

La hausse du taux de disponibilité ralentit en 2025 alors que les indicateurs de construction s'améliorent

▲ 5,6 %

Taux de disponibilité

▲ 5,9 M

Absorption nette (pi²)

▼ 22,0 M

Chantiers en cours (pi²)

▼ 14,91 \$

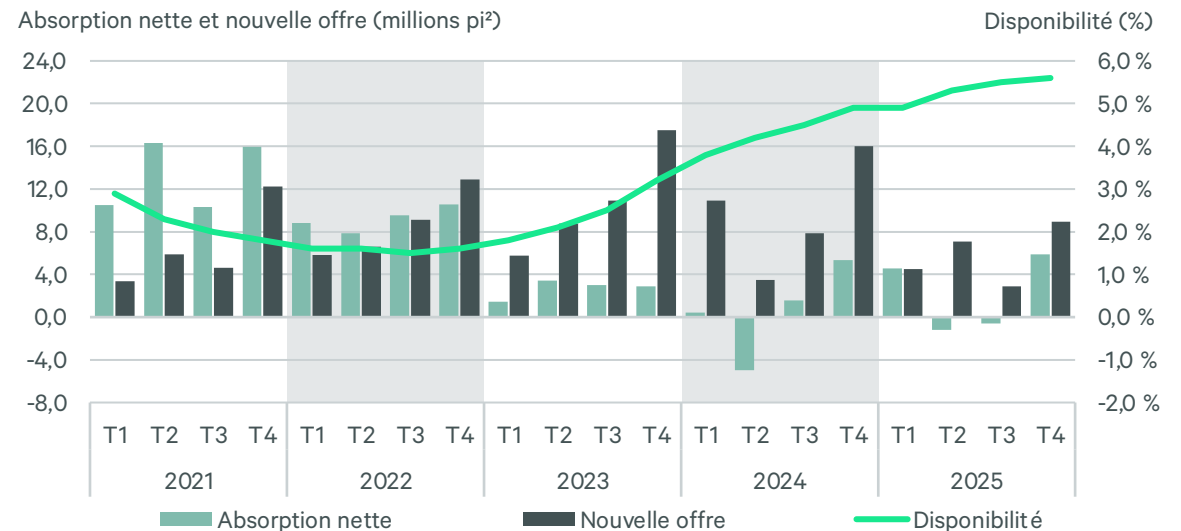
Loyer net demandé (le pi²)

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

Résumé

- L'absorption nette annuelle s'est établie à 8,7 millions pi² en 2025, une augmentation considérable par rapport à 2024, mais qui demeure en deçà du rythme annuel moyen prépandémique de 18,2 millions pi² sur 15 ans. Bien que la prélocation sur la nouvelle offre ait représenté une grande part de l'absorption nette en 2025, quelques marchés ont également enregistré une activité locative nette positive s'ajoutant à leurs activités de prélocation.
- Le taux de disponibilité national a progressé de 10 pb pour s'établir à 5,6 % au T4 2025, pour une hausse annuelle cumulative de 70 pb, nettement inférieure aux augmentations observées au cours des deux années précédentes. Les taux de disponibilité affichent une hausse annuelle dans presque tous les marchés, Calgary faisant exception en tant que seul marché ayant enregistré une baisse de son taux de disponibilité en 2025.
- Les fondamentaux de la construction se sont améliorés en 2025, le portefeuille de construction ayant diminué tandis que la prévalence des mises en chantier de projets de conception-construction s'est accrue. Entre-temps, les niveaux de prélocation se sont constamment renforcés, tant pour la nouvelle offre que pour le portefeuille actif actuel.
- Le loyer net moyen national recule pour la deuxième année consécutive et s'établit à 14,91 \$ le pi² en 2025; le rythme de la baisse annuelle est toutefois modérément plus faible comparativement à 2024.

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



Source : CBRE Recherche, T4 2025.

L'absorption nette progresse grâce à une prélocation accrue

- L'absorption nette nationale a bondi au T4 2025 pour atteindre 5,9 millions pi², en grande partie portée par 5,3 millions pi² de prélocation sur la nouvelle offre livrée ce trimestre.
- L'absorption nette trimestrielle a été menée principalement par Toronto, totalisant 4,3 millions pi², suivi de loin par Calgary avec 1,9 million pi² au T4 2025. Ces deux marchés ont également enregistré une forte activité locative nette positive en plus de leurs activités respectives liées à la prélocation.
- L'absorption nette annuelle nationale a totalisé 8,7 millions pi² en 2025, une augmentation considérable par rapport aux 2,3 millions pi² en 2024, mais qui demeure en deçà du rythme annuel moyen prépandémique de 18,2 millions pi² sur 15 ans.
- Toronto, Calgary et Edmonton ont été les trois seuls marchés à avoir enregistré une activité locative nette annuelle positive en 2025 au-delà de leurs prélocations respectives pour l'année.

FIGURE 2 : Absorption nette au Canada (millions pi²)

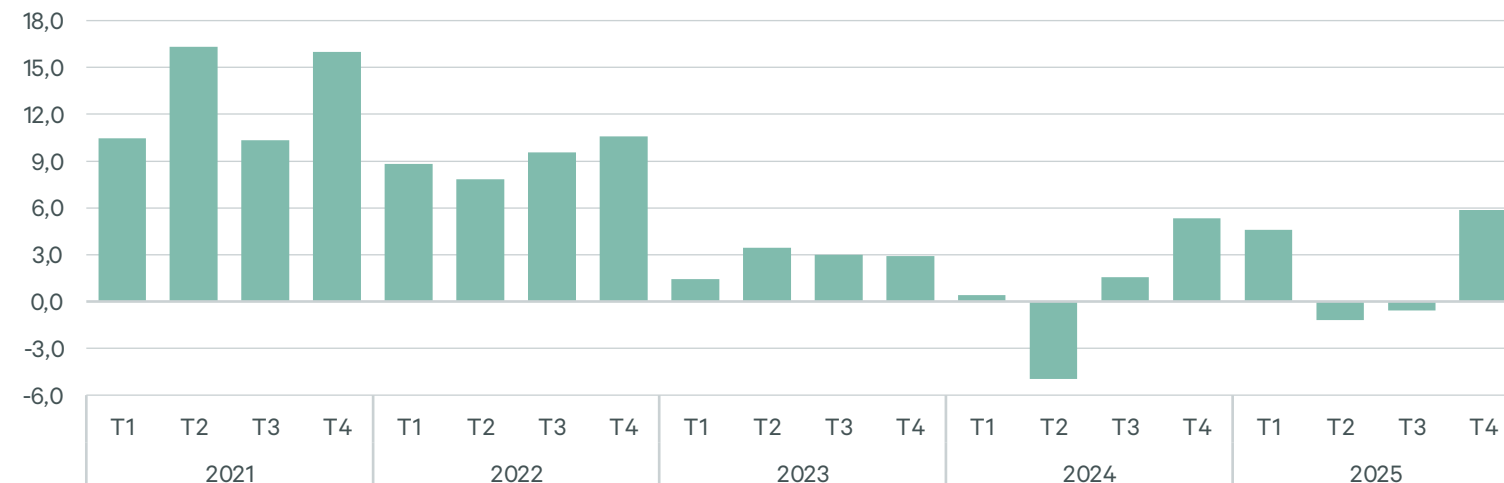
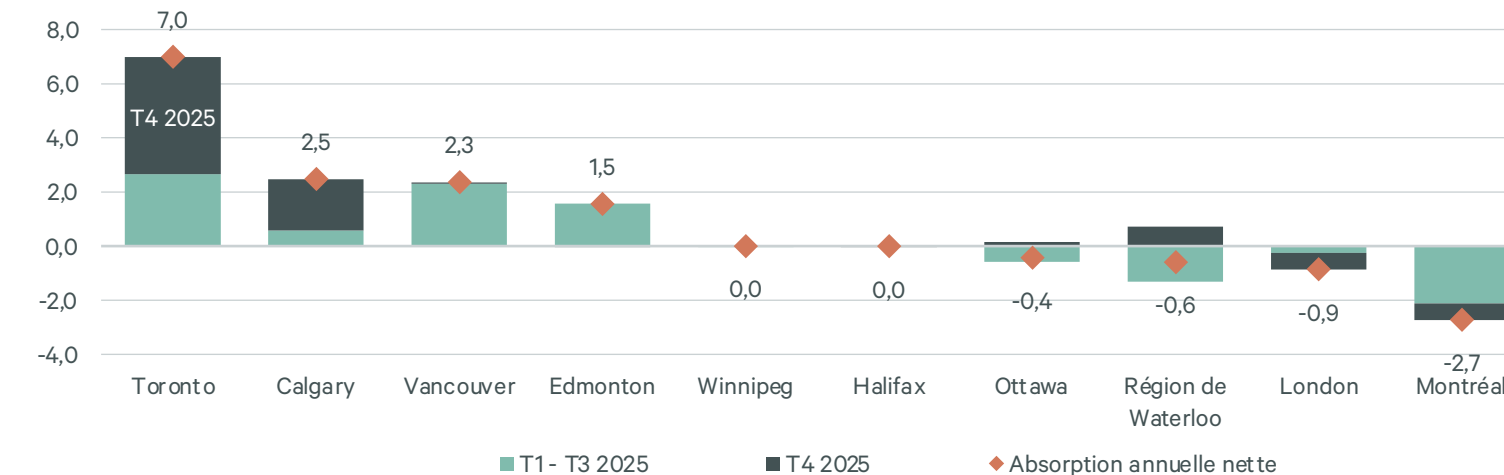


FIGURE 3 : Absorption nette annuelle par marché (millions pi²)



Source : CBRE Recherche, T4 2025.

Le taux de disponibilité de Calgary baisse alors que la hausse nationale ralentit en 2025

- Le taux de disponibilité national a progressé légèrement de 10 pb d'un trimestre à l'autre pour s'établir à 5,6 % au T4 2025.
- En 2025, le taux de disponibilité national a augmenté de 70 pb, soit une hausse annuelle nettement plus faible comparativement à l'augmentation moyenne de 165 pb observée au cours des deux années précédentes.
- Les taux de disponibilité dans la plupart des marchés ont enregistré des hausses d'un trimestre à l'autre, menées par London (+190 pb) et Vancouver (+70 pb). Ces hausses ont été compensées par des baisses trimestrielles à Calgary (-80 pb) et Toronto (-10 pb).
- Calgary demeure le seul marché canadien où le taux de disponibilité a diminué d'une année sur l'autre, en baisse de 50 pb. Dans tous les autres marchés, les taux de disponibilité ont augmenté, menés par London, Ottawa et la région de Waterloo.
- En superficie, la disponibilité nationale s'est accrue de 14,0 millions pi² en 2025. Cette croissance a été menée par Montréal et Toronto, où les surfaces disponibles ont augmenté de 5,0 millions pi² et 3,5 millions pi², respectivement.

FIGURE 4 : Évolution du taux de disponibilité au Canada

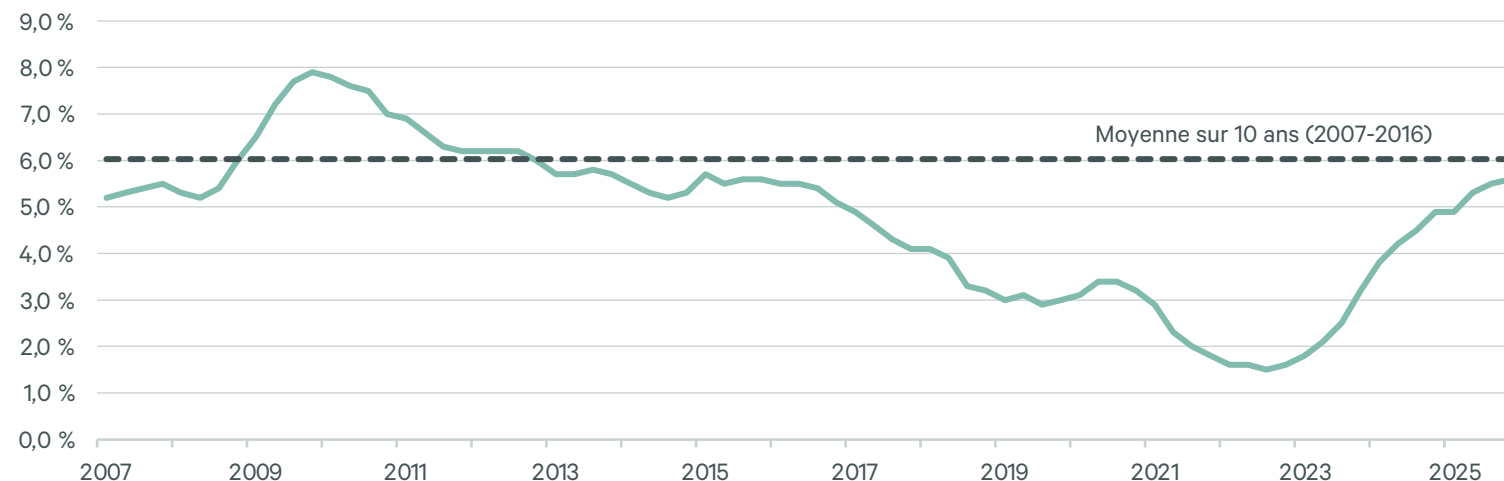
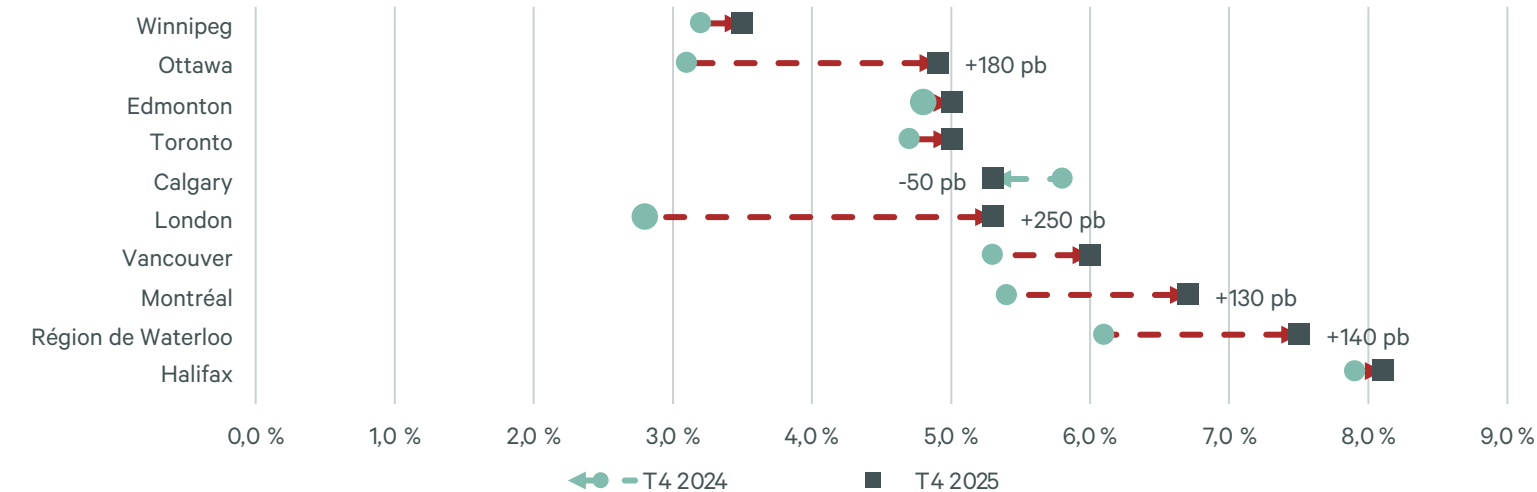


FIGURE 5 : Évolution du taux de disponibilité des marchés sur 12 mois



Source : CBRE Recherche, T4 2025.

