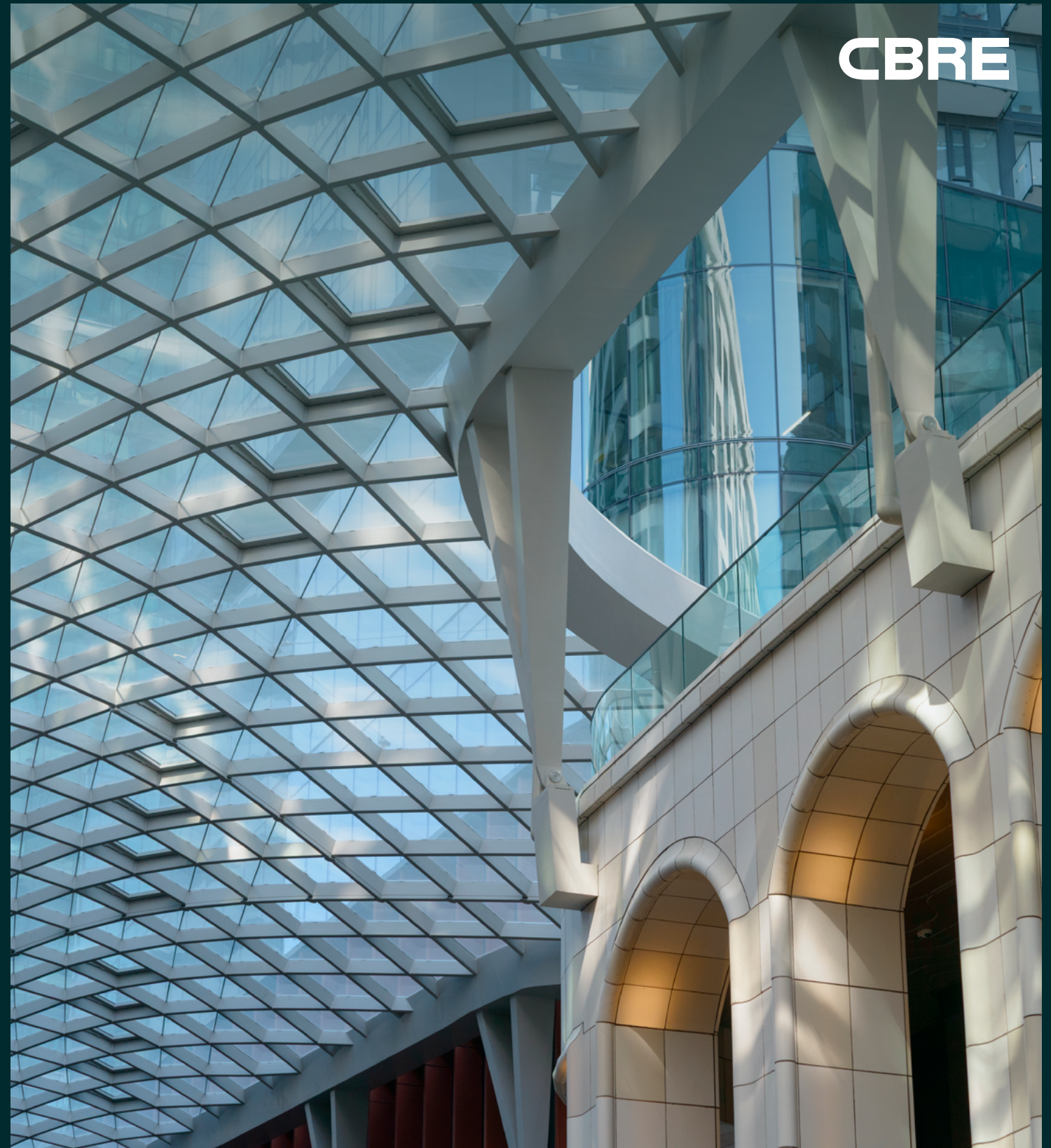


Investissement intelligent

Sondage sur les loyers des établissements de détail au Canada

RAPPORT

CBRE RECHERCHE
S2 2025



Sommaire
Habitudes des occupants
Sommaire des marchés
Victoria
Vancouver
Calgary
Edmonton
Saskatoon
Winnipeg
Kitchener-Waterloo
Toronto
Ottawa
Montréal
Halifax
Grands périmètres urbains
Glossaire

Sommaire

**Alex
Edmison**
Premier vice-président



**Christina
Cattana**
Gestionnaire,
Recherche



Le Sondage de CBRE sur les loyers des établissements de détail du S2 2025 donne un aperçu des tendances et des loyers dans 11 villes du Canada.

Le secteur du commerce de détail canadien a terminé l'année sur des bases plus solides, après une période mouvementée au début de 2025. Bien que plusieurs marchés se soient remis de cette volatilité, la reprise n'a pas été uniforme dans un contexte d'incertitude économique persistante. Les conditions se sont toutefois améliorées au fil de l'année, et la stabilisation s'est confirmée à l'échelle du pays.

La demande locative est restée vigoureuse, touchant la plupart des catégories. Le rendement global varie encore considérablement selon la démographie locale, le profil des locataires et les facteurs économiques propres à chaque marché. Les relocalisations stratégiques ont continué de marquer le paysage, notamment pour les emplacements de prestige dans les secteurs à forte densité. La demande pour des locaux clés en main s'est révélée particulièrement forte dans la restauration, les exploitants cherchant avant tout à maîtriser leurs coûts.

Dans ce contexte, les centres commerciaux de banlieue pourvus d'une épicerie ont poursuivi sur leur lancée. Certains pôles commerciaux urbains ont aussi connu un rebond marqué là où les politiques de retour au bureau ont pris effet, ce qui a stimulé l'achalandage de jour. Bien que la reprise en milieu urbain demeure inégale, le regain d'activité récent sur le marché des bureaux pourrait renverser cette tendance l'an prochain.

Du côté des marchés régionaux, la demande sectorielle reste soutenue pour les services de conditionnement physique et de bien-être, surtout en Ontario et dans l'Ouest canadien. À Calgary, les efforts de recrutement de médecins ont entraîné une hausse notable de la demande pour les cliniques médicales, tandis qu'Edmonton parvient à relouer ses grands espaces vacants. Saskatoon et Halifax, de leur côté, profitent d'une croissance démographique rapide et d'une offre limitée. Le fil conducteur : partout, les marchés misent sur les investissements en infrastructures et les mutations démographiques pour stimuler leur croissance, chacun à son rythme.

L'offre demeure restreinte à l'échelle du pays, ce qui maintient le taux d'inoccupation à un niveau serré malgré une activité locative soutenue. Les coûts de construction élevés ont freiné les mises en chantier ces dernières années, mais des fondamentaux solides commencent à relancer la construction dans certains marchés où la demande est bien établie et la prélocation conclue. Parallèlement, la croissance des loyers reprend de la vigueur : des hausses ont été enregistrées dans 37 des 120 formats ou zones urbaines clés couverts par le sondage, contre seulement 19 au S1 2025. Dans l'ensemble, les perspectives à long terme demeurent favorables, et bon nombre des tendances qui ont marqué 2025 devraient se poursuivre au cours de la nouvelle année.



