

Le rebond de la demande entraîne le plus fort recul du taux de disponibilité national en cinq ans

▼ 5,2 %

Taux de disponibilité

▲ 10,3 M

Absorption nette (pi²)

▼ 25,4 M

Chantiers en cours (pi²)

▼ 14,77 \$

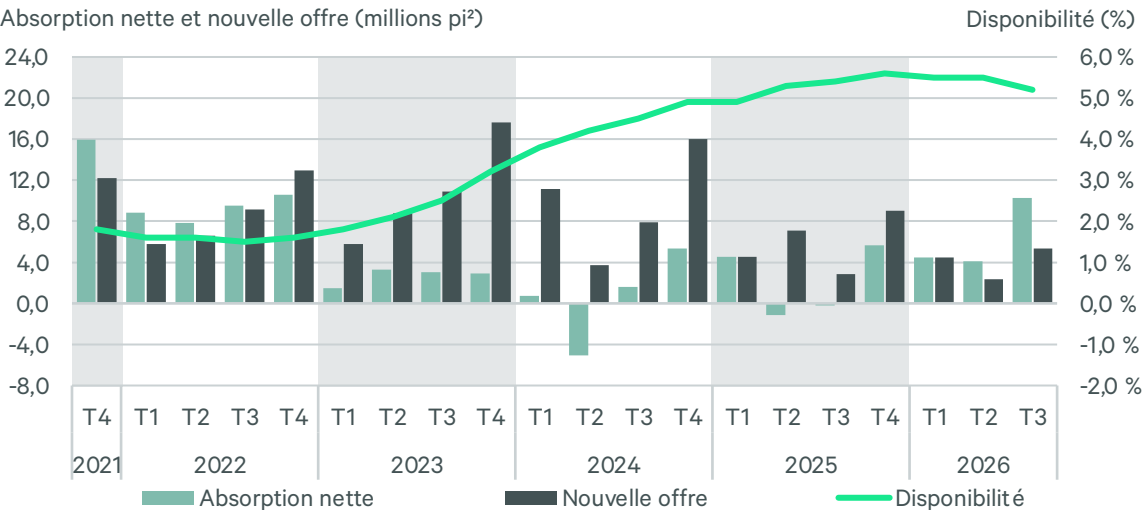
Loyer net demandé (le pi²)

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

Résumé

- La vigueur de la demande a fait reculer le taux de disponibilité national de 30 pb pour l'établir à 5,2 % au T3 2026, soit sa plus forte baisse trimestrielle en cinq ans. Ce trimestre marque également un tournant, puisque la majorité des marchés affichent désormais un taux de disponibilité inférieur à celui d'un an plus tôt.
- L'absorption nette nationale a bondi à 10,3 millions pi² au T3 2026, son plus haut total trimestriel depuis le T4 2022. Fait notable, l'essentiel de l'activité locative nette du trimestre découle de la location de locaux au sein du parc existant.
- Les superficies en sous-location ont enregistré leur premier recul trimestriel notable depuis plusieurs années, diminuant de plus de 1,0 million pi² au T3 2026.
- Le rythme de construction demeure stable, les mises en chantier et le portefeuille actif se maintenant à des niveaux comparables à ceux des derniers trimestres. L'activité de construction reste ainsi modérée dans l'ensemble des marchés.
- Le loyer net moyen national demandé a fléchi de 2,4 % en glissement annuel pour s'établir à 14,77 \$ le pi² au T3 2026, ce qui représente un ralentissement de la baisse par rapport au T2 2026.

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, T3 2026.

La demande rebondit et l'activité locative nette atteint un sommet pluriannuel

- L'absorption nette nationale a bondi au T3 2026 pour atteindre 10,3 millions pi², soit son plus haut total trimestriel depuis 2022.
- Au T3 2026, l'absorption nette trimestrielle a été 3,7 fois supérieure à la moyenne des trois dernières années et a porté le cumul annuel à 18,8 millions pi². L'activité locative nette depuis le début de 2026 dépasse ainsi déjà largement les totaux annuels enregistrés au cours des trois années précédentes.
- Les superficies prélouées dans la nouvelle offre livrée n'ont représenté que 2,2 millions pi² de l'absorption nette au T3 2026. L'essentiel de l'activité du trimestre découle donc de la location de locaux au sein du parc existant.
- La plupart des marchés ont enregistré une forte demande au T3 2026, notamment Calgary, où l'absorption nette trimestrielle a atteint 3,8 millions pi², son deuxième total le plus élevé jamais enregistré, grâce à un essor de l'activité dans le segment des grands entrepôts.
- Edmonton a été le seul marché à afficher une absorption nette négative au T3 2026. Ce résultat s'explique par la remise sur le marché de plusieurs grandes superficies, malgré une activité locative par ailleurs supérieure à la moyenne.

FIGURE 2 : Absorption nette au Canada (millions pi²)

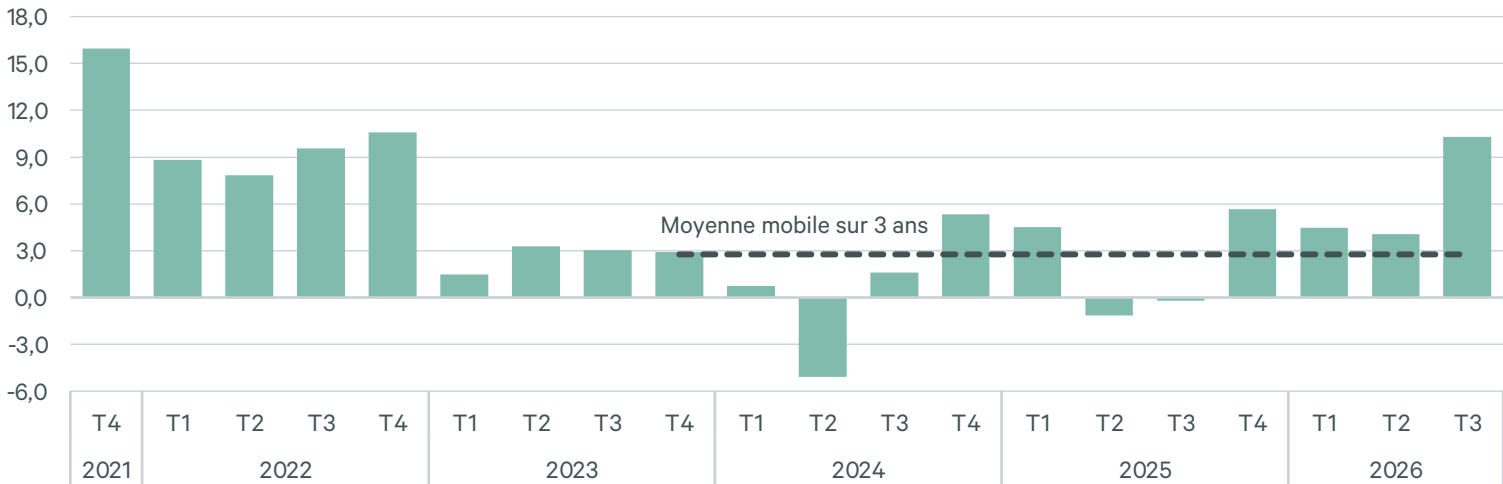
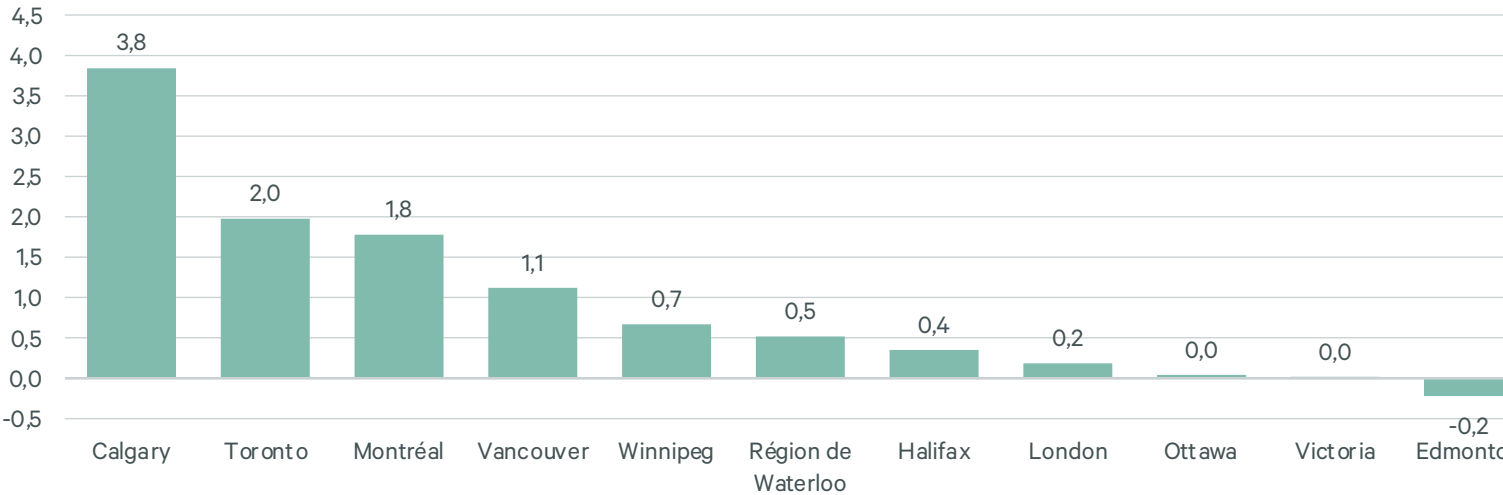


FIGURE 3 : Absorption nette trimestrielle par marché (millions pi²)



Source : CBRE Recherche, T3 2026.

La vigueur de la demande marque un point d'inflexion dans la majorité des marchés

- La hausse de la demande a fait reculer le taux de disponibilité national de 30 pb d'un trimestre à l'autre pour l'établir à 5,2 % au T3 2026, soit sa plus forte baisse trimestrielle en cinq ans.
- Le recul des taux de disponibilité s'est étendu à la plupart des marchés au T3 2026. 8 des 11 marchés suivis ont enregistré une baisse d'un trimestre à l'autre, Halifax arrivant en tête avec un recul de 220 pb, suivie de Calgary avec une diminution de 170 pb.
- Le T3 2026 marque également un tournant : pour la première fois en plus de trois ans, la majorité des marchés affichent un taux de disponibilité inférieur, plutôt que supérieur, à celui d'un an plus tôt.
- London demeure la principale exception, avec une hausse de 270 pb de son taux de disponibilité en glissement annuel. Le marché a néanmoins enregistré un recul d'un trimestre à l'autre au T3 2026.

FIGURE 4 : Évolution du taux de disponibilité au Canada

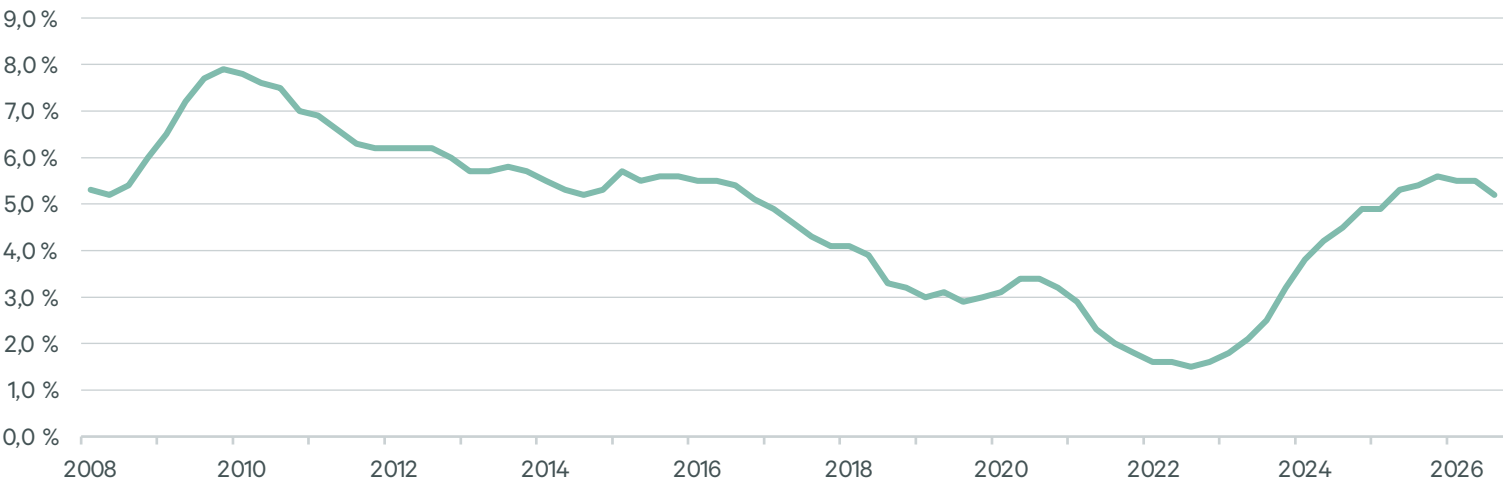
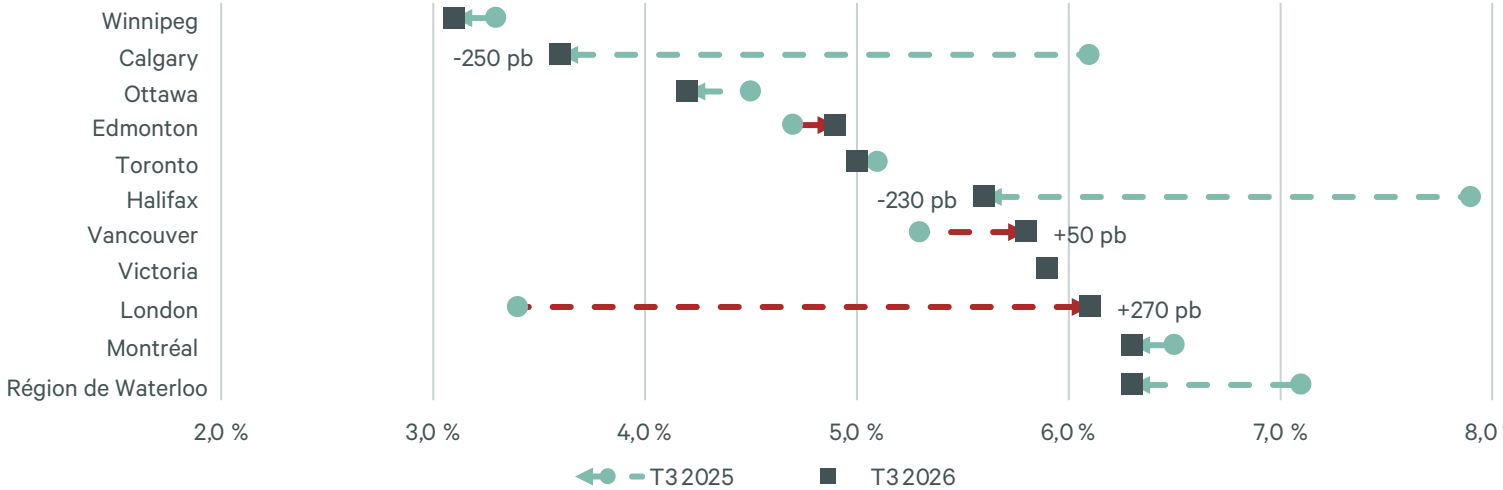


FIGURE 5 : Évolution du taux de disponibilité des marchés sur 12 mois



Source : CBRE Recherche, T3 2026.