Les surfaces en sous-location atteignent un nouveau sommet record en 2025

- Les surfaces en sous-location ont atteint un nouveau sommet record de 15,1 millions pi² après une modeste augmentation d'un trimestre à l'autre au T4 2025, maintenant le taux de disponibilité nationale des sous-locations stable à 0,7 %.
- Au T4 2025, les sous-locations représentent la plus grande proportion de la superficie totale disponible à Calgary (17,4 %), Vancouver (17,0 %), Ottawa (16,4 %) et Edmonton (15,2 %).
- Les surfaces nationales en sous-location ont crû de 1,5 million pi² en 2025, principalement en raison de la hausse à Montréal, découlant du retrait d'un important locataire du marché. En fait, si l'on exclut Montréal, les surfaces nationales en sous-location auraient plutôt diminué de 426 000 pi² en 2025.
- Les plus fortes hausses des taux de disponibilité des sous-locations ont été observées à Montréal et Ottawa, où ils ont augmenté de 50 pb et 30 pb, respectivement.
- À l'inverse, les taux de disponibilité des sous-locations ont le plus diminué à London, avec une baisse de 30 pb d'une année sur l'autre.

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

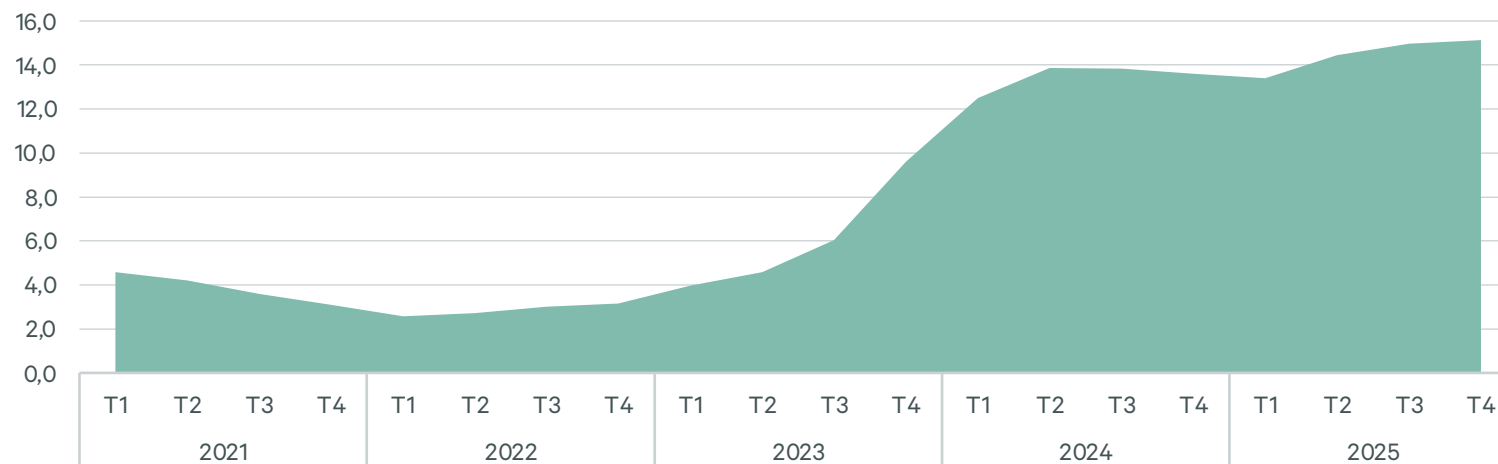
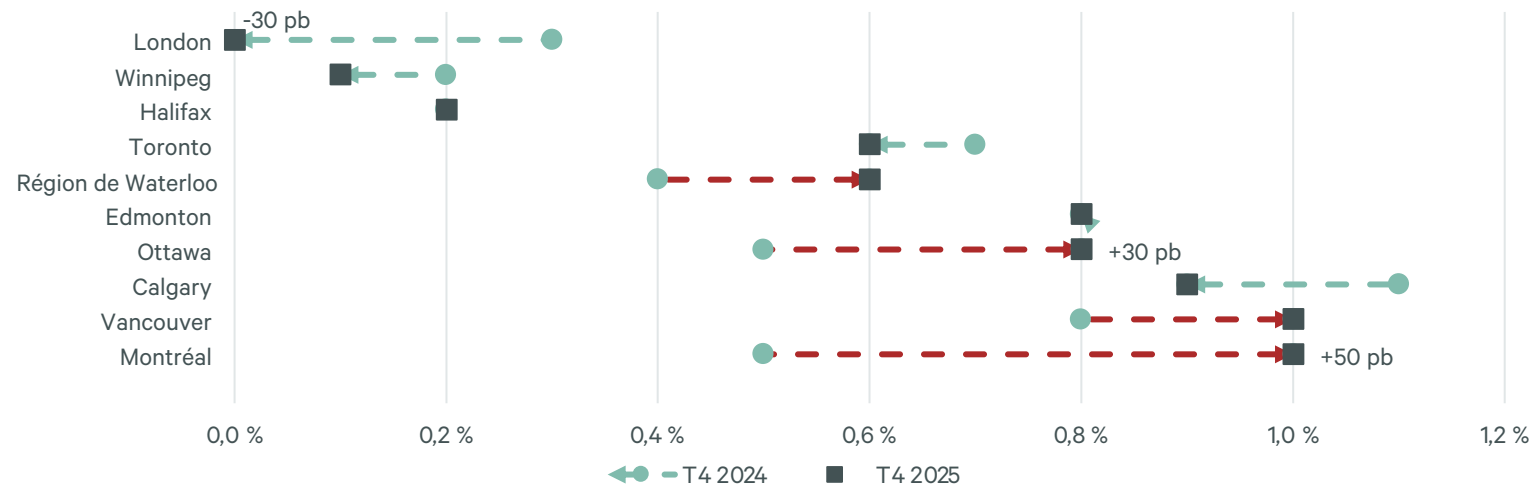


FIGURE 7 : Évolution du taux de disponibilité de la superficie en sous-location par marché sur 12 mois



Source : CBRE Recherche, T4 2025.

Les projets de conception-construction dominant un portefeuille de construction en baisse

- Les mises en chantier ont légèrement progressé au T4 2025 avec 5,1 millions pi² de nouveaux projets, composés principalement d'installations de conception-construction.
- La plupart des nouveaux projets ce trimestre étaient des propriétés de conception-construction de type grands entrepôts situées à Calgary et Toronto, qui ont représenté ensemble 59,1% des mises en chantier au T4 2025.
- Le rythme des mises en chantier a continué de ralentir au Canada, la moyenne trimestrielle annuelle en 2025 ayant diminué pour la troisième année consécutive.
- Après la hausse du dernier trimestre, le portefeuille national de construction a repris sa tendance à la baisse et a diminué pour atteindre 22,0 millions pi² au T4 2025.
- Les projets de conception-construction ont gagné en importance et, au T4 2025, sont devenus le type de projet de construction dominant, représentant désormais 50,8 % du portefeuille actif.

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

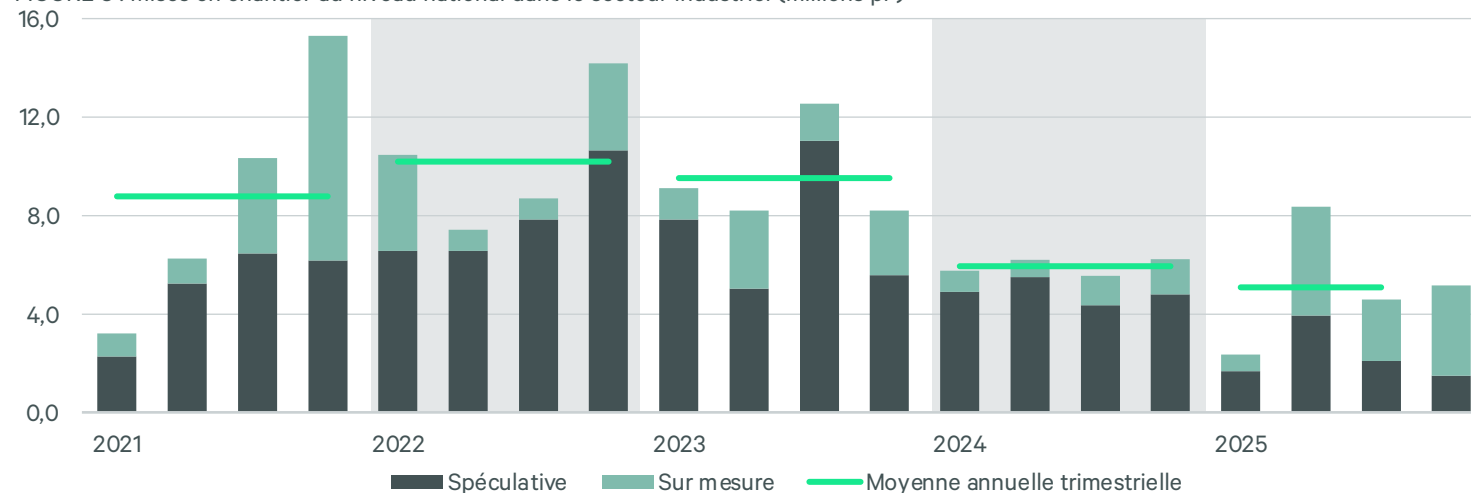
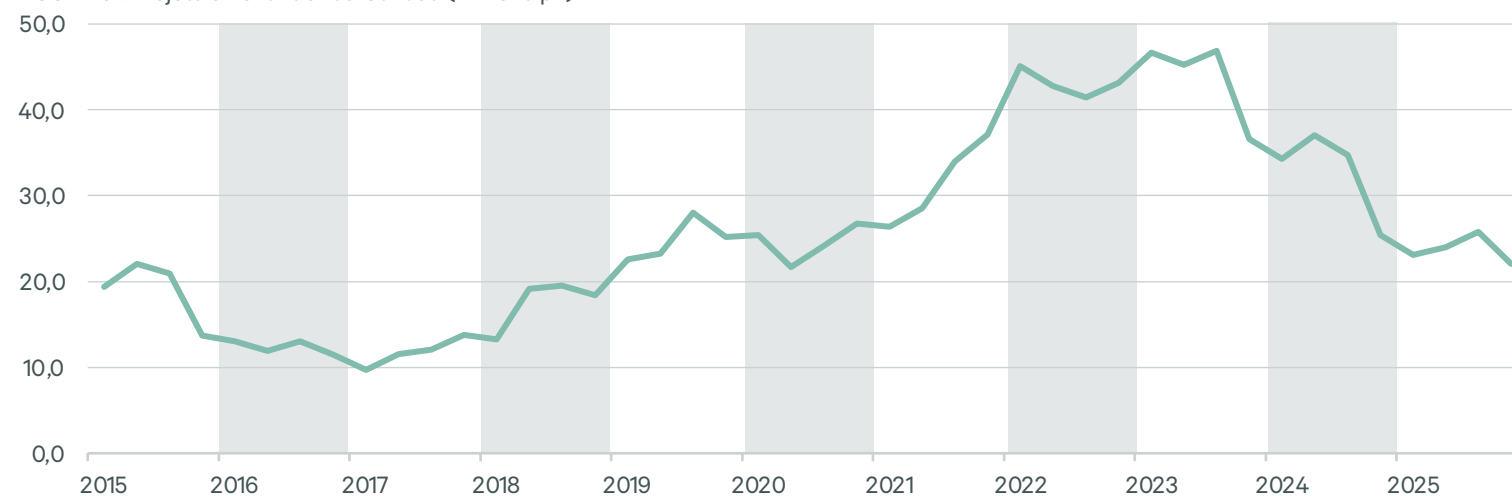


FIGURE 9 : Projets en chantier au Canada (millions pi²)



Source : CBRE Recherche, T4 2025.

