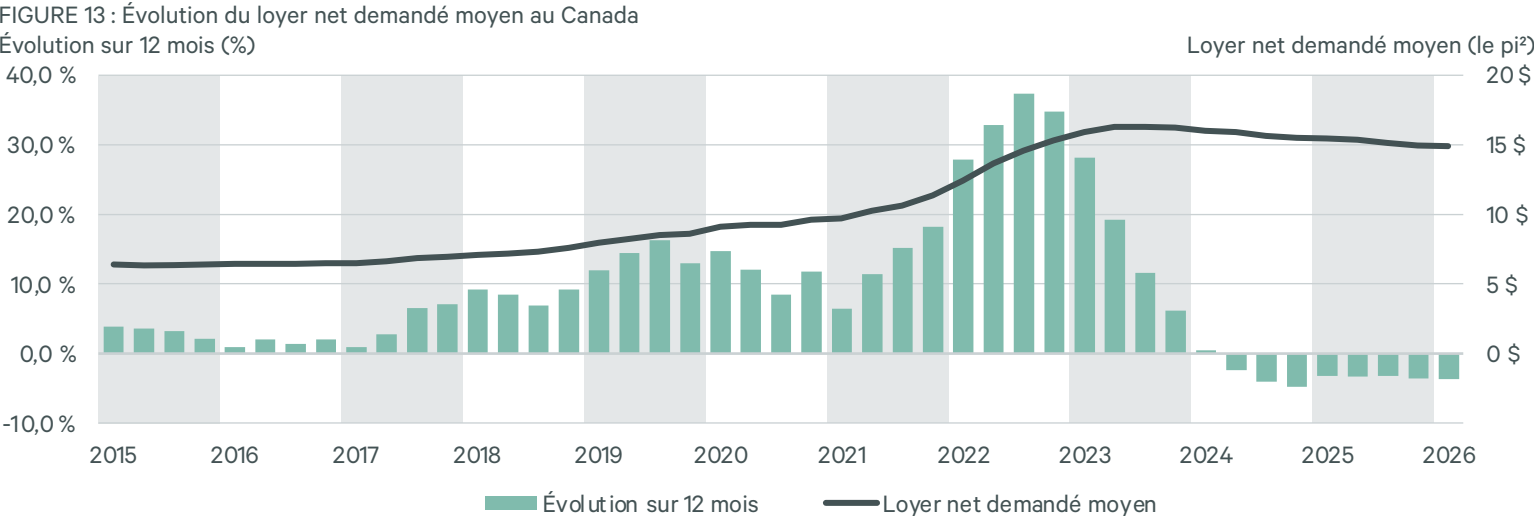
FIGURE 12 : Nouvelle offre au Canada



Source : CBRE Recherche, T1 2026.

Le loyer net national poursuit son recul, mais davantage de marchés affichent une croissance trimestrielle

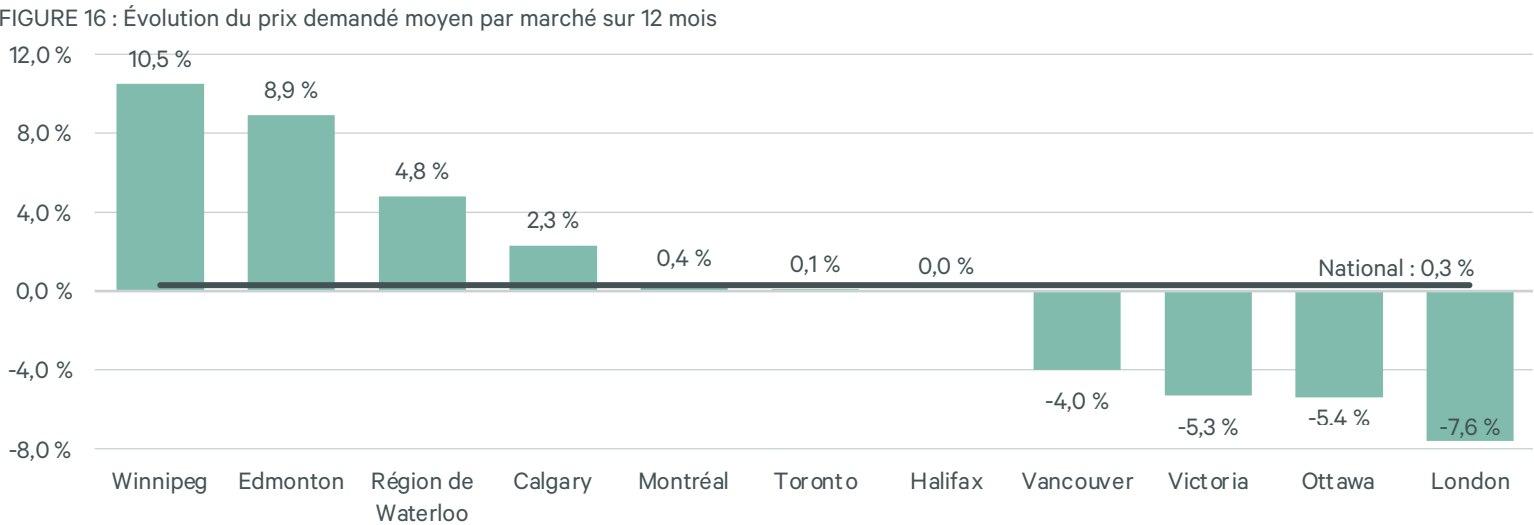
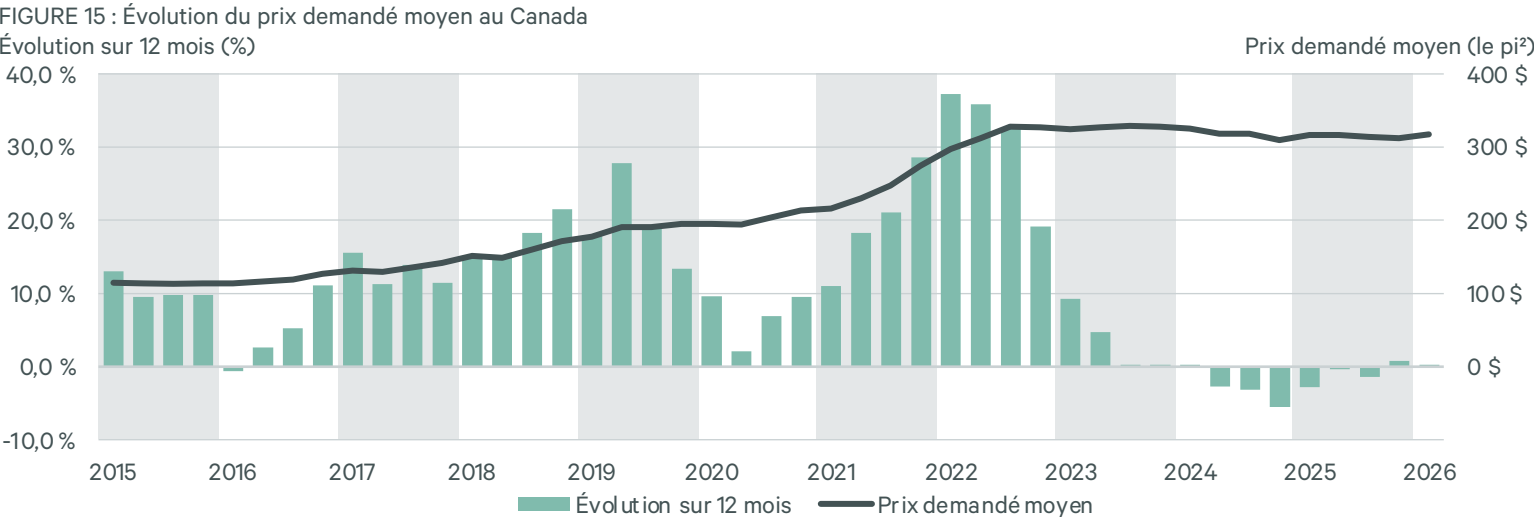
- Le loyer net moyen national demandé continue de fléchir, en baisse de 3,7 % en glissement annuel pour s'établir à 14,91 \$ le pi² au T1 2026.
- Les reculs de loyer dans les trois plus grands marchés continuent de peser sur la moyenne nationale; les baisses dans la région de Waterloo, à Ottawa et à Calgary y ont également contribué au T1 2026.
- D'un trimestre à l'autre, bien que le loyer net moyen national ait diminué de 0,2 %, une croissance des loyers a été observée dans 6 des 11 marchés suivis au T1 2026.
- La croissance trimestrielle des loyers a été menée par London, la région de Waterloo et Victoria, en hausse de 3,5 %, 2,9 % et 2,3 %, respectivement.



Source : CBRE Recherche, T1 2026.

Les prix de vente amorcent une légère hausse dans certains marchés

- Le prix de vente moyen national demandé est demeuré essentiellement stable d'une année sur l'autre, enregistrant une hausse de 0,3 % pour s'établir à 317,09 \$ le pi² au T1 2026.
- À l'échelle des marchés, la dynamique des prix de vente était contrastée, les marchés en hausse annuelle étant à peu près aussi nombreux que ceux en baisse.
- Winnipeg continue de dominer la croissance annuelle des prix de vente au Canada, et ce, depuis six trimestres consécutifs.
- Sur une base trimestrielle, de modestes hausses des prix de vente ont été enregistrées à Toronto (+2,6 %), Calgary (+2,3 %), Montréal (+2,3 %) et Edmonton (+0,5 %).

