

Investissement intelligent

Évolution des taux d'actualisation et de l'investissement au Canada

RAPPORT

Un aperçu trimestriel sur les taux d'actualisation et les tendances de l'investissement du secteur de l'immobilier commercial au Canada.

CBRE RECHERCHE
T1 2026

CBRE



Table des matières

Tendances de l'investissement national

- 4 Investissement
- 5 Financement
- 6 Bureaux
- 7 Industriel
- 8 Détail
- 9 Multirésidentiel
- 10 Résidences pour personnes âgées
- 11 Hôtels

Tendances de l'investissement par région

- 13 Victoria
- 14 Vancouver
- 15 Calgary
- 16 Edmonton
- 17 Saskatoon
- 18 Winnipeg
- 19 London
- 20 Kitchener-Waterloo
- 21 Toronto
- 22 Ottawa
- 23 Montréal
- 24 Québec
- 25 Halifax

- 26 Analyse des taux d'actualisation
- 28 Glossaire

01

Tendances de l'investissement national

Tendances de l'investissement

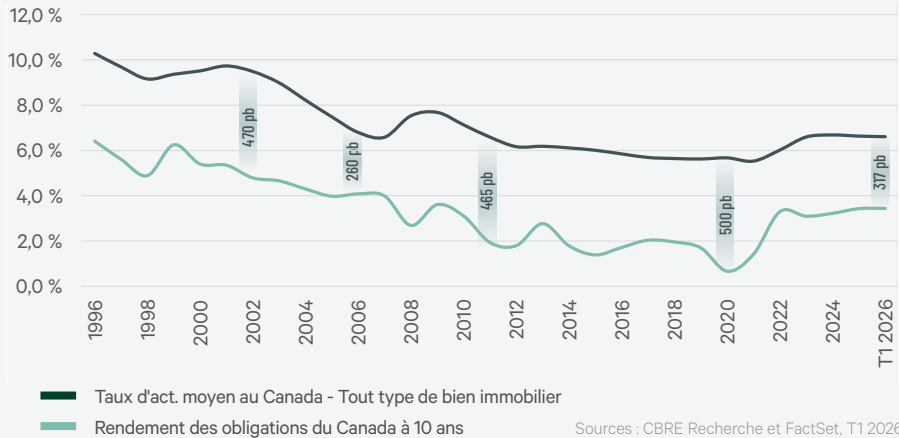


Marc Meehan

Directeur général, Recherche
www.cbre.ca/marc.meehan

- La volatilité des marchés financiers s’est fortement accentuée vers la fin du T1 2026 avec l’escalade du conflit au Moyen-Orient, alors que les investisseurs tentaient de s’ajuster à des risques à la hausse soudainement accrus pour l’inflation et à des risques à la baisse pour la croissance économique mondiale. Les rendements obligataires ont notamment connu de fortes fluctuations, ce qui a influencé le coût du financement par emprunt. Si les capitaux d’investissement immobilier ont été actifs, ils ont aussi été sélectifs. Cette tendance devrait se poursuivre à mesure que les investisseurs s’orientent vers les actifs de haute qualité et les revenus durables dans ces périodes incertaines.
- Dans l’ensemble, le taux d’actualisation moyen national tous types de propriétés confondus a légèrement fléchi de 2 pb d’un trimestre à l’autre pour s’établir à 6,61 % au T1 2026. Malgré les fluctuations du rendement des obligations canadiennes à 10 ans au cours du trimestre, celui-ci a terminé pratiquement stable d’un trimestre à l’autre, ce qui s’est traduit par un léger resserrement de l’écart des taux d’actualisation à 317 pb.
- Au T1 2026, les rendements immobiliers se sont légèrement comprimés d’un trimestre à l’autre pour les actifs industriels et les bureaux. Les taux d’actualisation du commerce de détail ont présenté des mouvements plus contrastés, mais globalement compensatoires, et les rendements multirésidentiels ont continué de progresser légèrement.

Taux d'actualisation moyen au Canada



Taux d'actualisation au T1 2026

Bureaux, centre-ville

△3 M

AA	6,79 %	▼
A	7,88 %	▼
B	8,77 %	▼

Bureaux, banlieue

A	8,02 %	▼
B	8,97 %	▼

Industriel

A	5,78 %	▼
B	6,38 %	▼

Commerce de détail

Centre régional	6,45 %	▲
Mégacentre	6,63 %	▼
Centre de quartier	6,58 %	◀▶
Centre linéaire	6,05 %	▼
Centre linéaire (sans locataire phare)	6,52 %	▼
Pignon sur rue	6,25 %	◀▶
Grande artère	5,38 %	◀▶

Multirésidentiel

△3 M

Tour d'habitation A	4,51 %	▲
Tour d'habitation B	4,83 %	▲
Faible hauteur A	4,69 %	▲
Faible hauteur B	4,94 %	▲
Nouvelles constructions	4,66 %	▲

Résidences pour personnes âgées

Rés. autonomes/ assistées A	6,00 %	◀▶
Rés. autonomes/ assistées B	8,17 %	◀▶
Soins de longue durée A	7,14 %	◀▶

Hôtels

Centre-ville, services complets	7,64 %	◀▶
Banlieue, services limités	9,17 %	◀▶
Services spécialisés	8,63 %	◀▶

Investissement

Financement

Bureaux

Industriel

Commerce de détail

Multirésidentiel

Rés. pour pers. âgées

Hôtels

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

London

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Québec

Halifax

Analyse des taux

Glossaire

Tendances du marché du financement par emprunt

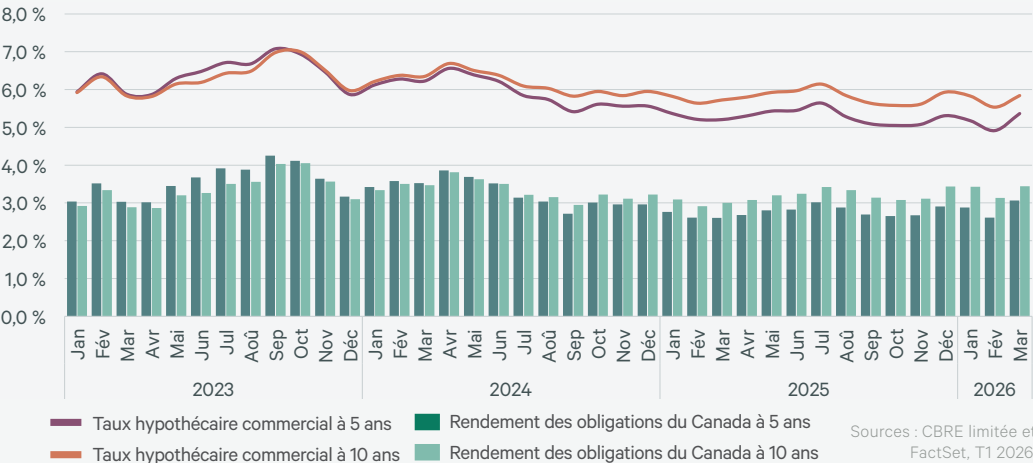


Andrew Odd

Vice-président exécutif,
Financement, Marchés des capitaux
www.cbre.ca/andrew.odd

- Le marché des prêts hypothécaires commerciaux continue de faire preuve de résilience face aux turbulences mondiales, tant du côté des conflits militaires régionaux que des négociations en cours sur les droits de douane commerciaux.
- Le Canada demeure un havre de sécurité pour les investissements mondiaux et est généralement perçu comme un marché stable. La plupart des prêteurs ont indiqué que les prêts commerciaux en observation n'ont pas augmenté au cours des 12 derniers mois et que les portefeuilles de prêts restent sains. Toutefois, les prêts sur terrains continuent d'être surveillés de près, particulièrement pour les projets d'ensemble résidentiel dans les grands centres urbains.
- La quasi-totalité des prêteurs commerciaux cherchent des prêts de haute qualité, le multirésidentiel, le commerce de détail pourvu d'une épicerie et les propriétés industrielles bien situées étant les plus courues.
- Les écarts se sont resserrés depuis le début de 2026, les prêteurs actifs se disputant un nombre limité de nouveaux prêts. La plupart des occasions de financement concernent des « refinancements » et non des « financements à l'acquisition », la majorité des propriétaires préférant ne pas liquider dans les conditions actuelles du marché.
- Les rendements des obligations canadiennes se sont envolés depuis le début du conflit au Moyen-Orient à la fin de février, même si cela a été partiellement compensé par la compression des écarts des prêteurs.
- Les prêts sur immeubles de bureaux regagnent graduellement la faveur des prêteurs, à mesure que les indicateurs opérationnels s'améliorent sous l'effet d'une croissance économique lente et des mandats de retour au bureau imposés par les employeurs.

Écarts des taux hypothécaires et des obligations du Canada



Sources : CBRE limitée et FactSet, T1 2026.

Facteurs influant sur le marché

T4 2025	T1 2026	Variation 3 M	
Marges des prêts hypothécaires à 5 ans			
1,30 % - 3,50 %	1,20 % - 3,40 %	▼	-10 pb
Marges des prêts hypothécaires à 10 ans			
1,40 % - 3,60 %	1,30 % - 3,50 %	▼	-10 pb
\$ CA/\$ US			
0,7286 \$	0,7187 \$	▼	-1,37 %
Taux directeur au Canada			
4,45 %	4,45 %	◀▶	0 pb
Taux CORRA			
2,300 %	2,270 %	▼	-3 pb
Western Canadian Select (\$ US)			
43,83 \$	80,14 \$	▲	82,84 %

Sources : CBRE Recherche et FactSet, T1 2026.

Investissement

Financement

Bureaux

Industriel

Commerce de détail

Multirésidentiel

Rés. pour pers. âgées

Hôtels

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

London

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Québec

Halifax

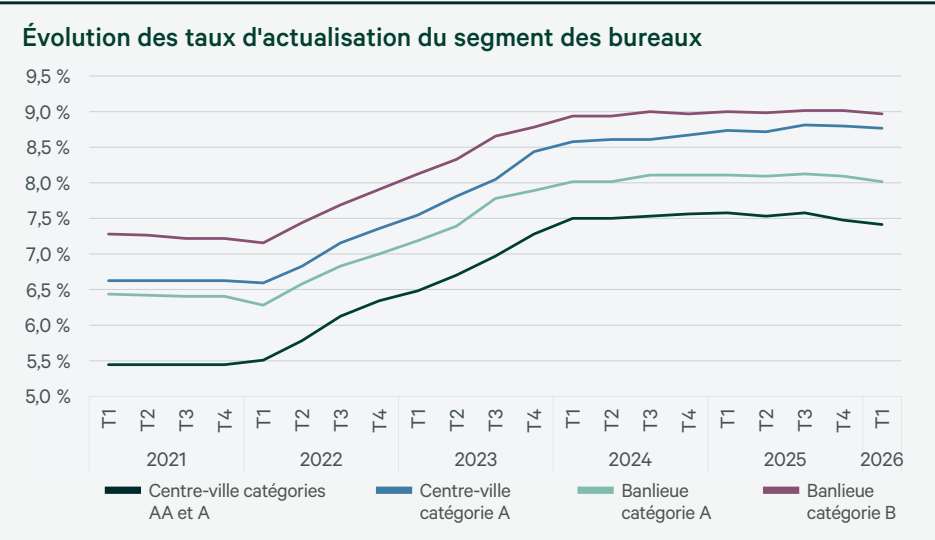
Analyse des taux

Glossaire

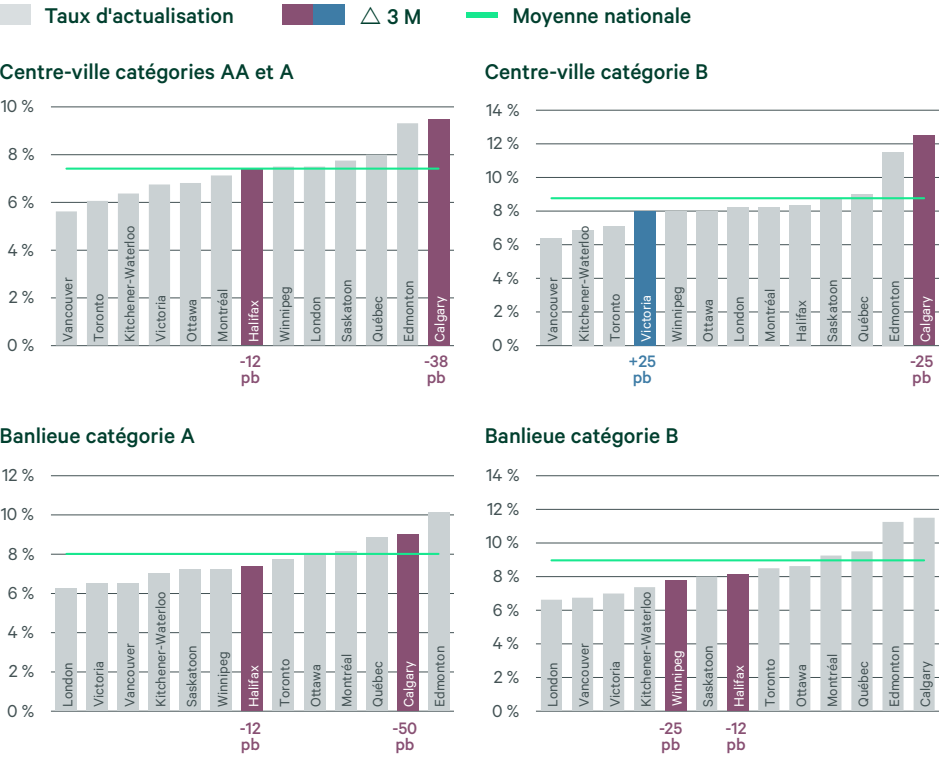
Tendances de l'investissement dans l'immobilier de bureaux



- Les taux d'actualisation moyens nationaux des bureaux ont continué de se comprimer au T1 2026, avec des baisses trimestrielles enregistrées dans chaque série nationale. Toutefois, les variations de rendement ont été portées par seulement quelques marchés, les taux d'actualisation des bureaux étant restés stables sur la plupart des marchés.
- La polarisation du secteur de l'investissement dans les bureaux continue de s'accroître, les taux d'actualisation des bureaux de catégorie AA et A du centre-ville se comprimant de 7 pb d'un trimestre à l'autre pour atteindre une moyenne de 7,41 %, tandis que les rendements de catégorie B du centre-ville ont diminué de 3 pb pour s'établir à 8,77 %. Cela continue d'élargir l'écart de rendement entre les catégories à un nouveau record de 135 pb.
- De même, pour les taux d'actualisation des bureaux de banlieue, le rendement moyen national de catégorie A a diminué de 7 pb d'un trimestre à l'autre pour atteindre 8,02 % et le taux d'actualisation de catégorie B a fléchi de 5 pb pour s'établir à 8,97 %.
- Dans l'ensemble, les baisses trimestrielles des taux d'actualisation ont été portées par Calgary et Halifax, ainsi que par Winnipeg pour les rendements de catégorie B en banlieue. Entre-temps, Victoria a vu ses taux d'actualisation de catégorie B du centre-ville augmenter au T1 2026.



