

Investissement intelligent

2026 Perspectives sur le marché de l'immobilier au Canada

RAPPORT

CBRE RECHERCHE
FÉVRIER 2026



Table des matières

3	Sommaire	28	Perspectives régionales
4	Économie	30	Victoria
8	Marchés des capitaux	31	Vancouver
12	Bureaux	32	Calgary
16	Commerce de détail	33	Edmonton
20	Industriel	34	Saskatoon
24	Multirésidentiel	35	Winnipeg
		36	S.-O. Ont./London
		37	S.-O. Ont./Région de Waterloo
		38	Toronto
		39	Ottawa
		40	Montréal
		41	Québec
		42	Halifax



Sommaire

- **Économie canadienne** : L'incertitude persistera vraisemblablement en 2026. Les droits de douane et les négociations de l'ACEUM pèsent sur les perspectives de croissance du Canada. La croissance du PIB devrait ralentir et la Banque du Canada devrait maintenir le statu quo tout au long de l'année.
- **Marchés des capitaux** : L'activité devrait s'accélérer en 2026 — une participation accrue de toutes les sources de capitaux, les investisseurs institutionnels en tête, propulsant les volumes à la hausse. Le sentiment envers les bureaux s'est nettement redressé. Les taux d'actualisation ont vraisemblablement atteint leur sommet et devraient se stabiliser.
- **Bureaux** : Le marché amorcera une phase de croissance soutenue en 2026, insufflant un sentiment d'urgence chez les occupants. La reprise demeurera géographiquement inégale, mais la rareté des actifs de grande qualité obligera les entreprises à se montrer proactives : la concurrence sera vive pour les locaux haut de gamme, bien situés et richement dotés en équipements.
- **Commerce de détail** : La performance restera stable en 2026, mais variera selon les segments et les régions. Une transformation se profile, portée par l'adoption continue de l'IA et la réinvention des anciens espaces de La Baie d'Hudson.
- **Industriel** : Le marché se stabilisera en 2026 et amorcera un virage vers la reprise à mesure que les taux de disponibilité plafonneront et que les loyers demandés toucheront un plancher. L'activité locative nette devrait renouer avec les normes historiques tandis que la nouvelle offre s'essouffle.
- **Multirésidentiel** : 2026 sera une année de transition. Le ralentissement de la demande et l'arrivée continue de nouvelle offre feront grimper les taux d'inoccupation. La croissance des loyers devrait décélérer encore et les incitatifs demeurent monnaie courante dans certains marchés.



Avant-propos

Marc Meehan

Directeur général, Recherche

Bienvenue aux Perspectives 2026 du marché immobilier canadien de CBRE

« Incertitude » : voilà le mot d'ordre d'une grande partie de l'année dernière. Il continuera de résonner en 2026, mais un portrait plus net commence à se dessiner. Au-delà du bruit passager et des manchettes alarmistes, les paramètres fondamentaux de l'immobilier commercial gagnent du terrain en toute discrétion. Le marché des bureaux a retrouvé son aplomb, l'industriel suit la même trajectoire et le commerce de détail connaît une résurgence, bien qu'inégale. Le multirésidentiel traverse quelques turbulences à court terme, mais ses atouts structurels à long terme demeurent intacts.

L'immobilier est cyclique et, dans l'ensemble, le paysage canadien est bien positionné. Cela dit, le marché des condominiums reste fragile et la révision prochaine de l'ACEUM demeure une variable déterminante pour les perspectives économiques nationales.

L'immobilier est aussi une industrie où la réussite exige une vision à long terme. Dans un contexte de tensions géopolitiques accrues et de volatilité mondiale, le statut de valeur refuge du Canada reste très convoité. Notre marché ne représente peut-être que 3 à 4 % de l'immobilier commercial mondial, mais il repose sur des indicateurs de croissance parmi les meilleurs du G7, des marchés du crédit accessibles et un portefeuille de construction discipliné. Voilà les fondations du succès à long terme.



01

Économie

01

Économie

Tendances à surveiller

— L'incertitude demeurera omniprésente en 2026

Les droits de douane et les politiques commerciales mondiales continueront de plomber les perspectives de croissance économique du Canada, d'autant plus que les négociations de l'ACEUM doivent s'amorcer cette année. Le scénario de base prévoit un accord essentiellement inchangé, mais le risque baissier pour l'économie canadienne demeure important.

— La croissance du PIB ralentira en 2026, mais les perspectives à long terme restent prometteuses

La croissance annuelle du PIB devrait ralentir à 1,3 % en 2026 dans un contexte d'incertitude persistante, mais aussi en partie à cause d'une diminution temporaire de la population découlant du récent virage en matière d'immigration.

— Les taux d'intérêt et les rendements obligataires à long terme devraient faire du surplace

La Banque du Canada ne devrait pas procéder à d'autres baisses et devrait maintenir le taux directeur à 2,25 % tout au long de l'année. Le rendement des obligations du Canada à 10 ans devrait lui aussi terminer 2026 à peu près au même niveau, pourvu que les marchés obligataires mondiaux restent stables.



01

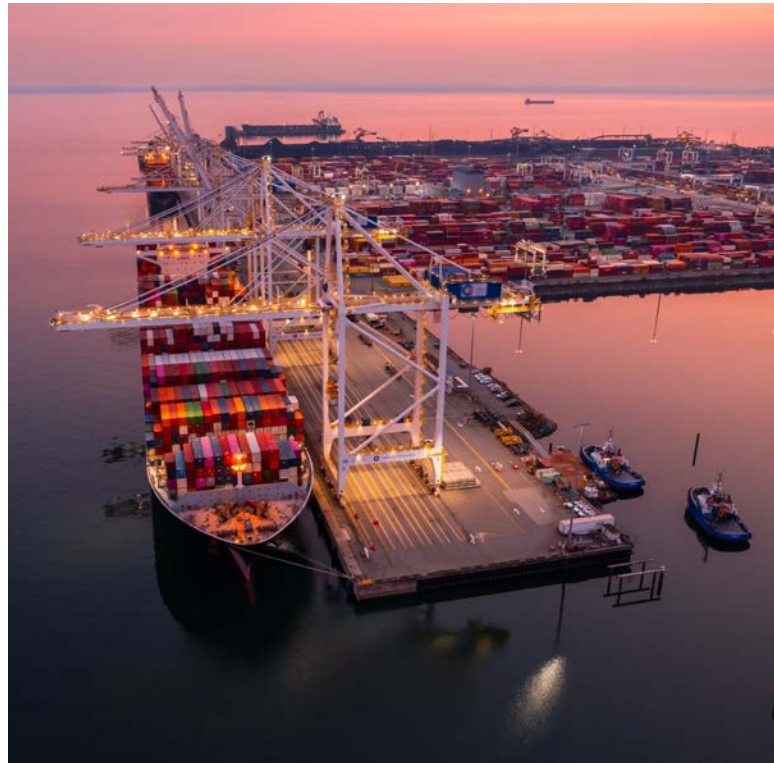
Économie

L'incertitude persistera et pèsera sur les perspectives de croissance

L'économie canadienne devra vraisemblablement continuer de naviguer en 2026 dans un contexte mondial empreint d'incertitude et de tensions géopolitiques, du moins pendant la première moitié de l'année, après quoi le sort de l'ACEUM devrait être plus clair. Cet accord a été vital pour la résilience économique du Canada face aux droits de douane américains. Le scénario de base qui fait consensus prévoit un accord de libre-échange nord-américain essentiellement inchangé, avec quelques ajustements mineurs. Il demeure toutefois un risque baissier important pour le Canada advenant une résiliation ou un démantèlement substantiel de l'entente.

Parallèlement, on attend toujours une décision de la Cour suprême des États-Unis sur la légalité des droits eux-mêmes. Cela dit, même si les droits de douane actuels étaient abolis, l'administration américaine a laissé entendre qu'ils seraient remplacés par des prélèvements imposés autrement.

Tant que les droits et les politiques commerciales mondiales ne se seront pas définitivement stabilisés, ils continueront de plomber les perspectives du Canada, freinant la croissance économique et paralysant la prise de décision des entreprises.



Les taux d'intérêt au Canada devraient faire du surplace tout au long de 2026, la Banque du Canada n'ayant guère de raisons de procéder à d'autres baisses.

01

Économie

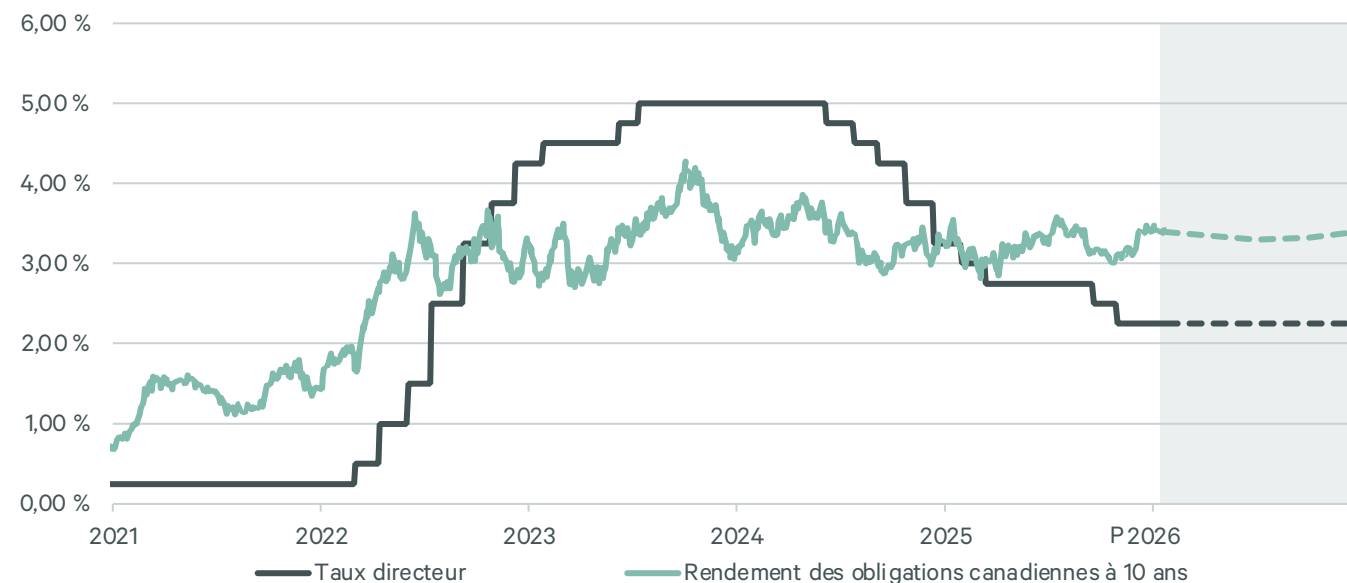
Dans l'ensemble, la croissance annuelle du PIB devrait passer d'environ 1,7 % en 2025 à 1,3 % en 2026. Ce ralentissement s'explique aussi en partie par une contraction temporaire de la population, le pays s'ajustant à son récent virage en matière d'immigration. À l'horizon des cinq prochaines années, les perspectives de l'économie canadienne s'annoncent plus reluisantes et figurent parmi les meilleures du G7. Un potentiel de hausse supplémentaire découle également de la mise en œuvre des grandes initiatives du Budget 2025, dont les retombées ne se feront sentir qu'après quelques années.

Les taux d'intérêt au Canada devraient faire du surplace tout au long de 2026, la Banque du Canada n'ayant guère de raisons de procéder à d'autres baisses. La banque centrale considère le taux directeur actuel de 2,25 % comme le niveau approprié pour contenir l'inflation tout en offrant un certain soutien à l'économie. Toutefois, une issue défavorable aux négociations de l'ACEUM — un abandon pur et simple de l'accord, par exemple — serait profondément préjudiciable pour l'économie et forcerait sans doute la Banque du Canada à reprendre les baisses de taux.