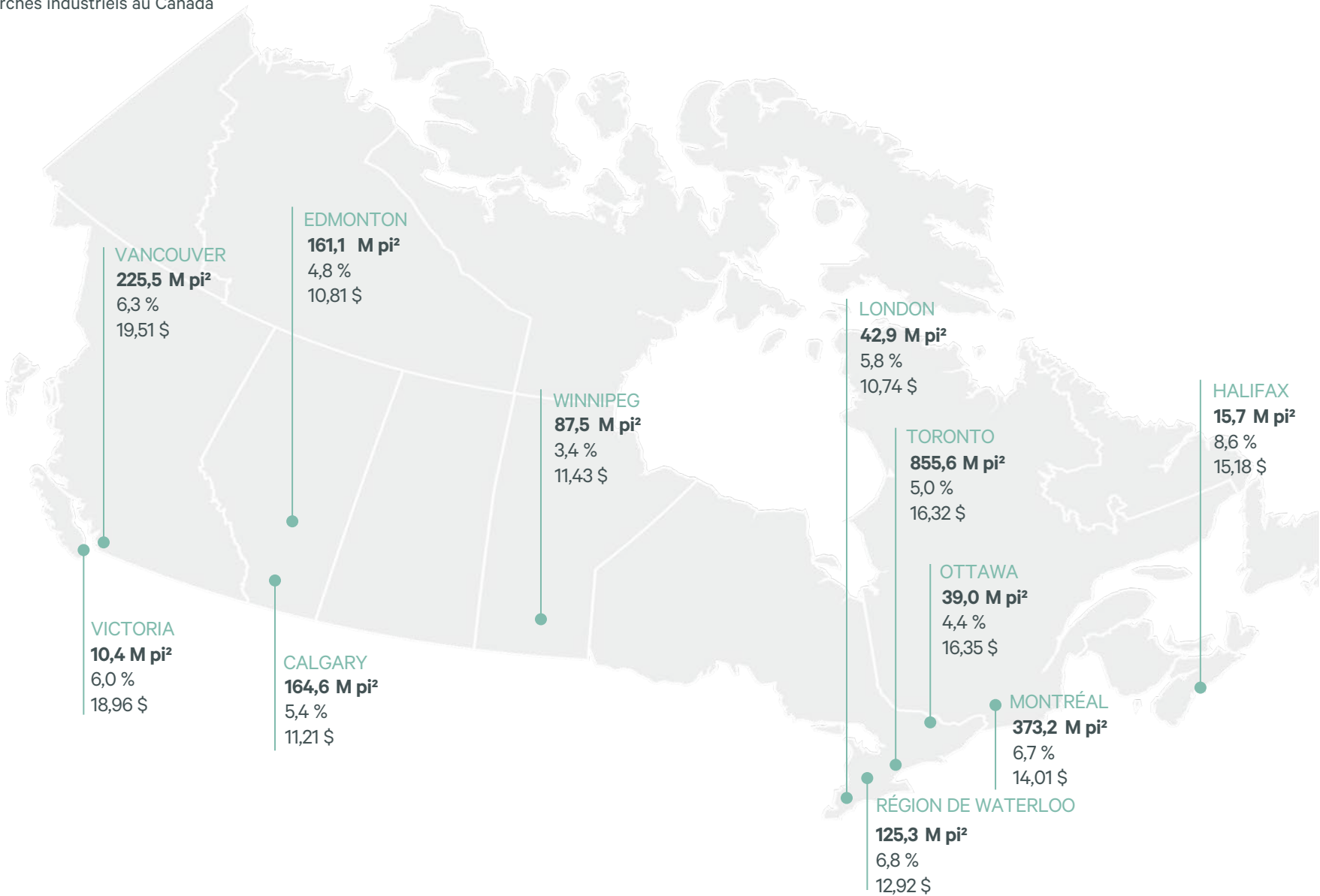


Source : CBRE Recherche, T1 2026.

FIGURE 17 : Coup d'œil sur les marchés industriels au Canada

MARCHÉ

Superficie locative nette
Taux de disponibilité global
Loyer net moyen (\$ le pi²)



Source : CBRE Recherche, T1 2026.

FIGURE 18 : Statistiques régionales sur l'immobilier industriel au T1 2026

	VICTORIA	VANCOUVER	CALGARY	EDMONTON	WINNIPEG	LONDON	RÉGION DE WATERLOO	TORONTO	OTTAWA	MONTRÉAL	HALIFAX	NATIONAL
Stock total	10 369 818	225 492 035	164 565 737	161 071 775	87 537 332	42 868 116	125 328 702	855 639 392	38 986 507	373 239 335	15 724 854	2 100 823 603
Taux de disponibilité global	6,0 %	6,3 %	5,4 %	4,8 %	3,4 %	5,8 %	6,8 %	5,0 %	4,4 %	6,7 %	8,6 %	5,5 %
Taux d'inoccupation global	5,4 %	5,1 %	4,0 %	2,9 %	3,3 %	4,1 %	4,2 %	3,7 %	2,9 %	5,4 %	8,3 %	4,1 %
Taux de disponibilité de la sous- location	0,2 %	0,7 %	0,8 %	0,8 %	0,1 %	0,3 %	0,6 %	0,7 %	0,7 %	1,0 %	0,3 %	0,7 %
Absorption nette ce trimestre	-58 875	30 788	47 487	311 953	42 262	22 204	1 151 740	2 002 785	181 797	336 312	87 379	4 155 832
Absorption — cumul annuel	-58 875	30 788	47 487	311 953	42 262	22 204	1 151 740	2 002 785	181 797	336 312	87 379	4 155 832
Superficies nouvelles ce trimestre	0	632 812	245 431	145 389	12 348	240 000	901 520	1 843 988	0	328 707	158 500	4 508 695
Superficies nouvelles — cumul annuel	0	632 812	245 431	145 389	12 348	240 000	901 520	1 843 988	0	328 707	158 500	4 508 695
En chantier	0	2 726 721	4 721 122	1 392 420	425 735	192 686	1 045 227	8 040 395	3 471 410	2 792 245	26 000	24 833 961
Loyer net moyen (\$/pi²)	18,96 \$	19,51 \$	11,21 \$	10,81 \$	11,43 \$	10,74 \$	12,92 \$	16,32 \$	16,35 \$	14,01 \$	15,18 \$	14,91 \$
Frais d'exploitation moyens (\$/pi²)	8,18 \$	6,30 \$	5,09 \$	5,32 \$	5,03 \$	4,57 \$	3,88 \$	4,12 \$	6,34 \$	4,69 \$	9,00 \$	4,75 \$
Prix de vente moyens (\$/pi²)	450,00 \$	480,00 \$	225,00 \$	211,60 \$	190,00 \$	182,38 \$	261,20 \$	372,43 \$	321,16 \$	237,52 \$	325,00 \$	317,09 \$

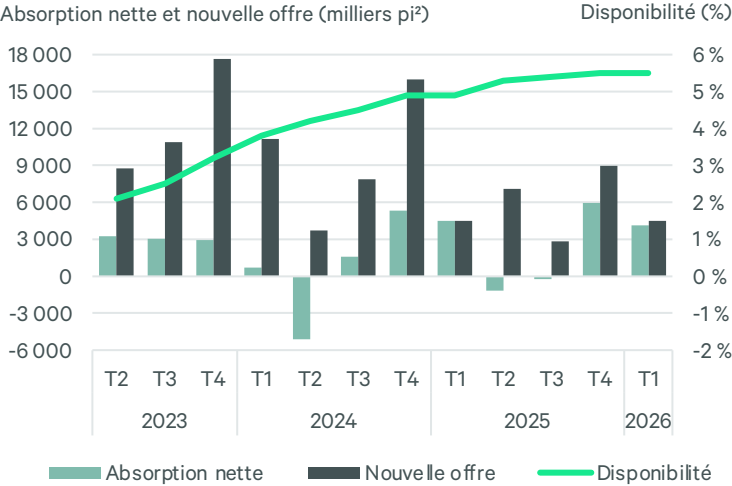
Source : CBRE Recherche, T1 2026.

Canada

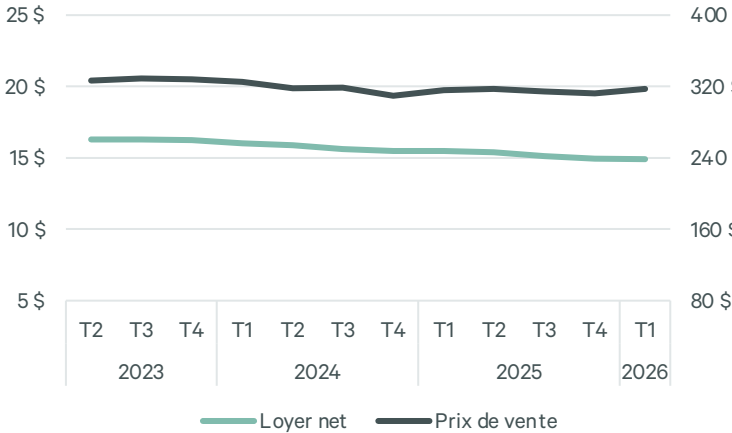
L'activité locative nationale demeure relativement solide avec une absorption nette de 4,2 millions pi² au T1 2026, bien que largement concentrée dans deux marchés. Le taux de disponibilité national s'est maintenu à 5,5 %, la plupart des marchés affichant une disponibilité stable ou en baisse d'un trimestre à l'autre. Les niveaux de construction demeurent stables et les mises en chantier ont basculé de nouveau vers des projets principalement spéculatifs ce trimestre.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	2 100 823 603	▲
Taux de disponibilité global	5,5 %	◄►
Taux d'inoccupation global	4,1 %	▼
Taux de disponibilité de la sous-location	0,7 %	◄►
Absorption nette trimestrielle	4 155 832	▼
Nouvelle offre trimestrielle	4 508 695	▼
En chantier	24 833 961	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	14,91 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,75 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	317,09 \$	▲