Sommaire

Habitudes des occupants

Sommaire des marchés

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Halifax

Grands périmètres
urbains

Glossaire

Habitudes des occupants



Luxe et habillement

Le secteur de la mode et du vêtement a été actif tant dans les grandes artères commerciales que dans les centres commerciaux fermés. Les marques qui cherchent à s’implanter en premier continuent de cibler les quartiers prisés, tandis que les grandes maisons de luxe — LVMH, Richemont et Kering — se montrent désormais ultrasélectives et hésitent à conclure de nouveaux baux après une année 2025 mitigée.

À l’inverse, le segment athlétique a affiché un fort dynamisme tout au long de 2025 : des marques comme Arc'teryx, Lululemon, ON, Vuori, Hoka et Reigning Champ multiplient les signatures de baux et rivalisent pour décrocher les meilleurs emplacements.

Arlin Markowitz

Vice-président exécutif
[courriel](#) | [profil](#)



Abordabilité

À l’autre bout du spectre, les enseignes misant sur l’abordabilité ont la cote auprès des consommateurs. Ces détaillants captent une demande croissante de ménages de plus en plus prudents : une tendance qui devrait s’accroître en 2026 alors que les dépenses devraient encore diminuer.

Des enseignes comme Winners/Marshalls/Homesense, Structube, IKEA, Uniqlo et Crunch Fitness ont pris de l’expansion au cours de la dernière année. Ces détaillants se distinguent des magasins à rabais : ils proposent des articles de qualité à prix accessibles, ce qui leur confère une image différente aux yeux des consommateurs.

Chelsea Thom

Vice-présidente
[courriel](#) | [profil](#)



Grandes superficies

Dans l’ensemble, la disponibilité de grandes superficies commerciales demeure limitée partout au pays. L’intérêt pour les anciens locaux de La Baie ne se dément pas : certains ont déjà trouvé preneur auprès d’enseignes comme Canadian Tire, Sport Chek, Mark’s et TJX. Des vocations de divertissement sont également envisagées pour ces surfaces vacantes, notamment Round 1, Happy Kingdom et Splitsville Bowl. De leur côté, certains propriétaires cherchent à prolonger le corridor commercial avec des unités plus petites, alors que d’autres prévoient carrément démolir certains locaux de La Baie.

D’autres grandes enseignes, dont Toys R Us, Linen Chest et JYSK, ferment leurs succursales moins performantes, libérant ainsi de nouvelles superficies dans un marché habituellement serré.

Matthew Jackson

Vice-président
[courriel](#) | [profil](#)



Sommaire
Habitudes des occupants
Sommaire des marchés
Victoria
Vancouver
Calgary
Edmonton
Saskatoon
Winnipeg
Kitchener-Waterloo
Toronto
Ottawa
Montréal
Halifax
Grands périmètres urbains
Glossaire

Sommaire des marchés

Region	Caractéristique clé	Taux d’inoccupation	Principaux moteurs de croissance	Principaux défis	Évolution des loyers		
Actuel/Tendance					◀▶	▲	▼
Victoria	Résilient/ Porté par le tourisme	Banlieue : Faible/Stable — Centre-ville : Sain/Stable	Tourisme record; arrivée de nouveaux détaillants sur la rue Lower Johnson.	Coûts d’aménagement élevés poussant les locataires vers des locaux clés en main plutôt que bruts.	10	0	1
Vancouver	Résilient/Stable	Faible/Stable	Vitrines sur artères commerciales, centres de banlieue pourvus d’une épicerie, commerces de services (médical/dentaire) et restauration.	Ralentissement des projets à usage mixte; coûts de construction élevés.	4	8	0
Calgary	Très actif	Faible/Surtout en baisse	Prélocation active dans les centres de banlieue pourvus d’une épicerie et les projets à usage mixte; regain du secteur médical grâce au recrutement de médecins.	Coûts élevés d’équipement de restaurant et d’aménagement de locaux bruts.	9	2	0
Edmonton	En transition	Banlieue : Faible/En baisse — Centre-ville : Élevé/Stable	Sites de banlieue en demande; relocation récente de grandes surfaces vacantes de longue date.	Taux d’inoccupation élevé au centre-ville, qui peine à se redresser; des changements à venir pourraient toutefois améliorer la situation.	10	0	1
Saskatoon	Florissant	Très faible/Stable	Création d’emplois soutenue; croissance démographique dans l’est de la ville.	Hausse des loyers demandés attribuable à l’inflation des coûts de construction.	1	9	0
Winnipeg	Forte demande/ Offre limitée	Faible/Stable	Projet à usage mixte ancré par Costco à Westport; importantes mises en chantier à Saint-Boniface.	Pénurie chronique de produits de qualité; forte dépendance aux nouvelles constructions.	4	6	0
Kitchener-Waterloo	Stable	Banlieue : Faible/Stable	Revitalisation de centres commerciaux (Conestoga); demande des restaurants à service rapide, épiceries et pharmacies.	Reconversion des anciennes grandes surfaces vers le commerce spécialisé.	9	1	0
Toronto	Vigoureux/Forte demande	Très faible/En baisse	Bonne tenue de l’athlétisme et du commerce axé sur l’abordabilité, tout comme le conditionnement physique et le bien-être.	Rareté des locaux de choix; hausse des loyers dans les artères très achalandées.	9	2	2
Ottawa	Contrasté	Banlieue : Faible/En baisse — Centre-ville : Élevé/Stable	Forte demande pour les locaux de 750 à 3 000 pi²; résilience en banlieue.	Difficultés au centre-ville faute d’un engagement ferme du fédéral sur le retour au bureau.	6	1	3
Montréal	En revitalisation	Banlieue : Faible/Stable — Centre-ville : Sain/Stable	Commerce expérientiel; travaux d’infrastructure sur la rue Sainte-Catherine.	Infrastructures vieillissantes; perturbations liées aux travaux.	9	2	1
Halifax	Concurrentiel	Très faible/Stable	Demande du secteur de la restauration; renouvellements de baux stratégiques.	Manque criant de stationnement dans les nouveaux projets du centre-ville.	4	6	0

Sommaire

Habitudes des occupants

Sommaire des marchés

Victoria
Vancouver
Calgary
Edmonton
Saskatoon
Winnipeg
Kitchener-Waterloo
Toronto
Ottawa
Montréal
Halifax
Grands périmètres urbains
Glossaire

Victoria

- Le commerce de détail en banlieue demeure résilient; toutefois, les coûts d’aménagement élevés pour les locaux bruts ont incité certains locataires à privilégier des produits clés en main au centre-ville.
- Le centre-ville de Victoria a bénéficié d’une excellente saison touristique cette année : 320 escales de navires de croisière et 1,2 million de passagers ont propulsé les ventes au détail et le taux d’occupation hôtelière à des niveaux records.
- Les vitrines urbaines ont connu un fort roulement saisonnier, porté par l’arrivée de nouveaux détaillants et d’enseignes nationales, particulièrement le long de la rue Lower Johnson.