En revanche, si les perspectives économiques s'améliorent en 2026, les attentes pourraient grandir quant à d'éventuelles hausses de taux à compter de 2027. Le taux directeur se situant à l'extrémité inférieure de la fourchette neutre de la banque centrale, un raffermissement de la conjoncture donnerait à la Banque du Canada une marge de manœuvre pour envisager une normalisation de sa politique monétaire.

Du côté des obligations du Canada à plus long terme, les rendements pourraient fléchir légèrement en 2026, mais devraient terminer l'année à peu près aux niveaux actuels. Les marchés obligataires mondiaux continueront d'exercer une influence majeure sur les rendements canadiens à long terme; la volatilité demeurera donc un risque tout au long de l'année.

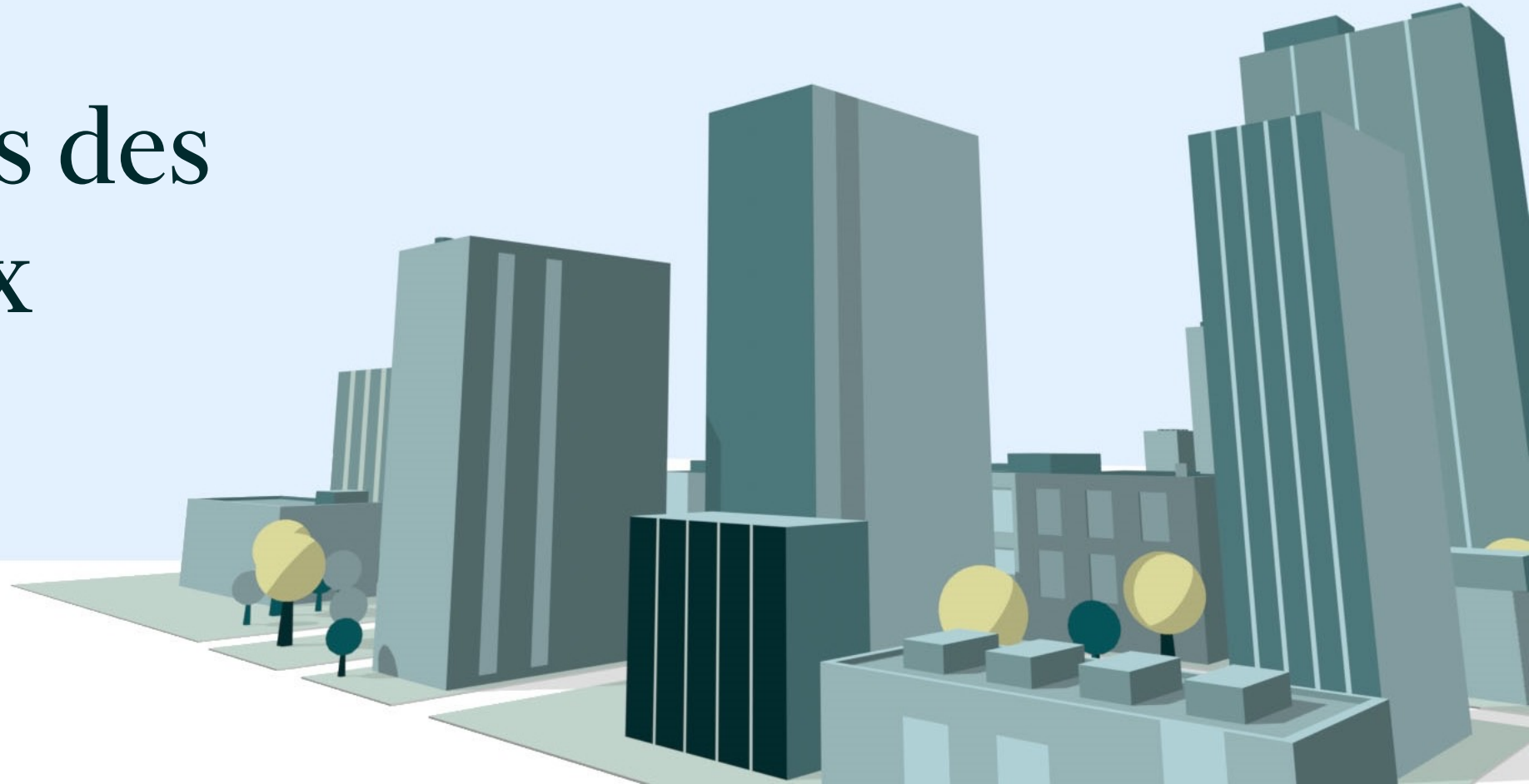
Figure 1 : Prévisions du taux directeur et du rendement des obligations à 10 ans du Canada



Source : CBRE Recherche, FactSet, principaux groupes économiques bancaires canadiens, 2026.

02

Marchés des capitaux



02

Marchés des
capitaux

Tendances à surveiller

- **Une activité accrue de toutes les sources de capitaux propulsera les volumes à la hausse**

Les volumes d'investissement en 2025 ont affiché une croissance modeste et organique chaque trimestre par rapport à 2024, et le profil des acheteurs a commencé à se diversifier. Une participation accrue de toutes les sources de capitaux, les groupes institutionnels en tête, contribuera à hausser les volumes annuels en 2026.

- **Le sentiment envers l'investissement dans les bureaux s'est redressé**

La confiance des investisseurs envers les bureaux s'est nettement améliorée, portée par l'élan du retour au bureau et une liquidité abondante du côté du financement pour les actifs de grande qualité.

- **Les taux d'actualisation ont possiblement atteint leur sommet et devraient se stabiliser en 2026**

Les taux d'actualisation moyens nationaux devraient se maintenir ou fléchir légèrement en 2026, soutenus par une croissance économique modeste, des rendements obligataires à 10 ans stables et des écarts actuellement dans les fourchettes moyennes historiques.



02

Marchés des
capitaux

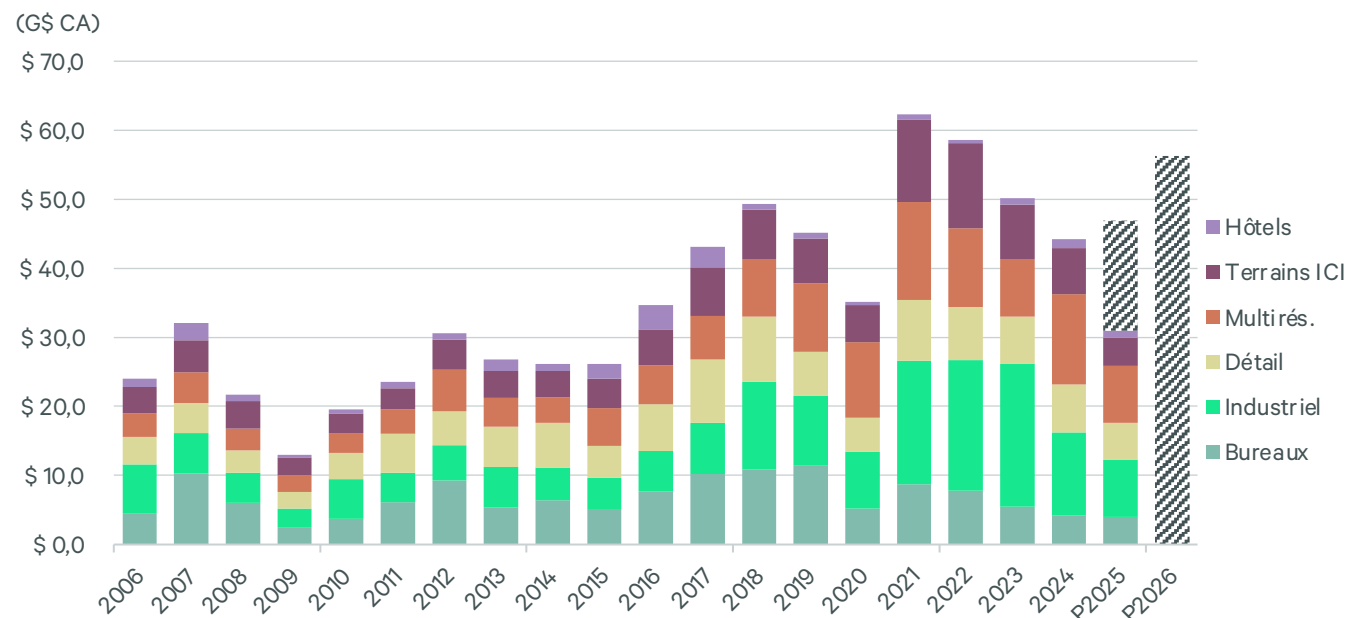
Une activité accrue de toutes les sources de capitaux propulsera les volumes à la hausse

Le marché canadien de l'investissement immobilier commercial a fait preuve de résilience en 2025 : les volumes de ventes nationaux devraient totaliser environ 47 milliards de dollars, un niveau comparable à celui des années précédant la pandémie. Malgré une guerre commerciale et un climat d'affaires extrêmement incertain pendant la majeure partie de l'année, les volumes d'investissement ont affiché chaque trimestre une croissance modeste et organique par rapport à 2024. Fait notable, le profil des acheteurs a également commencé à se diversifier en 2025.

Une participation accrue de toutes les sources de capitaux en 2026 devrait rapprocher la composition des acheteurs de son équilibre historique. Le retour des groupes institutionnels sera un moteur clé, compte tenu de leurs capitaux importants et de leur pouvoir d'achat. Les capitaux mondiaux lorgnent aussi de plus en plus le Canada, perçu comme un havre de stabilité dans un contexte de tensions géopolitiques croissantes. Parallèlement, un net rebond des marchés du financement immobilier a soutenu une liquidité accrue dans toutes les catégories d'actifs, y compris les bureaux.

Le marché de l'investissement immobilier est donc fin prêt pour une année 2026 plus robuste. Les volumes devraient augmenter de plus de 8 % et, combinés aux importantes transactions de fusions-acquisitions et de portefeuilles en attente, pourraient porter l'activité totale à environ 56 milliards de dollars.

Figure 2 : Prévisions des volumes d'investissement immobilier commercial au Canada



Source : CBRE Recherche, 2026.

Marchés des capitaux

Depuis la pandémie, l'investissement dans les bureaux a ralenti — l'incertitude quant à l'avenir du milieu de travail et les conditions de financement difficiles pesant sur le marché. Au cours des dix années précédant la pandémie, l'investissement dans les bureaux représentait généralement 23 % des volumes annuels totaux. Cette proportion a depuis chuté de plus de moitié pour s'établir en moyenne à 11 % au cours des trois dernières années.

La confiance des investisseurs envers les bureaux s'est maintenant nettement améliorée, portée par l'élan des politiques de retour en présentiel dans les secteurs public et privé. Un marché du financement réceptif s'est aussi ouvert à cette catégorie d'actifs, principalement pour les produits de catégorie A de premier ordre. L'investissement dans les bureaux devrait ainsi renouer avec des niveaux plus conformes à sa part historique de l'activité totale. D'ailleurs, quelques transactions notables à la fin de 2025 témoignent déjà du retour de la conviction des investisseurs envers cette catégorie d'actifs.

Les rendements de l'investissement dans les bureaux semblent aussi avoir atteint leur point de bascule, ce qui renforce la confiance des investisseurs. On l'observe dans le retour à des rendements totaux positifs — quoique très modestes — selon les indices MSCI/REALPAC Canada Property et Property Fund.

Du côté des taux d'actualisation immobiliers, les rendements moyens nationaux devraient essentiellement se maintenir ou fléchir légèrement en 2026. Cette tendance s'appuie sur des perspectives de croissance économique modestes, des rendements obligataires à 10 ans qui devraient faire du surplace et des écarts de taux d'actualisation dans les fourchettes moyennes historiques.

Les taux d'actualisation ont vraisemblablement atteint leur sommet dans la plupart des catégories d'actifs, mais la dynamique variera selon le secteur et l'emplacement. Les actifs de premier ordre et résilients pourraient connaître une compression plus marquée des rendements en 2026, notamment les bureaux de prestige au centre-ville, le commerce de détail pourvu d'une épicerie et les petites superficies industrielles.