La prélocation continue de montrer des signes d'amélioration

- Le portefeuille national de construction demeure conservateur, l'aménagement ne représentant que 1,1 % du stock total existant.
- Presque tous les marchés construisent actuellement moins de 2 % du stock, à l'exception de Calgary et Ottawa. Cependant, les projets de conception-construction constituent la majeure partie du portefeuille dans ces deux marchés, ce qui se traduit par des niveaux élevés de prélocation.
- Le taux global de prélocation du portefeuille national de construction continue de s'améliorer, progressant davantage au T4 2025 pour atteindre 55,4 %, son plus haut niveau depuis le T2 2022.
- Bien que les projets de grands entrepôts demeurent le segment le plus important du portefeuille de construction en ce qui concerne la superficie avec 16,4 millions pi², la prélocation de cette superficie s'est constamment améliorée et a atteint 62,3 % au T4 2025.

FIGURE 10 : Chantiers en cours par marché

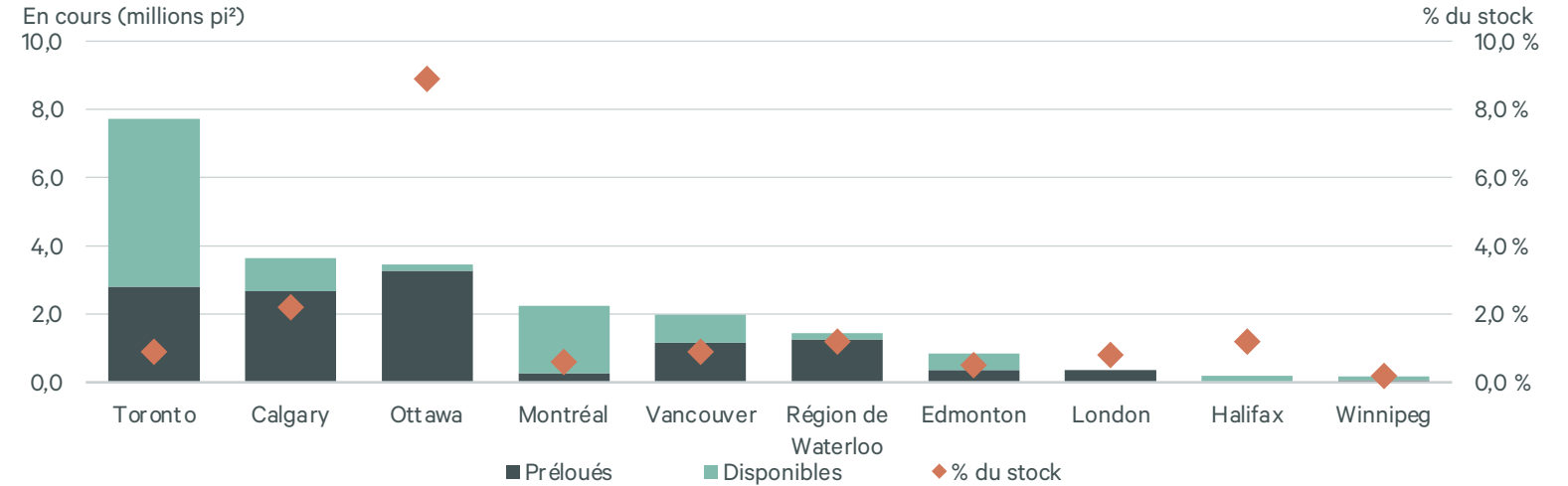
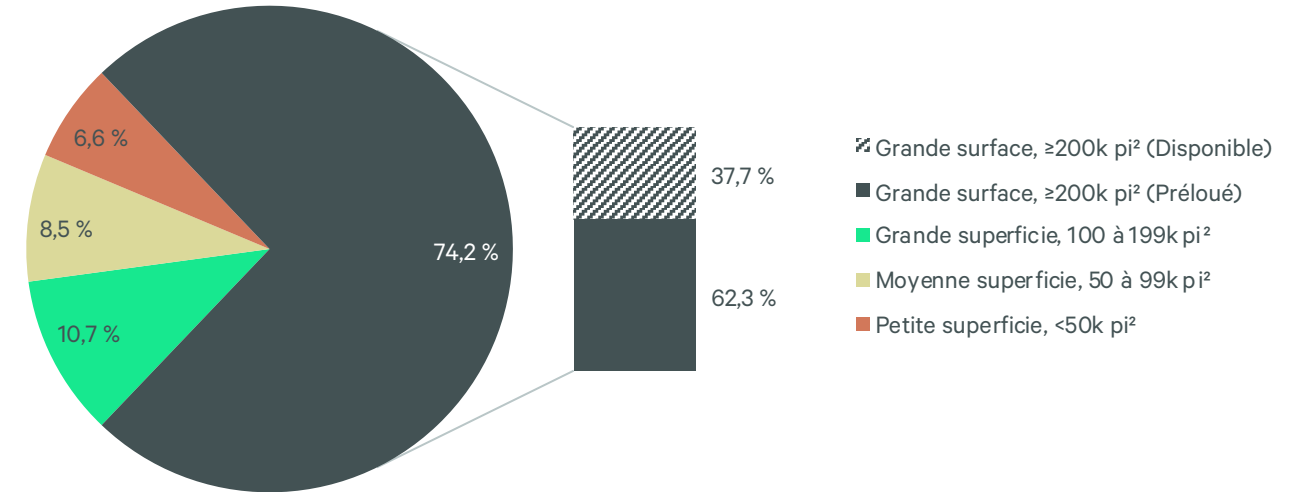


FIGURE 11 : Chantiers en cours par superficie

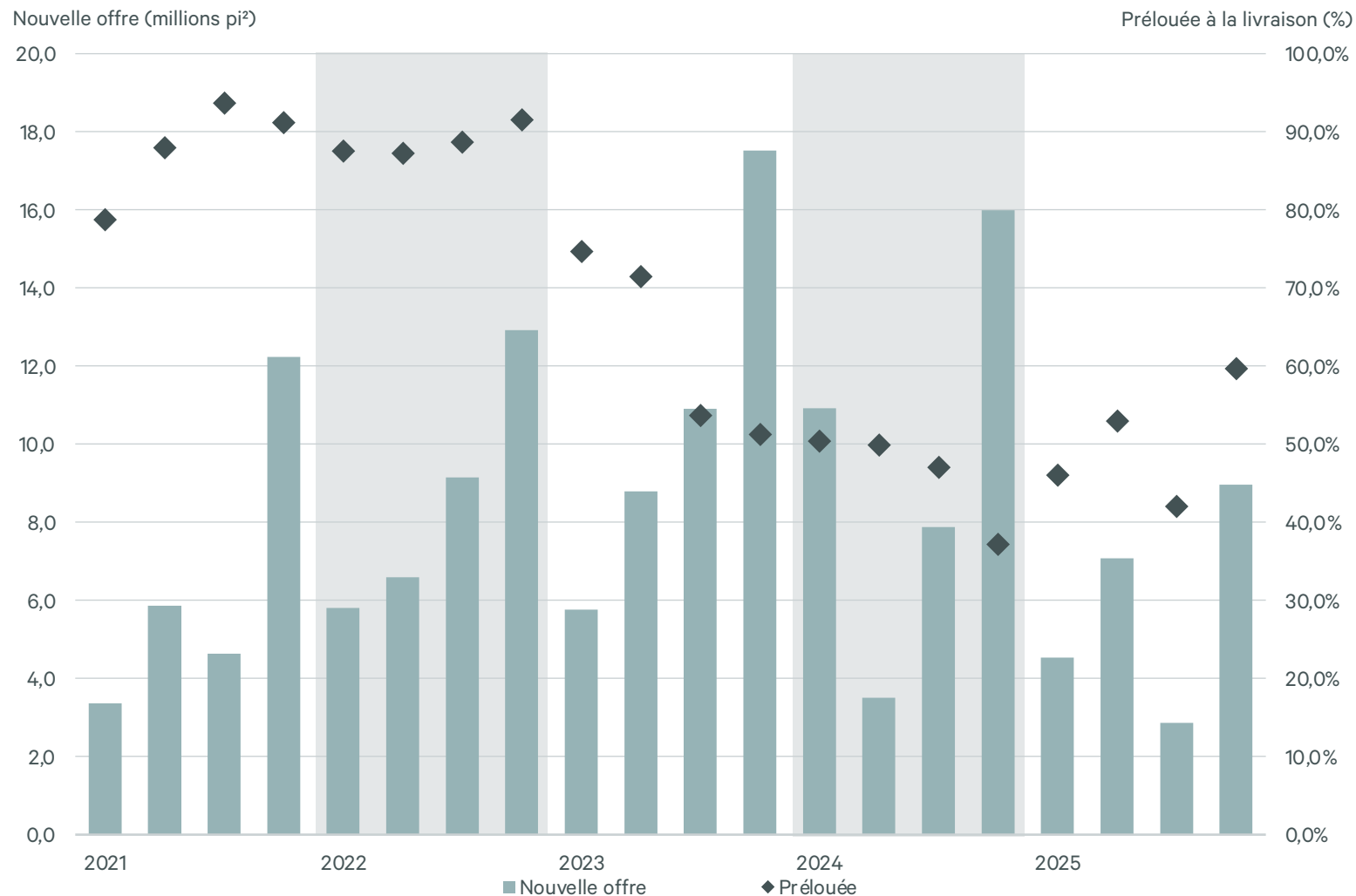


Source : CBRE Recherche, T4 2025.

Les livraisons annuelles de nouvelle offre ralentissent pour atteindre leur plus bas niveau en 5 ans

- Les livraisons de nouvelle offre ont bondi pour atteindre 9,0 millions pi² au T4 2025, portées par plusieurs projets reportés du trimestre précédent.
- Les projets spéculatifs situés à Toronto ont représenté une part importante des livraisons de nouvelle offre au T4 2025, totalisant 3,9 millions pi².
- Depuis son creux il y a un an, l'activité de prélocation s'est constamment améliorée en 2025 et a atteint 59,4 % dans les livraisons du T4 2025, soit son niveau le plus élevé en plus de deux ans.
- La nouvelle offre en 2025 a totalisé 23,4 millions pi², ce qui représente une chute marquée de 38,8 % en glissement annuel, soit le plus bas niveau national en cinq ans.
- Toronto a enregistré le plus grand volume de nouvelle offre en 2025, représentant 47,6 % de toutes les surfaces livrées cette année. Vancouver suivait de loin avec 18,2 % de la nouvelle offre nationale en 2025.
- La nouvelle offre devrait ralentir avec un total de 9,1 millions pi² de livraisons prévu au cours des deux prochains trimestres.

FIGURE 12 : Nouvelle offre au Canada



Source : CBRE Recherche, T4 2025.

Le rythme de la baisse annuelle des loyers se modère légèrement en 2025

- Le loyer net moyen national demandé s'est encore contracté en 2025, reculant de 3,5 % en glissement annuel pour s'établir à 14,91 \$ le pi² au T4 2025.
- Il s'agit de la deuxième année consécutive de baisse annuelle des loyers nationaux; le rythme a toutefois légèrement diminué comparativement à 2024. De façon cumulative, le loyer net moyen national a chuté de 8,4 % depuis son sommet au T3 2023.
- Six marchés ont enregistré une contraction annuelle des loyers en 2025, menés par la région de Waterloo et les trois plus grands marchés industriels au Canada.
- La croissance des loyers a été la plus forte à Halifax, qui demeure le seul marché à avoir constamment enregistré des hausses chaque trimestre au cours des deux dernières années.
- Sur une base trimestrielle, le loyer net moyen national demandé a diminué ou est demeuré stable pendant 10 trimestres consécutifs.

FIGURE 13 : Évolution du loyer net demandé moyen au Canada
Évolution sur 12 mois (%)