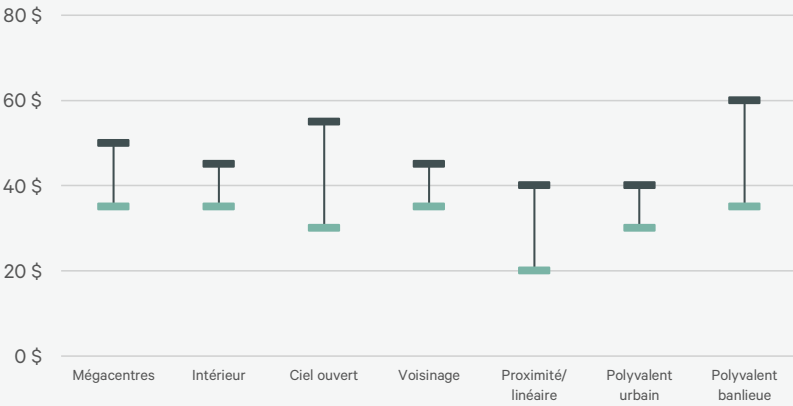
Jeff Lougheed
Vice-président
[courriel](#) | [profil](#)

Loyers nets demandés (le pi²)		
FORMAT	FOURCHETTE	△ 6 mois
Centres commerciaux régionaux	40 \$ - 50 \$	◀▶
Mégacentres	35 \$ - 50 \$	◀▶
Centres communautaires intérieurs	35 \$ - 45 \$	◀▶
Centres communautaires à ciel ouvert	30 \$ - 55 \$	◀▶
Centres de voisinage	35 \$ - 45 \$	◀▶
Établissements de proximité/ centres commerciaux linéaires	20 \$ - 40 \$	◀▶
Complexe polyvalent - en zone urbaine	30 \$ - 40 \$	◀▶
Complexe polyvalent - en banlieue	35 \$ - 60 \$	◀▶
GRANDES ZONES URBAINES		
Rue Government	40 - 70 \$	▼
Rue Johnson	35 \$ - 45 \$	◀▶
Rue Fort	30 \$ - 45 \$	◀▶

[Voir l'ensemble des périmètres](#)



Fourchette des loyers (le pi²)



Sommaire

Habitudes des occupants

Sommaire des marchés

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Halifax

Grands périmètres urbains

Glossaire

Vancouver

- Le Grand Vancouver affiche toujours des fondamentaux solides : tant les vitrines urbaines que les centres de banlieue pourvus d’une épicerie tirent bien leur épingle du jeu. Les centres commerciaux régionaux font toutefois face à des vents contraires, puisque le retour sur le marché des locaux de La Baie maintiendra les taux d’inoccupation élevés.
- L’annonce du nouveau magasin phare d’Aritzia de 40 000 pi² dans une partie de l’ancien Nordstrom au Pacific Centre témoigne d’un regain de confiance envers le cœur de Vancouver. L’ouverture de plusieurs nouveaux restaurants au centre-ville vient renforcer cette tendance, alors que l’achalandage piétonnier poursuit sa remontée.
- Les taux d’inoccupation et les loyers devraient se maintenir ou augmenter, puisque la livraison de nouveaux produits commerciaux est étroitement liée aux projets à usage mixte, dont le rythme a considérablement ralenti. Rien n’indique que cette tendance changera à court terme, les projets en suspens ayant peu de chances de démarrer en 2026.



Adrian Beruschi

Premier vice-président
[courriel](#) | [profil](#)

Loyers nets demandés (le pi²)

FORMAT	FOURCHETTE	△ 6 mois
Centres commerciaux régionaux	110 \$ - 165 \$	▲
Mégacentres	45 \$ - 60 \$	▲
Centres communautaires intérieurs	45 \$ - 55 \$	▲
Centres communautaires à ciel ouvert	40 \$ - 50 \$	▲
Centres de voisinage	45 \$ - 60 \$	▲
Établissements de proximité/ centres commerciaux linéaires	45 \$ - 60 \$	▲
Complexe polyvalent - en zone urbaine	65 \$ - 95 \$	▲
Complexe polyvalent - en banlieue	40 \$ - 70 \$	◄►

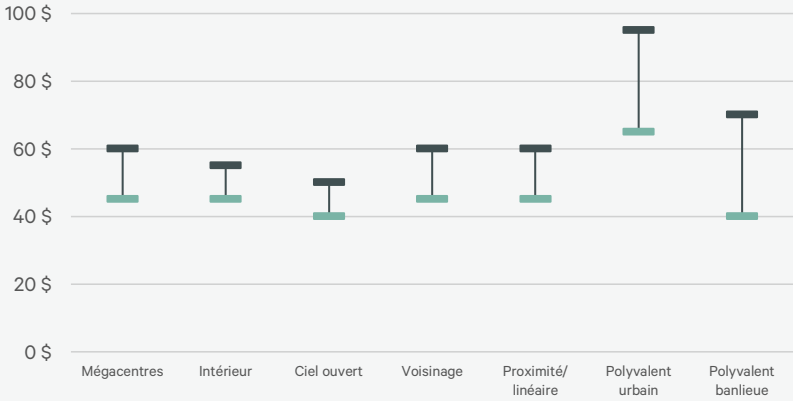
GRANDES ZONES URBAINES

Rue Alberni	195 \$ - 300 \$	◄►
Rue Robson	130 \$ - 200 \$	▲
Rue Granville	85 \$ - 125 \$	◄►
4° Avenue Ouest	90 \$ - 125 \$	◄►

[Voir l'ensemble des périmètres](#)



Fourchette des loyers (le pi²)