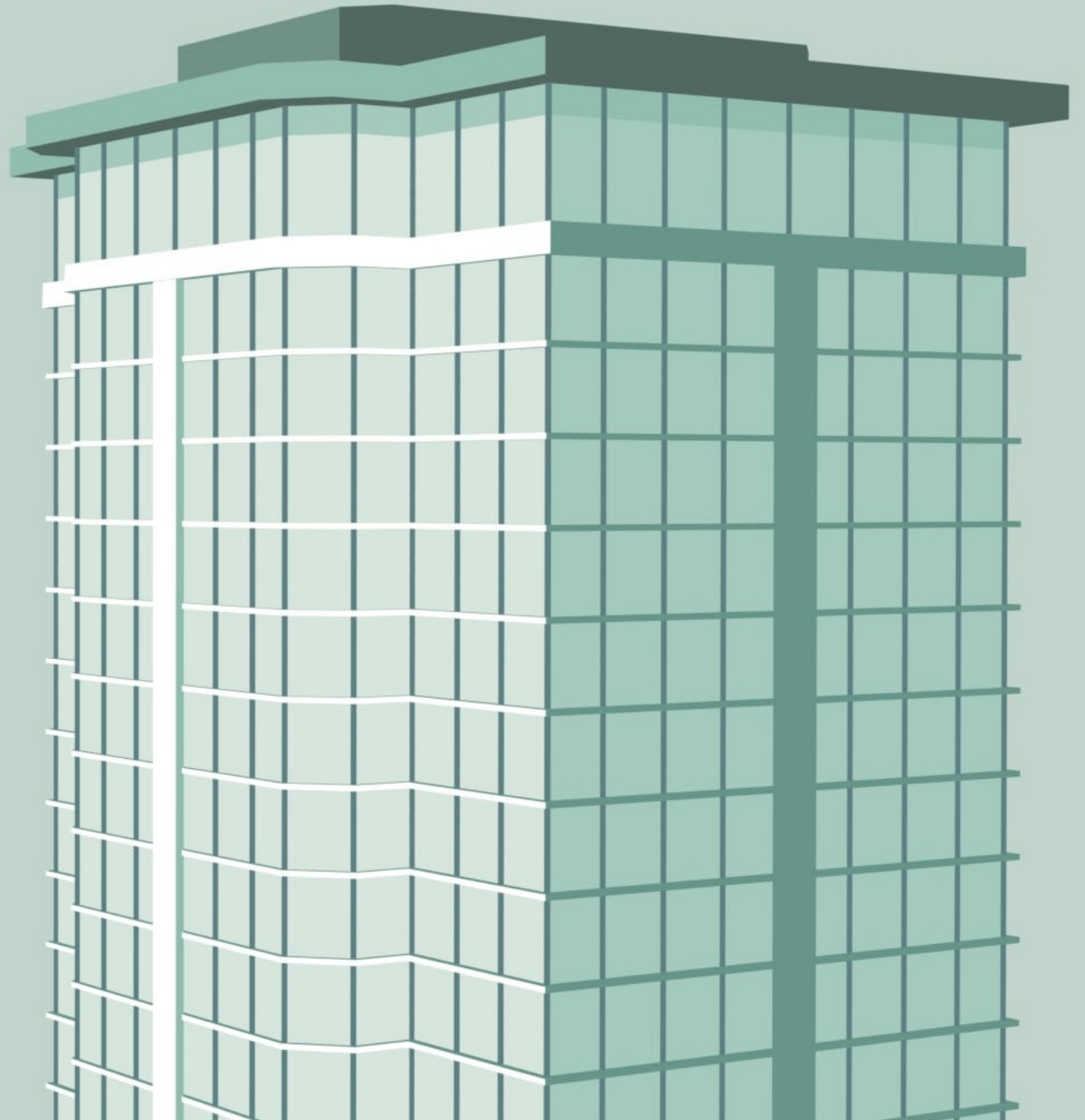
Figure 3 : Rendements totaux des bureaux selon les indices Canada Property et Property Fund (Annualisés)



Source : CBRE Recherche, MSCI/REALPAC, T3 2025.

03

Bureaux



03

Bureaux

Tendances à surveiller

- **Le marché des bureaux amorce un virage vers une croissance soutenue et une accélération de la demande**

Après deux années d'absorption nette positive et un taux d'inoccupation national ayant atteint son sommet, le marché des bureaux a retrouvé son aplomb et amorce une période de croissance soutenue. Portée par la multiplication des politiques de retour en présentiel et un fort achalandage les jours de pointe, l'absorption nationale devrait dépasser le double de la moyenne historique. Cette reprise demeurera toutefois inégale selon les catégories d'immeubles et les marchés canadiens.

- **L'écart de qualité et l'absence de nouvelle offre créeront une urgence pour les locaux haut de gamme**

Aucune nouvelle construction importante ne devrait être livrée entre le début de 2026 et 2030. À mesure que les immeubles de prestige existants se remplissent, la rareté des locaux de premier ordre — ceux qui « justifient le déplacement » — créera un climat de forte concurrence pour les occupants. Les entreprises en quête de locaux haut de gamme richement dotés en équipements feront face à une concurrence accrue et à des options de plus en plus limitées.

- **Les contraintes sévères de l'offre exerceront la plus grande pression sur les conditions du marché**

En 2026, les conditions du marché seront de plus en plus dictées par la dynamique de l'offre plutôt que par la seule demande. Démolitions et conversions devraient surpasser les nouvelles livraisons dans un rapport de cinq pour un d'ici 2030 : le marché traverse un redimensionnement structurel. Ce retrait du stock désuet, conjugué à l'absence de nouvelle offre, resserrera le marché et accélérera les pressions sur les prix des actifs de grande qualité.



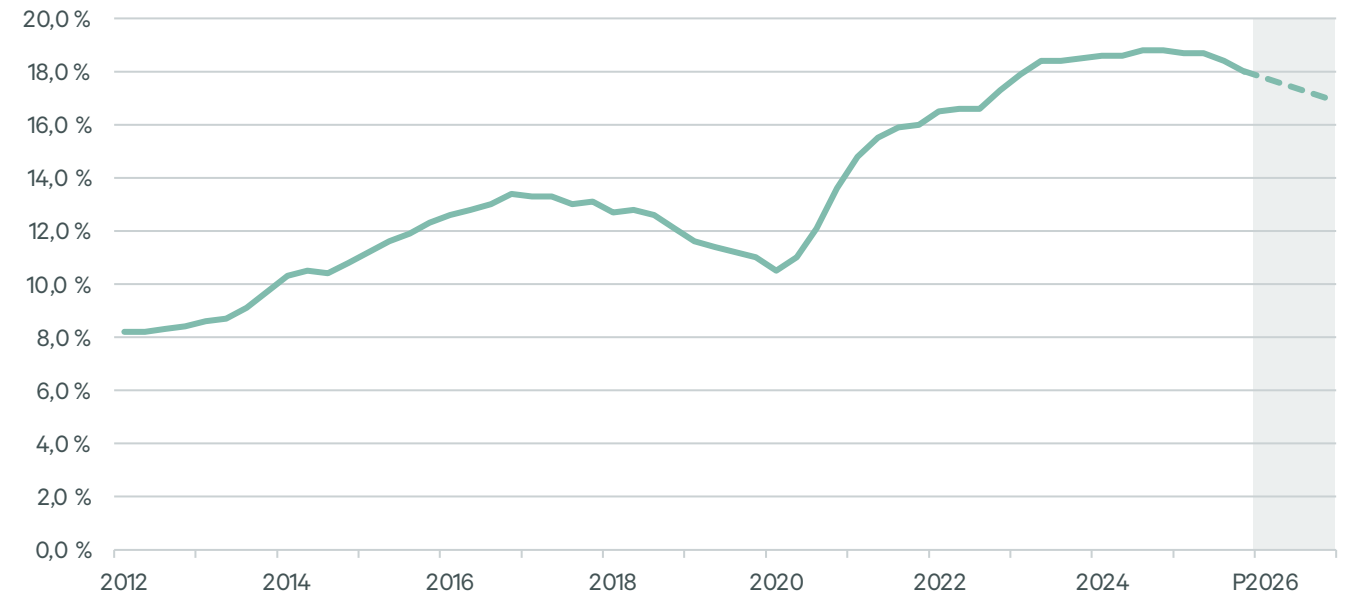
Le marché des bureaux passe de la stabilisation à la croissance soutenue

Après deux années d'absorption nette positive et un taux d'inoccupation national ayant atteint son sommet, le marché des bureaux a retrouvé son aplomb et amorcera en 2026 sa prochaine phase : la croissance soutenue. Ce virage s'appuie sur une accélération du retour au bureau à mesure que les politiques des employeurs se multiplient. Dans les marchés clés, de nombreux bureaux affichent déjà complet les jours de pointe, et l'achalandage devrait augmenter encore selon 43 % des répondants à notre Sondage d'opinion 2025 auprès des occupants de bureaux des Amériques.

Ailleurs, la présence irrégulière continuera de miner la culture d'entreprise, et le manque de dynamisme des bureaux les jours creux demeurera vraisemblablement un irritant persistant. L'accélération de l'activité locative observée à Toronto à la fin de 2025 devrait toutefois commencer à faire tache d'huile, quoique lentement et de façon inégale. Cette activité sera principalement portée par les secteurs gouvernemental, technologique et des services financiers.

Parmi les marchés prêts à s'activer : Vancouver, la banlieue de Calgary, Kitchener-Waterloo et le centre-ville de Montréal. Le centre-ville de Calgary, Edmonton, Ottawa et le Canada atlantique devraient quant à eux connaître une croissance plus modeste. L'absorption nette nationale devrait atteindre 5,1 millions pi² en 2026, soit plus du double de la moyenne annuelle des 20 dernières années (2,1 millions pi²). La reprise demeure inégale : plus de la moitié de cette absorption devrait se concentrer au centre-ville de Toronto, qui ne représente pourtant que 19,5 % du stock national.

Figure 4 : Prévisions du taux d'inoccupation au Canada



Source : CBRE Recherche, 2026.

Bureaux

L'écart d'inoccupation entre les banlieues — actuellement plus serrées — et les centres-villes se rétrécira à mesure que les occupants privilégieront les immeubles offrant des trajets plus courts et des équipements attrayants. Les occupants reconnaissent désormais pleinement la nécessité de « justifier le déplacement » de leurs équipes. Malgré des niveaux de locaux vacants quasi historiques, les options de qualité bien situées se font de plus en plus rares et coûteuses. Cette rareté ne fera que s'accroître : les occupants qui songent à déménager ou à prendre de l'expansion ont tout intérêt à agir sans tarder.

L'urgence est vive chez les grands occupants, un sentiment qui devrait gagner les entreprises de taille moyenne au fil de l'année. Les immeubles de prestige connaîtront une forte activité locative, mais un retour complet aux niveaux d'inoccupation prépandémiques n'est prévu qu'en 2030. Le marché ne sera plus le même : il sera plus intentionnel et mieux animé. Les immeubles courants deviennent de moins en moins concurrentiels, leur sort étant plus étroitement lié que jamais à celui du marché résidentiel.

Les conditions du marché seront de plus en plus dictées par la dynamique de l'offre. Après le T1 2026, l'absence de nouvelle construction importante persistera jusqu'en 2030 au moins. Au cours de cette période, on prévoit que cinq fois plus de locaux de bureaux seront démolis ou convertis que livrés. Une fois les immeubles de prestige du centre-ville remplis, les occupants privilégieront les immeubles de grande qualité légèrement plus éloignés plutôt que les immeubles de catégorie B dans les sous-marchés de premier ordre.

L'amélioration de la liquidité sur les marchés des capitaux pourrait permettre un repositionnement vers des propriétaires proactifs ciblant des immeubles de catégorie A d'époque, bien situés, mais à forte inoccupation. Ces actifs offrent aux entreprises agiles axées sur l'exploitation l'occasion de repositionner des immeubles au cachet patrimonial jusque-là négligés et d'y attirer des locataires. À l'inverse, « attendre que ça passe » n'est plus une option viable pour les actifs de catégorie B. Les coûts de financement ne devraient plus guère baisser et, l'échéancier de la demande qui finira par ruisseler vers la catégorie B étant désormais plus clair, ces propriétaires doivent pivoter. Miser sur des prix concurrentiels avec des baux de cinq ans pourrait s'avérer la meilleure stratégie pour capter les locataires soucieux des coûts.