Les superficies en sous-location reculent nettement par rapport à leur sommet

- Au T3 2026, les superficies en sous-location à l'échelle nationale ont enregistré leur premier recul trimestriel marqué en plus de cinq ans, diminuant de 1,1 million pi² par rapport à leur sommet pour s'établir à 14,5 millions pi².
- Les plus fortes baisses trimestrielles ont été observées à Montréal (-574 000 pi²), à Toronto (-305 000 pi²) et à Edmonton (-291 000 pi²). Ces trois marchés sont à l'origine de la majeure partie de l'amélioration enregistrée à l'échelle nationale au T3 2026.
- Vancouver a enregistré la plus forte hausse trimestrielle des superficies en sous-location au T3 2026, avec une progression de 256 000 pi² d'un trimestre à l'autre.
- Malgré ce recul notable des superficies en sous-location, le taux de disponibilité national des sous-locations est demeuré stable à 0,7 % au T3 2026.

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

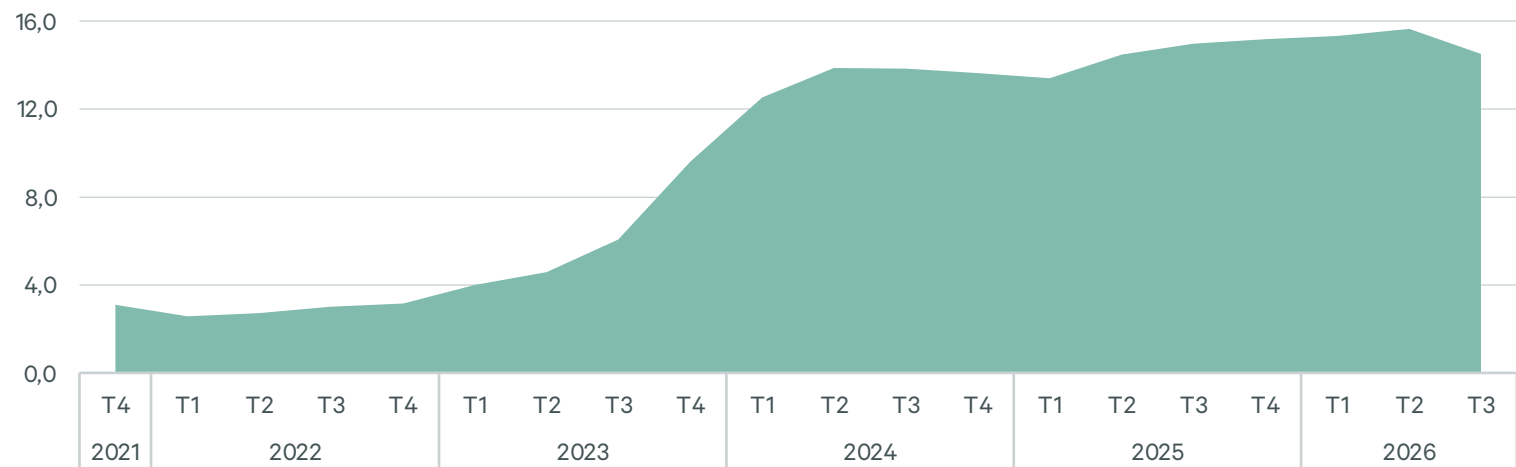
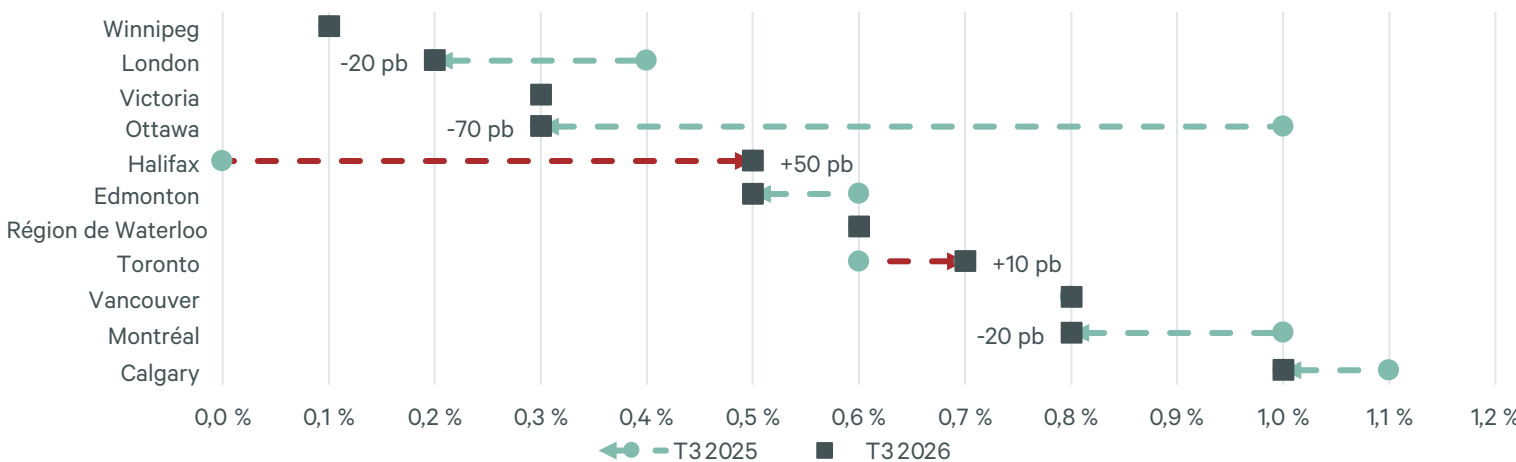


FIGURE 7 : Évolution du taux de disponibilité de la superficie en sous-location par marché sur 12 mois



Source : CBRE Recherche, T3 2026.

Le portefeuille de construction demeure stable

- Les mises en chantier ont légèrement progressé pour atteindre 5,2 millions pi² de nouveaux projets au T3 2026, mais l'activité demeure conforme au rythme stable des derniers trimestres.
- La répartition géographique des nouveaux projets lancés au T3 2026 correspondait généralement au poids relatif du parc de chaque marché. Toronto a représenté 41,8 % du total des mises en chantier, suivie de Montréal (22,8 %) et de Vancouver (10,9 %).
- Les projets spéculatifs continuent de représenter l'essentiel des nouvelles mises en chantier, soit 88,4 % du total au T3 2026. Ils se concentraient principalement à Toronto et à Montréal, qui ont représenté ensemble 69,1 % des mises en chantier spéculatives à l'échelle nationale au cours du trimestre.
- Les mises en chantier étant demeurées stables, le portefeuille national de construction est resté pratiquement inchangé d'un trimestre à l'autre au T3 2026, totalisant 25,4 millions pi². Ce volume représente seulement 1,2 % du parc, un ratio dont les fluctuations se sont limitées à 10 pb au cours des deux dernières années.

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

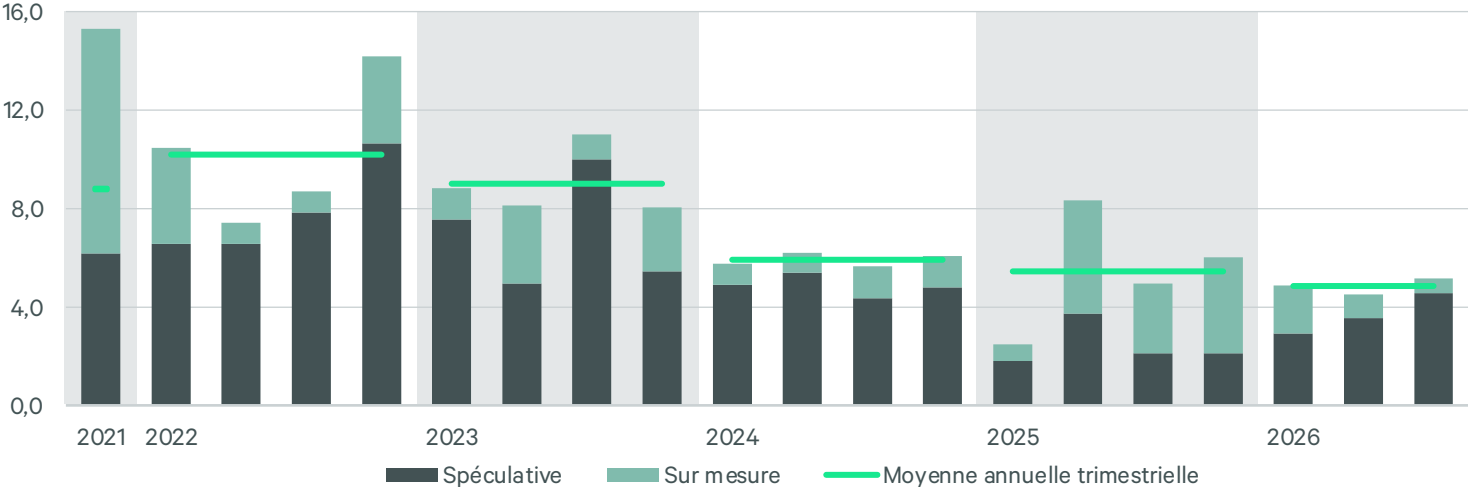
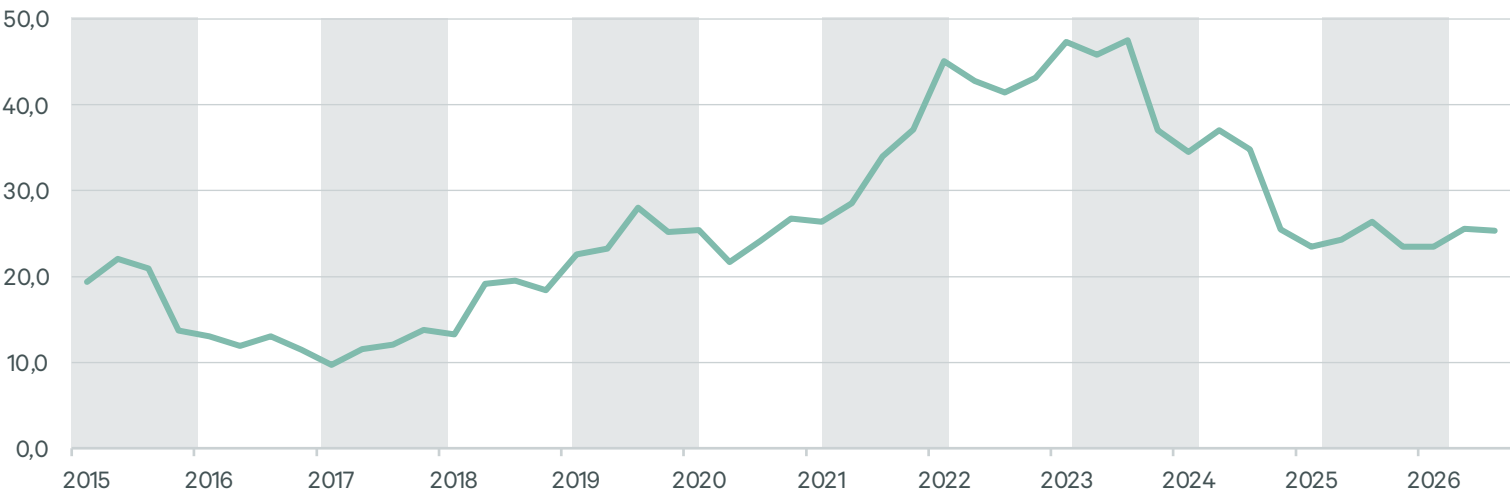


FIGURE 9 : Projets en chantier au Canada (millions pi²)



Source : CBRE Recherche, T3 2026.

Le rythme de construction demeure sain dans l'ensemble des marchés

- Au T3 2026, l'activité de construction est demeurée modérée dans l'ensemble des marchés, les superficies en chantier représentant moins de 2,5 % du parc respectif dans la quasi-totalité d'entre eux.
- À Ottawa, la construction représente 8,6 % du parc, mais la presque totalité des projets est pré louée et n'aura qu'une incidence limitée sur la nouvelle offre disponible.
- Malgré la part croissante des mises en chantier spéculatives, le taux de prélocation de l'ensemble du portefeuille national est demeuré stable. Au T3 2026, des engagements de location étaient en place pour 51,4 % des projets en cours.
- La composition du portefeuille de construction continue d'évoluer en faveur des grands entrepôts. Les entrepôts de moyenne superficie occupent eux aussi une part nettement plus importante des chantiers en cours au T3 2026.