Classements régionaux



Investissement

Financement

Bureaux

Industriel

Commerce de détail

Multirésidentiel

Rés. pour pers. âgées

Hôtels

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

London

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Québec

Halifax

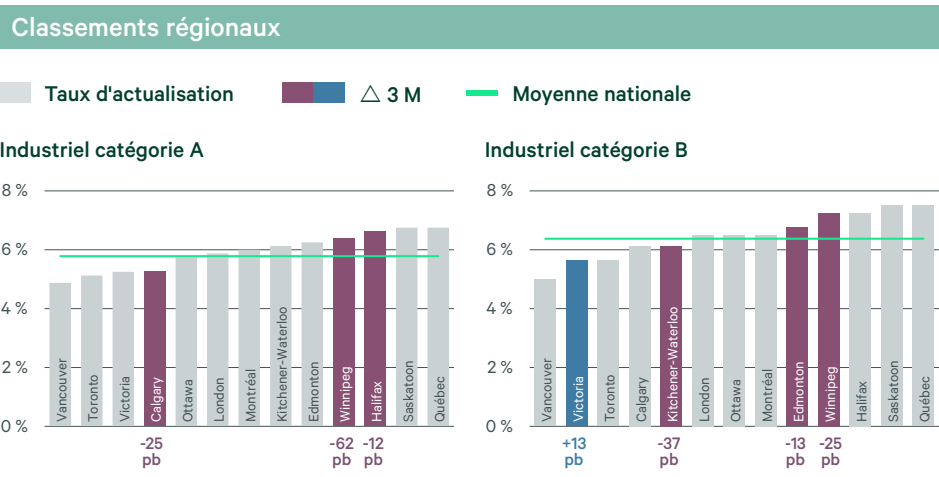
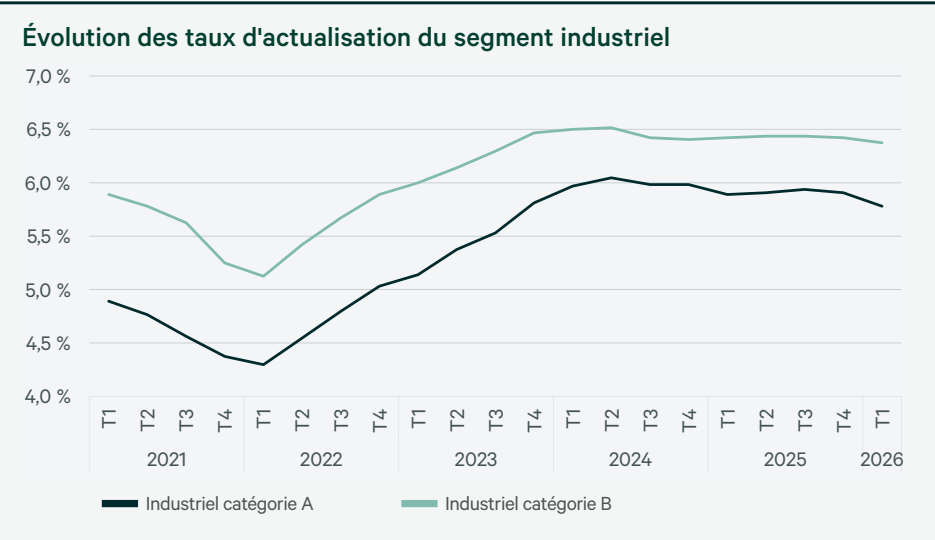
Analyse des taux

Glossaire

Tendances de l'investissement dans l'immobilier industriel



- Les taux d'actualisation industriels ont enregistré la plus forte baisse de toutes les catégories d'actifs immobiliers au T1 2026, portés par le rendement moyen national de catégorie A en baisse de 13 pb d'un trimestre à l'autre pour s'établir à 5,78 %. Les taux d'actualisation industriels de catégorie B se sont comprimés plus modestement de 4 pb pour atteindre 6,38 %.
- L'écart entre les catégories industrielles continue de se creuser, les rendements des produits de catégorie A de meilleure qualité ayant baissé à un rythme plus rapide que les rendements de catégorie B, qui se sont comprimés plus modestement au cours de la dernière année.
- Les plus importants mouvements d'un trimestre à l'autre ont été les baisses des taux d'actualisation de catégorie A à Winnipeg et des rendements de catégorie B à Kitchener-Waterloo. Victoria a été le seul marché à enregistrer une modeste hausse trimestrielle des taux d'actualisation de catégorie B.

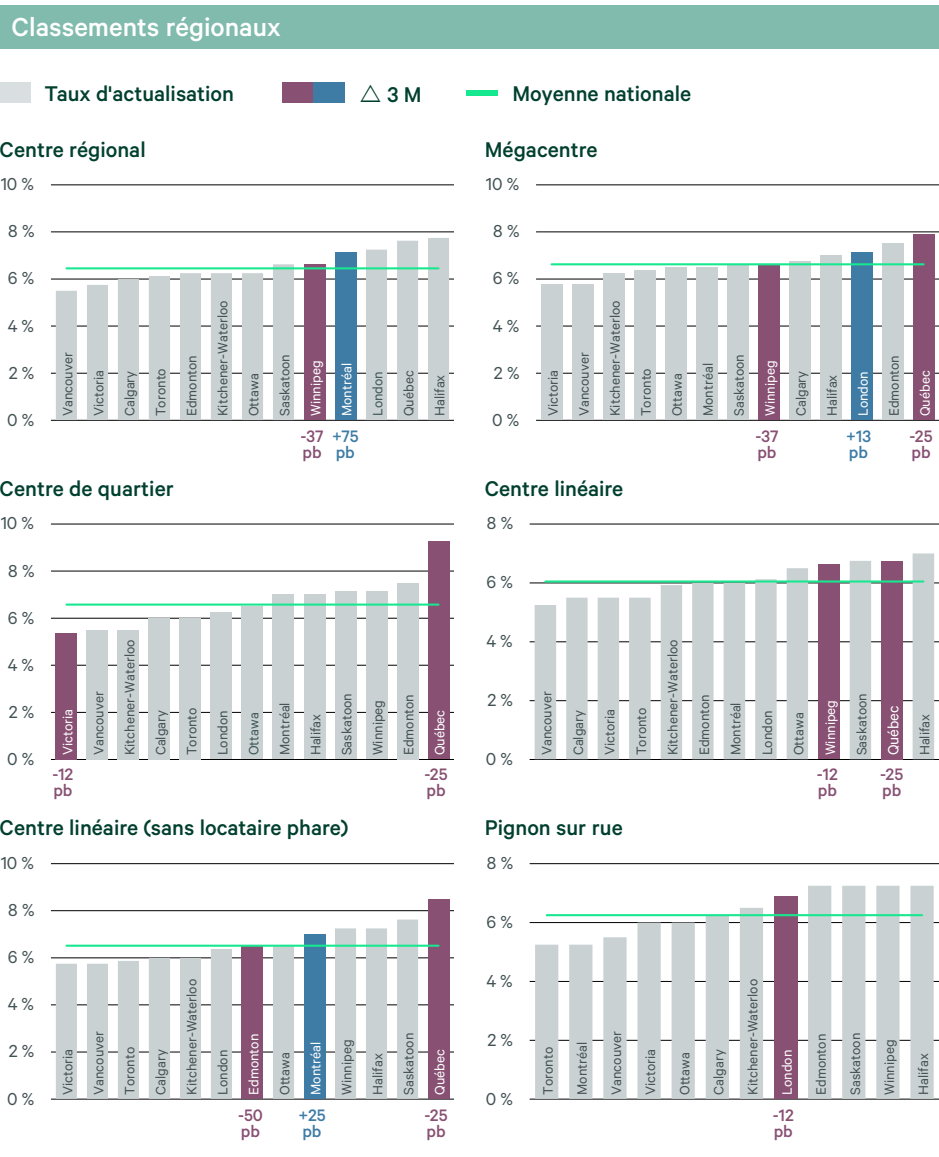
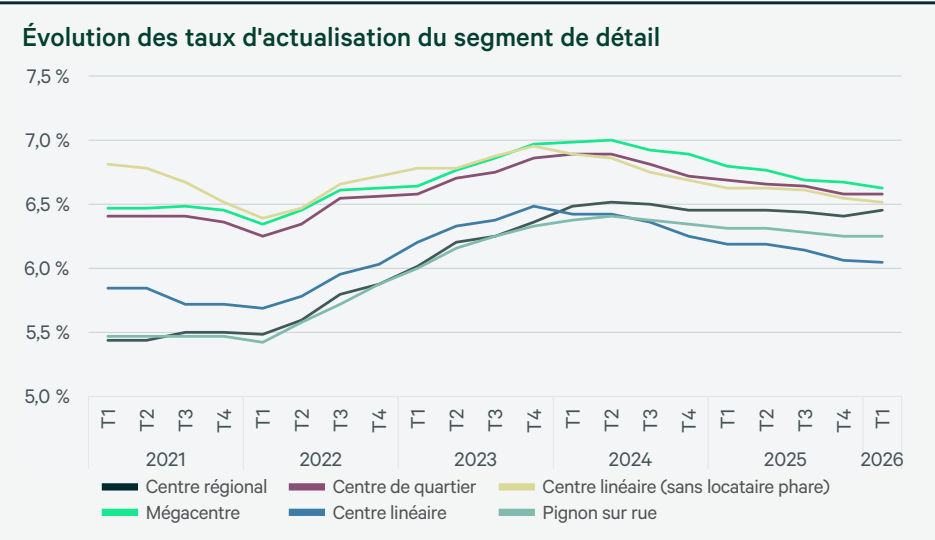


Investissement
Financement
Bureaux
Industriel
Commerce de détail
Multirésidentiel
Rés. pour pers. âgées
Hôtels
Victoria
Vancouver
Calgary
Edmonton
Saskatoon
Winnipeg
London
Kitchener-Waterloo
Toronto
Ottawa
Montréal
Québec
Halifax
Analyse des taux
Glossaire

Tendances de l'investissement dans l'immobilier de détail



- Les taux d'actualisation du commerce de détail sont restés relativement stables dans l'ensemble au T1 2026, enregistrant des mouvements contrastés, mais marginaux, d'un trimestre à l'autre dans certaines catégories nationales moyennes.
- Le taux d'actualisation national moyen des Centres commerciaux régionaux a légèrement augmenté de 4 pb pour s'établir à 6,45 % au T1 2026, marquant la première hausse trimestrielle dans la série nationale en sept trimestres. Cette évolution est uniquement attribuable à une forte hausse trimestrielle à Montréal et ramène le rendement moyen national au niveau enregistré il y a un an.
- Une légère compression des taux d'actualisation du commerce de détail a été observée dans les catégories nationales mégacentre, linéaire (sans locataire phare) et linéaire au T1 2026, où les rendements ont diminué respectivement de 4 pb, 3 pb et 1 pb. Ces baisses ont été en grande partie portées par des taux d'actualisation plus faibles à Winnipeg et à Edmonton.



Le classement régional des artères commerciales n'est pas indiqué

Investissement

Financement

Bureaux

Industriel

Commerce de détail

Multirésidentiel

Rés. pour pers. âgées

Hôtels

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

London

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Québec

Halifax

Analyse des taux

Glossaire

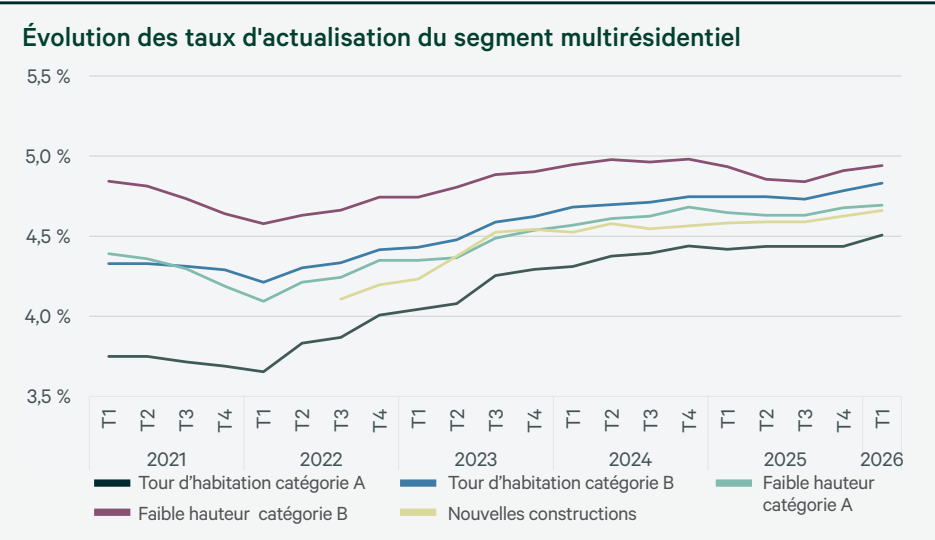
Tendances de l'investissement dans l'immobilier multirésidentiel



David Montessor

Vice-chairman, Équipe nationale d'investissement multirésidentiel
www.cbre.ca/david.montessor

- Les taux d'actualisation multirésidentiels ont continué de progresser au T1 2026, les rendements moyens nationaux augmentant légèrement d'un trimestre à l'autre dans chaque segment.
- Les hausses des taux d'actualisation ont été portées par la catégorie grande hauteur, où les rendements nationaux de catégorie A et B ont progressé respectivement de 7 pb à 4,51 % et de 5 pb à 4,83 % au T1 2026.
- Les taux d'actualisation des actifs de faible hauteur ont augmenté plus modestement au T1 2026, le rendement de catégorie A progressant de 1 pb à 4,69 % et le taux d'actualisation de catégorie B augmentant de 3 pb à 4,94 %. Les taux d'actualisation des nouvelles constructions ont également légèrement augmenté de 3 pb d'un trimestre à l'autre pour atteindre 4,66 %.
- Les hausses trimestrielles des taux d'actualisation au T1 2026 ont été portées par les mouvements à Kitchener-Waterloo, Montréal et Vancouver. Entre-temps, Québec a été le seul marché à enregistrer une compression des rendements multirésidentiels dans son segment grande hauteur de catégorie B.