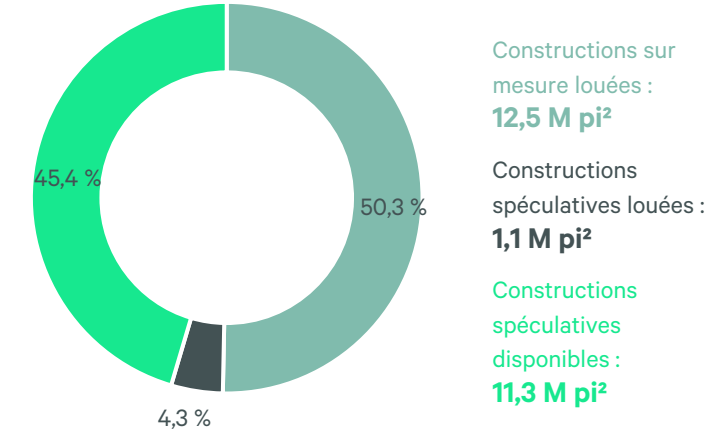
OFFRE ET DEMANDE



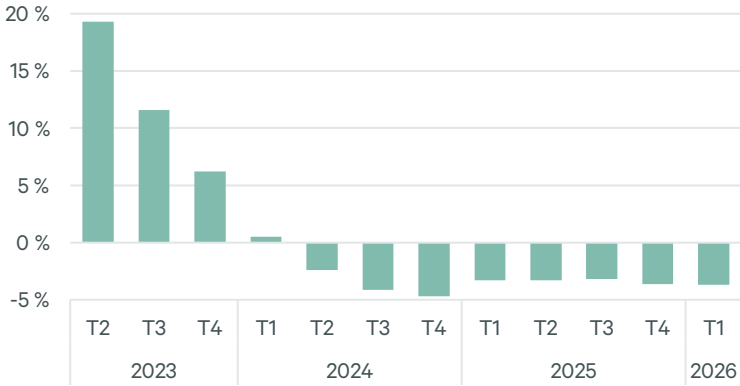
LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



CHANTIERS EN COURS



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS



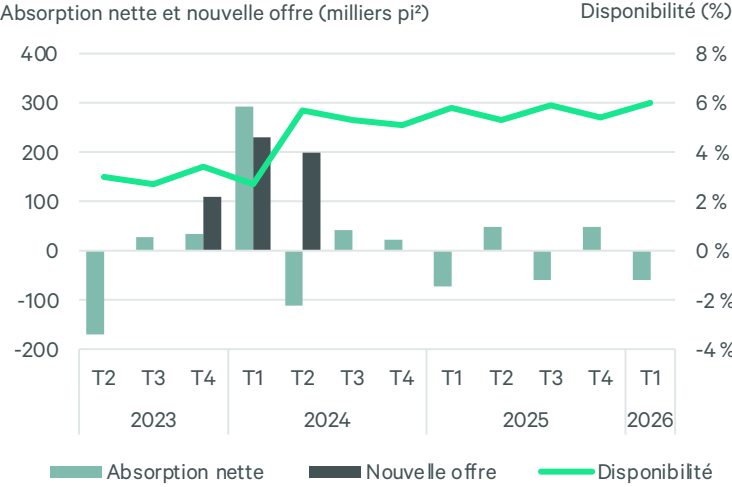
Victoria

Le marché industriel du Grand Victoria a vu la disponibilité augmenter de 60 pb ce trimestre, l'activité locative ayant été devancée par la mise en marché de plusieurs unités plus grandes dans la fourchette de 10 000 à 40 000 pi². Le loyer net moyen demandé a progressé de 2,3 % pour atteindre 18,96 \$ le pi², reflétant une hausse des nouvelles inscriptions dans le secteur très recherché du noyau de Victoria (Victoria Core), où les loyers demandés tendent habituellement à dépasser la moyenne du marché. Ce segment à forte-demande demeure actif.

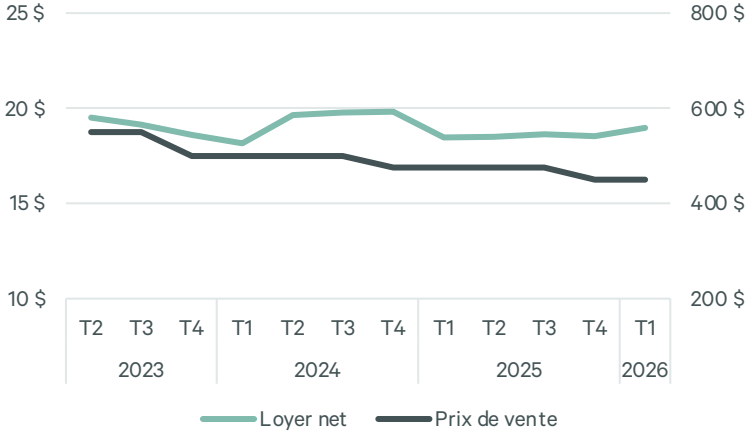
Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	10 369 818	◀▶
Taux de disponibilité global	6,0 %	▲
Taux d'inoccupation global	5,4 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,2 %	▼
Absorption nette trimestrielle	-58 875	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	◀▶
En chantier	0	◀▶
Loyer net moyen (\$ le pi²)	18,96 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	8,18 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	450,00 \$	◀▶

* Ajout de Victoria à la série nationale à compter du T1 2023.

OFFRE ET DEMANDE



LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



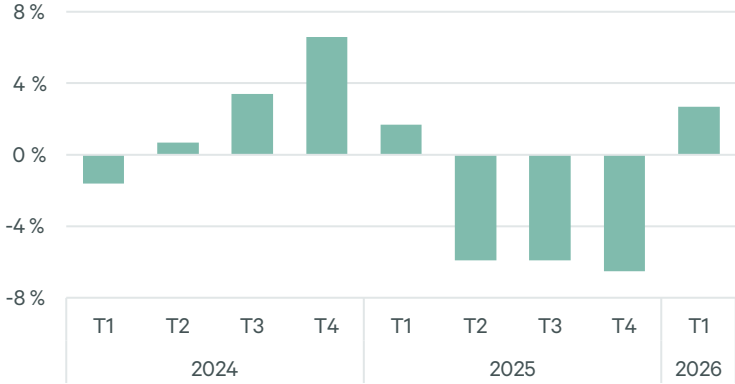
CHANTIERS EN COURS

Constructions sur mesure louées : 0 M pi²

Constructions spéculatives louées : 0 M pi²

Constructions spéculatives disponibles : 0 M pi²

ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

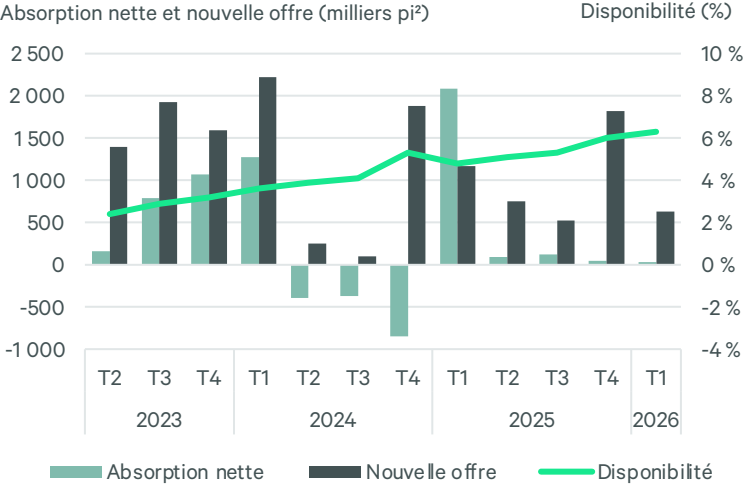


Vancouver

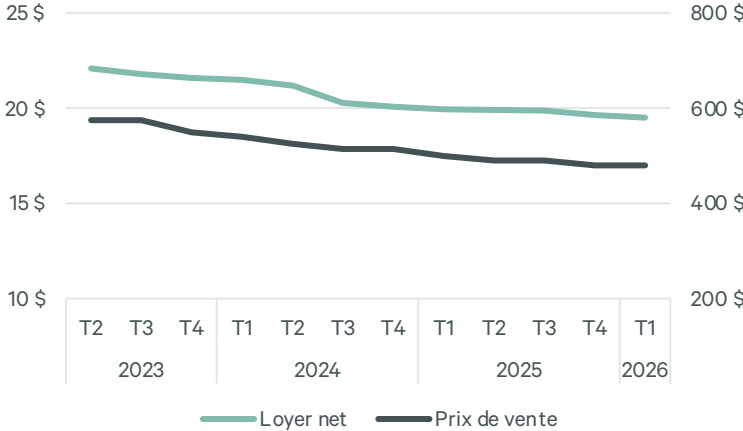
Le taux de disponibilité de Vancouver a poursuivi sa tendance haussière, progressant de 30 pb au T1 pour atteindre 6,3 %, soit la quatrième hausse trimestrielle consécutive. Cette croissance est principalement attribuable à l’augmentation de la disponibilité dans les segments de petites et moyennes superficies. Toutefois, la disponibilité globale de la région pourrait approcher de son sommet, l’expansion du parc devant demeurer limitée, en particulier pour les produits de grand format.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	225 492 035	▲
Taux de disponibilité global	6,3 %	▲
Taux d’inoccupation global	5,1 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,7 %	▼
Absorption nette trimestrielle	30 788	▼
Nouvelle offre trimestrielle	632 812	▼
En chantier	2 726 721	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	19,51 \$	▼
Frais d’exploitation moyens (\$ le pi²)	6,30 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	480,00 \$	◄►

