

Le taux de disponibilité national recule pour la première fois depuis le T3 2022, alors que le marché revient à ses fondamentaux

▼ 5,5 %

Taux de disponibilité

▲ 3,9 M

Absorption nette (pi²)

▲ 25,3 M

Chantiers en cours (pi²)

▼ 14,78 \$

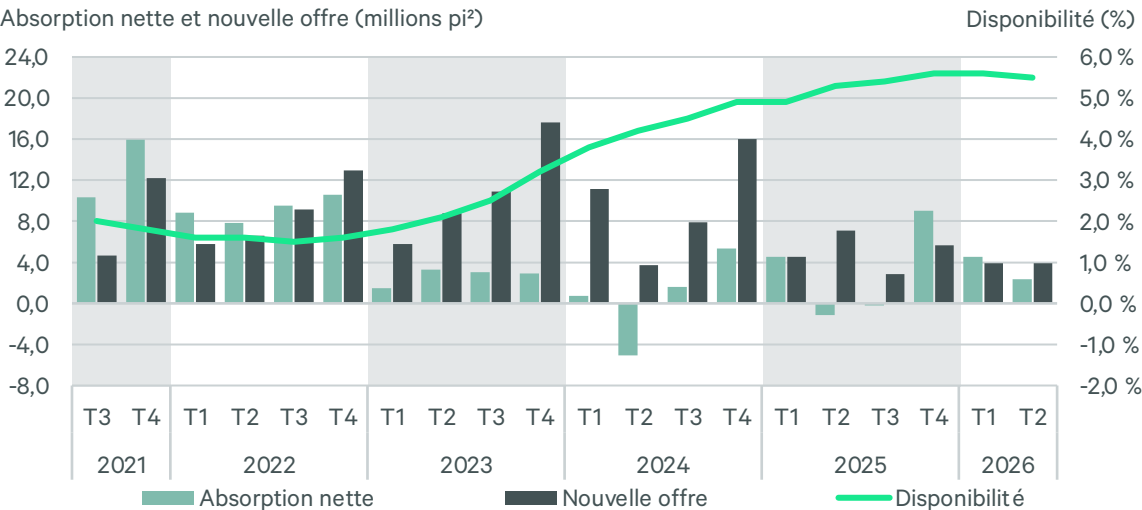
Loyer net demandé (le pi²)

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

Résumé

- Dans un contexte d'absorption nette positive et d'une nouvelle offre modérée, le taux de disponibilité national a diminué pour la première fois depuis le T3 2022, fléchissant de 10 pb d'un trimestre à l'autre pour s'établir à 5,5 %. Neuf des 11 marchés suivis ont affiché une disponibilité stable ou en baisse.
- L'absorption nette nationale a atteint un volume modeste de 3,9 millions pi², marquant un troisième trimestre consécutif d'activité locative positive et portant le total depuis le début de l'année à 7,8 millions pi². L'activité a été plus largement répartie ce trimestre, les marchés de Toronto, de Montréal et de Calgary arrivant en tête.
- Les livraisons de nouvelle offre se sont chiffrées à un modeste 2,4 millions pi², soit le volume trimestriel le plus faible depuis le T3 2017. Les mises en chantier ont totalisé 4,2 millions pi² au T2 2026, les projets spéculatifs représentant 89,4 % de ce volume. Les mises en chantier dépassant les livraisons, le portefeuille de construction a progressé de 7,6 % au cours du trimestre pour atteindre 25,3 millions pi².
- Le loyer net moyen national demandé a fléchi de 3,9 % en glissement annuel pour s'établir à 14,78 \$ le pi², une évolution largement portée par les plus grands marchés industriels du Canada, soit Toronto et Montréal.

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



Victoria est incluse dans les données à compter du T1 2023.
Source : CBRE Recherche, T2 2026.

Le taux de disponibilité fléchit pour la première fois en près de trois ans

- Le taux de disponibilité national a fléchi de 10 pb d'un trimestre à l'autre pour s'établir à 5,5 % au T2 2026. Bien que relativement mineure, cette baisse marque la première diminution trimestrielle de la disponibilité depuis le T3 2022.
- Sur une base trimestrielle, neuf des 11 marchés suivis ont affiché un taux de disponibilité stable ou en baisse au T2 2026. Dans ces marchés, la baisse moyenne s'est établie à 30 pb, menée par Halifax (-80 pb), Edmonton (-30 pb) et Ottawa (-30 pb). Les reculs ont été plus modestes à Vancouver (-20 pb), Calgary (-10 pb) et Montréal (-10 pb).
- Les taux de disponibilité demeurent toutefois plus élevés dans huit des 11 marchés en glissement annuel. Sur cette période, Calgary, Edmonton et Toronto sont les seules villes à afficher des reculs (respectivement -80 pb, -80 pb et -20 pb).
- London a enregistré la plus forte hausse du taux de disponibilité en glissement annuel, à +260 pb au T2 2026; les taux de disponibilité de Montréal et de Vancouver ont également progressé de façon notable, respectivement de +110 pb et +100 pb.

FIGURE 2 : Évolution du taux de disponibilité au Canada

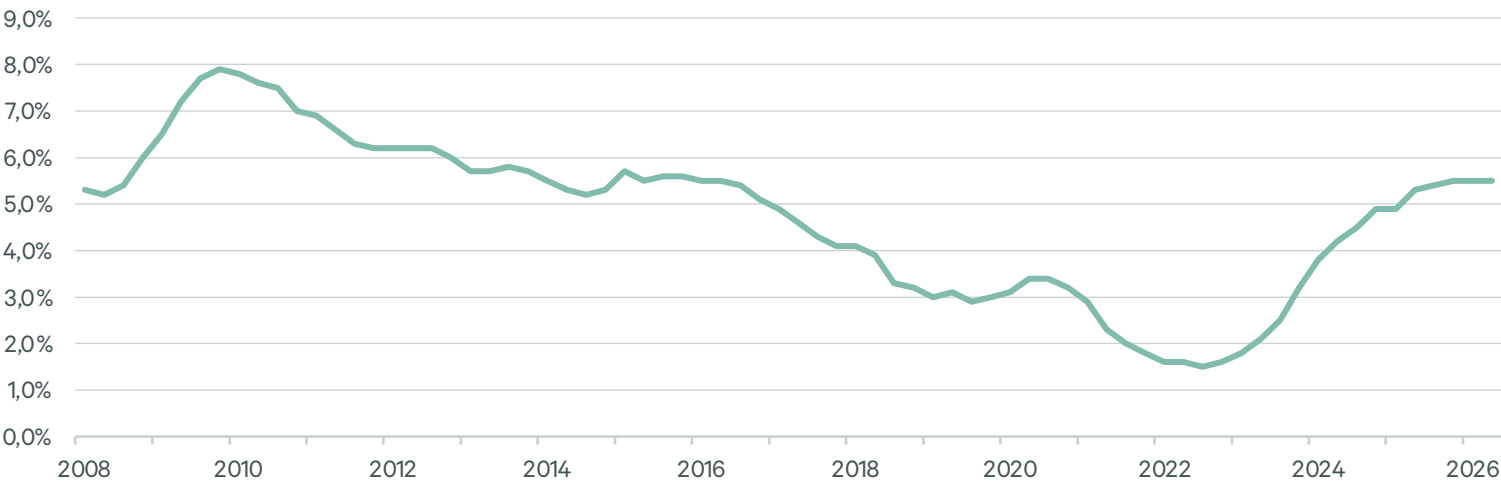
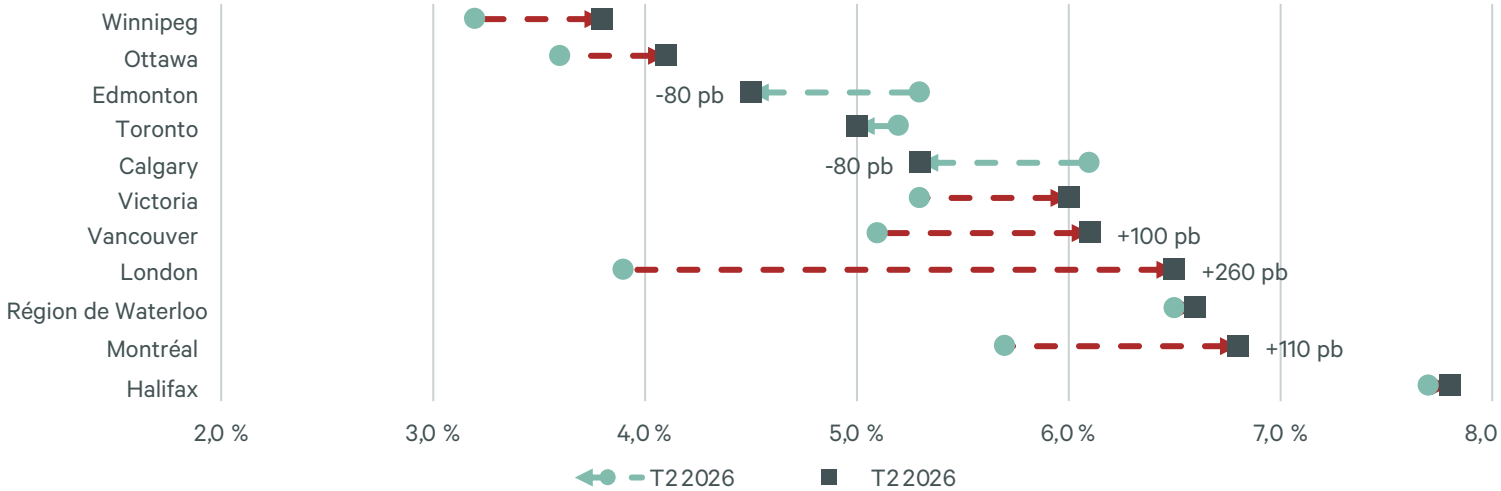


FIGURE 3 : Évolution du taux de disponibilité des marchés sur 12 mois



Source : CBRE Recherche, T2 2026.

La dynamique continue de s'améliorer grâce à une absorption généralisée

- L'absorption nette nationale a atteint un volume modeste de 3,9 millions pi² au T2 2026, marquant un troisième trimestre consécutif d'activité locative positive, le total depuis le début de l'année grimpant à 7,8 millions pi².
- La dynamique actuelle du marché demeure supérieure à la moyenne trimestrielle des trois dernières années, qui s'établit à 2,1 millions pi², bien qu'il reste inférieur à la moyenne historique à long terme sur 20 ans, soit 4,7 millions pi².
- L'activité locative a été largement répartie ce trimestre, huit des 11 marchés suivis ayant affiché une absorption nette positive. Toronto arrive en tête avec 1,3 million pi², suivie de Montréal avec 786 000 pi² et de Calgary avec 626 000 pi².
- La prélocation continue de soutenir l'absorption, bien que dans une moindre mesure ce trimestre, en raison du recul de la nouvelle offre. La nouvelle offre prélouée a représenté 1,3 million pi², soit 32,0 % de l'absorption nette positive au T2 2026. Calgary est la ville qui a le plus profité de cette tendance.
- London et Winnipeg ont enregistré les absorptions nettes négatives les plus marquées au T2 2026, soit respectivement 324 000 pi² et 278 000 pi², dans un contexte d'affaiblissement de la demande.

FIGURE 4 : Absorption nette au Canada (millions pi²)

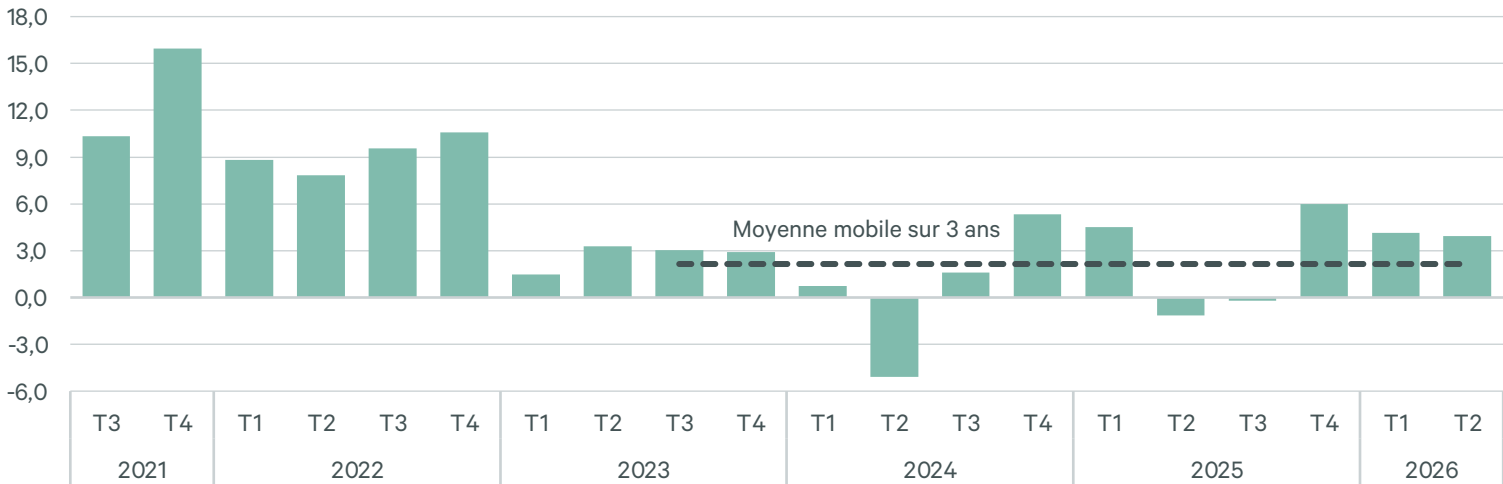
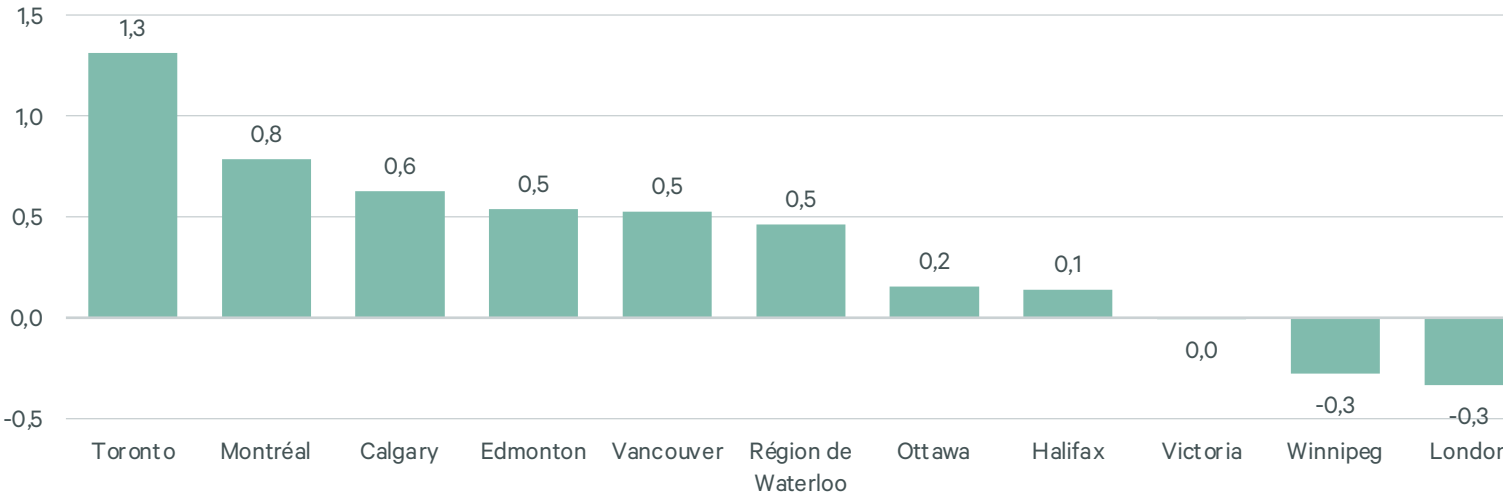


FIGURE 5 : Absorption nette trimestrielle par marché (millions pi²)



Source : CBRE Recherche, T2 2026.

