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
T2 2026



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

©2026 CBRE LIMITÉE

01

Tendances de l'investissement national

Tendances de l'investissement



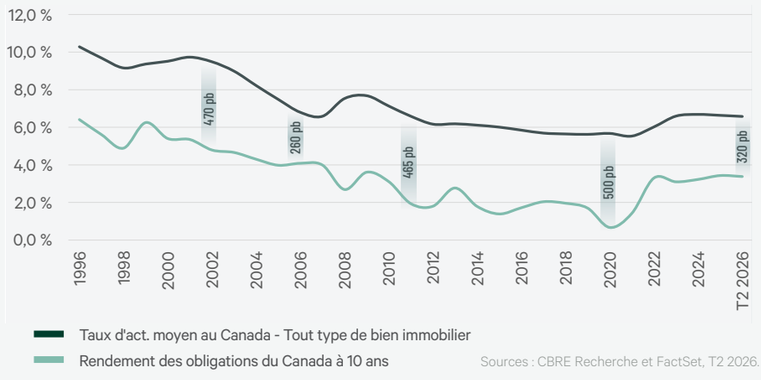
Marc Meehan

Directeur général, Recherche

www.cbre.ca/marc.meehan

- Un protocole d'entente entre les États-Unis et l'Iran a offert un bref répit dans le conflit au Moyen-Orient, mais la recrudescence récente des hostilités rappelle la fragilité de la situation et le chemin qu'il reste à parcourir avant un accord de paix durable et global. Dans ce contexte d'incertitude persistante, les indicateurs économiques sont mitigés, les rendements obligataires fluctuent toujours et la Banque du Canada devrait maintenir le statu quo. Le Canada continue toutefois de se distinguer comme marché sûr et stable, attirant de plus en plus l'attention des capitaux institutionnels comme internationaux.
- Le taux d'actualisation moyen national, tous types de propriétés confondus, a poursuivi sa compression graduelle, reculant de 3 pb d'un trimestre à l'autre pour s'établir à 6,58 % au T2 2026. Les rendements obligataires ont été volatils et, si l'écart entre le taux d'actualisation et le rendement des obligations du Canada à 10 ans s'est légèrement creusé pour atteindre 320 pb au T2 2026, cet écart demeure fluctuant.
- Au T2 2026, les taux d'actualisation moyens nationaux se sont comprimés d'un trimestre à l'autre dans la plupart des catégories d'actifs, sous l'effet des baisses enregistrées dans les résidences pour personnes âgées et le commerce de détail. Des reculs plus modestes ont aussi touché les bureaux et l'industriel, tandis que les rendements du multirésidentiel et des hôtels sont demeurés pratiquement stables.

Taux d'actualisation moyen au Canada



Sources : CBRE Recherche et FactSet, T2 2026.

Taux d'actualisation au T2 2026

		△3 M
Bureaux, centre-ville		
AA	**6,83 %**	▲
A	**7,78 %**	▼
B	**8,75 %**	▼
Bureaux, banlieue		
A	8,02 %	◀▶
B	**8,88 %**	▼
Industriel		
A	**5,73 %**	▼
B	**6,33 %**	▼
Commerce de détail		
Centre régional	6,45 %	◀▶
Mégacentre	6,63 %	◀▶
Centre de quartier	**6,56 %**	▼
Centre linéaire	**5,92 %**	▼
Centre linéaire (sans locataire phare)	**6,48 %**	▼
Pignon sur rue	**6,20 %**	▼
Grande artère	5,38 %	◀▶

		△3 M
Multirésidentiel		
Tour d'habitation A	**4,53 %**	▲
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	**7,92 %**	▼
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

©2026 CBRE LIMITÉE

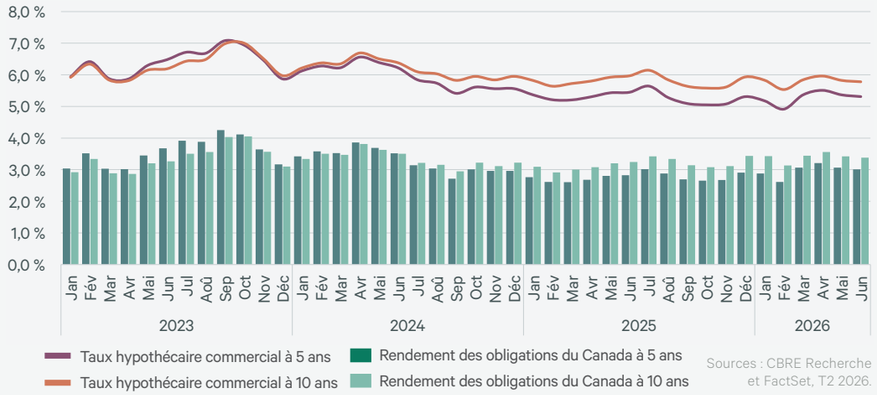
Tendances du marché du financement par emprunt



Joshua Sonshine
Premier vice-président,
Financement, Marchés
des capitaux
www.cbre.ca/joshua.sonshine

- La Banque du Canada a maintenu son taux cible du financement à un jour à 2,25 % et le coût des emprunts à taux variable s'est stabilisé après environ deux ans de recul, ce qui amène parfois les emprunteurs liés aux immeubles productifs de revenus à réévaluer, à court terme, leur stratégie entre taux fixe et taux variable.
- Les rendements des obligations du Canada à 5 ans ont évolué dans une fourchette volatile au T2 2026, réagissant davantage aux manchettes qu'aux données canadiennes. Les taux hypothécaires fixes ont suivi les mêmes soubresauts, de sorte que la question centrale, pour les emprunteurs qui envisagent un prêt à taux fixe, tient au moment choisi plutôt qu'à l'orientation des taux.
- Les marchés du crédit demeurent ouverts, mais sélectifs. Les prêteurs actifs se disputent vivement les occasions de qualité, ce qui comprime les écarts sur les actifs de prédilection. Le multirésidentiel, le commerce de détail pourvu d'une épicerie et l'industriel bien situé restent les catégories d'actifs les plus recherchées, tandis que les prêts sur terrains demeurent délicats, notamment en raison des contraintes pesant sur la valeur sous-jacente.
- Les bureaux regagnent la faveur des prêteurs, à mesure que les paramètres fondamentaux de la location et de l'occupation s'améliorent et que les mandats de retour au bureau s'imposent. La capacité à obtenir du financement demeure toutefois très contrastée entre les immeubles bien situés et bien loués, d'une part, et le reste du marché, d'autre part.
- La transition du programme APH Select de la SCHL arrive à une échéance ferme le 30 septembre, ce qui laisse aux emprunteurs ayant des projets de logements locatifs construits à cette fin un délai de plus en plus court pour fixer leur pointage actuel.

Écarts des taux hypothécaires et des obligations du Canada



Sources : CBRE Recherche et FactSet, T2 2026.

Facteurs influant sur le marché

	T1 2026	T2 2026	Variation 3 M
Marges des prêts hypothécaires à 5 ans	1,20 % - 3,40 %	1,20 % - 3,40 %	◀▶ 0 pb
Marges des prêts hypothécaires à 10 ans	1,30 % - 3,50 %	1,30 % - 3,50 %	◀▶ 0 pb
$ CA/$ US	**0,7187 $**	**0,7044 $**	▼ **-1,99 %**
Taux directeur au Canada	4,45 %	4,45 %	◀▶ 0 pb
Taux CORRA	**2,270 %**	**2,340 %**	▲ **7 pb**
Western Canadian Select ($ US)	**80,14 $**	**55,27 $**	▼ **-31,03 %**

Sources : CBRE Recherche et FactSet, T2 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

