

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
T3 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

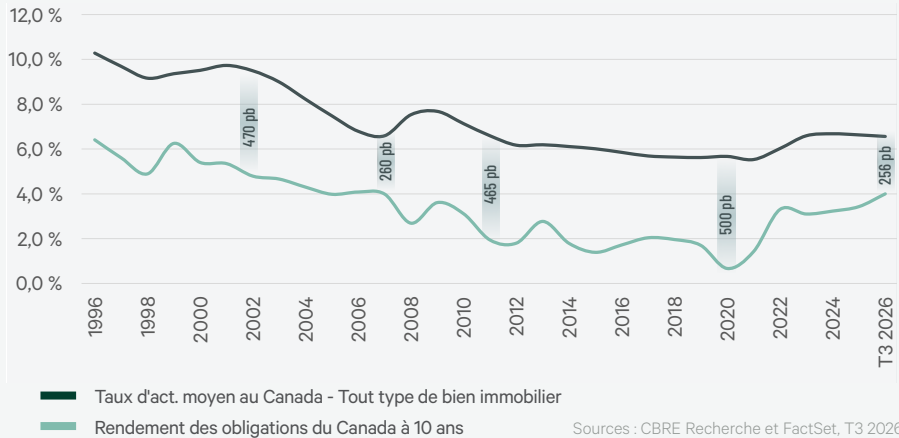


Marc Meehan

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

- L'activité d'investissement immobilier avait commencé à gagner en vigueur à mesure que la confiance des investisseurs se raffermissait. La récente montée rapide des rendements obligataires à long terme a toutefois fait grimper le coût de la dette et exercé une pression sur les écarts de taux d'actualisation. Les perspectives de croissance économique se sont également assombries en raison de la recrudescence des tensions commerciales avec les États-Unis et du virage des banques centrales à l'échelle mondiale vers un cycle de hausse des taux d'intérêt. Les volumes d'investissement pour l'ensemble de l'année demeurent en voie d'atteindre un nouveau sommet, soutenus par l'activité de fusion et d'acquisition, mais la confiance des investisseurs sera vraisemblablement mise à l'épreuve au cours des deux prochains trimestres.
- Le taux d'actualisation moyen national tous types de propriétés confondus a poursuivi son repli graduel au T3 2026, diminuant de 2 pb d'un trimestre à l'autre pour s'établir à 6,56 %. Le rendement des obligations canadiennes à 10 ans a toutefois bondi de 62 pb au cours de la même période, ce qui a ramené l'écart entre les taux d'actualisation immobiliers et les rendements obligataires à 256 pb, son niveau le plus bas en trois ans.
- Une légère compression des taux d'actualisation moyens nationaux des bureaux et du commerce de détail a été enregistrée au T3 2026, tandis que ceux de l'industriel, des résidences pour personnes âgées et des hôtels sont demeurés stables d'un trimestre à l'autre. Le multirésidentiel a été la seule catégorie d'actifs à enregistrer une légère hausse des taux d'actualisation, sous l'effet de l'augmentation des rendements obligataires.

Taux d'actualisation moyen au Canada



Taux d'actualisation au T3 2026

Bureaux, centre-ville			Multirésidentiel		
AA			Tour d'habitation A		
	6,79 %	▼		4,60 %	▲
A			Tour d'habitation B		
	7,75 %	▼		4,86 %	▲
B			Faible hauteur A		
	8,70 %	▼		4,73 %	▲
			Faible hauteur B		
				4,99 %	▲
Bureaux, banlieue			Nouvelles constructions		
				4,68 %	▲
A					
	7,88 %	▼	Résidences pour personnes âgées		
B					
	8,84 %	▼	Rés. autonomes/ assistées A	6,00 %	◄►
Industriel					
A	5,73 %	◄►	Rés. autonomes/ assistées B	7,92 %	◄►
B	6,33 %	◄►	Soins de longue durée A	7,14 %	◄►
			Hôtels		
Commerce de détail					
Centre régional					
	6,41 %	▼	Centre-ville, services complets	7,64 %	◄►
Mégacentre					
	6,63 %	◄►	Banlieue, services limités	9,17 %	◄►
Centre de quartier					
	6,53 %	▼	Services ciblés	8,63 %	◄►
Centre linéaire					
	5,89 %	▼			
Centre linéaire (sans locataire phare)					
	6,47 %	▼			
Pignon sur rue					
	6,20 %	◄►			
Grande artère					
	5,38 %	◄►			

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

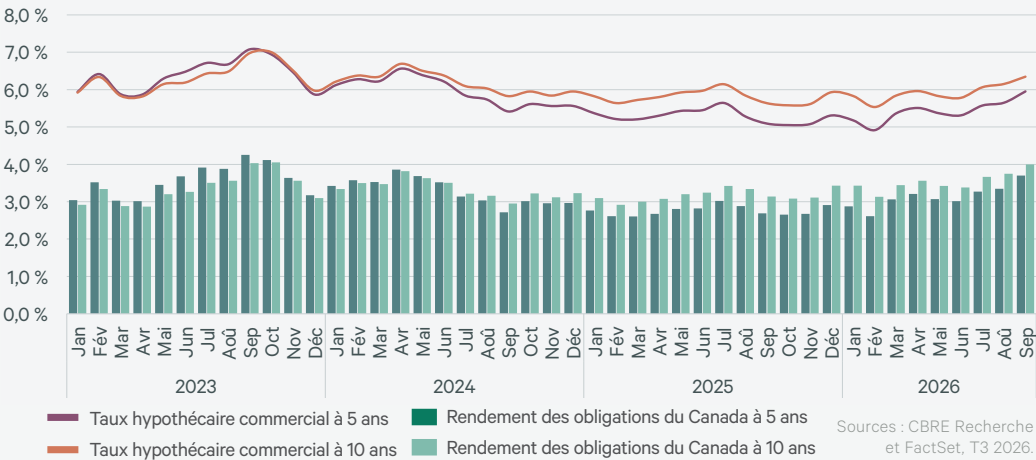
Tendances du marché du financement par emprunt



Greg Stephanson
Vice-président,
Financement, Marchés des capitaux
www.cbre.ca/greg.stephanson

- La Banque du Canada a maintenu son taux cible du financement à un jour à 2,25 %. Le marché attend maintenant la réunion du 28 octobre pour savoir si elle maintiendra le statu quo ou relèvera le taux de 25 pb. Selon les attentes du marché, les taux à court terme devraient augmenter de 0,75 % à 1,00 % au cours des 12 prochains mois.
- Les taux d'intérêt à long terme sont en hausse. Les rendements à 5 ans et à 10 ans ont tous deux progressé de plus de 60 pb au T3, ce qui amène les acheteurs à revoir leurs prix en fonction de la hausse des coûts d'emprunt.
- Les marchés du crédit canadiens demeurent ouverts, les prêteurs privilégiant leurs catégories d'actifs de prédilection : le multirésidentiel, le commerce de détail pourvu d'une épicerie et l'industriel bien situé. Les prêts sur terrains et sur stocks de copropriétés restent difficiles à obtenir et sont généralement réservés aux grands marchés et aux emprunteurs capables de fournir un soutien financier appréciable.
- L'intérêt des prêteurs pour les bureaux se redresse, mais demeure sélectif et axé sur les immeubles bien situés et bien loués. Les initiatives de retour au bureau font baisser les taux d'inoccupation dans les grands centres, ce qui améliore les perspectives des prêteurs à l'égard de cette catégorie d'actifs.
- Le programme APH Select de la SCHL demeure une source stratégique de financement à moindre coût assorti d'un levier accru pour le multirésidentiel. Le délai d'approbation des demandes d'assurance de la SCHL est actuellement de 6 à 8 semaines, de sorte que les demandes présentées au T4 seront financées aux T1 et T2 2027.

Écarts des taux hypothécaires et des obligations du Canada



Sources : CBRE Recherche et FactSet, T3 2026.

Facteurs influant sur le marché			
T2 2026	T3 2026	Variation 3 M	
Fourchette des écarts hypothécaires à 5 ans			
Niveau 1			
s.o.	1,20 % - 1,70 %	-	s.o.
Niveau 2			
s.o.	2,30 % - 3,30 %	-	s.o.
Fourchette des écarts hypothécaires à 10 ans			
Niveau 1			
s.o.	1,30 % - 1,80 %	-	s.o.
Niveau 2			
s.o.	2,40 % - 3,40 %	-	s.o.
\$ CA/\$ US			
0,7044 \$	0,7027 \$	▼	-0,24 %
Taux préférentiel au Canada			
4,45 %	4,45 %	◀▶	0 pb
Taux CORRA			
2,340 %	2,310 %	▼	-3 pb
Western Canadian Select (\$ US)			
55,27 \$	64,87 \$	▲	17,37 %

Sources : CBRE Recherche et FactSet, T3 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