Les superficies offertes en sous-location à l'échelle nationale atteignent un nouveau sommet

- Les surfaces nationales en sous-location ont progressé de 310 000 pi² au T2 2026, atteignant un nouveau sommet record de 15,6 millions pi². Malgré une hausse au cours des cinq derniers trimestres en superficie, le taux global de disponibilité des locaux en sous-location se maintient à 0,7 %.
- Toronto et Montréal continuent de représenter la plus grande part des superficies offertes en sous-location à l'échelle nationale, totalisant ensemble 63,9 % du total au T2 2026.
- Les plus fortes hausses trimestrielles des surfaces en sous-location ont été observées à Toronto, avec 500 000 pi², et à Calgary, avec 334 000 pi². La progression enregistrée à Calgary s'explique en grande partie par le retour sur le marché d'un centre de distribution alimentaire Sobeys Voilà, à la suite de l'arrêt de son service de livraison en ligne en Alberta.
- En glissement annuel, Montréal et Victoria ont enregistré les plus fortes hausses du taux de disponibilité des sous-locations, à +40 pb chacune au T2 2026, tandis que Vancouver a connu le plus fort recul annuel, à -30 pb.

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

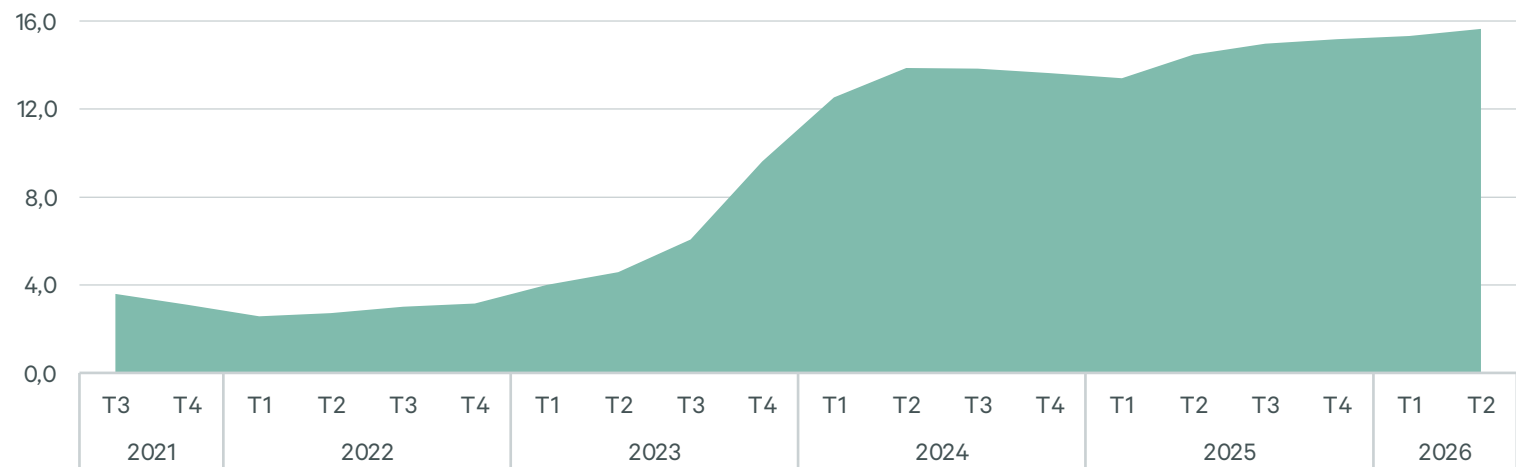
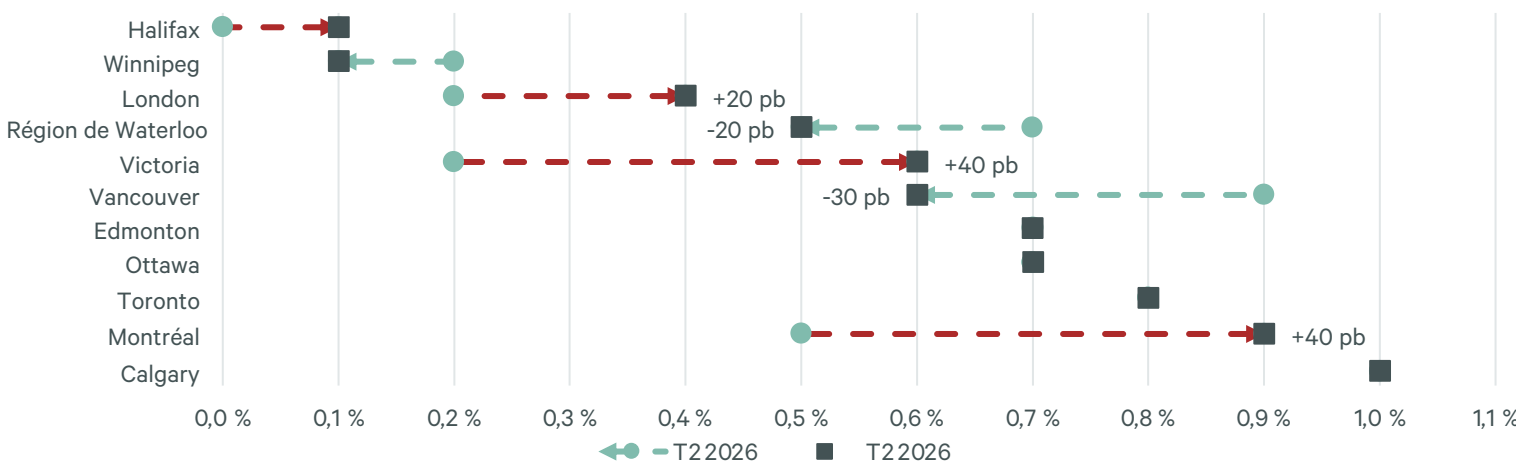


FIGURE 7 : Évolution du taux de disponibilité de la superficie en sous-location par marché sur 12 mois



Source : CBRE Recherche, T2 2026.

Reprise de l'activité spéculative alors que les mises en chantier ralentissent dans l'ensemble

- Les mises en chantier ont désormais ralenti pour un troisième trimestre consécutif, s'élevant à 4,2 millions pi² au T2 2026. En moyenne, les mises en chantier suivent une tendance à la baisse progressive et continue depuis 2022.
- Toronto a représenté la plus grande part de cette nouvelle activité, avec 2,1 millions de pi², soit 50,2 % du total du T2 2026. Vancouver et Calgary ont aussi contribué au total, avec respectivement 654 000 pi² et 552 000 pi².
- Les projets spéculatifs, quant à eux, continuent de rebondir et ont représenté 89,4 % des nouvelles mises en chantier ce trimestre. Il s'agit d'une forte hausse par rapport aux 39,0 % de mises en chantier spéculatives enregistrées au cours du deuxième semestre de 2025.
- Sous l'effet conjugué d'une baisse des livraisons ce trimestre, le portefeuille de construction a progressé de 7,6 % d'un trimestre à l'autre pour atteindre 25,3 millions pi² au T2 2026, soit à peine 1,2 % du parc national total.

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

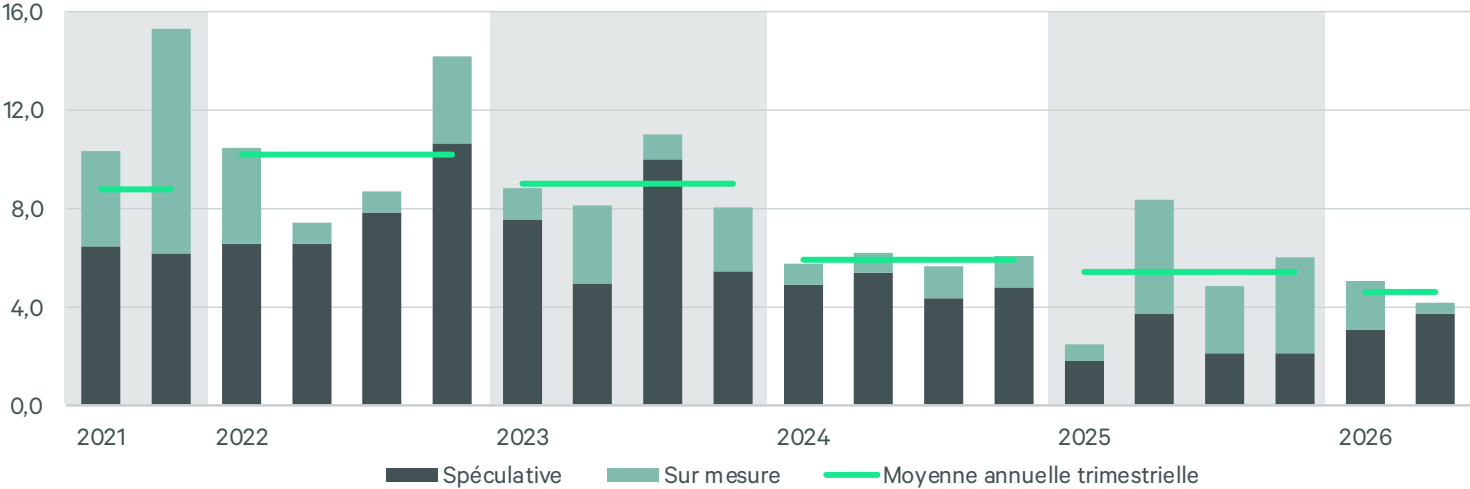
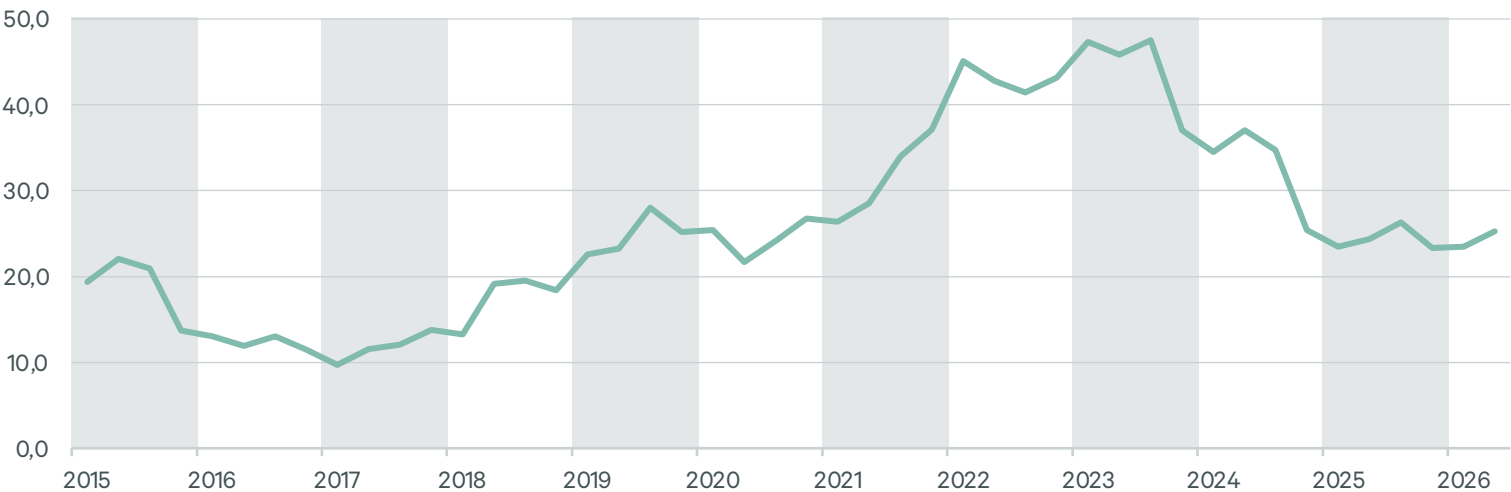


FIGURE 9 : Projets en chantier au Canada (millions pi²)



Source : CBRE Recherche, T2 2026.

Les niveaux de prélocation fléchissent à mesure que l'activité spéculative reprend

- À l'échelle nationale, l'activité de construction demeure à des niveaux prudents; dans tous les marchés sauf Ottawa, les superficies en construction représentent actuellement moins de 3,0 % du parc respectif.
- Malgré un ratio construction/stock plus élevé, les projets en construction à Ottawa demeurent pré loués à 95,5 % et n'auront qu'un impact limité sur la disponibilité du marché.
- Globalement, le taux de prélocation du portefeuille national de construction a fléchi à 52,1 % au T2 2026, contre 56,7 % au T1 2026. Ce recul reflète la vague de projets spéculatifs lancés ce trimestre, en particulier à Toronto où le portefeuille actif total n'est pré loué qu'à 35,3 %.
- Les projets de grands entrepôts ont continué de gagner du terrain dans le portefeuille actif, progressant de 3,3 % au T2 pour atteindre 22,8 % du volume total en construction.