Investissement

Financement

Bureaux

Industriel

Commerce de détail

Multirésidentiel

Rés. pour pers. âgées

Hôtels

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

London

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Québec

Halifax

Analyse des taux

Glossaire

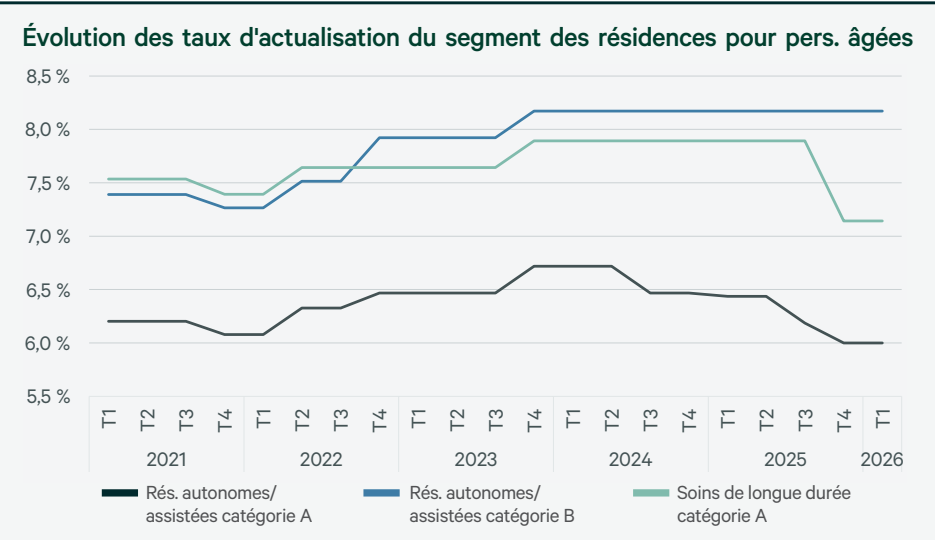
Tendances de l'investissement dans l'immobilier des résidences pour personnes âgées



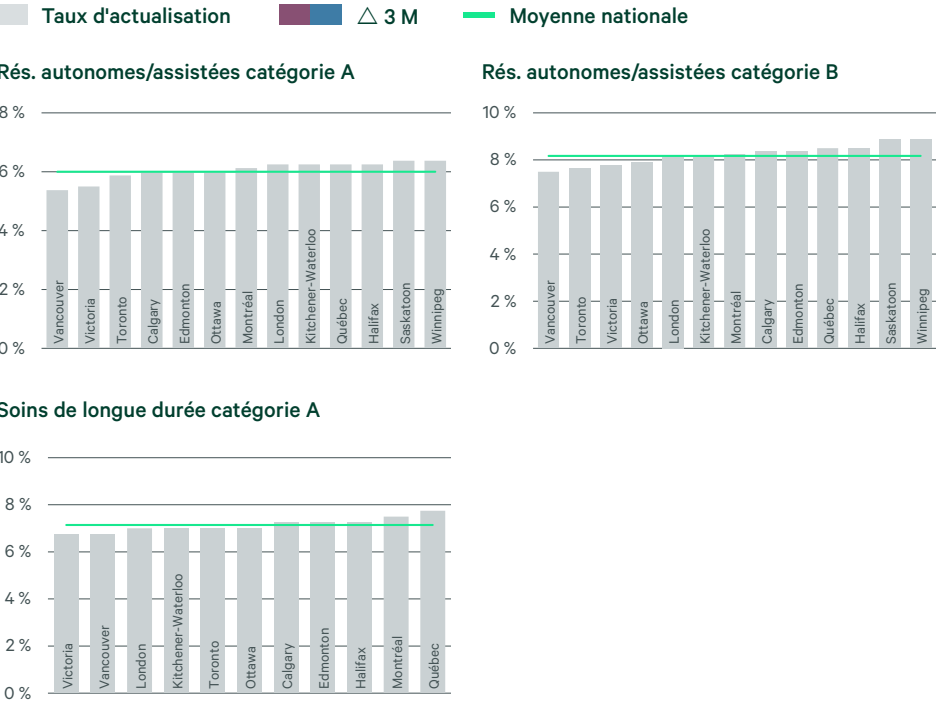
Mathew Burnett

Premier vice-président, Soins de santé, Marchés des capitaux
www.cbre.ca/mathew.burnett

- L'appétit des investisseurs pour les résidences pour personnes âgées de catégorie A est resté constant tout au long du T1 2026, maintenant les taux d'actualisation stables dans l'ensemble du pays.
- Bien que les paramètres fondamentaux évoluent positivement, les investisseurs demeurent disciplinés face au risque. Les évaluations s'appuient encore largement sur le revenu net d'exploitation en place, les actifs de premier rang se négociant à prix élevé et la souscription tenant étroitement compte du coût de remplacement.
- La demande pour les propriétés de catégorie B a atteint son niveau le plus élevé depuis la pandémie, portée par un afflux de nouveaux participants sur le marché. L'activité transactionnelle s'intensifie, bien que les délais de conclusion restent longs. La dépendance au revenu net d'exploitation en place continue de peser sur les négociations, maintenant un écart entre les prix offerts et demandés et limitant la liquidité par rapport aux actifs de catégorie A.



Classements régionaux



Investissement

Financement

Bureaux

Industriel

Commerce de détail

Multirésidentiel

Rés. pour pers. âgées

Hôtels

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

London

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Québec

Halifax

Analyse des taux

Glossaire

Tendances de l'investissement dans l'immobilier hôtelier



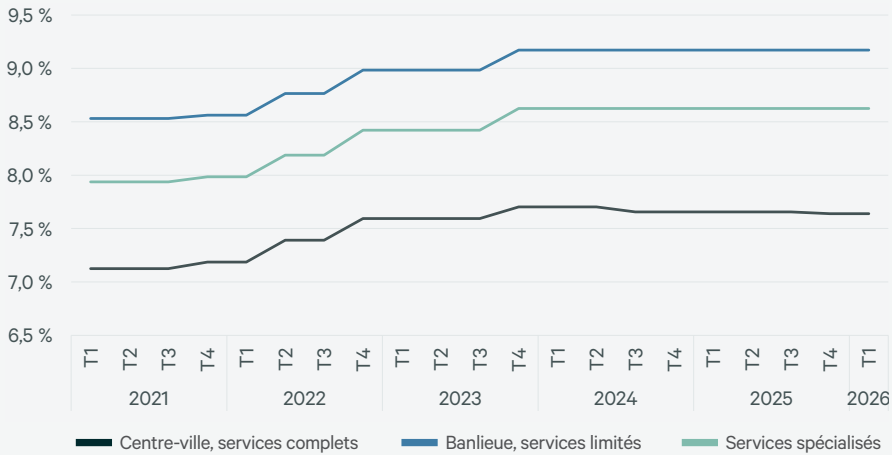
Luke Scheer

Vice-président exécutif,
CBRE Hôtels

www.cbre.ca/luke.scheer

- Les conditions de prix sont restées stables au T1 2026 par rapport au trimestre précédent, notamment pour les actifs de base. Des paramètres fondamentaux solides et une offre limitée dans certains marchés ont contribué à soutenir les valorisations malgré les incertitudes géopolitiques et économiques, ce qui s'est traduit par des taux d'actualisation inchangés dans l'ensemble du pays ce trimestre.
- L'humeur des prêteurs demeure positive, avec un capital d'emprunt abondant pour les hôtels de haute qualité bien situés dans les grands marchés, ainsi que certaines occasions à valeur ajoutée. Bien que les réductions de taux d'intérêt antérieures aient allégé les coûts de financement, les normes de souscription restent rigoureuses à mesure que les investisseurs tiennent compte d'un ralentissement de la croissance (qui reste toutefois positive), de pressions sur les marges d'exploitation et d'une incertitude macroéconomique plus large.

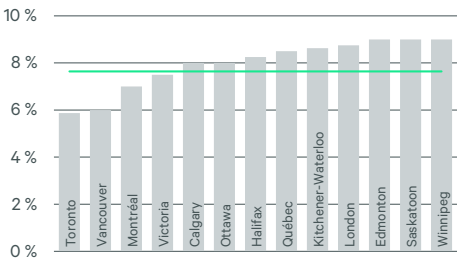
Évolution des taux d'actualisation du segment hôtelier



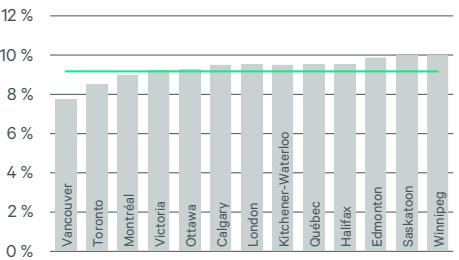
Classements régionaux

Taux d'actualisation Δ 3 M Moyenne nationale

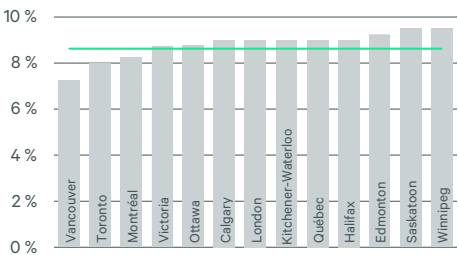
Centre-ville, services complets



Banlieue, services limités



Services spécialisés



Investissement

Financement

Bureaux

Industriel

Commerce de détail

Multirésidentiel

Rés. pour pers. âgées

Hôtels

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

London

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Québec

Halifax

Analyse des taux

Glossaire

02

Tendances de l'investissement par région

Tendances de l'investissement immobilier à Victoria



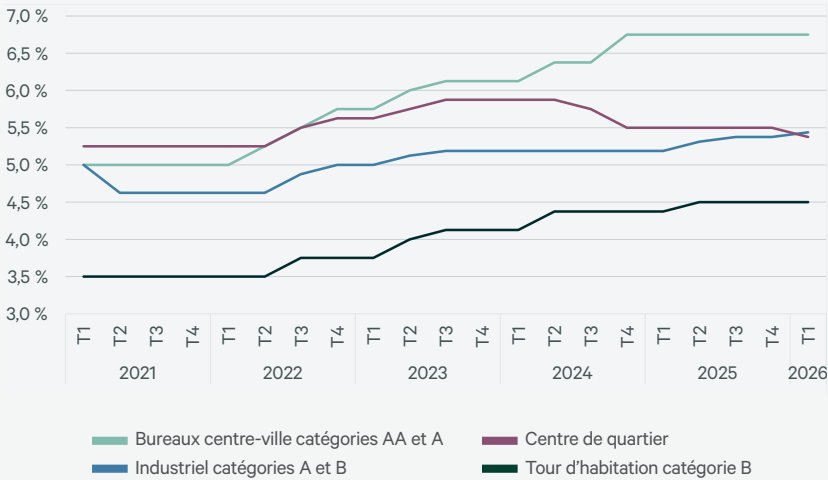
Ross Marshall

Premier vice-président

www.cbre.ca/ross.marshall

- L'activité d'investissement demeure mesurée en ce début 2026 : les capitaux continuent de privilégier la clarté et la durabilité des revenus plutôt que la plus-value à court terme. La souscription continue de freiner les volumes malgré des marchés du financement favorables. Une nette polarisation persiste entre les actifs bien loués et stables, qui suscitent une demande soutenue, et les occasions tablant sur une plus-value pro forma, où le bassin d'acheteurs est limité.
- Le marché des bureaux en centre-ville reste fondamentalement difficile, la demande se concentrant sur les locaux de qualité tandis que le taux d'inoccupation demeure important dans les immeubles plus anciens. Le désordre social persistant au cœur de la ville continue de peser sur le moral des locataires et le retour au bureau, ce qui freine davantage le rythme de location. Les capitaux demeurent très sélectifs, axés sur des occasions de taille réduite et finançables, alors que les immeubles de plus grande taille font face à des paramètres fondamentaux locatifs incertains.
- Le commerce de détail reste l'une des catégories d'actifs les plus stables, la demande des investisseurs étant ancrée dans les produits de première nécessité et bien loués. Le marché est polarisé : les commerces de service de petite taille se resserrent, tandis que les locaux de grand format accusent un certain retard. L'offre existante limitée et les obstacles importants à l'aménagement font en sorte que les rares occasions de grand format continuent d'attirer les capitaux institutionnels et les investisseurs privés.

Évolution des taux d'actualisation à Victoria



Taux d'actualisation au T1 2026

Bureaux, centre-ville

3 M

AA	s.o.	
A	6,50 % - 7,00 %	◀▶
B	7,50 % - 8,50 %	▲

Bureaux, banlieue

A	6,25 % - 6,75 %	◀▶
B	6,75 % - 7,25 %	◀▶

Industriel

A	5,00 % - 5,50 %	◀▶
B	5,25 % - 6,00 %	▲

Commerce de détail

Centre régional	5,50 % - 6,00 %	◀▶
Mégacentre	5,50 % - 6,00 %	◀▶
Centre de quartier	5,00 % - 5,75 %	▼
Centre linéaire	5,25 % - 5,75 %	◀▶
Centre linéaire (sans locataire phare)	5,50 % - 6,00 %	◀▶
Pignon sur rue	5,75 % - 6,25 %	◀▶
Grande artère	5,75 % - 6,00 %	◀▶

Multirésidentiel

Tour d'habitation A	s.o.	
Tour d'habitation B	4,25 % - 4,75 %	◀▶
Faible hauteur A	4,50 % - 5,00 %	◀▶
Faible hauteur B	4,25 % - 4,75 %	◀▶
Nouvelles constructions	4,75 % - 5,25 %	◀▶

Résidences pour personnes âgées

Rés. autonomes/ assistées A	5,25 % - 5,75 %	◀▶
Rés. autonomes/ assistées B	7,50 % - 8,00 %	◀▶
Soins de longue durée A	6,50 % - 7,00 %	◀▶

Hôtels

Centre-ville, services complets	7,00 % - 8,00 %	◀▶
Banlieue, services limités	8,75 % - 9,75 %	◀▶
Services spécialisés	8,25 % - 9,25 %	◀▶

Investissement

Financement

Bureaux

Industriel

Commerce de détail

Multirésidentiel

Rés. pour pers. âgées

Hôtels

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

London

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Québec

Halifax

Analyse des taux

Glossaire

Tendances de l'investissement immobilier à Vancouver

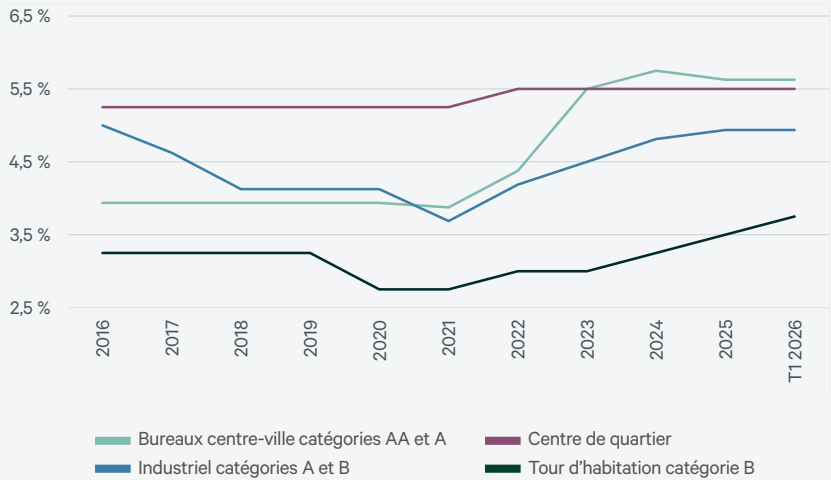


Duncan MacLean

Vice-président exécutif,
www.cbre.ca/duncan.maclea

- L'incertitude macroéconomique mondiale a renforcé l'attrait défensif de Vancouver, marché stable et à l'offre contrainte. Ces facteurs ont limité la pression à la hausse sur les taux d'actualisation pour les propriétés génératrices de revenus de première qualité.
- Les taux d'actualisation des bureaux continuent de se scinder selon la catégorie, l'activité locative se raffermissant pour les actifs de haute qualité et les capitaux institutionnels revenant sélectivement sur le marché. En l'absence de nouvelles constructions à court terme et alors que le taux d'inoccupation devrait baisser en 2026, les immeubles de première qualité du centre-ville ont retrouvé un soutien sur les prix, tandis que les immeubles secondaires sont demeurés sous pression.
- Les paramètres fondamentaux du multirésidentiel se sont détériorés et les livraisons élevées à court terme ont modéré les hypothèses de souscription. Toutefois, les contraintes d'accessibilité financière, le ralentissement du portefeuille de construction de condominiums et la demande locative soutenue ont maintenu la confiance à long terme des investisseurs.