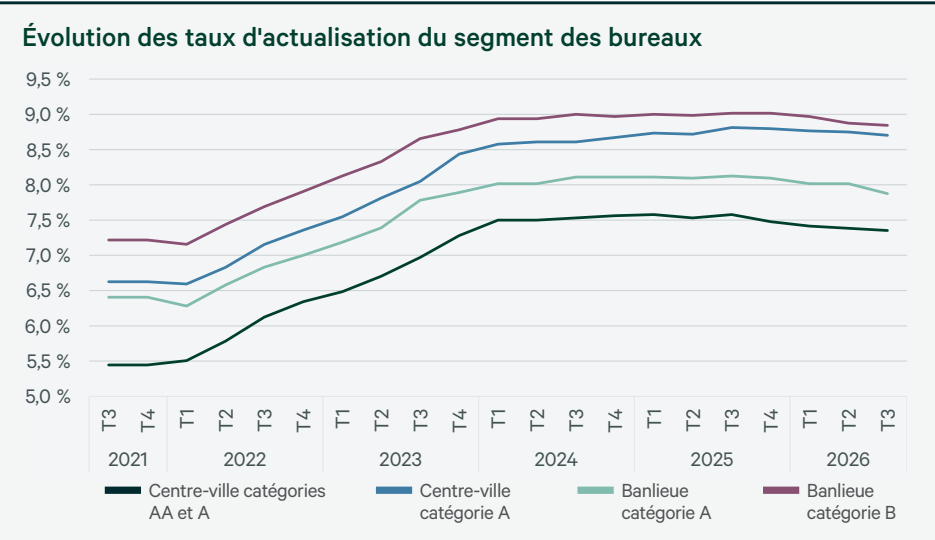
Analyse des taux

Glossaire

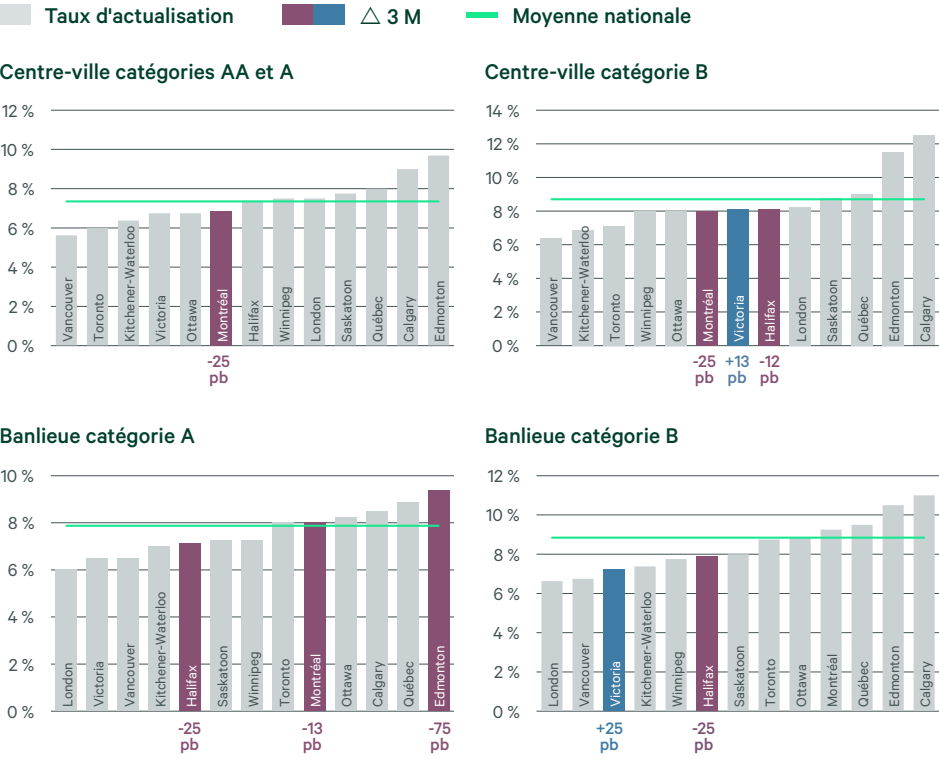
Tendances de l'investissement dans l'immobilier de bureaux



- Les taux d'actualisation des bureaux ont diminué dans toutes les séries de moyennes nationales au T3 2026, même si les baisses sont attribuables à quelques marchés seulement. Il s'agit du quatrième trimestre consécutif de compression des rendements globaux des bureaux du centre-ville et de banlieue, ce qui porte les baisses d'une année sur l'autre à des niveaux allant de 11 à 25 pb pour l'ensemble de la catégorie d'actifs.
- Le taux d'actualisation moyen national des bureaux du centre-ville de catégorie AA ou A a légèrement diminué de 3 pb d'un trimestre à l'autre pour s'établir à 7,35 % au T3 2026, sous l'effet d'une baisse enregistrée à Montréal. Les rendements des bureaux de catégorie B du centre-ville ont reculé de 5 pb d'un trimestre à l'autre pour s'établir à 8,70 %, ce qui a légèrement réduit l'écart à 135 pb. Celui-ci demeure toutefois bien supérieur à sa moyenne à long terme de 94 pb.
- La polarisation du marché des bureaux de banlieue s'est accentuée au T3 2026. Le taux d'actualisation moyen national des bureaux de catégorie A a diminué de 14 pb d'un trimestre à l'autre pour s'établir à 7,88 %, tandis que les rendements de la catégorie B ont reculé de 4 pb, à 8,84 %. L'écart atteint ainsi 96 pb, son niveau le plus élevé en plus de 23 ans.



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

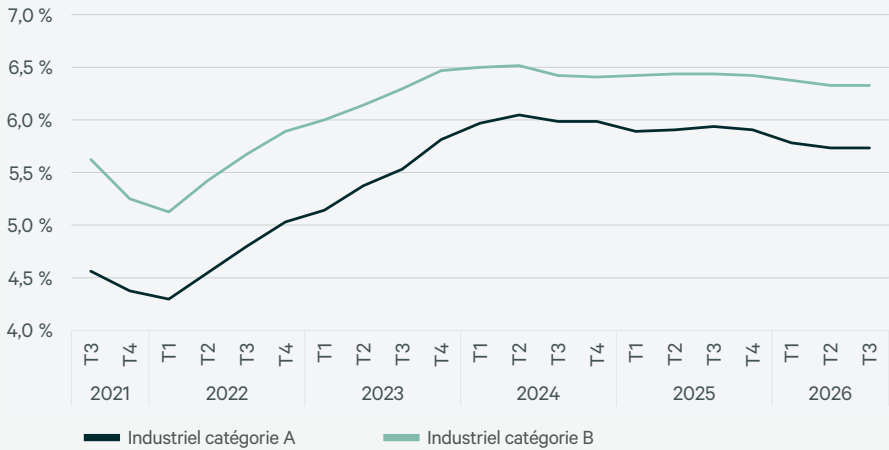
Glossaire

Tendances de l'investissement dans l'immobilier industriel

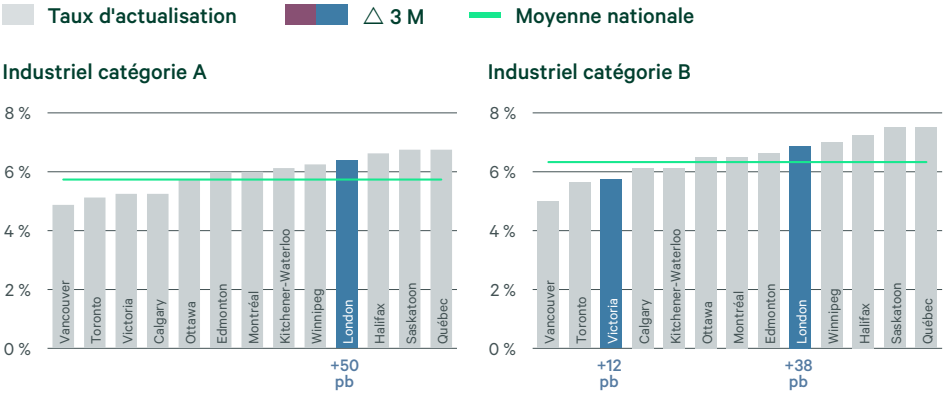


- Après trois trimestres consécutifs de compression, les taux d'actualisation moyens nationaux du secteur industriel sont demeurés stables d'un trimestre à l'autre au T3 2026. Les solides fondements du marché locatif et la vigueur de la demande ont continué de soutenir la résilience de cette catégorie d'actifs.
- Les rendements industriels nationaux se maintiennent respectivement à 5,73 % et à 6,33 % pour les catégories A et B.
- Victoria et London sont les seuls marchés où les taux d'actualisation ont varié d'un trimestre à l'autre, les rendements industriels ayant augmenté dans les deux cas.
- D'une année sur l'autre, le taux d'actualisation moyen national combiné des catégories A et B a diminué de 16 pb pour s'établir à 6,03 %, soit un niveau comparable aux rendements observés à la fin de 2023.