FIGURE 10 : Chantiers en cours par marché

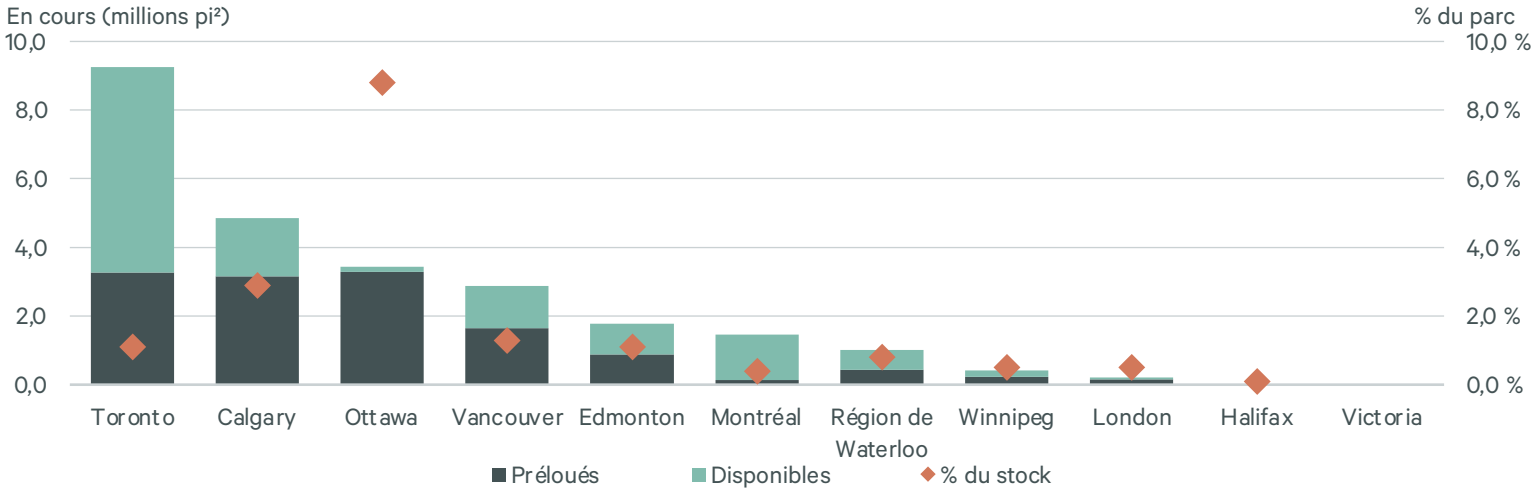
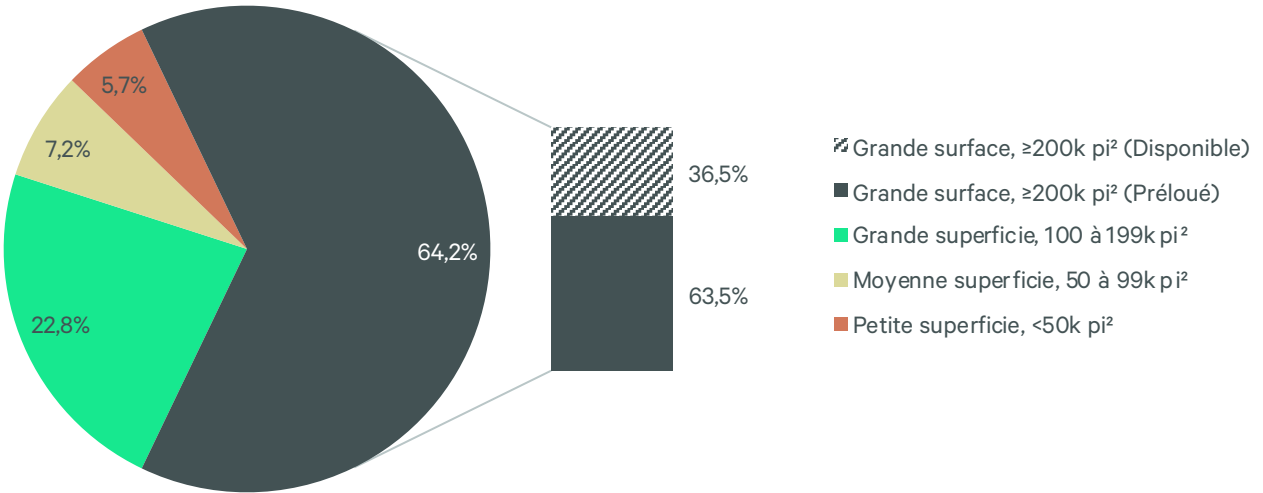


FIGURE 11 : Chantiers en cours par superficie

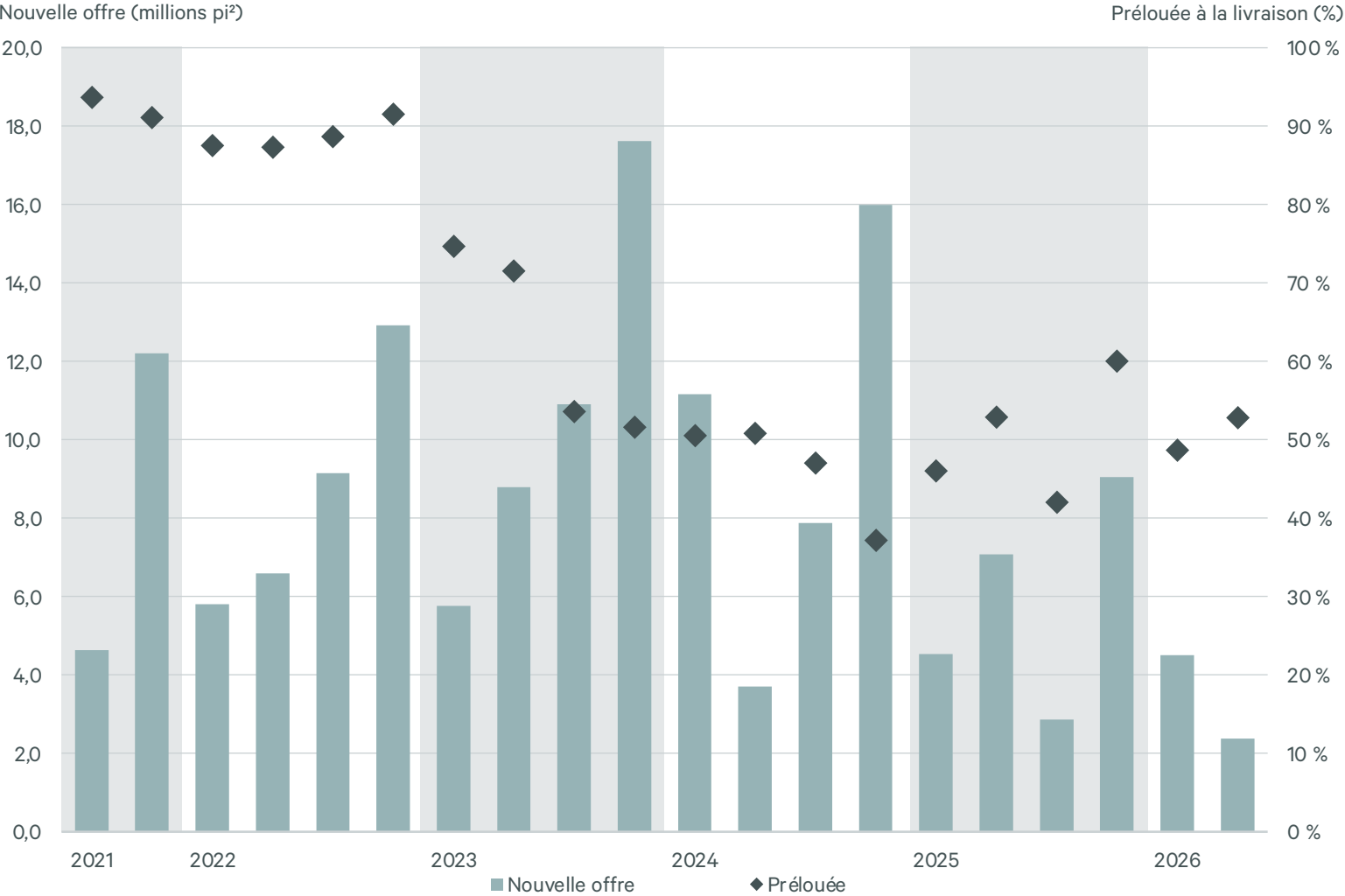


Source : CBRE Recherche, T2 2026.

Les livraisons de nouvelle offre tombent à leur plus bas niveau en près de neuf ans

- Les livraisons de nouvelle offre ont totalisé 2,4 millions pi² au T2 2026, soit le total trimestriel le plus bas pour le marché industriel canadien depuis le T3 2017.
- Toronto a accaparé la plus grande part de la nouvelle offre au T2 2026, avec 45,4 %, suivie de Calgary et de Montréal, avec respectivement 18,0 % et 15,7 %.
- Le taux de prélocation des nouvelles livraisons s’est amélioré pour s’établir à 52,8 % au T2 2026. Les nouveaux locaux achevés à Calgary et dans la région de Waterloo étaient presque entièrement préloués, tandis que le taux de prélocation de 25,6 % à Toronto pour les livraisons a pesé sur la moyenne nationale.
- 2026 s’annonce comme l’une des années les moins actives depuis 2018 pour les livraisons de nouvelle offre industrielle. Au T2 2026, la nouvelle offre cumulée depuis le début de l’année a atteint 6,9 millions pi², soit une baisse de 40,7 % par rapport aux 11,6 millions pi² livrés au premier semestre 2025. Une superficie additionnelle de 12,1 millions de pi² devrait être livrée au second semestre de l’année.

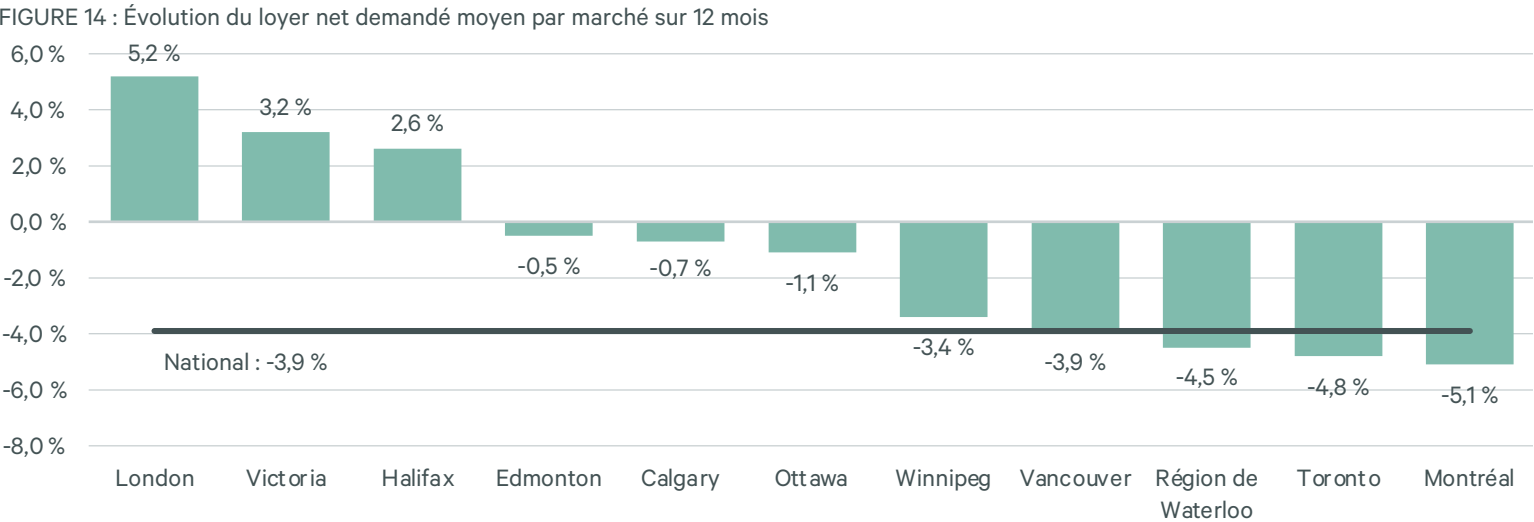
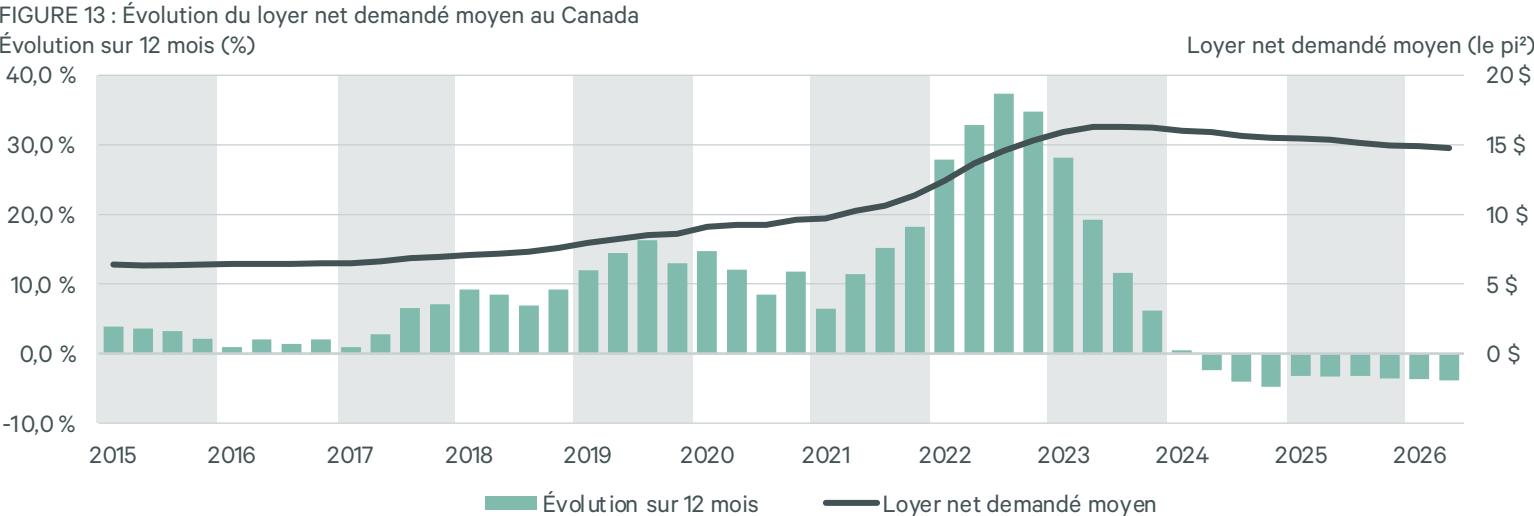
FIGURE 12 : Nouvelle offre au Canada



Source : CBRE Recherche, T2 2026.