FIGURE 10 : Chantiers en cours par marché

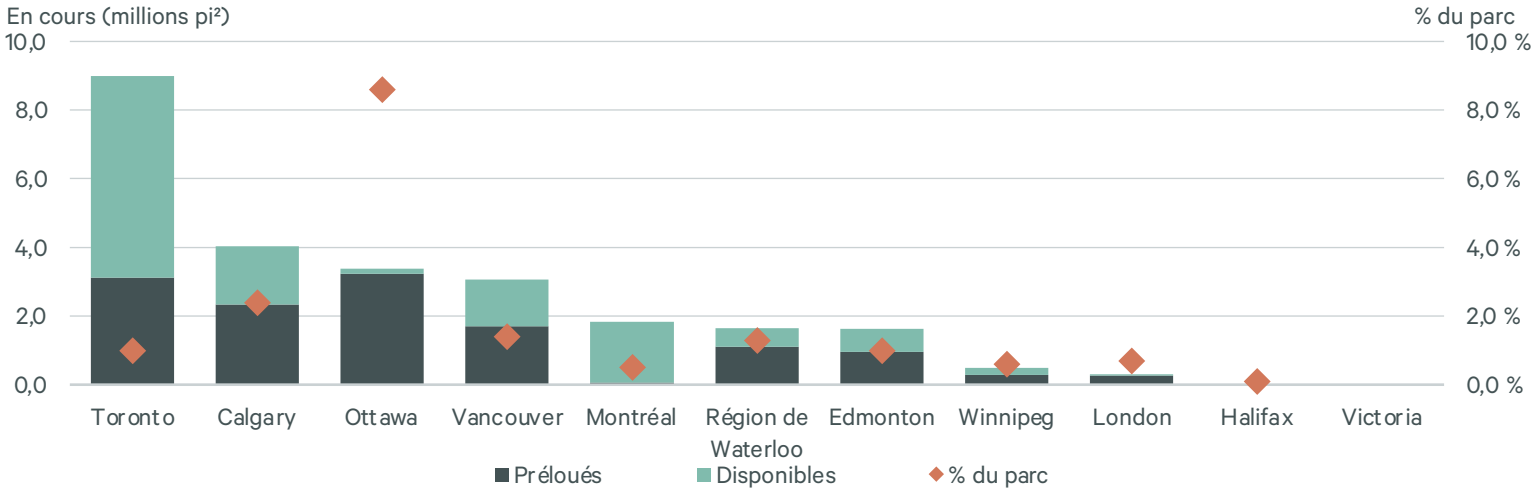
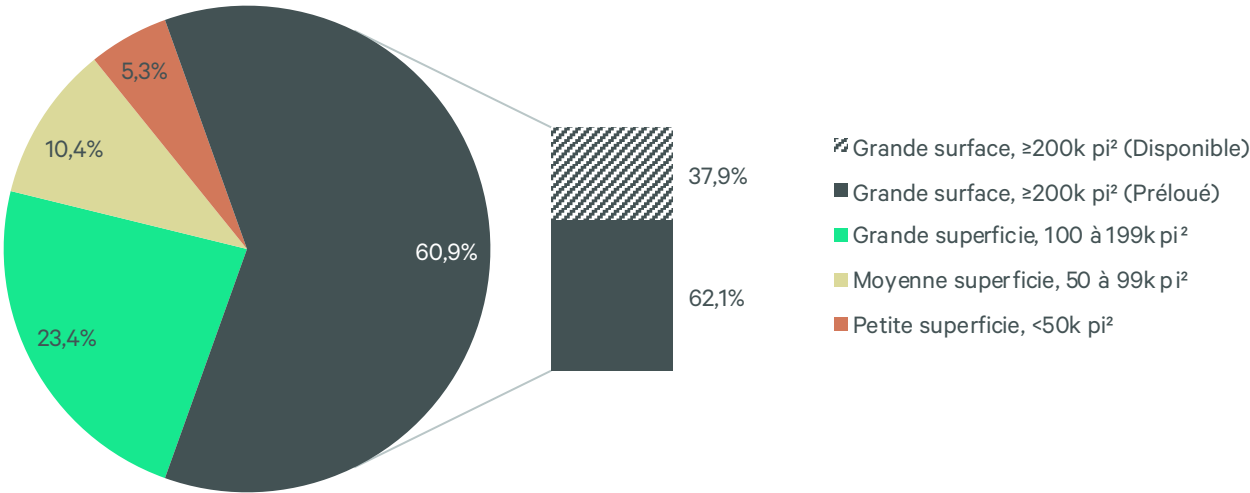


FIGURE 11 : Chantiers en cours par superficie

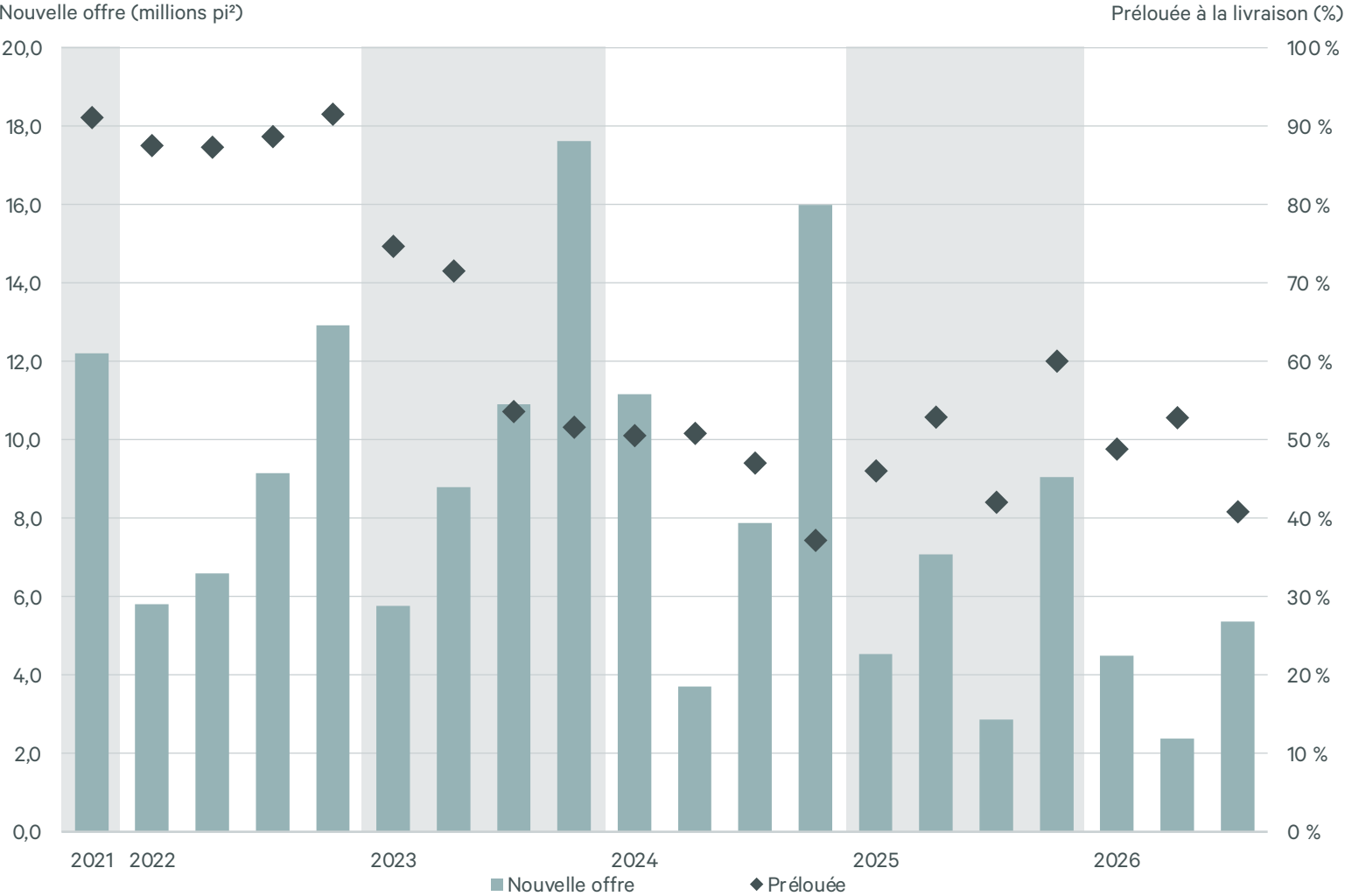


Source : CBRE Recherche, T3 2026.

Les livraisons de nouvelle offre se dirigent vers leur plus faible total annuel en huit ans

- La nouvelle offre s’est chiffrée à 5,4 millions pi² au T3 2026, en hausse par rapport au creux du trimestre précédent, mais toujours bien en deçà des sommets atteints quelques années plus tôt.
- Les projets spéculatifs ont représenté 4,0 millions pi², soit 73,8 % de la nouvelle offre livrée au T3 2026. À elle seule, Toronto a compté pour plus de la moitié de ces livraisons spéculatives.
- Toronto est le marché qui a accueilli le plus grand volume de nouvelle offre au T3 2026, soit 2,4 millions pi² ou 45,1 % du total national. Calgary et Montréal ont suivi, représentant respectivement 18,7 % et 14,7 % des livraisons.
- Le taux de prélocation de la nouvelle offre livrée au T3 2026 est passé de 52,8 % au trimestre précédent à 40,8 %, son plus bas niveau en sept trimestres.
- Environ 7,0 millions pi² de projets devraient être livrés au T4 2026. La nouvelle offre nationale est ainsi en voie de totaliser 19,3 millions pi² pour l’ensemble de l’année, ce qui constituerait son plus faible total annuel en huit ans.

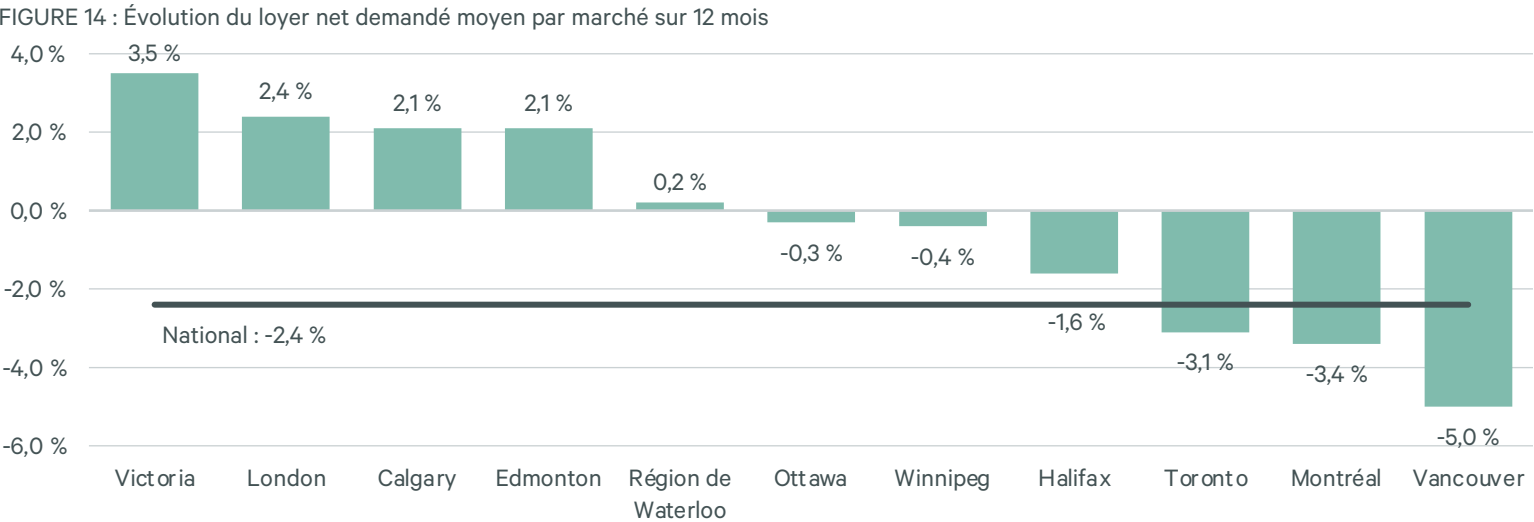
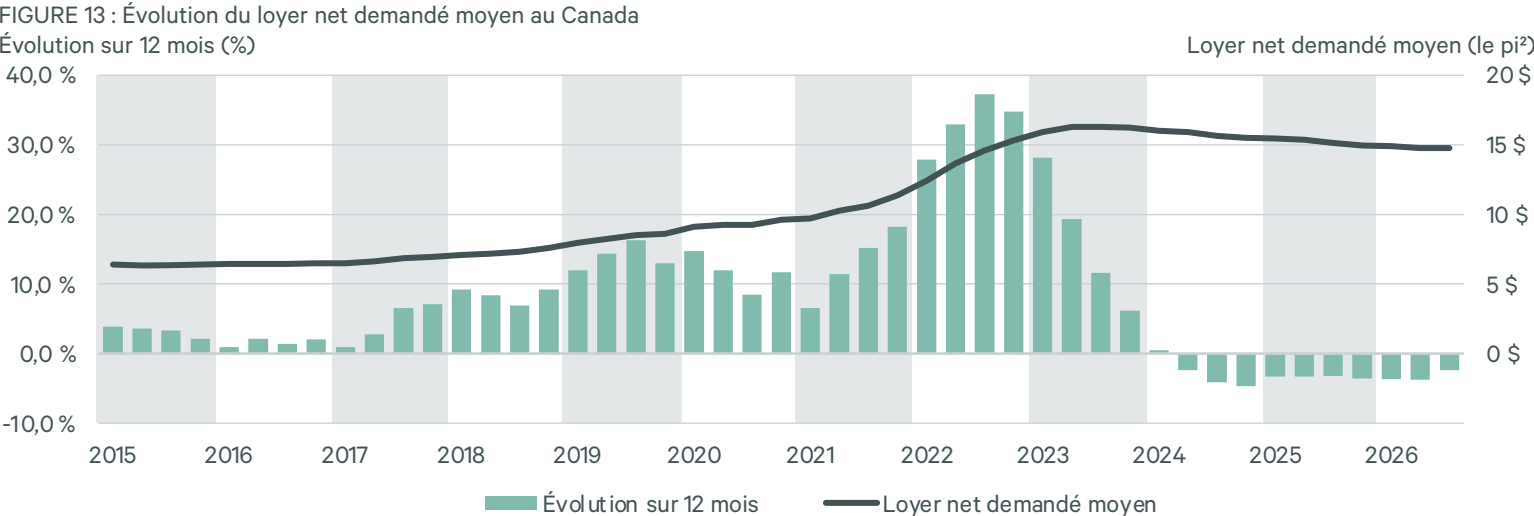
FIGURE 12 : Nouvelle offre au Canada



Source : CBRE Recherche, T3 2026.