Évolution des taux d'actualisation du segment industriel



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

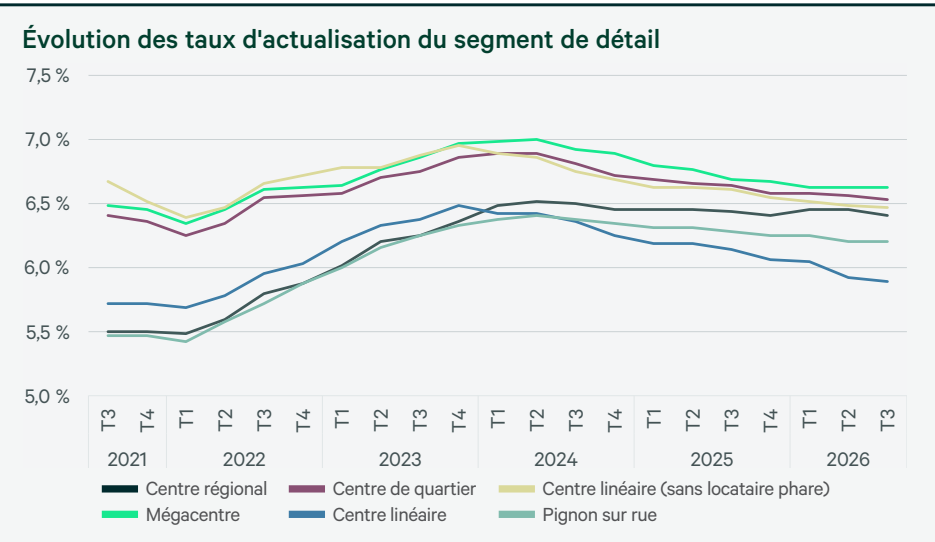
Analyse des taux

Glossaire

Tendances de l'investissement dans l'immobilier de détail



- Les taux d'actualisation moyens nationaux du commerce de détail ont poursuivi leur repli au T3 2026, une légère compression d'un trimestre à l'autre ayant été enregistrée dans la plupart des formats. Le commerce de détail demeure l'une des catégories d'actifs les plus recherchées par les investisseurs, et les transactions de qualité suscitent de nombreuses offres.
- Les baisses trimestrielles des taux d'actualisation moyens nationaux du commerce de détail sont principalement attribuables aux reculs enregistrés dans plusieurs formats à Montréal. Le rendement moyen national des centres commerciaux régionaux a connu la baisse la plus marquée au T3 2026, diminuant de 4 pb d'un trimestre à l'autre pour s'établir à 6,41 %.
- Des baisses plus modestes des taux d'actualisation moyens nationaux ont été enregistrées dans les catégories des centres commerciaux de quartier et des centres linéaires, qui ont toutes deux reculé de 3 pb d'un trimestre à l'autre pour s'établir respectivement à 6,53 % et à 5,89 %. Les taux d'actualisation du format linéaire sans locataire phare ont également légèrement diminué de 1 pb pour s'établir à 6,47 %.
- Edmonton et London sont les seuls marchés où les taux d'actualisation du format linéaire sans locataire phare ont légèrement augmenté, ce qui a compensé une partie de la baisse enregistrée à Montréal.



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



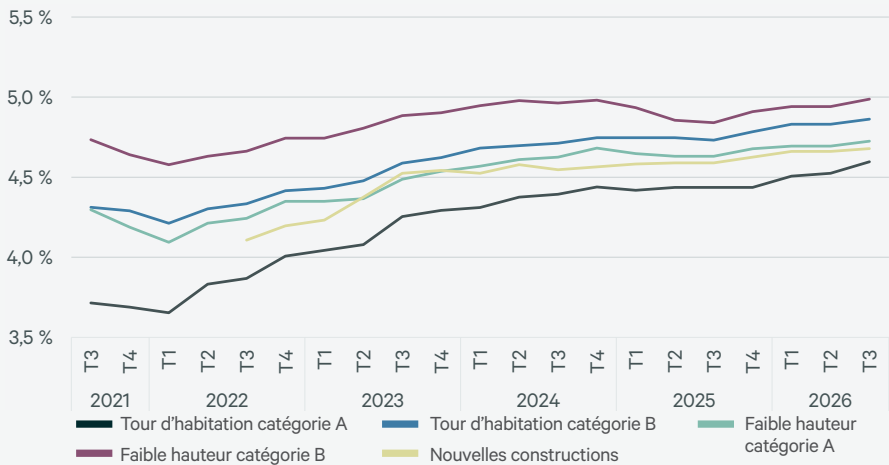
David Montessor

Vice-chairman, Équipe nationale d'investissement multirésidentiel

www.cbre.ca/david.montessor

- La hausse des rendements obligataires a fait grimper les coûts de financement, auxquels le multirésidentiel est particulièrement sensible, ce qui en a fait la seule catégorie d'actifs à enregistrer une légère hausse des taux d'actualisation au T3 2026.
- Les rendements du multirésidentiel ont augmenté dans toutes les catégories au T3 2026. Les hausses les plus marquées ont été enregistrées dans les immeubles de grande hauteur de catégorie A et les immeubles de faible hauteur de catégorie B, dont les rendements ont progressé respectivement de 7 pb, à 4,60 %, et de 5 pb, à 4,99 %, d'un trimestre à l'autre.
- Les rendements moyens nationaux des immeubles de faible hauteur de catégorie A, des immeubles de grande hauteur de catégorie B et des nouvelles constructions ont légèrement augmenté au T3 2026, progressant respectivement de 4 pb, de 3 pb et de 2 pb d'un trimestre à l'autre.
- Des hausses des taux d'actualisation ont été enregistrées dans plusieurs marchés au cours du trimestre. Halifax a été le seul à connaître une légère compression des rendements au T3 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

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

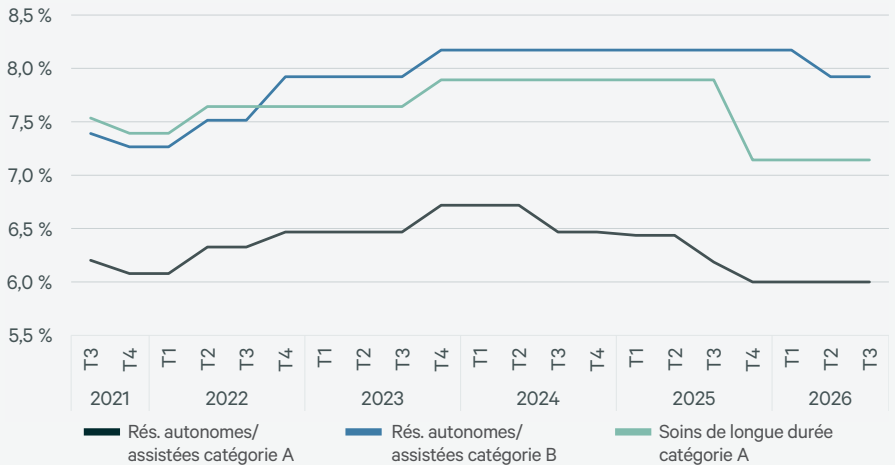


Mathew Burnett

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

- Les taux d'actualisation des résidences pour personnes âgées sont demeurés stables au T3 2026, après la compression observée plus tôt dans l'année. L'activité transactionnelle et l'amélioration des fondements d'exploitation continuent de soutenir les valeurs, même si la récente évolution des prix ne justifie pas encore un nouvel ajustement des taux d'actualisation nationaux.
- La demande provient toujours d'un large éventail d'investisseurs, les capitaux institutionnels et privés ciblant activement les occasions qui offrent une envergure appréciable, de solides plateformes d'exploitation et un potentiel clairement établi de croissance des revenus. Les actifs de catégorie A continuent de susciter le plus vif intérêt, tandis que la liquidité des propriétés de catégorie B s'est améliorée.
- La hausse des taux d'occupation et des loyers ainsi que l'offre nouvelle limitée continuent de soutenir les perspectives de bénéfices. Les investisseurs évaluent toutefois avec rigueur les coûts de main-d'œuvre, les besoins en capitaux et la viabilité de la croissance prévue du revenu net d'exploitation, ce qui favorise la stabilité des taux d'actualisation plutôt que leur compression.
- La concurrence est particulièrement vive pour les grands portefeuilles et les actifs bien situés ayant fait leurs preuves sur le plan de l'exploitation. Les écarts de prix reflètent de plus en plus la qualité des actifs, la profondeur du marché et la crédibilité des hypothèses de croissance à court terme, les acheteurs continuant d'accorder une importance considérable aux revenus existants.

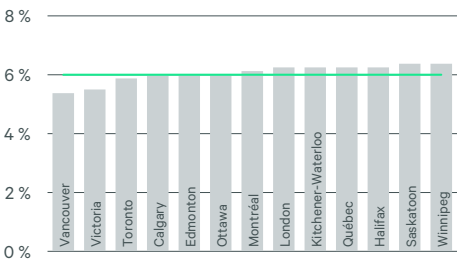
Évolution des taux d'actualisation du segment des résidences pour pers. âgées