Sommaire

Habitudes des occupants

Sommaire des marchés

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Halifax

Grands périmètres
urbains

Glossaire

Calgary

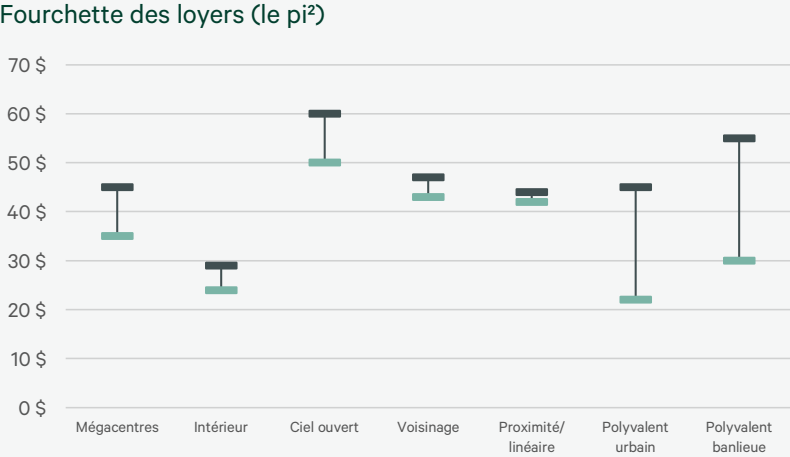
- Si la demande pour les restaurants avec service aux tables dans des locaux déjà aménagés demeure forte, il en va autrement pour les nouveaux locaux, où les coûts élevés d'équipement et d'aménagement constituent d'importants freins. Les propriétaires multiplient les incitatifs pour attirer des restaurateurs de qualité.
- Le programme de parrainage du Collège des médecins et chirurgiens de l'Alberta a stimulé la demande pour les cliniques médicales. Un processus simplifié de recrutement de diplômés en médecine à l'international a permis d'attirer plus de 600 médecins, ravivant ainsi la demande dans cette catégorie, en veilleuse depuis 2020.
- Portée par une demande exceptionnelle et de faibles taux d'inoccupation, la prélocation des projets commerciaux pourvus d'une épicerie s'accélère. Les promoteurs obtiennent des engagements de locataires solides et peuvent ainsi composer un agencement idéal bien avant la fin des travaux.



Alistair Corbett
Premier vice-président
[courriel](#) | [profil](#)

Loyers nets demandés (le pi²)		
FORMAT	FOURCHETTE	△ 6 mois
Centres commerciaux régionaux	130 \$ - 165 \$	◄►
Mégacentres	35 \$ - 45 \$	◄►
Centres communautaires intérieurs	24 \$ - 29 \$	▲
Centres communautaires à ciel ouvert	50 \$ - 60 \$	▲
Centres de voisinage	43 \$ - 47 \$	◄►
Établissements de proximité/ centres commerciaux linéaires	42 \$ - 44 \$	◄►
Complexe polyvalent - en zone urbaine	22 \$ - 45 \$	◄►
Complexe polyvalent - en banlieue	30 \$ - 55 \$	◄►
GRANDES ZONES URBAINES		
17 ^e avenue SO	40 \$ - 75 \$	◄►
Marda Loop	40 \$ - 50 \$	◄►
Kensington	36 \$ - 40 \$	◄►

[Voir l'ensemble des périmètres](#)



Sommaire

Habitudes des occupants

Sommaire des marchés

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Halifax

Grands périmètres urbains

Glossaire

Edmonton

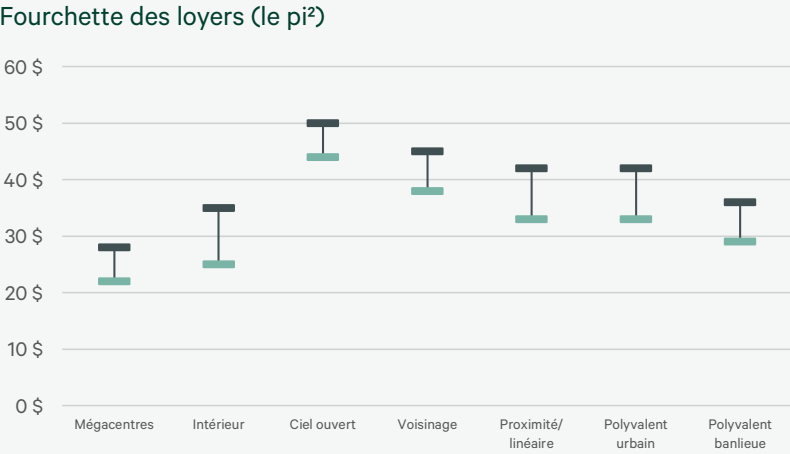
- Le centre-ville d’Edmonton se transforme. L’édifice autrefois connu sous le nom de Manulife Place arbore désormais une nouvelle enseigne et porte le nom de Centre Banque Nationale. De son côté, le centre Edmonton City Centre est sous séquestre et pourrait subir d’importants changements.
- Le terrain de l’ancienne BMO au centre-ville, démoli à la fin de 2017 et au début de 2018, est maintenant sous promesse d’achat. Ce site de choix de 31 012 pi² se trouve en plein cœur du centre-ville.
- Parmi les transactions notables en banlieue, mentionnons Altea, qui a repris un ancien Rona d’environ 125 000 pi² dans l’ouest d’Edmonton, ainsi qu’Evolve Strength, qui s’est installé dans l’ancien Nordstrom Rack d’environ 37 000 pi² sur le boulevard Gateway, au South Edmonton Common.



Matthew Hanson
Associé des ventes
[courriel](#) | [profil](#)

Loyers nets demandés (le pi²)		
FORMAT	FOURCHETTE	△ 6 mois
Centres commerciaux régionaux	70 \$ - 130 \$	▼
Mégacentres	22 \$ - 28 \$	◄►
Centres communautaires intérieurs	25 \$ - 35 \$	◄►
Centres communautaires à ciel ouvert	44 \$ - 50 \$	◄►
Centres de voisinage	38 \$ - 45 \$	◄►
Établissements de proximité/ centres commerciaux linéaires	33 \$ - 42 \$	◄►
Complexe polyvalent - en zone urbaine	33 \$ - 42 \$	◄►
Complexe polyvalent - en banlieue	29 \$ - 36 \$	◄►
GRANDES ZONES URBAINES		
Avenue Whyte	15 \$ - 40 \$	◄►
Rue 124	15 \$ - 35 \$	◄►
Avenue Jasper	18 \$ - 35 \$	◄►

[Voir l'ensemble des périmètres](#)



Sommaire

Habitudes des occupants

Sommaire des marchés

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Halifax

Grands périmètres urbains

Glossaire

Saskatoon

- Saskatoon continue d’attirer les locataires. Les loyers demandés augmentent graduellement, principalement en raison des coûts de construction élevés, mais demeurent raisonnables comparativement à d’autres marchés. Cette accessibilité relative, jumelée à l’attrait général de la ville, maintient un intérêt soutenu.
- Le commerce de détail à Saskatoon affiche une belle vigueur, marquée par une demande robuste et un taux d’inoccupation serré de 3 %. D’importantes créations d’emplois contribuent à une main-d’œuvre dynamique et à une hausse des dépenses de consommation. Conjuguée à une forte croissance démographique, cette conjoncture permet au marché de profiter d’un bassin de clientèle en expansion.
- La croissance démographique dans l’est de la ville, notamment dans les quartiers Rosewood et Holmwood, entraînera l’arrivée de nouveaux commerces. Des plans préliminaires sont en cours à Holmwood, où le développement futur répondra aux besoins de la population grandissante, reproduisant le succès observé dans les secteurs adjacents.