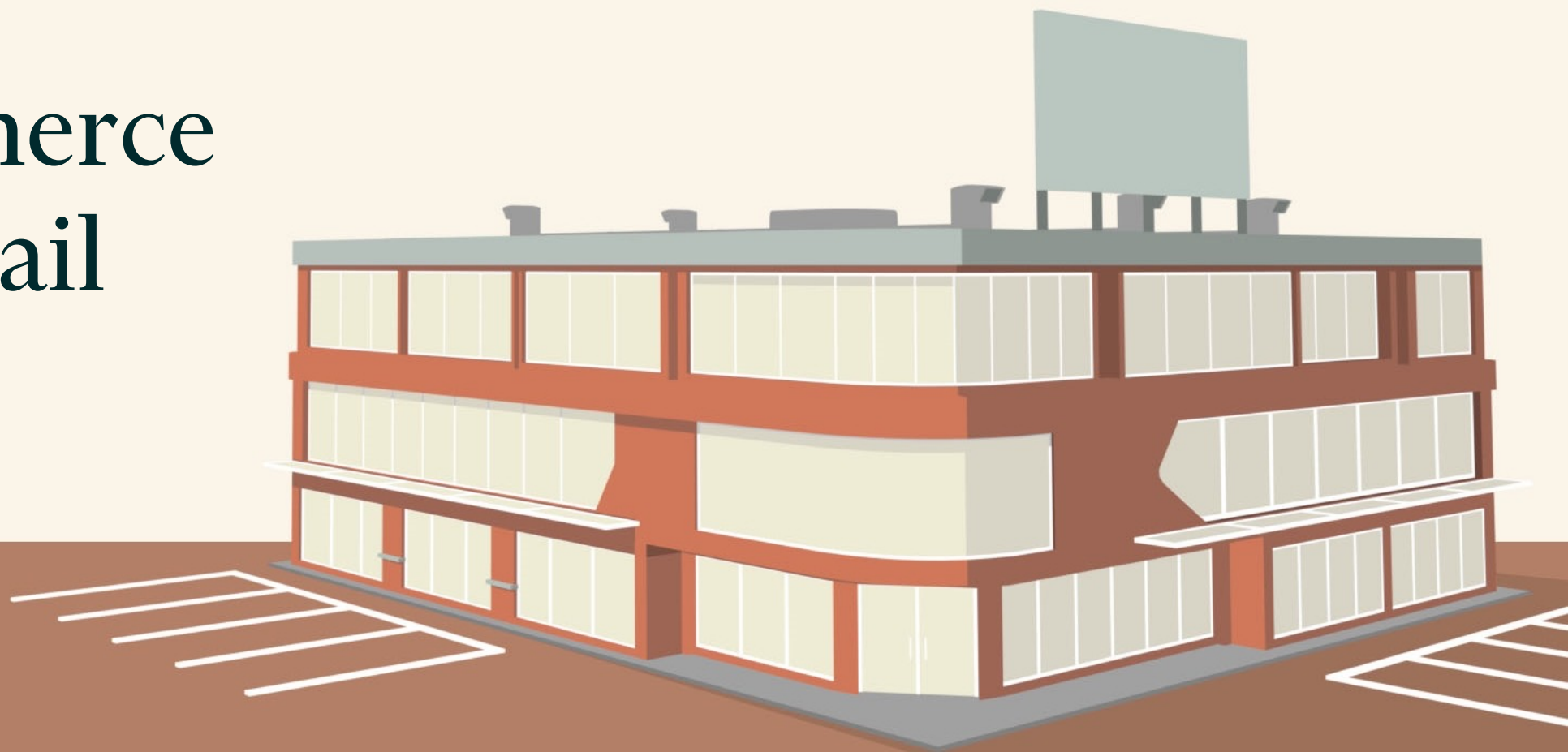


Perspectives des bureaux

	2024	2025	P2026	12 M
CENTRE-VILLE				
Parc immobilier (millions pi²)	272,03	270,88	270,96	▲
Taux d'inoccupation (%)	20,0 %	19,0 %	17,7 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	1,79	1,39	3,69	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	5,28	0,20	1,67	▲
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	29,48 \$	29,85 \$	29,86 \$	▲
BANLIEUE				
Parc immobilier (millions pi²)	220,43	219,50	219,99	▲
Taux d'inoccupation (%)	17,3 %	16,7 %	16,2 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	0,61	0,81	1,38	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	1,52	0,47	0,81	▲
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	20,22 \$	20,55 \$	20,56 \$	▲
TOTAL				
Parc immobilier (millions pi²)	492,46	490,38	490,95	▲
Taux d'inoccupation (%)	18,8 %	18,0 %	17,0 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	2,40	2,20	5,07	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	6,81	0,67	2,48	▲
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	25,77 \$	26,10 \$	26,11 \$	▲

Source : CBRE Recherche, 2026.

04
Commerce
de détail



04

Commerce de
détail

Tendances à surveiller

— Le commerce de détail restera stable, mais le succès variera selon les segments et les régions

La croissance des ventes au détail devrait demeurer stable, mais modérée, les ménages prudents resserrant les cordons de la bourse. La performance sera fortement localisée plutôt qu'uniforme à l'échelle du pays. Ce sont les villes secondaires et tertiaires qui offrent actuellement le meilleur potentiel aux marques souhaitant percer des marchés jusque-là inexploités.

— La technologie comme levier analytique

L'essor de l'IA transforme le marché en dotant consommateurs et détaillants d'outils analytiques pour la recherche de produits, les recommandations et l'analyse des habitudes d'achat. Les gagnants seront ceux qui sauront tirer parti de ces outils numériques tout en préservant l'interaction humaine encore privilégiée en magasin.

— Le départ de La Baie d'Hudson ouvre une occasion unique dans un marché serré

Le départ de La Baie d'Hudson a permis aux propriétaires de réinventer de grandes superficies, suscitant un vif intérêt de la part des usages de divertissement et des détaillants de grand format. Les emplacements restants feront l'objet d'une évaluation stratégique visant à rentabiliser les centres — que ce soit par subdivision ou démolition ciblée.



04

Commerce
de détail

Une croissance régulière et des avancées définiront le marché du commerce de détail

Le commerce de détail canadien a essuyé une série de revers en 2025 : économie chancelante, pressions douanières et fermeture de l'un des plus anciens détaillants du pays. Bon nombre de ces facteurs continuent de se déployer, mais leur impact initial s'est atténué, ce qui place le secteur sur des bases plus stables pour l'année à venir.

L'incertitude économique et des perspectives d'emploi plus sombres ont miné la confiance des consommateurs, créant une clientèle beaucoup plus prudente. À l'aube de 2026, plus de la moitié des consommateurs s'attendent à voir leurs finances personnelles se détériorer au cours des prochains mois. Les ménages — y compris les consommateurs à revenus élevés — seront donc de plus en plus sélectifs et chercheront à resserrer les cordons de la bourse, ce qui se traduira par une croissance des ventes au détail stable, mais plus lente en 2026. Cette conjoncture devrait propulser l'essor des détaillants à bas prix et amener davantage de consommateurs à adopter les formules « achetez maintenant, payez plus tard ».

La performance sera fortement localisée et variera selon les régions en 2026. Les villes secondaires et tertiaires affichent notamment une tendance positive et offrent le meilleur potentiel de croissance. De nombreuses grandes marques suivent les mouvements démographiques et les investissements en

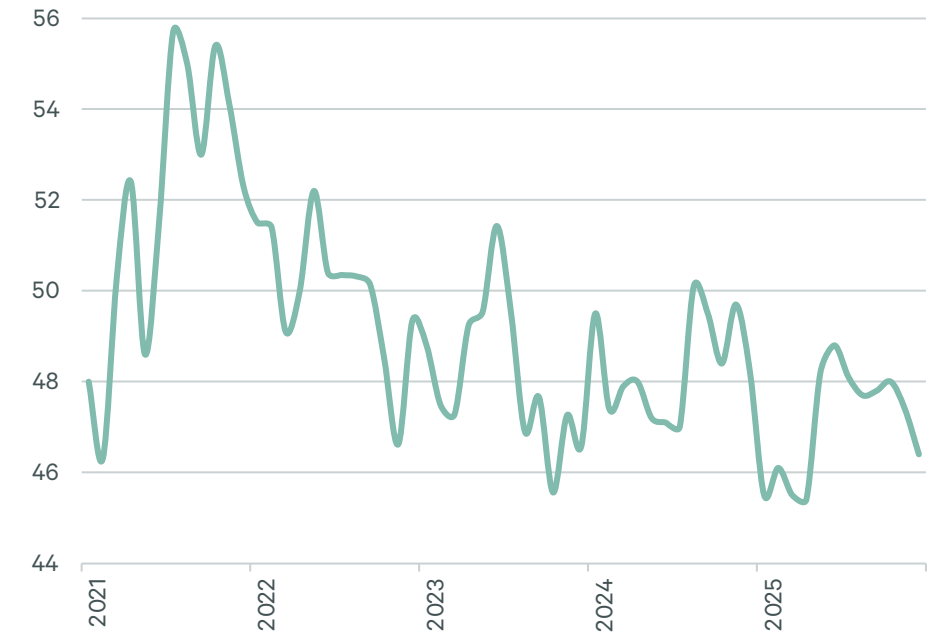
infrastructures pour percer de nouveaux marchés ou des marchés jusque-là inexploités à travers le pays.

La technologie jouera un rôle déterminant dans la transformation du commerce de détail. Auparavant, elle servait à créer une expérience omnicanale fluide ou à offrir des expériences uniques en magasin. Aujourd'hui, l'essor de l'IA dote consommateurs et détaillants d'un pouvoir accru sous forme de données.

Les consommateurs avertis utilisent des assistants d'achat propulsés par l'IA pour leurs recherches. Ces outils servent non seulement à comparer les prix et à recueillir des avis en temps réel, mais aussi à obtenir des recommandations. L'adoption de l'IA progresse, mais n'est pas encore généralisée. Selon Deloitte, les jeunes générations ont adopté l'IA pour la découverte et la recherche de produits, tandis que les plus âgées demeurent méfiantes, invoquant des préoccupations liées à la confidentialité des données.

Pour les détaillants et les bailleurs, exploiter l'IA afin d'obtenir des analyses sur les consommateurs et leurs habitudes d'achat fera la différence entre les meneurs et les autres. Il importe toutefois de rappeler que le magasin physique demeure essentiel. Selon PwC, les consommateurs préfèrent encore nettement l'interaction humaine aux assistants automatisés lors du passage en caisse et du service.

Figure 5 : Indice de confiance des consommateurs au Canada
Référence = 50



Source : CBRE Recherche, Ipsos, décembre 2025.

04

Commerce de détail

Une demande saine et une offre insuffisante ont contribué à maintenir le secteur stable, quoique serré, ces dernières années. Ces solides assises commencent à débloquer de nouvelles constructions dans certains marchés. Parallèlement, le départ de La Baie d’Hudson offre au marché une occasion unique.

L’intérêt pour ces locaux a été vif, même si leur avenir a d’abord soulevé des questions : de nombreux emplacements de choix ont été loués par d’autres détaillants de grand format ou des usages de divertissement — des vocations qui génèrent un achalandage constant.

Les bailleurs des emplacements restants évaluent stratégiquement leurs actifs en fonction du cocktail de locataires et de leur intégration au portefeuille, dans le but de rentabiliser leurs centres. D’anciens locaux d’enseignes phares pourraient être subdivisés pour prolonger le corridor du centre commercial ou, dans certains cas, complètement démolis. Il faudra du temps pour concrétiser ces visions, mais l’accent mis sur la réinvention de ces grandes superficies laisse entrevoir un beau potentiel pour le paysage immobilier canadien.