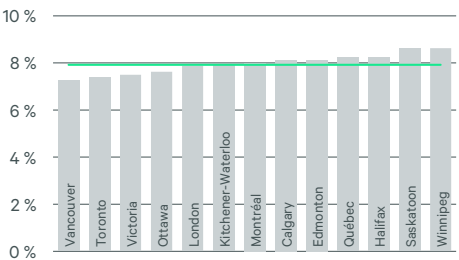
Classements régionaux

Taux d'actualisation Δ 3 M Moyenne nationale

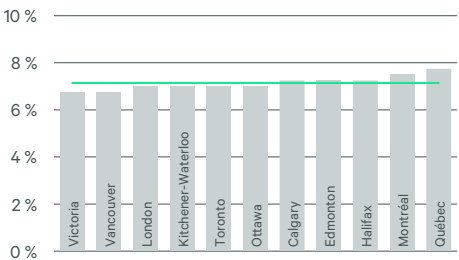
Rés. autonomes/assistées catégorie A



Rés. autonomes/assistées catégorie B



Soins de longue durée catégorie A



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

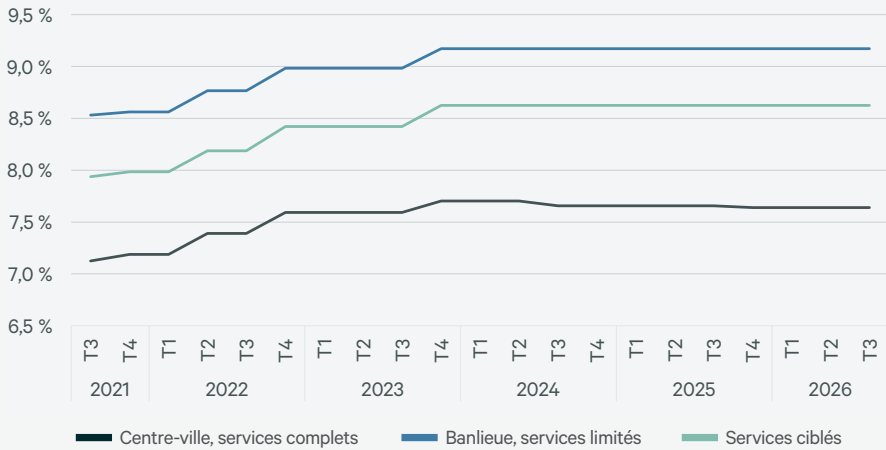


Luke Scheer

Vice-président exécutif,
CBRE Hôtels
www.cbre.ca/luke.scheer

- Les taux d'actualisation du secteur hôtelier sont demeurés globalement stables au T3 2026, la résilience des résultats d'exploitation, l'offre nouvelle limitée et l'accès continu au financement ayant soutenu les valeurs. Bien que l'intérêt des acheteurs demeure soutenu, l'évaluation rigoureuse des occasions d'investissement a limité toute nouvelle compression des taux d'actualisation.
- La demande d'investissement privilégie les actifs de grande qualité et bien situés qui bénéficient d'une bannière reconnue, de flux de trésorerie durables et de besoins limités en capitaux à court terme. Les actifs offrant une certaine souplesse sur le plan de la gestion ou de la bannière ainsi qu'un potentiel crédible de valeur ajoutée suscitent également de l'intérêt.
- La croissance des résultats d'exploitation continue de se normaliser, les investisseurs accordant une attention particulière à la pérennité du revenu net d'exploitation et au caractère réaliste des hypothèses de revenus. Cette situation a accentué la polarisation entre les actifs de premier ordre dont le pouvoir de fixation des prix est avéré et ceux qui sont davantage exposés à la hausse des coûts d'exploitation ou à des segments où la demande est plus faible.
- Les conditions de financement demeurent favorables aux occasions de qualité dans le secteur hôtelier, ce qui soutient les transactions et contribue au maintien des prix actuels. L'incertitude économique générale et les perspectives plus modérées quant aux résultats continuent néanmoins de favoriser la stabilité des taux d'actualisation plutôt qu'une compression généralisée.

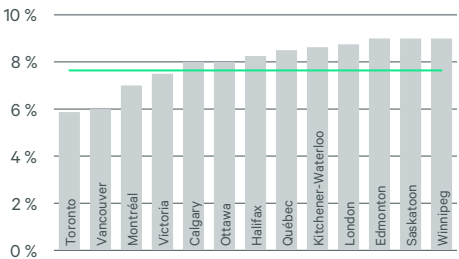
Évolution des taux d'actualisation du segment hôtelier



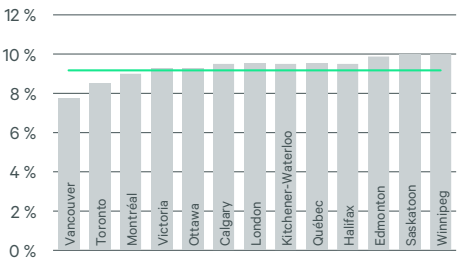
Classements régionaux

Taux d'actualisation Δ 3 M Moyenne nationale

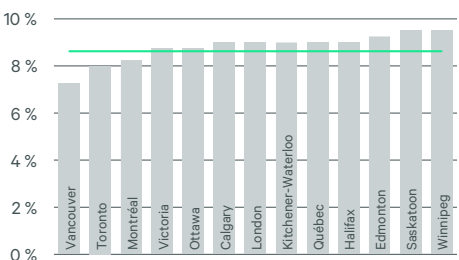
Centre-ville, services complets



Banlieue, services limités



Services ciblés



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



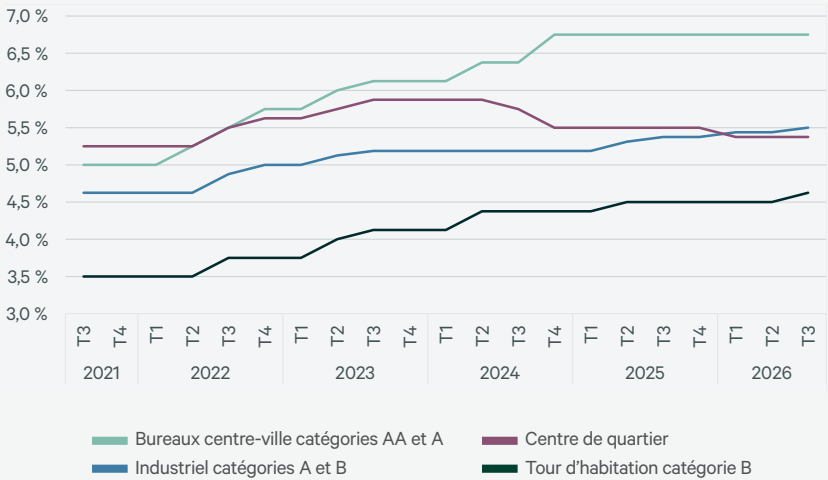
Ross Marshall

Premier vice-président

www.cbre.ca/ross.marshall

- La confiance des investisseurs laisse entrevoir un optimisme prudent, le marché passant de la détermination des prix au placement des capitaux. Les acheteurs demeurent disciplinés et sélectifs, mais la conviction grandissante que les valeurs se sont largement réajustées rapproche les acteurs du marché. Celui-ci fait preuve d'une résilience relative, soutenu par une offre limitée et un intérêt continu pour les actifs bien situés.
- Les taux d'actualisation continuent de se stabiliser, même si la polarisation s'accroît entre les actifs de qualité situés dans des emplacements de premier choix et les actifs vieillissants des secteurs secondaires. Le commerce de détail pourvu d'une épicerie, l'industriel bien situé, le multirésidentiel de grande qualité et les actifs générant des revenus durables devraient se négocier à des prix plus élevés. En revanche, les bureaux de second rang, les emplacements moins recherchés, les actifs dont les baux arrivent bientôt à échéance et ceux qui nécessitent d'importantes dépenses d'investissement subissent une légère pression à la hausse dans le haut de la fourchette de rendement.
- Le portefeuille de construction multirésidentielle restreint devient un élément clé de la thèse d'investissement. La rareté des terrains à aménager, la hausse des coûts de construction, les difficultés de financement et l'affaiblissement des fondements à court terme ont réduit le nombre de mises en chantier viables. L'offre future limitée devrait limiter la hausse des taux d'actualisation du multirésidentiel, y compris dans le haut de la fourchette, et contribuer au rééquilibrage du marché à moyen terme.

Évolution des taux d'actualisation à Victoria



Taux d'actualisation au T3 2026

Bureaux, centre-ville

3 M

AA	s.o.	
A	6,50 % - 7,00 %	◄►
B	7,50 % - 8,75 %	▲

Bureaux, banlieue

A	6,25 % - 6,75 %	◄►
B	6,75 % - 7,75 %	▲

Industriel

A	5,00 % - 5,50 %	◄►
B	5,25 % - 6,25 %	▲

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	4,50 % - 4,75 %	▲
Faible hauteur A	4,50 % - 5,00 %	◄►
Faible hauteur B	4,50 % - 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 ciblés	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



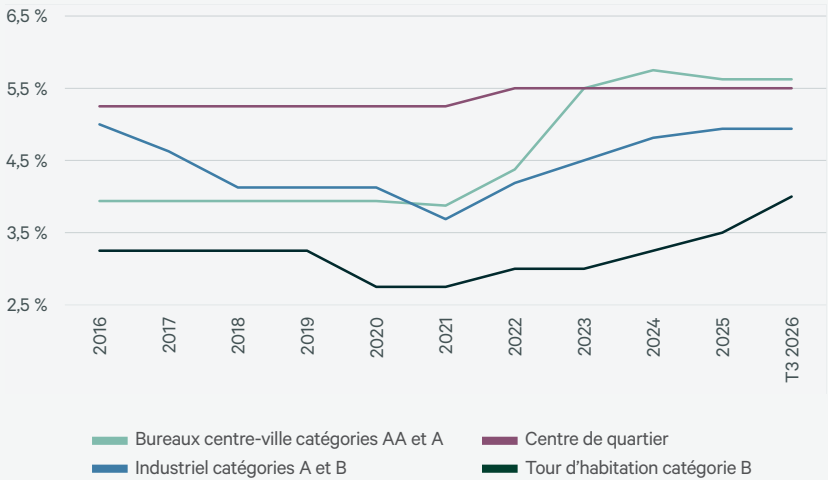
Vincent Minichiello

Vice-président

www.cbre.ca/vincent/minichiello

- Vancouver demeure perçue comme un marché d'investissement stable et recherché. La hausse des taux obligataires amène toutefois les investisseurs à accorder davantage d'importance à la pérennité des revenus et au rendement. Les investisseurs restent actifs dans toutes les catégories d'actifs, mais évaluent les occasions avec plus de rigueur. Ils se montrent notamment plus ouverts quant aux types d'occasions envisagées, ce qui favorise un éventail plus large de transactions.
- Le commerce de détail demeure l'une des catégories d'actifs les plus recherchées, notamment les ensembles commerciaux à ciel ouvert axés sur les biens et services essentiels et pourvus d'une épicerie. La forte demande des locataires, la stabilité des flux de trésorerie et la rareté des occasions de qualité institutionnelle continuent d'attirer les capitaux privés et institutionnels, ce qui soutient la stabilité des prix.
- L'activité d'investissement multirésidentiel continue de bénéficier des solides fondements à long terme du marché du logement de Vancouver. Les prix sont toutefois de plus en plus sensibles aux taux obligataires et aux coûts de financement. Les investisseurs privilégient toujours la stabilité des revenus et évaluent les occasions d'investissement avec rigueur, tandis que les coûts de remplacement élevés, le ralentissement du portefeuille de construction de copropriétés et la demande locative soutenue continuent d'étayer la confiance à long terme envers le secteur.