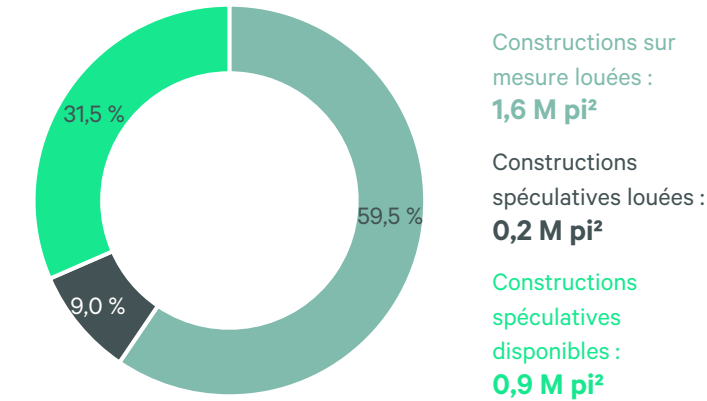
OFFRE ET DEMANDE



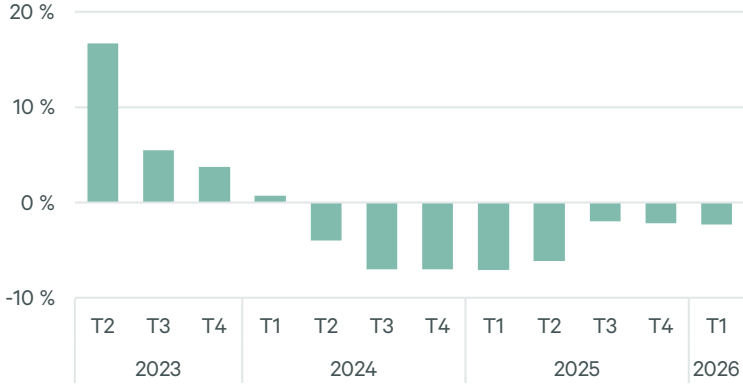
LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



CHANTIERS EN COURS



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

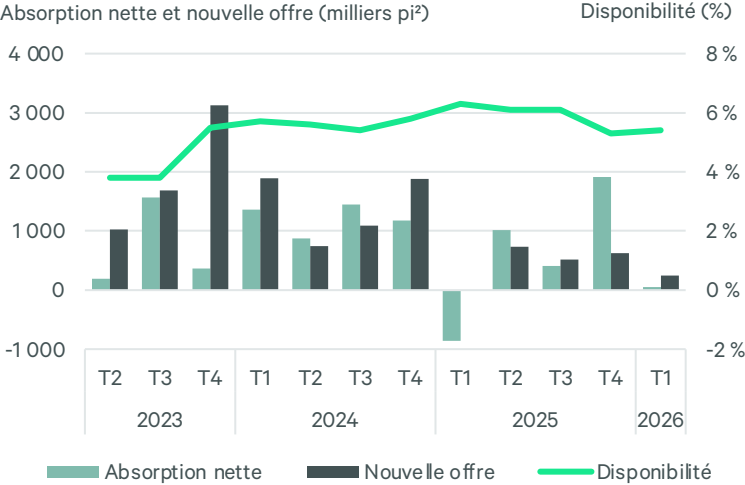


Calgary

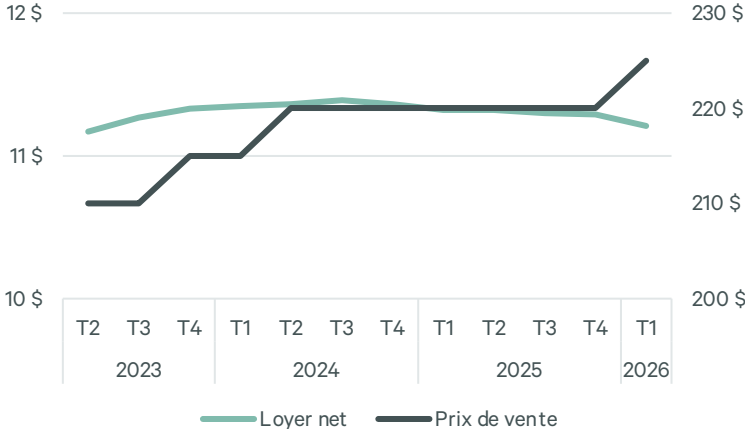
L'absorption nette a été principalement portée par 245 000 pi² de nouvelle offre livrée sur le marché, prélouée à 95,9 % ce trimestre. Au cours de la dernière année, près de l'intégralité de toute la nouvelle offre a été prélouée, contribuant à plus de 2,0 millions pi² d'absorption nette au cours de cette période et aidant à maintenir une disponibilité stable malgré une activité modérée.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	164 565 737	▲
Taux de disponibilité global	5,4 %	▲
Taux d'inoccupation global	4,0 %	▼
Taux de disponibilité de la sous-location	0,8 %	▼
Absorption nette trimestrielle	47 487	▼
Nouvelle offre trimestrielle	245 431	▼
En chantier	4 721 122	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	11,21 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	5,09 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	225,00 \$	▲

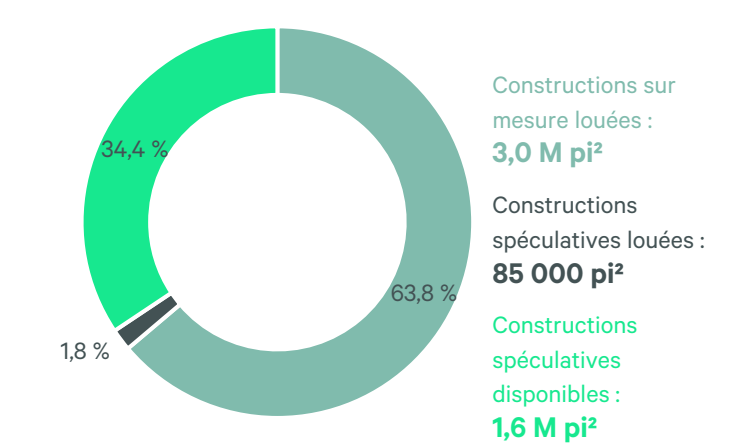
OFFRE ET DEMANDE



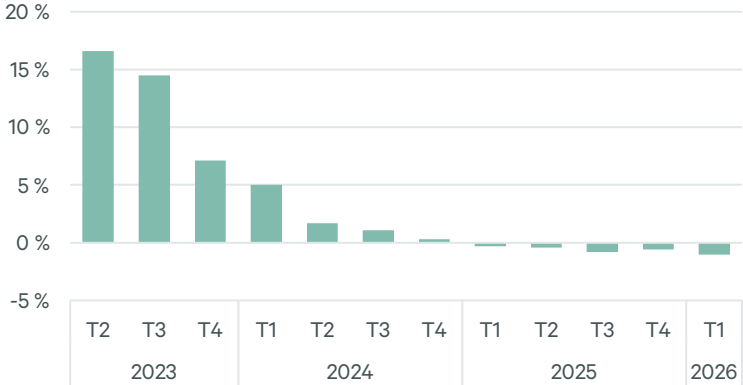
LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



CHANTIERS EN COURS



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

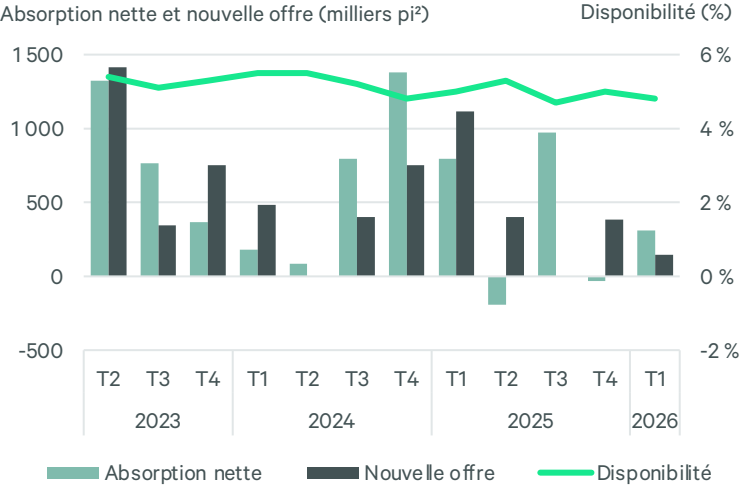


Edmonton

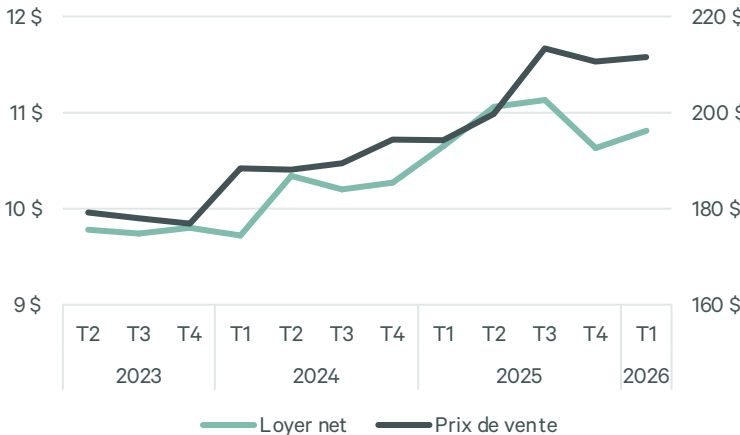
Le marché industriel d'Edmonton a affiché près de 312 000 pi² d'absorption positive ce trimestre après une fin d'année 2025 tranquille. Le taux de disponibilité a diminué de 20 pb, tandis que le taux d'inoccupation est demeuré sous les 3,0 %. Ces taux restent proches de leurs creux des dix dernières années, soulignant la résilience du marché face à l'incertitude économique.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	161 071 775	▲
Taux de disponibilité global	4,8 %	▼
Taux d'inoccupation global	2,9 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,8 %	◄►
Absorption nette trimestrielle	311 953	▲
Nouvelle offre trimestrielle	145 389	▼
En chantier	1 392 420	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	10,81 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	5,32 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	211,60 \$	▲