La baisse des loyers à l'échelle nationale ralentit tandis que les écarts entre les marchés se creusent

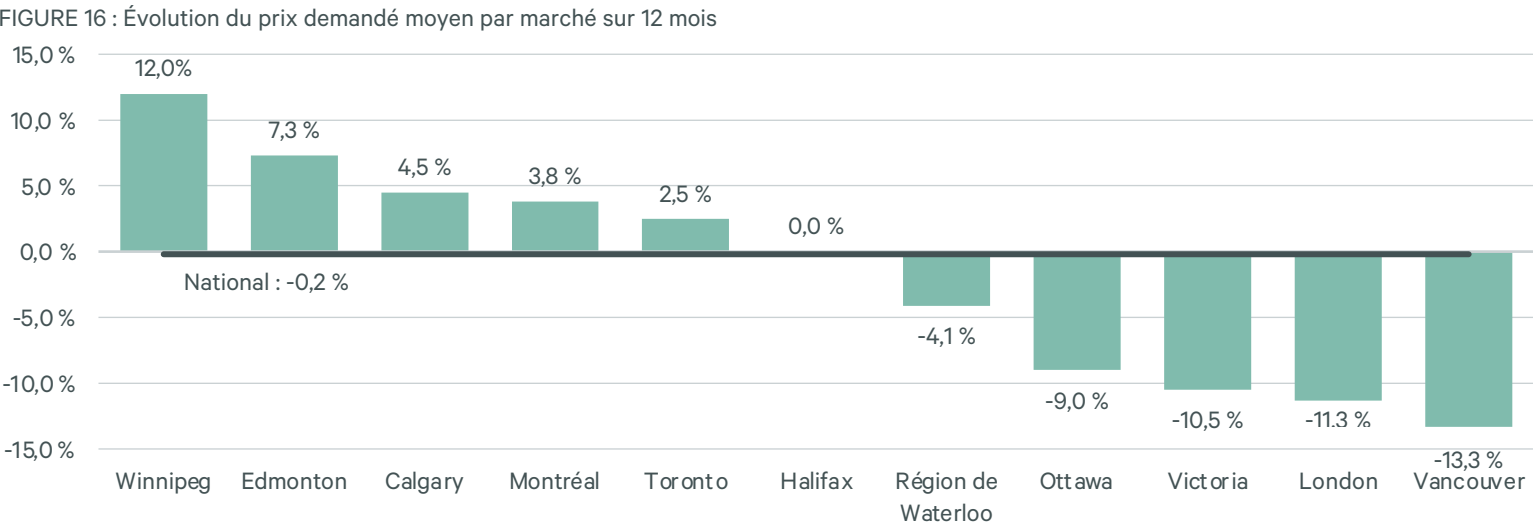
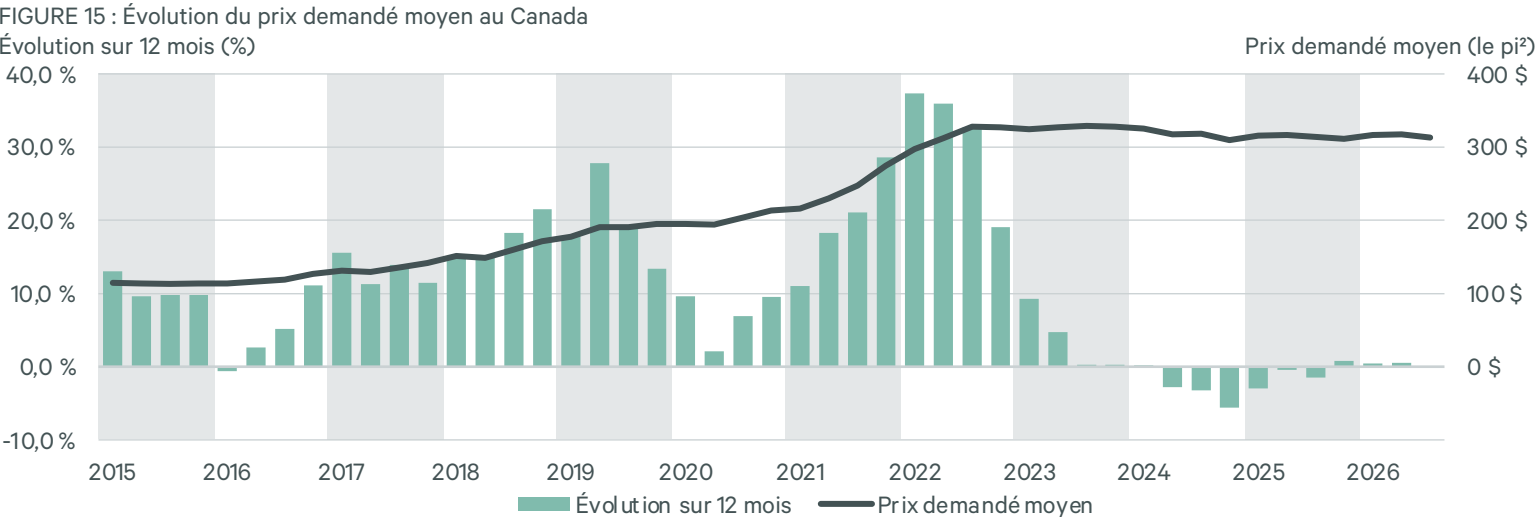
- Le loyer net moyen national demandé a fléchi de 2,4 % en glissement annuel pour s'établir à 14,77 \$ le pi² au T3 2026. Cette baisse annuelle est légèrement plus modérée que le recul de 3,8 % enregistré au T2 2026.
- Les baisses de loyer en glissement annuel au T3 2026 ont une fois de plus été principalement attribuables aux trois plus grands marchés : Vancouver (-5,0 %), Montréal (-3,4 %) et Toronto (-3,1 %).
- Toutefois, 5 des 11 marchés suivis ont enregistré une hausse des loyers en glissement annuel au T3 2026. Victoria, London, Calgary et Edmonton ont chacune affiché une progression annuelle supérieure à 2,0 %.
- Sur une base trimestrielle, le loyer moyen national est demeuré essentiellement stable, ne diminuant que de 0,02 \$ le pi² au T3 2026. Quatre marchés ont enregistré une hausse, Edmonton (+3,3 %) et Calgary (+2,7 %) arrivant en tête.



Source : CBRE Recherche, T3 2026.

Les prix de vente demeurent stables à l'échelle nationale, mais leur évolution varie selon les marchés

- Le prix de vente moyen national demandé a légèrement fléchi de 0,2 % en glissement annuel au T3 2026 pour s'établir à 312,96 \$ le pi². Il s'est maintenu dans une fourchette de 5 % autour de ce niveau au cours des 12 derniers trimestres.
- À l'échelle des marchés, l'évolution des prix de vente a été plus contrastée, les marchés affichant une hausse en glissement annuel étant aussi nombreux que ceux enregistrant une baisse.
- La progression des prix de vente a été la plus marquée à Winnipeg et à Edmonton, où les prix moyens demandés ont augmenté respectivement de 12,0 % et de 7,3 % en glissement annuel au T3 2026.
- Les baisses des prix de vente moyens ont été les plus prononcées à Vancouver (-13,3 %), à London (-11,3 %) et à Victoria (-10,5 %) au T3 2026.
- Sur une base trimestrielle, le prix de vente moyen national a reculé de façon plus marquée, diminuant de 1,6 %, soit sa plus forte baisse trimestrielle en sept trimestres.



Source : CBRE Recherche, T3 2026.

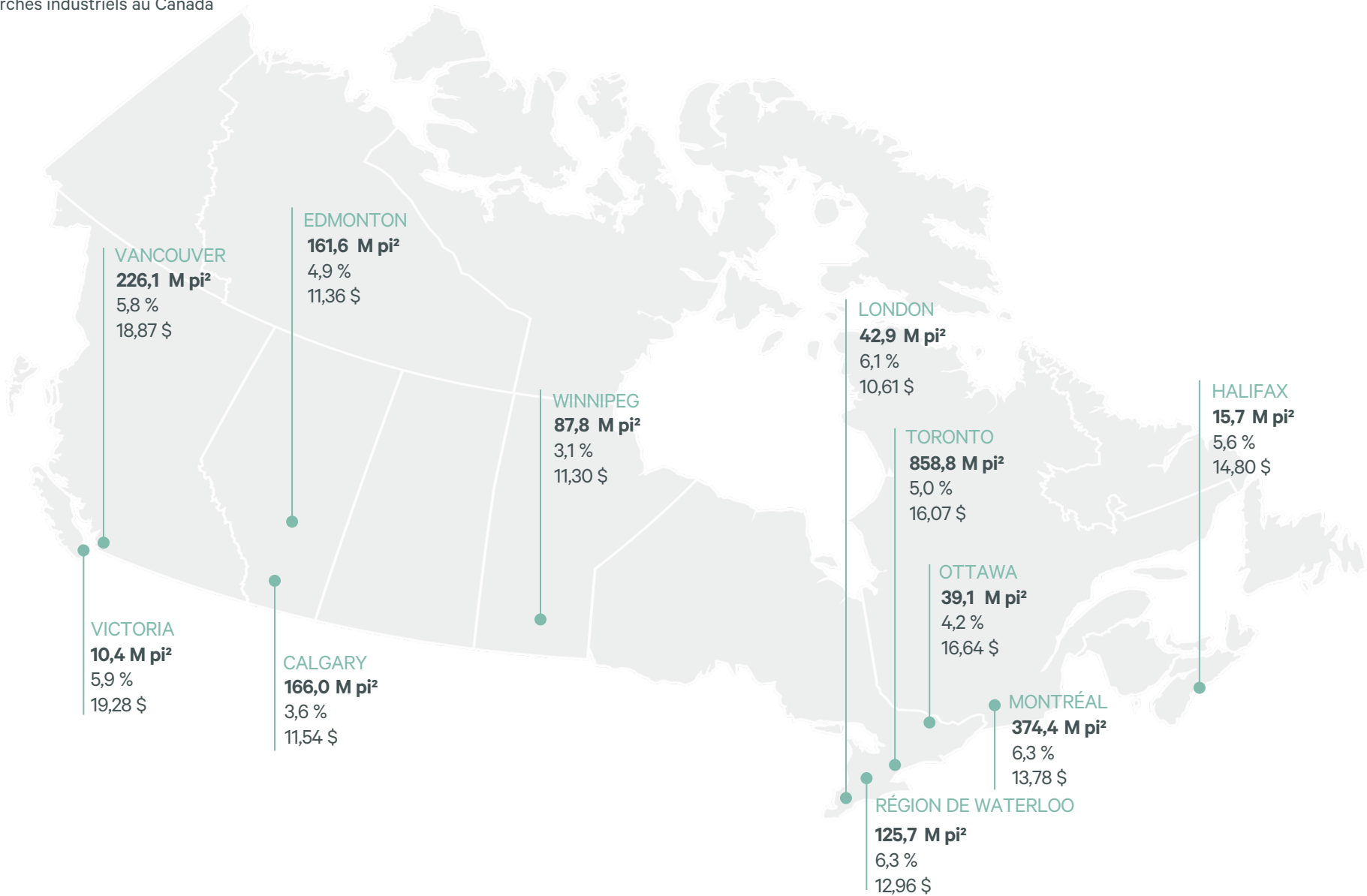
FIGURE 17 : Coup d'œil sur les marchés industriels au Canada

MARCHÉ

Parc total

Taux de disponibilité global

Loyer net moyen (\$ le pi²)



Source : CBRE Recherche, T3 2026.

FIGURE 18 : Statistiques régionales sur l'immobilier industriel au T3 2026

	VICTORIA	VANCOUVER	CALGARY	EDMONTON	WINNIPEG	LONDON	RÉGION DE WATERLOO	TORONTO	OTTAWA	MONTRÉAL	HALIFAX	NATIONAL
Parc total	10 375 300	226 104 803	165 994 084	161 575 398	87 764 458	42 868 116	125 712 018	858 803 307	39 100 159	374 400 474	15 734 904	2 108 433 021
Taux de disponibilité global	5,9 %	5,8 %	3,6 %	4,9 %	3,1 %	6,1 %	6,3 %	5,0 %	4,2 %	6,3 %	5,6 %	5,2 %
Taux d'inoccupation global	5,2 %	5,0 %	2,0 %	3,1 %	3,1 %	4,4 %	2,9 %	3,7 %	2,8 %	5,5 %	5,1 %	3,9 %
Taux de disponibilité de la sous-location	0,3 %	0,8 %	1,0 %	0,5 %	0,1 %	0,2 %	0,6 %	0,7 %	0,3 %	0,8 %	0,5 %	0,7 %
Absorption nette ce trimestre	16 171	1 123 206	3 843 741	-215 451	670 883	188 442	518 063	1 980 089	40 338	1 779 108	353 215	10 297 805
Absorption nette — cumul annuel	-50 137	1 680 162	4 517 420	621 882	435 464	-113 056	2 133 236	5 434 865	378 267	3 221 664	579 796	18 839 563
Nouvelle offre ce trimestre	0	413 645	999 284	432 863	75 000	0	175 471	2 413 770	59 208	787 097	0	5 356 338
Nouvelle offre — cumul annuel	0	1 245 580	1 673 778	566 012	109 617	240 000	1 284 836	5 336 711	115 503	1 489 846	168 500	12 230 383
En chantier	0	3 055 499	4 028 963	1 620 738	492 773	302 444	1 645 648	8 994 896	3 377 943	1 826 120	16 000	25 361 024
Loyer net moyen (\$/pi²)	19,28 \$	18,87 \$	11,54 \$	11,36 \$	11,30 \$	10,61 \$	12,96 \$	16,07 \$	16,64 \$	13,78 \$	14,80 \$	14,77 \$
Frais d'exploitation moyens (\$/pi²)	9,20 \$	6,60 \$	5,30 \$	5,43 \$	4,57 \$	3,71 \$	4,17 \$	4,33 \$	6,71 \$	5,16 \$	8,23 \$	4,97 \$
Prix de vente moyens (\$/pi²)	425,00 \$	425,00 \$	230,00 \$	228,83 \$	206,00 \$	176,01 \$	247,07 \$	372,26 \$	301,88 \$	242,76 \$	325,00 \$	312,96 \$

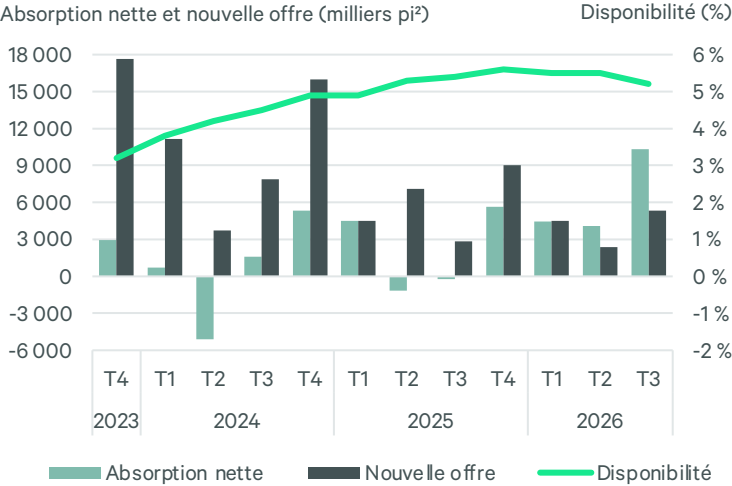
Source : CBRE Recherche, T3 2026.