Évolution des taux d'actualisation à Vancouver



Taux d'actualisation au T3 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	3,75 % - 4,25 %	▲
Tour d'habitation B	3,75 % - 4,25 %	▲
Faible hauteur A	3,75 % - 5,00 %	▲
Faible hauteur B	4,00 % - 5,00 %	▲
Nouvelles constructions	4,25 % - 4,75 %	▲

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 ciblés	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

Tendances de l'investissement immobilier à Calgary



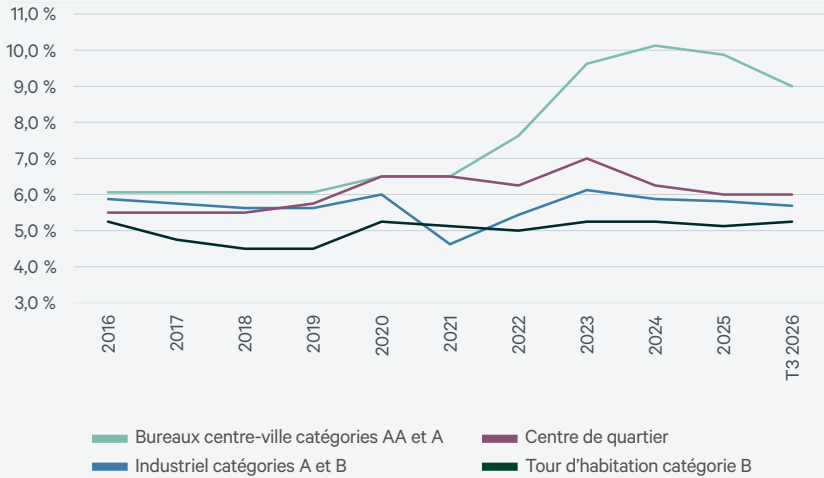
Richie Bhamra

Vice-président exécutif,
Équipe nationale
d'investissement

www.cbre.ca/richie.bhamra

- Les taux d'actualisation sont demeurés stables dans toutes les catégories d'actifs au T3 2026. L'incertitude entourant les rendements des obligations canadiennes a interrompu leur compression, tandis que la demande demeure soutenue et que les produits de qualité continuent de susciter de nombreuses offres.
- Les taux d'actualisation des bureaux du centre-ville sont demeurés stables après deux trimestres de compression dans les catégories AA et A. La demande pour les actifs de grande qualité reste ferme, et les capitaux privés continuent de cibler les occasions de conversion et les actifs à valeur ajoutée à mesure que les fondements s'améliorent.
- Les bureaux de banlieue bien loués qui comptent des locataires solvables continuent d'attirer les investisseurs privés. La qualité du crédit des locataires et la durée des baux demeurent les principaux facteurs déterminant les prix.
- Les catégories A et B du secteur industriel ont affiché des taux d'actualisation stables. Les actifs de base et à valeur ajoutée continuent de susciter de nombreuses offres, à la faveur de solides fondements locatifs.
- Dans le commerce de détail, les taux d'actualisation sont de nouveau demeurés stables dans tous les formats. Les actifs pourvus ou non d'un locataire phare continuent de susciter de nombreuses offres, tandis que les coûts de construction élevés maintiennent une pression à la hausse sur les loyers.
- Malgré la hausse des rendements obligataires, les taux d'actualisation du multirésidentiel sont demeurés stables. Bien que le nombre de transactions ait diminué depuis le début de l'année, le raffermissement des fondements macroéconomiques de l'Alberta ravive l'optimisme à l'égard de ce marché par rapport aux autres grands marchés.

Évolution des taux d'actualisation à Calgary



Taux d'actualisation au T3 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 ciblés	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

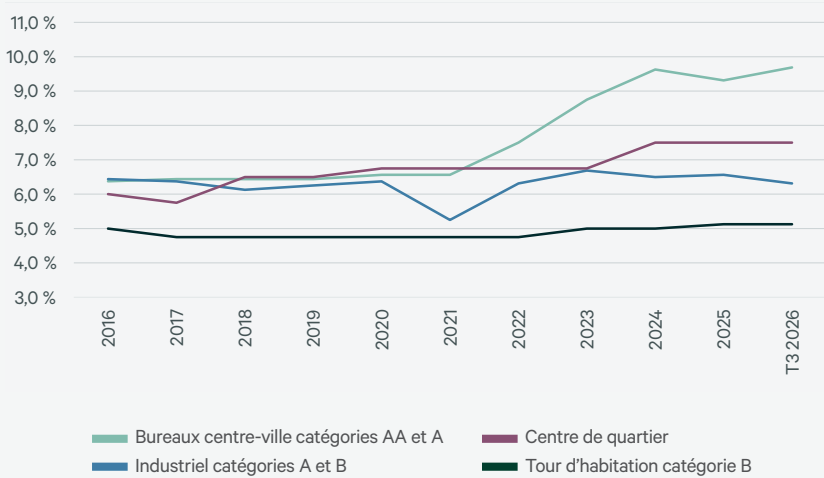


Dave Young

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

- Le commerce de détail pourvu d'une épicerie demeure le produit le plus recherché par les investisseurs institutionnels. Malgré la hausse des rendements obligataires, les prêteurs demeurent nettement sous-exposés à cette catégorie d'actifs et se livrent concurrence pour financer des actifs de grande qualité générant des flux de trésorerie durables. Cette concurrence a comprimé les écarts de financement et créé des conditions particulièrement favorables pour les actifs de premier ordre.
- Les solides fondements locatifs et la sous-exposition générale des investisseurs au marché d'Edmonton alimentent leur intérêt. Les occasions d'investissement demeurent toutefois limitées, car les propriétaires actuels hésitent à vendre dans un marché en progression.
- La forte croissance de l'emploi en Alberta continue de favoriser la migration interprovinciale et l'élargissement du bassin de locataires, ce qui soutient un important portefeuille de construction multirésidentielle. Les immeubles existants arrivés à maturité enregistrent une croissance des loyers, tandis que les écarts de financement se resserrent, de sorte qu'Edmonton demeure au premier plan pour les investisseurs.
- Les fondements du marché des bureaux se raffermissent, particulièrement dans les catégories AA et A, où le taux d'inoccupation combiné de 17,6 % et la rareté des grands blocs contigus réduisent l'offre de locaux de qualité. Le marché de banlieue a connu son meilleur trimestre depuis le T3 2024, les locataires privilégiant les locaux de qualité prêts à être occupés.

Évolution des taux d'actualisation à Edmonton



Taux d'actualisation au T3 2026

Bureaux, centre-ville 3 M

AA	8,50 % - 9,50 %	◄►
A	9,75 % - 11,00 %	◄►
B	11,00 % - 12,00 %	◄►

Bureaux, banlieue

A	8,75 % - 10,00 %	▼
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)	6,00 % - 6,75 %	▲
Pignon sur rue	6,75 % - 7,50 %	◄►
Grande artère	s.o.	

Multirésidentiel

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



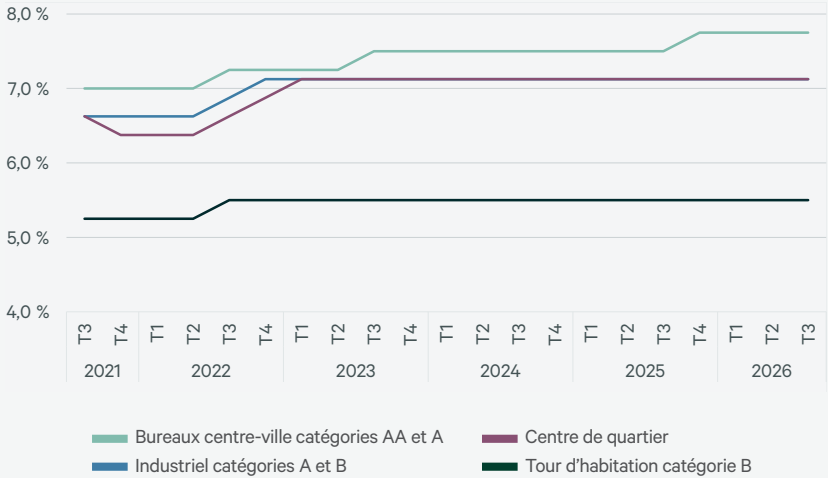
Michael Bratvold

Premier vice-président,
Directeur général

www.cbre.ca/michael.bratvold

- Le commerce de détail continue d'afficher de bons résultats à Saskatoon et dans l'ensemble de la province, soutenu par de faibles taux d'inoccupation et une croissance régulière des loyers. La forte demande et l'offre limitée continuent de freiner le rythme des transactions et d'assurer la stabilité des taux d'actualisation du commerce de détail.
- La demande d'investissement dans le multirésidentiel, l'industriel et les terrains à aménager demeure forte, portée par de solides fondements de marché. La conjoncture économique favorable de la Saskatchewan continue d'attirer des capitaux d'autres provinces vers ces catégories d'actifs.
- Les contraintes d'offre demeurent une caractéristique déterminante du marché saskatchewanais, où les taux d'inoccupation du commerce de détail, de l'industriel et du multirésidentiel se situent à des creux historiques. Le portefeuille de construction reste modeste et l'offre nouvelle limitée prévue devrait maintenir la pression à la hausse sur les loyers et favoriser la stabilité des taux d'actualisation dans toutes les catégories d'actifs.