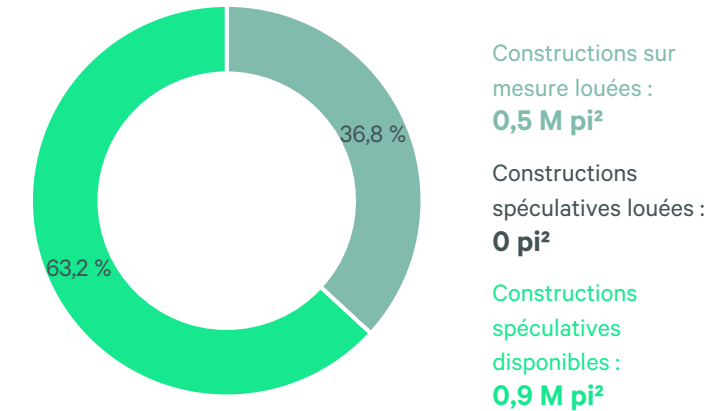
OFFRE ET DEMANDE



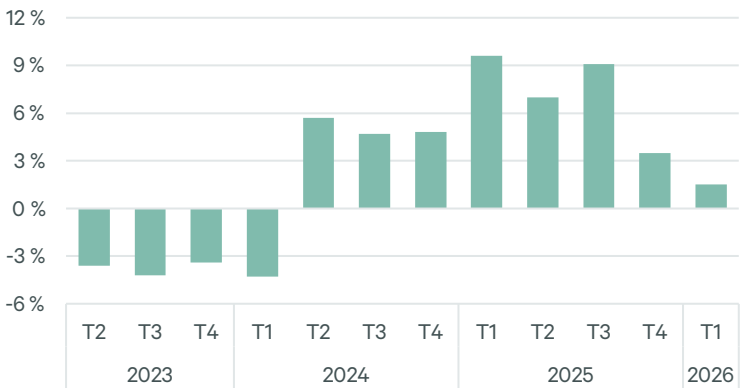
LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



CHANTIERS EN COURS



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

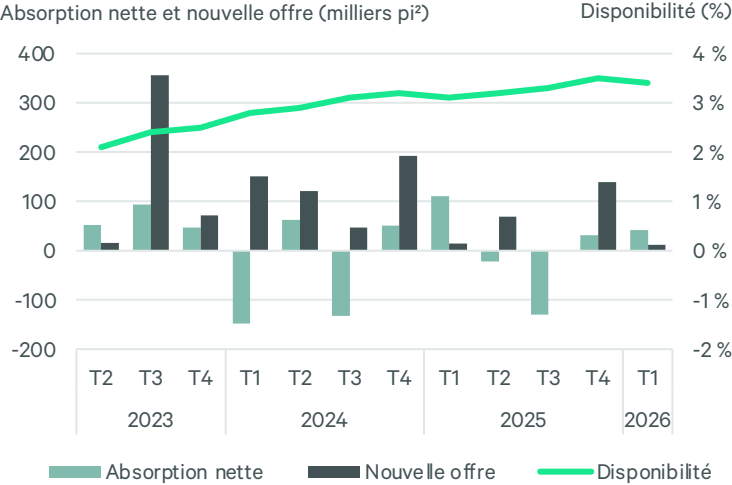


Winnipeg

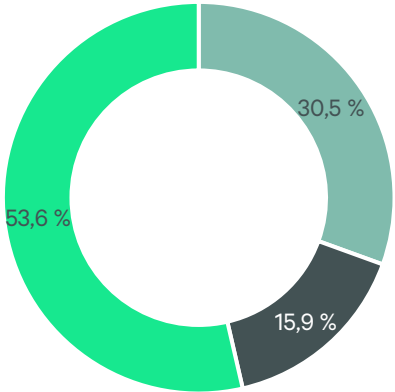
Le marché industriel de Winnipeg continue de faire preuve de résilience. Le marché global a enregistré une légère baisse de 10 pb de la disponibilité pour terminer le trimestre à 3,4 %. Les loyers nets sont en hausse, tant dans la ville que dans les municipalités rurales environnantes. Par ailleurs, la construction a repris avec 426 000 pi² actuellement en aménagement.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	87 537 332	▲
Taux de disponibilité global	3,4 %	▼
Taux d'inoccupation global	3,3 %	▼
Taux de disponibilité de la sous-location	0,1 %	◄►
Absorption nette trimestrielle	42 262	▲
Nouvelle offre trimestrielle	12 348	▼
En chantier	425 735	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	11,43 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	5,03 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	190,00 \$	◄►

OFFRE ET DEMANDE



CHANTIERS EN COURS

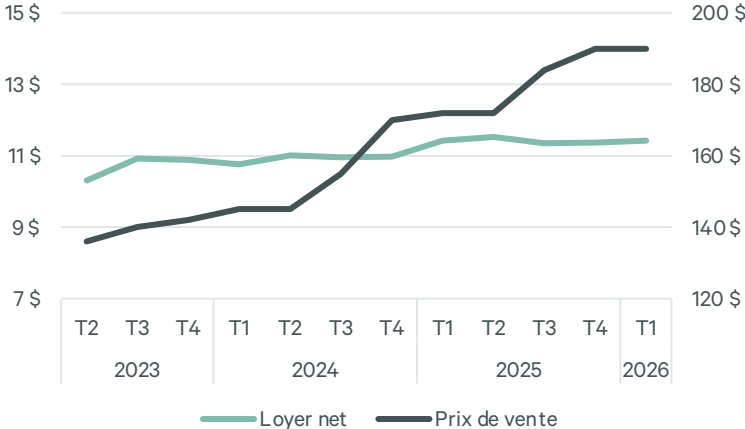


Constructions sur mesure louées : **0,1 M pi²**

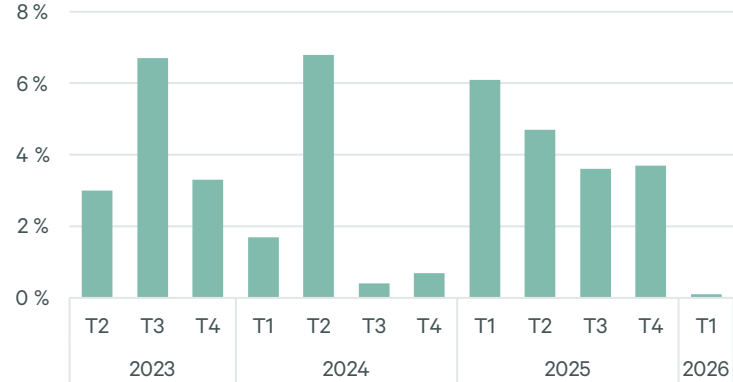
Constructions spéculatives louées : **68 000 pi²**

Constructions spéculatives disponibles : **0,2 M pi²**

LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

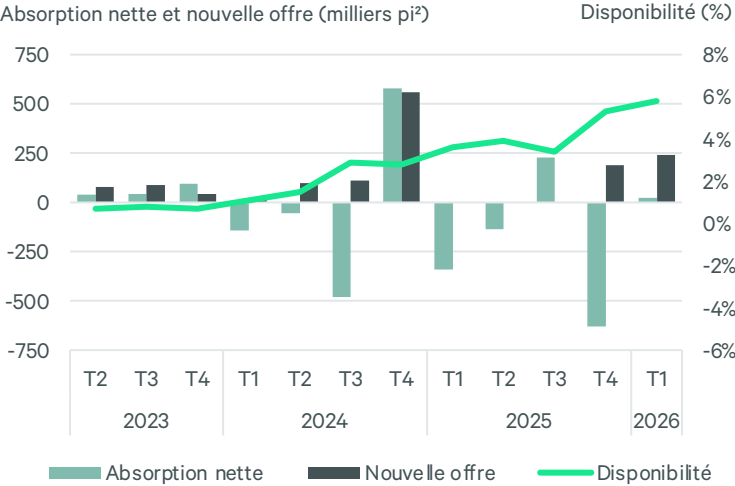


London

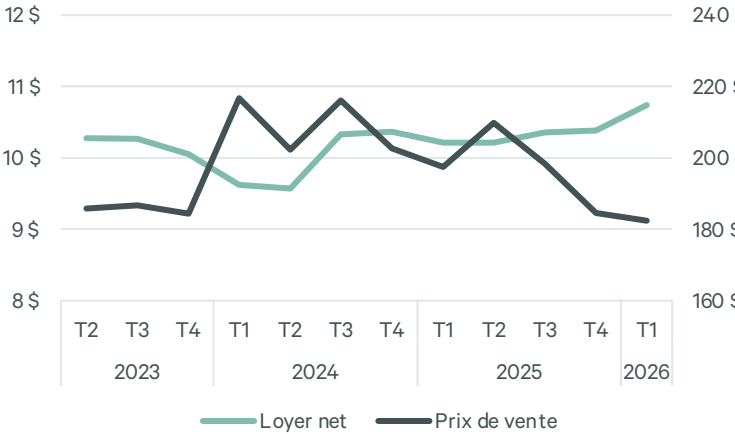
Le marché industriel a continué de ralentir à London, la disponibilité ayant augmenté de 50 pb au cours du trimestre pour atteindre son plus haut niveau depuis le T1 2018. Le taux d'inoccupation a quant à lui progressé plus modestement de 30 pb pour atteindre 4,1 %. Cette hausse s'explique en grande partie par le secteur sud, qui a ajouté près de 150 000 pi² de superficies vacantes ce trimestre.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	42 868 116	▲
Taux de disponibilité global	5,8 %	▲
Taux d'inoccupation global	4,1 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,3 %	▲
Absorption nette trimestrielle	22 204	▲
Nouvelle offre trimestrielle	240 000	▲
En chantier	192 686	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	10,74 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,57 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	182,38 \$	▼