La réinvention des anciens espaces de La Baie laisse entrevoir un beau potentiel pour le paysage immobilier canadien.

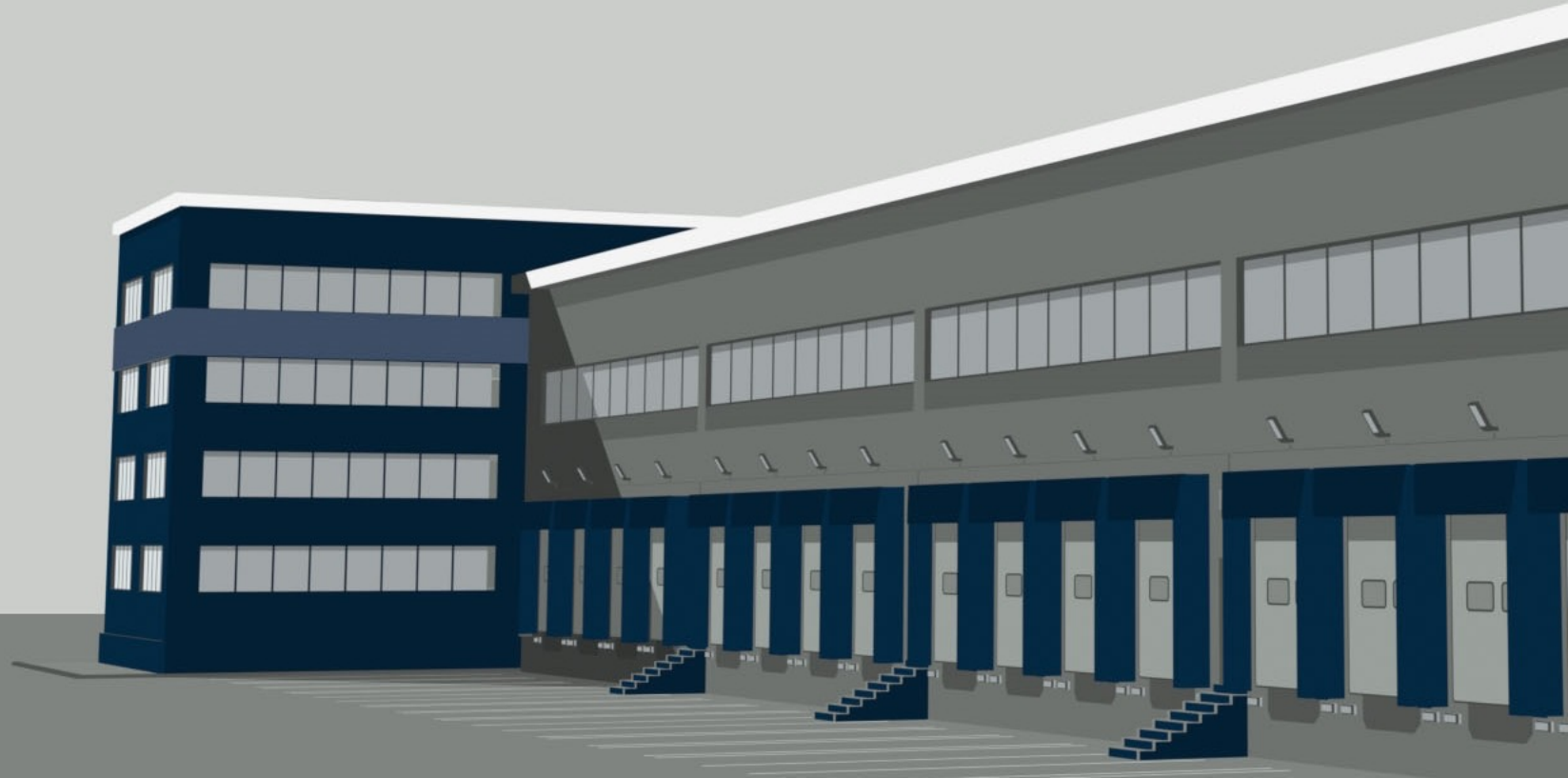
Perspectives du détail

	2024	2025	P2026	12 M
Ventes au détail par habitant	16 890 \$	17 082 \$	17 146 \$	▲
Croissance des ventes au détail	0,9 %	2,4 %	0,3 %	▼
Nouvelle superficie (millions pi²)	3,74	2,41	2,79	▲

Source : CBRE Recherche, Oxford Economics, 2026.

05

Industriel



05

Industriel

Tendances à surveiller

- **Le marché industriel se stabilisera et amorcera un virage vers la reprise**
En 2026, le taux de disponibilité national devrait plafonner et les loyers demandés devraient toucher un plancher. L'activité locative nette devrait renouer avec les normes historiques tandis que la nouvelle offre s'essouffle.
- **Les propriétés de petite et moyenne superficie surpasseront les autres**
Dans le contexte macroéconomique incertain actuel, les propriétés de petite et moyenne superficie offrent une plus grande flexibilité locative que les grands entrepôts.
- **Le commerce demeure une préoccupation omniprésente en 2026**
L'avenir du commerce mondial reste incertain et l'ACEUM doit faire l'objet d'une révision formelle en juillet. Bien que des occasions puissent se présenter, la préservation de l'accord de libre-échange nord-américain sera cruciale pour stabiliser le marché industriel.



05

Industriel

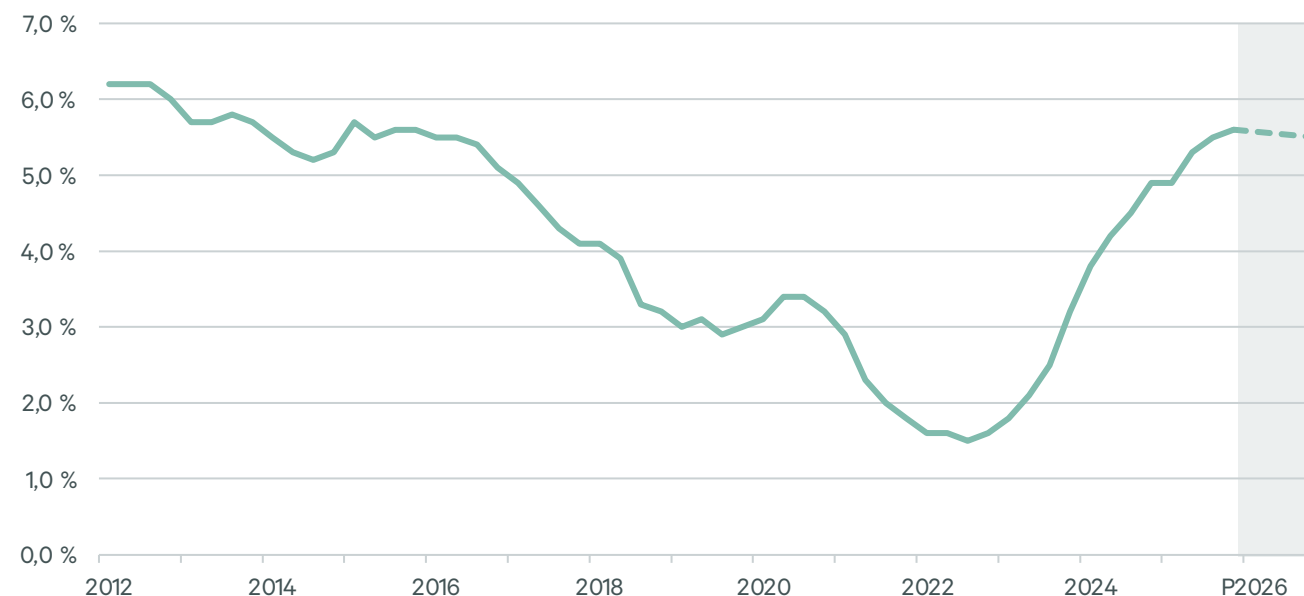
Les paramètres fondamentaux se stabiliseront, la reprise pointe à l'horizon

À l'aube de 2026, les paramètres fondamentaux du marché industriel canadien sont globalement équilibrés et s'approchent d'un point de bascule. Malgré les vents contraires commerciaux et l'incertitude qui ont marqué 2025, la demande locative a fait preuve d'une résilience remarquable. L'élan devant se poursuivre, l'absorption nette devrait rebondir davantage pour dépasser 20 millions pi² en 2026, renouant avec les normes nationales pré-pandémiques.

Le sommet de la disponibilité à l'échelle nationale sera vraisemblablement atteint au cours des prochains trimestres, mais devrait tout de même terminer 2026 en légère baisse d'une année à l'autre, à 5,5 %. La disponibilité étant plus élevée que les années précédentes et les baux de l'ère pandémique arrivant à échéance, la quête de qualité gagnera en importance sur le marché au cours des prochaines années.

Après deux années de recul, les loyers demandés moyens nationaux devraient aussi se stabiliser et toucher un plancher en 2026. Certains sous-marchés ont d'ailleurs recommencé à afficher une croissance locative positive à la fin de 2025. Toutefois, les taux de disponibilité devront baisser de façon significative avant que la croissance des loyers nationaux ne reparte à la hausse.

Figure 6 : Prévisions du taux de disponibilité moyen au Canada



Source : CBRE Recherche, 2026.

05

Industriel

La nouvelle offre devrait s'essouffler en 2026 et exercer une influence décroissante sur la disponibilité du marché. La construction spéculative en particulier devrait s'estomper d'ici la fin de l'année, les constructions sur mesure occupant une part croissante du portefeuille de construction. Parallèlement, la prélocation de la nouvelle offre s'améliore régulièrement. Près de 20 millions pi² devraient encore être livrés en 2026, mais ce sera le volume annuel le plus faible en huit ans.

Dans le contexte macroéconomique incertain actuel, les propriétés de petite et moyenne superficie seront privilégiées par rapport aux grands entrepôts. Ces immeubles de plus petites superficies offrent une plus grande flexibilité locative que les grands entrepôts, qui nécessitent des engagements importants que seule une poignée d'occupants peut raisonnablement assumer.

Le commerce demeure une préoccupation omniprésente pour le marché industriel canadien — surtout en 2026, une révision de l'ACEUM étant prévue en juillet. La résilience de l'économie canadienne face aux droits de douane américains jusqu'à présent s'explique principalement par l'accord de libre-échange nord-américain; sa préservation sera cruciale pour stabiliser le marché industriel.

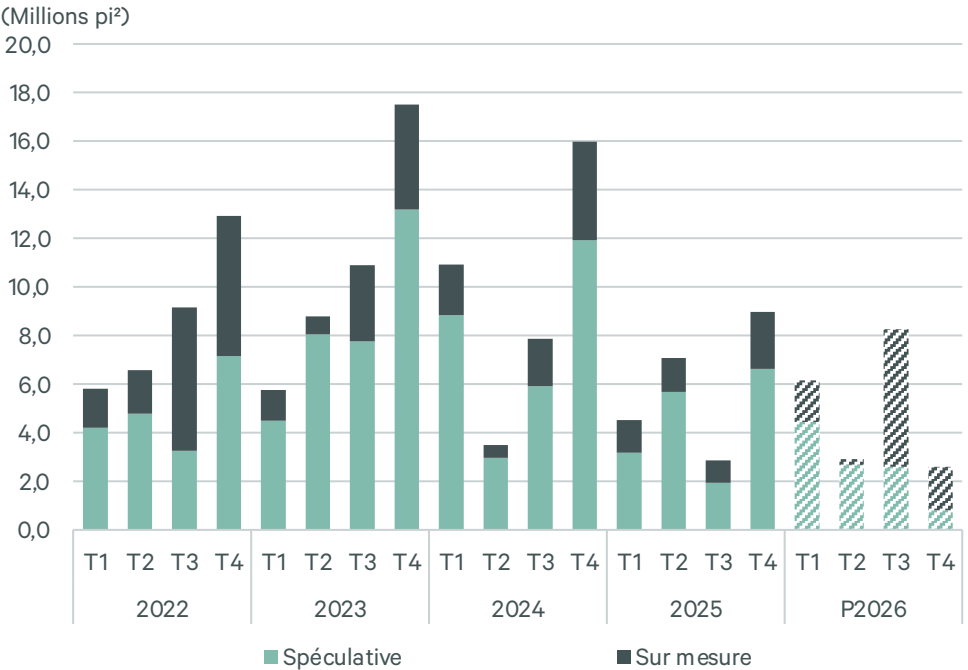
Malgré l'incertitude entourant le commerce mondial, des occasions potentielles se dessinent pour le marché industriel canadien, le rapatriement de proximité redevenant un thème d'actualité. Les incitatifs fiscaux fédéraux visant les installations de fabrication et de transformation pourraient stimuler davantage l'activité de construction sur mesure partout au pays.