La baisse des loyers à l'échelle nationale se poursuit, menée par les plus grands marchés

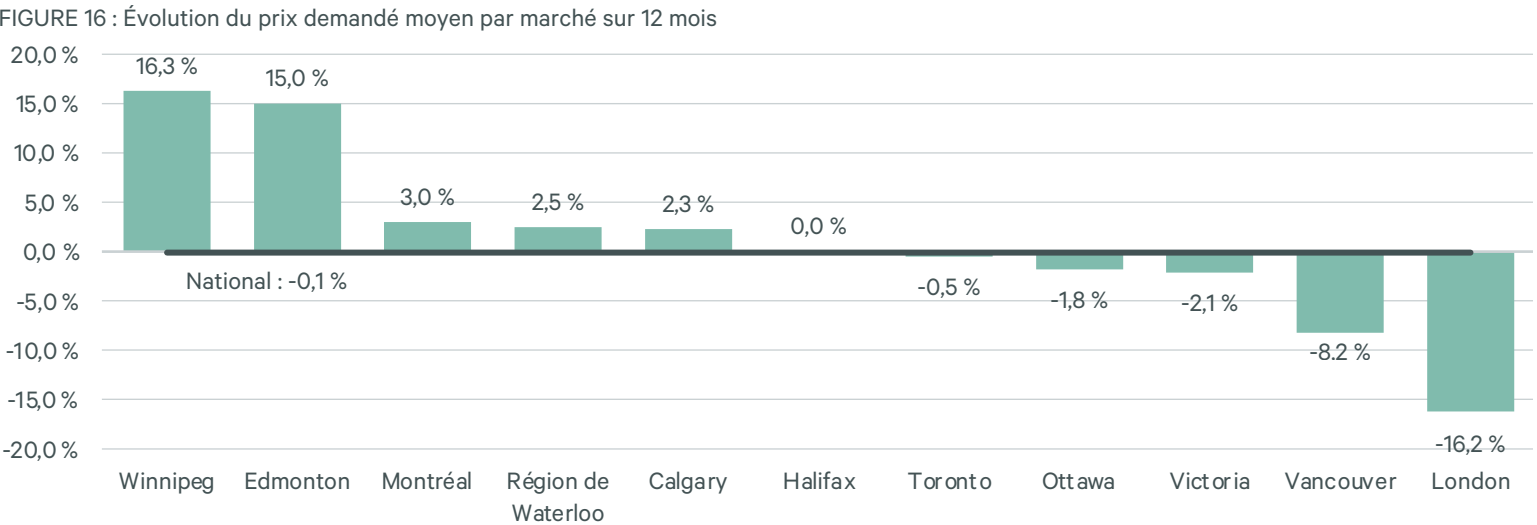
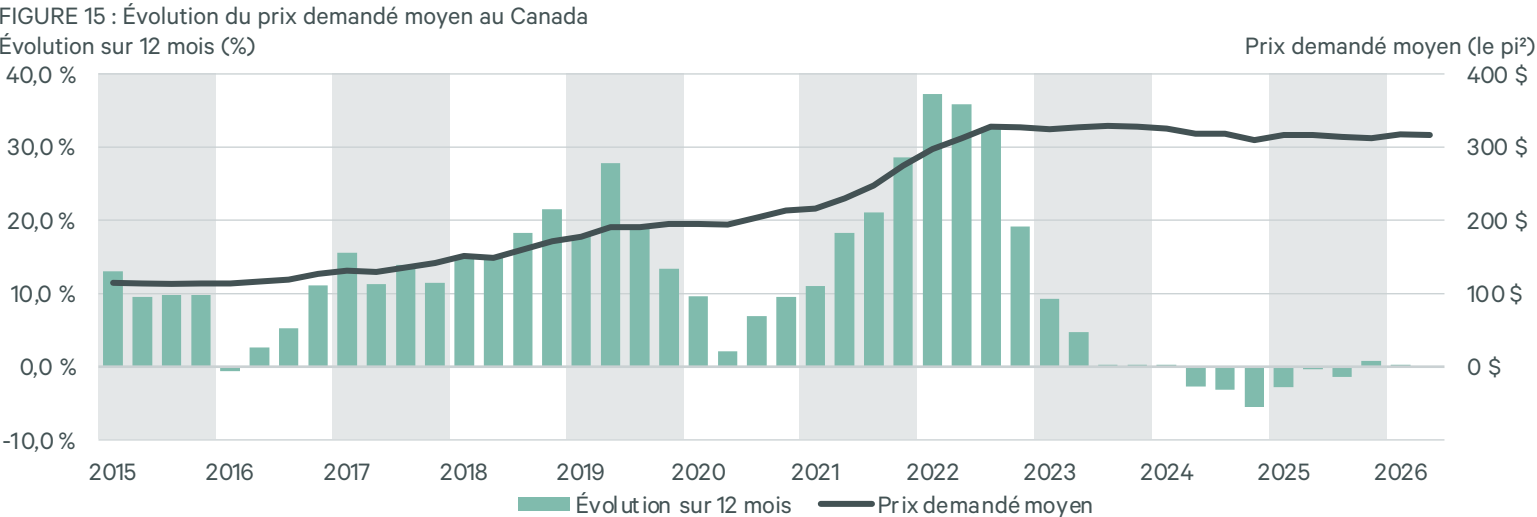
- Le loyer net moyen national demandé a continué de fléchir, reculant de 3,9 % en glissement annuel pour s'établir à 14,78 \$ le pi² au T2 2026.
- Les baisses annuelles les plus marquées ont été enregistrées à Montréal (-5,1 %) et à Toronto (-4,8 %). Au T2 2026, ces deux villes affichaient des loyers en baisse depuis 10 trimestres consécutifs ou plus.
- Sur une base trimestrielle, le loyer net moyen national a fléchi de 0,8 %, soit 0,12 \$ le pi², au T2 2026. Six des 11 marchés suivis ont enregistré une hausse des loyers d'un trimestre à l'autre; les plus fortes progressions ont été observées à Ottawa (+2,2 %), ainsi qu'à Edmonton (+1,8 %).
- En glissement annuel, London a enregistré la plus forte hausse des loyers moyens demandés parmi tous les marchés, à 5,2 % au T2 2026, grâce à l'arrivée sur le marché de locaux de meilleure qualité. Les seules autres hausses ont été enregistrées à Victoria (+3,2 %) et à Halifax (+2,6 %).
- Les Conseillers en économétrie CBRE prévoient un retour à une croissance positive des loyers à l'échelle nationale dès le T4 2026.



Source : CBRE Recherche, T2 2026.

Prix de vente quasi stables en glissement annuel, dans une dynamique de marché contrastée

- Le prix de vente moyen national demandé est demeuré pratiquement inchangé en glissement annuel, ne reculant que de 0,1 % pour s'établir à 316,62 \$ le pi² au T2 2026. Les prix de vente moyens sont demeurés stables au cours des neuf derniers trimestres, fluctuant dans une fourchette étroite de 10 \$ le pi².
- À l'échelle des marchés, l'évolution des prix de vente a été contrastée au T2 2026, cinq marchés enregistrant des hausses annuelles et cinq autres, des baisses.
- Winnipeg et Edmonton ont mené la croissance des prix en glissement annuel, avec respectivement 16,3 % et 15,0 %, tandis que London a enregistré le plus fort recul annuel des prix (-16,2 %), suivie de Vancouver (-8,2 %).



Source : CBRE Recherche, T2 2026.

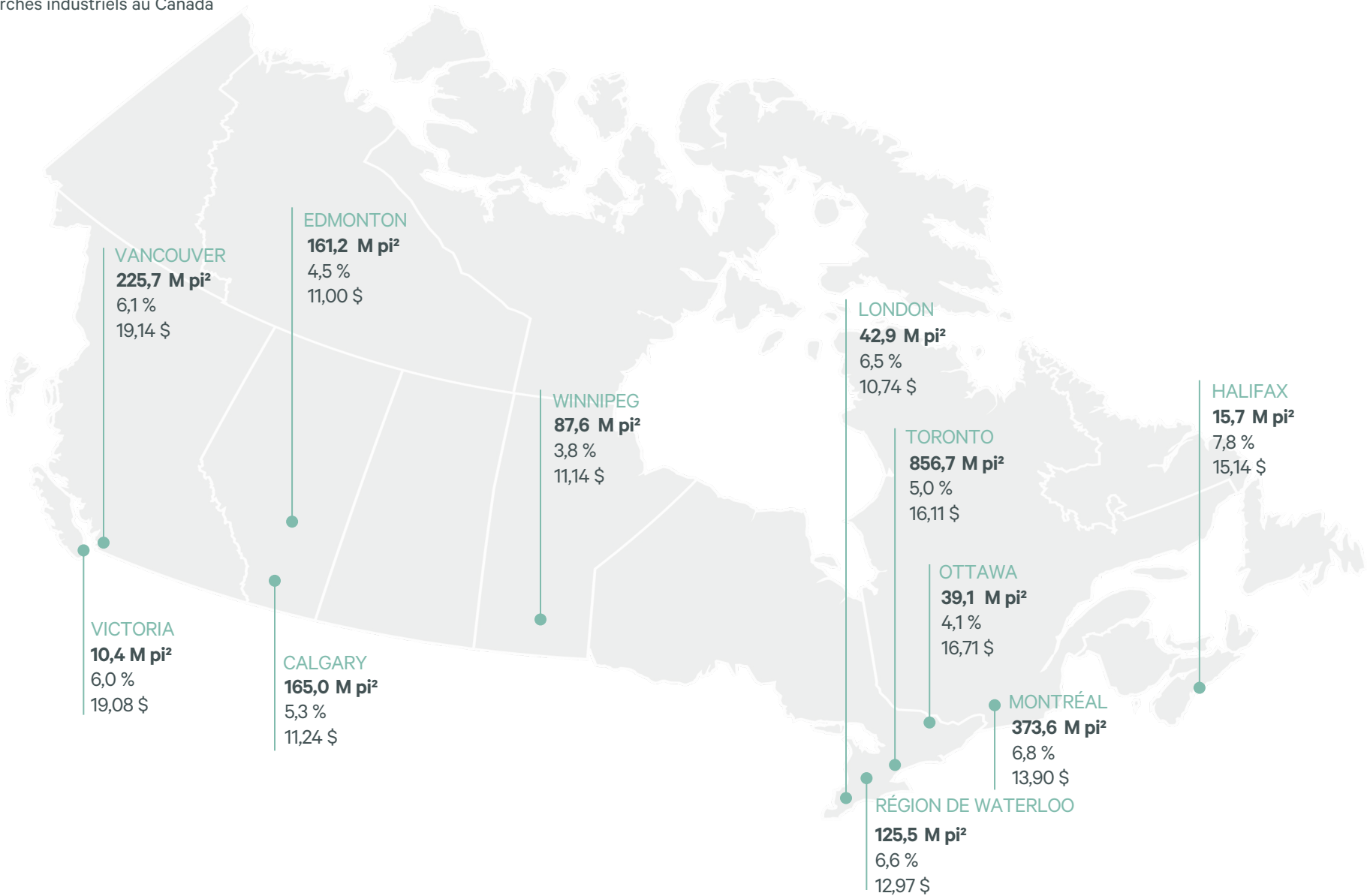
FIGURE 17 : Coup d'œil sur les marchés industriels au Canada

MARCHÉ

Parc total

Taux de disponibilité global

Loyer net moyen (\$ le pi²)



Source : CBRE Recherche, T2 2026.

FIGURE 18 : Statistiques régionales sur l'immobilier industriel au T2 2026

	VICTORIA	VANCOUVER	CALGARY	EDMONTON	WINNIPEG	LONDON	RÉGION DE WATERLOO	TORONTO	OTTAWA	MONTRÉAL	HALIFAX	NATIONAL
Parc total	10 375 300	225 691 158	164 994 800	161 154 775	87 608 690	42 868 116	125 536 547	856 718 345	39 059 443	373 613 347	15 734 854	2 103 355 375
Taux de disponibilité global	6,0 %	6,1 %	5,3 %	4,5 %	3,8 %	6,5 %	6,6 %	5,0 %	4,1 %	6,8 %	7,8 %	5,5 %
Taux d'inoccupation global	5,4 %	5,0 %	3,8 %	2,7 %	3,6 %	4,3 %	3,6 %	3,4 %	2,6 %	6,4 %	7,7 %	4,1 %
Taux de disponibilité de la sous-location	0,6 %	0,6 %	1,0 %	0,7 %	0,1 %	0,4 %	0,5 %	0,8 %	0,7 %	0,9 %	0,1 %	0,7 %
Absorption nette ce trimestre	-7 433	526 168	626 192	537 620	-277 681	-323 702	463 433	1 310 669	156 132	785 996	138 002	3 935 396
Absorption nette — cumul annuel	-66 308	556 956	673 679	849 573	-235 419	-301 498	1 615 173	3 313 454	337 929	855 962	225 381	7 824 882
Nouvelle offre ce trimestre	0	199 123	429 063	0	22 269	0	207 845	1 078 953	56 295	374 012	10 000	2 377 560
Nouvelle offre — cumul annuel	0	831 935	674 494	145 389	34 617	240 000	1 109 365	2 922 941	56 295	702 719	168 500	6 886 255
En chantier	0	2 880 824	4 843 981	1 768 966	405 666	206 686	1 013 968	9 251 490	3 437 151	1 466 537	16 000	25 291 269
Loyer net moyen (\$/pi²)	19,08 \$	19,14 \$	11,24 \$	11,00 \$	11,14 \$	10,74 \$	12,97 \$	16,11 \$	16,71 \$	13,90 \$	15,14 \$	14,78 \$
Frais d'exploitation moyens (\$/pi²)	8,45 \$	6,39 \$	5,04 \$	5,38 \$	4,72 \$	4,41 \$	4,00 \$	4,22 \$	6,37 \$	4,68 \$	8,75 \$	4,79 \$
Prix de vente moyens (\$/pi²)	465,00 \$	450,00 \$	225,00 \$	229,68 \$	200,00 \$	175,88 \$	261,97 \$	374,53 \$	319,26 \$	238,35 \$	325,00 \$	316,62 \$

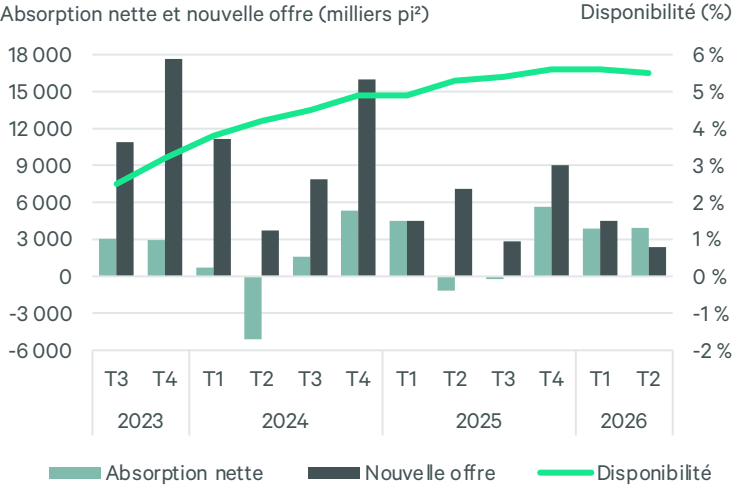
Source : CBRE Recherche, T2 2026.