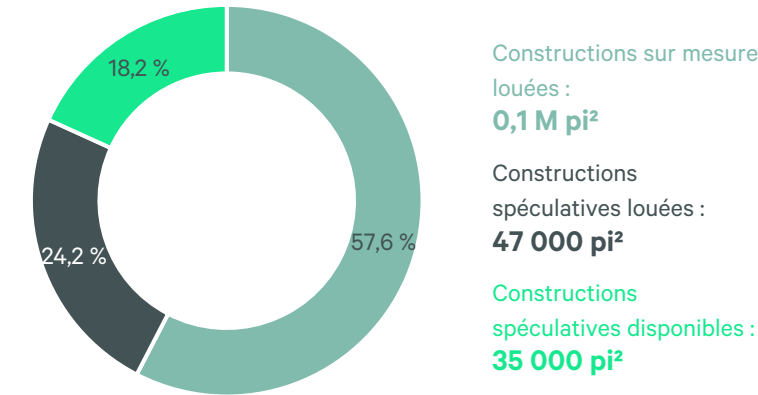
OFFRE ET DEMANDE



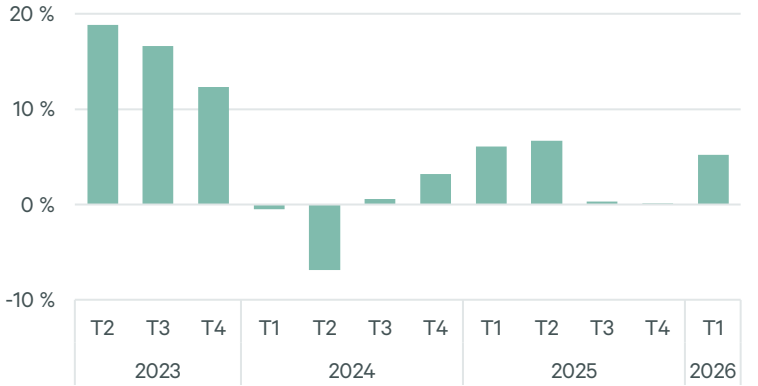
LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



CHANTIERS EN COURS



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

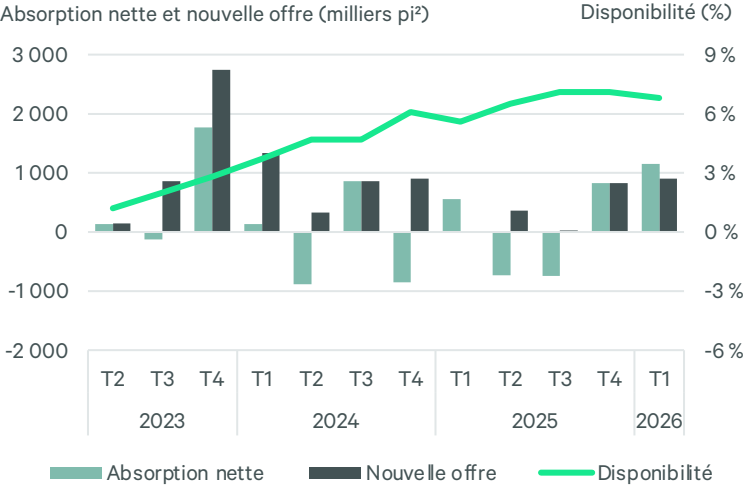


Région de Waterloo

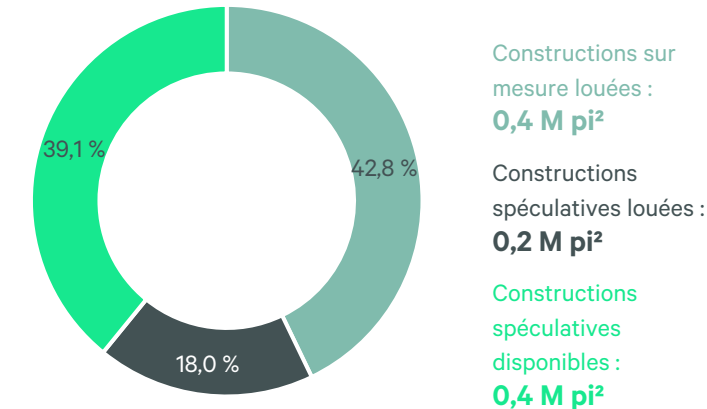
Plus de 900 000 pi² de nouvelle offre industrielle ont été livrés ce trimestre dans la région de Waterloo, avec un taux de prélocation de 86,6 %. La majorité de ces produits étaient de type conception-construction, ce qui a fortement contribué aux 1,2 million pi² d'absorption nette positive. Les superficies disponibles demeurent toutefois élevées, le taux d'inoccupation global se maintenant à 4,2 %, tandis que le taux de disponibilité a légèrement reculé à 6,8 %.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	125 328 702	▲
Taux de disponibilité global	6,8 %	▼
Taux d'inoccupation global	4,2 %	◄►
Taux de disponibilité de la sous-location	0,6 %	◄►
Absorption nette trimestrielle	1 151 740	▲
Nouvelle offre trimestrielle	901 520	▲
En chantier	1 045 227	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	12,92 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	3,88 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	261,20 \$	▼

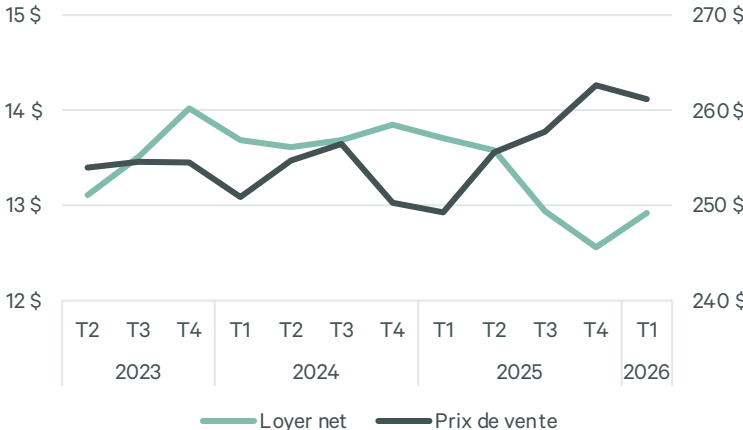
OFFRE ET DEMANDE



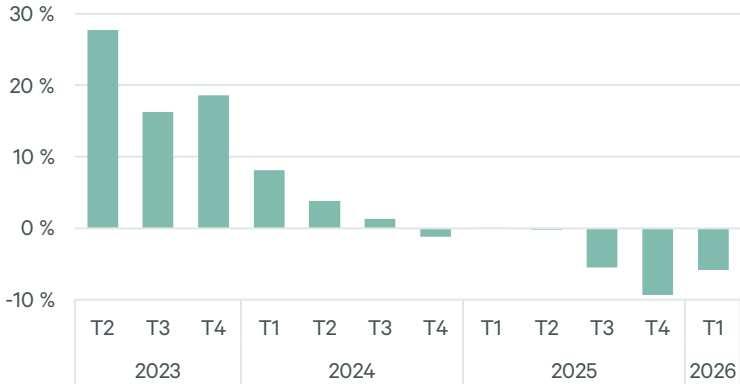
CHANTIERS EN COURS



LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

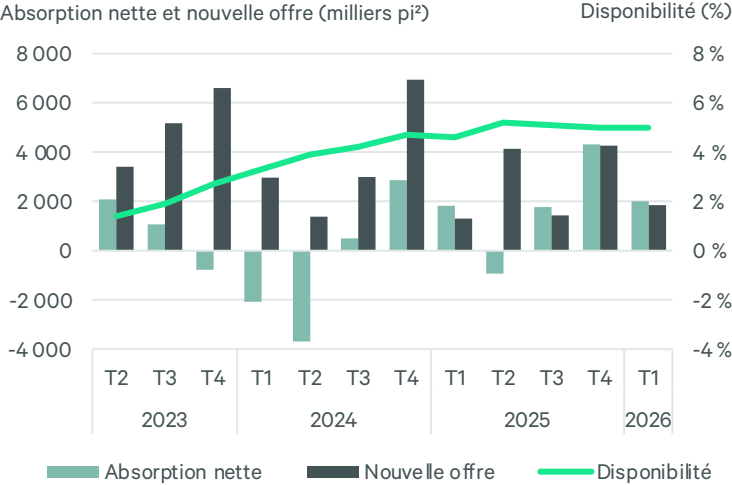


Toronto

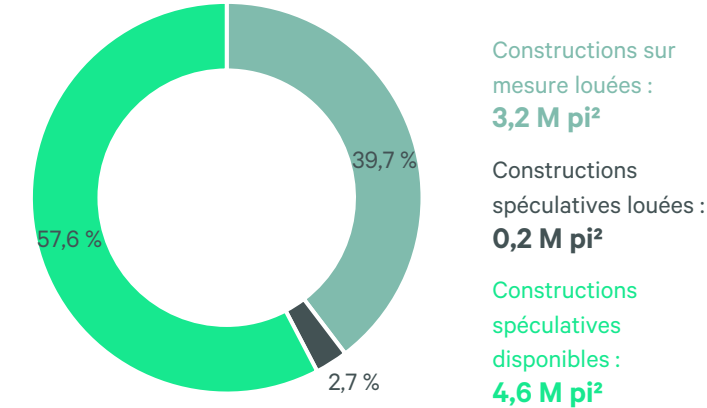
Malgré un climat d'incertitude économique prolongé, le T1 a affiché un solide élan avec 2,0 millions pi² d'absorption nette positive, tandis que le taux de disponibilité s'est maintenu à 5,0 %. Le repli des loyers a ralenti et les prix des locaux haut de gamme se sont stabilisés. Le portefeuille de construction est tombé à un creux de sept ans, mais la préférence des locataires pour les installations neuves ravive l'optimisme des promoteurs dans certains secteurs ciblés.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	855 639 392	▲
Taux de disponibilité global	5,0 %	◄►
Taux d'inoccupation global	3,7 %	◄►
Taux de disponibilité de la sous-location	0,7 %	▲
Absorption nette trimestrielle	2 002 785	▼
Nouvelle offre trimestrielle	1 843 988	▼
En chantier	8 040 395	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	16,32 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,12 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	372,43 \$	▲