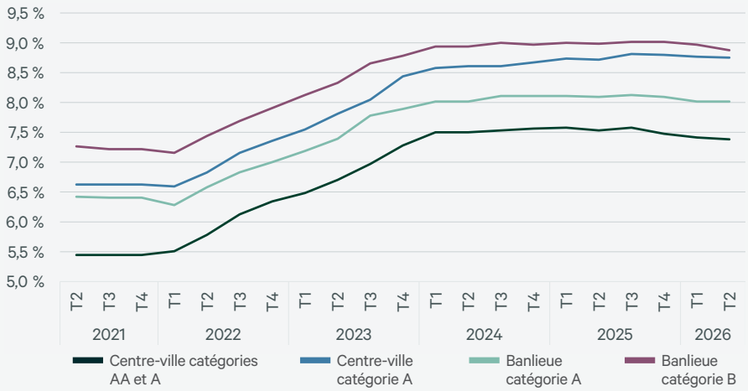
©2026 CBRE LIMITÉE

Tendances de l'investissement dans l'immobilier de bureaux

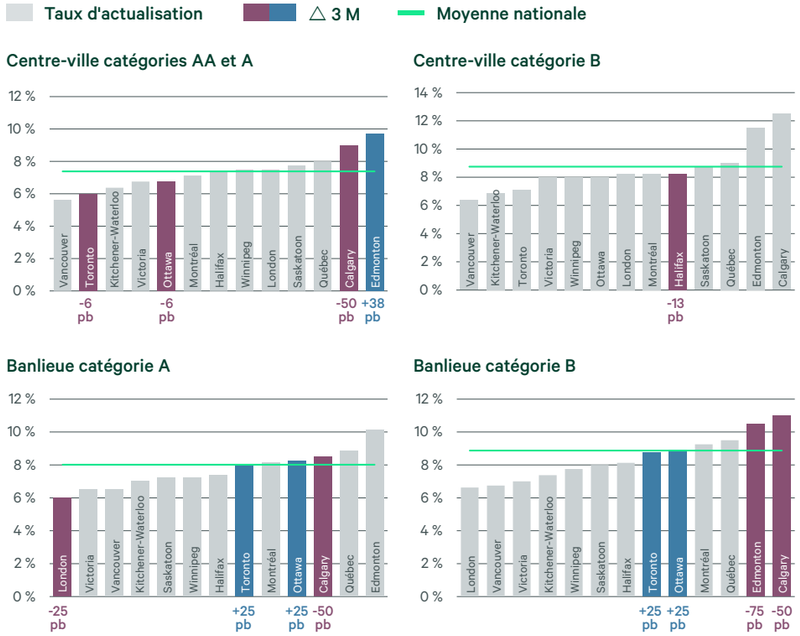


- Les taux d'actualisation des bureaux ont évolué de façon contrastée au T2 2026, avec une légère compression dans la plupart des catégories suivies à l'échelle nationale, mais des tendances très variables d'un marché à l'autre.
- Le rendement moyen national des bureaux du centre-ville de catégories AA et A a fléchi de 3 pb d'un trimestre à l'autre pour s'établir à 7,38 % au T2 2026. Cette évolution tient surtout à la compression observée à Calgary, en partie annulée par une hausse à Edmonton. Le taux d'actualisation national de la catégorie B du centre-ville a légèrement reculé de 2 pb d'un trimestre à l'autre, à 8,75 %, Halifax étant le seul marché à enregistrer une variation.
- Les rendements de la catégorie A en banlieue sont demeurés stables d'un trimestre à l'autre, à 8,02 % au T2 2026, les mouvements des différents marchés s'annulant à l'échelle nationale. Du côté de la catégorie B en banlieue, les baisses marquées dans les marchés albertains ont comprimé la moyenne nationale de 9 pb d'un trimestre à l'autre, à 8,88 %.

Évolution des taux d'actualisation du segment des bureaux



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

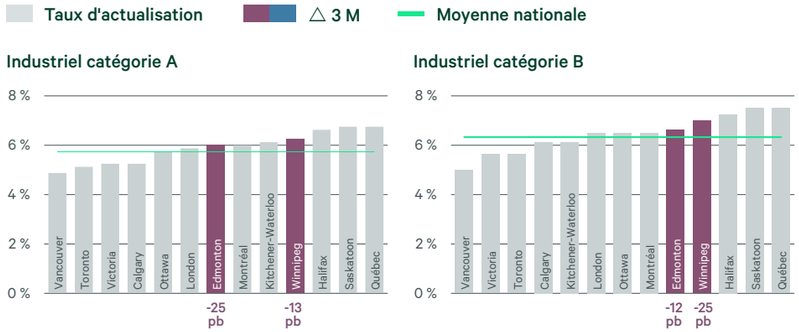
©2026 CBRE LIMITÉE

Tendances de l'investissement dans l'immobilier industriel

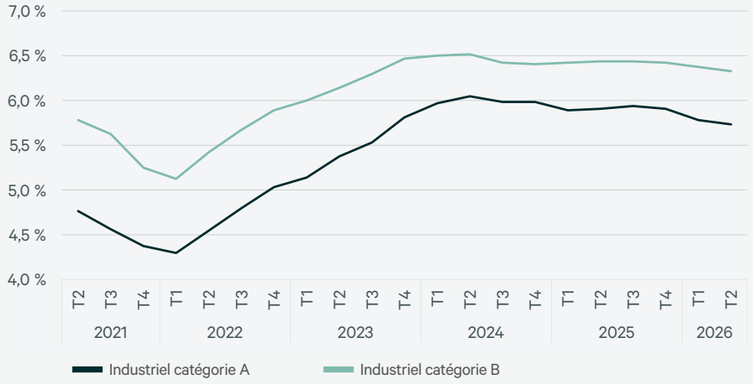


- Les taux d'actualisation industriels se sont comprimés davantage au T2 2026, les rendements moyens nationaux des catégories A et B reculant tous deux de 5 pb d'un trimestre à l'autre pour s'établir respectivement à 5,73 % et 6,33 %.
- L'écart entre les taux d'actualisation industriels nationaux des catégories A et B est resté stable d'un trimestre à l'autre, à 60 pb au T2 2026, après l'élargissement observé au cours des derniers trimestres.
- La compression des rendements au T2 2026 est uniquement attribuable à Edmonton et à Winnipeg, ces deux marchés ayant enregistré des baisses trimestrielles des taux d'actualisation pour les produits de catégorie A et de catégorie B.

Classements régionaux



Évolution des taux d'actualisation du segment industriel



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

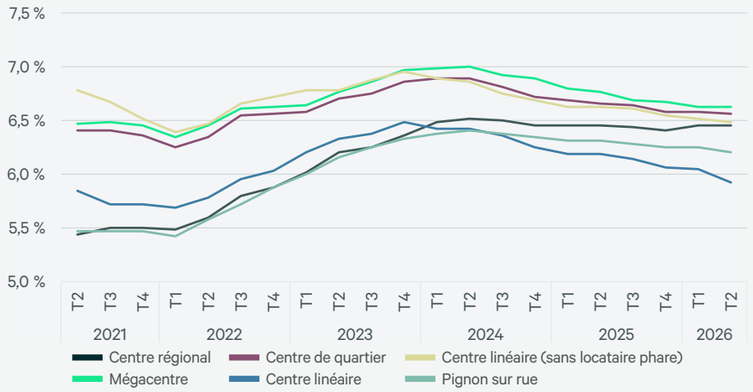
©2026 CBRE LIMITÉE

Tendances de l'investissement dans l'immobilier de détail



- Dans l'ensemble, les taux d'actualisation nationaux du commerce de détail ont poursuivi leur repli au T2 2026, avec des baisses d'un trimestre à l'autre dans la plupart des catégories, sauf les centres commerciaux régionaux et les mégacentres, demeurés stables.
- La compression du T2 2026 a été portée par les centres linéaires, dont le taux a diminué de 13 pb d'un trimestre à l'autre pour s'établir à 5,92 %. L'écart se creuse d'autant entre leurs rendements et ceux des autres catégories de commerce de détail. D'une année sur l'autre, les rendements des centres linéaires ont connu la plus forte baisse de toutes les catégories, soit 27 pb.
- Des baisses plus modestes ont été enregistrées au T2 2026 dans les catégories vitrine urbaine, linéaire (sans locataire phare) et centre de quartier, dont les taux d'actualisation se sont comprimés respectivement de 5 pb, 4 pb et 2 pb d'un trimestre à l'autre.
- Les taux d'actualisation ont varié dans plusieurs marchés au T2 2026, notamment à la baisse à Halifax, à Edmonton et à Québec.