Canada

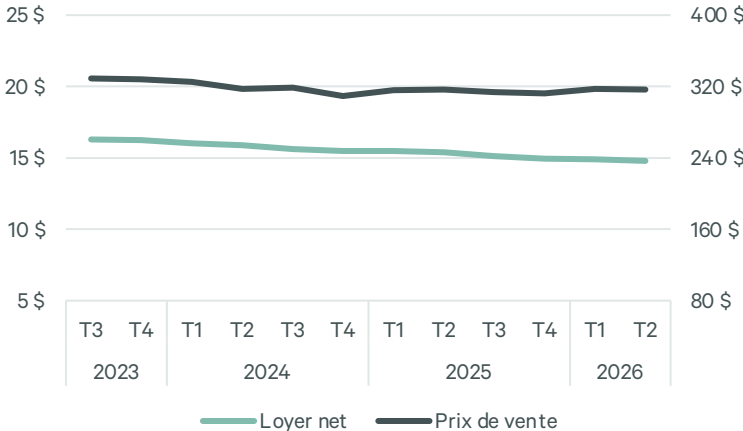
Le marché industriel canadien a atteint un point d'inflexion potentiel, l'absorption positive s'étendant à un troisième trimestre consécutif, marqué par le premier recul de la disponibilité depuis le T3 2022. Dans ce contexte, les surfaces en sous-location ont atteint un nouveau sommet record à l'échelle nationale, les loyers ont continué de fléchir et les livraisons de nouvelle offre ont chuté à leur plus bas niveau depuis le T3 2017.

Statistiques régionales	Total	3 M
Parc total	2 103 355 375	▲
Taux de disponibilité global	5,5 %	▼
Taux d'inoccupation global	4,1 %	▼
Taux de disponibilité de la sous-location	0,7 %	◀▶
Absorption nette trimestrielle	3 935 396	▲
Nouvelle offre trimestrielle	2 377 560	▼
En chantier	25 277 269	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	14,78 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,79 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	316,62 \$	▼

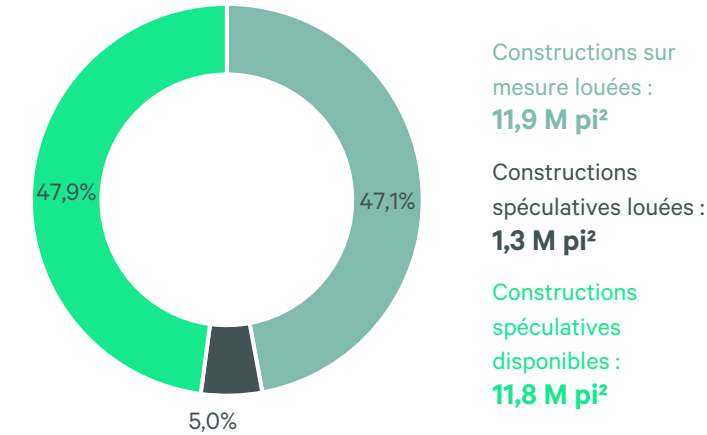
OFFRE ET DEMANDE



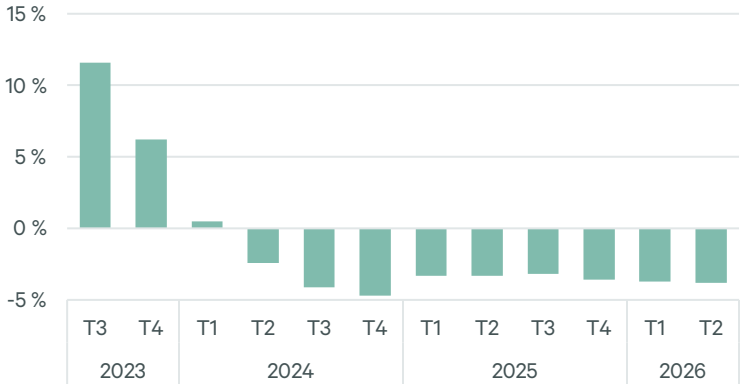
LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



CHANTIERS EN COURS



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS



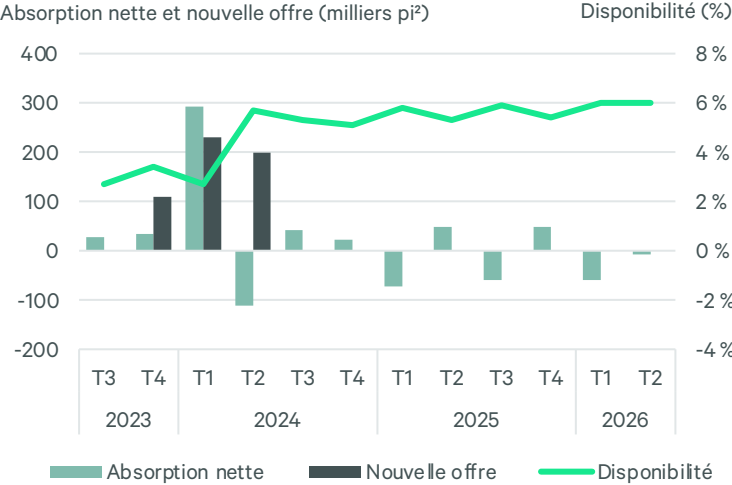
Victoria

La dynamique du marché s'est renforcée autour de l'offre de locaux industriels en copropriété livrée en 2024. Après un ralentissement initial dans un contexte de volatilité du marché, de taux d'intérêt élevés et d'incertitude liée aux droits de douane, la demande s'est accélérée : le Pacific Ridge Business Park est désormais entièrement vendu, signe d'un regain de confiance et d'un intérêt soutenu pour la copropriété industrielle.

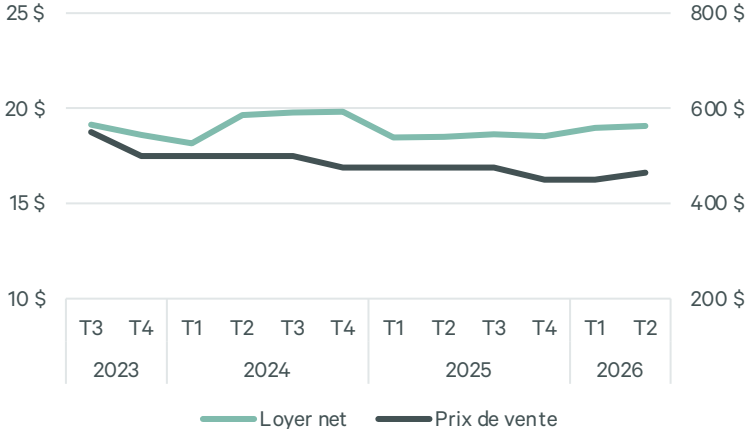
Statistiques régionales	Total	3 M
Parc total	10 375 300	◀▶
Taux de disponibilité global	6,0 %	◀▶
Taux d'inoccupation global	5,4 %	◀▶
Taux de disponibilité de la sous-location	0,6 %	▲
Absorption nette trimestrielle	-7 433	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	◀▶
En chantier	0	◀▶
Loyer net moyen (\$ le pi²)	19,08 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	8,45 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	465,00 \$	▲

* Victoria est incluse dans les données à compter du T1 2023.

OFFRE ET DEMANDE



LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



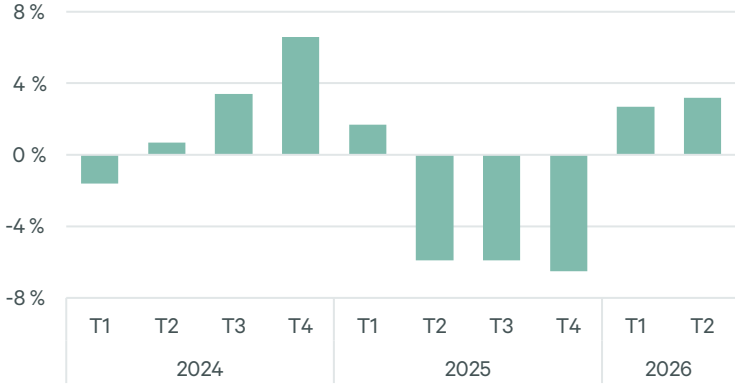
CHANTIERS EN COURS

Constructions sur mesure louées : 0 pi²

Constructions spéculatives louées : 0 pi²

Constructions spéculatives disponibles : 0 pi²

ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

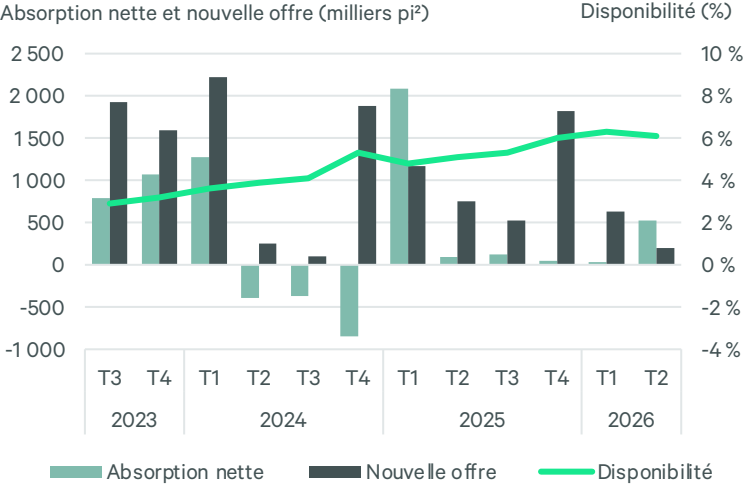


Vancouver

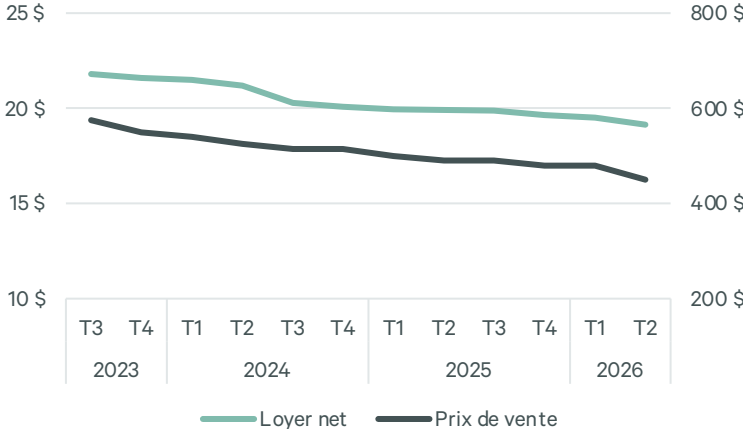
Dans le Grand Vancouver, la disponibilité s’est resserrée de 20 pb et le taux d’inoccupation a fléchi de 10 pb, mettant fin à quatre trimestres consécutifs de hausse. Ce revirement s’explique par la location de grands entrepôts, en particulier dans la fourchette des 50 000 à 100 000 pi². L’absorption positive découle surtout de la prise à bail de l’offre existante plutôt que d’engagements anticipés, tendance appelée à se maintenir compte tenu du parc limité de nouveaux locaux de grand format.

Statistiques régionales	Total	3 M
Parc total	225 691 158	▲
Taux de disponibilité global	6,1 %	▼
Taux d’inoccupation global	5,0 %	▼
Taux de disponibilité de la sous-location	0,6 %	▼
Absorption nette trimestrielle	526 168	▲
Nouvelle offre trimestrielle	199 123	▼
En chantier	2 880 824	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	19,14 \$	▼
Frais d’exploitation moyens (\$ le pi²)	6,39 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	450,00 \$	▼

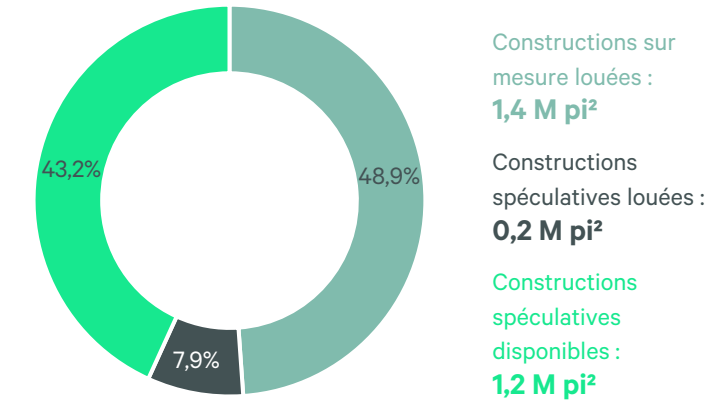
OFFRE ET DEMANDE



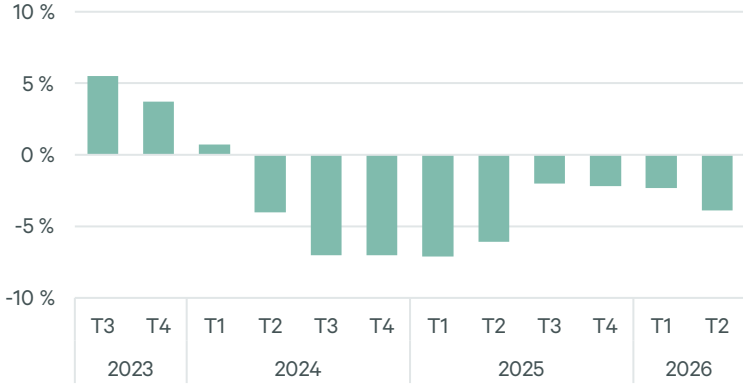
LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



CHANTIERS EN COURS



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

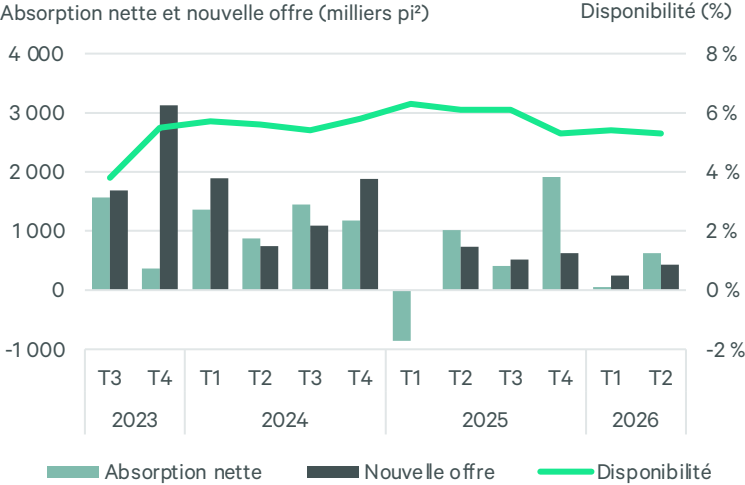


Calgary

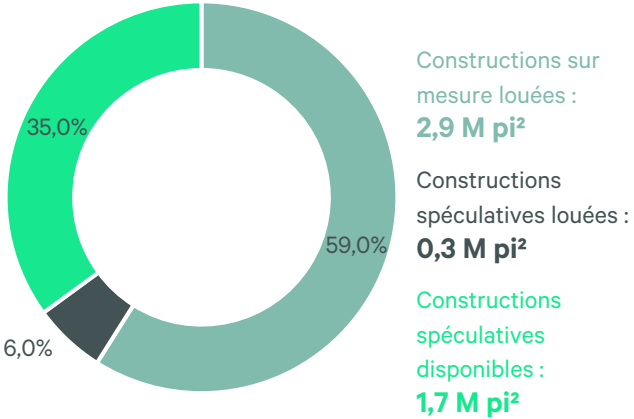
429 000 pi² de nouvelle offre ont été livrés ce trimestre, dont 89,0 % en prélocation. La nouvelle offre pré louée, principalement sous forme de projets de conception-construction, demeure le principal moteur de l'absorption nette. Au cours de la dernière année, 92,6 % de l'ensemble de la nouvelle offre a été pré loué dès l'achèvement des projets, contribuant pour plus de 1,7 million pi² à l'absorption nette.