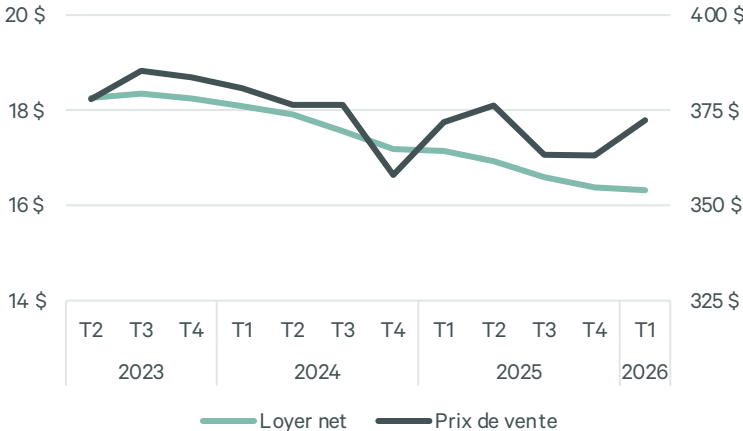
OFFRE ET DEMANDE



CHANTIERS EN COURS



LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

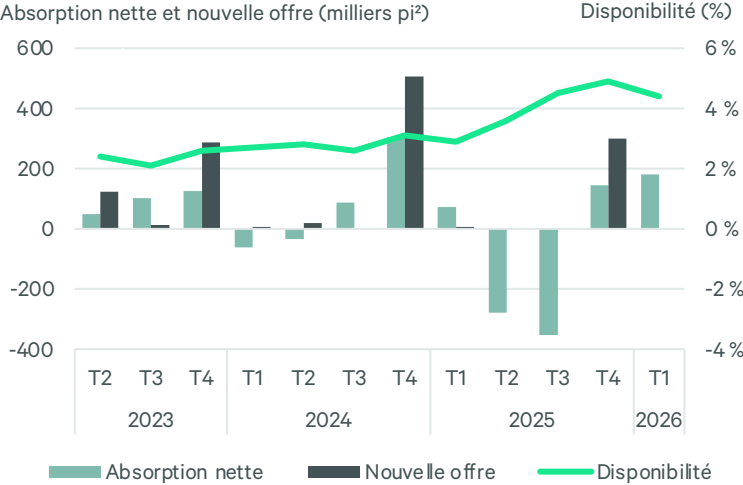


Ottawa

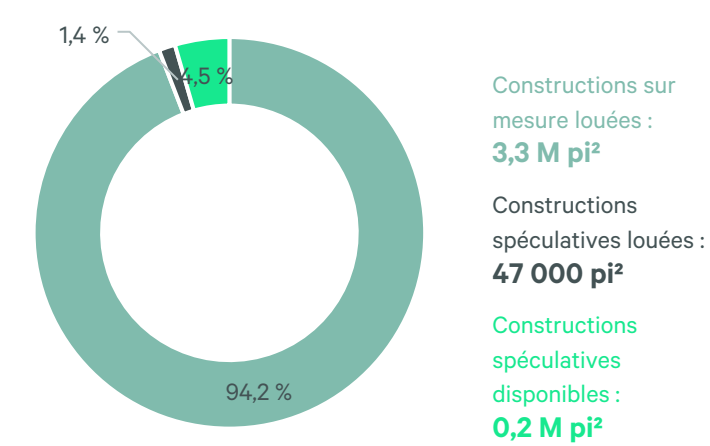
Malgré un contexte macroéconomique difficile, le secteur industriel d'Ottawa poursuit son resserrement, le taux de disponibilité s'étant contracté de 50 pb pour s'établir à 4,4 %. Les investissements fédéraux en matière de défense alimentent une certaine confiance, la demande à court terme demeurant soutenue tant pour les petites que pour les grandes superficies.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	38 986 507	◀▶
Taux de disponibilité global	4,4 %	▼
Taux d'inoccupation global	2,9 %	▼
Taux de disponibilité de la sous-location	0,7 %	▼
Absorption nette trimestrielle	181 797	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	▼
En chantier	3 471 410	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	16,35 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	6,34 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	321,16 \$	▼

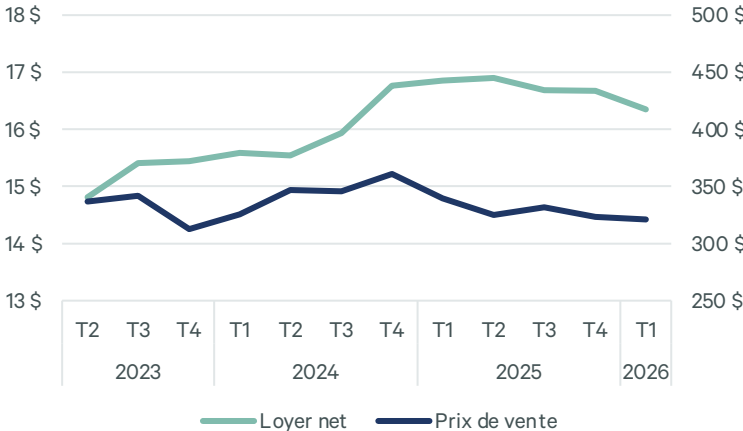
OFFRE ET DEMANDE



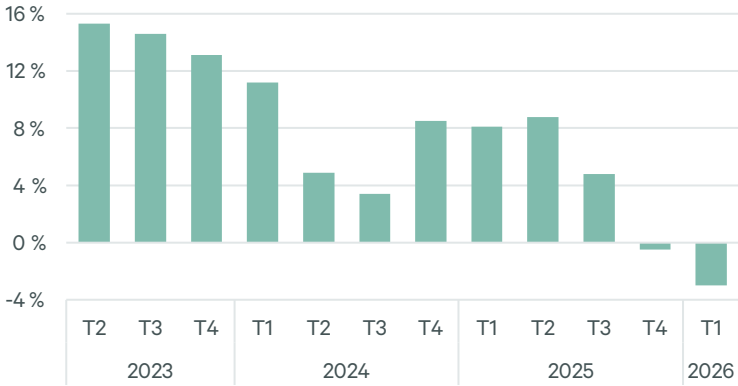
CHANTIERS EN COURS



LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS



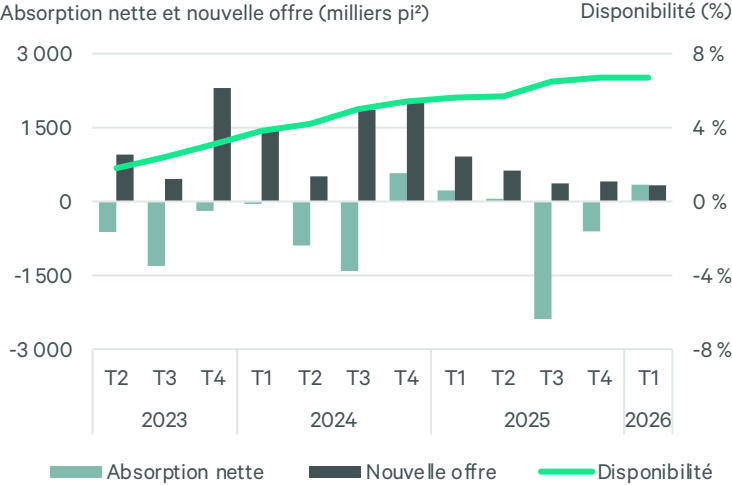
Montréal

Le marché industriel montréalais a amorcé 2026 en force avec 336 000 pi² d'absorption nette. Les transactions ont surtout porté sur les petites et moyennes superficies, mais les grandes superficies ont le vent en poupe. Si cette tendance se maintient, la disponibilité devrait vraisemblablement plafonner. Du côté des ventes aux utilisateurs, le trimestre a été actif : la superficie totale à vendre a diminué de plus de 560 000 pi² pour s'établir à 4,9 millions pi².

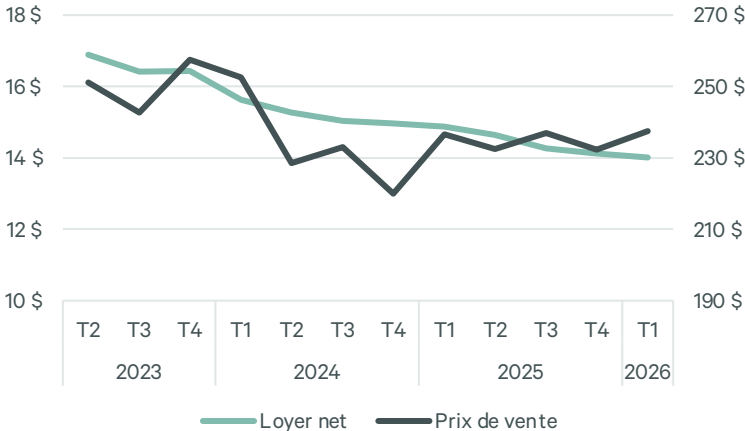
Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	373 239 335	▲
Taux de disponibilité global	6,7 %	◀▶
Taux d'inoccupation global	5,4 %	▼
Taux de disponibilité de la sous-location	1,0 %	◀▶
Absorption nette trimestrielle	336 312	▲
Nouvelle offre trimestrielle	328 707	▼
En chantier	2 792 245	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	14,01 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,69 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	237,52 \$	▲

* Montréal intégrée aux séries à partir de 2024.