Évolution des taux d'actualisation du segment de détail



Classements régionaux



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

©2026 CBRE LIMITÉE

Tendances de l'investissement dans l'immobilier multirésidentiel



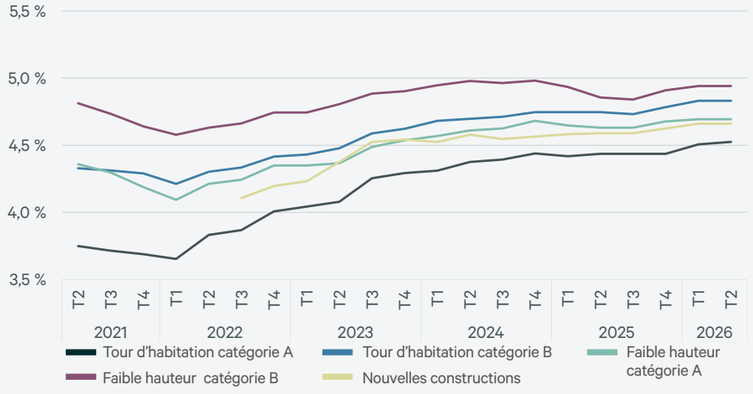
David Montressor

Vice-chairman, Équipe nationale d'investissement multirésidentiel

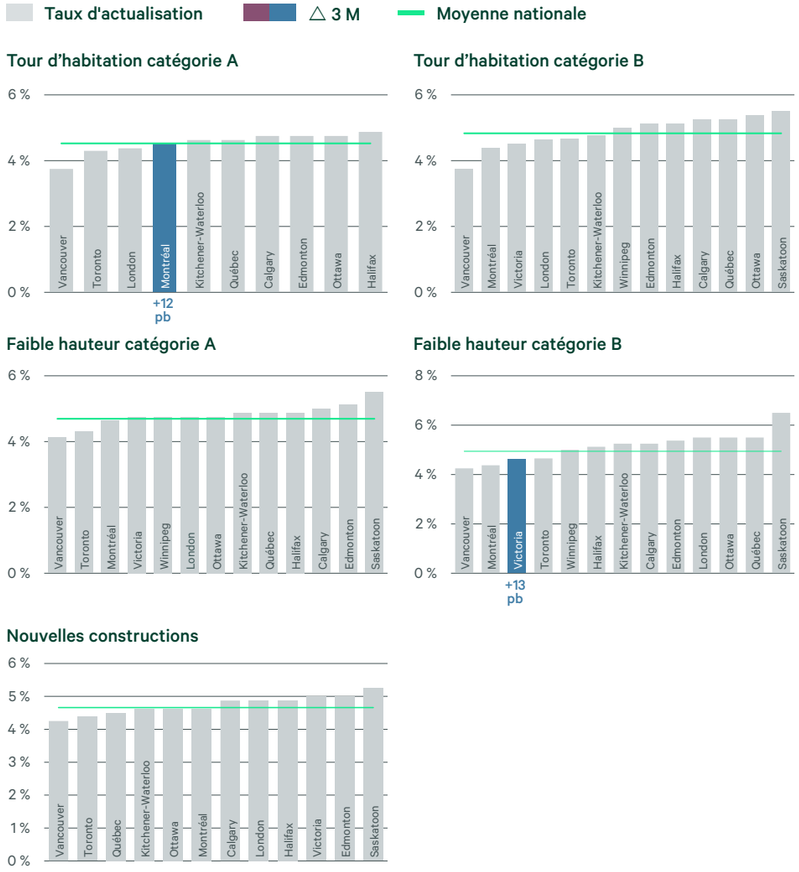
www.cbre.ca/david.montressor

- Les taux d'actualisation multirésidentiels se sont largement stabilisés au T2 2026, les rendements moyens nationaux demeurant inchangés d'un trimestre à l'autre dans presque toutes les catégories. C'est là un léger revirement par rapport aux hausses consécutives des deux trimestres précédents.
- Le rendement moyen national des immeubles de grande hauteur de catégorie A est le seul segment multirésidentiel à avoir enregistré une variation au T2 2026, avec une hausse marginale de 2 pb d'un trimestre à l'autre pour s'établir à 4,53 %. Toutes les autres catégories sont demeurées stables d'un trimestre à l'autre à l'échelle nationale.
- Montréal et Victoria ont été les seuls marchés à enregistrer une variation des taux d'actualisation, soit de modestes hausses d'un trimestre à l'autre au T2 2026.

Évolution des taux d'actualisation du segment multirésidentiel



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

©2026 CBRE LIMITÉE

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



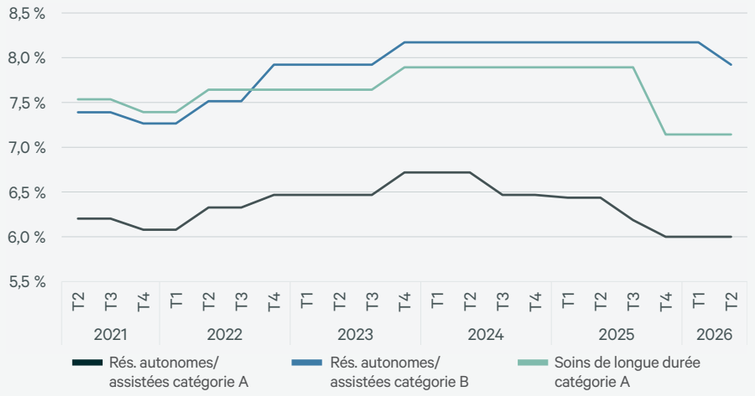
Mathew Burnett

Premier vice-président, Soins de santé, Marchés des capitaux

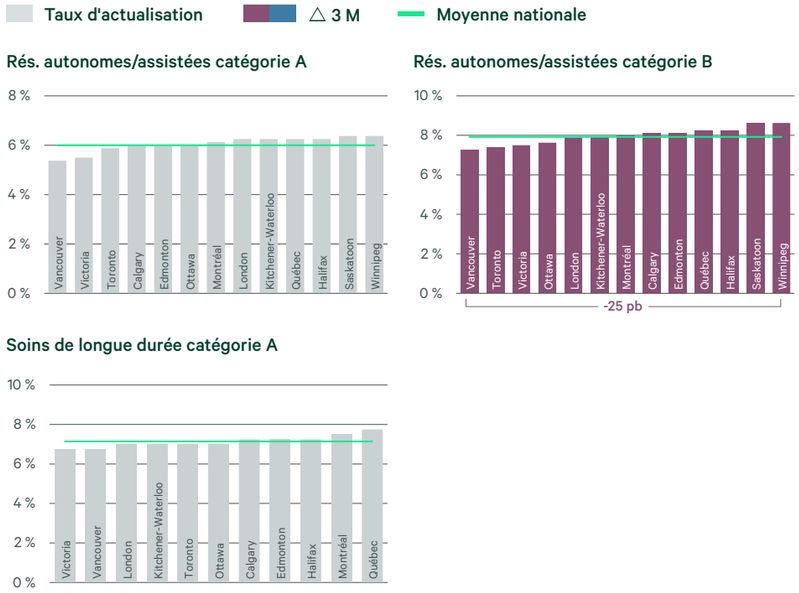
www.cbre.ca/mathew.burnett

- La demande pour les actifs de catégorie B a atteint son plus haut niveau depuis la pandémie au T2 2026, portée par l'arrivée de nouveaux acteurs. Les volumes de transactions se sont accélérés et un bassin croissant de transactions en cours devrait se conclure à court terme. Cet élan a contribué à une compression d'environ 25 pb des taux d'actualisation de la catégorie B à l'échelle nationale, et un nouveau resserrement est attendu au cours des prochains trimestres.
- La demande des investisseurs pour les résidences pour personnes âgées de catégorie A est restée stable tout au long du T2 2026, ce qui a maintenu les taux d'actualisation de ce segment à peu près inchangés à l'échelle nationale.
- L'activité transactionnelle témoigne d'une souscription de plus en plus audacieuse : certains investisseurs utilisent des modèles d'actualisation des flux de trésorerie sur des horizons plus longs et des hypothèses de croissance supérieures à l'inflation pour justifier leurs prix. La concurrence pour les actifs d'envergure s'en trouve avivée, ce qui exerce une pression à la hausse sur les valorisations.
- La surveillance réglementaire demeure un facteur non négligeable : l'attention accrue des autorités de la concurrence ne freine pas l'activité pour l'instant, mais elle pourrait peser sur le montage et le calendrier des transactions, en particulier celles qui visent de grands portefeuilles.