Statistiques régionales	Total	3 M
Parc total	164 994 800	▲
Taux de disponibilité global	5,3 %	▼
Taux d'inoccupation global	3,8 %	▼
Taux de disponibilité de la sous-location	1,0 %	▲
Absorption nette trimestrielle	626 192	▲
Nouvelle offre trimestrielle	429 063	▲
En chantier	4 843 981	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	11,24 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	5,04 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	225,00 \$	◄►

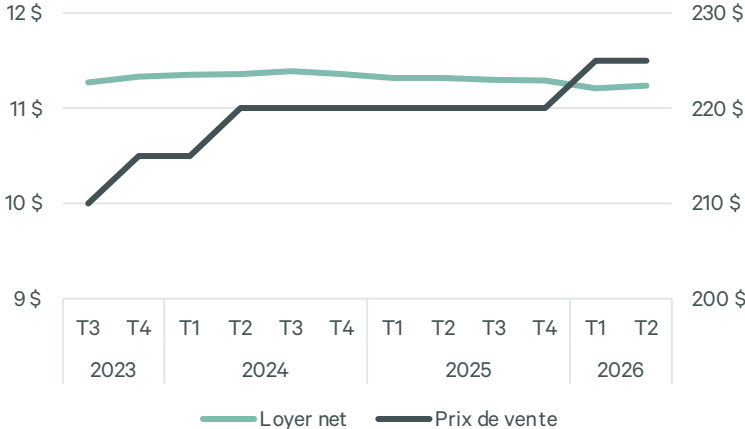
OFFRE ET DEMANDE



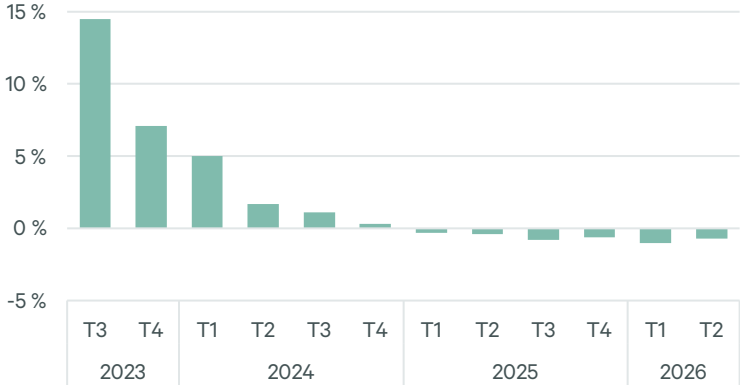
CHANTIERS EN COURS



LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

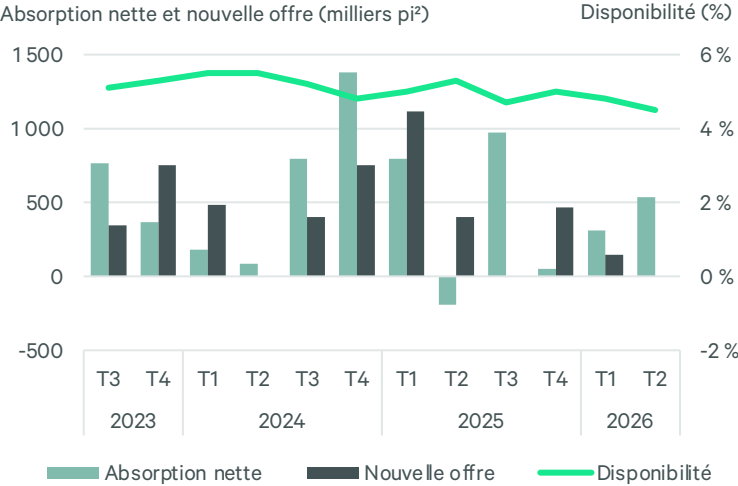


Edmonton

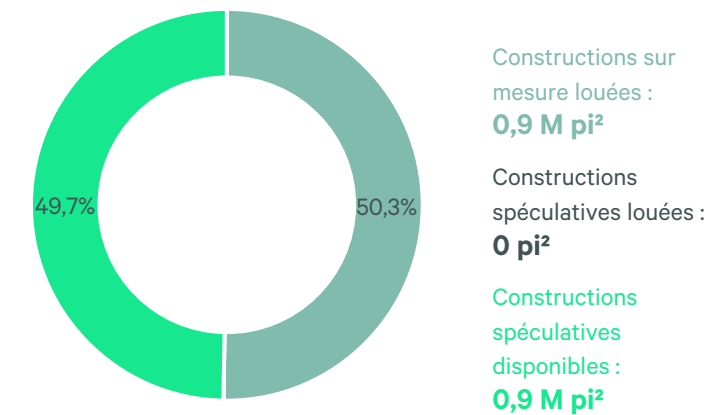
Le marché industriel d'Edmonton a enregistré une absorption positive de 538 000 pi² ce trimestre, contribuant à un recul de 30 pb du taux de disponibilité et de 20 pb du taux d'inoccupation. Le taux d'inoccupation se maintient désormais sous la barre des 3,0 % depuis sept trimestres consécutifs, tandis que le taux de disponibilité global s'établit à 4,5 %, son plus bas niveau en plus d'une décennie.

Statistiques régionales	Total	3 M
Parc total	161 154 775	◀▶
Taux de disponibilité global	4,5 %	▼
Taux d'inoccupation global	2,7 %	▼
Taux de disponibilité de la sous-location	0,7 %	▼
Absorption nette trimestrielle	537 620	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	▼
En chantier	1 768 966	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	11,00 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	5,38 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	229,68 \$	▲

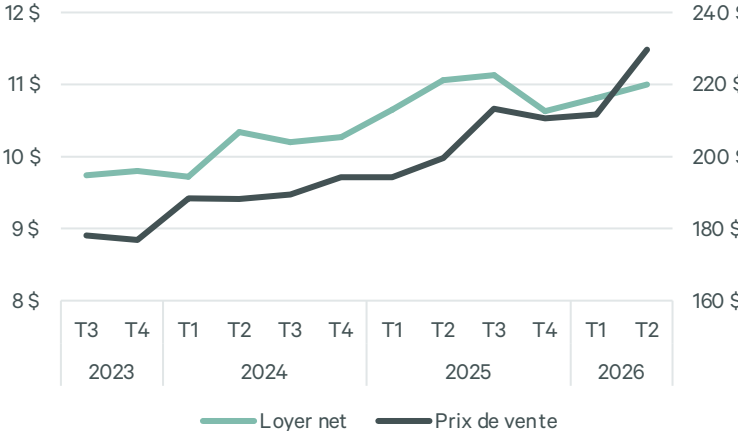
OFFRE ET DEMANDE



CHANTIERS EN COURS



LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

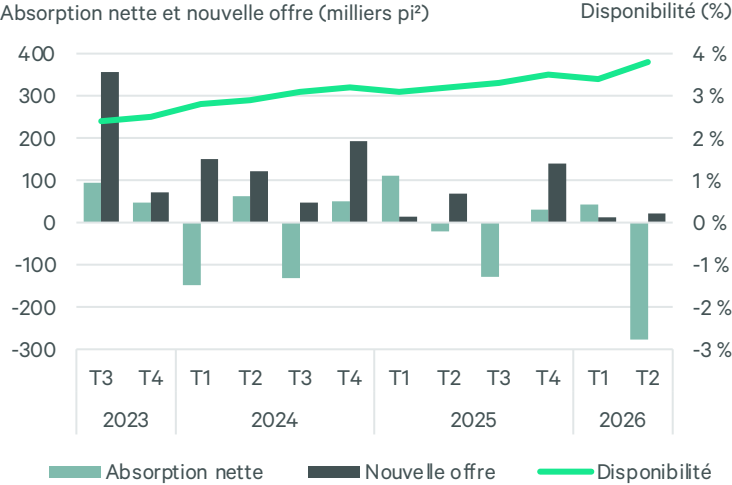


Winnipeg

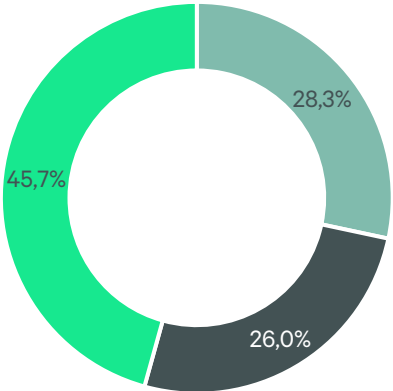
Malgré l'arrivée récente d'importantes superficies sur le marché, qui s'est traduite par une absorption négative pour la ville ce trimestre, la demande industrielle sous-jacente demeure solide, surtout dans les municipalités rurales. Cette vigueur, conjuguée à une croissance soutenue de la construction, témoigne de la confiance des promoteurs envers les perspectives d'occupation et laisse présager une absorption rapide de la nouvelle offre au fil de 2026.

Statistiques régionales	Total	3 M
Parc total	87 608 690	▲
Taux de disponibilité global	3,8 %	▲
Taux d'inoccupation global	3,6 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,1 %	◄►
Absorption nette trimestrielle	-277 681	▼
Nouvelle offre trimestrielle	22 269	▲
En chantier	405 666	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	11,14 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,72 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	200,00 \$	▲

OFFRE ET DEMANDE



CHANTIERS EN COURS

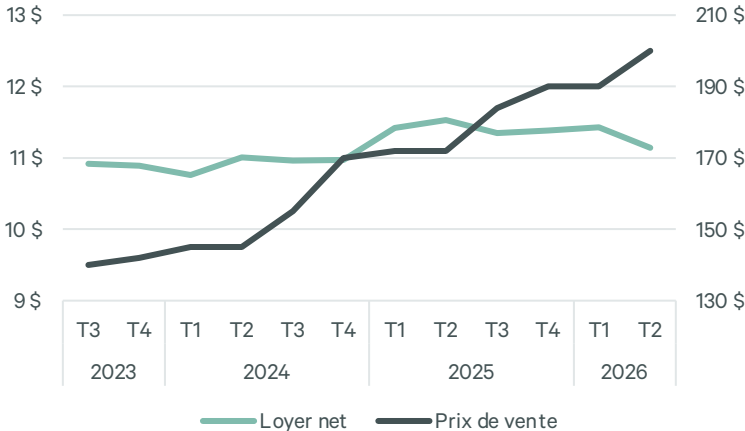


Constructions sur mesure louées : **0,1 M pi²**

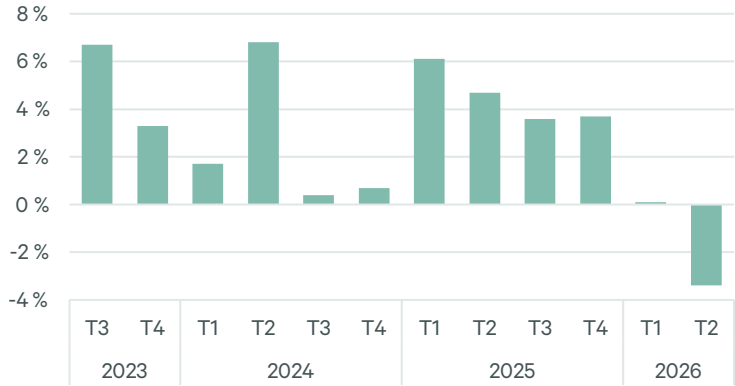
Constructions spéculatives louées : **0,1 M pi²**

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

LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

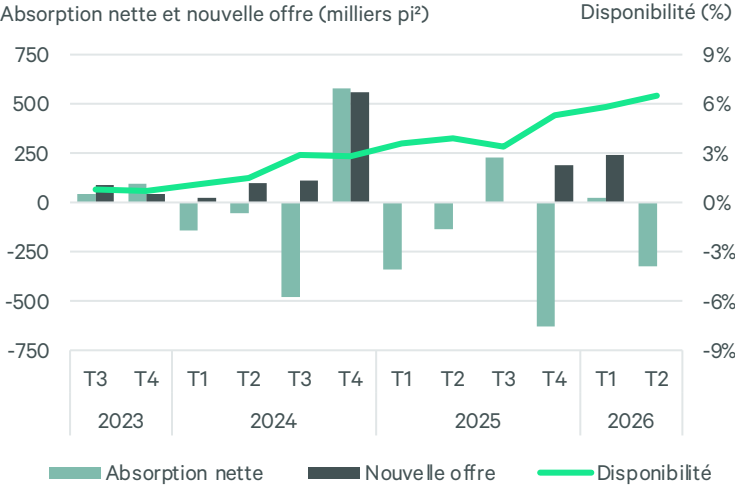


London

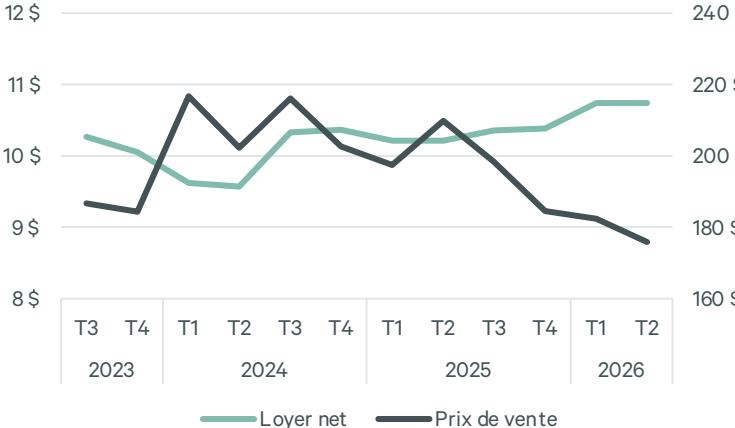
Le marché industriel de London s'est affaibli ce trimestre, avec une absorption nette négative de 324 000 pi². La hausse de la disponibilité a été assez généralisée dans l'ensemble des sous-marchés, ce qui laisse entrevoir un ralentissement plus large de l'activité industrielle. L'incertitude persistante entourant les relations commerciales avec les États-Unis et la menace d'une récession technique continuent de peser sur les intentions de location.