Perspectives de l'industriel

	2024	2025	P2026	12 M
Parc immobilier (millions pi²)	2 064,05	2 086,18	2 106,09	▲
Taux de disponibilité (%)	4,9 %	5,6 %	5,5 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	2,34	8,68	20,45	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	38,29	23,43	19,91	▼
Loyer net demandé (le pi²)	15,45 \$	14,91 \$	14,92 \$	▲
Prix de vente (le pi²)	308 \$	309 \$	314 \$	▲

Source : CBRE Recherche 2026.

Figure 7 : Prévisions de la nouvelle offre industrielle par type de construction



Source : CBRE Recherche, 2026.

06

Multirésidentiel



06

Multirésidentiel

Tendances à surveiller

- **2026 sera une année de transition pour le marché multirésidentiel**

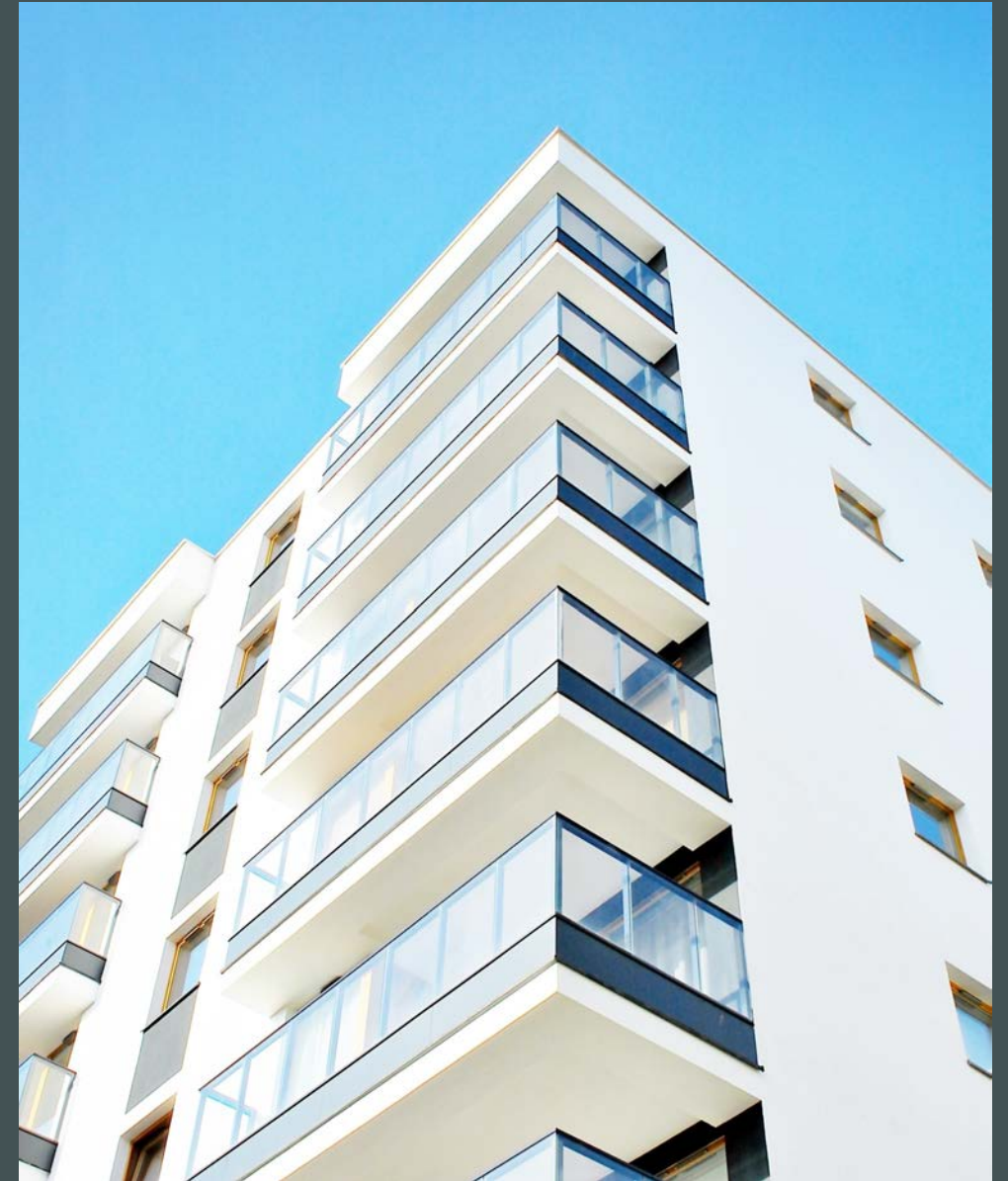
La demande devrait rester molle en 2026, dans la foulée des politiques d'immigration du Canada et des projections d'une contraction de la démographie au cours des deux prochaines années. Parallèlement, la nouvelle offre demeurera élevée et fera grimper le taux d'inoccupation.

- **La croissance des loyers globaux ralentira encore**

Les loyers demandés étant en baisse, la croissance des loyers globaux découlera principalement du roulement des logements sous le prix du marché vers les taux courants. Les loyers demandés devraient toucher un plancher en 2026, mais les incitatifs demeureront monnaie courante dans certains marchés, les propriétaires cherchant à rehausser leurs taux d'occupation.

- **Des paramètres fondamentaux exceptionnels attiseront la concurrence pour les résidences pour personnes âgées**

Le segment des résidences pour personnes âgées bénéficie d'un puissant vent porteur démographique et d'une nouvelle offre limitée, ce qui soutient une croissance locative robuste et attire les investisseurs. La concurrence s'intensifiera à mesure que de nouveaux joueurs chercheront à percer ce créneau.



06

Multirésidentiel

Des conditions plus molles persisteront, mais les perspectives à long terme restent solides

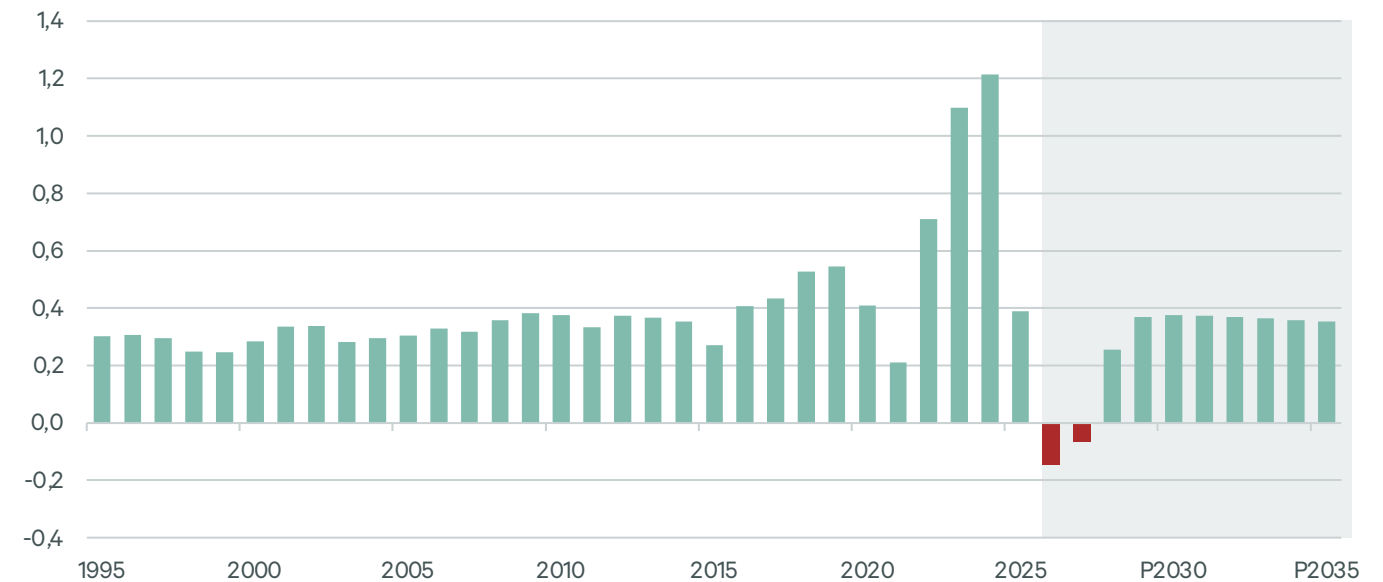
La demande multirésidentielle s'est essouffée en 2025 avec l'entrée en vigueur des changements aux politiques d'immigration du Canada. La normalisation des permis de résidence temporaire a affaibli la croissance, et la hausse du chômage chez les jeunes adultes a freiné la formation de nouveaux ménages. Parallèlement, l'offre locative a continué d'affluer partout au pays. À Vancouver et à Toronto en particulier, où d'importants marchés de condos servent de parc locatif secondaire, l'arrivée de nouvelles unités de condos a accentué l'offre. Les taux d'inoccupation ont donc grimpé dans toutes les grandes régions métropolitaines canadiennes en 2025.

La demande devrait rester plus faible en 2026 et vraisemblablement jusqu'en 2027, la population canadienne devant légèrement diminuer au cours de cette période. L'absorption des stocks excédentaires prendra donc plus de temps. Du côté de l'offre, les livraisons demeureront élevées en raison du grand nombre de logements locatifs encore en construction. Dans l'ensemble, 2026 sera une année de transition pendant laquelle le marché absorbera son surplus d'offres; le taux d'inoccupation moyen national devrait encore grimper d'environ 100 points de base.

À long terme, la croissance démographique devrait reprendre vers la fin de la décennie et relancer la demande. Toutefois, si les mises en chantier ralentissent au cours des prochaines années, le Canada pourrait se retrouver aux prises avec une nouvelle pénurie de logements sévère — la future offre se tarissant au moment même où la demande recommencera à s'accélérer.

Figure 8 : Prévisions de la croissance annuelle de la population totale

(Millions de personnes)



Source : CBRE Recherche, Statistique Canada, Oxford Economics, 2026.

Multirésidentiel

Alors que le marché multirésidentiel se recalibre, les loyers demandés ont reculé dans la plupart des grandes régions métropolitaines en 2025. Les loyers moyens globaux — incluant les logements occupés — ont toutefois continué de croître, quoique généralement à un rythme plus lent que les années précédentes. Compte tenu de la baisse des loyers demandés, cette croissance découle principalement du roulement des logements sous le prix du marché vers les taux courants. Cette dynamique devrait se poursuivre en 2026 : la hausse de l'inoccupation ouvrira aux locataires des occasions d'emménager dans des logements mieux adaptés à leurs préférences.

Les loyers demandés devraient aussi toucher un plancher au courant de 2026, le rythme des baisses annuelles ayant eu tendance à ralentir vers la fin de 2025. Les forfaits incitatifs resteront répandus dans certains marchés, surtout pour les nouvelles constructions, les propriétaires cherchant à rehausser leurs taux d'occupation. Dans l'ensemble, la croissance des loyers globaux nationaux devrait encore décélérer en 2026 pour s'établir à environ 2 %, comparativement aux hausses annuelles de 4,4 % et 6,8 % enregistrées au cours des deux années précédentes.

2026 sera une année de transition pendant laquelle le marché absorbera son surplus d'offres.