Évolution des taux d'actualisation du segment des résidences pour pers. âgées



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

©2026 CBRE LIMITÉE

Tendances de l'investissement dans l'immobilier hôtelier



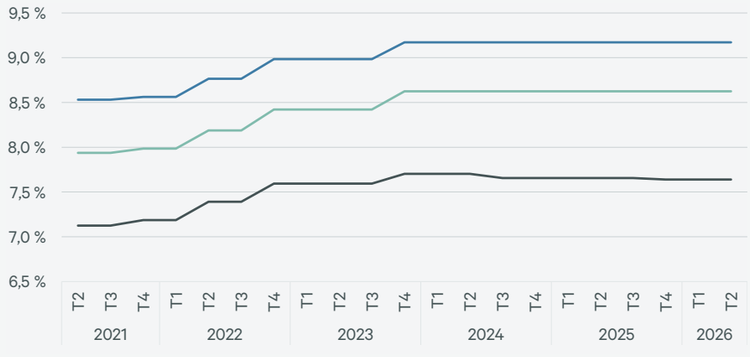
Luke Scheer

Vice-président exécutif,
CBRE Hôtels

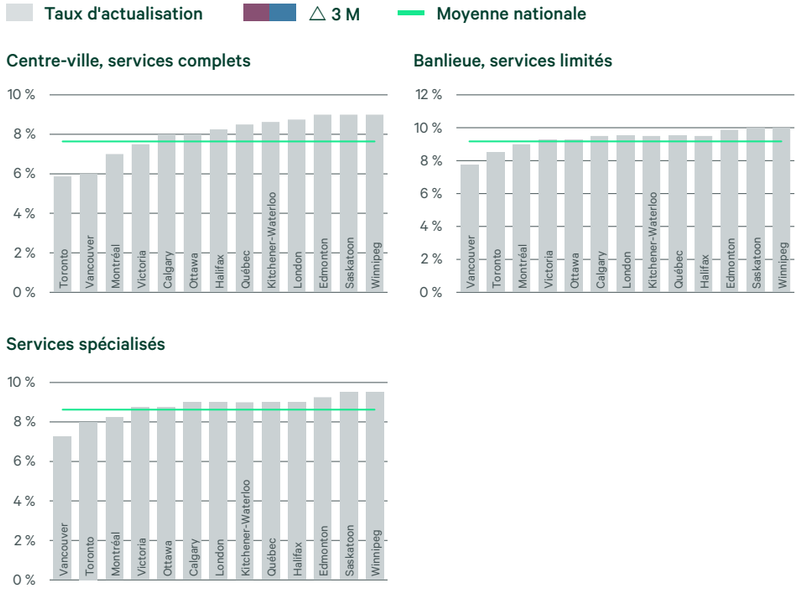
www.cbre.ca/luke.scheer

- Les prix sont demeurés stables au T2 2026 par rapport au trimestre précédent, surtout pour les actifs de base. La solidité des paramètres d'exploitation fondamentaux et la rareté de l'offre nouvelle dans certains marchés ont soutenu les valorisations malgré l'incertitude géopolitique et économique persistante, d'où des taux d'actualisation à peu près inchangés à l'échelle nationale.
- Les prêteurs demeurent bien disposés : les capitaux d'emprunt abondent pour les hôtels de grande qualité et bien situés des grands marchés, de même que pour certaines occasions à valeur ajoutée. Si les baisses de taux d'intérêt antérieures ont quelque peu allégé les coûts de financement, la souscription reste rigoureuse, les investisseurs tenant compte d'une croissance qui se modère, sans pour autant devenir négative, des pressions sur les marges et de la volatilité macroéconomique générale.
- Les investisseurs restent résolument attentifs au rendement, à la qualité des actifs, à l'affiliation à une bannière et aux paramètres fondamentaux du marché; le caractère haut de gamme et la résilience opérationnelle permettent d'obtenir de meilleurs prix que les actifs secondaires.

Évolution des taux d'actualisation du segment hôtelier



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

©2026 CBRE LIMITÉE

02

Tendances de l'investissement par région

Tendances de l'investissement immobilier à Victoria



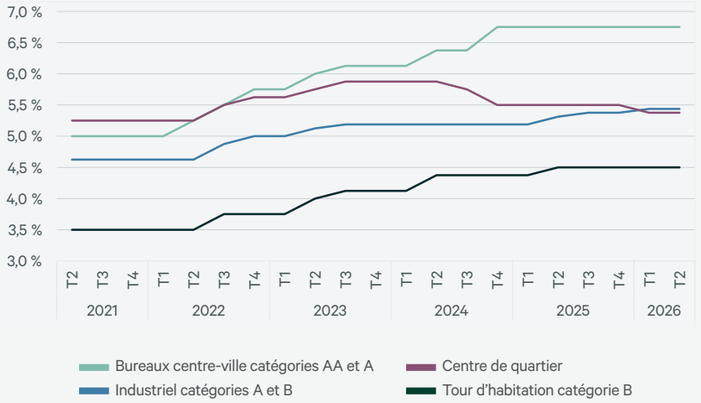
Ross Marshall

Premier vice-président

www.cbre.ca/ross.marshall

- Le rapprochement continu entre les attentes de prix et les taux d'actualisation a ravivé la confiance des investisseurs. De plus en plus d'acheteurs estiment que le marché a essentiellement touché son creux cyclique et acceptent plus volontiers de souscrire aux prix actuels. Nombre d'entre eux passent ainsi de la détermination des prix au placement actif de leurs capitaux, ce qui devrait stimuler l'activité transactionnelle au second semestre.
- Le multirésidentiel demeure une catégorie d'actifs de prédilection, portée par des fondements solides à long terme. Les taux d'actualisation des nouvelles constructions et de la catégorie B se sont légèrement élargis au premier semestre. Dans le cas de la catégorie B, la hausse tient à l'écart entre les coûts d'emprunt et les rendements escomptés. Du côté des nouvelles constructions, surtout dans le Westshore, l'arrivée massive de logements locatifs a créé un déséquilibre entre l'offre et la demande qui pèse sur les prix.
- Les fondements du secteur industriel restent solides malgré le ralentissement de l'activité et la hausse de la disponibilité dans certains sous-marchés. La rareté des terrains et le peu de constructions industrielles soutiennent la confiance des investisseurs, même si les volumes de transactions accusent toujours un retard sur les moyennes historiques, faute de produits offerts.

Évolution des taux d'actualisation à Victoria



Taux d'actualisation au T2 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 % - 5,00 % ▲**
Nouvelles constructions	4,75 % - 5,25 %

Résidences pour personnes âgées	
Rés. autonomes/ assistées A	5,25 % - 5,75 %
Rés. autonomes/ assistées B	**7,25 % - 7,75 % ▼**
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

©2026 CBRE LIMITÉE

Tendances de l'investissement immobilier à Vancouver

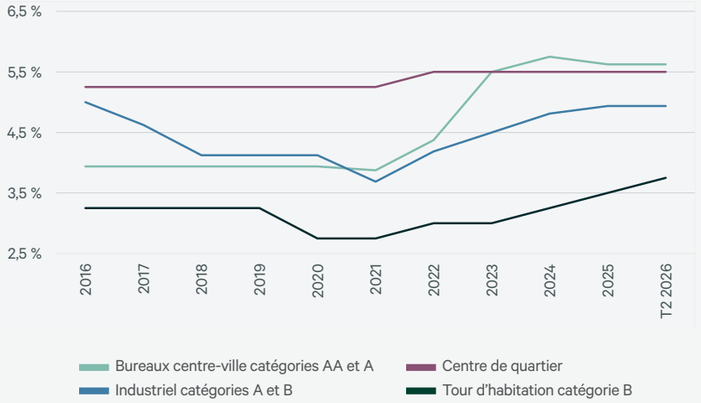


Cynthia Jagger

Vice-présidente exécutive
www.cbre.ca/cynthia.jagger

- Le marché de Vancouver demeure très couru malgré l'incertitude mondiale, mais l'intérêt des investisseurs se scinde selon leur profil. Les groupes institutionnels font preuve de sélectivité et privilégient les actifs générateurs de revenus de meilleure qualité, tandis que les capitaux privés visent les occasions dont les rendements dépassent les niveaux historiques. Cette dynamique a freiné les volumes globaux de transactions et laissé les taux d'actualisation à peu près inchangés.
- L'investissement en bureaux reste dicté par le revenu et la qualité. Les taux d'actualisation des immeubles de meilleure qualité au centre-ville sont demeurés stables, faute d'offre à court terme et grâce au raffermissement des fondements du marché locatif.
- Les actifs de commerce de détail restent très recherchés, en particulier les formats à ciel ouvert de première nécessité pourvus d'une épicerie. La rareté de l'offre nouvelle et la vigueur de la demande ont maintenu les taux d'actualisation malgré l'érosion de la valeur foncière sous-jacente.
- Les taux d'actualisation multirésidentiels sont restés fluctuants, le marché locatif s'étant quelque peu assoupli. Certaines artères enregistrent toutefois une absorption accrue et une stabilisation des loyers. À long terme, les coûts de construction élevés, le ralentissement du portefeuille de construction de copropriétés et la pénurie de terrains à aménager de qualité et bien situés continueront de nourrir l'intérêt des investisseurs.