Canada

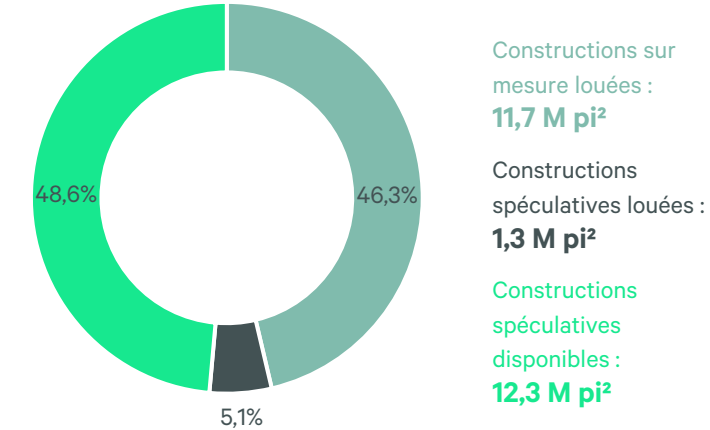
L'absorption nette nationale a bondi à 10,3 millions pi² au T3 2026, atteignant son plus haut total trimestriel depuis le T4 2022 et faisant reculer le taux de disponibilité national de 30 pb pour l'établir à 5,2 %. L'activité locative a été généralisée, la plupart des marchés ayant fait état d'une forte demande, tandis que les superficies en sous-location ont enregistré leur premier recul marqué depuis plusieurs années. Parallèlement, la baisse annuelle des loyers demandés a légèrement ralenti pour s'établir à 2,4 % au T3 2026.

Statistiques régionales	Total	3 M
Parc total	2 108 433 021	▲
Taux de disponibilité global	5,2 %	▼
Taux d'inoccupation global	3,9 %	▼
Taux de disponibilité de la sous-location	0,7 %	◄►
Absorption nette trimestrielle	10 297 805	▲
Nouvelle offre trimestrielle	5 356 338	▲
En chantier	25 361 024	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	14,77 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,97 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	312,96 \$	▼

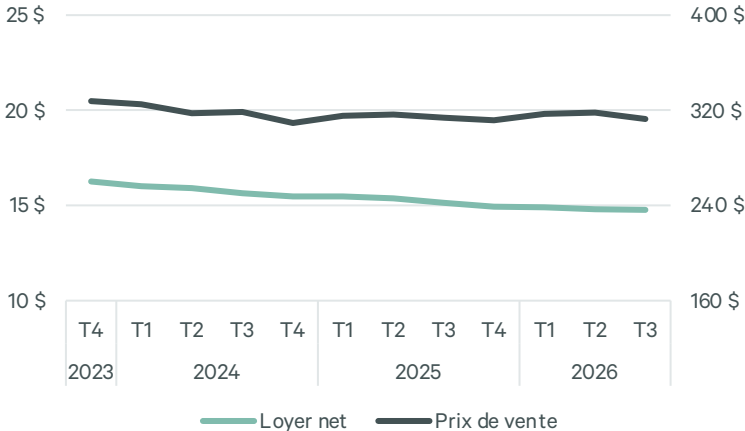
OFFRE ET DEMANDE



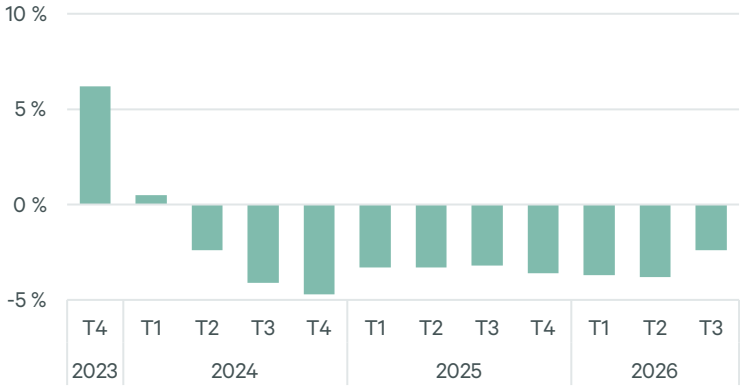
CHANTIERS EN COURS



LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE pi²)



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS



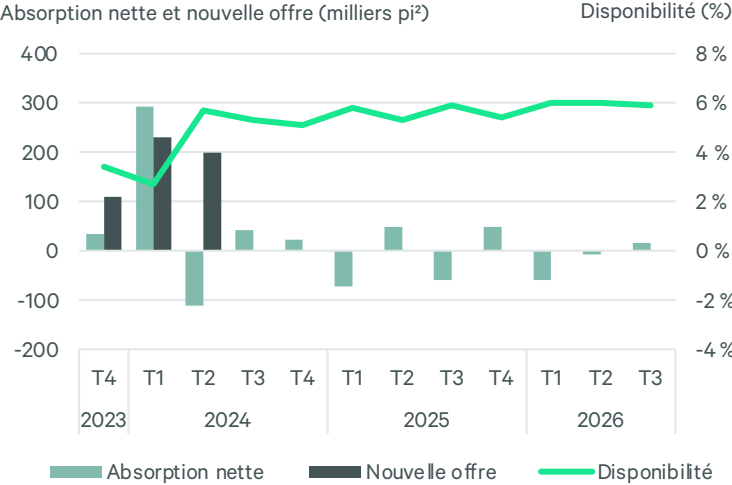
Victoria

Le marché industriel du Grand Victoria a continué de montrer des signes de stabilisation, grâce à une meilleure absorption de l'offre récemment livrée et à la stabilisation du portefeuille de construction. Comme l'offre disponible se fait de plus en plus rare, les loyers nets demandés ont augmenté au cours des trois derniers trimestres.

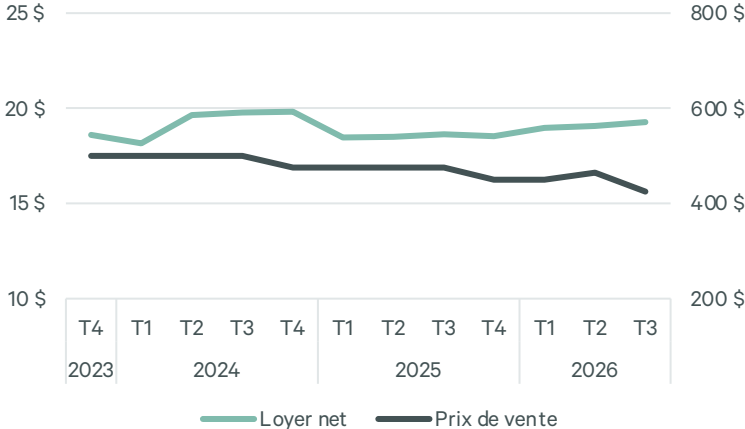
Statistiques régionales	Total	3 M
Parc total	10 375 300	◀▶
Taux de disponibilité global	5,9 %	▼
Taux d'inoccupation global	5,2 %	▼
Taux de disponibilité de la sous-location	0,3 %	▼
Absorption nette trimestrielle	16 171	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	◀▶
En chantier	0	◀▶
Loyer net moyen (\$ le pi²)	19,28 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	9,20 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	425,00 \$	▼

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

OFFRE ET DEMANDE



LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE pi²)



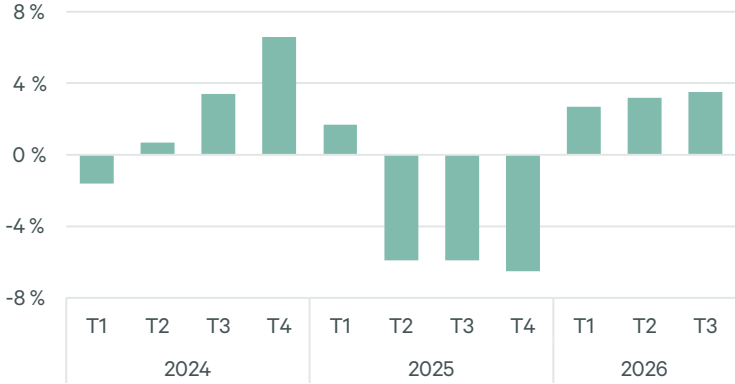
CHANTIERS EN COURS

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

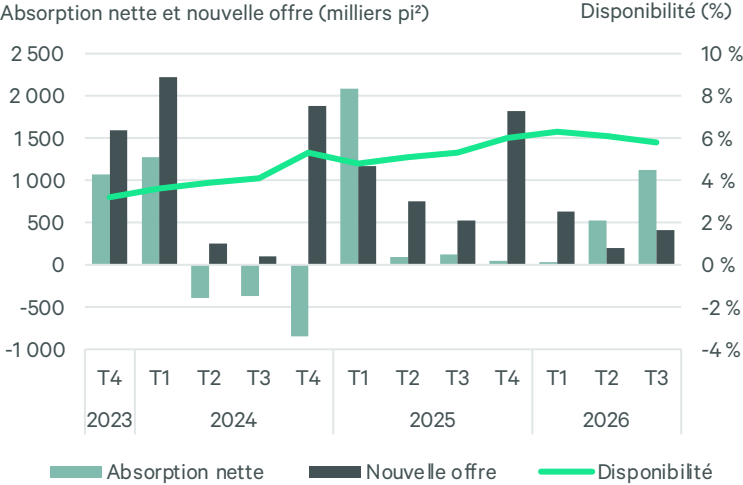


Vancouver

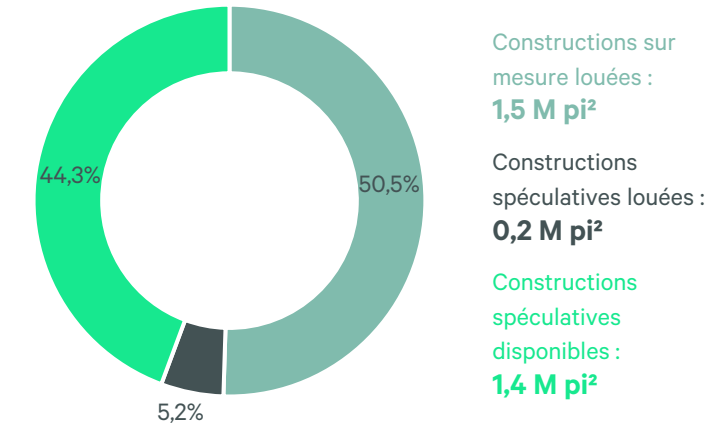
Le Grand Vancouver a enregistré un deuxième trimestre consécutif de recul de la disponibilité, le taux de disponibilité ayant diminué de 30 pb d'un trimestre à l'autre. Le taux d'inoccupation est quant à lui demeuré inchangé à 5,0 %. L'activité a continué de s'intensifier au fil de l'année, l'absorption nette ayant atteint 1,1 million pi² au T3 2026, ce qui témoigne du raffermissement de la demande dans l'ensemble du marché.

Statistiques régionales	Total	3 M
Parc total	226 104 803	▲
Taux de disponibilité global	5,8 %	▼
Taux d'inoccupation global	5,0 %	◄►
Taux de disponibilité de la sous-location	0,8 %	▲
Absorption nette trimestrielle	1 123 206	▲
Nouvelle offre trimestrielle	413 645	▲
En chantier	3 055 499	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	18,87 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	6,60 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	425,00 \$	▼

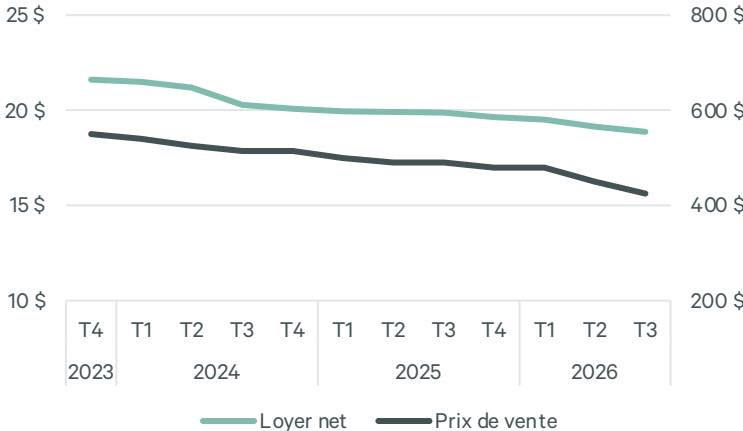
OFFRE ET DEMANDE



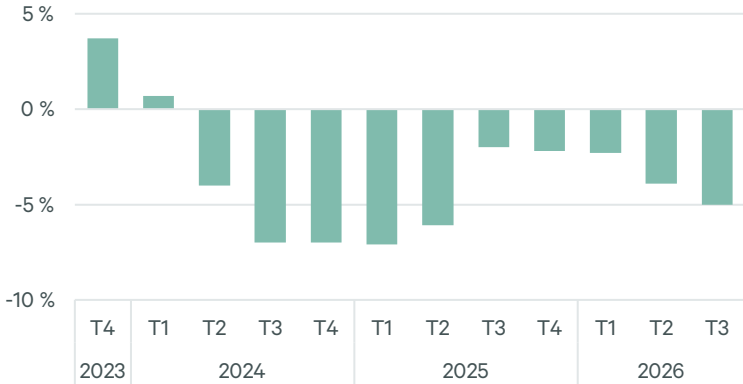
CHANTIERS EN COURS



LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE pi²)