Évolution des taux d'actualisation à Vancouver



Taux d'actualisation au T1 2026

Bureaux, centre-ville		3 M	Multirésidentiel	
AA	5,00 % - 5,75 %	◀▶	Tour d'habitation A	3,50 % - 4,00 % ▲
A	5,50 % - 6,25 %	◀▶	Tour d'habitation B	3,50 % - 4,00 % ▲
B	6,00 % - 6,75 %	◀▶	Faible hauteur A	3,50 % - 4,75 % ◀▶
Bureaux, banlieue			Faible hauteur B	3,75 % - 4,75 % ◀▶
A	6,25 % - 6,75 %	◀▶	Nouvelles constructions	4,00 % - 4,50 % ◀▶
B	6,50 % - 7,00 %	◀▶	Résidences pour personnes âgées	
Industriel			Rés. autonomes/ assistées A	5,00 % - 5,75 % ◀▶
A	4,50 % - 5,25 %	◀▶	Rés. autonomes/ assistées B	7,25 % - 7,75 % ◀▶
B	4,75 % - 5,25 %	◀▶	Soins de longue durée A	6,50 % - 7,00 % ◀▶
Commerce de détail			Hôtels	
Centre régional	5,25 % - 5,75 %	◀▶	Centre-ville, services complets	5,25 % - 6,75 % ◀▶
Mégacentre	5,50 % - 6,00 %	◀▶	Banlieue, services limités	7,00 % - 8,50 % ◀▶
Centre de quartier	5,25 % - 5,75 %	◀▶	Services spécialisés	6,50 % - 8,00 % ◀▶
Centre linéaire	5,00 % - 5,50 %	◀▶		
Centre linéaire (sans locataire phare)	5,50 % - 6,00 %	◀▶		
Pignon sur rue	5,25 % - 5,75 %	◀▶		
Grande artère	5,25 % - 5,75 %	◀▶		

Investissement

Financement

Bureaux

Industriel

Commerce de détail

Multirésidentiel

Rés. pour pers. âgées

Hôtels

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

London

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Québec

Halifax

Analyse des taux

Glossaire

Tendances de l'investissement immobilier à Calgary



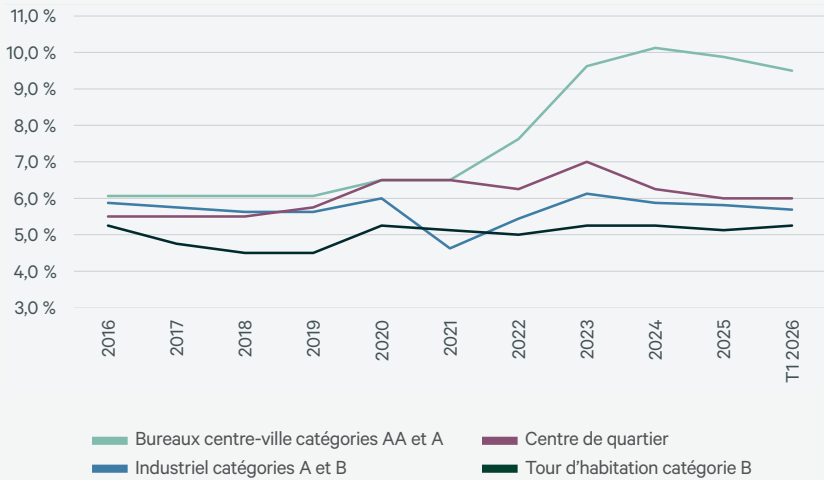
Richie Bhamra

Vice-président exécutif,
Équipe nationale
d'investissement

www.cbre.ca/richie.bhamra

- Les transactions de bureaux en centre-ville ont augmenté de manière notable au T1 2026, portées par des capitaux privés, tandis que les capitaux institutionnels observent de près les actifs de haute qualité. La meilleure disponibilité du financement par emprunt a été un facteur favorable, contribuant à la baisse des taux d'actualisation.
- Les rendements des bureaux de catégorie A en banlieue ont légèrement fléchi, reflétant la demande soutenue pour les actifs bien dimensionnés et bien loués assortis de la solidité des locataires. Les bureaux de catégorie B en banlieue demeurent stables alors que les investisseurs misent sur la qualité des locataires et la durée des baux.
- Les taux d'actualisation industriels de catégorie A se sont légèrement resserrés au T1 2026, le rythme de location à Calgary continuant de stimuler la confiance des investisseurs. Les produits à valeur ajoutée demeurent très recherchés, les paramètres fondamentaux industriels de catégorie B restant robustes.
- Les taux d'actualisation du commerce de détail sont restés inchangés dans tous les formats, avec un fort volume d'offres concurrentes et un appétit des investisseurs pour les produits pourvus et non pourvus d'un locataire phare. Les coûts de construction élevés continuent de soutenir une forte croissance des loyers dans les centres existants.
- Les rendements multirésidentiels de catégorie B, tant pour les immeubles de grande hauteur que de faible hauteur, ont légèrement fléchi, reflétant l'incidence des modifications de politique de la SCHL et des ajustements locatifs en cours sur le marché. Les immeubles de catégorie A et les nouvelles constructions sont demeurés stables, soutenus par la croissance démographique et la disponibilité du financement.

Évolution des taux d'actualisation à Calgary



Taux d'actualisation au T1 2026

Bureaux, centre-ville

3 M

AA	8,00 % - 9,00 %	▼
A	10,00 % - 11,00 %	▼
B	12,00 % - 13,00 %	▼

Bureaux, banlieue

A	8,00 % - 10,00 %	▼
B	11,00 % - 12,00 %	◄►

Industriel

A	5,00 % - 5,50 %	▼
B	5,75 % - 6,50 %	◄►

Commerce de détail

Centre régional	5,50 % - 6,50 %	◄►
Mégacentre	6,25 % - 7,25 %	◄►
Centre de quartier	5,50 % - 6,50 %	◄►
Centre linéaire	5,25 % - 5,75 %	◄►
Centre linéaire (sans locataire phare)	5,75 % - 6,25 %	◄►
Pignon sur rue	5,75 % - 6,75 %	◄►
Grande artère	s.o.	

Multirésidentiel

Tour d'habitation A	4,50 % - 5,00 %	◄►
Tour d'habitation B	5,00 % - 5,50 %	▲
Faible hauteur A	4,75 % - 5,25 %	◄►
Faible hauteur B	5,00 % - 5,50 %	▲
Nouvelles constructions	4,50 % - 5,25 %	◄►

Résidences pour personnes âgées

Rés. autonomes/ assistées A	5,75 % - 6,25 %	◄►
Rés. autonomes/ assistées B	8,00 % - 8,75 %	◄►
Soins de longue durée A	7,00 % - 7,50 %	◄►

Hôtels

Centre-ville, services complets	7,50 % - 8,50 %	◄►
Banlieue, services limités	9,00 % - 10,00 %	◄►
Services spécialisés	8,50 % - 9,50 %	◄►

Investissement

Financement

Bureaux

Industriel

Commerce de détail

Multirésidentiel

Rés. pour pers. âgées

Hôtels

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

London

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Québec

Halifax

Analyse des taux

Glossaire

Tendances de l'investissement immobilier à Edmonton

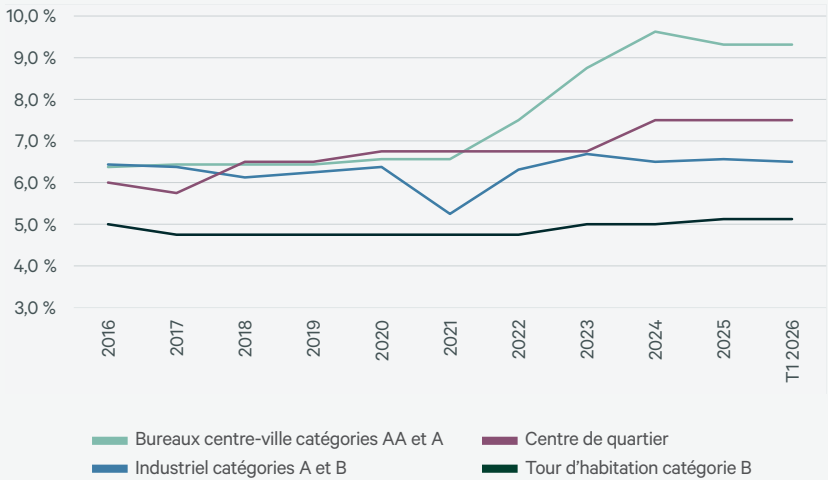


Dave Young

Vice-président exécutif,
Équipe nationale
d'investissement
www.cbre.ca/dave.young

- La forte absorption et la faible offre de nouveaux locaux stimulent la croissance des loyers industriels, les taux d'actualisation étant susceptibles de se comprimer en conséquence. Un solide marché propriétaire-occupant constitue une protection contre le risque d'inoccupation sur les actifs à locataire unique.
- Malgré deux années consécutives de mises en chantier et de livraisons record, les importants gains démographiques liés à la migration interprovinciale continuent d'alimenter la demande pour les produits multirésidentiels. La croissance des loyers pour les immeubles établis continue de surpasser celle des marchés comparables, ce qui maintient Edmonton à l'avant-plan des marchés multirésidentiels pour les investisseurs canadiens.
- Le marché des bureaux d'Edmonton affiche un nouvel optimisme, le taux d'inoccupation global se stabilisant et le sous-marché de la banlieue continuant de faire état d'une activité locative positive. En vigueur depuis le 1er février, l'obligation imposée par la province de l'Alberta de cinq jours au bureau a ramené 12 000 employés dans le centre des affaires, augmentant sensiblement l'achalandage dans le cœur de la ville.
- Les actifs de commerce de détail pourvus d'une épicerie ou d'une pharmacie continuent de dominer tous les types d'investissement. Les offres multiples, dont plusieurs assorties d'une structure d'enchère agressive, sont monnaie courante dans ce secteur.

Évolution des taux d'actualisation à Edmonton



Taux d'actualisation au T1 2026

Bureaux, centre-ville

3 M

AA	7,75 % - 8,75 %	◀▶
A	9,75 % - 11,00 %	◀▶
B	11,00 % - 12,00 %	◀▶

Bureaux, banlieue

A	9,75 % - 10,50 %	◀▶
B	10,50 % - 12,00 %	◀▶

Industriel

A	6,00 % - 6,50 %	◀▶
B	6,50 % - 7,00 %	▼

Commerce de détail

Centre régional	5,50 % - 7,00 %	◀▶
Mégacentre	7,00 % - 8,00 %	◀▶
Centre de quartier	7,00 % - 8,00 %	◀▶
Centre linéaire	5,75 % - 6,25 %	◀▶

Centre linéaire (sans locataire phare)

Pignon sur rue	7,00 % - 7,50 %	◀▶
Grande artère	s.o.	

Multirésidentiel

Tour d'habitation A	4,50 % - 5,00 %	◀▶
Tour d'habitation B	4,75 % - 5,50 %	◀▶
Faible hauteur A	4,75 % - 5,50 %	◀▶
Faible hauteur B	5,00 % - 5,75 %	◀▶

Nouvelles constructions

	4,75 % - 5,25 %	▲
Rés. autonomes/ assistées A	5,75 % - 6,25 %	◀▶
Rés. autonomes/ assistées B	8,00 % - 8,75 %	◀▶
Soins de longue durée A	7,00 % - 7,50 %	◀▶

Hôtels

Centre-ville, services complets	8,25 % - 9,75 %	◀▶
Banlieue, services limités	9,25 % - 10,50 %	◀▶
Services spécialisés	8,50 % - 10,00 %	◀▶

Investissement

Financement

Bureaux

Industriel

Commerce de détail

Multirésidentiel

Rés. pour pers. âgées

Hôtels

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

London

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Québec

Halifax

Analyse des taux

Glossaire

Tendances de l'investissement immobilier à Saskatoon



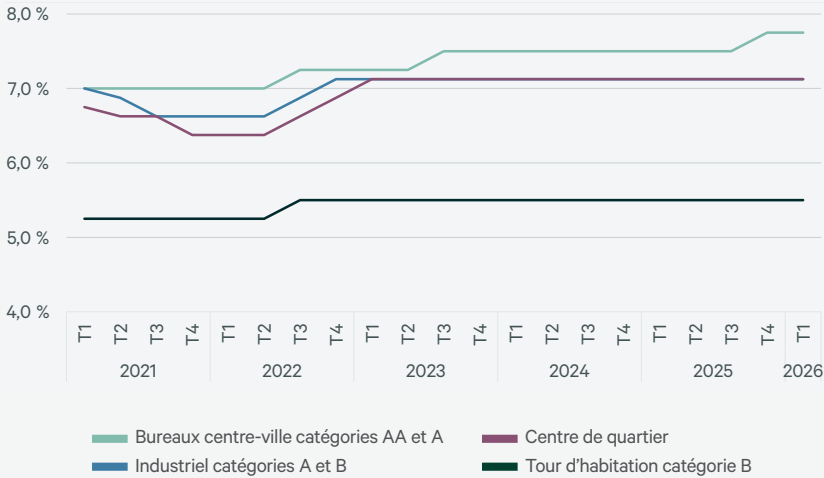
Michael Bratvold

Premier vice-président,
Directeur général

www.cbre.ca/michael.bratvold

- Le commerce de détail continue d'afficher de bons résultats dans l'ensemble de la province, soutenu par un faible taux d'inoccupation et une croissance locative soutenue. La forte demande et un portefeuille de construction limité continuent de soutenir la stabilité des taux d'actualisation dans le commerce de détail.
- Les investisseurs et promoteurs dans le multirésidentiel restent de plus en plus attentifs à la Saskatchewan. Les taux d'actualisation à Saskatoon sont demeurés stables tout au long du trimestre, reflétant la confiance continue des investisseurs, soutenue par une forte croissance démographique et des investissements soutenus dans de grands projets d'immobilisations dans la province.
- La rareté des terrains à aménager reste un trait distinctif du marché saskatchewanais. Les contraintes d'offre et des taux d'inoccupation sous les normes historiques, notamment dans le commerce de détail, l'industriel et le multirésidentiel, continuent d'exercer une pression à la hausse sur les loyers et de maintenir la stabilité des taux d'actualisation. La demande est forte pour les terrains à aménager de qualité, toutes catégories d'actifs confondues.

Évolution des taux d'actualisation à Saskatoon



Taux d'actualisation au T1 2026

Bureaux, centre-ville

3 M

AA	s.o.	
A	7,50 % - 8,00 %	◀▶
B	8,25 % - 9,25 %	◀▶

Bureaux, banlieue

A	7,00 % - 7,50 %	◀▶
B	7,75 % - 8,25 %	◀▶

Industriel

A	6,50 % - 7,00 %	◀▶
B	7,25 % - 7,75 %	◀▶

Commerce de détail

Centre régional	6,50 % - 6,75 %	◀▶
Mégacentre	6,50 % - 6,75 %	◀▶
Centre de quartier	6,75 % - 7,50 %	◀▶
Centre linéaire	6,50 % - 7,00 %	◀▶
Centre linéaire (sans locataire phare)	7,50 % - 7,75 %	◀▶
Pignon sur rue	7,00 % - 7,50 %	◀▶
Grande artère	s.o.	

Multirésidentiel

Tour d'habitation A	s.o.	
Tour d'habitation B	5,25 % - 5,75 %	◀▶
Faible hauteur A	5,25 % - 5,75 %	◀▶
Faible hauteur B	6,25 % - 6,75 %	◀▶
Nouvelles constructions	5,00 % - 5,50 %	◀▶

Résidences pour personnes âgées

Rés. autonomes/ assistées A	6,00 % - 6,75 %	◀▶
Rés. autonomes/ assistées B	8,50 % - 9,25 %	◀▶
Soins de longue durée A	s.o.	