Évolution des taux d'actualisation à Vancouver



Taux d'actualisation au T2 2026

Bureaux, centre-ville	3 M
AA	5,00 % - 5,75 %
A	5,50 % - 6,25 %
B	6,00 % - 6,75 %

Bureaux, banlieue	
A	6,25 % - 6,75 %
B	6,50 % - 7,00 %

Industriel	
A	4,50 % - 5,25 %
B	4,75 % - 5,25 %

Commerce de détail	
Centre régional	5,25 % - 5,75 %
Mégacentre	5,50 % - 6,00 %
Centre de quartier	5,25 % - 5,75 %
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 %

Multirésidentiel	
Tour d'habitation A	3,50 % - 4,00 %
Tour d'habitation B	3,50 % - 4,00 %
Faible hauteur A	3,50 % - 4,75 %
Faible hauteur B	3,75 % - 4,75 %
Nouvelles constructions	4,00 % - 4,50 %

Résidences pour personnes âgées	
Rés. autonomes/ assistées A	5,00 % - 5,75 %
Rés. autonomes/ assistées B	**7,00 % - 7,50 % ▼**
Soins de longue durée A	6,50 % - 7,00 %

Hôtels	
Centre-ville, services complets	5,25 % - 6,75 %
Banlieue, services limités	7,00 % - 8,50 %
Services spécialisés	6,50 % - 8,00 %

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

©2026 CBRE LIMITÉE

Tendances de l'investissement immobilier à Calgary



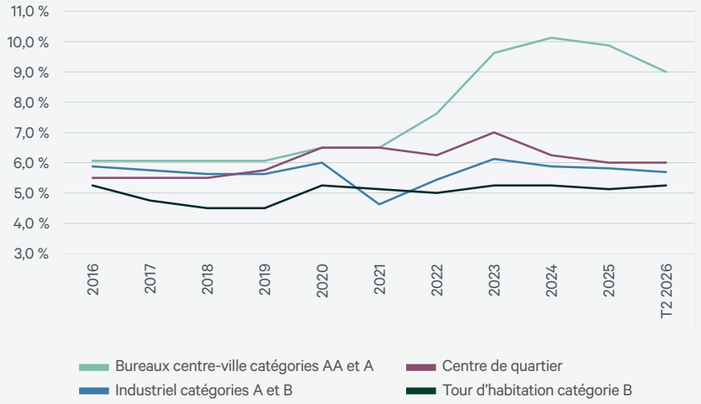
Richie Bhamra

Vice-président exécutif,
Équipe nationale
d'investissement

www.cbre.ca/richie.bhamra

- La reprise des bureaux au centre-ville s'est accélérée au T2 2026, les rendements des catégories AA et A poursuivant leur resserrement. Les actifs de meilleure qualité demeurent la cible avouée des investisseurs, que favorise un meilleur accès au financement par emprunt. Les capitaux privés continuent d'évaluer stratégiquement les projets de conversion.
- La compression a également gagné le marché des bureaux de banlieue ce trimestre. Les actifs bien loués assortis d'engagements locataires solides retiennent toujours l'attention des investisseurs privés, qui misent plus que jamais sur la qualité du crédit et la durée des baux.
- Les rendements industriels de catégorie A restent sous pression au T2 2026, la vive concurrence entre les offres visant tant les produits de base que ceux à valeur ajoutée suscitant l'intérêt de tous les acheteurs. La catégorie B, elle, a tenu bon grâce à des fondements favorables.
- Le commerce de détail est demeuré stable dans tous les formats, les produits pourvus ou non d'un locataire phare suscitant de nombreuses offres. Les coûts de construction élevés maintiennent la pression à la hausse sur les loyers des centres existants, ce qui renforce l'attrait des commerces générateurs de revenus.
- Les rendements multirésidentiels se sont raffermis après le léger fléchissement de la catégorie B au trimestre précédent. Une croissance démographique relativement vigoureuse et un accès fiable au financement continuent de soutenir la demande.

Évolution des taux d'actualisation à Calgary



Taux d'actualisation au T2 2026

Bureaux, centre-ville	3 M
AA	**7,50 % - 8,50 %** ▼
A	**9,50 % - 10,50 %** ▼
B	12,00 % - 13,00 % ◀▶

Bureaux, banlieue	
A	**7,50 % - 9,50 %** ▼
B	**10,00 % - 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	**7,75 % - 8,50 %** ▼
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

©2026 CBRE LIMITÉE

Tendances de l'investissement immobilier à Edmonton



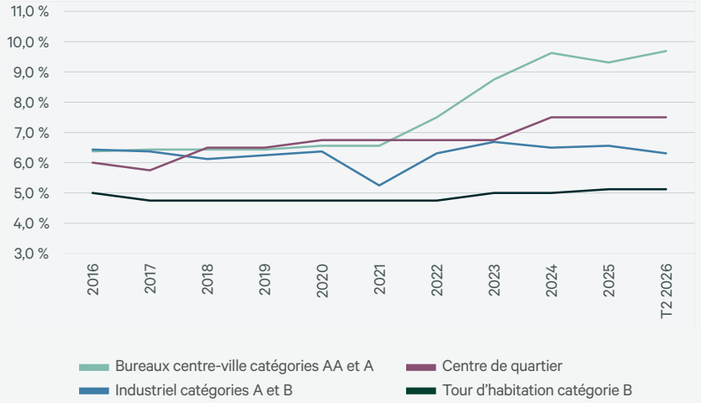
Dave Young

Vice-président exécutif,
Équipe nationale
d'investissement

www.cbre.ca/dave.young

- Si la migration interprovinciale continue de soutenir la demande locative malgré une offre nouvelle abondante, la croissance des loyers des produits récemment livrés montre les premiers signes d'un plafonnement. Les actifs matures et stabilisés obtiennent toutefois de meilleurs résultats que la moyenne, ce qui garde Edmonton en tête des priorités des investisseurs privés et institutionnels du multirésidentiel partout au Canada.
- Le commerce de détail pourvu d'une épicerie reste le type de produit le plus recherché des investisseurs institutionnels : les taux d'actualisation se compriment, de nouveaux prix de référence s'établissent et un nombre grandissant de transactions en cours devrait fournir de véritables points de comparaison pour Edmonton. Les prêteurs sont revenus avec des conditions de crédit inégalées depuis plusieurs années, d'où un regain généralisé de liquidité dans tous les formats de détail, où affluent de plus en plus les capitaux propres comme le financement par emprunt.
- Le déséquilibre entre l'offre et la demande et la croissance des loyers qui en découle prennent de l'ampleur à Edmonton. Conjuguée à une prime de rendement par rapport à Calgary, cette situation devrait faire croître la demande et comprimer les taux d'actualisation à court terme.

Évolution des taux d'actualisation à Edmonton



Taux d'actualisation au T2 2026

Bureaux, centre-ville		3 M
AA	**8,50 % - 9,50 %**	▲
A	9,75 % - 11,00 %	◀▶
B	11,00 % - 12,00 %	◀▶

Bureaux, banlieue		
A	9,75 % - 10,50 %	◀▶
B	**10,00 % - 11,00 %**	▼

Industriel		
A	**5,75 % - 6,25 %**	▼
B	**6,25 % - 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	**5,50 % - 6,00 %**	▼
Centre linéaire (sans locataire phare)	**5,75 % - 6,75 %**	▼
Pignon sur rue	**6,75 % - 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 %	◀▶

Résidences pour personnes âgées		
Rés. autonomes/ assistées A	5,75 % - 6,25 %	◀▶
Rés. autonomes/ assistées B	**7,75 % - 8,50 %**	▼
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

©2026 CBRE LIMITÉE

Tendances de l'investissement immobilier à Saskatoon



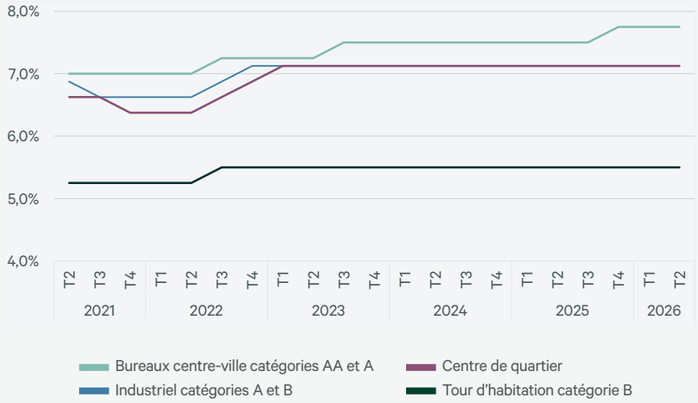
Michael Bratvold

Premier vice-président,
Directeur général

www.cbre.ca/michael.bratvold

- Les fondements du commerce de détail restent solides dans toute la Saskatchewan, soutenus par une faible disponibilité et une croissance régulière des loyers. La demande pour les actifs de qualité est vigoureuse, mais l'offre restreinte continue de freiner le rythme des transactions et d'assurer la stabilité des taux d'actualisation dans la province.
- L'intérêt pour l'investissement multirésidentiel ne cesse de croître, alimenté par de solides fondements locatifs et une croissance régulière des loyers. Un PIB record en 2025 et d'importants placements de capitaux privés continuent de stimuler la croissance démographique dans la province, ce qui renforce d'autant les perspectives d'investissement multirésidentiel.
- Le secteur industriel saskatchewanais profite toujours de taux d'inoccupation historiquement bas et d'une forte demande des investisseurs, l'offre restreinte continuant d'assurer la stabilité des taux d'actualisation. Le portefeuille de construction demeure modeste, même si la confiance grandissante des promoteurs envers les fondements du marché commence à se traduire par une offre nouvelle dont le marché a grand besoin.