Évolution des taux d'actualisation à Saskatoon



Taux d'actualisation au T3 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 ciblés	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



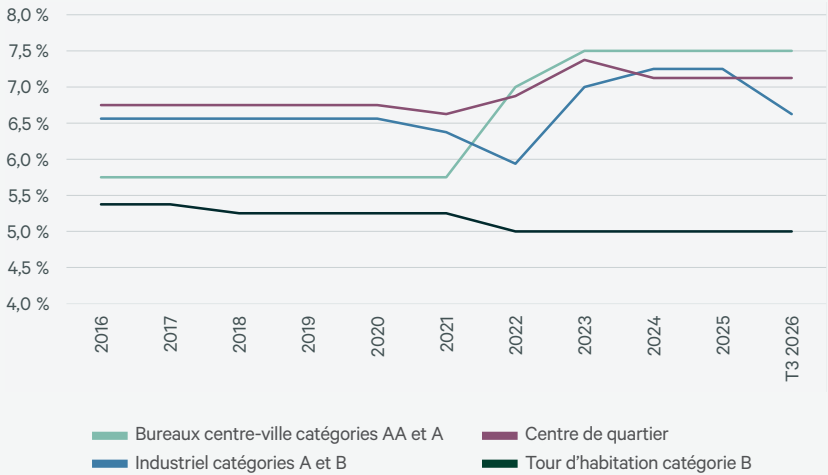
Paul Kornelsen

Vice-président,
Directeur général

www.cbre.ca/paul.kornelsen

- Selon les attentes du marché, la période de maintien du taux directeur par la Banque du Canada toucherait à sa fin. La persistance de l'inflation mondiale et le raffermissement des rendements obligataires laissent entrevoir un virage vers un resserrement de la politique monétaire. Une hausse de 25 pb est attendue le 28 octobre, suivie d'autres relèvements d'ici le 9 décembre. Les acteurs du marché doivent adapter leurs stratégies à la pression à la hausse qui devrait continuer de s'exercer sur les coûts d'emprunt jusqu'à la fin de 2026.
- IG Gestion de patrimoine quittera son siège social de 320 000 pi² situé au 447 Portage Avenue, maintenant mis en vente. La société continuera d'occuper les lieux jusqu'à la mi-2028, avant de relocaliser 1100 employés dans des locaux de 128 000 pi² au 360 Main Street. Cet important déménagement au centre-ville témoigne de l'évolution des besoins en matière de bureaux et met sur le marché de Winnipeg un actif de premier plan de grande envergure offrant un potentiel de réaménagement ou de repositionnement.
- RFA Capital Holdings a poursuivi son désengagement du marché industriel de Winnipeg en vendant 10 autres propriétés pour 76,5 M\$. Acquisées par deux grands investisseurs nationaux, ces propriétés portent le portefeuille au seuil d'une liquidation quasi totale. Cette vente met officiellement fin à la domination qu'ont exercée pendant des décennies les anciens actifs de la FPI Artis sur le marché industriel local.

Évolution des taux d'actualisation à Winnipeg



Taux d'actualisation au T3 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 ciblés	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



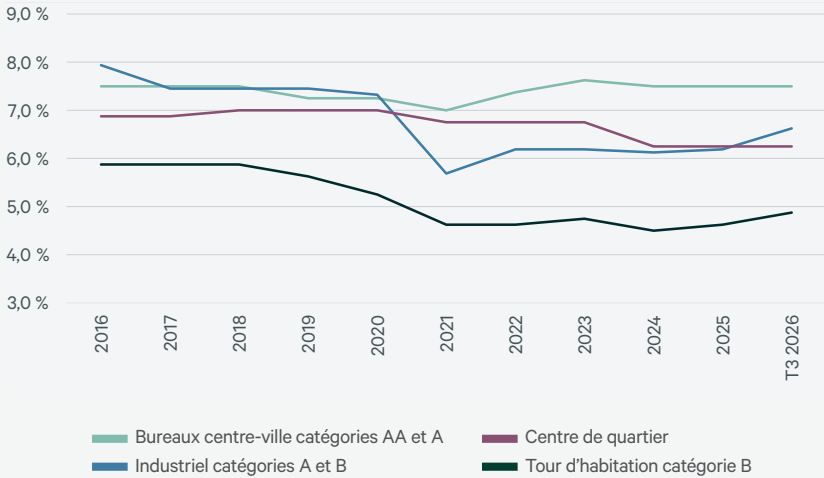
Kevin MacDougall

Vice-président

www.cbre.ca/kevin.macdougall

- PowerCo Canada Inc. a reporté à 2029 le démarrage de la production à son usine de cellules de batterie de St. Thomas, soit deux ans après la date cible initiale de 2027, en raison de l'évolution de la conjoncture et des difficultés générales que connaît le secteur des véhicules électriques.
- Les risques géopolitiques élevés continuent de miner la confiance des investisseurs et d'allonger les délais de décision dans l'ensemble du marché.
- Selon les projections régionales, la population du comté de Middlesex, qui comprend London, devrait croître considérablement, soit de 56 % d'ici 2051, ce qui confirme son rang parmi les régions de l'Ontario connaissant la croissance la plus rapide.
- L'abordabilité du logement continue de se détériorer dans la région élargie du Golden Horseshoe et le Sud-Ouest ontarien. London attire donc davantage de résidents à la recherche de logements plus accessibles financièrement, tout en leur donnant accès aux services urbains et aux possibilités d'emploi.
- London poursuit d'importants travaux de modernisation de ses infrastructures et consacre des investissements considérables à l'amélioration du réseau routier, au remplacement de ponts, à la réfection d'intersections, à la modernisation des réseaux de services souterrains et à l'aménagement de corridors de transport rapide.

Évolution des taux d'actualisation à London



Taux d'actualisation au T3 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	6,00 % - 6,75 % ▲
B	6,50 % - 7,25 % ▲

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)	6,00 % - 7,00 % ▲
Pignon sur rue	6,25 % - 7,50 % ▶◀
Grande artère	s.o.

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

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 ciblés	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



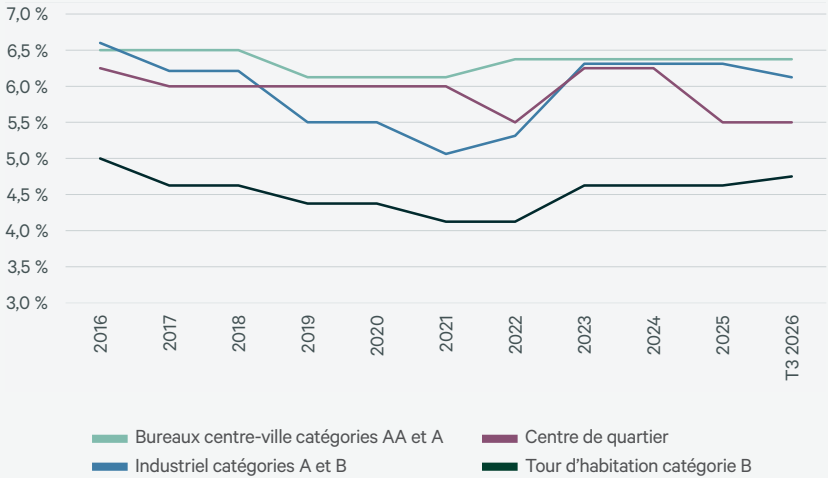
Joe Benninger

Vice-président

www.cbre.ca/joe.benninger

- L'activité d'investissement multirésidentiel s'est améliorée au T3 2026, alors que quatre transactions visant des immeubles d'appartements ont été conclues dans la région de Waterloo et à Guelph. La demande des investisseurs demeure concentrée sur les immeubles d'appartements sans ascenseur de petite et moyenne taille. La construction reste soutenue et la croissance des loyers a ralenti, les propriétaires offrant des incitatifs pour maintenir le taux d'occupation dans un contexte d'offre croissante.
- L'activité d'investissement industriel est demeurée limitée, les ventes notables correspondant principalement à des acquisitions par des propriétaires-occupants plutôt qu'à des transactions d'investissement classiques. Les investisseurs continuent de se heurter à une offre restreinte de produits loués de qualité institutionnelle, puisque bon nombre des actifs mis en marché sont offerts libres d'occupation ou pourront être occupés prochainement.
- La demande en commerce de détail demeure forte, surtout pour les actifs de qualité, les centres linéaires sans locataire phare et les places commerciales bénéficiant d'une activité locative robuste. Les taux d'actualisation des actifs stabilisés se maintiennent généralement dans le haut de la fourchette des 5 % ou le bas de celle des 6 %.
- L'activité dans les bureaux reste minime, les transactions demeurant surtout le fait d'acheteurs-occupants et se concentrant principalement sur les immeubles de bureaux à vocation médicale. La lenteur du retour au bureau continue de freiner la stabilisation du marché.

Évolution des taux d'actualisation à Kitchener-Waterloo



Taux d'actualisation au T3 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 ciblés	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

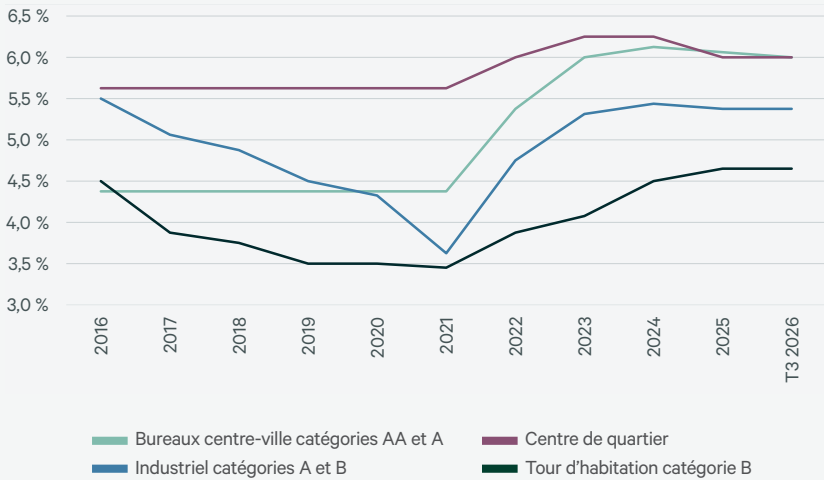


Peter Senst

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

- Malgré les obstacles découlant de la montée rapide des rendements obligataires et de l'agitation géopolitique, l'activité d'investissement au Canada s'achemine vers une année record, grâce notamment à l'apport important des fusions et acquisitions. Le Canada se distingue par sa stabilité, et la perception mondiale à son égard demeure favorable.
- Comme les taux d'actualisation et les coûts d'emprunt se sont rapprochés, la croissance des revenus est devenue un facteur déterminant dans les décisions de placement.
- La hausse des rendements obligataires à long terme a élargi la prime de terme sur la dette et exerce une pression sur le montant des prêts, particulièrement dans le multirésidentiel.
- Les stratégies d'offres fermes font leur retour, comme en 2019, les acheteurs effectuant leur contrôle diligent en amont.
- Le commerce de détail demeure très actif, et les transactions de qualité suscitent de nombreuses offres.
- La confiance dans le marché des bureaux du centre-ville se renforce, même si l'offre de propriétés à vendre demeure limitée.
- Le multirésidentiel continue de reposer sur de solides fondements à long terme, tandis que l'industriel fait preuve de résilience.
- Le marché des terrains demeure difficile, mais montre des signes de reprise.