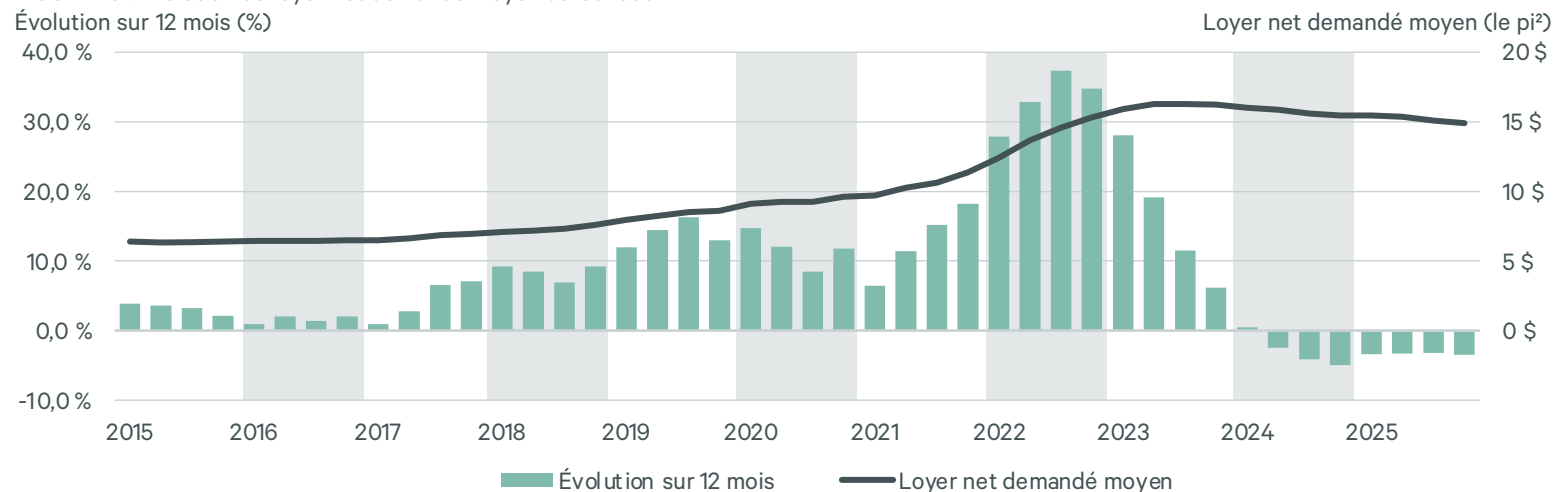
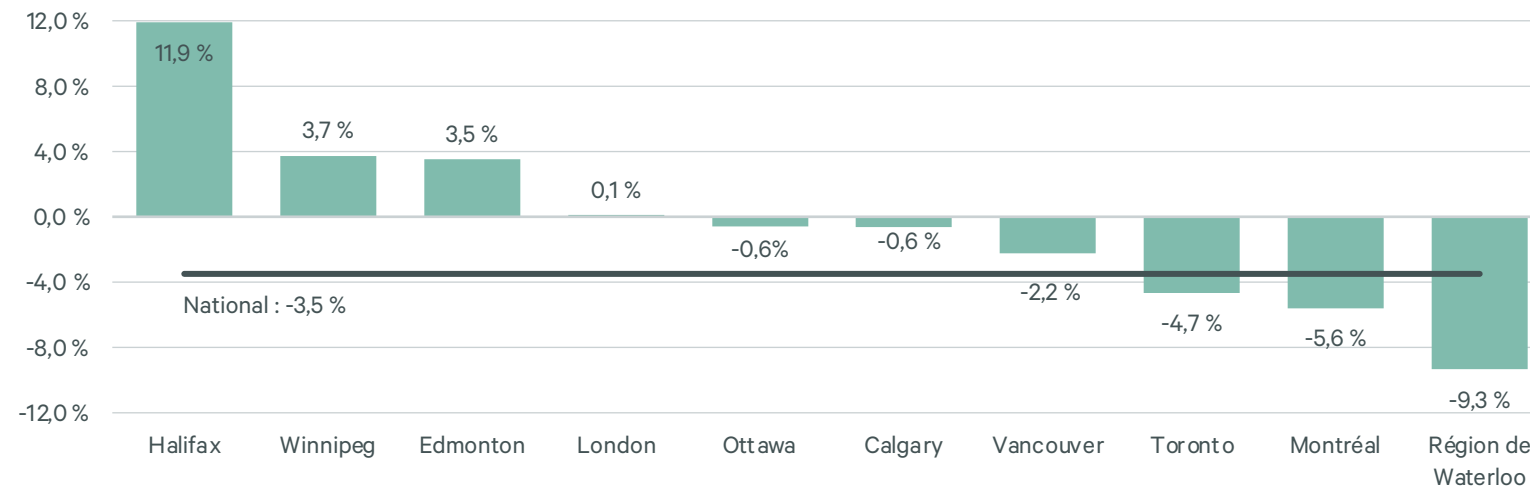


FIGURE 14 : Évolution du loyer net demandé moyen par marché sur 12 mois



Source : CBRE Recherche, T4 2025.

Les prix de vente demeurent stables d'une année sur l'autre en raison d'effets de base

- Bien que le prix de vente moyen national demandé ait enregistré une hausse marginale d'une année sur l'autre en 2025 pour atteindre 308,96 \$ le pi², celle-ci était attribuable à des effets de base, les prix d'il y a un an ayant été temporairement affaiblis.
- En examinant la tendance globale depuis 2023, les prix de vente moyens nationaux ont connu une baisse constante. De façon cumulative sur la période de deux ans, les prix de vente nationaux ont diminué de 5,2 % en 2025.
- Parmi les cinq marchés qui ont enregistré une croissance des prix de vente d'une année sur l'autre en 2025, seules les hausses de Winnipeg, de la région de Waterloo et d'Edmonton n'étaient pas soumises à des effets de base et sont plus élevées sur une période de deux ans.

FIGURE 15 : Évolution du prix demandé moyen au Canada
Évolution sur 12 mois (%)

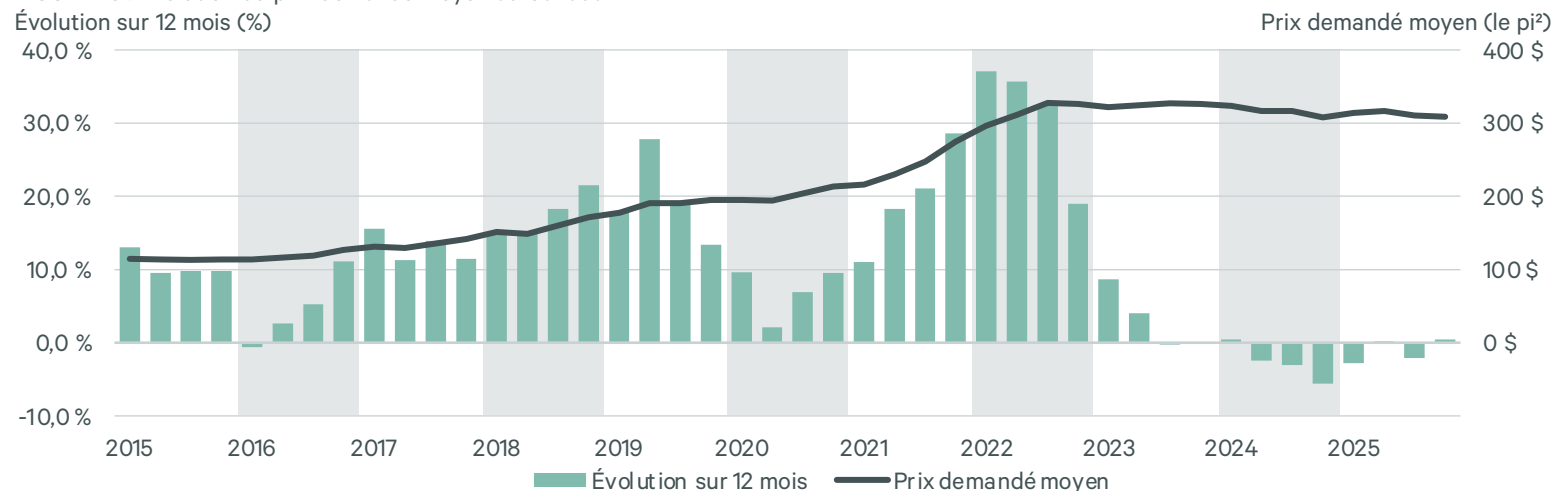
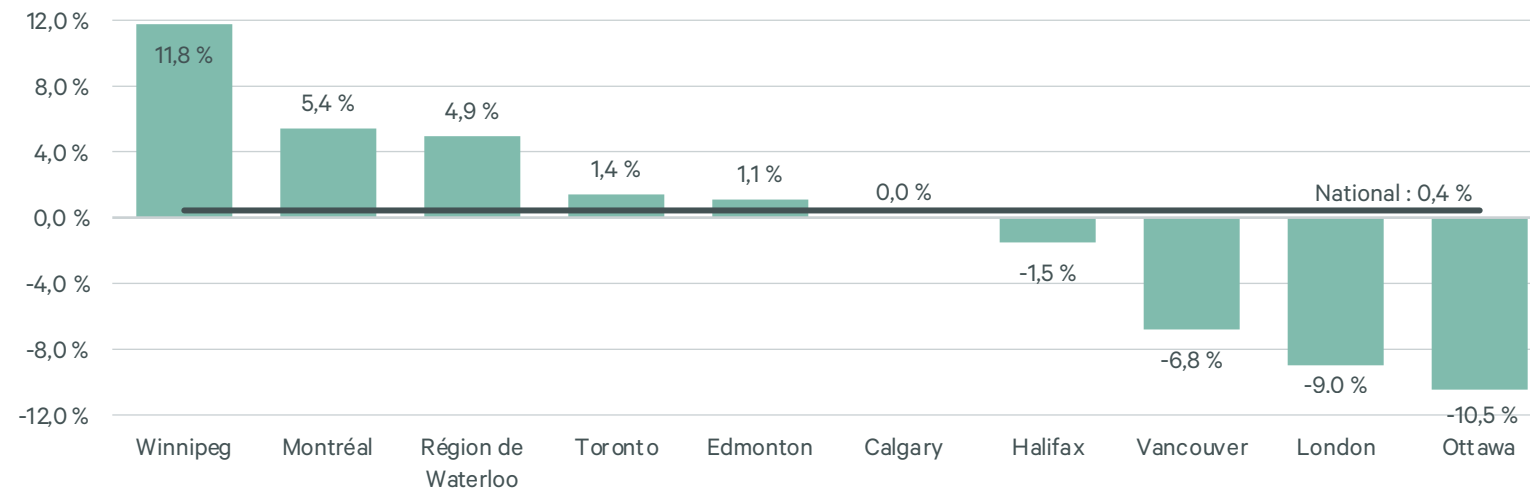


FIGURE 16 : Évolution du prix demandé moyen par marché sur 12 mois

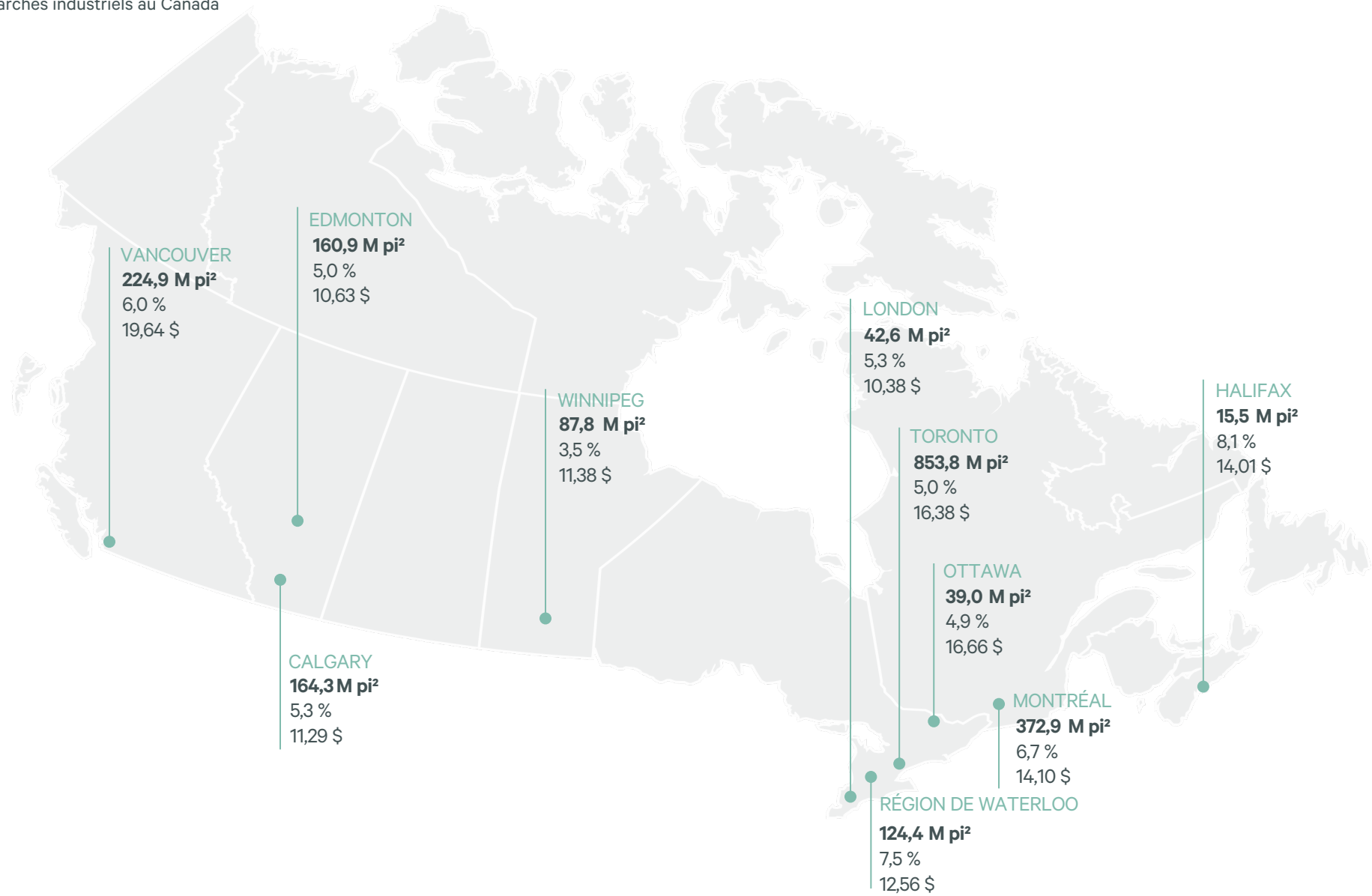


Source : CBRE Recherche, T4 2025.

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, T4 2025.