Évolution des taux d'actualisation à Saskatoon



Taux d'actualisation au T2 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	**8,25 % - 9,00 %** ▼
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

©2026 CBRE LIMITÉE

Tendances de l'investissement immobilier à Winnipeg



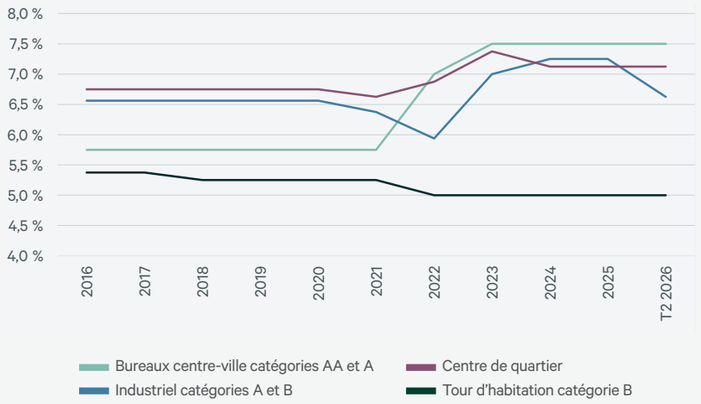
Paul Kornelsen

Vice-président,
Directeur général

www.cbre.ca/paul.kornelsen

- RFA Capital Holdings Inc. a conclu la vente de 12 propriétés industrielles totalisant près de 600 000 pi² du portefeuille industriel d'environ 1,3 million pi² qu'elle avait mis en marché à Winnipeg au T1 2026. Cette portion du portefeuille s'est vendue 79,8 M$ et marque la fin de la part de marché dominante qu'occupait la FPI Artis depuis une vingtaine d'années.
- La Banque du Canada maintient son taux du financement à un jour depuis septembre 2025. Des baisses étaient attendues en 2026, mais les incertitudes géopolitiques persistent. Cette stabilité des taux constitue un facteur clé de l'évaluation des actifs; les ajustements à venir seront suivis de près et influeront vraisemblablement sur les taux d'actualisation de toutes les catégories de propriétés.
- La FPI Skyline Industrial a cédé son entrepôt frigorifique du 1555, boulevard Chevrier en avril 2026. Cette propriété de 319 481 pi² a été vendue à un prix non divulgué. Elle est entièrement occupée par Congebec, et la transaction marque le retrait complet de Skyline Industrial du marché manitobain.

Évolution des taux d'actualisation à Winnipeg



Taux d'actualisation au T2 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 % - 6,50 %** ▼
B	**6,75 % - 7,25 %** ▼

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	**8,25 % - 9,00 %** ▼
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

©2026 CBRE LIMITÉE

Tendances de l'investissement immobilier à London



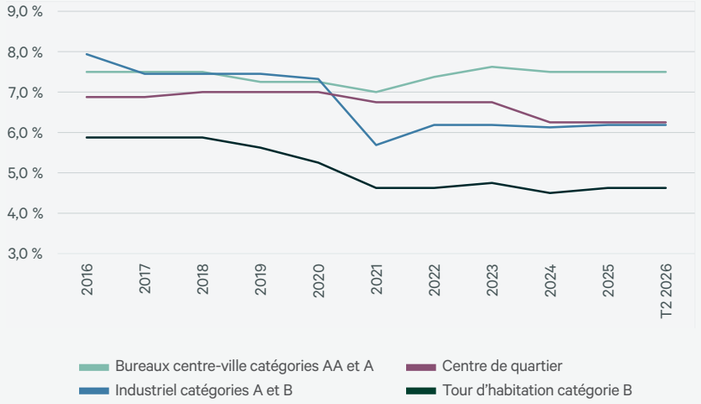
Kevin MacDougall

Vice-président

www.cbre.ca/kevin.macdougall

- La confiance des investisseurs du Sud-Ouest ontarien demeure fragile, en raison de l'incertitude géopolitique persistante et des tensions commerciales non résolues avec les États-Unis.
- Tant que l'effet des droits de douane et la ratification de l'ACEUM ne seront pas clarifiés, le Sud-Ouest ontarien, et particulièrement son industrie de l'automobile, restera très exposé à la volatilité du commerce transfrontalier.
- Devant le fléchissement de la demande, les vendeurs revoient de plus en plus leurs attentes de prix pour les arrimer aux réalités du marché.
- Le taux d'inoccupation des bureaux au centre-ville de London demeure élevé, à 30 %, même si plusieurs immeubles sont en voie d'être reconvertis en logements multirésidentiels.

Évolution des taux d'actualisation à London



Taux d'actualisation au T2 2026

Bureaux, centre-ville	3 M
AA	s.o.
A	7,00 % - 8,00 %
B	7,75 % - 8,75 %

Bureaux, banlieue	
A	**5,50 % - 6,50 % ▼**
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	6,50 % - 7,75 %
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	**7,50 % - 8,25 % ▼**
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

©2026 CBRE LIMITÉE

Tendances de l'investissement immobilier à Kitchener-Waterloo



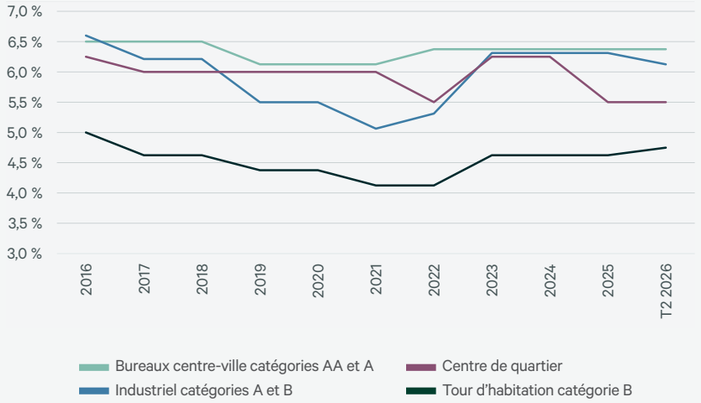
Joe Benninger

Vice-président

www.cbre.ca/joe.benninger

- L'activité d'investissement multirésidentiel est restée minime, avec seulement cinq transactions au trimestre, dont une seule visant un immeuble de plus de 20 logements. Devant l'abondance des livraisons et le recul de l'immigration, les taux d'inoccupation ont grimpé et la croissance des loyers a ralenti, les propriétaires offrant des incitatifs pour maintenir le taux d'occupation.
- Deux transactions industrielles ont retenu l'attention ce trimestre : la vente du centre de distribution d'Amazon et l'acquisition du portefeuille de Fiera Real Estate, tous deux à Cambridge. La disponibilité industrielle reste élevée, mais le marché devrait se stabiliser avec le temps, vu le peu de nouvelles constructions spéculatives.
- La demande reste vive pour les actifs de détail de qualité, notamment les centres linéaires sans locataire phare et les places commerciales, portée par une activité locative robuste.
- Le secteur des bureaux enregistre toujours peu d'activité, les transactions étant le plus souvent le fait d'occupants plutôt que d'investisseurs. L'essentiel s'est joué du côté des cliniques médicales.

Évolution des taux d'actualisation à Kitchener-Waterloo



Taux d'actualisation au T2 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	**7,50 % - 8,25 %** ▼
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

©2026 CBRE LIMITÉE

Tendances de l'investissement immobilier à Toronto



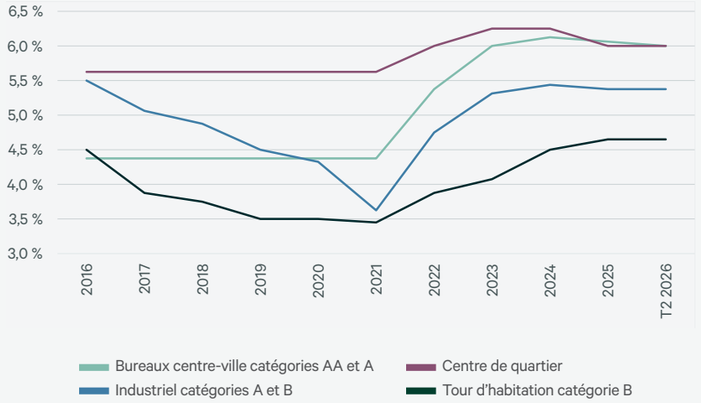
Peter Senst

Président, Marchés des capitaux canadiens, Équipe nationale d'investissement

www.cbre.ca/peter.senst

- L'activité transactionnelle globale du S1 2026 a été relativement soutenue, et l'élan récent annonce une reprise marquée au second semestre.
- L'activité varie beaucoup d'un actif à l'autre, et la croissance des revenus pèse lourd dans les décisions de placement.
- Comme catégorie d'actifs, l'immobilier reprend du galon et attirera davantage de capitaux et d'acheteurs au cours des prochains trimestres.
- Le Canada se démarque par la productivité de son marché d'investissement, plus modeste, il est vrai, que d'autres régions, ainsi que par sa sécurité et sa stabilité relatives, qui suscitent un intérêt croissant chez les capitaux institutionnels et internationaux.
- L'écart acheteur-vendeur se resserre à mesure que les vendeurs se rapprochent des attentes de prix des acheteurs.
- La demande pour les bureaux de qualité au centre-ville se raffermit, et le multirésidentiel repose sur des fondements solides à long terme. L'investissement en commerce de détail fait toujours preuve de vigueur et l'industriel reste résilient. Le marché des terrains demeure difficile, mais il commence à bouger.