Les résidences pour personnes âgées constituent un segment particulièrement bien positionné pour profiter de solides paramètres fondamentaux au cours des prochaines années. Le vieillissement rapide de la population canadienne génère un vent porteur exceptionnel pour cette catégorie d'actifs. La demande montera en flèche et continuera de soutenir une croissance locative à deux chiffres qui surpasse la croissance des charges. Malgré cette demande croissante, la nouvelle offre devrait demeurer limitée étant donné l'écart important entre les loyers courants et les loyers requis pour rentabiliser de nouvelles constructions. En 2026 et au-delà, la concurrence pour ces actifs devrait s'intensifier à mesure que de nouveaux investisseurs chercheront à percer ce créneau attrayant.

Perspectives du multirésidentiel

	2024	2025	P2026	12 M
Taux d'inoccupation	2,7 %	3,5 %	4,5 %	▲
Loyer moyen, appart. 2 chambres	1 729 \$	1 808 \$	1 845 \$	▲
Nouvelles unités locatives	59 918	59 967	58 975	▼

Source : CBRE Recherche, SCHL, 2026.



07
Perspectives
régionales



Perspectives régionales

Choisissez un marché pour en savoir plus

[Victoria](#)

[Vancouver](#)

[Calgary](#)

[Edmonton](#)

[Saskatoon](#)

[Winnipeg](#)

[S.-O. Ont./London](#)

[S.-O. Ont./Région de Waterloo](#)

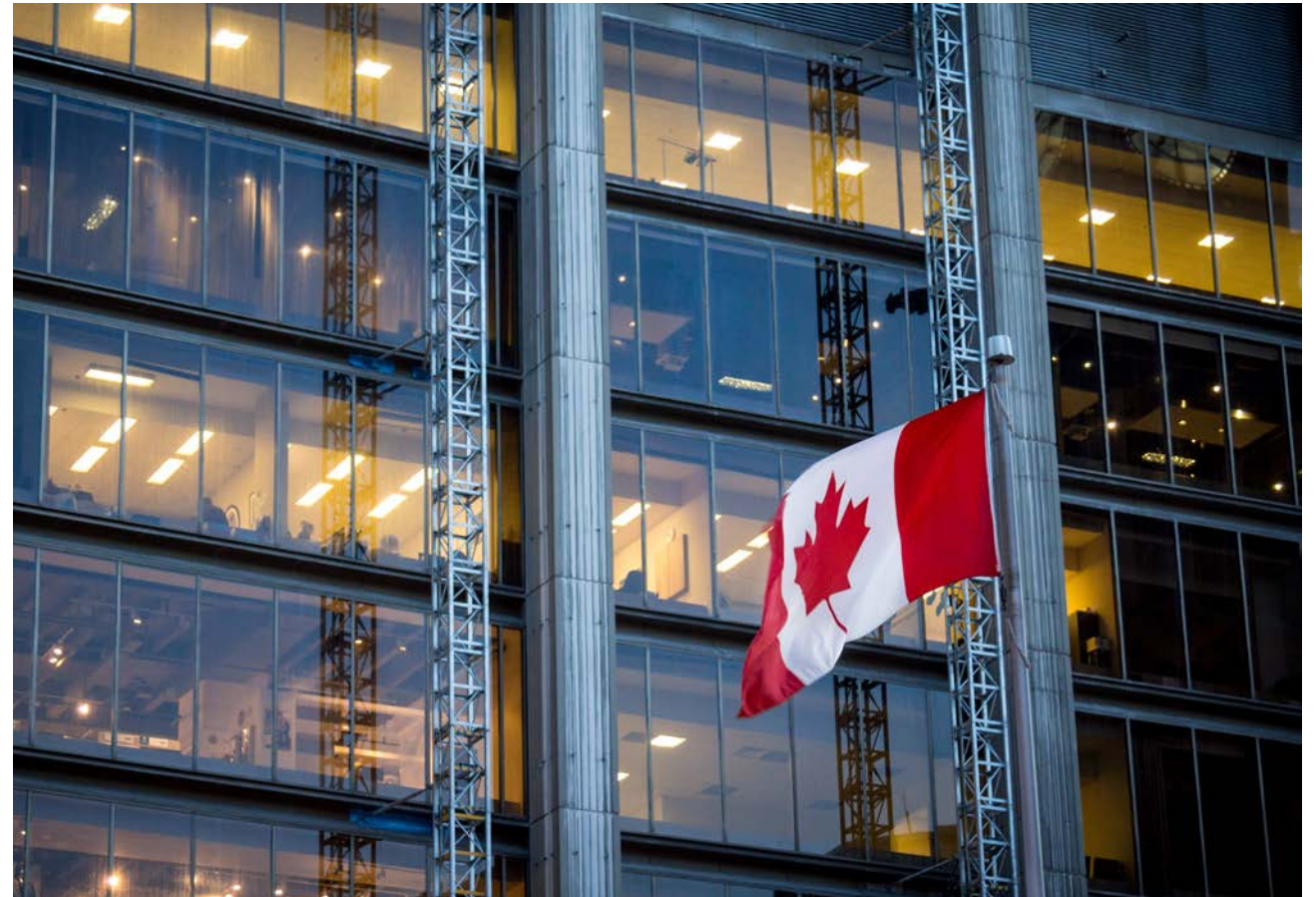
[Toronto](#)

[Ottawa](#)

[Montréal](#)

[Québec](#)

[Halifax](#)



Victoria

Le multirésidentiel du Grand Victoria demeure attrayant pour les acheteurs privés et institutionnels

Le segment multirésidentiel du Grand Victoria poursuit son essor et s'impose comme cible d'investissement de choix pour les capitaux privés et institutionnels. Les investisseurs y recherchent à la fois des occasions de création de valeur — hausse des loyers, repositionnement, améliorations locatives, gains d'efficacité opérationnelle — et des flux de trésorerie stables assortis d'un potentiel d'appréciation. Les nouveaux immeubles locatifs construits à cette fin devraient également susciter un intérêt accru, surtout ceux affichant des taux d'occupation élevés, qui attirent tant les investisseurs privés qu'institutionnels.

Les locataires nationaux stimulent l'expansion dans la région de la capitale

Le commerce de détail demeure vigoureux dans la région de la capitale et les marchés avoisinants de l'île. L'élan locatif devrait se maintenir l'an prochain, porté par l'expansion soutenue des locataires nationaux. Quelque 230 000 pi² de nouvelle offre sont prévus pour 2026, mais la demande de locaux bruts pourrait fléchir si les coûts de construction restent élevés. Les centres commerciaux et les centres linéaires générateurs de revenus pourvus d'une épicerie ou d'une pharmacie demeureront des cibles d'investissement prisées.

Le marché de la copropriété industrielle montre des signes de reprise

Depuis deux ans, le stock de copropriétés industrielles demeure excédentaire. Les propriétaires-occupants locaux ont hésité à acheter en raison des coûts d'emprunt élevés, tandis que le fléchissement des loyers et de la demande locative a freiné les investisseurs. L'activité s'est toutefois accélérée en fin d'année pour les unités à prix concurrentiels, et l'on prévoit une absorption positive l'an prochain à mesure que les taux d'intérêt se stabiliseront. Les propriétés industrielles indépendantes dotées d'une cour et situées dans le secteur central continueront de susciter une forte demande, tant à la vente qu'à la location.

TELUS Ocean livrera 154 000 pi² de bureaux de catégorie AA au centre-ville

Alors que les grands marchés affichent des signes précoces de reprise dans le secteur des bureaux, le Grand Victoria devrait tarder à emboîter le pas. On s'attend néanmoins à une certaine amélioration du côté des locataires du secteur privé, qui s'adaptent à l'évolution des politiques de télétravail et planifient leur croissance. L'incertitude sera alimentée par l'activité gouvernementale : des baux importants ne seront pas renouvelés et reviendront sur le marché, ce qui fera grimper le taux d'inoccupation. Seul projet de bureaux en chantier, TELUS Ocean devrait être achevé au début de l'an prochain. Il comblera un besoin criant de locaux de catégorie AA et ramènera des locataires au centre-ville.

RETOUR À LA PAGE DE NAVIGATION

Bureaux

CENTRE-VILLE

	2024	2025	P2026	12 M
Parc immobilier (millions pi²)	4,13	4,13	4,29	▲
Taux d'inoccupation (%)	12,1 %	12,0 %	14,2 %	▲
Absorption nette (millions pi²)	-0,10	0,00	0,04	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,00	0,00	0,15	▲
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	20,40 \$	20,80 \$	19,07 \$	▼

BANLIEUE

Parc immobilier (millions pi²)	5,31	5,31	5,31	◄►
Taux d'inoccupation (%)	6,0 %	5,7 %	5,4 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	0,10	0,02	0,02	◄►
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,00	0,00	0,00	◄►
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	29,44 \$	27,60 \$	25,03 \$	▼

TOTAL

Parc immobilier (millions pi²)	9,45	9,45	9,60	▲
Taux d'inoccupation (%)	8,7 %	8,5 %	9,3 %	▲
Absorption nette (millions pi²)	0,00	0,02	0,06	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,00	0,00	0,15	▲
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	27,84 \$	26,48 \$	24,50 \$	▼

Industriel

	2024	2025	P2026	12 M
Parc immobilier (millions pi²)	10,37	10,37	10,37	◄►
Taux de disponibilité (%)	5,1 %	5,4 %	5,3 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	0,25	-0,03	0,01	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,43	0,00	0,00	◄►
Loyer net demandé (le pi²)	19,82 \$	18,53 \$	18,90 \$	▲
Prix de vente (le pi²)	475 \$	450 \$	450 \$	◄►

Commerce de détail

	2024	2025	P2026	12 M
Ventes au détail par habitant	19 126 \$	19 878 \$	20 125 \$	▲
Croissance des ventes au détail	-1,1 %	4,7 %	1,0 %	▼
Nouvelle superficie (milliers de pi²)	68,79	55,95	227,12	▲

Multirésidentiel

	2024	2025	P2026	12 M
Taux d'inoccupation	2,6 %	3,3 %	5,1 %	▲
Loyer moyen, appart. 2 chambres	1 993 \$	2 120 \$	2 194 \$	▲
Nouvelles unités locatives	2 528	2 437	2 930	▲

Source : CBRE Recherche, SCHL, Oxford Economics, 2026.

Vancouver

RETOUR À LA PAGE DE NAVIGATION

La pause dans la construction et la reprise de la demande feront reculer le taux d'inoccupation des bureaux

Après une année difficile marquée par une absorption négative et des taux d'inoccupation persistants, le marché des bureaux devrait se stabiliser et s'améliorer en 2026. Aucune offre nouvelle d'importance n'est attendue au centre-ville, et les projets planifiés sont en pause : le stock demeurera donc stable dans un avenir prévisible. L'activité locative brute a par ailleurs doublé sur un an, signe d'une demande sous-jacente vigoureuse. Cette combinaison d'un arrêt de la construction et d'une demande en hausse devrait faire reculer le taux d'inoccupation au fil de l'absorption de l'offre existante tout au long de l'année à venir.

La location de grands formats accélère le rééquilibrage de l'offre industrielle

Le marché industriel s'apprête à rebondir en 2026 : le cycle de suroffre tire à sa fin et l'absorption s'accélère. Facteur déterminant : la résurgence de la location de grands formats. Plusieurs transactions majeures portant sur des superficies de plus de 100 000 pi² sont en cours, et cette poussée d'activité devrait réduire de moitié l'offre disponible de grands formats d'ici le second semestre de 2026. À mesure que ce stock important trouvera preneur, les taux d'inoccupation devraient s'inverser — une rupture nette avec les conditions de suroffre des dernières années.

D'importantes livraisons dans le commerce de détail mettront l'absorption à l'épreuve

Le commerce de détail à Vancouver entre dans une période charnière avec l'arrivée d'une offre nouvelle considérable en 2026 et 2027 : Oakridge Park, City Centre 4 et divers autres projets à usage mixte. Les dépenses de consommation demeurent résilientes malgré les vents contraires économiques, et le taux d'inoccupation reste serré dans la plupart des catégories. Le marché surveillera tout de même de près l'incidence de ces livraisons à grande échelle sur le stock existant et les loyers. Par ailleurs, les centres commerciaux régionaux font face à un défi persistant : l'avenir des locaux de La Baie d'Hudson demeurera une question clé pour les années à venir. Du côté du CF Pacific Centre, les anciens locaux de Nordstrom ont suscité de l'activité, signe d'une confiance renouvelée envers le cœur du centre-ville.