Statistiques régionales	Total	3 M
Parc total	42 868 116	◀▶
Taux de disponibilité global	6,5 %	▲
Taux d'inoccupation global	4,3 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,4 %	▲
Absorption nette trimestrielle	-323 702	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	▼
En chantier	206 686	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	10,74 \$	◀▶
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,41 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	175,88 \$	▼

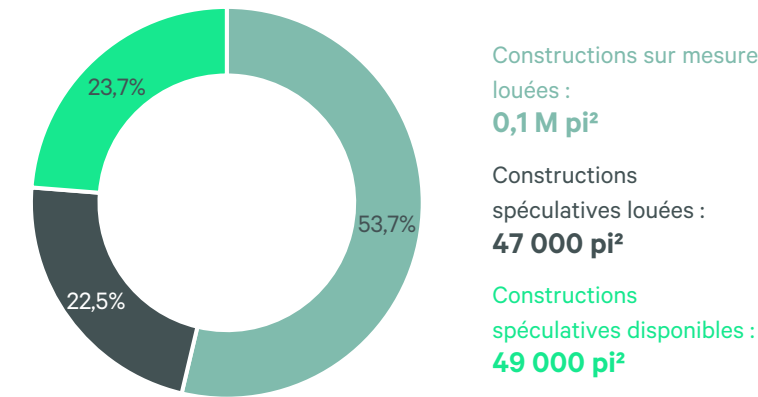
OFFRE ET DEMANDE



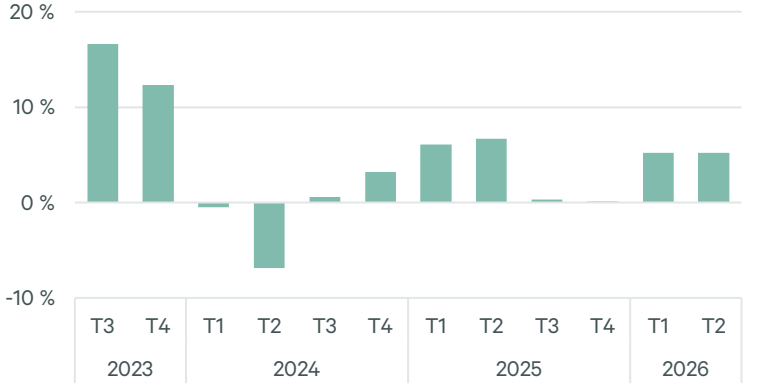
LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



CHANTIERS EN COURS



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

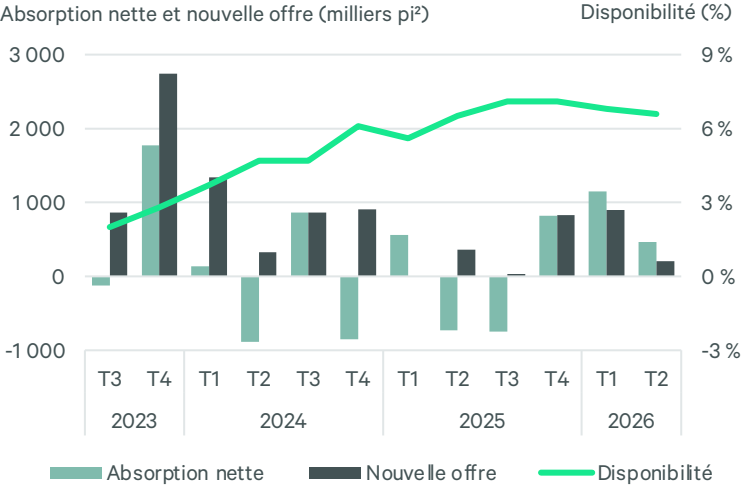


Région de Waterloo

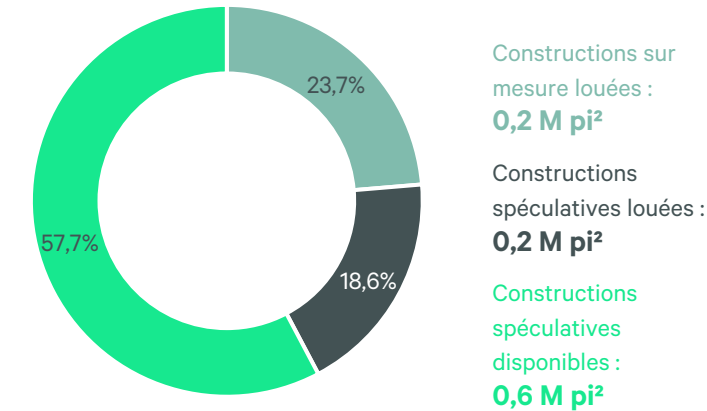
La disponibilité et le taux d'inoccupation ont de nouveau diminué ce trimestre, témoignant d'une demande soutenue des locataires dans toute la région de Waterloo. Bien que la disponibilité soit actuellement élevée par rapport aux dernières années, le marché demeure tendu selon les repères historiques à long terme, et l'intérêt reste vif pour les locaux industriels bien situés et fonctionnels.

Statistiques régionales	Total	3 M
Parc total	125 536 547	▲
Taux de disponibilité global	6,6 %	▼
Taux d'inoccupation global	3,6 %	▼
Taux de disponibilité de la sous-location	0,5 %	▼
Absorption nette trimestrielle	463 433	▼
Nouvelle offre trimestrielle	207 845	▼
En chantier	1 013 968	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	12,97 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,00 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	261,97 \$	▲

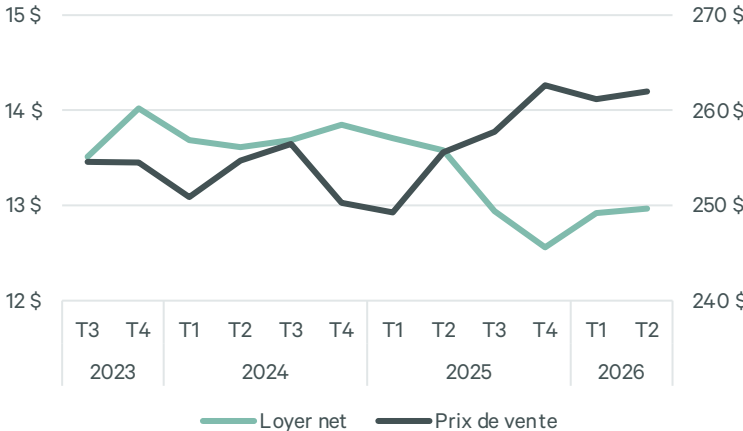
OFFRE ET DEMANDE



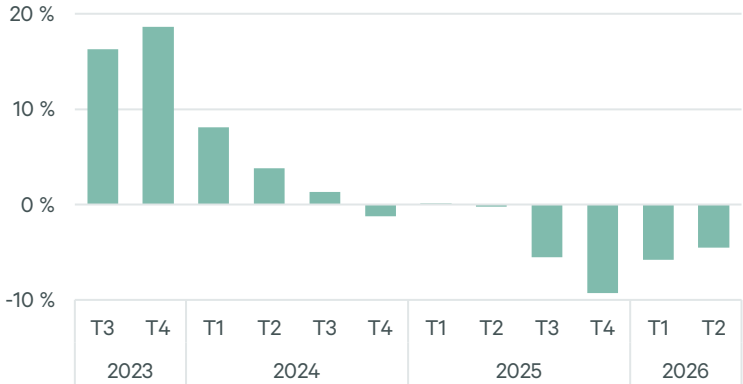
CHANTIERS EN COURS



LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

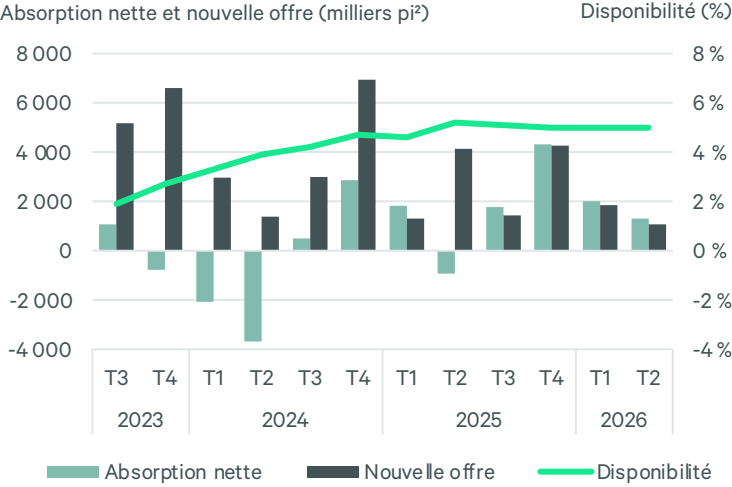


Toronto

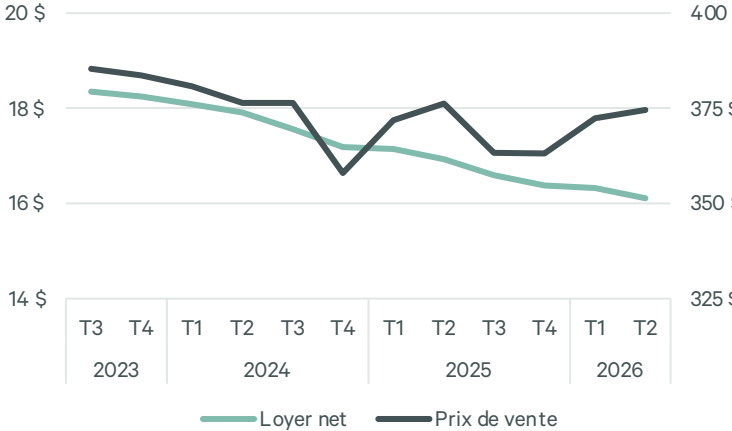
La demande continue de suivre le rythme de l'offre, la disponibilité industrielle de Toronto se maintenant à 5,0 % pour un troisième trimestre consécutif. Les loyers demandés poursuivent leur trajectoire à la baisse, pour un onzième trimestre d'affilée, bien que le rythme de ce recul se soit modéré. La nouvelle offre spéculative demeure largement non engagée à la livraison, mais la demande de locaux de haute qualité persiste.

Statistiques régionales	Total	3 M
Parc total	856 718 345	▲
Taux de disponibilité global	5,0 %	◄►
Taux d'inoccupation global	3,4 %	▼
Taux de disponibilité de la sous-location	0,8 %	▲
Absorption nette trimestrielle	1 310 669	▼
Nouvelle offre trimestrielle	1 078 953	▼
En chantier	9 251 490	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	16,11 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,22 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	374,53 \$	▲

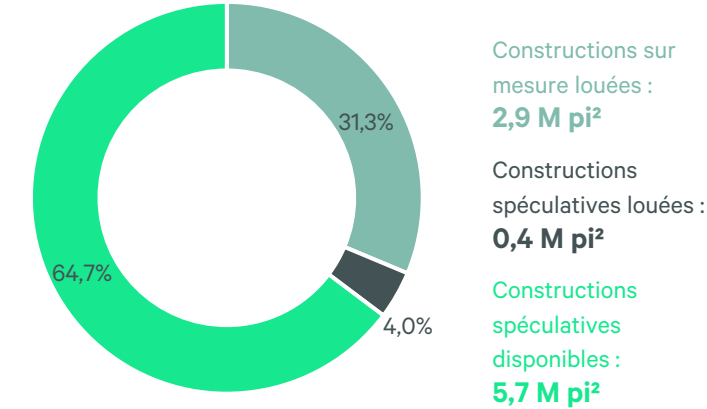
OFFRE ET DEMANDE



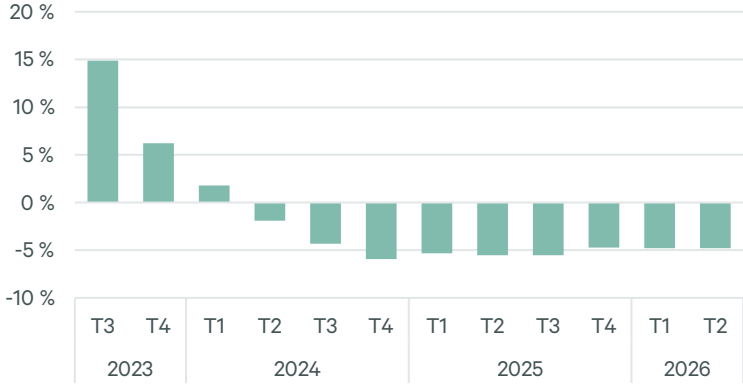
LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



CHANTIERS EN COURS



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

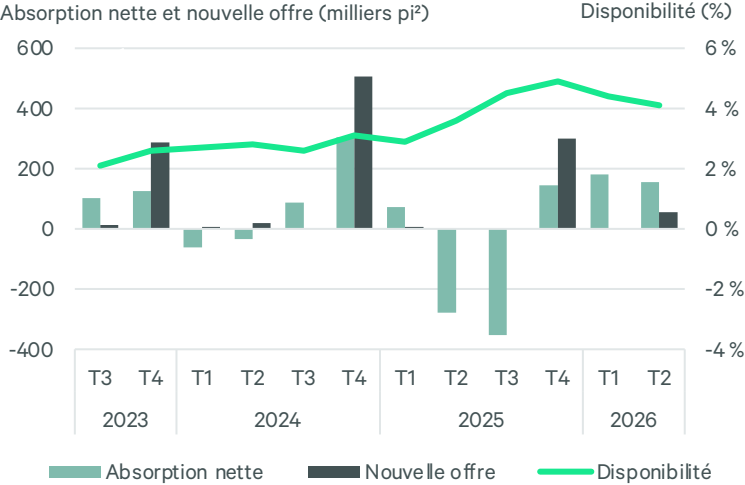


Ottawa

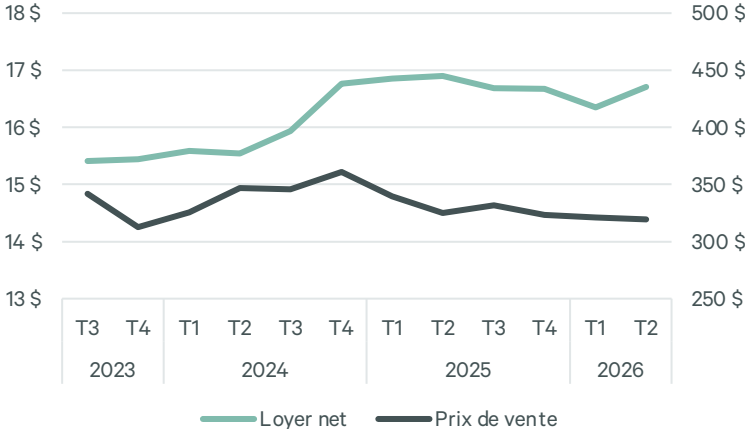
Le taux de disponibilité du marché industriel d'Ottawa a poursuivi son recul régulier, porté par une activité locative soutenue et par la décision des propriétaires de conserver leurs locaux. L'offre restreinte de nouveaux locaux à venir demeure un frein à l'activité locative, puisque les coûts de construction élevés continuent de brider les nouveaux projets dont le marché a pourtant grand besoin.