Évolution des taux d'actualisation à Toronto



Taux d'actualisation au T2 2026

Bureaux, centre-ville	3 M	
AA	5,25 % - 5,75 %	◀▶
A	**6,25 % - 6,75 %**	▼
B	6,75 % - 7,50 %	◀▶

Bureaux, banlieue		
A	**7,50 % - 8,50 %**	▲
B	**8,25 % - 9,25 %**	▲

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	**4,75 % - 5,75 %**	▼
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	**7,00 % - 7,75 %**	▼
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

©2026 CBRE LIMITÉE

Tendances de l'investissement immobilier à Ottawa



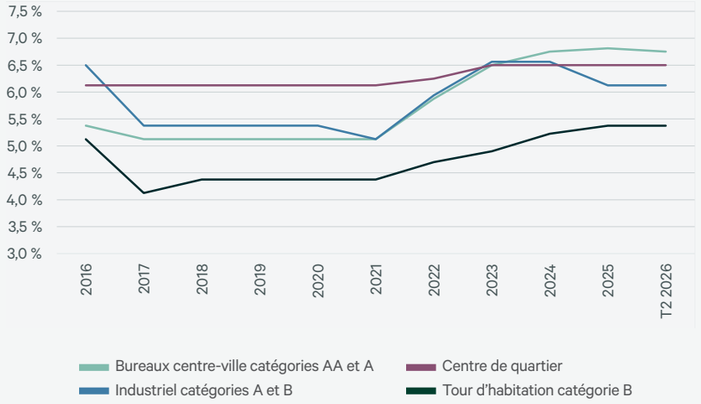
Nico Zentil

Vice-président exécutif,
Équipe nationale
d'investissement

www.cbre.ca/nico.zentil

- Le marché de l'investissement d'Ottawa montre des signes évidents de reprise, les capitaux revenant dans le secteur après une longue période de réévaluation des prix et de volatilité des taux d'intérêt. Les investisseurs sont de plus en plus séduits par le caractère défensif du marché, sa base économique stable et la forte concentration de baux garantis par l'État. Les taux d'actualisation commencent à se stabiliser, ce qui atténue l'incertitude sur les valorisations et permet aux parties de conclure des transactions avec plus d'assurance.
- La confiance des investisseurs s'est nettement améliorée, les acteurs du marché reconnaissant la stabilité relative de la région de la capitale nationale par rapport aux marchés canadiens plus cycliques. L'emploi au sein du gouvernement fédéral soutient la demande de bureaux, tandis que la forte croissance démographique, les problèmes d'abordabilité du logement et la rareté de l'offre à long terme étayent les fondements du multirésidentiel et de l'industriel. Les bureaux de qualité institutionnelle, dotés de locataires solides et de flux de trésorerie prévisibles, attirent de plus en plus les capitaux privés comme institutionnels.
- Ottawa a tout pour profiter de la prochaine phase du cycle immobilier canadien : une combinaison convaincante de revenus stables, de rendements relatifs attrayants et de résilience économique à long terme.

Évolution des taux d'actualisation à Ottawa



Taux d'actualisation au T2 2026

Bureaux, centre-ville	3 M
AA	6,25 % - 6,50 %
A	**6,75 % - 7,50 %** ▼
B	7,50 % - 8,50 %

Bureaux, banlieue	
A	**7,75 % - 8,75 %** ▲
B	**8,50 % - 9,25 %** ▲

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	**6,00 % - 6,50 %** ▼
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	**7,25 % - 8,00 %** ▼
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

©2026 CBRE LIMITÉE

Tendances de l'investissement immobilier à Montréal



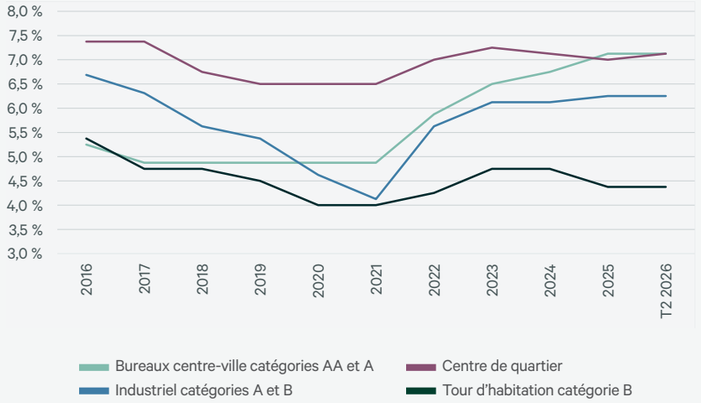
Scott Speirs

Vice-chairman,
Équipe nationale
d'investissement

www.cbre.ca/scott.speirs

- Les capitaux disponibles pour les bureaux continuent d'affluer : les volumes d'investissement du premier semestre ont déjà dépassé ceux de toute l'année 2025, grâce au regain de confiance envers les fondements du marché locatif et à l'accès au financement.
- L'appétit des investisseurs pour les occasions industrielles à valeur ajoutée ou les actifs assortis de baux à long terme conclus avec des locataires de qualité demeure résilient, alors que le marché des occupants voit ses taux d'inoccupation se stabiliser et ses loyers toucher le creux dans certains marchés principaux.
- La demande en commerce de détail continue de dépasser l'offre et de comprimer les taux d'actualisation, en particulier pour les centres linéaires pourvus d'un commerce de première nécessité, ce qui élargit l'intérêt des investisseurs aux commerces autonomes répondant aux besoins quotidiens, aux services de proximité et aux centres fermés bien situés.
- L'activité d'investissement multirésidentiel a nettement progressé d'une année sur l'autre, signe d'une confiance soutenue envers cette catégorie d'actifs. Parallèlement, le recul des transactions de terrains laisse entrevoir des perspectives plus prudentes du côté de la construction, dans un contexte d'obstacles à court terme.

Évolution des taux d'actualisation à Montréal



Taux d'actualisation au T2 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 % - 7,50 % ▲**
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 % - 4,75 % ▲**
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	**7,50 % - 8,50 % ▼**
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

©2026 CBRE LIMITÉE

Tendances de l'investissement immobilier à Québec



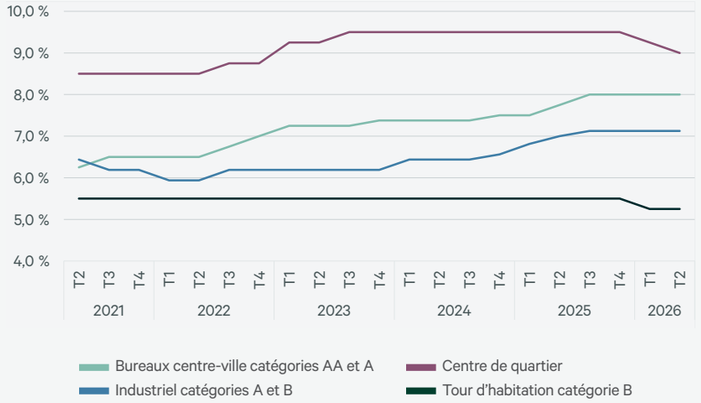
Patrick Soucy

Vice-président exécutif

www.cbre.ca/patrick.soucy

- L'activité d'investissement est demeurée stable au T2 2026, portée par le caractère défensif de Québec dans un contexte d'incertitude mondiale et de volatilité des marchés financiers. La ville de Québec continue d'attirer les capitaux en quête de stabilité, de revenus prévisibles et d'un risque de baisse moindre que dans les grands marchés canadiens.
- Les taux d'actualisation industriels sont restés inchangés d'un trimestre à l'autre, la rareté de l'offre nouvelle continuant de soutenir la valeur des actifs existants, surtout ceux qui offrent de l'envergure ou un potentiel de repositionnement.
- Le marché des bureaux poursuit sa stabilisation graduelle : les taux d'actualisation sont demeurés inchangés au centre-ville comme en banlieue au T2 2026. Les capitaux visent de plus en plus les occasions présentant un potentiel de repositionnement ou de conversion.
- Plusieurs segments du commerce de détail ont enregistré une compression marquée des taux d'actualisation au T2 2026, signe d'une confiance grandissante envers le caractère défensif du secteur, d'autant que la surconstruction est limitée et que la démographie soutient le marché.
- Le multirésidentiel demeure la catégorie d'actifs la plus recherchée au T2 2026, portée par des fondements solides et de faibles taux d'inoccupation. La demande des investisseurs reste vigoureuse, surtout pour les actifs offrant un potentiel de valeur ajoutée ou d'optimisation opérationnelle.