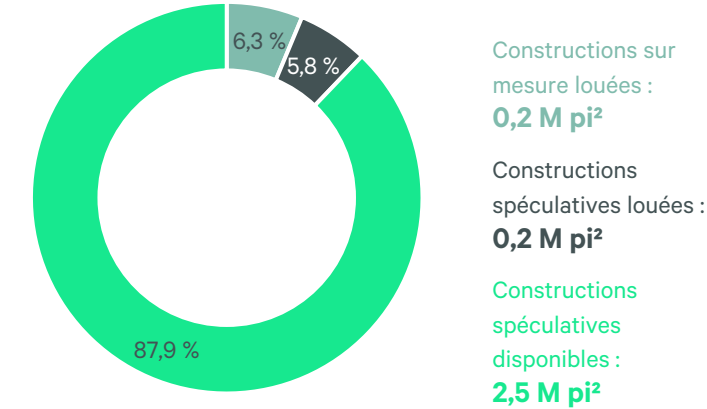
OFFRE ET DEMANDE



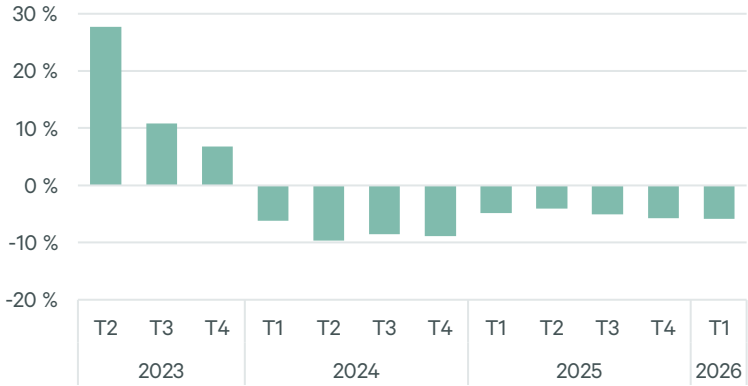
LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



CHANTIERS EN COURS



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

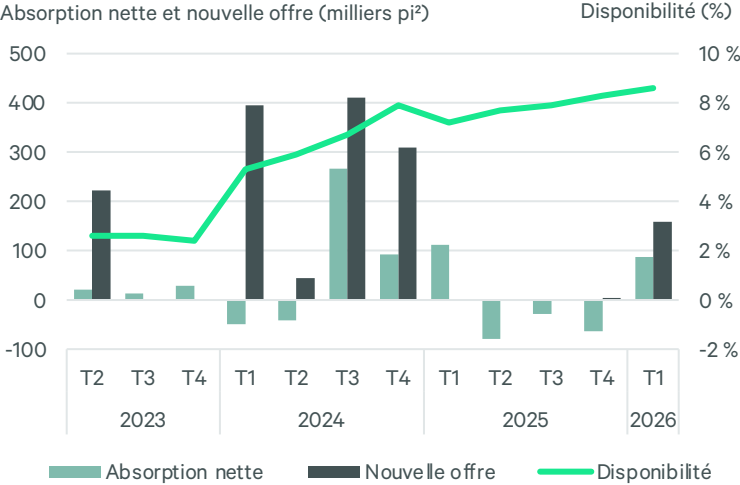


Halifax

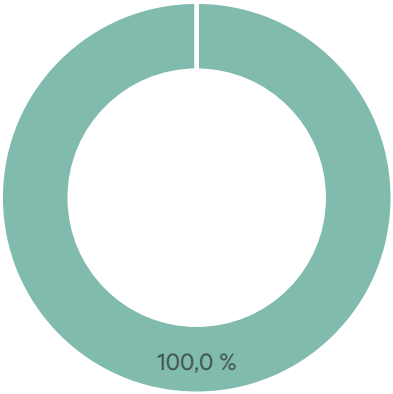
L'activité locative s'est inscrite dans un contexte de demande croissante, 2026 ayant débuté en force avec 87 000 pi² d'absorption positive. Cette dynamique continue d'exercer une pression haussière sur les loyers, la moyenne globale atteignant un sommet historique de 15,18 \$ le pi², en hausse de 0,15 \$ par rapport au T4 2025.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	15 724 854	▲
Taux de disponibilité global	8,6 %	▲
Taux d'inoccupation global	8,3 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,3 %	▲
Absorption nette trimestrielle	87 379	▲
Nouvelle offre trimestrielle	158 500	▲
En chantier	26 000	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	15,18 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	9,00 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	325,00 \$	◄►

OFFRE ET DEMANDE



CHANTIERS EN COURS

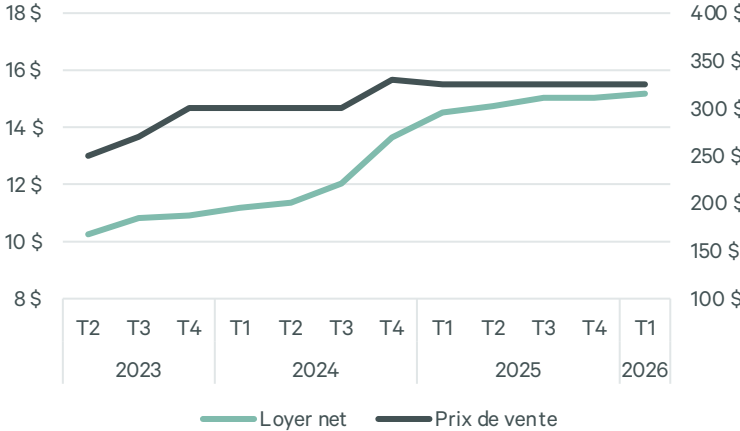


Constructions sur mesure louées : **26 000 pi²**

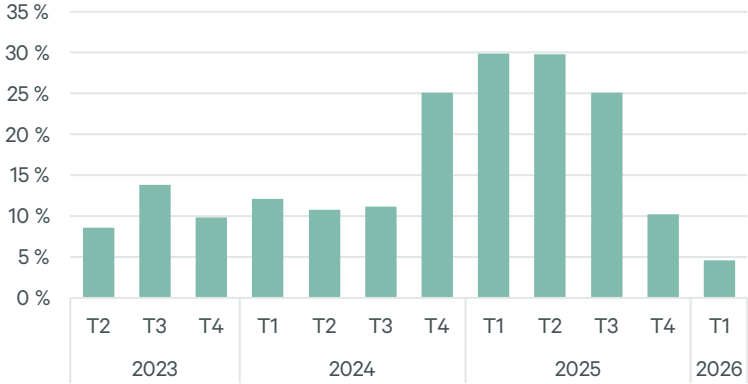
Constructions spéculatives louées : **0 pi²**

Constructions spéculatives disponibles : **0 M pi²**

LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS



Personnes-ressources

Marc Meehan

Directeur général, Recherche
marc.meehan@cbre.com

Evan Lee

Directeur associé de la recherche
evan.lee@cbre.com

Christina Cattana

Gestionnaire, Recherche
christina.cattana@cbre.com

Relations avec les médias

Ryan Starr

Directeur, Média et contenu
ryan.starr@cbre.com

Vous souhaitez recevoir les prochains rapports?

[Inscrivez-vous ici](#)

Personnes-ressources locales

VICTORIA

Mai Nguyen

Analyste financière
mai.nguyen1@cbre.com

VANCOUVER

Tyler Bains

Directeur, Recherche
tyler.bains@cbre.com

CALGARY

Lane Burton

Gestionnaire, Recherche
lane.burton@cbre.com

EDMONTON

Chelsea Davidson

Analyste principale de la recherche
chelsea.davidson@cbre.com

WINNIPEG

Nathan Gerhard

Associé
nathan.gerhard@cbre.com

LONDON

Will Bibbings

Analyste de la recherche
william.bibbings@cbre.com

TORONTO & RÉGION DE
WATERLOO

Sean Yutronkie

Directeur associé de la recherche
sean.yutronkie@cbre.com

OTTAWA

Phillipe Chaotakoongite

Analyste principal de la recherche
phillipe.chaotakoongite@cbre.com

MONTRÉAL

Alessandro Migliara

Gestionnaire, Recherche
alessandro.migliara@cbre.com

HALIFAX

Mia Carey

Analyste de la recherche
mia.carey@cbre.com

Définitions

Stock total : Superficie industrielle totale (en pieds carrés) du ou des immeubles concurrents sur le marché.

Superficie disponible : Somme des locaux à louer ou à vendre prêts à être occupés dans un délai d'un à trois mois après la clôture du trimestre (occupés ou vacants).

Taux de disponibilité : Superficie disponible totale divisée par le stock total. Calculé en pourcentage.

Superficie vacante : Somme des locaux à louer ou à vendre immédiatement occupable.

Taux d'innoccupation : Superficie vacante totale divisée par le stock total. Calculé en pourcentage.

Local en sous-location : Somme des locaux offerts indirectement à la location par un locataire plutôt que directement par un bailleur.

Taux de disponibilité des sous-locations : Locaux en sous-location totaux divisés par le stock total. Calculé en pourcentage.

Superficie occupée : Stock total du ou des bâtiment(s) non considéré(s) comme disponible(s).

Absorption nette : Évolution de la superficie occupée en glissement trimestriel pour mesurer l'activité du marché, inclut la prélocation à la livraison comme nouvelle offre.

Prélocation : Local loué dans un bâtiment en chantier.

Nouvelle offre : Superficie mise sur le marché à la suite de l'achèvement d'un ou de plusieurs bâtiments concurrentiels nouvellement construits.

En chantier : Superficie totale de locaux industriels prévue pour le(s) nouveau(x) bâtiment(s) compétitif(s) en cours de construction.

Loyer net demandé moyen : Moyenne calculée des loyers du marché, qui exclut les frais d'exploitation moyens, pondérée par la superficie disponible correspondante. La moyenne nationale est pondérée par le stock total.

Frais d'exploitation moyens : Moyenne calculée de la part du loyer correspondant aux taxes foncières, aux frais d'entretien et d'assurance, pondérée par la superficie disponible correspondante. La moyenne nationale est pondérée par le stock total.

Prix de vente moyen : Moyenne calculée des prix courants pour le(s) bâtiment(s) disponible(s) à la vente, pondérée par la superficie disponible correspondante. La moyenne nationale est pondérée par le stock total.

Construction spéculative : Superficie industrielle totale prévue pour le(s) bâtiment(s) en chantier, sans prélocation au début de la construction.

Construction en conception-construction : Superficie industrielle totale prévue pour le(s) bâtiment(s) en chantier destiné(s) à un locataire spécifique.