Ben Kelley
Vice-président
[courriel](#) | [profil](#)

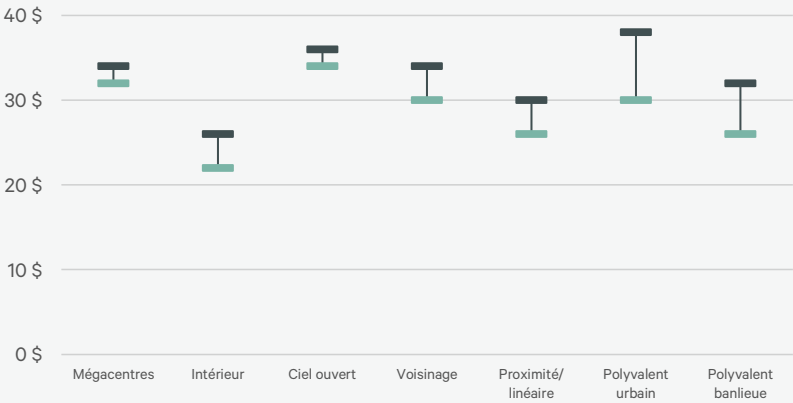
Loyers nets demandés (le pi²)

FORMAT	FOURCHETTE	△ 6 mois
Centres commerciaux régionaux	55 \$ - 95 \$	◀▶
Mégacentres	32 \$ - 34 \$	▲
Centres communautaires intérieurs	22 \$ - 26 \$	▲
Centres communautaires à ciel ouvert	34 \$ - 36 \$	▲
Centres de voisinage	30 \$ - 34 \$	▲
Établissements de proximité/centres commerciaux linéaires	26 \$ - 30 \$	▲
Complexe polyvalent - en zone urbaine	30 \$ - 38 \$	▲
Complexe polyvalent - en banlieue	26 \$ - 32 \$	▲
GRANDES ZONES URBAINES		
8° rue E	32 \$ - 42 \$	▲
22° rue O	18 \$ - 26 \$	▲

[Voir l'ensemble des périmètres](#)



Fourchette des loyers (le pi²)



Sommaire

Habitudes des occupants

Sommaire des marchés

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Halifax

Grands périmètres urbains

Glossaire

Winnipeg

- Costco a inauguré son plus récent établissement à Winnipeg : un entrepôt de 166 894 pi² dans le projet Westport à Headingley. Ce nouveau développement à usage mixte accueillera des commerces, des bureaux et des entrepôts dans l’ouest du Grand Winnipeg.
- La demande commerciale demeure forte à Winnipeg, alors que l’offre de qualité se fait rare. La poursuite de la construction est nécessaire pour répondre à la demande actuelle.
- Olexa Developments a lancé les travaux de son nouveau projet à usage mixte dans le quartier Saint-Boniface. Le site de 165 acres accueillera des commerces à la fine pointe ainsi que d’autres aménagements.



Paul Kornelsen
Vice-président,
Directeur général
[courriel](#) | [profil](#)

Loyers nets demandés (le pi²)

FORMAT	FOURCHETTE	△ 6 mois
Centres commerciaux régionaux	40 \$ - 54 \$	▲
Mégacentres	34 \$ - 42 \$	▲
Centres communautaires intérieurs	20 \$ - 30 \$	▲
Centres communautaires à ciel ouvert	20 \$ - 30 \$	▲
Centres de voisinage	22 \$ - 32 \$	◄►
Établissements de proximité/ centres commerciaux linéaires	18 \$ - 28 \$	◄►
Complexe polyvalent - en zone urbaine	12 \$ - 30 \$	◄►

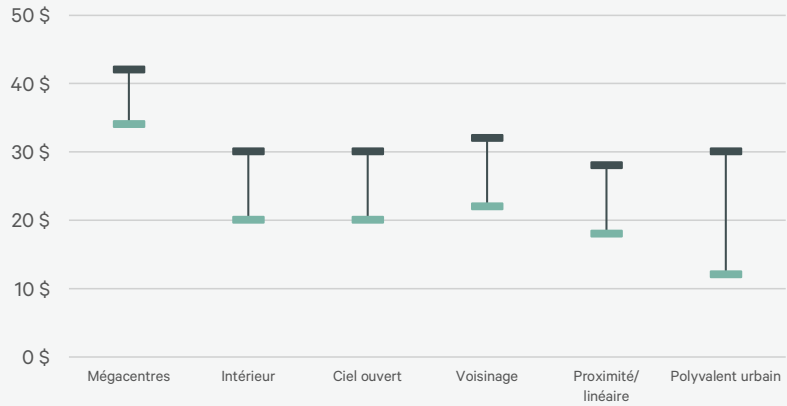
GRANDES ZONES URBAINES

Chemin Academy	22 \$ - 32 \$	◄►
Avenue Croydon	20 \$ - 28 \$	▲
Village Osborne	20 \$ - 28 \$	▲

[Voir l'ensemble des périmètres](#)



Fourchette des loyers (le pi²)



Sommaire

Habitudes des occupants

Sommaire des marchés

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Halifax

Grands périmètres urbains

Glossaire

Kitchener-Waterloo

- Primaris REIT a annoncé l’ouverture de deux nouveaux magasins au Conestoga Mall : un Ardene d’environ 7 000 pi² et un Chipotle de 3 000 pi².
- L’enseigne FreshCo de Sobeys ouvrira ses portes le 22 janvier au 2400, boulevard Homer Watson à Kitchener, dans un ancien Peavey Mart.
- La demande demeure forte de la part des restaurants à service rapide, des épiceries spécialisées, des pharmacies avec omnipraticiens et des salons de manucure.



Mel de Oliveira
Vice-président
[courriel](#) | [profil](#)

Loyers nets demandés (le pi²)

FORMAT	FOURCHETTE	△ 6 mois
Centres commerciaux régionaux	65 \$ - 80 \$	◀▶
Mégacentres	16 \$ - 26 \$	◀▶
Centres communautaires intérieurs	19 \$ - 34 \$	◀▶
Centres communautaires à ciel ouvert	32 \$ - 42 \$	◀▶
Centres de voisinage	30 \$ - 40 \$	◀▶
Établissements de proximité/ centres commerciaux linéaires	32 \$ - 40 \$	◀▶
Complexe polyvalent - en zone urbaine	25 \$ - 35 \$	◀▶

GRANDES ZONES URBAINES

Village Belmont ¹	25 \$ - 40 \$	◀▶
Haute-ville de Waterloo ²	22 \$ - 37 \$	◀▶
Centre-ville de Kitchener³	19 \$ - 35 \$	▲

¹avenue Belmont O
²rue King S
³rue King O

[Voir l'ensemble des périmètres](#)



Fourchette des loyers (le pi²)