Évolution des taux d'actualisation à Toronto



Taux d'actualisation au T3 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 ciblés	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

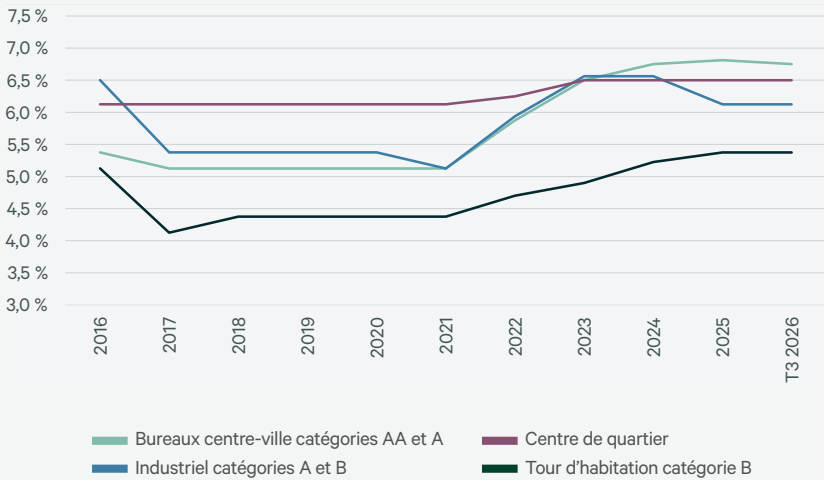
Tendances de l'investissement immobilier à Ottawa



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

- La confiance des investisseurs à Ottawa s'améliore, soutenue par une plus grande clarté des prix et la conclusion de plusieurs transactions importantes. Les récentes transactions d'envergure visant des bureaux ont témoigné d'un regain de liquidité pour les actifs de grande qualité, fournissant ainsi de meilleurs points de référence au marché et renforçant la confiance des investisseurs. Les capitaux demeurent sélectifs, mais l'activité transactionnelle globale continue de s'améliorer.
- Le regain de l'activité locative soutient la confiance, surtout dans le secteur des bureaux, où la recherche de qualité et l'absorption positive améliorent les perspectives. L'industriel et le multirésidentiel demeurent quant à eux résilients. La reprise de l'activité de location de bureaux du gouvernement fédéral stimule également la demande, une plus grande clarté quant à sa stratégie d'organisation du travail et à ses besoins en locaux renforçant l'optimisme à l'égard du marché locatif.
- L'activité transactionnelle reste concentrée dans le multirésidentiel et les bureaux, soutenue par l'amélioration de la liquidité et un portefeuille croissant d'occasions d'investissement. Les transactions en commerce de détail et dans l'industriel demeurent relativement limitées, surtout en raison de la rareté des produits offerts. Les actifs de qualité continuent néanmoins d'attirer les capitaux lorsqu'ils sont mis en marché.

Évolution des taux d'actualisation à Ottawa



Taux d'actualisation au T3 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 ciblés	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

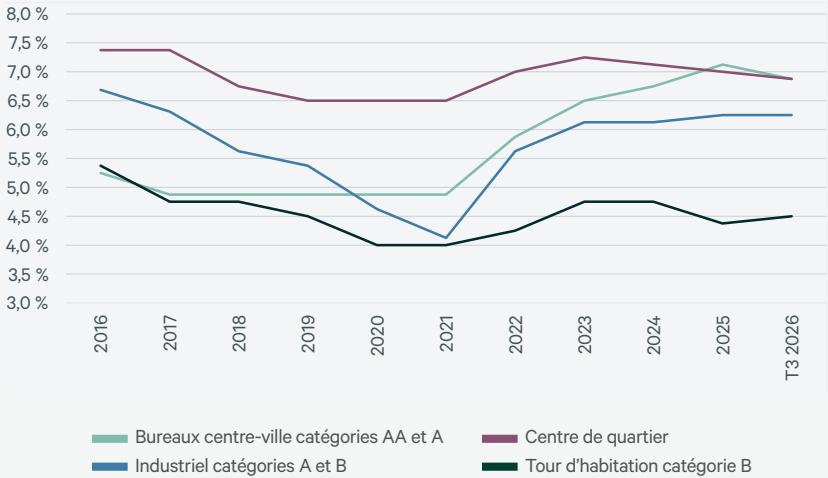


Scott Speirs

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

- Le marché de l'investissement en bureaux à Montréal gagne en activité, les transactions étant principalement portées par les capitaux privés locaux à la recherche d'actifs à valeur ajoutée et d'occasions de repositionnement. Les investisseurs étrangers et institutionnels continuent de privilégier les actifs de base de premier ordre, tandis que l'amélioration des fondements et le regain de confiance envers le marché locatif soutiennent une demande accrue.
- L'investissement industriel demeure largement porté par les capitaux privés et les acheteurs étrangers, et se concentre sur des transactions de moindre envergure. Bien que l'écart acheteur-vendeur ait freiné les volumes, la stabilisation des fondements et l'amélioration de la confiance commencent à entraîner la mise en marché d'un plus grand nombre de propriétés et à stimuler l'activité.
- La demande en commerce de détail continue de s'accélérer à mesure que les fondements locatifs se raffermissent dans presque tous les segments. La demande des investisseurs dépasse toujours largement l'offre, ce qui comprime les taux d'actualisation, particulièrement pour les actifs de première nécessité, qui sont principalement acquis par des investisseurs institutionnels.
- Les capitaux privés continuent d'alimenter une forte activité d'investissement dans le multirésidentiel. La hausse des taux d'intérêt aura toutefois une incidence disproportionnée sur les taux d'actualisation du secteur, puisqu'elle accentuera la pression sur les écarts de rendement déjà serrés dans la région métropolitaine de Montréal.

Évolution des taux d'actualisation à Montréal



Taux d'actualisation au T3 2026

Bureaux, centre-ville

3 M

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

Bureaux, banlieue

A	7,50 % - 8,50 %	▼
B	8,75 % - 9,75 %	◄►

Industriel

A	5,75 % - 6,25 %	◄►
B	6,25 % - 6,75 %	◄►

Commerce de détail

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

Multirésidentiel

Tour d'habitation A	4,50 % - 4,75 %	▲
Tour d'habitation B	4,25 % - 4,75 %	▲
Faible hauteur A	4,50 % - 4,75 %	◄►
Faible hauteur B	4,25 % - 4,75 %	▲
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 ciblés	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

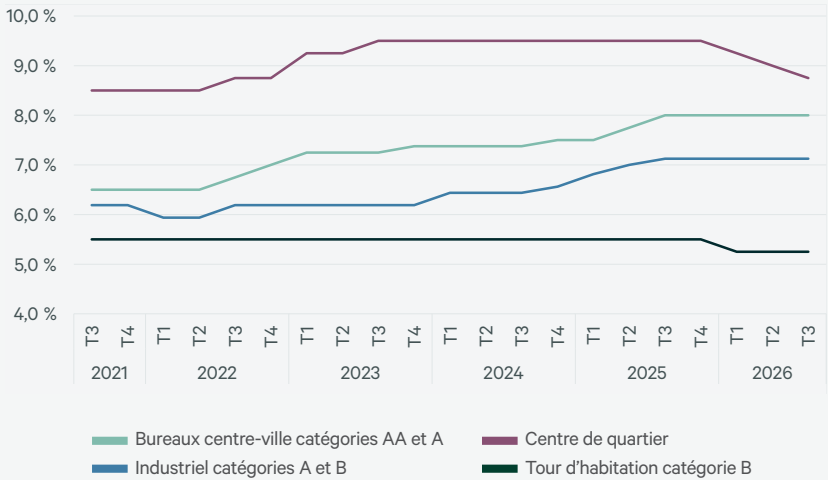


Patrick Soucy

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

- Les investisseurs continuent de considérer Québec comme l'un des marchés secondaires les plus stables du Canada, grâce à la diversité de son économie, à sa croissance démographique et aux solides fondements du marché des occupants. L'activité transactionnelle demeure résiliente et est portée par les capitaux privés et locaux, tandis que les investisseurs institutionnels interviennent de façon sélective.
- Les fondements du secteur industriel demeurent solides, et les investisseurs institutionnels y sont de plus en plus actifs. Certains investisseurs voient dans le marché de Québec un moyen stratégique de diversifier leurs portefeuilles et de s'assurer des flux de revenus durables.
- Le marché des bureaux a poursuivi sa reprise au T3 2026, mais demeure fortement polarisé. Les taux d'actualisation des actifs de base restent généralement stables, tandis que les pressions sur les prix persistent pour les actifs dont les résultats sont insuffisants et qui sont dépourvus de potentiel de réaménagement.
- Le commerce de détail demeure l'une des catégories d'actifs les plus recherchées, particulièrement les centres pourvus d'une épicerie, les commerces axés sur les services et les centres commerciaux de quartier. La demande des investisseurs continue de dépasser l'offre et de comprimer les taux d'actualisation.
- Les difficultés d'abordabilité du logement et le déséquilibre entre l'offre et la demande continuent de soutenir les fondements à long terme du multirésidentiel. La demande des investisseurs demeure forte, et la concurrence pour les actifs de grande qualité limite la hausse des rendements.