FIGURE 18 : Statistiques régionales sur l'immobilier industriel au T4 2025

	VANCOUVER	CALGARY	EDMONTON	WINNIPEG	LONDON	RÉGION DE WATERLOO	TORONTO	OTTAWA	MONTRÉAL	HALIFAX	NATIONAL
Stock total	224 859 223	164 320 306	160 926 386	87 842 101	42 628 116	124 427 182	853 795 404	38 966 158	372 910 628	15 506 668	2 086 182 172
Taux de disponibilité global	6,0 %	5,3 %	5,0 %	3,5 %	5,3 %	7,5 %	5,0 %	4,9 %	6,7 %	8,1 %	5,6 %
Taux d'inoccupation global	4,6 %	4,2 %	2,8 %	3,3 %	3,8 %	4,2 %	3,7 %	3,3 %	6,2 %	7,9 %	4,3 %
Taux de disponibilité de la sous-location	1,0 %	0,9 %	0,8 %	0,1 %	0,0 %	0,6 %	0,6 %	0,8 %	1,0 %	0,2 %	0,7 %
Absorption nette ce trimestre	43 510	1 910 447	-33 598	31 066	-629 047	717 739	4 307 765	152 344	-610 697	-29 710	5 859 819
Absorption — cumul annuel	2 348 957	2 475 996	1 543 359	-8 877	-876 493	-600 057	6 976 399	-429 573	-2 722 994	-24 715	8 682 002
Superficies nouvelles ce trimestre	1 820 632	627 517	384 473	139 500	189 800	826 279	4 267 590	299 668	400 000	4 000	8 959 459
Superficies nouvelles — cumul annuel	4 261 247	1 876 913	1 900 035	222 136	189 800	1 220 190	11 149 176	306 005	2 297 068	4 000	23 426 570
En chantier	1 978 214	3 648 649	851 618	168 933	351 000	1 431 335	7 727 359	3 454 181	2 233 099	184 500	22 028 888
Loyer net moyen (\$/pi²)	19,64 \$	11,29 \$	10,63 \$	11,38 \$	10,38 \$	12,56 \$	16,38 \$	16,66 \$	14,10 \$	14,01 \$	14,91 \$
Frais d'exploitation moyens (\$/pi²)	6,27 \$	5,05 \$	5,18 \$	4,18 \$	4,32 \$	3,93 \$	4,06 \$	6,44 \$	4,48 \$	8,63 \$	4,62 \$
Prix de vente moyens (\$/pi²)	480,00 \$	220,00 \$	181,00 \$	190,00 \$	184,49 \$	262,63 \$	363,10 \$	323,16 \$	231,84 \$	325,00 \$	308,96 \$

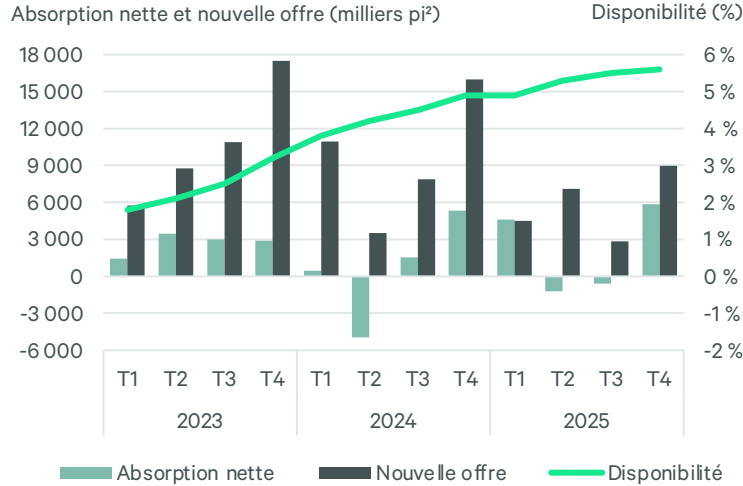
Source : CBRE Recherche, T4 2025.

Canada

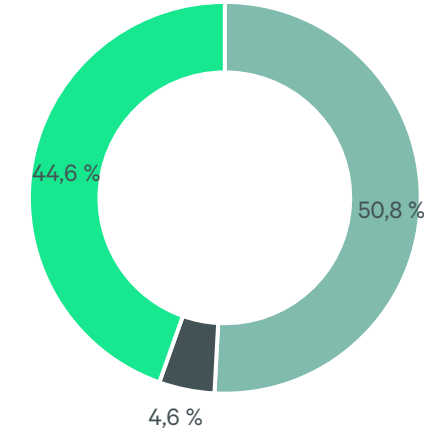
L'absorption nette nationale a progressé au T4 2025 pour atteindre 5,9 millions pi², en grande partie portée par l'activité de prélocation sur la nouvelle offre. Sur une base annuelle, l'absorption nette a totalisé 8,7 millions pi², mais demeure en deçà du rythme moyen historique. Dans l'ensemble, le taux de disponibilité national a légèrement progressé au T4 2025 pour s'établir à 5,6 %. Par ailleurs, les indicateurs de construction se sont améliorés alors que le portefeuille diminue et que les taux de prélocation progressent.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	2 086 182 172	▲
Taux de disponibilité global	5,6 %	▲
Taux d'inoccupation global	4,3 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,7 %	◄►
Absorption nette trimestrielle	5 859 819	▲
Nouvelle offre trimestrielle	8 959 459	▲
En chantier	22 028 888	▼
Loyer net moyen (\$ le pi ²)	14,91 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi ²)	4,62 \$	◄►
Prix de vente moyen (\$ le pi ²)	308,96 \$	▼

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

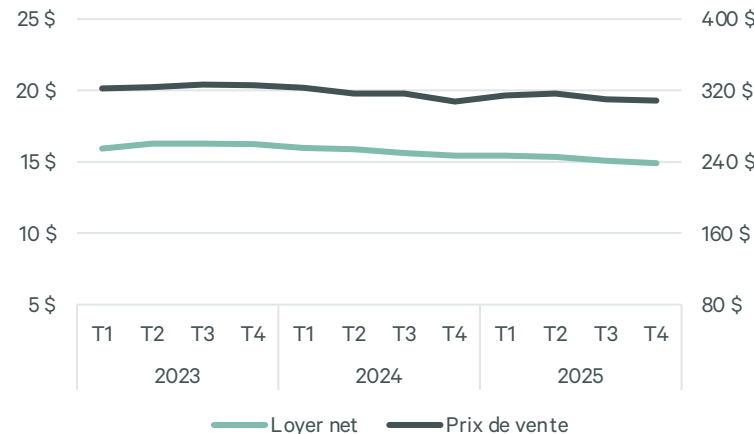


Constructions sur mesure louées : **11,2 M pi²**

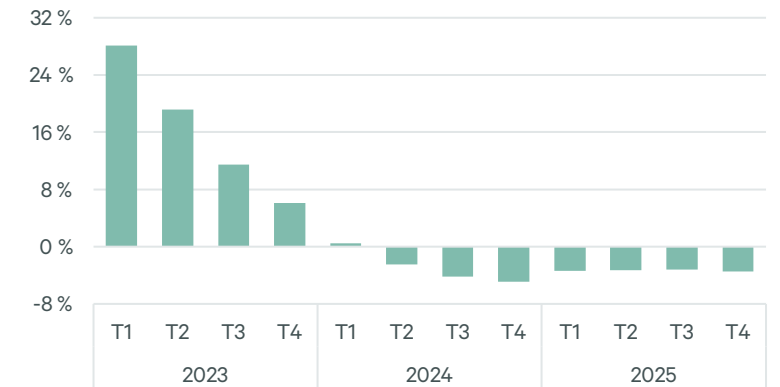
Constructions spéculatives louées : **1,0 M pi²**

Constructions spéculatives disponibles : **9,8 M pi²**

LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

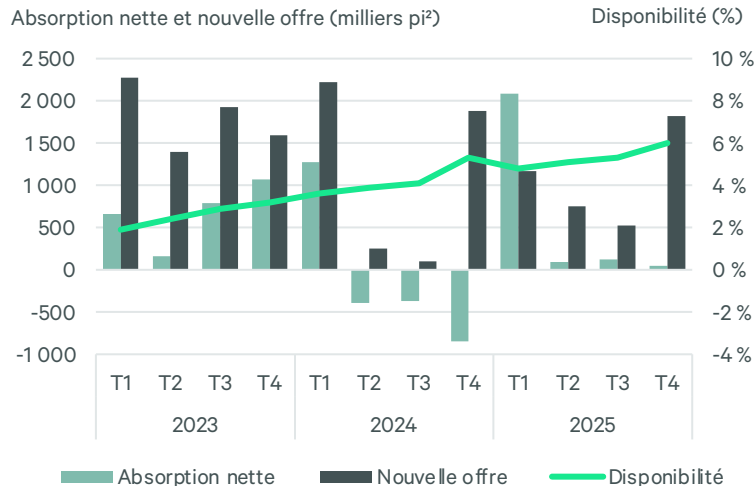


Vancouver

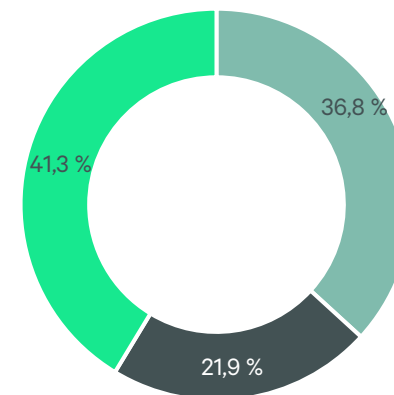
Le taux de disponibilité global de la région métropolitaine de Vancouver a poursuivi sa trajectoire ascendante, progressant de 70 pb pour atteindre 6,0 %. Cette hausse s'explique principalement par une activité d'inscription accrue pour les propriétés entre 50 000 et 100 000 pi² sur les marchés situés au nord du fleuve Fraser, où la disponibilité a augmenté de 140 pb pour atteindre 5,6 %. En revanche, les marchés au sud du fleuve Fraser n'ont connu aucun changement, maintenant un taux de disponibilité global de 6,5 %.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	224 859 223	▲
Taux de disponibilité global	6,0 %	▲
Taux d'inoccupation global	4,6 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	1,0 %	▲
Absorption nette trimestrielle	43 510	▼
Nouvelle offre trimestrielle	1 820 632	▲
En chantier	1 978 214	▼
Loyer net moyen (\$ le pi ²)	19,64 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi ²)	6,27 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi ²)	480,00 \$	▼

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

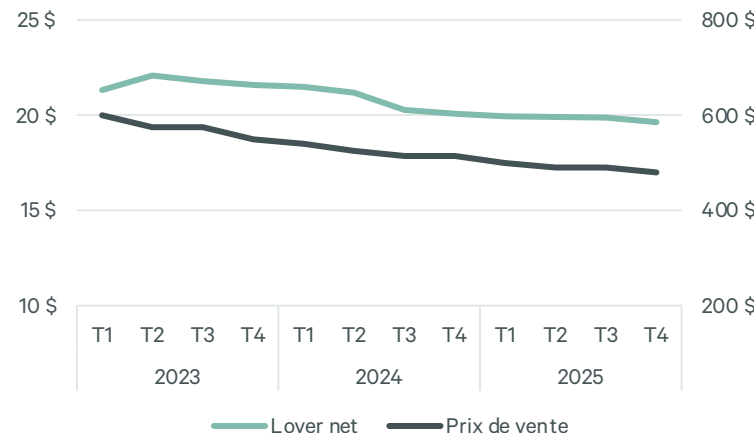


Constructions sur mesure louées : **0,7 M pi²**

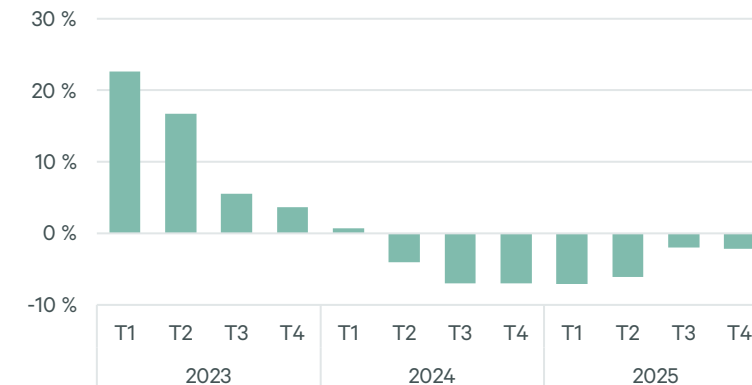
Constructions spéculatives louées : **0,4 M pi²**

Constructions spéculatives disponibles : **0,8 M pi²**

LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

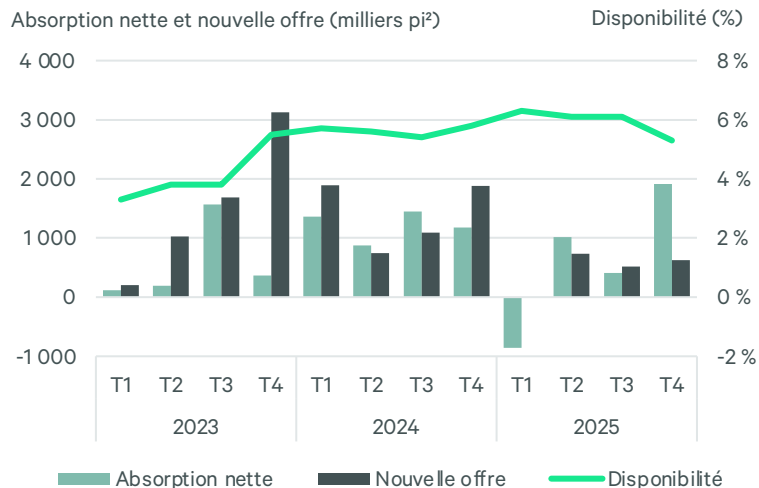


Calgary

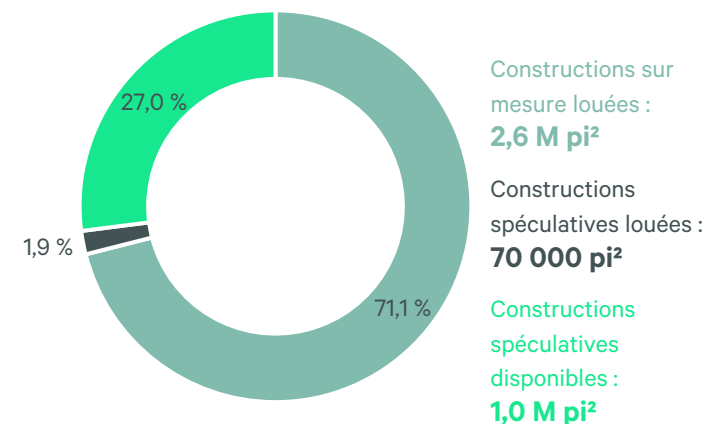
Après un début d'année relativement calme, le marché industriel de Calgary a terminé 2025 en force, avec son meilleur trimestre d'absorption nette depuis le T3 2022. Ce résultat s'explique par une activité locative soutenue dans le segment des grands formats et par l'arrivée de 628 000 pi² de nouvelle offre, entièrement prélouée.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	164 320 306	▲
Taux de disponibilité global	5,3 %	▼
Taux d'inoccupation global	4,2 %	▼
Taux de disponibilité de la sous-location	0,9 %	▼
Absorption nette trimestrielle	1 910 447	▲
Nouvelle offre trimestrielle	627 517	▲
En chantier	3 648 649	▲
Loyer net moyen (\$ le pi ²)	11,29 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi ²)	5,05 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi ²)	220,00 \$	◄►