Hôtels

Centre-ville, services complets	8,25 % - 9,75 %	◀▶
Banlieue, services limités	9,25 % - 10,75 %	◀▶
Services spécialisés	8,75 % - 10,25 %	◀▶

Investissement

Financement

Bureaux

Industriel

Commerce de détail

Multirésidentiel

Rés. pour pers. âgées

Hôtels

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

London

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Québec

Halifax

Analyse des taux

Glossaire

Tendances de l'investissement immobilier à Winnipeg



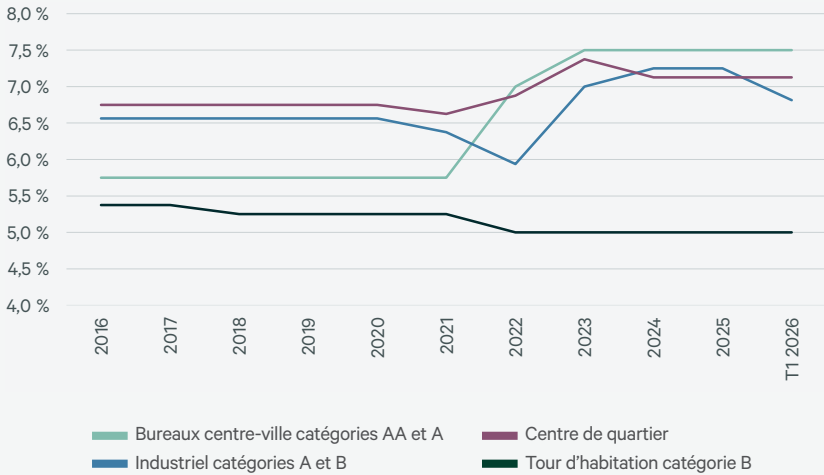
Paul Kornelsen

Vice-président,
Directeur général

www.cbre.ca/paul.kornelsen

- Artis FPI, l'un des plus importants propriétaires commerciaux de Winnipeg, a fusionné avec RFS Capital Holdings Inc. pour former RFA Financial Inc. Dans la foulée de cette fusion, RFA Financial Inc. cède environ 1,3 million de pi² de son portefeuille industriel dans plusieurs provinces. Cette opération stratégique pourrait avoir une incidence sur l'offre et la demande industrielles, et influencer sur les taux d'actualisation.
- La Banque du Canada a maintenu son taux directeur à un jour stable depuis septembre 2025. Bien que des baisses de taux puissent encore survenir en 2026, les incertitudes géopolitiques persistent. La stabilité des taux d'intérêt est un facteur clé dans l'évaluation des actifs, et les ajustements futurs seront surveillés de près, susceptibles d'influer sur les taux d'actualisation dans toutes les catégories de propriétés.
- Bloom Investment Group a acquis le Linden Ridge Shopping Centre de 210 232 pi² pour 82,5 M\$. Pourvu de RONA+, Canadian Tire et Brick comme locataires phares, ce centre commercial bien situé fournit un point de référence récent pour évaluer les taux d'actualisation des commerces de détail à Winnipeg et pourrait témoigner de la confiance des investisseurs dans les propriétés de détail bien situées.

Évolution des taux d'actualisation à Winnipeg



Taux d'actualisation au T1 2026

Bureaux, centre-ville

3 M

AA	s.o.	
A	7,00 % - 8,00 %	◀▶
B	7,50 % - 8,50 %	◀▶

Bureaux, banlieue

A	6,75 % - 7,75 %	◀▶
B	7,25 % - 8,25 %	▼

Industriel

A	6,00 % - 6,75 %	▼
B	7,00 % - 7,50 %	▼

Commerce de détail

Centre régional	6,00 % - 7,25 %	▼
Mégacentre	6,00 % - 7,25 %	▼
Centre de quartier	7,00 % - 7,25 %	◀▶
Centre linéaire	6,00 % - 7,25 %	▼
Centre linéaire (sans locataire phare)	7,00 % - 7,50 %	◀▶
Pignon sur rue	7,00 % - 7,50 %	◀▶
Grande artère	s.o.	

Multirésidentiel

Tour d'habitation A	s.o.	
Tour d'habitation B	4,75 % - 5,25 %	◀▶
Faible hauteur A	4,50 % - 5,00 %	◀▶
Faible hauteur B	4,75 % - 5,25 %	◀▶
Nouvelles constructions	s.o.	

Résidences pour personnes âgées

Rés. autonomes/ assistées A	6,00 % - 6,75 %	◀▶
Rés. autonomes/ assistées B	8,50 % - 9,25 %	◀▶
Soins de longue durée A	s.o.	

Hôtels

Centre-ville, services complets	8,25 % - 9,75 %	◀▶
Banlieue, services limités	9,25 % - 10,75 %	◀▶
Services spécialisés	8,75 % - 10,25 %	◀▶

Investissement

Financement

Bureaux

Industriel

Commerce de détail

Multirésidentiel

Rés. pour pers. âgées

Hôtels

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

London

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Québec

Halifax

Analyse des taux

Glossaire

Tendances de l'investissement immobilier à London



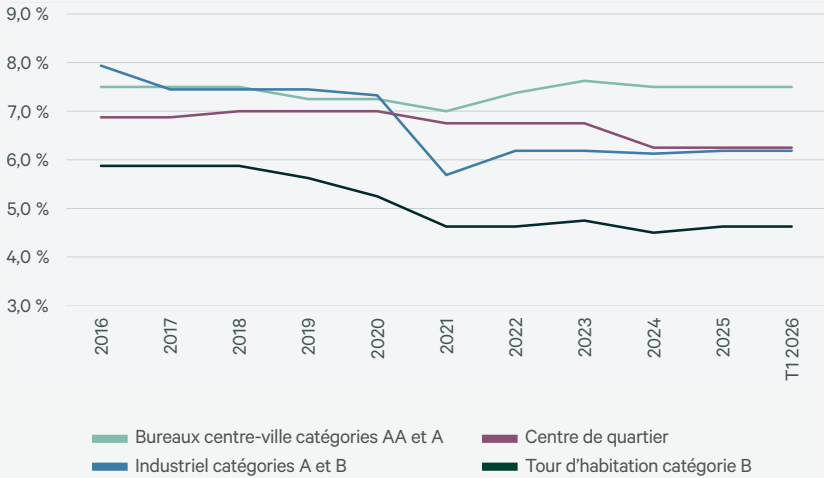
Kevin MacDougall

Vice-président

www.cbre.ca/kevin.macdougall

- L'activité des acheteurs dans le Sud-Ouest ontarien continue de se concentrer sur la recherche d'acquisitions d'actifs en difficulté.
- Les vendeurs envisagent des réductions de prix marginales afin de faciliter les transactions dans le contexte d'incertitude actuel.
- Les pressions sur l'emploi et la démographie se sont modérées, mais l'accessibilité financière relative de London par rapport à des marchés plus importants comme Toronto continue de soutenir la demande multirésidentielle.
- Les tensions commerciales américaines et l'incidence des droits de douane continuent de faire grimper les coûts pour les entreprises canadiennes, contribuant à des décisions d'investissement prudentes dans le Sud-Ouest ontarien.
- L'incertitude géopolitique persistante et des perspectives de croissance du PIB modérée constituent un frein aux flux de capitaux et à l'activité de construction.

Évolution des taux d'actualisation à London



Taux d'actualisation au T1 2026

Bureaux, centre-ville

3 M

AA	s.o.	
A	7,00 % - 8,00 %	◀▶
B	7,75 % - 8,75 %	◀▶

Bureaux, banlieue

A	5,75 % - 6,75 %	◀▶
B	6,00 % - 7,25 %	◀▶

Industriel

A	5,50 % - 6,25 %	◀▶
B	6,00 % - 7,00 %	◀▶

Commerce de détail

Centre régional	6,75 % - 7,75 %	◀▶
-----------------	-----------------	----

Mégacentre

Centre de quartier	5,75 % - 6,75 %	◀▶
Centre linéaire	5,50 % - 6,75 %	◀▶

Centre linéaire (sans locataire phare)	5,75 % - 7,00 %	◀▶
--	-----------------	----

Pignon sur rue	6,25 % - 7,50 %	▼
----------------	-----------------	---

Grande artère	s.o.	
---------------	------	--

Multirésidentiel

Tour d'habitation A	4,00 % - 4,75 %	◀▶
Tour d'habitation B	4,25 % - 5,00 %	◀▶
Faible hauteur A	4,25 % - 5,25 %	◀▶
Faible hauteur B	5,00 % - 6,00 %	◀▶
Nouvelles constructions	4,50 % - 5,25 %	◀▶

Résidences pour personnes âgées

Rés. autonomes/ assistées A	6,00 % - 6,50 %	◀▶
Rés. autonomes/ assistées B	7,75 % - 8,50 %	◀▶
Soins de longue durée A	6,75 % - 7,25 %	◀▶

Hôtels

Centre-ville, services complets	8,00 % - 9,50 %	◀▶
Banlieue, services limités	9,00 % - 10,00 %	◀▶
Services spécialisés	8,50 % - 9,50 %	◀▶

Investissement

Financement

Bureaux

Industriel

Commerce de détail

Multirésidentiel

Rés. pour pers. âgées

Hôtels

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

London

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Québec

Halifax

Analyse des taux

Glossaire

Tendances de l'investissement immobilier à Kitchener-Waterloo



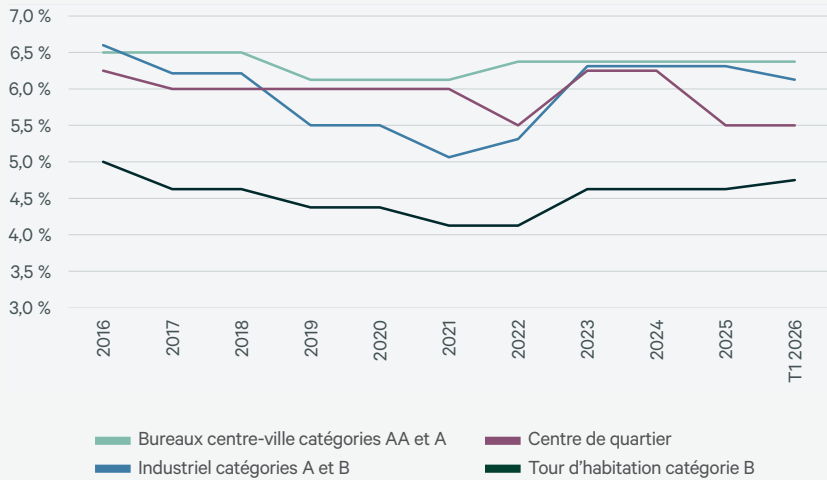
Joe Benninger

Vice-président

www.cbre.ca/joe.benninger

- L'activité d'investissement multirésidentiel a été minimale en ce début 2026, avec seulement cinq transactions depuis le début de l'année, dont deux seulement dépassaient 20 unités. De manière générale, la disponibilité des produits est bonne et le portefeuille de construction est solide. Le taux d'inoccupation a augmenté d'une année sur l'autre selon la SCHL, offrant un certain soulagement aux locataires d'un marché historiquement tendu.
- L'activité industrielle reste minimale, concentrée dans les immeubles industriels de catégorie B à locataires multiples. Le taux de disponibilité continue d'être élevé, alimenté par une vague de constructions spéculatives achevées et une faible activité. Avec peu de nouvelles constructions spéculatives supplémentaires, le marché devrait se stabiliser avec le temps.
- Le volume des transactions de commerce de détail depuis le début de l'année représente déjà la moitié du volume total de 2025. Avec la hausse de l'activité, la rareté des produits et une demande soutenue toujours forte, les taux d'actualisation des centres linéaires sans locataire phare et des places commerciales subissent une pression à la baisse.
- L'activité dans les bureaux reste atone, les transactions étant le plus souvent le fait d'un acheteur-occupant plutôt que d'un investisseur. La dynamique de retour au bureau qui tarde à se concrétiser continue de freiner la stabilisation du marché des bureaux.

Évolution des taux d'actualisation à Kitchener-Waterloo



Taux d'actualisation au T1 2026

Bureaux, centre-ville

3 M

AA	s.o.	
A	6,00 % - 6,75 %	◄►
B	6,50 % - 7,25 %	◄►

Bureaux, banlieue

A	6,50 % - 7,50 %	◄►
B	7,00 % - 7,75 %	◄►

Industriel

A	5,75 % - 6,50 %	◄►
B	5,75 % - 6,50 %	▼

Commerce de détail

Centre régional	6,00 % - 6,50 %	◄►
Mégacentre	6,00 % - 6,50 %	◄►
Centre de quartier	5,00 % - 6,00 %	◄►
Centre linéaire	5,50 % - 6,35 %	◄►
Centre linéaire (sans locataire phare)	5,50 % - 6,50 %	◄►
Pignon sur rue	6,00 % - 7,00 %	◄►
Grande artère	s.o.	

Multirésidentiel

Tour d'habitation A	4,50 % - 4,75 %	▲
Tour d'habitation B	4,50 % - 5,00 %	▲
Faible hauteur A	4,50 % - 5,25 %	▲
Faible hauteur B	4,50 % - 6,00 %	▲
Nouvelles constructions	4,50 % - 4,75 %	▲

Résidences pour personnes âgées

Rés. autonomes/ assistées A	6,00 % - 6,50 %	◄►
Rés. autonomes/ assistées B	7,75 % - 8,50 %	◄►
Soins de longue durée A	6,75 % - 7,25 %	◄►

Hôtels

Centre-ville, services complets	8,00 % - 9,25 %	◄►
Banlieue, services limités	9,00 % - 10,00 %	◄►
Services spécialisés	8,50 % - 9,50 %	◄►

Investissement

Financement

Bureaux

Industriel

Commerce de détail

Multirésidentiel

Rés. pour pers. âgées

Hôtels

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

London

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Québec

Halifax

Analyse des taux

Glossaire

Tendances de l'investissement immobilier à Toronto

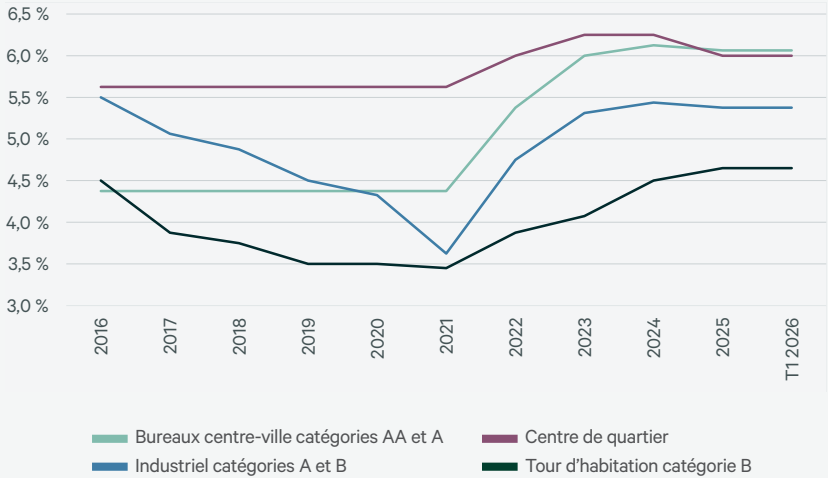


Peter Senst

Président, Marchés des capitaux canadiens, Équipe nationale d'investissement
www.cbre.ca/peter.senst

- L'immobilier comme catégorie d'actifs regagne de l'élan à mesure que les tensions géopolitiques accentuent la volatilité des marchés financiers. Alors que d'autres catégories d'actifs comme le capital-investissement et le crédit font face à des difficultés, les investisseurs se tournent de nouveau vers les rendements de trésorerie, et l'immobilier commence à regagner en attrait.
- L'incertitude mondiale persistante continue de mettre en lumière la sécurité et la stabilité du Canada, renforçant la conviction des investisseurs institutionnels et internationaux à l'égard de l'immobilier canadien dans toutes les catégories de propriétés, à l'exception des terrains.
- La demande pour les bureaux de qualité rebondit et continue de se renforcer, avec une mise en avant des emplacements de premier ordre, de paramètres fondamentaux solides et d'une excellence opérationnelle.
- La demande locative industrielle demeure résiliente à mesure que le marché s'approche d'un point d'inflexion.
- L'investissement dans le commerce de détail continue d'afficher de la vigueur avec des paramètres fondamentaux attrayants. L'appétit des investisseurs s'étend à tous les formats de commerce de détail, les actifs pourvus d'une épicerie et les centres linéaires à ciel ouvert étant parmi les plus recherchés.
- L'intérêt pour l'investissement multirésidentiel continue d'être alimenté par des paramètres fondamentaux à long terme favorables.