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

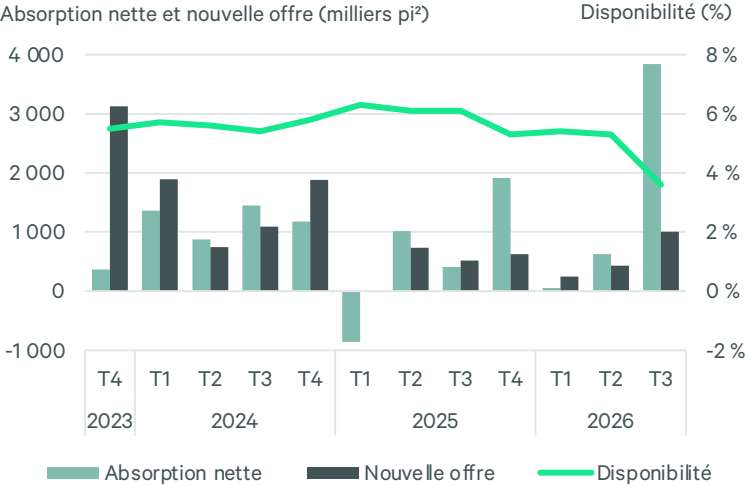


Calgary

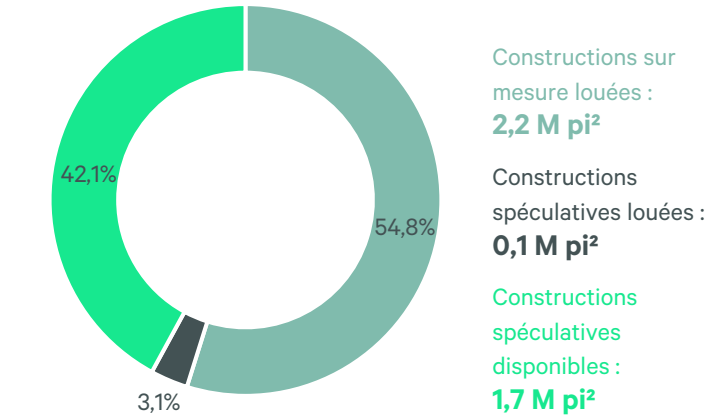
L'absorption nette à Calgary a atteint 3,8 millions pi² au T3 2026, soit le deuxième résultat trimestriel le plus élevé jamais enregistré sur ce marché, grâce à l'essor de l'activité dans le segment des grands entrepôts. La forte demande a réduit le nombre de superficies de plus de 100 000 pi² immédiatement disponibles, plusieurs grands locataires ayant pris à bail des locaux dans un marché de plus en plus tendu.

Statistiques régionales	Total	3 M
Parc total	165 994 084	▲
Taux de disponibilité global	3,6 %	▼
Taux d'inoccupation global	2,0 %	▼
Taux de disponibilité de la sous-location	1,0 %	◄►
Absorption nette trimestrielle	3 843 741	▲
Nouvelle offre trimestrielle	999 284	▲
En chantier	4 028 963	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	11,54 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	5,30 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	230,00 \$	▲

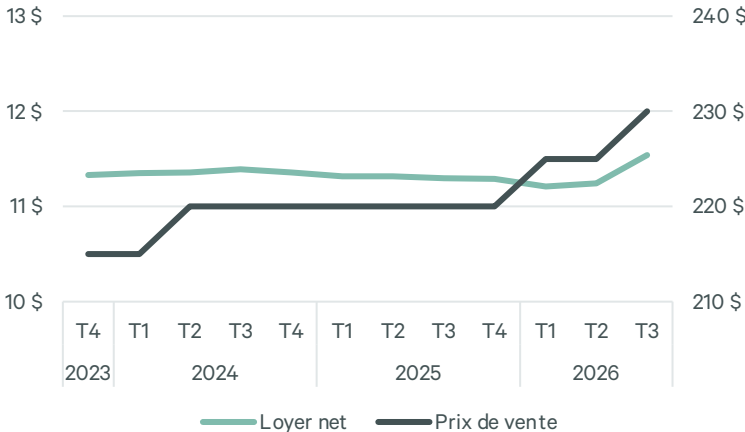
OFFRE ET DEMANDE



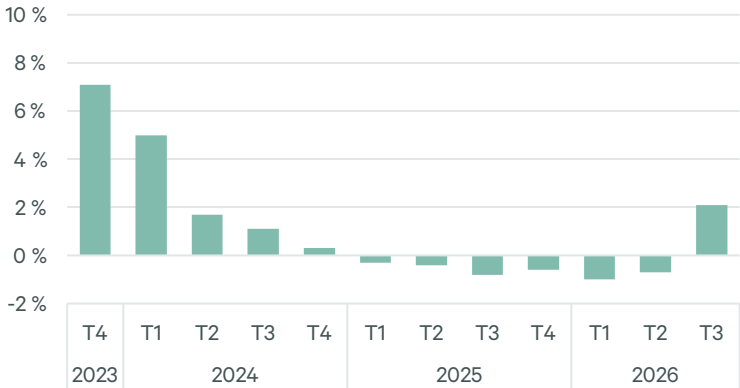
CHANTIERS EN COURS



LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE pi²)



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

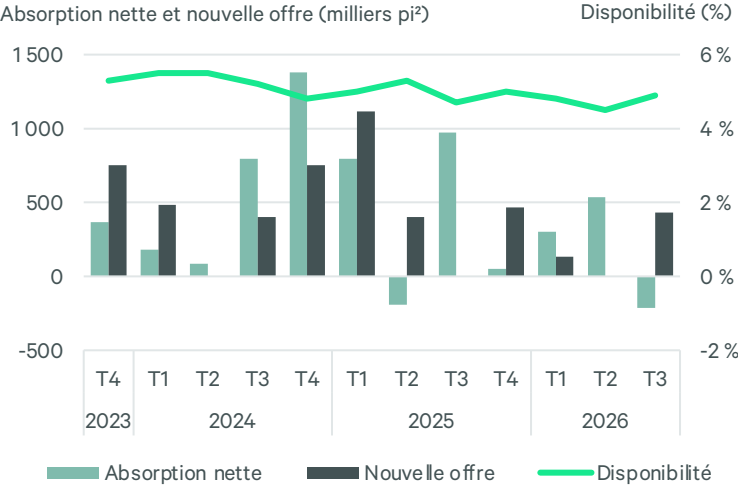


Edmonton

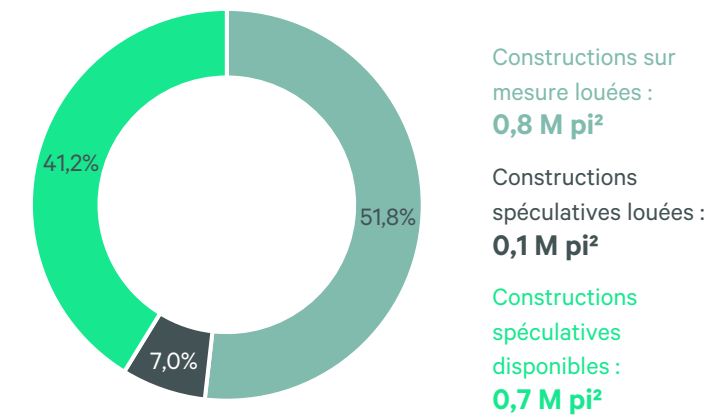
Le marché industriel d'Edmonton a enregistré une absorption nette négative de plus de 215 000 pi² ce trimestre, ce qui a fait augmenter de 40 pb tant le taux de disponibilité que le taux d'inoccupation. Malgré une activité locative supérieure à la moyenne et un nombre de transactions dépassant la moyenne des dix derniers trimestres, la remise sur le marché de plusieurs grandes superficies a freiné l'ensemble du marché.

Statistiques régionales	Total	3 M
Parc total	161 575 398	▲
Taux de disponibilité global	4,9 %	▲
Taux d'inoccupation global	3,1 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,5 %	▼
Absorption nette trimestrielle	-215 451	▼
Nouvelle offre trimestrielle	432 863	▲
En chantier	1 620 738	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	11,36 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	5,43 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	228,83 \$	▼

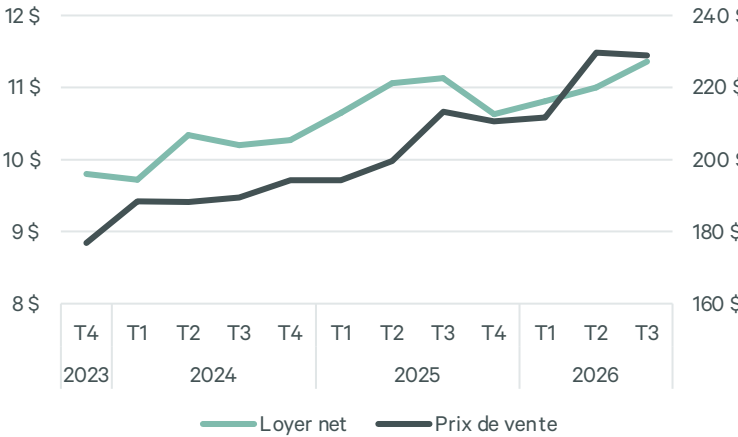
OFFRE ET DEMANDE



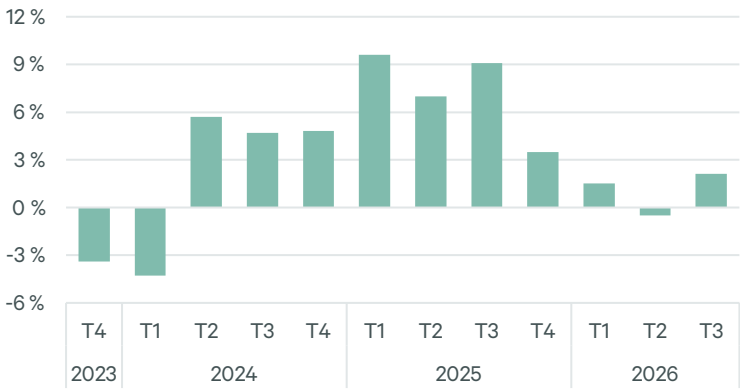
CHANTIERS EN COURS



LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE pi²)



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

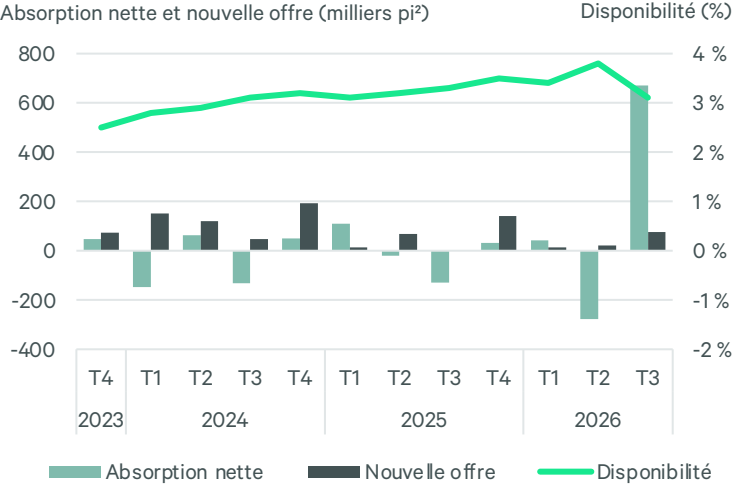


Winnipeg

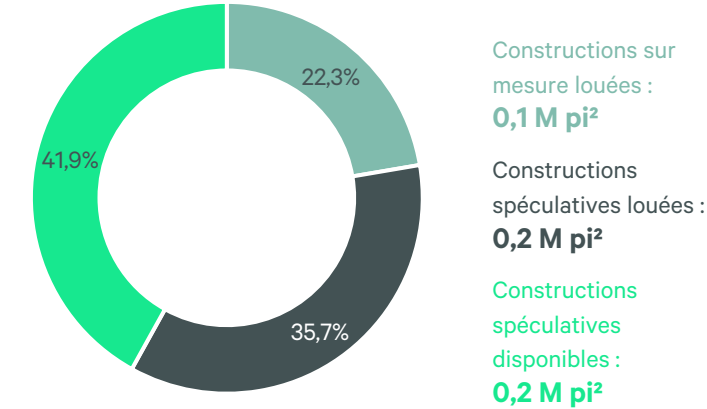
La disponibilité sur le marché industriel de Winnipeg s'est considérablement resserrée ce trimestre, sous l'effet d'une activité locative soutenue. Plusieurs transactions importantes, notamment la location de 327 000 pi² au 1530 Gamble Place, ont contribué à cette évolution et témoignent d'une forte absorption à l'échelle de la ville. Cette activité confirme que la demande des locataires pour des locaux de grande qualité demeure vigoureuse et que l'offre de premier choix est rapidement absorbée.