Statistiques régionales	Total	3 M
Parc total	39 059 443	▲
Taux de disponibilité global	4,1 %	▼
Taux d'inoccupation global	2,6 %	▼
Taux de disponibilité de la sous-location	0,7 %	◄►
Absorption nette trimestrielle	156 132	▼
Nouvelle offre trimestrielle	56 295	▲
En chantier	3 437 151	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	16,71 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	6,37 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	319,26 \$	▼

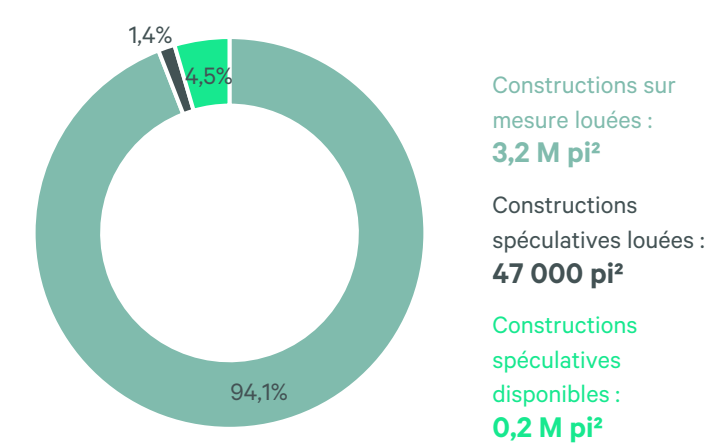
OFFRE ET DEMANDE



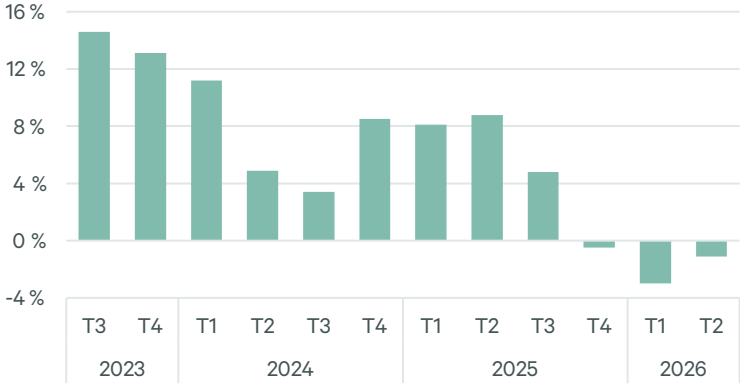
LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



CHANTIERS EN COURS



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS



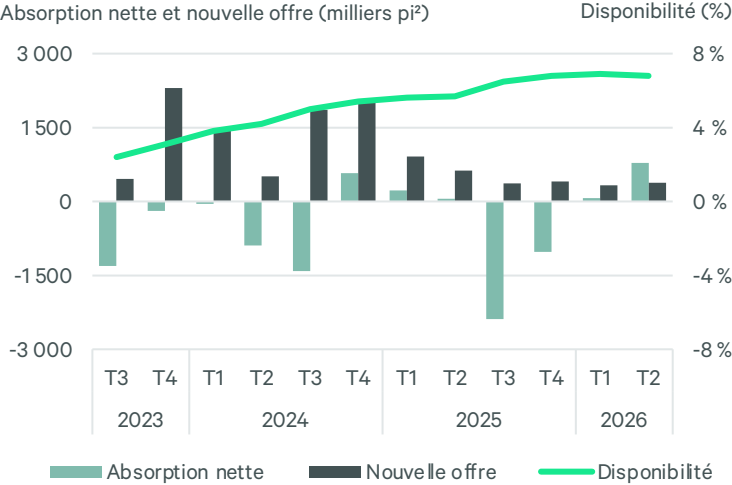
Montréal

Le marché industriel de Montréal a poursuivi son amélioration, enregistrant un deuxième trimestre consécutif d'absorption nette positive. Par conséquent, le taux de disponibilité a fléchi de 10 pb pour s'établir à 6,8 %, la majeure partie de l'absorption provenant de locaux d'une hauteur libre de 26 pi et plus.

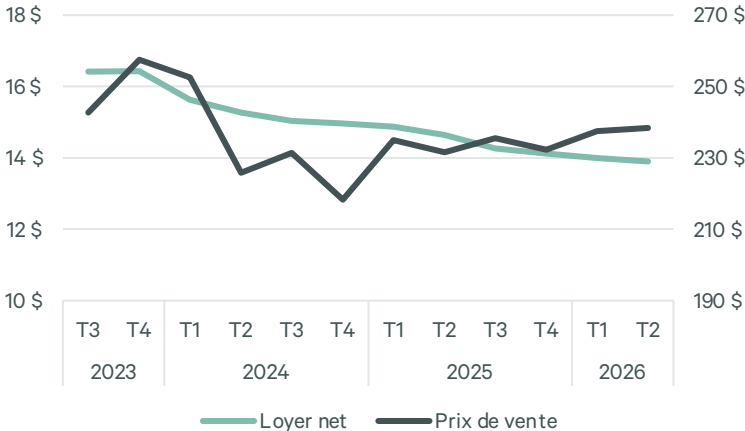
Statistiques régionales	Total	3 M
Parc total	373 613 347	▲
Taux de disponibilité global	6,8 %	▼
Taux d'inoccupation global	6,4 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,9 %	▼
Absorption nette trimestrielle	785 996	▲
Nouvelle offre trimestrielle	374 012	▲
En chantier	1 466 537	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	13,90 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,68 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	238,35 \$	▲

* Le sous-marché de la Montérégie est intégré à la série à compter de 2024.

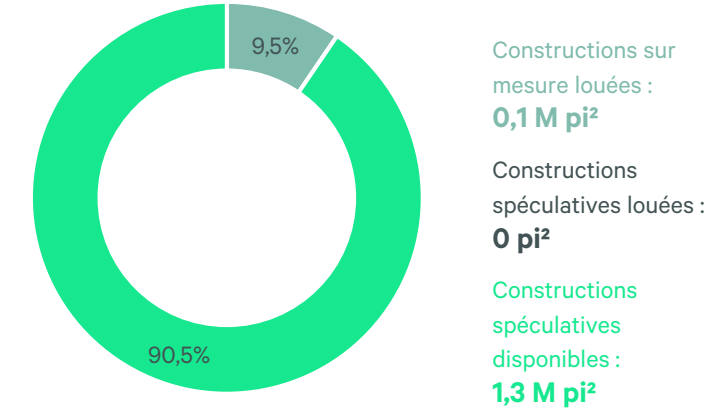
OFFRE ET DEMANDE



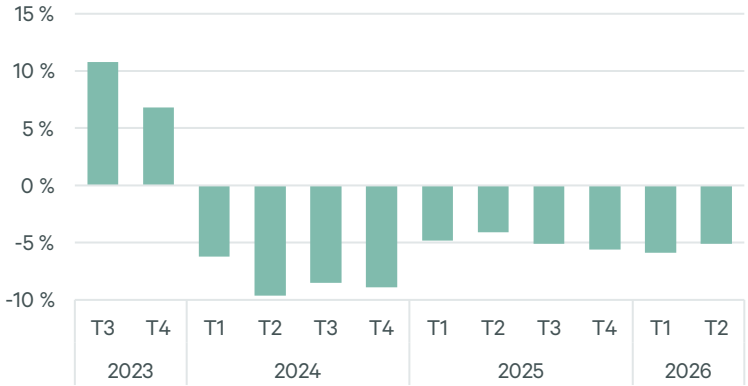
LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



CHANTIERS EN COURS



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

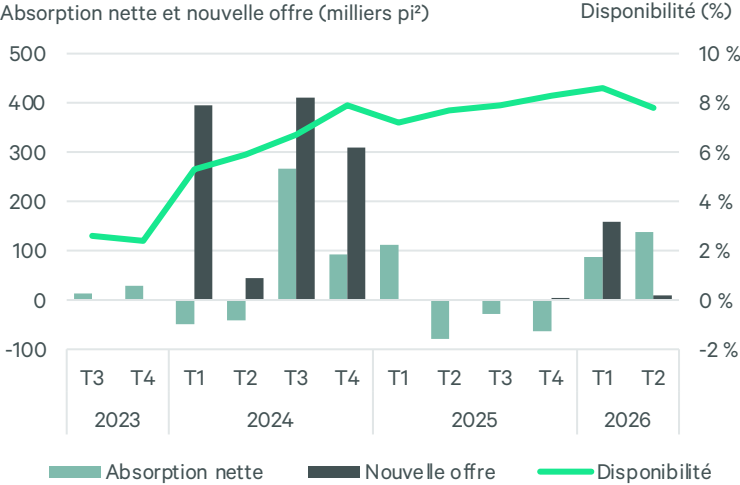


Halifax

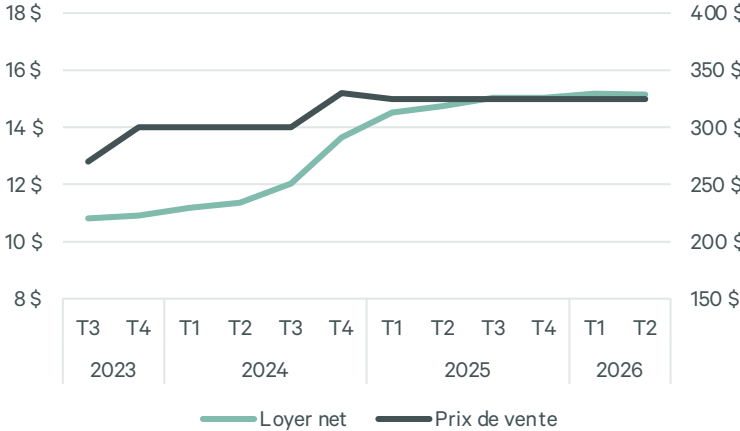
Le marché industriel d'Halifax continue d'afficher des fondamentaux solides, l'activité locative soutenue stimulant une absorption positive. Le rôle de la région comme pôle logistique et de distribution pour le Canada atlantique demeure un moteur clé de la demande, contribuant à un recul de 80 pb de la disponibilité au T2. Ce resserrement a été généralisé, les quatre sous-marchés ayant tous enregistré une amélioration de leurs conditions au cours du trimestre.

Statistiques régionales	Total	3 M
Parc total	15 734 854	▲
Taux de disponibilité global	7,8 %	▼
Taux d'inoccupation global	7,7 %	▼
Taux de disponibilité de la sous-location	0,1 %	▼
Absorption nette trimestrielle	138 002	▲
Nouvelle offre trimestrielle	10 000	▼
En chantier	16 000	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	15,14 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	8,75 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	325,00 \$	◄►

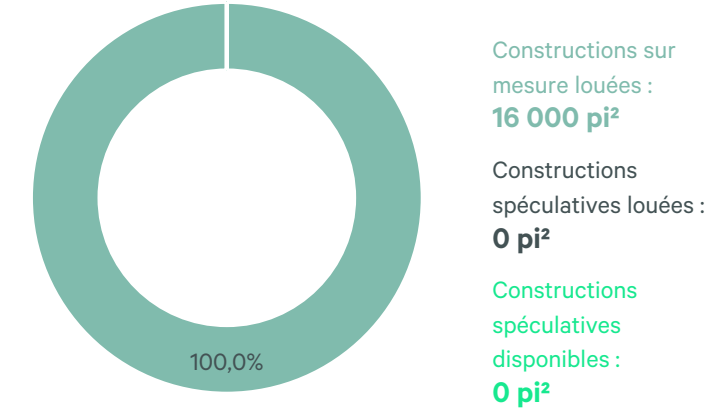
OFFRE ET DEMANDE



LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



CHANTIERS EN COURS



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS



Personnes-ressources				Relations avec les médias		
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	Aaron Tan Analyste de la recherche aaron.tan1@cbre.com	Ryan Starr Directeur, Média et contenu ryan.starr@cbre.com	Vous souhaitez recevoir les prochains rapports? Inscrivez-vous ici	
Personnes-ressources locales						
VICTORIA	VANCOUVER	CALGARY	EDMONTON	WINNIPEG		LONDON
Mai Nguyen Analyste financière mai.nguyen1@cbre.com	Tyler Bains Directeur, Recherche tyler.bains@cbre.com	Lane Burton Gestionnaire, Recherche lane.burton@cbre.com	Chelsea Davidson Analyste principale de la recherche chelsea.davidson@cbre.com	Nathan Gerhard Associé nathan.gerhard@cbre.com	Harris Choudhry Analyste de la recherche harris.choudhry@cbre.com	
RÉGION DE WATERLOO	TORONTO	OTTAWA	MONTRÉAL	HALIFAX		
Ivana Svorinic Analyste de la recherche ivana.svorinic@cbre.com	Sean Yutronkie Directeur associé de la recherche sean.yutronkie@cbre.com	Phillipe Chaotakoongite Analyste principal de la recherche phillipe.chaotakoongite@cbre.com	Alessandro Migliara Gestionnaire, Recherche alessandro.migliara@cbre.com	Mia Carey Analyste de la recherche mia.carey@cbre.com		

Définitions

Parc 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 parc total. Calculé en pourcentage.

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

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

Locaux 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 parc total. Calculé en pourcentage.

Superficie occupée : Parc 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 parc 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 parc 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 parc total.

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

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