Évolution des taux d'actualisation à Toronto



Taux d'actualisation au T1 2026

Bureaux, centre-ville

3 M

AA	5,25 % - 5,75 %	◀▶
A	6,25 % - 7,00 %	◀▶
B	6,75 % - 7,50 %	◀▶

Bureaux, banlieue

A	7,25 % - 8,25 %	◀▶
B	8,00 % - 9,00 %	◀▶

Industriel

A	5,00 % - 5,25 %	◀▶
B	5,25 % - 6,00 %	◀▶

Commerce de détail

Centre régional	5,25 % - 7,00 %	◀▶
Mégacentre	5,75 % - 7,00 %	◀▶
Centre de quartier	5,50 % - 6,50 %	◀▶
Centre linéaire	5,00 % - 6,00 %	◀▶
Centre linéaire (sans locataire phare)	5,25 % - 6,50 %	◀▶
Pignon sur rue	5,00 % - 5,50 %	◀▶
Grande artère	5,00 % - 5,50 %	◀▶

Multirésidentiel

Tour d'habitation A	3,85 % - 4,75 %	◀▶
Tour d'habitation B	4,15 % - 5,15 %	◀▶
Faible hauteur A	3,85 % - 4,75 %	◀▶
Faible hauteur B	4,15 % - 5,15 %	◀▶
Nouvelles constructions	4,00 % - 4,75 %	◀▶

Résidences pour personnes âgées

Rés. autonomes/ assistées A	5,50 % - 6,25 %	◀▶
Rés. autonomes/ assistées B	7,25 % - 8,00 %	◀▶
Soins de longue durée A	6,75 % - 7,25 %	◀▶

Hôtels

Centre-ville, services complets	5,25 % - 6,50 %	◀▶
Banlieue, services limités	8,00 % - 9,00 %	◀▶
Services spécialisés	7,50 % - 8,50 %	◀▶

Investissement

Financement

Bureaux

Industriel

Commerce de détail

Multirésidentiel

Rés. pour pers. âgées

Hôtels

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

London

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Québec

Halifax

Analyse des taux

Glossaire

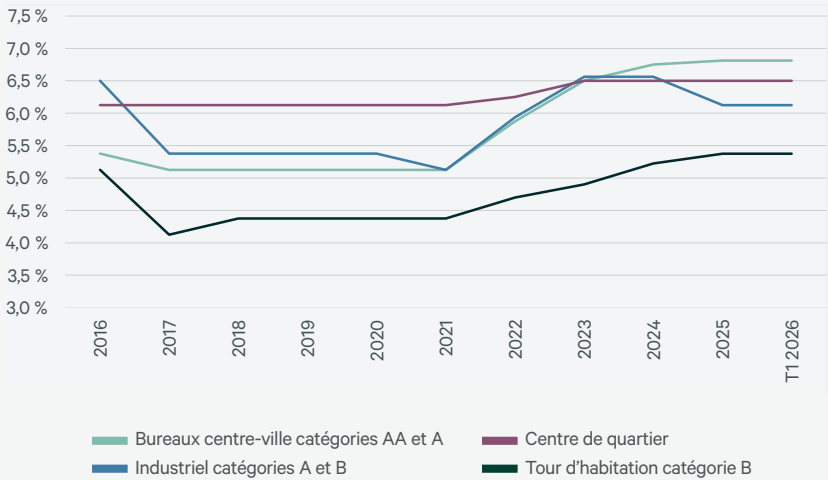
Tendances de l'investissement immobilier à Ottawa



Nico Zentil
Vice-président exécutif,
Équipe nationale
d'investissement
www.cbre.ca/nico.zentil

- Ottawa continue d'enregistrer des signes positifs dans la plupart des catégories d'actifs, le multirésidentiel et les bureaux montrant la voie. L'année a débuté avec la conclusion de la transaction du 150, rue Slater, une grande tour de bureaux de prestige du centre-ville entièrement louée à Exportation et développement Canada. Il s'agit de la première transaction majeure de ce type depuis des années et elle servira de transaction indicatrice tant pour Ottawa que pour le Canada.
- L'amélioration de la liquidité, notamment sur les marchés du financement par emprunt avec un appétit accru pour les investissements dans les bureaux, devrait favoriser une plus grande activité transactionnelle cette année. Les transactions récentes à Toronto, Vancouver et Montréal fournissent des enseignements précieux et consolident la confiance des investisseurs.
- Plusieurs transactions multirésidentielles importantes sont prévues pour la fin du T2 ou le début du T3, soutenues par le solide marché résidentiel d'Ottawa, un facteur distinctif de la ville par rapport au reste du pays.
- L'environnement géopolitique actuel continuera d'être surveillé pour tout impact potentiel, compte tenu de son influence sur les principaux indicateurs d'investissement.

Évolution des taux d'actualisation à Ottawa



Taux d'actualisation au T1 2026

Bureaux, centre-ville

3 M

AA	6,25 % - 6,50 %	◀▶
A	6,75 % - 7,75 %	◀▶
B	7,50 % - 8,50 %	◀▶

Bureaux, banlieue

A	7,50 % - 8,50 %	◀▶
B	8,25 % - 9,00 %	◀▶

Industriel

A	5,50 % - 6,00 %	◀▶
B	6,25 % - 6,75 %	◀▶

Commerce de détail

Centre régional	6,00 % - 6,50 %	◀▶
Mégacentre	6,25 % - 6,75 %	◀▶
Centre de quartier	6,25 % - 6,75 %	◀▶
Centre linéaire	6,25 % - 6,75 %	◀▶
Centre linéaire (sans locataire phare)	6,00 % - 7,00 %	◀▶
Pignon sur rue	5,75 % - 6,25 %	◀▶
Grande artère	s.o.	

Multirésidentiel

Tour d'habitation A	4,50 % - 5,00 %	◀▶
Tour d'habitation B	4,95 % - 5,80 %	◀▶
Faible hauteur A	4,50 % - 5,00 %	◀▶
Faible hauteur B	5,20 % - 5,80 %	◀▶
Nouvelles constructions	4,50 % - 4,75 %	◀▶

Résidences pour personnes âgées

Rés. autonomes/ assistées A	5,75 % - 6,25 %	◀▶
Rés. autonomes/ assistées B	7,50 % - 8,25 %	◀▶
Soins de longue durée A	6,75 % - 7,25 %	◀▶

Hôtels

Centre-ville, services complets	7,50 % - 8,50 %	◀▶
Banlieue, services limités	8,75 % - 9,75 %	◀▶
Services spécialisés	8,25 % - 9,25 %	◀▶

Investissement

Financement

Bureaux

Industriel

Commerce de détail

Multirésidentiel

Rés. pour pers. âgées

Hôtels

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

London

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Québec

Halifax

Analyse des taux

Glossaire

Tendances de l'investissement immobilier à Montréal

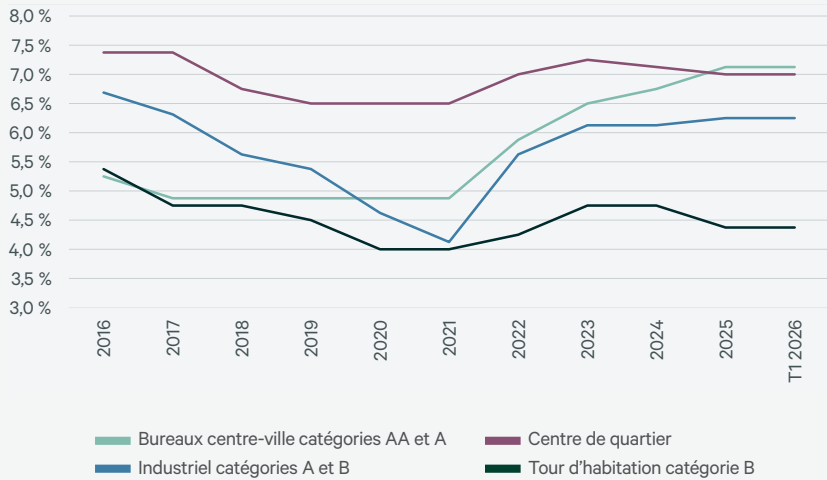


Scott Speirs

Vice-chairman,
Équipe nationale
d'investissement
www.cbre.ca/scott.speirs

- Le volume de capitaux disponibles pour les bureaux s'accroît à mesure que les paramètres fondamentaux du marché locatif s'améliorent dans toutes les catégories d'actifs, avec une forte attention portée aux occasions de repositionnement ou aux revenus en place de haute qualité.
- L'appétit des investisseurs pour les occasions industrielles à valeur ajoutée ou les baux à long terme avec locataires de qualité demeure résilient. Le marché des occupants commence à voir une stabilisation des taux d'inoccupation et les taux de location atteignent leur creux dans certains marchés de base.
- La demande dans le commerce de détail continue de dépasser l'offre, comprimant les taux d'actualisation, particulièrement pour les centres linéaires pourvus d'un locataire phare, et élargissant l'intérêt des investisseurs vers les commerces autonomes de première nécessité, les commerces de services et les centres fermés bien situés.
- Le multirésidentiel demeure relativement résilient, la demande des investisseurs pour la valeur ajoutée restant robuste. Toutefois, on observe un mouvement croissant vers la qualité pour les actifs de nouvelles constructions.

Évolution des taux d'actualisation à Montréal



Taux d'actualisation au T1 2026

Bureaux, centre-ville

3 M

AA	6,50 % - 7,00 %	◀▶
A	7,25 % - 7,75 %	◀▶
B	8,00 % - 8,50 %	◀▶

Bureaux, banlieue

A	7,75 % - 8,50 %	◀▶
B	8,75 % - 9,75 %	◀▶

Industriel

A	5,75 % - 6,25 %	◀▶
B	6,25 % - 6,75 %	◀▶

Commerce de détail

Centre régional	6,75 % - 7,50 %	▲
Mégacentre	6,25 % - 6,75 %	◀▶
Centre de quartier	6,75 % - 7,25 %	◀▶
Centre linéaire	5,75 % - 6,25 %	◀▶
Centre linéaire (sans locataire phare)	6,75 % - 7,25 %	▲
Pignon sur rue	5,00 % - 5,50 %	◀▶
Grande artère	s.o.	

Multirésidentiel

Tour d'habitation A	4,25 % - 4,50 %	▲
Tour d'habitation B	4,25 % - 4,50 %	◀▶
Faible hauteur A	4,50 % - 4,75 %	▲
Faible hauteur B	4,25 % - 4,50 %	▲
Nouvelles constructions	4,50 % - 4,75 %	◀▶
Résidences pour personnes âgées		
Rés, autonomes/ assistées A	5,75 % - 6,50 %	◀▶
Rés, autonomes/ assistées B	7,75 % - 8,75 %	◀▶
Soins de longue durée A	7,25 % - 7,75 %	◀▶
Hôtels		
Centre-ville, services complets	6,50 % - 7,50 %	◀▶
Banlieue, services limités	8,50 % - 9,50 %	◀▶
Services spécialisés	7,50 % - 9,00 %	◀▶

Investissement

Financement

Bureaux

Industriel

Commerce de détail

Multirésidentiel

Rés. pour pers. âgées

Hôtels

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

London

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Québec

Halifax

Analyse des taux

Glossaire

Tendances de l'investissement immobilier à Québec

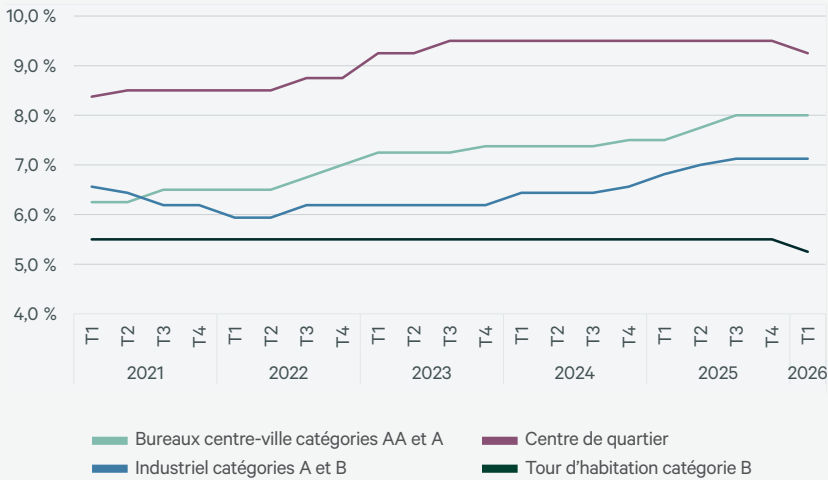


Patrick Soucy

Vice-président exécutif
www.cbre.ca/patrick.soucy

- Dans un contexte de forte incertitude économique mondiale, Québec continue de se démarquer par sa stabilité et sa prévisibilité, qui continuent d'attirer des capitaux à la recherche de revenus durables et d'une protection contre les baisses.
- Le secteur industriel a retrouvé un élan, les acheteurs institutionnels étant revenus avec des attentes de taux d'actualisation concurrentiels. Les actifs bien situés, fonctionnels et offrant de l'envergure ou un potentiel de valeur ajoutée ont vu leurs taux d'actualisation se comprimer modestement.
- Les immeubles de bureaux de catégorie A dans les emplacements de premier ordre desservis par les transports en commun ont maintenu une activité locative soutenue. Les taux d'actualisation pour les actifs de base sont demeurés relativement stables, tandis que les immeubles secondaires ont continué de faire face à des pressions sur les prix.
- Le marché du commerce de détail reste l'un des plus attrayants de la province, soutenu par de solides données démographiques, des dépenses de consommation résilientes et un faible surdéveloppement. La forte demande des investisseurs a entraîné un resserrement notable des taux d'actualisation et témoigne d'une tendance à long terme.
- Le multirésidentiel a continué d'être la catégorie d'actifs la plus recherchée, bénéficiant de la croissance démographique et d'un déficit structurel de l'offre. La demande des investisseurs est forte, notamment pour les occasions d'optimisation et de valeur ajoutée.