Statistiques régionales	Total	3 M
Parc total	87 764 458	▲
Taux de disponibilité global	3,1 %	▼
Taux d'inoccupation global	3,1 %	▼
Taux de disponibilité de la sous-location	0,1 %	◀▶
Absorption nette trimestrielle	670 883	▲
Nouvelle offre trimestrielle	75 000	▲
En chantier	492 773	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	11,30 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,57 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	206,00 \$	▲

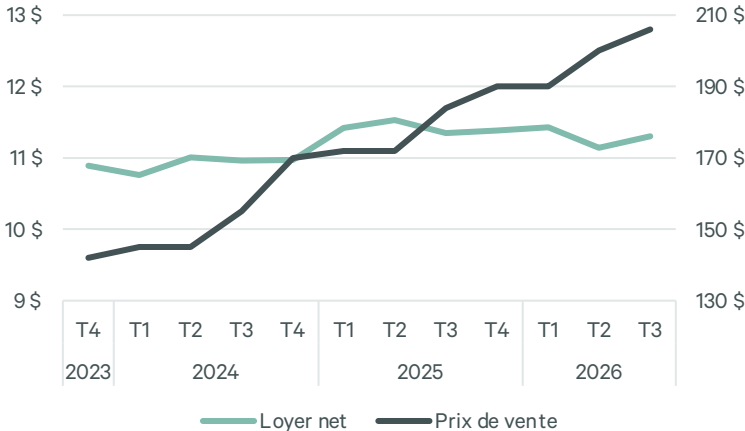
OFFRE ET DEMANDE



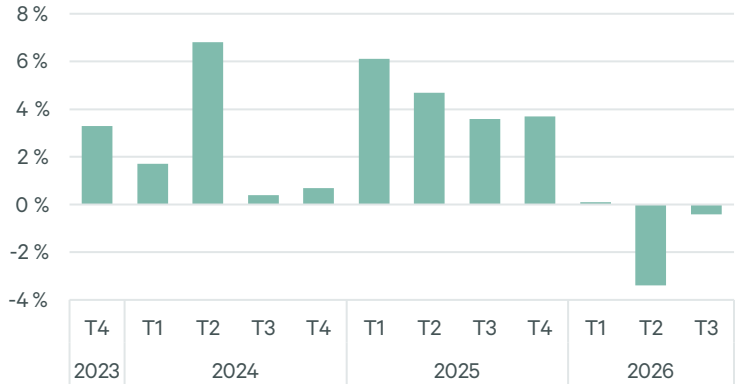
CHANTIERS EN COURS



LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE pi²)



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

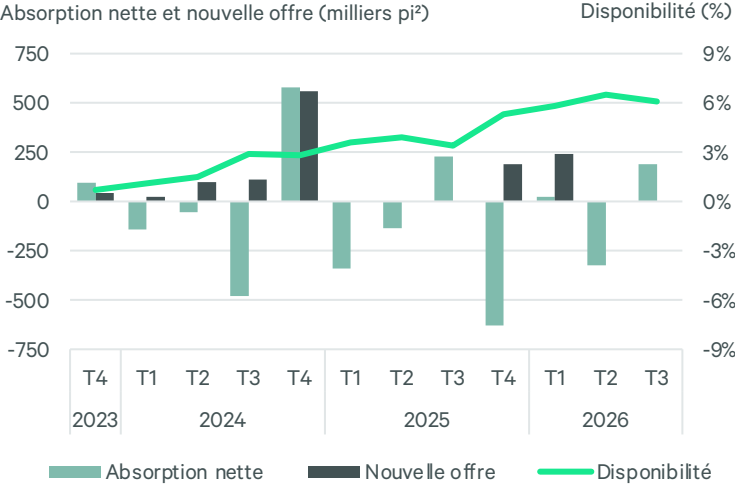


London

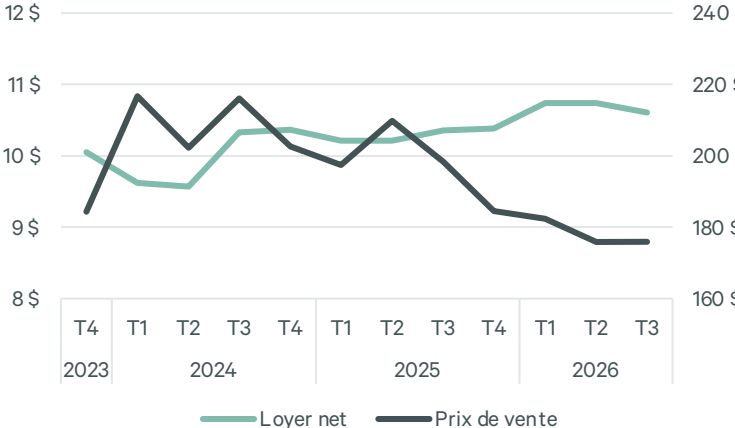
Le marché industriel de London s’est stabilisé au T3, le taux de disponibilité ayant légèrement reculé pour s’établir à 6,1 %, grâce au plus fort volume trimestriel d’absorption nette depuis le T3 de l’an dernier. Le loyer net moyen demandé a diminué pour s’établir à 10,61 \$ le pi², principalement en raison de l’arrivée sur le marché de grandes superficies offertes à des loyers concurrentiels, ce qui contribue à atténuer les effets de l’incertitude économique générale.

Statistiques régionales	Total	3 M
Parc total	42 868 116	◀▶
Taux de disponibilité global	6,1 %	▼
Taux d’inoccupation global	4,4 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,2 %	▼
Absorption nette trimestrielle	188 442	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	◀▶
En chantier	302 444	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	10,61 \$	▼
Frais d’exploitation moyens (\$ le pi²)	3,71 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	176,01 \$	▲

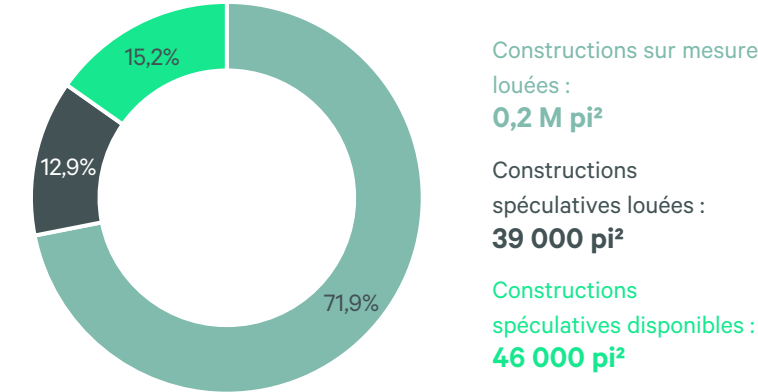
OFFRE ET DEMANDE



LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE pi²)



CHANTIERS EN COURS



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

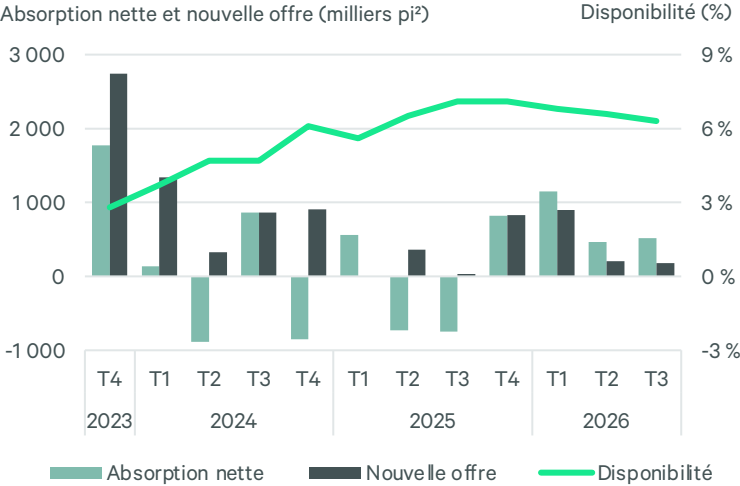


Région de Waterloo

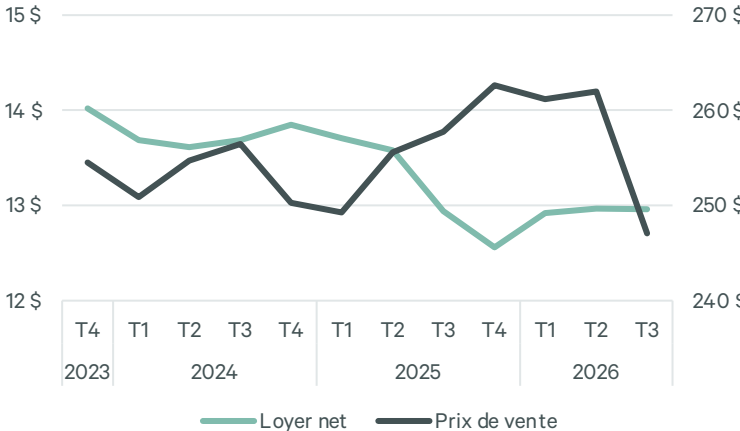
Le marché industriel du Centre-Ouest de l'Ontario a enregistré une absorption nette positive de 518 000 pi², portant le total depuis le début de l'année à 2,1 millions pi². Cette activité a été menée par les utilisateurs des secteurs de la fabrication traditionnelle, du commerce de détail et de gros, de l'automobile et du commerce électronique. Pour la suite, l'activité de prélocation demeure soutenue, tandis qu'une demande supplémentaire se manifeste dans les secteurs de l'entreposage et de la distribution, de l'automatisation et de la transformation alimentaire.

Statistiques régionales	Total	3 M
Parc total	125 712 018	▲
Taux de disponibilité global	6,3 %	▼
Taux d'inoccupation global	2,9 %	▼
Taux de disponibilité de la sous-location	0,6 %	▲
Absorption nette trimestrielle	518 063	▲
Nouvelle offre trimestrielle	175 471	▼
En chantier	1 645 648	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	12,96 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,17 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	247,07 \$	▼

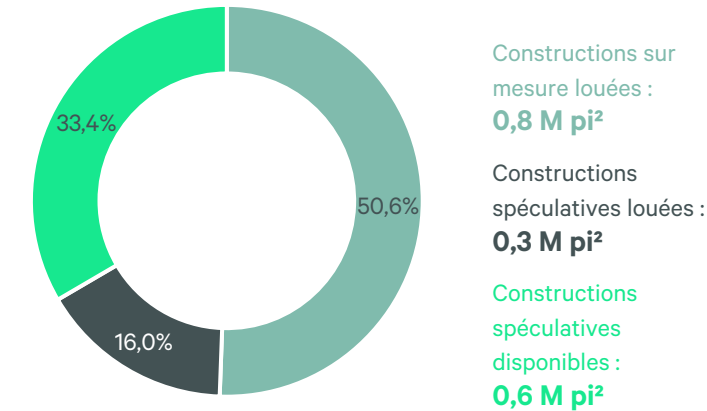
OFFRE ET DEMANDE



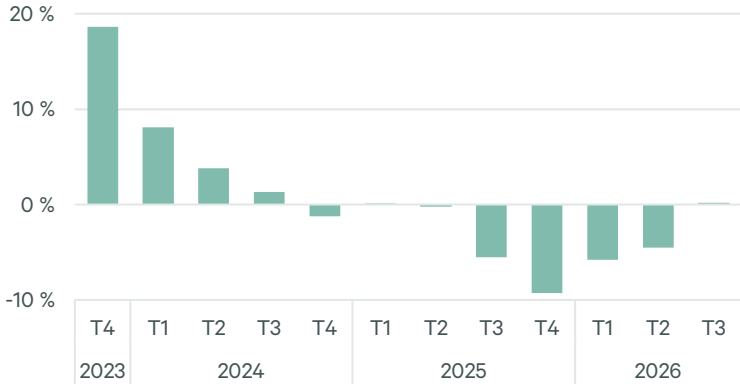
LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE pi²)



CHANTIERS EN COURS



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

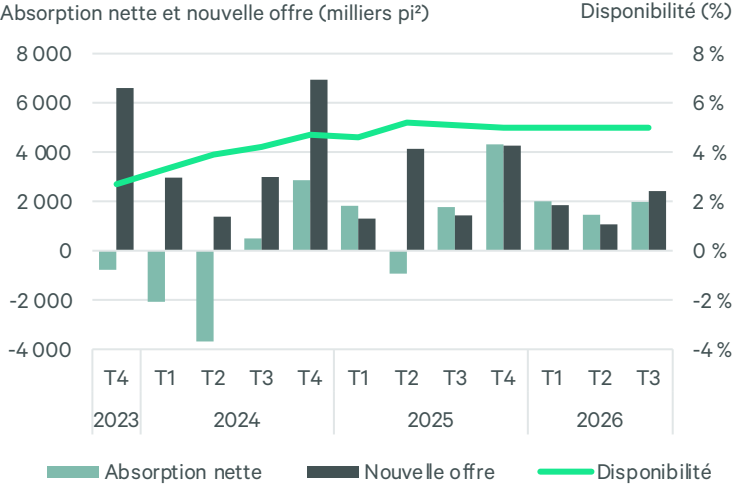


Toronto

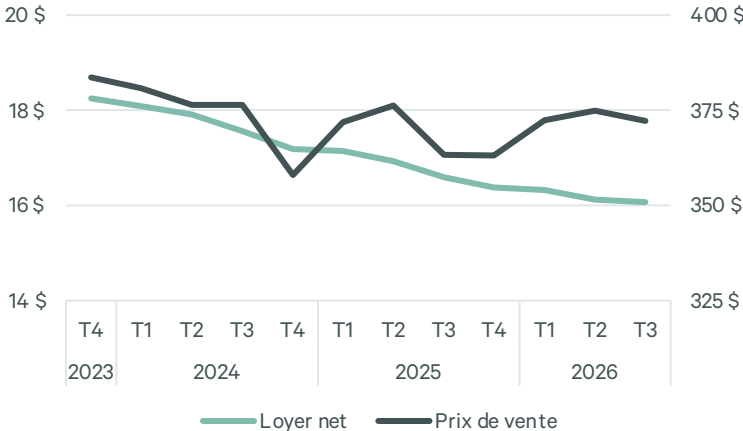
La résilience du marché s’est maintenue au T3, le taux de disponibilité demeurant à 5,0 % pour un quatrième trimestre consécutif, tandis que l’absorption depuis le début de l’année atteignait 5,0 millions pi². Les loyers ont néanmoins diminué de nouveau, quoique légèrement. Les immeubles nouvellement livrés ont suscité une forte activité locative; toutefois, cette dynamique ne s’est pas encore étendue au portefeuille de construction en cours, où la prélocation demeure limitée.