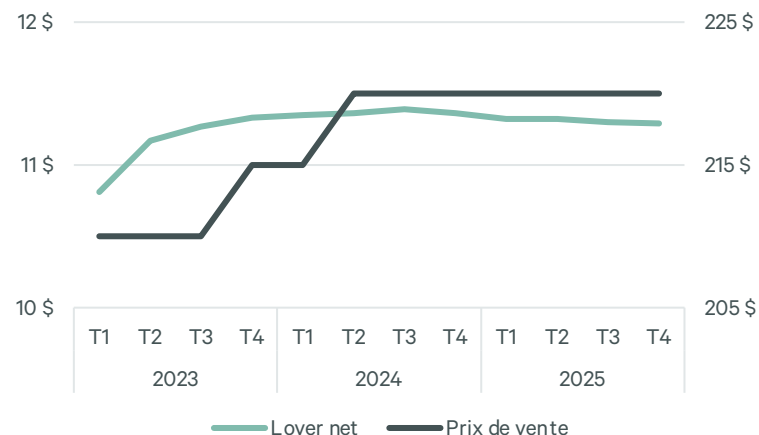
L'OFFRE ET LA DEMANDE



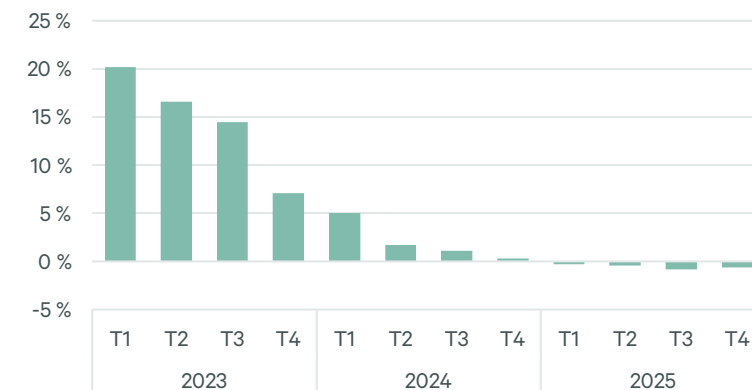
LES CHANTIERS EN COURS



LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

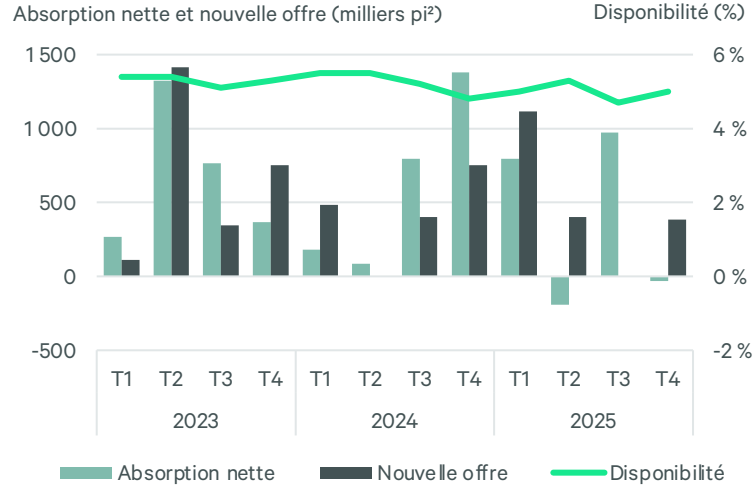


Edmonton

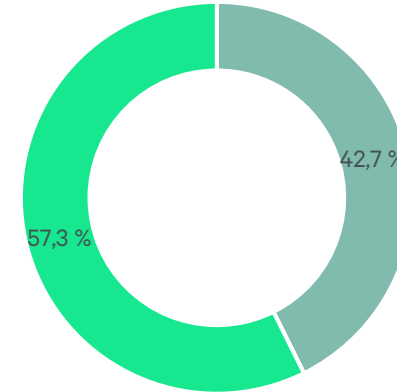
Malgré un T4 plus tranquille, le marché industriel d'Edmonton a enregistré 1,5 million pi² d'absorption positive en 2025, la plupart des sous-marchés affichant des gains annuels notables. Les sous-marchés de Nisku-Leduc et du secteur sud ont particulièrement bien performé, ce dernier ayant affiché une absorption nette annuelle record de 1,1 million de pi², la plus élevée de tous les sous-marchés depuis 2023.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	160 926 386	▲
Taux de disponibilité global	5,0 %	▲
Taux d'inoccupation global	2,8 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,8 %	▲
Absorption nette trimestrielle	-33 598	▼
Nouvelle offre trimestrielle	384 473	▲
En chantier	851 618	▲
Loyer net moyen (\$ le pi ²)	10,63 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi ²)	5,18 \$	◄►
Prix de vente moyen (\$ le pi ²)	181,00 \$	◄►

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

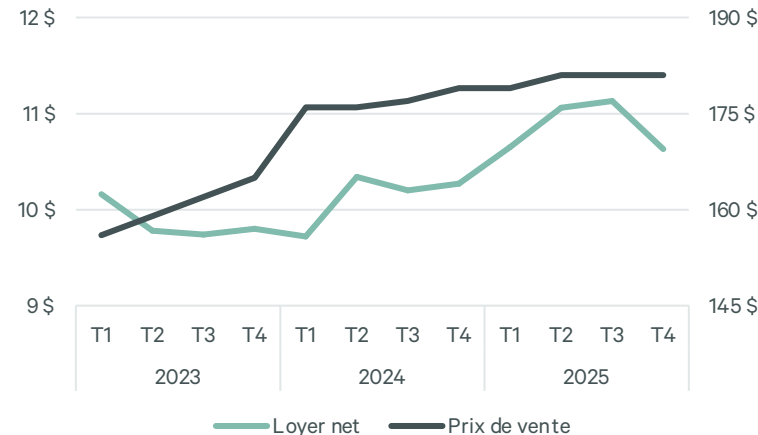


Constructions sur mesure louées : **0,4 M pi²**

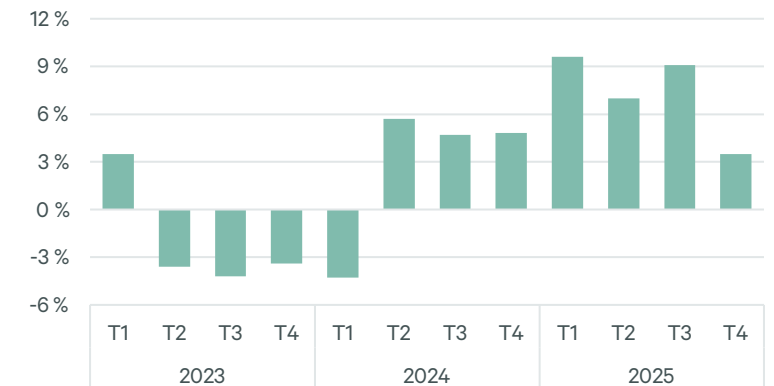
Constructions spéculatives louées : **0 pi²**

Constructions spéculatives disponibles : **0,5 M pi²**

LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

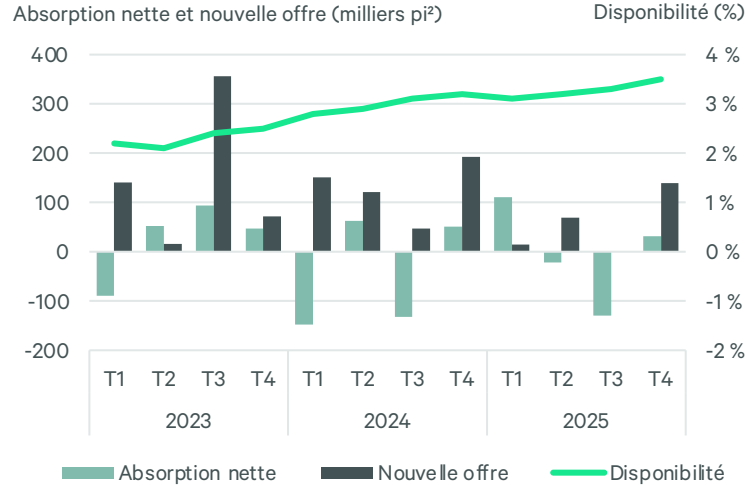


Winnipeg

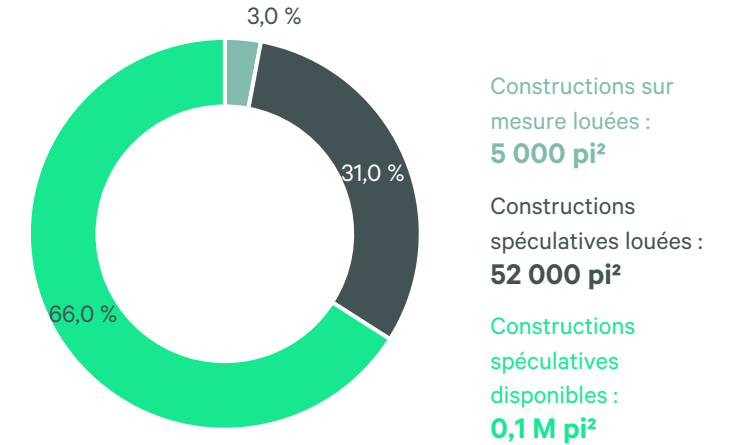
Le marché industriel de Winnipeg a fait preuve de vigueur au T4 2025, enregistrant 31 000 pi² d'absorption nette positive malgré l'arrivée de nouvelle offre vacante sur le marché ce trimestre. Le taux de disponibilité global pour Winnipeg et les municipalités rurales environnantes a terminé l'année à 3,5 %.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	87 842 101	▲
Taux de disponibilité global	3,5 %	▲
Taux d'inoccupation global	3,3 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,1 %	◄►
Absorption nette trimestrielle	31 066	▲
Nouvelle offre trimestrielle	139 500	▲
En chantier	168 933	▲
Loyer net moyen (\$ le pi ²)	11,38 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi ²)	4,18 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi ²)	190,00 \$	▲

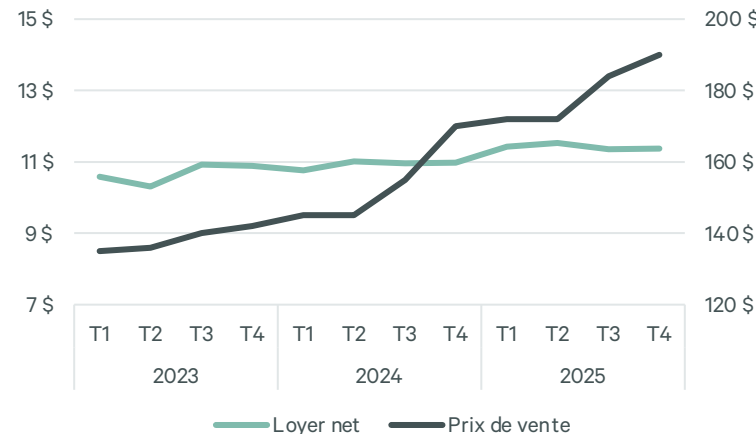
L'OFFRE ET LA DEMANDE



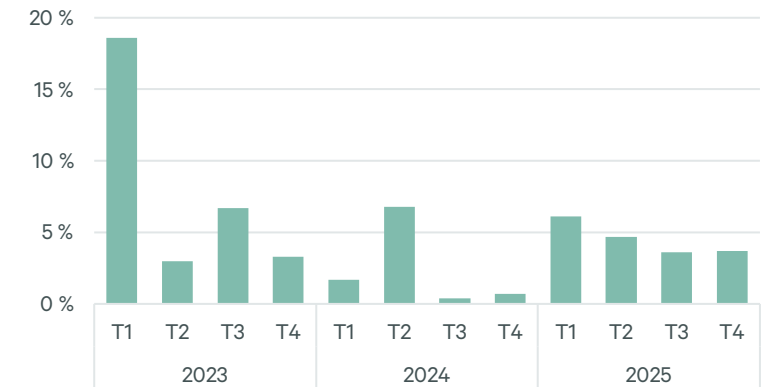
LES CHANTIERS EN COURS



LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

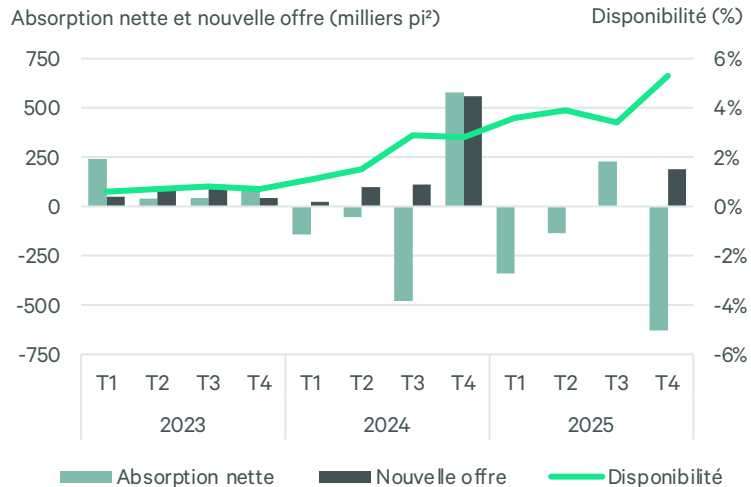


London

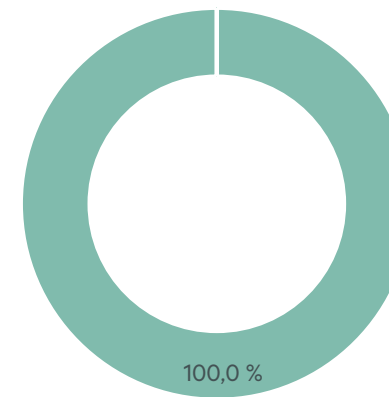
Le marché industriel de London a connu une hausse marquée de la disponibilité au T4, qui a atteint 5,3 %, un sommet en sept ans. Cette flambée s'explique principalement par le retour sur le marché de trois propriétés clés dans le secteur est, représentant 1,0 million de pi².