Évolution des taux d'actualisation à Québec



Taux d'actualisation au T1 2026

Bureaux, centre-ville

3 M

AA	s.o.	
A	7,50 % - 8,50 %	◀▶
B	8,50 % - 9,50 %	◀▶

Bureaux, banlieue

A	8,50 % - 9,25 %	◀▶
B	9,00 % - 10,00 %	◀▶

Industriel

A	6,25 % - 7,25 %	◀▶
B	7,00 % - 8,00 %	◀▶

Commerce de détail

Centre régional	7,25 % - 8,00 %	◀▶
-----------------	-----------------	----

Mégacentre	7,50 % - 8,25 %	▼
------------	-----------------	---

Centre de quartier	8,75 % - 9,75 %	▼
--------------------	-----------------	---

Centre linéaire	6,25 % - 7,25 %	▼
-----------------	-----------------	---

Centre linéaire (sans locataire phare)	8,25 % - 8,75 %	▼
--	-----------------	---

Pignon sur rue	s.o.	
----------------	------	--

Grande artère	s.o.	
---------------	------	--

Multirésidentiel

Tour d'habitation A	4,25 % - 5,00 %	◀▶
---------------------	-----------------	----

Tour d'habitation B	4,75 % - 5,75 %	▼
---------------------	-----------------	---

Faible hauteur A	4,50 % - 5,25 %	◀▶
------------------	-----------------	----

Faible hauteur B	5,00 % - 6,00 %	◀▶
------------------	-----------------	----

Nouvelles constructions	4,25 % - 4,75 %	◀▶
-------------------------	-----------------	----

Résidences pour personnes âgées

Rés. autonomes/ assistées A	6,00 % - 6,50 %	◀▶
-----------------------------	-----------------	----

Rés. autonomes/ assistées B	8,00 % - 9,00 %	◀▶
-----------------------------	-----------------	----

Soins de longue durée A	7,50 % - 8,00 %	◀▶
-------------------------	-----------------	----

Hôtels

Centre-ville, services complets	8,00 % - 9,00 %	◀▶
---------------------------------	-----------------	----

Banlieue, services limités	9,00 % - 10,00 %	◀▶
----------------------------	------------------	----

Services spécialisés	8,50 % - 9,50 %	◀▶
----------------------	-----------------	----

Investissement

Financement

Bureaux

Industriel

Commerce de détail

Multirésidentiel

Rés. pour pers. âgées

Hôtels

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

London

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Québec

Halifax

Analyse des taux

Glossaire

Tendances de l'investissement immobilier à Halifax

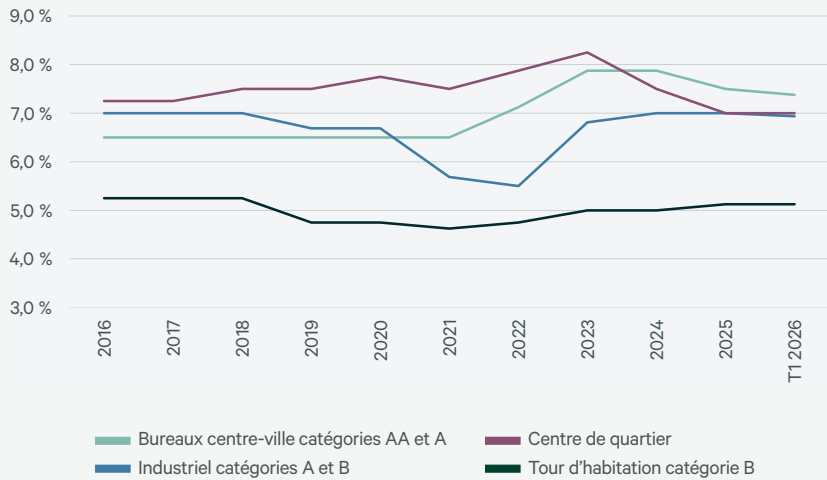


Chris Carter

Premier vice-président
www.cbre.ca/chris-carter

- Les paramètres fondamentaux des bureaux à Halifax continuent de s'améliorer et figurent parmi les plus solides du pays. Le taux d'inoccupation global des bureaux de 9,0 % au T1 2026 se décompose en 6,6 % dans la banlieue et 12,5 % au centre-ville. Le marché profite de l'absorption locative, notamment par des entrepreneurs du secteur de la défense travaillant sur des contrats de construction navale.
- Halifax a connu un certain ralentissement du marché locatif multirésidentiel, le taux d'inoccupation du marché s'établissant à 2,3 %. Cependant, Halifax surpasse les autres marchés canadiens au T4 2025 avec une croissance annuelle des loyers en place dans les appartements de 6,1 %, la plus élevée du pays selon Yardi.
- Les acheteurs privés continuent d'être les plus actifs sur le marché, les propriétés de commerce de détail et industrielles bien louées à locataires multiples semblant être les plus recherchées.

Évolution des taux d'actualisation à Halifax



Taux d'actualisation au T1 2026

Bureaux, centre-ville

3 M

AA	s.o.	
A	7,00 % - 7,75 %	▼
B	8,00 % - 8,75 %	◄►

Bureaux, banlieue

A	7,00 % - 7,75 %	▼
B	7,75 % - 8,50 %	▼

Industriel

A	6,25 % - 7,00 %	▼
B	7,00 % - 7,50 %	◄►

Commerce de détail

Centre régional	7,25 % - 8,25 %	◄►
Mégacentre	6,50 % - 7,50 %	◄►
Centre de quartier	6,50 % - 7,50 %	◄►
Centre linéaire	6,50 % - 7,50 %	◄►
Centre linéaire (sans locataire phare)	6,75 % - 7,75 %	◄►
Pignon sur rue	6,75 % - 7,75 %	◄►
Grande artère	s.o.	

Multirésidentiel

Tour d'habitation A	4,50 % - 5,25 %	◄►
Tour d'habitation B	4,75 % - 5,50 %	◄►
Faible hauteur A	4,50 % - 5,25 %	◄►
Faible hauteur B	4,75 % - 5,50 %	◄►
Nouvelles constructions	4,50 % - 5,25 %	◄►

Résidences pour personnes âgées

Rés, autonomes/ assistées A	6,00 % - 6,50 %	◄►
Rés, autonomes/ assistées B	8,00 % - 9,00 %	◄►
Soins de longue durée A	7,00 % - 7,50 %	◄►

Hôtels

Centre-ville, services complets	7,50 % - 9,00 %	◄►
Banlieue, services limités	9,00 % - 10,00 %	◄►
Services spécialisés	8,50 % - 9,50 %	◄►

Investissement

Financement

Bureaux

Industriel

Commerce de détail

Multirésidentiel

Rés. pour pers. âgées

Hôtels

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

London

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Québec

Halifax

Analyse des taux

Glossaire

T1 2026 Analyse des taux d'actualisation au Canada

△ 3 M

Bureaux, centre-ville	Victoria	Vancouver	Calgary	Edmonton	Saskatoon	Winnipeg	London
AA	s.o.	5,00 % - 5,75 % ◀▶	8,00 % - 9,00 % ▼	7,75 % - 8,75 % ◀▶	s.o.	s.o.	s.o.
A	6,50 % - 7,00 % ◀▶	5,50 % - 6,25 % ◀▶	10,00 % - 11,00 % ▼	9,75 % - 11,00 % ◀▶	7,50 % - 8,00 % ◀▶	7,00 % - 8,00 % ◀▶	7,00 % - 8,00 % ◀▶
B	7,50 % - 8,50 % ▲	6,00 % - 6,75 % ◀▶	12,00 % - 13,00 % ▼	11,00 % - 12,00 % ◀▶	8,25 % - 9,25 % ◀▶	7,50 % - 8,50 % ◀▶	7,75 % - 8,75 % ◀▶
Bureaux, banlieue							
A	6,25 % - 6,75 % ◀▶	6,25 % - 6,75 % ◀▶	8,00 % - 10,00 % ▼	9,75 % - 10,50 % ◀▶	7,00 % - 7,50 % ◀▶	6,75 % - 7,75 % ◀▶	5,75 % - 6,75 % ◀▶
B	6,75 % - 7,25 % ◀▶	6,50 % - 7,00 % ◀▶	11,00 % - 12,00 % ◀▶	10,50 % - 12,00 % ◀▶	7,75 % - 8,25 % ◀▶	7,25 % - 8,25 % ▼	6,00 % - 7,25 % ◀▶
Industriel							
A	5,00 % - 5,50 % ◀▶	4,50 % - 5,25 % ◀▶	5,00 % - 5,50 % ▼	6,00 % - 6,50 % ◀▶	6,50 % - 7,00 % ◀▶	6,00 % - 6,75 % ▼	5,50 % - 6,25 % ◀▶
B	5,25 % - 6,00 % ▲	4,75 % - 5,25 % ◀▶	5,75 % - 6,50 % ◀▶	6,50 % - 7,00 % ▼	7,25 % - 7,75 % ◀▶	7,00 % - 7,50 % ▼	6,00 % - 7,00 % ◀▶
Commerce de détail							
Centre régional	5,50 % - 6,00 % ◀▶	5,25 % - 5,75 % ◀▶	5,50 % - 6,50 % ◀▶	5,50 % - 7,00 % ◀▶	6,50 % - 6,75 % ◀▶	6,00 % - 7,25 % ▼	6,75 % - 7,75 % ◀▶
Mégacentre	5,50 % - 6,00 % ◀▶	5,50 % - 6,00 % ◀▶	6,25 % - 7,25 % ◀▶	7,00 % - 8,00 % ◀▶	6,50 % - 6,75 % ◀▶	6,00 % - 7,25 % ▼	6,50 % - 7,75 % ▲
Centre de quartier	5,00 % - 5,75 % ▼	5,25 % - 5,75 % ◀▶	5,50 % - 6,50 % ◀▶	7,00 % - 8,00 % ◀▶	6,75 % - 7,50 % ◀▶	7,00 % - 7,25 % ◀▶	5,75 % - 6,75 % ◀▶
Centre linéaire	5,25 % - 5,75 % ◀▶	5,00 % - 5,50 % ◀▶	5,25 % - 5,75 % ◀▶	5,75 % - 6,25 % ◀▶	6,50 % - 7,00 % ◀▶	6,00 % - 7,25 % ▼	5,50 % - 6,75 % ◀▶
Centre linéaire (sans locataire phare)	5,50 % - 6,00 % ◀▶	5,50 % - 6,00 % ◀▶	5,75 % - 6,25 % ◀▶	6,00 % - 7,00 % ▼	7,50 % - 7,75 % ◀▶	7,00 % - 7,50 % ◀▶	5,75 % - 7,00 % ◀▶
Pignon sur rue	5,75 % - 6,25 % ◀▶	5,25 % - 5,75 % ◀▶	5,75 % - 6,75 % ◀▶	7,00 % - 7,50 % ◀▶	7,00 % - 7,50 % ◀▶	7,00 % - 7,50 % ◀▶	6,25 % - 7,50 % ▼
Grande artère	5,75 % - 6,00 % ◀▶	5,25 % - 5,75 % ◀▶	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Multirésidentiel							
Tour d'habitation A	s.o.	3,50 % - 4,00 % ▲	4,50 % - 5,00 % ◀▶	4,50 % - 5,00 % ◀▶	s.o.	s.o.	4,00 % - 4,75 % ◀▶
Tour d'habitation B	4,25 % - 4,75 % ◀▶	3,50 % - 4,00 % ▲	5,00 % - 5,50 % ▲	4,75 % - 5,50 % ◀▶	5,25 % - 5,75 % ◀▶	4,75 % - 5,25 % ◀▶	4,25 % - 5,00 % ◀▶
Faible hauteur A	4,50 % - 5,00 % ◀▶	3,50 % - 4,75 % ◀▶	4,75 % - 5,25 % ◀▶	4,75 % - 5,50 % ◀▶	5,25 % - 5,75 % ◀▶	4,50 % - 5,00 % ◀▶	4,25 % - 5,25 % ◀▶
Faible hauteur B	4,25 % - 4,75 % ◀▶	3,75 % - 4,75 % ◀▶	5,00 % - 5,50 % ▲	5,00 % - 5,75 % ◀▶	6,25 % - 6,75 % ◀▶	4,75 % - 5,25 % ◀▶	5,00 % - 6,00 % ◀▶
Nouvelles constructions	4,75 % - 5,25 % ◀▶	4,00 % - 4,50 % ◀▶	4,50 % - 5,25 % ◀▶	4,75 % - 5,25 % ▲	5,00 % - 5,50 % ◀▶	s.o.	4,50 % - 5,25 % ◀▶
Résidences pour personnes âgées							
Rés, autonomes/ assistées A	5,25 % - 5,75 % ◀▶	5,00 % - 5,75 % ◀▶	5,75 % - 6,25 % ◀▶	5,75 % - 6,25 % ◀▶	6,00 % - 6,75 % ◀▶	6,00 % - 6,75 % ◀▶	6,00 % - 6,50 % ◀▶
Rés, autonomes/ assistées B	7,50 % - 8,00 % ◀▶	7,25 % - 7,75 % ◀▶	8,00 % - 8,75 % ◀▶	8,00 % - 8,75 % ◀▶	8,50 % - 9,25 % ◀▶	8,50 % - 9,25 % ◀▶	7,75 % - 8,50 % ◀▶
Soins de longue durée A	6,50 % - 7,00 % ◀▶	6,50 % - 7,00 % ◀▶	7,00 % - 7,50 % ◀▶	7,00 % - 7,50 % ◀▶	s.o.	s.o.	6,75 % - 7,25 % ◀▶
Hôtels							
Centre-ville, services complets	7,00 % - 8,00 % ◀▶	5,25 % - 6,75 % ◀▶	7,50 % - 8,50 % ◀▶	8,25 % - 9,75 % ◀▶	8,25 % - 9,75 % ◀▶	8,25 % - 9,75 % ◀▶	8,00 % - 9,50 % ◀▶
Banlieue, services limités	8,75 % - 9,75 % ◀▶	7,00 % - 8,50 % ◀▶	9,00 % - 10,00 % ◀▶	9,25 % - 10,50 % ◀▶	9,25 % - 10,75 % ◀▶	9,25 % - 10,75 % ◀▶	9,00 % - 10,00 % ◀▶
Services spécialisés	8,25 % - 9,25 % ◀▶	6,50 % - 8,00 % ◀▶	8,50 % - 9,50 % ◀▶	8,50 % - 10,00 % ◀▶	8,75 % - 10,25 % ◀▶	8,75 % - 10,25 % ◀▶	8,50 % - 9,50 % ◀▶

Investissement
Financement
Bureaux
Industriel
Commerce de détail
Multirésidentiel
Rés. pour pers. âgées
Hôtels
Victoria
Vancouver
Calgary
Edmonton
Saskatoon
Winnipeg
London
Kitchener-Waterloo
Toronto
Ottawa
Montréal
Québec
Halifax
Analyse des taux
Glossaire