Sommaire

Habitudes des occupants

Sommaire des marchés

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Halifax

Grands périmètres urbains

Glossaire

Toronto

- Le marché du commerce de détail à Toronto est vigoureux, avec de nouvelles transactions dans les secteurs de l’athléclic, de la restauration, du conditionnement physique et de la lunetterie. Les locaux de qualité se font rares et les loyers continuent de grimper dans les artères les plus achalandées.
- Yorkdale et la rue Bloor Ouest accueillent toujours des marques qui s’implantent pour la première fois au pays. La plus récente est Gentle Monster, une enseigne coréenne de lunetterie qui a ouvert ses portes en décembre 2025 devant des files de clients impatients de découvrir le design unique de la boutique et ses produits.
- Sur Bloor, la boutique italienne de mode masculine Luca Faloni a fait beaucoup parler d’elle, tandis que l’anticipation grandit pour le magasin phare canadien de Tiffany & Co. au coin emblématique de Bay et Bloor, dont l’ouverture est prévue au printemps 2026. Parmi les autres arrivées récentes dans Bloor-Yorkville : Läderach, Bang & Olufsen et SMEG.
- Le conditionnement physique demeure en forte demande, tout comme la beauté et le bien-être. Les medispas se multiplient, de même que les studios de Pilates, tandis que les gymnases haut de gamme et à bas prix comme Equinox et Crunch Fitness poursuivent leur croissance.



Arlin Markowitz

Vice-président exécutif
[courriel](#) | [profil](#)

Taux de location nets demandés (le pi²)

FORMAT	FOURCHETTE	△ 6 mois
Centres commerciaux régionaux	175 \$ - 200 \$	◀▶
Mégacentres	25 \$ - 35 \$	◀▶
Centres communautaires intérieurs	40 \$ - 45 \$	◀▶
Centres communautaires à ciel ouvert	30 \$ - 40 \$	◀▶
Centres de voisinage	20 \$ - 25 \$	◀▶
Établissements de proximité/ centres commerciaux linéaires	27 \$ - 32 \$	◀▶
Complexe polyvalent - en zone urbaine	45 \$ - 75 \$	▲
Complexe polyvalent - en banlieue	30 \$ - 50 \$	◀▶

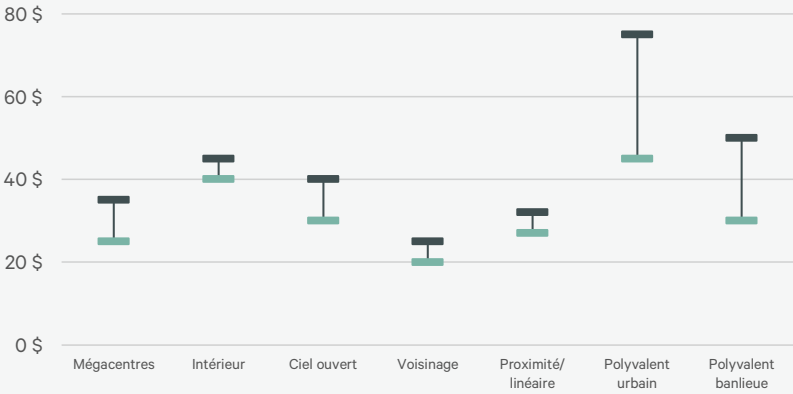
GRANDES ZONES URBAINES

Bloor-Yorkville	200 \$ - 300 \$	▼
Rue Yonge	70 \$ - 125 \$	◀▶
Rue King O	75 \$ - 150 \$	◀▶
Rue Queen O	75 \$ - 100 \$	▼
Avenue Ossington	65 \$ - 90 \$	▲

[Voir l'ensemble des périmètres](#)



Fourchette des loyers (le pi²)



Sommaire

Habitudes des occupants

Sommaire des marchés

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Halifax

Grands périmètres urbains

Glossaire

Ottawa

- Les marchés de banlieue continuent de séduire les locataires, comme en témoignent les faibles taux d'inoccupation et les loyers élevés. Le centre-ville d'Ottawa, en revanche, peine toujours à pourvoir ses locaux vacants. Les enseignes nationales hésitent à investir tant que le gouvernement fédéral n'aura pas pris un engagement plus ferme sur le retour au bureau.
- Les locaux de qualité de 750 à 3 000 pi² continuent de susciter plusieurs offres, les propriétaires exigeant des loyers élevés et des incitatifs minimaux, y compris pour les travaux. Certains locaux de plus grande superficie restent sur le marché plus longtemps, souvent en raison des coûts de construction élevés.
- De nouveaux inventaires devraient arriver sur le marché au cours des trois prochaines années. Compte tenu de la demande actuelle, ces projets devraient se louer très rapidement.



Jaime Boyce

Premier vice-président
[courriel](#) | [profil](#)

Loyers nets demandés (le pi²)

FORMAT	FOURCHETTE	△ 6 mois
Centres commerciaux régionaux	75 \$ - 110 \$	◀▶
Mégacentres	35 \$ - 55 \$	▼
Centres communautaires intérieurs	45 \$ - 55 \$	◀▶
Centres communautaires à ciel ouvert	45 \$ - 60 \$	◀▶
Centres de voisinage	40 \$ - 55 \$	◀▶
Établissements de proximité/centres commerciaux linéaires	45 \$ - 60 \$	◀▶
Complexe polyvalent - en zone urbaine	40 \$ - 55 \$	◀▶

GRANDES ZONES URBAINES

Glebe (rue Bank)	40 \$ - 55 \$	▼
Marché By	30 \$ - 50 \$	▲
Westboro (chemin Richmond)	40 \$ - 55 \$	▼

[Voir l'ensemble des périmètres](#)



Fourchette des loyers (le pi²)



Sommaire

Habitudes des occupants

Sommaire des marchés

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Halifax

Grands périmètres urbains

Glossaire

Montréal

- On observe une montée du commerce expérientiel au centre-ville. Des locaux uniques et sous-utilisés — sous-sols, salles d'exposition ou étages de bureaux — sont transformés pour accueillir cette nouvelle tendance.
- Des enseignes déjà présentes sur la rue Sainte-Catherine Ouest déménagent dans de nouveaux magasins phares. La demande de la part de détaillants nationaux et internationaux est en hausse.
- Le projet de revitalisation de la rue Sainte-Catherine avance bon train; la plus récente phase, amorcée en septembre, s'étend vers l'ouest. Cette initiative remplacera les infrastructures vieillissantes et bonifiera les aménagements piétonniers grâce à l'ajout de verdure, tout en rehaussant la sécurité et la fluidité de la circulation.