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	42 628 116	▲
Taux de disponibilité global	5,3 %	▲
Taux d'inoccupation global	3,8 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,0 %	▼
Absorption nette trimestrielle	-629 047	▼
Nouvelle offre trimestrielle	189 800	▲
En chantier	351 000	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	10,38 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,32 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	184,49 \$	▼

L'OFFRE ET LA DEMANDE

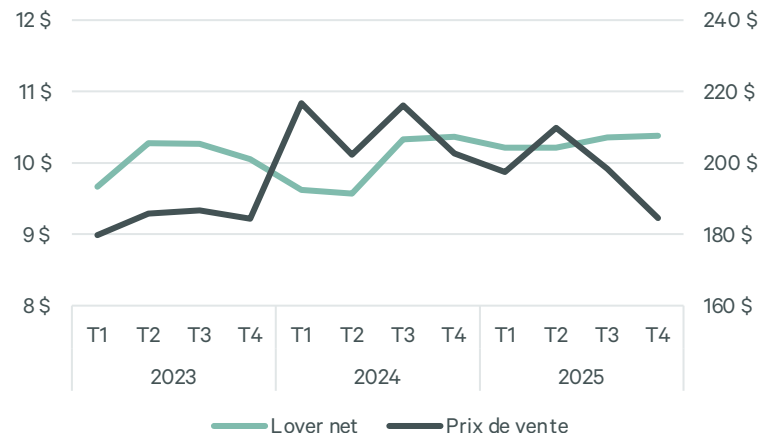


LES CHANTIERS EN COURS

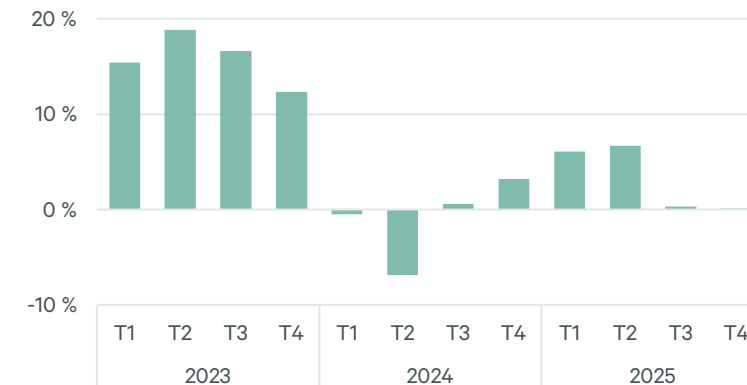


Constructions sur mesure louées : **0,4 M pi²**
 Constructions spéculatives louées : **0 pi²**
 Constructions spéculatives disponibles : **0 pi²**

LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

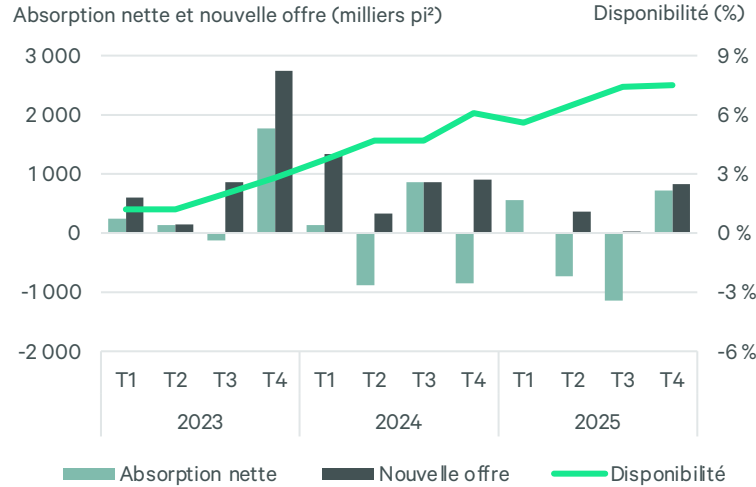


Région de Waterloo

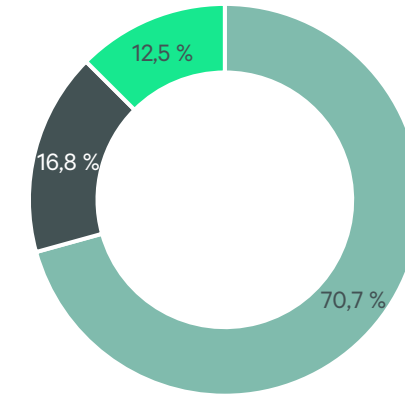
L'absorption nette trimestrielle a rebondi fortement au T4 2025 pour atteindre 718 000 pi², effaçant le creux historique du trimestre précédent (-1,1 million pi²), la plus forte baisse en plus de deux décennies. Ce trimestre a vu la livraison de 826 000 pi² de nouvelle offre, l'ajout le plus important de 2025. Avec seulement 27,0 % de prélocation, la disponibilité a grimpé à 7,5 %.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	124 427 182	▲
Taux de disponibilité global	7,5 %	▲
Taux d'inoccupation global	4,2 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,6 %	▼
Absorption nette trimestrielle	717 739	▲
Nouvelle offre trimestrielle	826 279	▲
En chantier	1 431 335	▼
Loyer net moyen (\$ le pi ²)	12,56 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi ²)	3,93 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi ²)	262,63 \$	▲

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

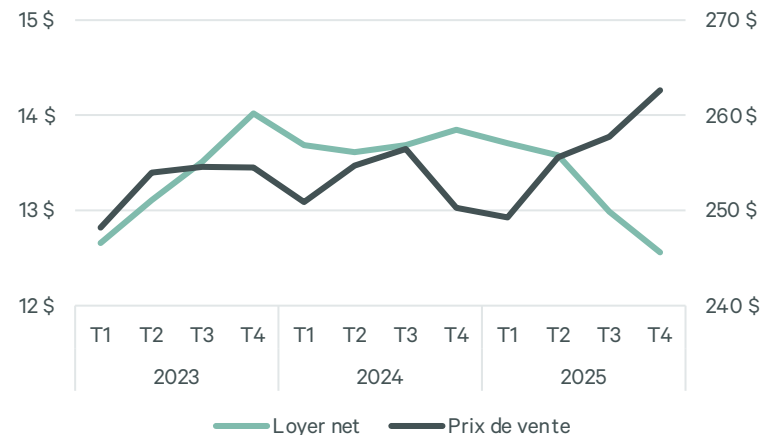


Constructions sur mesure louées : **1,0 M pi²**

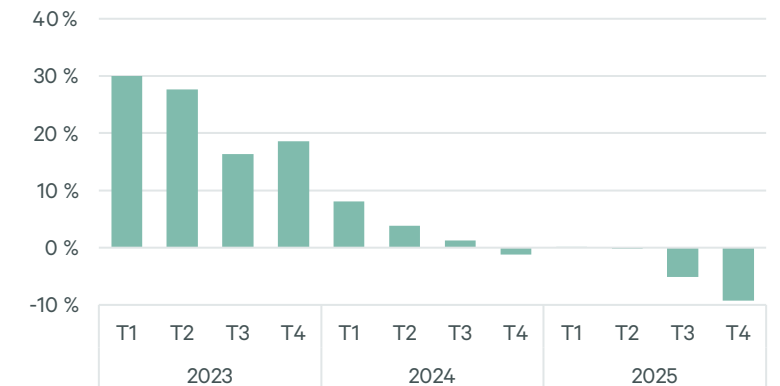
Constructions spéculatives louées : **0,2 M pi²**

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

LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

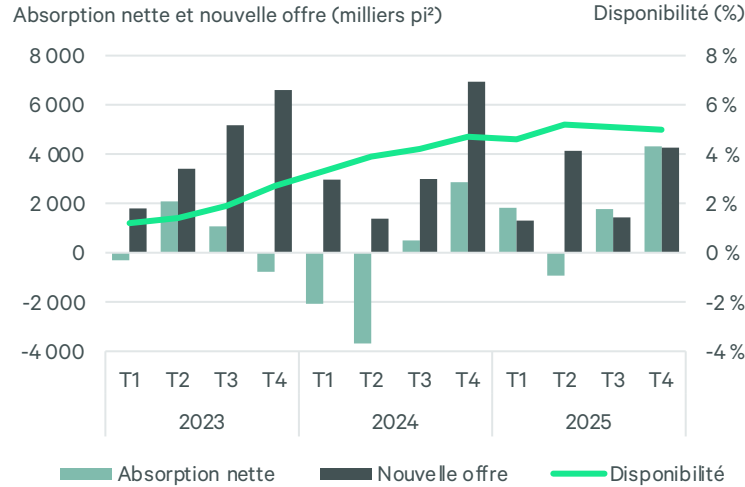


Toronto

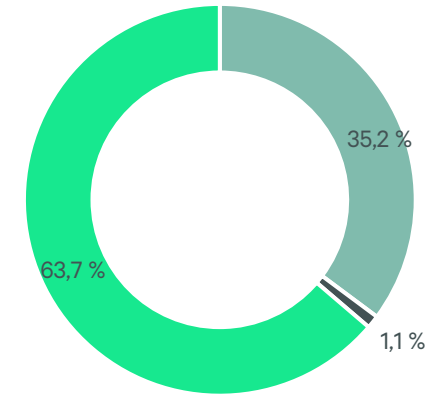
La disponibilité a reculé pour un deuxième trimestre consécutif, perdant 10 pb pour s'établir à 5,0 %, le T4 s'imposant une fois de plus comme le trimestre le plus actif de l'année. Une activité locative soutenue dans l'ouest de Toronto a permis au Grand Toronto de clore l'année avec 4,7 millions pi² d'absorption nette, soutenue par 1,9 million pi² de nouvelle offre préluée. Les livraisons futures devraient diminuer considérablement, avec 7,3 millions pi² prévus pour 2026.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	853 795 404	▲
Taux de disponibilité global	5,0 %	▼
Taux d'inoccupation global	3,7 %	▼
Taux de disponibilité de la sous-location	0,6 %	◄►
Absorption nette trimestrielle	4 307 765	▲
Nouvelle offre trimestrielle	4 267 590	▲
En chantier	7 727 359	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	16,38 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,06 \$	◄►
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	363,10 \$	▼

L'OFFRE ET LA DEMANDE

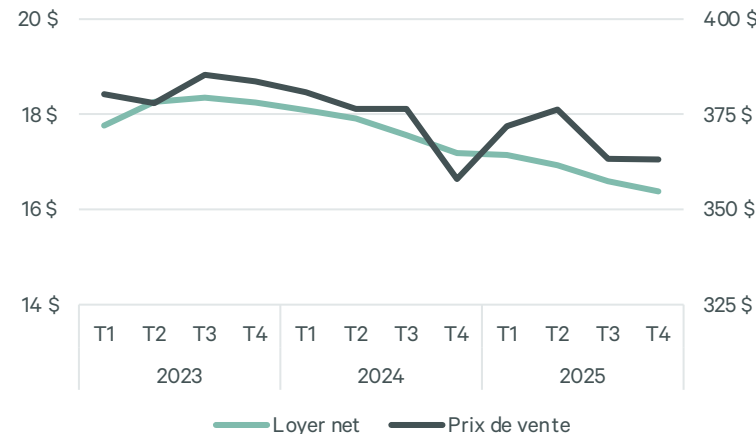


LES CHANTIERS EN COURS

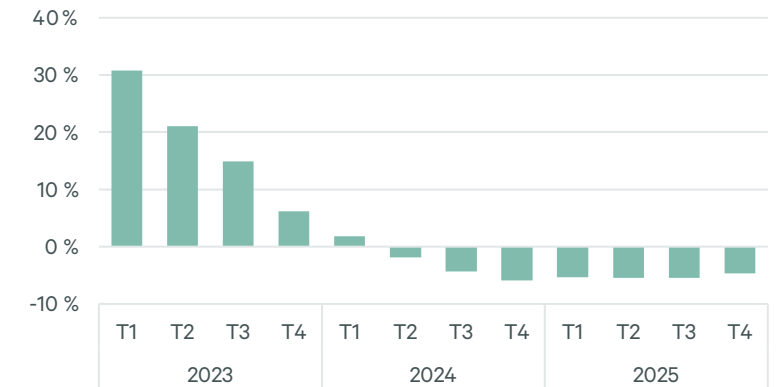


Constructions sur mesure louées : **2,7 M pi²**
 Constructions spéculatives louées : **83 000 pi²**
 Constructions spéculatives disponibles : **5,0 M pi²**

LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

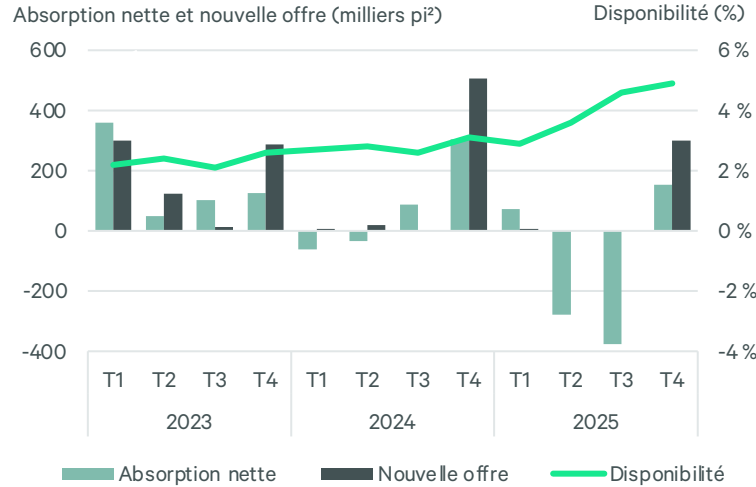


Ottawa

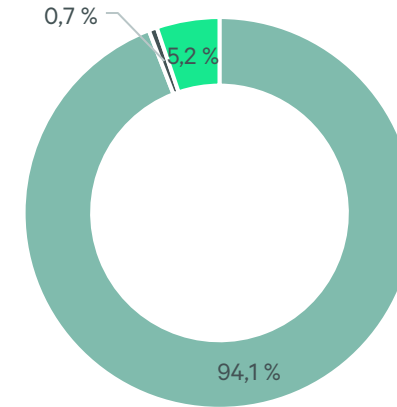
Le T4 2025 a vu la livraison de produits préloués, notamment le bâtiment D au National Capital Business Park et les installations de Purolator au 1400, rue Upper Canada, contribuant aux 152 000 pi² d'absorption nette positive ce trimestre. Bien que la disponibilité ait légèrement augmenté et que l'incertitude tarifaire demeure préoccupante, les fondamentaux d'Ottawa restent solides et devraient continuer de faire preuve de vigueur en 2026.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	38 966 158	▲
Taux de disponibilité global	4,9 %	▲
Taux d'inoccupation global	3,3 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,8 %	▼
Absorption nette trimestrielle	152 344	▲
Nouvelle offre trimestrielle	299 668	▲
En chantier	3 454 181	▼
Loyer net moyen (\$ le pi ²)	16,66 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi ²)	6,44 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi ²)	323,16 \$	▼

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

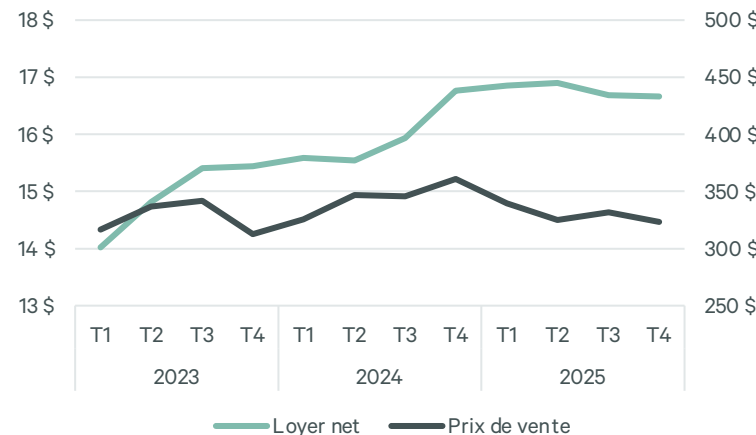


Constructions sur mesure louées : **3,3 M pi²**

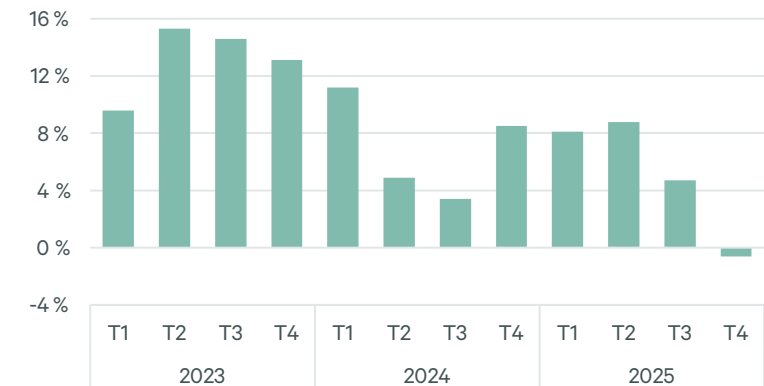
Constructions spéculatives louées : **24 000 pi²**

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

LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS



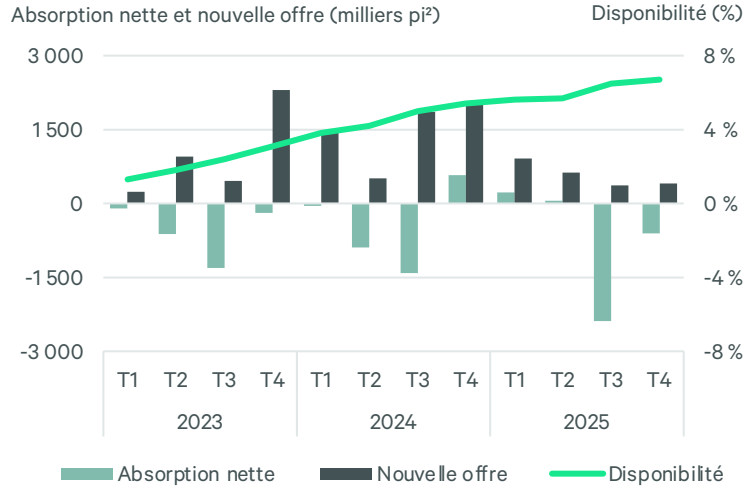
Montréal

Le taux de disponibilité a grimpé à 6,7 %, en hausse de 130 pb depuis le T4 2024. La majeure partie des superficies provient de la catégorie de hauteur libre supérieure à 26 pieds, principalement en raison de nouvelle offre livrée vacante sur le marché. En revanche, la catégorie de hauteur libre de 18 à 26 pieds a enregistré 667 000 pi² d'activité locative nette d'un trimestre à l'autre. Cette performance s'explique surtout par le segment des superficies moyennes, très prisé comparativement aux grandes superficies.

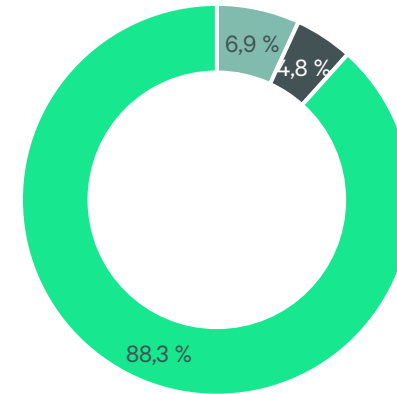
Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	372 910 628	▲
Taux de disponibilité global	6,7 %	▲
Taux d'inoccupation global	6,2 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	1,0 %	◄►
Absorption nette trimestrielle	-610 697	▲
Nouvelle offre trimestrielle	400 000	▲
En chantier	2 233 099	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	14,10 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,48 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	231,84 \$	▼

* Montérégie intégrée aux séries à partir de 2024.

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS



Constructions sur mesure louées :

0,2 M pi²

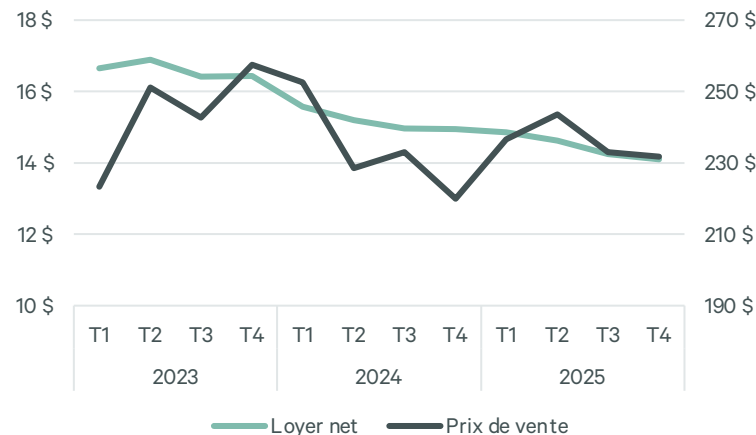
Constructions spéculatives louées :

0,1 M pi²

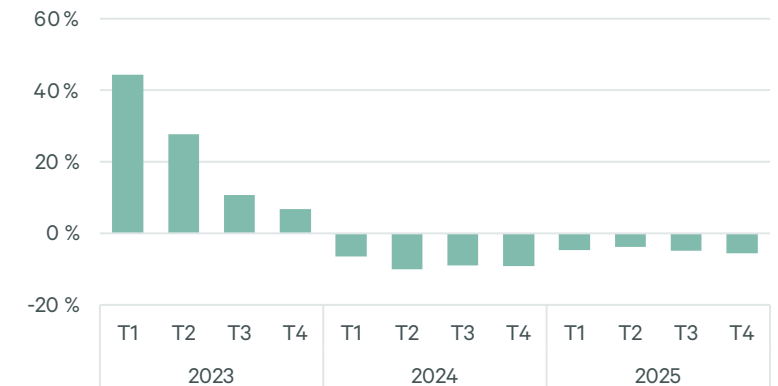
Constructions spéculatives disponibles :

2,0 M pi²

LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

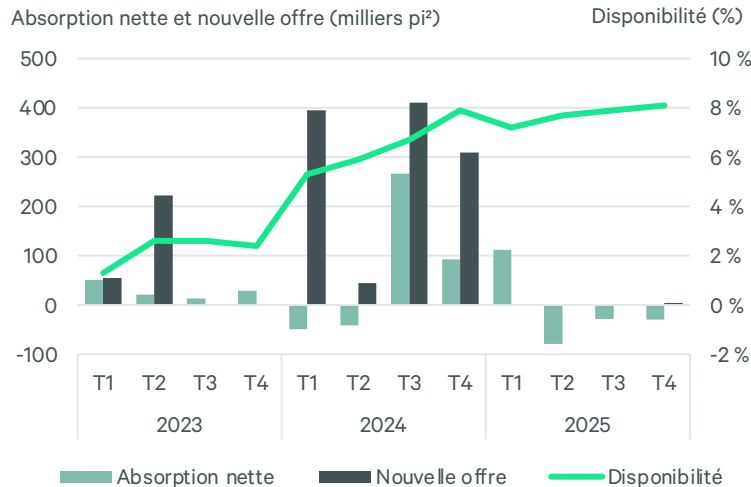


Halifax

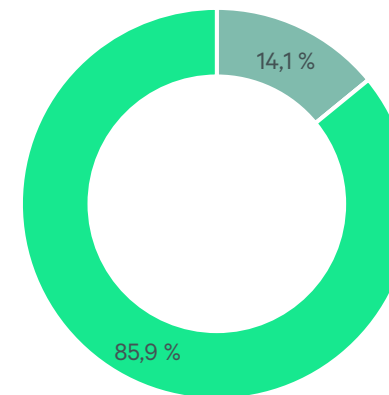
Le marché industriel de Halifax a enregistré sa seule livraison de nouvelle offre de 2025 au T4, soit 4 000 pi² au 45, avenue Thorne. Un total de 184 000 pi² demeure en aménagement, plusieurs projets devant être livrés au premier semestre de 2026. Parallèlement, les terrains de la phase 13 de Burnside devraient être mis en vente au début de 2026, ouvrant de nouvelles possibilités d'aménagement.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	15 506 668	▲
Taux de disponibilité global	8,1 %	▲
Taux d'inoccupation global	7,9 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,2 %	▲
Absorption nette trimestrielle	-29 710	▼
Nouvelle offre trimestrielle	4 000	▲
En chantier	184 500	▼
Loyer net moyen (\$ le pi ²)	14,01 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi ²)	8,63 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi ²)	325,00 \$	◄►

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

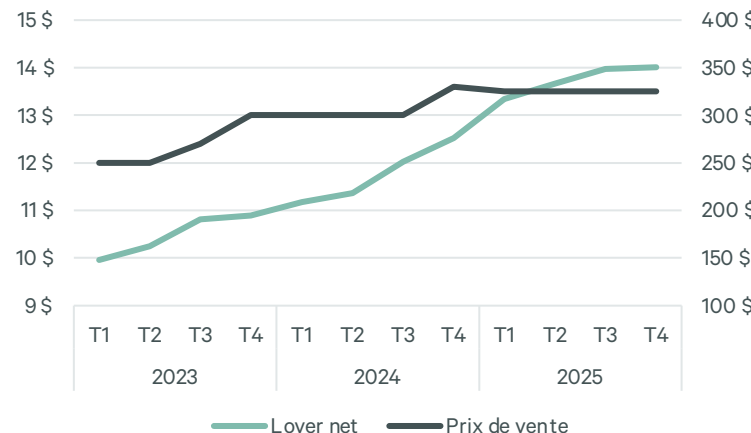


Constructions sur mesure louées : **26 000 pi²**

Constructions spéculatives louées : **0 pi²**

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

LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'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

VANCOUVER

Tyler Bains

Directeur, Recherche
tyler.bains@cbre.com

CALGARY

Lane Burton

Analyste principal de la 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 recherche
william.bibbings@cbre.com

RÉGION DE WATERLOO

Megan Solomon

Analyste de recherche
megan.solomon@cbre.com

TORONTO

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

Riley Foran

Associé
riley.foran@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'innoculation : 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.