T1 2026 Analyse des taux d'actualisation au Canada

△ 3 M

Bureaux, centre-ville	Kitchener-Waterloo	Toronto	Ottawa	Montréal	Québec	Halifax
AA	s.o.	5,25 % - 5,75 % ◀▶	6,25 % - 6,50 % ◀▶	6,50 % - 7,00 % ◀▶	s.o.	s.o.
A	6,00 % - 6,75 % ◀▶	6,25 % - 7,00 % ◀▶	6,75 % - 7,75 % ◀▶	7,25 % - 7,75 % ◀▶	7,50 % - 8,50 % ◀▶	7,00 % - 7,75 % ▼
B	6,50 % - 7,25 % ◀▶	6,75 % - 7,50 % ◀▶	7,50 % - 8,50 % ◀▶	8,00 % - 8,50 % ◀▶	8,50 % - 9,50 % ◀▶	8,00 % - 8,75 % ◀▶
Bureaux, banlieue						
A	6,50 % - 7,50 % ◀▶	7,25 % - 8,25 % ◀▶	7,50 % - 8,50 % ◀▶	7,75 % - 8,50 % ◀▶	8,50 % - 9,25 % ◀▶	7,00 % - 7,75 % ▼
B	7,00 % - 7,75 % ◀▶	8,00 % - 9,00 % ◀▶	8,25 % - 9,00 % ◀▶	8,75 % - 9,75 % ◀▶	9,00 % - 10,00 % ◀▶	7,75 % - 8,50 % ▼
Industriel						
A	5,75 % - 6,50 % ◀▶	5,00 % - 5,25 % ◀▶	5,50 % - 6,00 % ◀▶	5,75 % - 6,25 % ◀▶	6,25 % - 7,25 % ◀▶	6,25 % - 7,00 % ▼
B	5,75 % - 6,50 % ▼	5,25 % - 6,00 % ◀▶	6,25 % - 6,75 % ◀▶	6,25 % - 6,75 % ◀▶	7,00 % - 8,00 % ◀▶	7,00 % - 7,50 % ◀▶
Commerce de détail						
Centre régional	6,00 % - 6,50 % ◀▶	5,25 % - 7,00 % ◀▶	6,00 % - 6,50 % ◀▶	6,75 % - 7,50 % ▲	7,25 % - 8,00 % ◀▶	7,25 % - 8,25 % ◀▶
Mégacentre	6,00 % - 6,50 % ◀▶	5,75 % - 7,00 % ◀▶	6,25 % - 6,75 % ◀▶	6,25 % - 6,75 % ◀▶	7,50 % - 8,25 % ▼	6,50 % - 7,50 % ◀▶
Centre de quartier	5,00 % - 6,00 % ◀▶	5,50 % - 6,50 % ◀▶	6,25 % - 6,75 % ◀▶	6,75 % - 7,25 % ◀▶	8,75 % - 9,75 % ▼	6,50 % - 7,50 % ◀▶
Centre linéaire	5,50 % - 6,35 % ◀▶	5,00 % - 6,00 % ◀▶	6,25 % - 6,75 % ◀▶	5,75 % - 6,25 % ◀▶	6,25 % - 7,25 % ▼	6,50 % - 7,50 % ◀▶
Centre linéaire (sans locataire phare)	5,50 % - 6,50 % ◀▶	5,25 % - 6,50 % ◀▶	6,00 % - 7,00 % ◀▶	6,75 % - 7,25 % ▲	8,25 % - 8,75 % ▼	6,75 % - 7,75 % ◀▶
Pignon sur rue	6,00 % - 7,00 % ◀▶	5,00 % - 5,50 % ◀▶	5,75 % - 6,25 % ◀▶	5,00 % - 5,50 % ◀▶	s.o.	6,75 % - 7,75 % ◀▶
Grande artère	s.o.	5,00 % - 5,50 % ◀▶	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Multirésidentiel						
Tour d'habitation A	4,50 % - 4,75 % ▲	3,85 % - 4,75 % ◀▶	4,50 % - 5,00 % ◀▶	4,25 % - 4,50 % ▲	4,25 % - 5,00 % ◀▶	4,50 % - 5,25 % ◀▶
Tour d'habitation B	4,50 % - 5,00 % ▲	4,15 % - 5,15 % ◀▶	4,95 % - 5,80 % ◀▶	4,25 % - 4,50 % ◀▶	4,75 % - 5,75 % ▼	4,75 % - 5,50 % ◀▶
Faible hauteur A	4,50 % - 5,25 % ▲	3,85 % - 4,75 % ◀▶	4,50 % - 5,00 % ◀▶	4,50 % - 4,75 % ▲	4,50 % - 5,25 % ◀▶	4,50 % - 5,25 % ◀▶
Faible hauteur B	4,50 % - 6,00 % ▲	4,15 % - 5,15 % ◀▶	5,20 % - 5,80 % ◀▶	4,25 % - 4,50 % ▲	5,00 % - 6,00 % ◀▶	4,75 % - 5,50 % ◀▶
Nouvelles constructions	4,50 % - 4,75 % ▲	4,00 % - 4,75 % ◀▶	4,50 % - 4,75 % ◀▶	4,50 % - 4,75 % ◀▶	4,25 % - 4,75 % ◀▶	4,50 % - 5,25 % ◀▶
Résidences pour personnes âgées						
Rés, autonomes/ assistées A	6,00 % - 6,50 % ◀▶	5,50 % - 6,25 % ◀▶	5,75 % - 6,25 % ◀▶	5,75 % - 6,50 % ◀▶	6,00 % - 6,50 % ◀▶	6,00 % - 6,50 % ◀▶
Rés, autonomes/ assistées B	7,75 % - 8,50 % ◀▶	7,25 % - 8,00 % ◀▶	7,50 % - 8,25 % ◀▶	7,75 % - 8,75 % ◀▶	8,00 % - 9,00 % ◀▶	8,00 % - 9,00 % ◀▶
Soins de longue durée A	6,75 % - 7,25 % ◀▶	6,75 % - 7,25 % ◀▶	6,75 % - 7,25 % ◀▶	7,25 % - 7,75 % ◀▶	7,50 % - 8,00 % ◀▶	7,00 % - 7,50 % ◀▶
Hôtels						
Centre-ville, services complets	8,00 % - 9,25 % ◀▶	5,25 % - 6,50 % ◀▶	7,50 % - 8,50 % ◀▶	6,50 % - 7,50 % ◀▶	8,00 % - 9,00 % ◀▶	7,50 % - 9,00 % ◀▶
Banlieue, services limités	9,00 % - 10,00 % ◀▶	8,00 % - 9,00 % ◀▶	8,75 % - 9,75 % ◀▶	8,50 % - 9,50 % ◀▶	9,00 % - 10,00 % ◀▶	9,00 % - 10,00 % ◀▶
Services spécialisés	8,50 % - 9,50 % ◀▶	7,50 % - 8,50 % ◀▶	8,25 % - 9,25 % ◀▶	7,50 % - 9,00 % ◀▶	8,50 % - 9,50 % ◀▶	8,50 % - 9,50 % ◀▶

Investissement
Financement
Bureaux
Industriel
Commerce de détail
Multirésidentiel
Rés. pour pers. âgées
Hôtels
Victoria
Vancouver
Calgary
Edmonton
Saskatoon
Winnipeg
London
Kitchener-Waterloo
Toronto
Ottawa
Montréal
Québec
Halifax
Analyse des taux
Glossaire

Glossaire

Taux d’actualisation : Les prévisions de chaque marché sont fournies par les membres de l’équipe nationale d’investissement locale et se basent sur les transactions du marché ainsi que sur les commentaires des investisseurs à propos de leurs attentes actuelles sur le rendement.

Bureaux/Industriel

Centre-ville : Quartiers d’une région métropolitaine les plus densément peuplés, où la concentration d’entreprises est la plus élevée, offrant l’accès à une variété d’aménagements urbains et généralement bien desservis par les transports en commun.

Banlieue : Partie d’une région métropolitaine à l’extérieur du centre-ville dont la population est moins concentrée et l’utilisation des terrains est plus faible en général que dans les zones urbaines de la métropole.

Catégorie AA (bureaux seulement) : Actifs de bureaux de première qualité situés dans les sous-marchés urbains d’une région métropolitaine. En général, les propriétés sont plus récentes, offrent une superficie supérieure à 800 000 pi² et de grandes surfaces de plancher. Elles sont entièrement louées ou presque à des locataires de premier plan pour des loyers supérieurs ou égaux au marché.

Catégorie A : Propriétés en concurrence pour attirer des locataires de grande qualité à des loyers supérieurs à la moyenne dans la région. Les immeubles sont en bon état, sont bien situés et comportent des finitions haut de gamme, des systèmes de bâtiment de première classe et des caractéristiques d’accessibilité exceptionnelles.

Catégorie B : Propriétés en concurrence pour attirer un large éventail de locataires à des loyers qui sont sur ou sous la moyenne de la région. Les immeubles sont en bon ou assez bon état et conviennent aux locataires qui recherchent un espace fonctionnel à moindre coût.

Commerce de détail

Centre régional : Centre commercial intérieur arrimé à d’importants magasins phares et occupé en grande partie par des locataires nationaux. L’offre des occupants porte sur les marchandises générales ou la mode. En général, les propriétés sont arrimées à deux détaillants de grande surface ou plus, dont un grand magasin.

Mégacentre : Centre commercial à ciel ouvert composé de propriétés indépendantes à un seul plancher et majoritairement détachées, communément appelées magasins-entrepôts. Il comporte au moins un détaillant de grande surface reconnu. En général, les mégacentres sont situés dans un noyau commercial plus vaste, mais disposent d’un nombre limité d’unités locatives de détail.

Centre de quartier : Centre commercial intérieur ou à ciel ouvert qui dessert la communauté. En général, les centres de quartier sont composés de magasins de moyenne surface, de supermarchés, de pharmacies et de boutiques de sport. Ils offrent une grande variété de vêtements et de biens de consommation courante.

Centre commercial linéaire pourvu d'un locataire phare : Centre à ciel ouvert pourvu d'une épicerie ou d'une pharmacie de renom. Conçu pour répondre aux besoins quotidiens des consommateurs issus des quartiers environnants. En général, le site offre des places de stationnement hors rue.

Centre commercial linéaire sans locataire phare : Centre extérieur non arrimé à un supermarché ou une pharmacie. Ces centres offrent une variété restreinte de biens et de services personnels dans une zone commerciale limitée. En général, le site offre des places de stationnement hors rue.

Grandes artères commerciales : Propriétés distinctes ayant pignon sur rue qui sont stratégiquement situées le long des principales artères commerciales. Les occupants s’avèrent des marques reconnues qui paient des loyers bien au-dessus de la moyenne. En général, le stationnement est offert sur la rue ou selon un arrangement avec un stationnement public.

Pignon sur rue : Propriétés riveraines situées côte à côte le long de grandes artères urbaines à proximité du transport en commun. Elles sont occupées par un large éventail de locataires à des loyers au-dessus de la moyenne. En général, le stationnement est offert sur la rue ou selon un arrangement avec un stationnement public.

Multirésidentiel

Taux d’actualisation (parc immobilier existant) : Les taux d’actualisation pour les immeubles multirésidentiels existants supposent que le prix des propriétés est stable et reflètent le revenu net d’exploitation prévu sur 12 mois, basé sur les loyers existants, le loyer du marché appliqué aux unités vacantes et des prévisions de roulement et d’augmentation pour les locations existantes.

Tour d’habitation : Propriété à logements multiples de haute densité qui dispose en général de cinq étages ou plus.

Immeuble de faible hauteur : Propriété à logements multiples qui dispose en général de quatre étages ou moins.

Catégorie A : Propriétés récentes situées dans des quartiers enviables qui sont bien desservis par les transports en commun. Les loyers étant plus élevés que la moyenne, ces propriétés offrent des finitions et des commodités haut de gamme.

Catégorie B : Propriétés vieillissantes qui offrent de l’espace fonctionnel à des loyers qui approchent ou sont sous la moyenne du marché.

Taux d’actualisation (Nouvelles constructions) : Les taux d’actualisation pour les immeubles multirésidentiels récemment achevés ou en construction supposent que le prix des propriétés est stable et reflètent le revenu net d’exploitation prévu sur 12 mois, basé sur les loyers de toutes les unités du marché.

Résidences pour personnes âgées

Catégorie A : Propriété de 120 unités et plus construite au cours des 15 dernières années en bonne ou moyenne condition. Située en général dans un marché primaire ou un grand marché secondaire. Offre une composition d’unités variée, de l’espace d’agrément et d’autres caractéristiques enviables.

Rés. autonome/assistée : Immeuble multirésidentiel à usage locatif équipé d’une salle à manger et d’aires communes qui fournit des repas et des services comme l’entretien ménager, le transport et des activités sociales et récréatives aux résidents, âgés de 75 ans et plus. Plusieurs résidences disposent de personnel formé pour soutenir les activités de la vie quotidienne (AVQ) à l’échelle de l’immeuble ou dans une aile distincte. Ce type de résidence n’offre pas de lits financés pour des soins de longue durée (soins infirmiers).

Soins de longue durée (CHSLD): Centre hospitalier de soins de longue durée agréé par la province et financé par le gouvernement qui fournit des services de santé et des soins médicaux aux résidents hébergés en raison des soins infirmiers et de la supervision qu’ils requièrent en tout temps dans un cadre sécurisé.

Hôtels

Taux d’actualisation (définition particulière aux hôtels) : Taux décrits qui se basent sur les résultats ajustés après déduction des frais de gestion et des réserves en cas de remplacement.

Hôtel à services complets : Propriété hôtelière qui offre plusieurs services alimentaires et de boissons ainsi que des salles de réunions et des restaurants. En général, les hôtels à services complets offrent des commodités supplémentaires comme le service aux chambres, le service de voiturier et le service de conciergerie. À titre d’exemple, les grandes chaînes comme Marriott, Hilton et Four Seasons sont des hôtels à services complets.

Hôtel à services limités : Propriété hôtelière qui met l’accent sur les chambres sans offrir une grande variété de commodités et services. Ce modèle d’hôtel comprend des actifs de type « budget » qui proposent des chambres modestes à prix modiques, ainsi que des propriétés plus colossales qui offrent possiblement une salle de conditionnement physique, une buanderie, un dépanneur, une piscine intérieure ou extérieure et une petite salle de réunion. À titre d’exemple, les grandes chaînes comme Comfort Inn, Days Inn et Super 8 sont des hôtels à services limités.

Hôtel à services ciblés : Également connu comme un hôtel à services de choix, l’hôtel à services ciblés offre à la base des services limités auxquels s’ajoute une sélection de services et commodités offerts dans les hôtels à services complets. Il peut donc proposer des services alimentaires et de boissons mais d’un niveau inférieur aux mêmes services offerts dans un hôtel à services complets. Ce modèle comprend les studios hôteliers à séjours prolongés. À titre d’exemple, les grandes chaînes comme Hampton Inn, Holiday Inn Express et Residence Inn sont des hôtels à services ciblés.

Personnes-ressources

Recherche

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

Marchés de capitaux

Andrew Odd

Vice-président exécutif,
Marché de l'emprunt
Andrew.Odd@cbre.com

David Montessor

Vice-chairman,
Multirésidentiel
David.Montessor@cbre.com

Mathew Burnett

Premier vice-président,
Résidences pour personnes âgées
Mathew.Burnett@cbre.com

Luke Scheer

Vice-président exécutif,
Hôtels
Luke.Scheer@cbre.com

Ross Marshall

Premier vice-président, Victoria
Ross.Marshall@cbre.com

Duncan MacLean

Vice-président exécutif, Vancouver
Duncan.Maclean@cbre.com

Richie Bhamra

Vice-président exécutif, Calgary
Richie.Bhamra@cbre.com

Dave Young

Vice-président exécutif, Edmonton
Dave.Young@cbre.com

Michael Bratvold

Premier vice-président,
Managing Director, Saskatoon
Michael.Bratvold@cbre.com

Paul Kornelsen

Vice-président,
Directeur général, Winnipeg
Paul.Kornelsen@cbre.com

Kevin MacDougall

Vice-président, London
Kevin.Macdougall@cbre.com

Joe Benninger

Vice-président, Kitchener-Waterloo
Joe.Benninger@cbre.com

Peter Senst

Président, Marchés des capitaux
canadiens, Toronto
Peter.Senst@cbre.com

Nico Zentil

Vice-président exécutif, Ottawa
Nico.Zentil@cbre.com

Scott Speirs

Vice-chairman, Montréal
Scott.Speirs@cbre.com

Patrick Soucy

Vice-président exécutif, Québec
Patrick.Soucy@cbre.com

Chris Carter

Premier vice-président, Halifax
Chris.Carter@cbre.com