Christopher Rundle
Vice-président associé
[courriel](#) | [profil](#)

Loyers nets demandés (le pi²)

FORMAT	FOURCHETTE	△ 6 mois
Centres commerciaux régionaux	100 \$ - 120 \$	◀▶
Mégacentres	40 \$ - 55 \$	▲
Centres communautaires intérieurs	20 \$ - 35 \$	◀▶
Centres communautaires à ciel ouvert	25 \$ - 40 \$	▲
Centres de voisinage	25 \$ - 35 \$	◀▶
Établissements de proximité/ centres commerciaux linéaires	20 \$ - 30 \$	◀▶
Complexe polyvalent - en zone urbaine	30 \$ - 70 \$	◀▶
Complexe polyvalent - en banlieue	25 \$ - 60 \$	◀▶

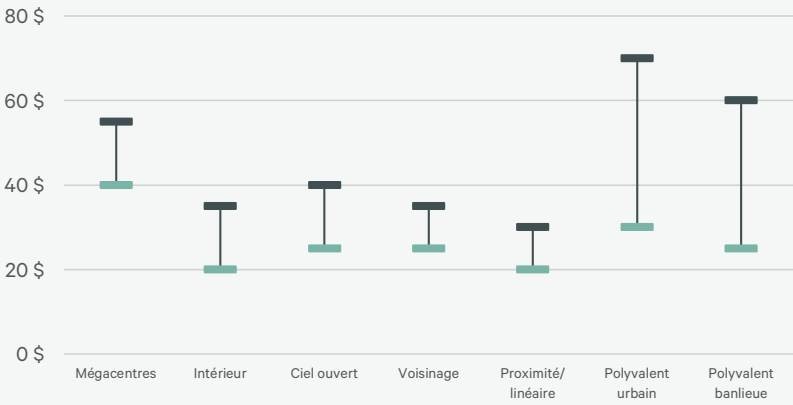
GRANDES ZONES URBAINES

Rue Sainte-Catherine O	135 \$ - 180 \$	▼
Rue de la Montagne	65 \$ - 85 \$	◀▶
Rue Sherbrooke O	40 \$ - 75 \$	◀▶
Boulevard Saint-Laurent	35 \$ - 65 \$	◀▶

[Voir l'ensemble des périmètres](#)



Fourchette des loyers (le pi²)



Sommaire

Habitudes des occupants

Sommaire des marchés

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Halifax

Grands périmètres urbains

Glossaire

Halifax

- Le marché continue d’afficher une rareté de locaux disponibles, tant dans les immeubles établis que dans les constructions récentes. Cette offre limitée est très convoitée, particulièrement par les locataires du secteur de la restauration, qui alimentent une forte demande dans les secteurs clés et créent un marché concurrentiel.
- L’emplacement et l’accès à un stationnement pratique sont des facteurs déterminants pour les locaux de choix au Canada atlantique; or, cette offre est actuellement limitée dans les secteurs centraux. Comme les nouveaux projets privilégient souvent la maximisation de la superficie locative au détriment du stationnement, les locaux dotés d’un stationnement généreux sont particulièrement prisés.
- La seconde moitié de 2025 a été marquée par une hausse subtile mais perceptible des loyers de base. Ce mouvement traduit une stratégie des propriétaires, qui misent tant sur les renouvellements que sur les nouvelles occasions d’affaires pour optimiser leur rendement dans un marché en constante évolution.



Mathew Houston

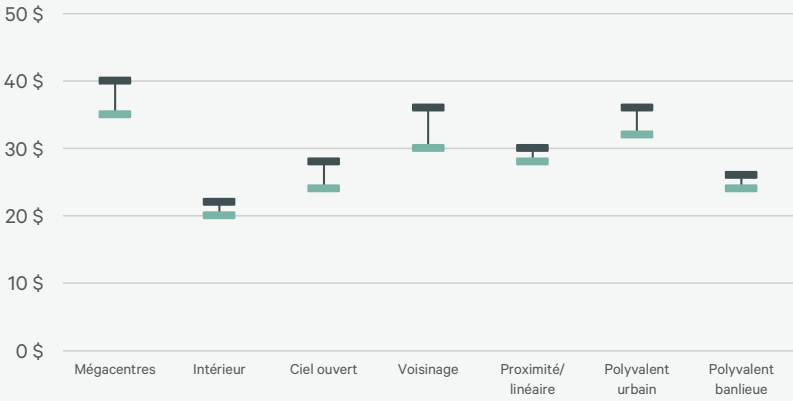
Vice-président
[courriel](#) | [profil](#)

Loyers nets demandés (le pi²)		
FORMAT	FOURCHETTE	△ 6 mois
Centres commerciaux régionaux	65 \$ - 85 \$	◄►
Mégacentres	35 \$ - 40 \$	▲
Centres communautaires intérieurs	20 \$ - 22 \$	◄►
Centres communautaires à ciel ouvert	24 \$ - 28 \$	▲
Centres de voisinage	30 \$ - 36 \$	◄►
Établissements de proximité/ centres commerciaux linéaires	28 \$ - 30 \$	▲
Complexe polyvalent - en zone urbaine	32 \$ - 36 \$	◄►
Complexe polyvalent - en banlieue	24 \$ - 26 \$	▲
GRANDES ZONES URBAINES		
Chemin Spring Garden	75 \$ - 85 \$	▲
Chemin Quinpool	38 \$ - 40 \$	▲

[Voir l'ensemble des périmètres](#)



Fourchette des loyers (le pi²)



Sommaire

Habitudes des occupants

Sommaire des marchés

Victoria

Vancouver

Calgary

Edmonton

Saskatoon

Winnipeg

Kitchener-Waterloo

Toronto

Ottawa

Montréal

Halifax

Grands périmètres urbains

Glossaire

Grands périmètres urbains

Victoria

Rue Government	Rue Wharf - avenue Pandora
Rue Johnson	Rue Wharf - rue Douglas
Rue Fort	Rue Wharf - rue Cook

Saskatoon

8 ^e rue E	Avenue Cumberland S – promenade Circle E
22 ^e rue O	Promenade Idylwyld N – promenade Circle

Ottawa

Glebe (rue Bank)	Avenue Powell – canal Rideau
Marché By	Rue Clarence – rue Rideau – promenade Sussex – rue Dalhousie
Westboro (Rue Richmond)	Avenue Golden - avenue McRea

Vancouver

Rue Alberni	Rue Thurlow – rue Burrard
Rue Robson	Rue Bute – rue Burrard
Rue Granville	Rue Smithe – rue Pender O
4 ^e Avenue Ouest	Rue Vine – rue Maple

Winnipeg

Chemin Academy	Rue Lockwood - rue Cambridge
Avenue Croydon	Rue Osborne – rue Harrow
Village Osborne	Chemin Roslyn – rue Donald

Montréal

Rue Sainte-Catherine O	Rue Bishop – avenue McGill College
Rue de la Montagne	Rue Sherbrooke O – rue Sainte-Catherine O
Rue Sherbrooke O	Avenue Claremont – avenue Roslyn
Boulevard Saint-Laurent	Avenue du Mont-Royal O – rue Prince-Arthur O

Calgary

1 ^{re} avenue SO	9 ^e rue SO – 4 ^e rue SO
Marda Loop	22 ^e rue SO – 19 ^e rue SO
Kensington	Chemin Kensington rue 10A NO – rue 10 NO

Kitchener-Waterloo

Village Belmont (avenue Belmont O)	Boulevard Union – rue Glasgow
Haute-ville de Waterloo (rue King S)	Rue Young O – rue William E
Centre ville de Kitchener (rue King O)	Rue Water S – rue Frederick