Évolution des taux d'actualisation à Québec



Taux d'actualisation au T2 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	**7,25 % - 8,00 %** ▼
Centre de quartier	**8,50 % - 9,50 %** ▼
Centre linéaire	6,25 % - 7,25 % ◀▶
Centre linéaire (sans locataire phare)	**8,00 % - 8,50 %** ▼
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	**7,75 % - 8,75 %** ▼
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

©2026 CBRE LIMITÉE

Tendances de l'investissement immobilier à Halifax



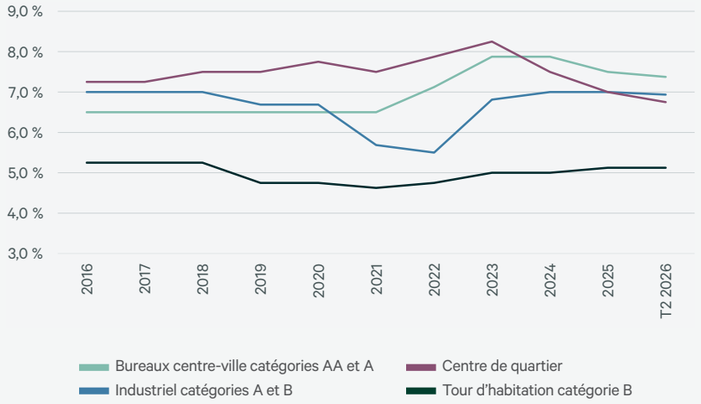
Chris Carter

Premier vice-président

www.cbre.ca/chris-carter

- Les dépenses militaires ont été un moteur économique pour Halifax en 2026 et devraient croître à la suite de l'annonce d'un nouveau programme d'acquisition de sous-marins. Les travaux d'infrastructure devraient s'amorcer une fois les détails arrêtés avec le soumissionnaire retenu, TKMS.
- Le marché industriel d'Halifax devrait se resserrer, plusieurs grands locaux disponibles devant trouver preneur au T3 2026. La ville a par ailleurs enfin mis en marché la prochaine phase des terrains industriels de Burnside, qui comprend un nouveau centre de distribution d'Amazon dont les travaux de viabilisation sont en cours.
- Les ventes de projets de développement résidentiel locatif ont ralenti en 2026, mais elles sont compensées par quelques importantes ventes de terrains commerciaux et institutionnels.

Évolution des taux d'actualisation à Halifax



Taux d'actualisation au T2 2026

Bureaux, centre-ville	3 M
AA	s.o.
A	7,00 % - 7,75 %
B	**8,00 % - 8,50 %** ▼

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	**6,25 % - 7,25 %** ▼
Centre linéaire	**6,25 % - 7,25 %** ▼
Centre linéaire (sans locataire phare)	6,75 % - 7,75 %
Pignon sur rue	**6,50 % - 7,50 %** ▼
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	**7,75 % - 8,75 %** ▼
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

©2026 CBRE LIMITÉE

T2 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 % ◀▶	**7,50 % - 8,50 %** ▼	**8,50 % - 9,50 %** ▲	s.o.	s.o.	s.o.
A	6,50 % - 7,00 % ◀▶	5,50 % - 6,25 % ◀▶	**9,50 % - 10,50 %** ▼	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 % ◀▶	**7,50 % - 9,50 %** ▼	9,75 % - 10,50 % ◀▶	7,00 % - 7,50 % ◀▶	6,75 % - 7,75 % ◀▶	**5,50 % - 6,50 %** ▼
B	6,75 % - 7,25 % ◀▶	6,50 % - 7,00 % ◀▶	**10,00 % - 12,00 %** ▼	**10,00 % - 11,00 %** ▼	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 % ◀▶	**5,75 % - 6,25 %** ▼	6,50 % - 7,00 % ◀▶	**6,00 % - 6,50 %** ▼	5,50 % - 6,25 % ◀▶
B	5,25 % - 6,00 % ◀▶	4,75 % - 5,25 % ◀▶	5,75 % - 6,50 % ◀▶	**6,25 % - 7,00 %** ▼	7,25 % - 7,75 % ◀▶	**6,75 % - 7,25 %** ▼	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 % ◀▶	**5,50 % - 6,00 %** ▼	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 % ◀▶	**5,75 % - 6,75 %** ▼	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 % ◀▶	**6,75 % - 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 % - 5,00 %** ▲	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	**7,25 % - 7,75 %** ▼	**7,00 % - 7,50 %** ▼	**7,75 % - 8,50 %** ▼	**7,75 % - 8,50 %** ▼	**8,25 % - 9,00 %** ▼	**8,25 % - 9,00 %** ▼	**7,50 % - 8,25 %** ▼
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

©2026 CBRE LIMITÉE

T2 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 % - 6,75 %** ▼	**6,75 % - 7,50 %** ▼	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 % - 8,50 %** ▼
Bureaux, banlieue						
A	6,50 % - 7,50 % ◀▶	**7,50 % - 8,50 %** ▲	**7,75 % - 8,75 %** ▲	7,75 % - 8,50 % ◀▶	8,50 % - 9,25 % ◀▶	7,00 % - 7,75 % ◀▶
B	7,00 % - 7,75 % ◀▶	**8,25 % - 9,25 %** ▲	**8,50 % - 9,25 %** ▲	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 % ◀▶	**7,25 % - 8,00 %** ▼	6,50 % - 7,50 % ◀▶
Centre de quartier	5,00 % - 6,00 % ◀▶	5,50 % - 6,50 % ◀▶	6,25 % - 6,75 % ◀▶	**6,75 % - 7,50 %** ▲	**8,50 % - 9,50 %** ▼	**6,25 % - 7,25 %** ▼
Centre linéaire	5,50 % - 6,35 % ◀▶	**4,75 % - 5,75 %** ▼	**6,00 % - 6,50 %** ▼	5,75 % - 6,25 % ◀▶	6,25 % - 7,25 % ◀▶	**6,25 % - 7,25 %** ▼
Centre linéaire (sans locataire phare)	5,50 % - 6,50 % ◀▶	5,25 % - 6,50 % ◀▶	6,00 % - 7,00 % ◀▶	6,75 % - 7,25 % ◀▶	**8,00 % - 8,50 %** ▼	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.	**6,50 % - 7,50 %** ▼
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 % - 4,75 %** ▲	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	**7,50 % - 8,25 %** ▼	**7,00 % - 7,75 %** ▼	**7,25 % - 8,00 %** ▼	**7,50 % - 8,50 %** ▼	**7,75 % - 8,75 %** ▼	**7,75 % - 8,75 %** ▼
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

©2026 CBRE LIMITÉE

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 pi^2 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.

©2026 CBRE LIMITÉE

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

Joshua Sonshine
Premier vice-président,
Marché de l'emprunt
joshua.sonshine@cbre.com

David Montressor
Vice-chairman,
Multirésidentiel
David.Montressor@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

Cynthia Jagger
Vice-présidente exécutive, Vancouver
Cynthia.Jagger@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,
Directeur général, 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

© Tous droits réservés 2026. Avis de non-responsabilité : Les informations contenues dans ce document, y compris nos prévisions, proviennent de sources que nous jugeons fiables. Nous n'avons aucune raison de douter de leur véracité, cependant nous n'avons pas vérifié leur exactitude et nous ne faisons nullement valoir ni ne garantissons leur fidélité. Il en va de votre responsabilité de confirmer la précision et l'exhaustivité de ces informations par vos propres moyens. Ces renseignements sont offerts exclusivement pour l'usage des clients et du personnel employés de CBRE limitée. Tous les droits de ce document sont réservés et il est interdit de reproduire son contenu sans obtenir au préalable l'accord écrit de CBRE limitée.