Évolution des taux d'actualisation à Québec



Taux d'actualisation au T3 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

7,00 % - 7,75 %

▼

Centre de quartier

8,25 % - 9,25 %

▼

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 ciblés	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

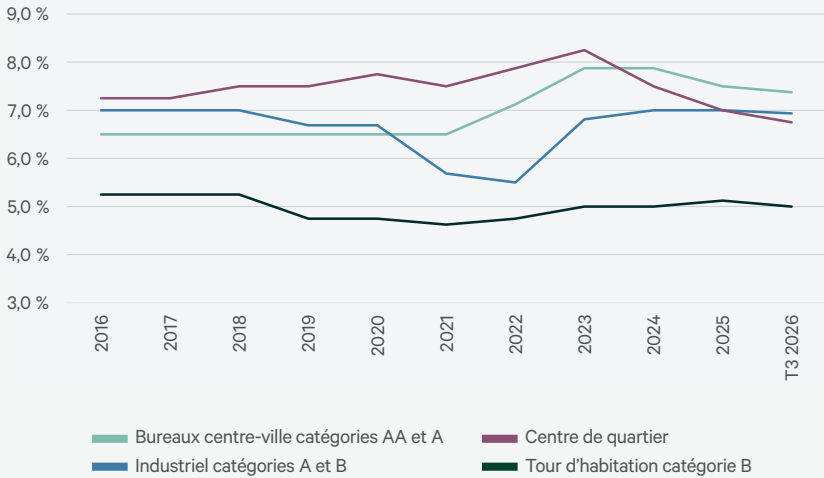


Chris Carter

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

- La croissance des secteurs de la construction navale et de la défense continue de stimuler l'économie locale. Halifax devrait enregistrer en 2026 la troisième plus forte croissance du PIB parmi les grandes régions métropolitaines canadiennes, derrière Calgary et Edmonton.
- Le marché des bureaux d'Halifax se resserre, particulièrement dans les pôles de banlieue, où la disponibilité s'établit à 6,7 % au T3 2026 et les loyers nets sont en hausse. Ces solides fondements ne se sont toutefois pas traduits par des transactions d'investissement en bureaux, celles-ci demeurant rares, voire inexistantes.
- En août 2026, la SCHL faisait état de 13 251 logements en construction dans la grande région d'Halifax. Les propriétaires signalent que les logements des nouveaux projets trouvent preneur à un rythme régulier, mais que les périodes de location initiale sont plus longues qu'il y a deux ou trois ans.

Évolution des taux d'actualisation à Halifax



Taux d'actualisation au T3 2026

Bureaux, centre-ville

3 M

AA	s.o.	
A	7,00 % - 7,75 %	◀▶
B	7,75 % - 8,50 %	▼

Bureaux, banlieue

A	6,75 % - 7,50 %	▼
B	7,50 % - 8,25 %	▼

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

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 ciblés	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

T3 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 % - 8,75 % ▲	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 % ◀▶	8,75 % - 10,00 % ▼	7,00 % - 7,50 % ◀▶	6,75 % - 7,75 % ◀▶	5,50 % - 6,50 % ◀▶
B	6,75 % - 7,75 % ▲	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 % ◀▶	6,00 % - 6,75 % ▲
B	5,25 % - 6,25 % ▲	4,75 % - 5,25 % ◀▶	5,75 % - 6,50 % ◀▶	6,25 % - 7,00 % ◀▶	7,25 % - 7,75 % ◀▶	6,75 % - 7,25 % ◀▶	6,50 % - 7,25 % ▲
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 % ◀▶	6,00 % - 6,75 % ▲	7,50 % - 7,75 % ◀▶	7,00 % - 7,50 % ◀▶	6,00 % - 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.	3,75 % - 4,25 % ▲	4,50 % - 5,00 % ◀▶	4,75 % - 5,25 % ▲	s.o.	s.o.	4,25 % - 5,00 % ▲
Tour d'habitation B	4,50 % - 4,75 % ▲	3,75 % - 4,25 % ▲	5,00 % - 5,50 % ◀▶	4,75 % - 5,50 % ◀▶	5,25 % - 5,75 % ◀▶	4,75 % - 5,25 % ◀▶	4,50 % - 5,25 % ▲
Faible hauteur A	4,50 % - 5,00 % ◀▶	3,75 % - 5,00 % ▲	4,75 % - 5,25 % ◀▶	5,00 % - 5,50 % ▲	5,25 % - 5,75 % ◀▶	4,50 % - 5,00 % ◀▶	4,50 % - 5,25 % ▲
Faible hauteur B	4,50 % - 5,00 % ▲	4,00 % - 5,00 % ▲	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 % ◀▶	4,25 % - 4,75 % ▲	4,50 % - 5,25 % ◀▶	4,75 % - 5,25 % ◀▶	5,00 % - 5,50 % ◀▶	s.o.	4,75 % - 5,50 % ▲
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 ciblés	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

T3 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 % ◀▶	6,25 % - 6,75 % ▼	s.o.	s.o.
A	6,00 % - 6,75 % ◀▶	6,25 % - 6,75 % ◀▶	6,75 % - 7,50 % ◀▶	7,00 % - 7,50 % ▼	7,50 % - 8,50 % ◀▶	7,00 % - 7,75 % ◀▶
B	6,50 % - 7,25 % ◀▶	6,75 % - 7,50 % ◀▶	7,50 % - 8,50 % ◀▶	7,75 % - 8,25 % ▼	8,50 % - 9,50 % ◀▶	7,75 % - 8,50 % ▼
Bureaux, banlieue						
A	6,50 % - 7,50 % ◀▶	7,50 % - 8,50 % ◀▶	7,75 % - 8,75 % ◀▶	7,50 % - 8,50 % ▼	8,50 % - 9,25 % ◀▶	6,75 % - 7,50 % ▼
B	7,00 % - 7,75 % ◀▶	8,25 % - 9,25 % ◀▶	8,50 % - 9,25 % ◀▶	8,75 % - 9,75 % ◀▶	9,00 % - 10,00 % ◀▶	7,50 % - 8,25 % ▼
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 % ◀▶	6,50 % - 7,00 % ▼	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 % ◀▶	7,00 % - 7,75 % ▼	6,50 % - 7,50 % ◀▶
Centre de quartier	5,00 % - 6,00 % ◀▶	5,50 % - 6,50 % ◀▶	6,25 % - 6,75 % ◀▶	6,50 % - 7,25 % ▼	8,25 % - 9,25 % ▼	6,25 % - 7,25 % ◀▶
Centre linéaire	5,50 % - 6,35 % ◀▶	4,75 % - 5,75 % ◀▶	6,00 % - 6,50 % ◀▶	5,50 % - 6,00 % ▼	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 % ◀▶	6,50 % - 7,00 % ▼	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 % ◀▶	4,50 % - 4,75 % ▲	4,25 % - 5,00 % ◀▶	4,50 % - 5,00 % ▼
Tour d'habitation B	4,50 % - 5,00 % ◀▶	4,15 % - 5,15 % ◀▶	4,95 % - 5,80 % ◀▶	4,25 % - 4,75 % ▲	4,75 % - 5,75 % ◀▶	4,75 % - 5,25 % ▼
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 % - 5,00 % ▼
Faible hauteur B	4,50 % - 6,00 % ◀▶	4,15 % - 5,15 % ◀▶	5,20 % - 5,80 % ◀▶	4,25 % - 4,75 % ▲	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 % - 5,00 % ▼
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 ciblés	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.

Écart hypothécaire de niveau 1 : Principalement pour les actifs de grande qualité générant des revenus stabilisés, généralement situés dans les marchés primaires ou les centres urbains des grands marchés secondaires. Les prêts affichent généralement une quotité de financement d’au plus 65 % et un ratio de couverture d’au moins 1,20.

Écart hypothécaire de niveau 2 : Pour les propriétés non stabilisées, en transition ou à valeur ajoutée, généralement situées dans les marchés secondaires ou tertiaires. Les prêts affichent généralement une quotité de financement de 65 % à 80 % et un ratio de couverture inférieur à 1,20.

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 du centre-ville 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 égaux ou inférieurs à la moyenne du secteur 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 des immeubles multirésidentiels existants reposent sur l’hypothèse que les propriétés sont stabilisées et reflètent leur revenu net d’exploitation prévu sur 12 mois, calculé en fonction des loyers en vigueur, des loyers du marché appliqués aux logements vacants ainsi que d’hypothèses conventionnelles concernant le roulement des locataires et l’augmentation des loyers des baux existants.

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 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 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 des immeubles multirésidentiels récemment achevés ou en construction reposent sur l’hypothèse que les propriétés sont stabilisées et reflètent le revenu net d’exploitation prévu sur 12 mois, calculé selon les loyers du marché applicables à toutes les unités.

Résidences pour personnes âgées

Catégorie A : Propriété de 120 unités et plus construite au cours des 15 dernières années en bon ou assez bon état. 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 établissements à services limités dont l’offre est plus étoffée, 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

Greg Stephanson

Vice-président,
Marché de l'emprunt
greg.stephanson@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

Vincent Minichiello

Vice-président, Vancouver
Vincent.Minichiello@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