Halifax

Chemin Spring Garden	Rue Barrington – rue South Park
Chemin Quinpool	Rue Robie – avenue Connaught

Edmonton

Avenue Whyte	109e rue NO – 99e rue NO
Rue 124	Avenue Jasper – 109e avenue NO
Avenue Jasper	Rue 124 – rue 100 NO

Toronto

Bloor-Yorkville	Chemin Avenue – rue Yonge – côté sud de la rue Bloor O – côté nord de l’avenue Yorkville*
Rue Yonge	Rue Bloo E/O – rue Queen
King Street W	Rue Bathurst – avenue Spadina
Queen Street W	Rue Bathurst – avenue University

*Dont le village Yorkville

Sommaire
Habitudes des occupants
Sommaire des marchés
Victoria
Vancouver
Calgary
Edmonton
Saskatoon
Winnipeg
Kitchener-Waterloo
Toronto
Ottawa
Montréal
Halifax
Grands périmètres urbains
Glossaire

Glossaire

Méthodologie : Les fourchettes des loyers nets demandés sont fournies par les professionnels des Services consultatifs et transactionnels de CBRE œuvrant dans le commerce de détail. Ces fourchettes visent à indiquer les loyers demandés à la date du rapport pour les centres commerciaux performants de la catégorie A qui comptent un ensemble de locataires solides et stables sur chacun des différents marchés. Font aussi partie des hypothèses, des baux de 10 ans et des incitatifs à la location standards destinés à des locataires attrayants, qui ont les reins solides (sauf les magasins arrimés). En ce qui concerne les centres commerciaux régionaux, nous nous sommes également penchés sur les emplacements les plus convoités des ULC dans les centres de catégorie A – c’est-à-dire les zones de forte circulation piétonnière et de bonne visibilité où la colocation est avantageuse –, lesquels sont plus chers que ceux du reste du centre.

△ **6 mois :** Évolution dans les six derniers mois, indiquée sous la forme d’une flèche : hausse (▲), baisse (▼) ou évolution stable (◄►).

ULC : Unité locative commerciale

le pi² : Unité de mesure (le pied carré)

RM : Restaurant-minute

pi² : Unité de mesure (pied carré)

Centre commercial régional : Centre commercial intérieur arrimé à d’importants magasins phares et occupé en grande partie par des locataires nationaux. Les occupants vendent essentiellement de la marchandise générale ou des articles de mode. Un centre de ce type est normalement arrimé à deux détaillants de grande surface ou plus, dont un grand magasin. La superficie type est supérieure à 300 000 pi² et s’étend sur une zone commerciale de 8 à 20 km ou plus.

Mégacentre commercial : 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. La superficie type est comprise entre 100 000 et 1 000 000 de pi² et s’étend sur une zone commerciale de 8 à 20 km ou plus.

Centre communautaire : Centre commercial intérieur ou à ciel ouvert, servant une collectivité et généralement arrimé à une combinaison de grands magasins populaires, de supermarchés ou de pharmacies. Ces établissements offrent généralement un plus large éventail de vêtements ou de biens de consommation non durables que dans les centres de voisinage. La superficie moyenne est comprise entre 100 000 et 400 000 pi² et s’étend sur une zone commerciale de moins de 10 km.

Centre de voisinage : Centre à ciel ouvert servant un quartier et généralement arrimé à un supermarché ou à une pharmacie. Ce centre offre généralement un plus large éventail de biens pour des établissements de proximité et des centres commerciaux linéaires. La superficie moyenne d’un centre est comprise entre 40 000 et 100 000 pi² et s’étend sur une zone commerciale de moins de 5 km.

Établissement de proximité/centre commercial linéaire : Centre commercial à ciel ouvert réunissant des établissements de proximité pour répondre aux besoins quotidiens des consommateurs dans la région immédiate. Ce type de centre offre un éventail réduit de biens et de services personnels. La superficie est inférieure à 40 000 pi² et s’étend sur une zone commerciale très limitée.

Établissement polyvalent : Structure réunissant plusieurs composants et aménagée sous la forme d’une entité individuelle et cohérente, dont le volet des établissements de détail est implanté dans le podium en dessous ou aux côtés des aménagements distincts des commerces de détail (résidences, bureaux ou hôtels). Dans les aménagements urbains, ces centres réunissent parfois des caractéristiques comparables à celles des centres commerciaux régionaux qui offrent une vaste sélection de biens et de services.

Grande zone urbaine : Propriété donnant sur la rue, centralisée dans un couloir de commerces de détail très en vue ou côte à côte sur les grandes voies de communication urbaines non loin des transports en commun. Généralement, il y a des places de stationnement dans les rues ou dans un garage de stationnement public.



Personnes-ressources

Auteurs du rapport

Marc Meehan

Directeur général, Recherche
Marc.Meehan@cbre.com

Christina Cattana

Gestionnaire, Recherche
Christina.Cattana@cbre.com

Alex Edmison

Premier vice-président, Toronto
Alex.Edmison@cbre.com

Relations avec les médias

Ryan Starr

Directeur, Média et contenu
Ryan.Starr@cbre.com

Services transactionnels - bailleurs

Jeff Lougheed

Vice-président, Victoria
Jeff.Lougheed@cbre.com

Adrian Beruschi

Premier vice-président, Vancouver
Adrian.Beruschi@cbre.com

Alistair Corbett

Premier vice-président, Calgary
Alistair.Corbett@cbre.com

John Moss

Vice-président, Calgary
John.Moss@cbre.com

Matthew Hanson

Associé des ventes, Edmonton
Matthew.Hanson@cbre.com

Ben Kelley

Vice-président, Saskatoon
Ben.Kelley@cbre.com

Paul Kornelsen

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

Mel de Oliveira

Vice-président, Kitchener-Waterloo
Mel.deOliveira@cbre.com

Arlin Markowitz

Vice-président exécutif, Toronto
Arlin.Markowitz@cbre.com

Matthew Pieszchala

Vice-président, Toronto
Matthew.Pieszchala@cbre.com

Jamie Boyce

Premier vice-président, Ottawa
Jamie.Boyce@cbre.com

Christopher Rundle

Vice-président associé, Montréal
Christopher.Rundle@cbre.com

Mathew Houston

Vice-président, Halifax
Mathew.Houston@cbre.com

Services transactionnels - locataires

Matthew Jackson

Vice-président, Toronto-Nord
Matthew.Jackson@cbre.com

Geoffrey Smith

Directeur, Toronto-Nord
Geoffrey.Smith@cbre.com

Kate Camenzuli

Vice-présidente, Toronto
Kate.Camenzuli@cbre.com

Bryan Greenberg

Vice-président associé, Montréal
Bryan.Greenberg@cbre.com

Évaluation et services-conseils

Aaron Harlang

Directeur général
Aaron.Harlang@cbre.com