Statistiques régionales	Total	3 M
Parc total	858 803 307	▲
Taux de disponibilité global	5,0 %	◄►
Taux d’inoccupation global	3,7 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,7 %	▼
Absorption nette trimestrielle	1 980 089	▲
Nouvelle offre trimestrielle	2 413 770	▲
En chantier	8 994 896	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	16,07 \$	▼
Frais d’exploitation moyens (\$ le pi²)	4,33 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	372,26 \$	▼

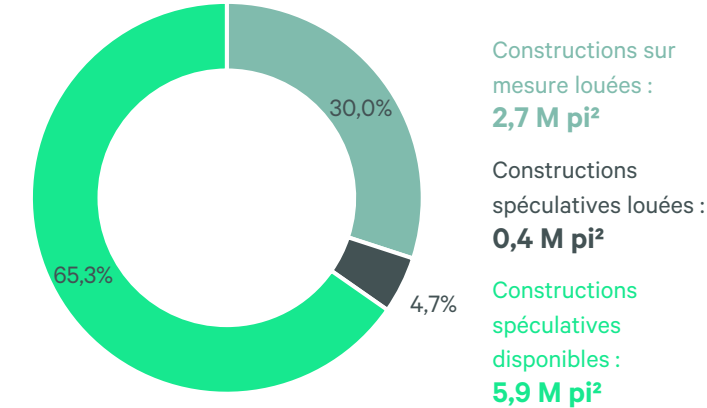
OFFRE ET DEMANDE



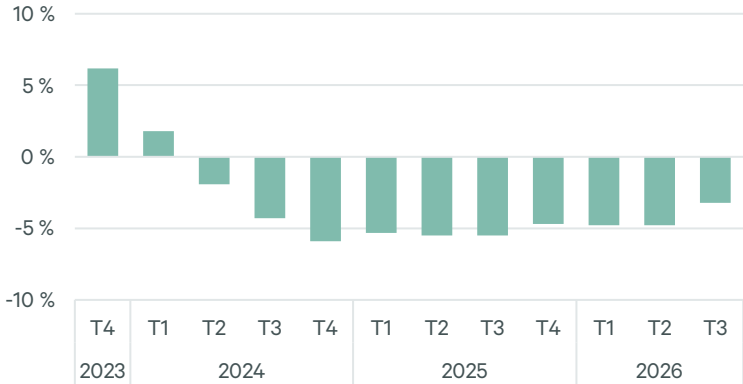
LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE pi²)



CHANTIERS EN COURS



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

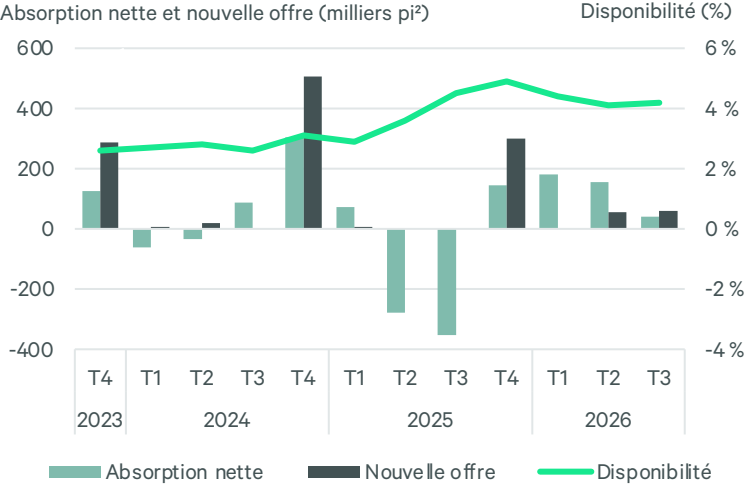


Ottawa

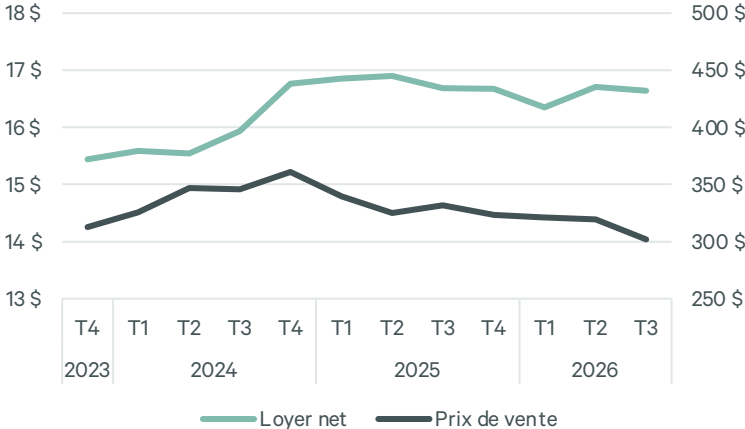
Le marché industriel d'Ottawa demeure tendu en raison d'une pénurie persistante de locaux industriels de petite et moyenne superficie, ce qui limite les possibilités de location. Par conséquent, de nombreux locataires industriels ont choisi de renouveler leur bail dans leurs locaux actuels, tandis que certains propriétaires-occupants ont décidé d'agrandir leurs installations.

Statistiques régionales	Total	3 M
Parc total	39 100 159	▲
Taux de disponibilité global	4,2 %	▲
Taux d'inoccupation global	2,8 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,3 %	▼
Absorption nette trimestrielle	40 338	▼
Nouvelle offre trimestrielle	59 208	▲
En chantier	3 377 943	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	16,64 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	6,71 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	301,88 \$	▼

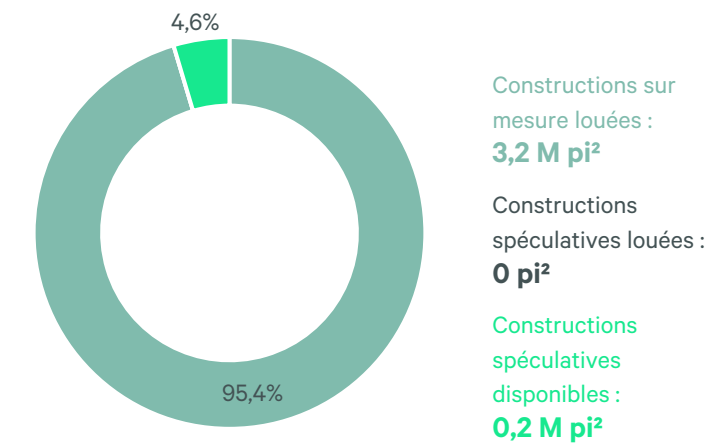
OFFRE ET DEMANDE



LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE pi²)



CHANTIERS EN COURS



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS



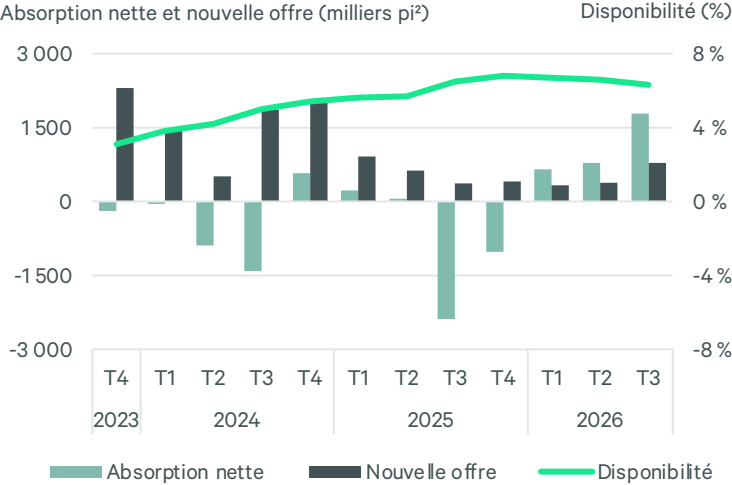
Montréal

Le taux de disponibilité a diminué pour un troisième trimestre consécutif, reculant de 30 pb pour s'établir à 6,3 % au T3 2026. Il s'agit du premier resserrement soutenu du marché montréalais depuis le T3 2022, après 13 hausses trimestrielles consécutives jusqu'au T4 2025. L'amélioration s'est concentrée dans les immeubles offrant une hauteur libre supérieure à 18 pi, où la superficie disponible a diminué de près de 1,4 million pi².

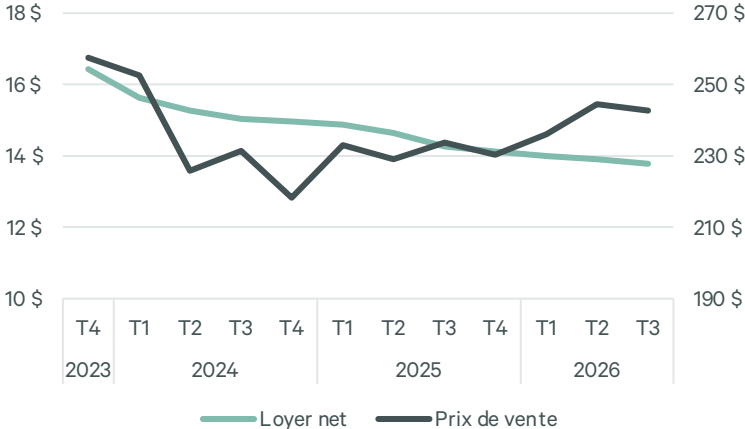
Statistiques régionales	Total	3 M
Parc total	374 400 474	▲
Taux de disponibilité global	6,3 %	▼
Taux d'inoccupation global	5,5 %	▼
Taux de disponibilité de la sous-location	0,8 %	▼
Absorption nette trimestrielle	1 779 108	▲
Nouvelle offre trimestrielle	787 097	▲
En chantier	1 826 120	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	13,78 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	5,16 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	242,76 \$	▼

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

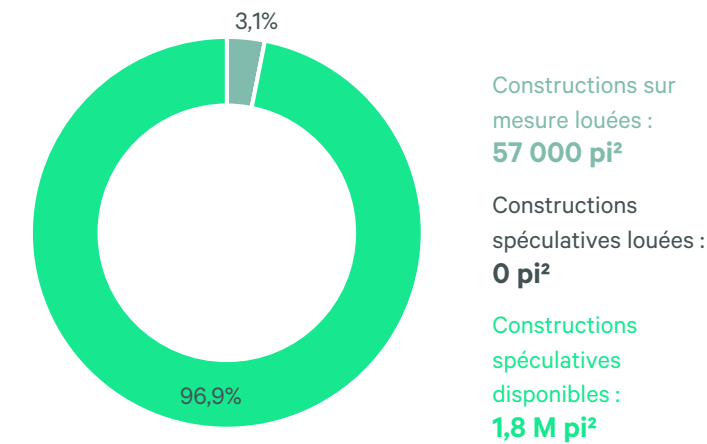
OFFRE ET DEMANDE



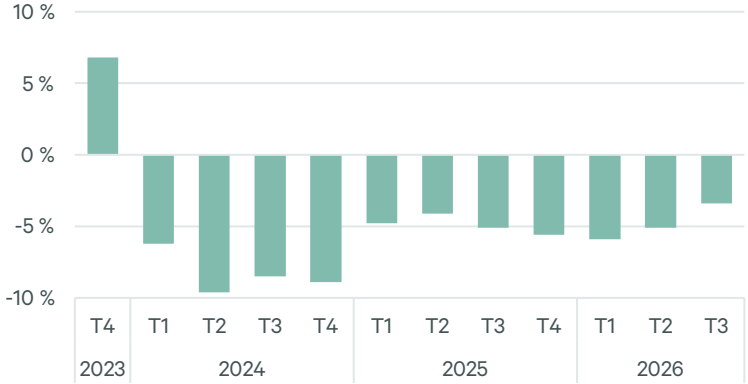
LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE pi²)



CHANTIERS EN COURS



ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

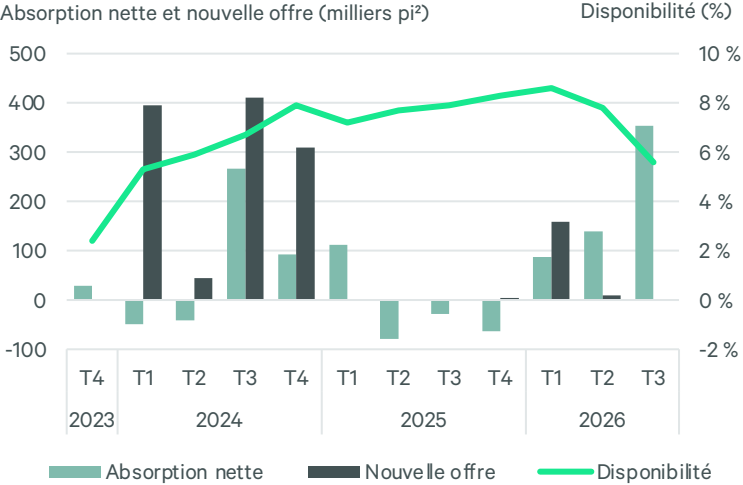


Halifax

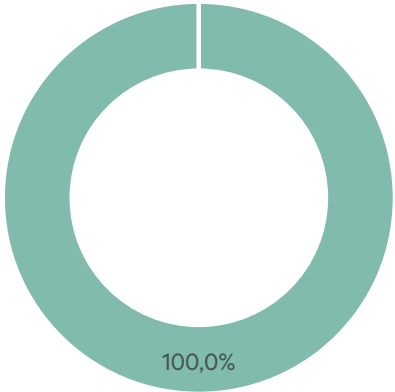
Le marché industriel d'Halifax a enregistré sa plus forte absorption nette positive en un trimestre depuis le T4 2020, avec 353 000 pi² absorbés au T3 2026. Ce résultat s'explique principalement par la location d'environ 344 000 pi² au Bayers Lake Industrial Centre, ce qui a contribué à faire reculer le taux de disponibilité de 220 pb d'un trimestre à l'autre, pour l'établir à 5,6 %.

Statistiques régionales	Total	3 M
Parc total	15 734 904	◀▶
Taux de disponibilité global	5,6 %	▼
Taux d'inoccupation global	5,1 %	▼
Taux de disponibilité de la sous-location	0,5 %	▲
Absorption nette trimestrielle	353 215	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	▼
En chantier	16 000	◀▶
Loyer net moyen (\$ le pi²)	14,80 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	8,23 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	325,00 \$	◀▶

OFFRE ET DEMANDE



CHANTIERS EN COURS

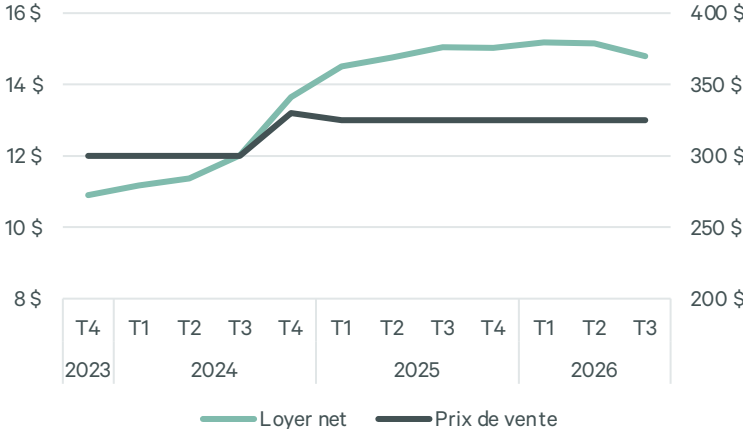


Constructions sur mesure louées :
16 000 pi²

Constructions spéculatives louées :
0 pi²

Constructions spéculatives disponibles :
0 pi²

LOYER NET ET PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE pi²)



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 Associée des ventes, Courtage 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.