Le marché multirésidentiel absorbe le sommet de la vague d'offre

Le secteur multirésidentiel traverse un pic d'offre à court terme. Entre 2021 et 2025, les mises en chantier d'immeubles locatifs construits à cette fin ont bondi de plus de 60 % par rapport aux cinq années précédentes, poussée alimentée par les mises en chantier résidentielles et la conversion de projets de condos en immeubles locatifs. Les taux d'inoccupation pourraient fluctuer à court terme à mesure que ce nouveau stock arrive sur le marché, mais le cycle devrait se stabiliser au cours des 12 prochains mois. Une fois ces projets entièrement absorbés, le marché devrait retrouver ses normes historiques d'inoccupation, le portefeuille de construction au-delà de ce pic demeurant limité.

Bureaux

CENTRE-VILLE	2024	2025	P2026	12 M
Parc immobilier (millions pi²)	27,72	27,85	27,79	▼
Taux d'inoccupation (%)	11,6 %	12,8 %	12,3 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	0,87	-0,34	0,07	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	1,15	0,00	0,03	▲
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	45,51 \$	43,99 \$	44,45 \$	▲

BANLIEUE

Parc immobilier (millions pi²)	25,85	25,97	26,32	▲
Taux d'inoccupation (%)	10,8 %	10,3 %	10,2 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	-0,07	0,44	0,33	▼
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,80	0,35	0,47	▲
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	32,35 \$	33,20 \$	33,55 \$	▲

TOTAL

Parc immobilier (millions pi²)	53,57	53,82	54,11	▲
Taux d'inoccupation (%)	11,2 %	11,6 %	11,3 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	0,80	0,10	0,40	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	1,95	0,35	0,50	▲
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	38,40 \$	38,35 \$	38,75 \$	▲

Industriel

	2024	2025	P2026	12 M
Parc immobilier (millions pi²)	220,60	224,86	226,82	▲
Taux de disponibilité (%)	5,3 %	6,0 %	5,5 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	-0,34	2,35	2,95	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	4,45	4,26	1,97	▼
Loyer net demandé (le pi²)	20,09 \$	19,64 \$	19,45 \$	▼
Prix de vente (le pi²)	515 \$	480 \$	455 \$	▼

Commerce de détail

	2024	2025	P2026	12 M
Ventes au détail par habitant	15 300 \$	15 753 \$	15 666 \$	▼
Croissance des ventes au détail	1,7 %	4,4 %	-0,5 %	▼
Nouvelle superficie (milliers de pi²)	704,51	98,51	734,14	▲

Multirésidentiel

	2024	2025	P2026	12 M
Taux d'inoccupation	1,6 %	3,7 %	5,3 %	▲
Loyer moyen, appart. 2 chambres	2 314 \$	2 363 \$	2 375 \$	▲
Nouvelles unités locatives	7 366	10 866	8 730	▼

Source : CBRE Recherche, SCHL, Oxford Economics, 2026.

Calgary

La conversion et le redimensionnement transforment le parc de bureaux

Calgary continue de dominer le marché national en matière de réaffectation d'immeubles. Un important portefeuille de construction de projets de conversion de bureaux en logements et en hôtels transforme en profondeur le paysage du centre-ville. Certes, les fusions et acquisitions qui se poursuivent dans le secteur de l'énergie remettent des locaux en sous-location sur le marché. Toutefois, le retrait du stock désuet par la conversion contribue activement à redimensionner l'inventaire. Quelques projets supplémentaires devraient démarrer en 2026 : cette réduction de l'offre constitue une étape cruciale pour stabiliser les taux d'inoccupation et diversifier le cœur du centre-ville au-delà des utilisateurs traditionnels de bureaux.

Le marché industriel prend de l'élan

Après un début d'année 2025 au ralenti en raison de l'incertitude économique et des discussions sur les droits de douane, l'activité s'est intensifiée au second semestre alors que les entreprises cherchaient à consolider leurs besoins immobiliers. Les nouvelles mises en chantier ont également progressé et se poursuivront en 2026, les promoteurs accélérant la cadence pour répondre à la demande croissante au moyen de constructions sur mesure et de produits spéculatifs. Le marché continue de profiter d'un avantage de coût immobilier notable par rapport aux autres grands marchés. Cet atout, combiné à la position géographique centrale de Calgary, consolide son rôle de plaque tournante de la distribution pour l'Ouest canadien.

La construction multirésidentielle se tourne vers les projets à ossature de bois de moyenne hauteur

Un virage stratégique dans les typologies de construction émerge dans le secteur multirésidentiel, en réponse au plafonnement des loyers et à la normalisation des niveaux d'immigration. Les promoteurs délaissent les projets de grande hauteur en acier et en béton, très capitalistiques, au profit de structures à ossature de bois de quatre à six étages afin de maîtriser les coûts. Ce repositionnement permet de maintenir l'offre tout en atténuant les risques financiers liés aux stationnements souterrains profonds et à la construction verticale complexe. La croissance du stock à court terme sera donc vraisemblablement marquée par une densification de moyenne hauteur, mieux arrimée aux paramètres économiques actuels.

Les capitaux privés ciblent les occasions d'arbitrage de rendement

L'activité d'investissement devrait demeurer soutenue : les capitaux privés et les acteurs institutionnels recherchent une valeur de plus en plus rare dans les marchés concurrents. Calgary offre un écart de rendement attrayant, ses taux d'actualisation plus élevés que ceux de Vancouver ou de Toronto procurant une marge de protection intéressante pour les investisseurs. Dans un contexte de baisse des taux d'intérêt, cet avantage de prix ouvre une fenêtre propice aux acquisitions opportunistes dans toutes les catégories d'actifs. On assiste à une quête de valeur : le prix au pied carré avantageux justifie une liquidité et un volume de transactions soutenus malgré l'incertitude macroéconomique ambiante.

RETOUR À LA PAGE DE NAVIGATION

Bureaux

CENTRE-VILLE	2024	2025	P2026	12 M
Parc immobilier (millions pi²)	41,53	41,41	40,92	▼
Taux d'inoccupation (%)	29,5 %	30,4 %	29,5 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	-0,15	-0,92	0,00	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,00	0,00	0,00	◄►
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	19,10 \$	24,00 \$	24,70 \$	▲

BANLIEUE

Parc immobilier (millions pi²)	25,88	25,70	25,72	▲
Taux d'inoccupation (%)	20,6 %	18,7 %	17,2 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	0,64	0,40	0,40	◄►
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,13	0,00	0,02	▲
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	20,17 \$	20,00 \$	20,60 \$	▲

TOTAL

Parc immobilier (millions pi²)	67,41	67,10	66,64	▼
Taux d'inoccupation (%)	26,1 %	25,9 %	24,8 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	0,49	-0,51	0,40	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,13	0,00	0,02	▲
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	19,43 \$	22,87 \$	23,55 \$	▲

Industriel

	2024	2025	P2026	12 M
Parc immobilier (millions pi²)	162,44	164,32	166,31	▲
Taux de disponibilité (%)	5,8 %	5,3 %	4,1 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	4,86	2,48	4,00	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	5,61	1,88	1,99	▲
Loyer net demandé (le pi²)	11,36 \$	11,29 \$	11,75 \$	▲
Prix de vente (le pi²)	220 \$	220 \$	225 \$	▲

Commerce de détail

	2024	2025	P2026	12 M
Ventes au détail par habitant	17 751 \$	17 713 \$	17 608 \$	▼
Croissance des ventes au détail	0,2 %	3,3 %	0,9 %	▼
Nouvelle superficie (milliers de pi²)	365,30	403,73	451,36	▲

Multirésidentiel

	2024	2025	P2026	12 M
Taux d'inoccupation	4,8 %	5,0 %	7,3 %	▲
Loyer moyen, appart. 2 chambres	1 882 \$	1 914 \$	1 920 \$	▲
Nouvelles unités locatives	9 585	8 749	8 810	▲

Source : CBRE Recherche, SCHL, Oxford Economics, 2026.

Edmonton

RETOUR À LA PAGE DE NAVIGATION

Les politiques de retour au bureau devraient stimuler la reprise des bureaux du centre-ville

L'absorption et les taux d'inoccupation pourraient fluctuer en 2026, mais le marché des bureaux d'Edmonton est en voie de se revitaliser. Les politiques généralisées de retour au bureau qui entreront en vigueur au début de l'année en seront le moteur. L'appel du gouvernement provincial à ses employés pour qu'ils réintègrent le lieu de travail à compter du 1^{er} février devrait avoir des retombées positives majeures — un virage déterminant pour le cœur du centre-ville de la capitale. Le secteur privé emboîte le pas, notamment les entreprises technologiques qui privilégiaient auparavant le télétravail. Devant l'amélioration des paramètres locatifs fondamentaux, investisseurs et prêteurs se montrent désormais plus enclins à financer le secteur.

Les coûts de construction élevés freinent la croissance nécessaire de l'offre industrielle

Le marché industriel fait face à un paradoxe : malgré une disponibilité limitée et une forte demande, la vague de construction spéculative attendue tarde à se matérialiser. Le taux de disponibilité s'établit à 5,0 % à la fin de 2025, mais les coûts de construction prohibitifs empêchent la plupart des promoteurs de lancer de nouveaux projets. On prévoit une certaine activité du côté des grands entrepôts de distribution en 2026; toutefois, l'essentiel sera dicté par les appels d'offres de locataires, la construction spéculative demeurant limitée. Le marché restera contraint tant que la croissance des loyers n'aura pas rattrapé les coûts de construction.

L'expansion en banlieue alimente la demande pour les pôles commerciaux pourvus d'une épicerie

Le commerce de détail à Edmonton devrait maintenir sa solide performance, particulièrement dans les sites de banlieue pourvus d'une épicerie. La vaste étendue géographique de la ville et la croissance résidentielle exigent des pôles commerciaux distincts pour desservir une population en expansion. À mesure que la demande résidentielle gagne la périphérie, ces carrefours commerciaux essentiels demeurent des infrastructures névralgiques et devraient surpasser les autres segments.

Les capitaux privés et le sentiment favorable envers la location de bureaux stabiliseront l'investissement

L'activité d'investissement devrait s'intensifier à l'approche de 2026, portée par l'amélioration de l'occupation physique et le raffermissement continu des paramètres économiques fondamentaux. Les capitaux privés demeureront le principal type d'acheteur, mais un retour des capitaux institutionnels est envisageable vu les rendements supérieurs par rapport aux moyennes historiques et nationales. Le regain de confiance envers l'occupation des bureaux sera le principal moteur de l'investissement dans cette catégorie d'actifs.

Bureaux

CENTRE-VILLE

	2024	2025	P2026	12 M
Parc immobilier (millions pi²)	16,35	15,76	15,76	◀▶
Taux d'inoccupation (%)	21,6 %	20,9 %	20,4 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	0,14	-0,04	0,08	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,00	0,00	0,00	◀▶
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	19,01 \$	18,93 \$	18,93 \$	◀▶

BANLIEUE

Parc immobilier (millions pi²)	9,90	9,76	9,76	◀▶
Taux d'inoccupation (%)	15,8 %	15,9 %	14,8 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	0,29	0,01	0,11	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,07	0,00	0,00	◀▶
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	17,93 \$	18,75 \$	19,00 \$	▲

TOTAL

Parc immobilier (millions pi²)	26,25	25,52	25,52	◀▶
Taux d'inoccupation (%)	19,4 %	19,0 %	18,3 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	0,43	-0,03	0,18	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,07	0,00	0,00	◀▶
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	18,78 \$	18,89 \$	18,95 \$	▲

Industriel

	2024	2025	P2026	12 M
Parc immobilier (millions pi²)	159,03	160,93	161,78	▲
Taux de disponibilité (%)	4,6 %	5,0 %	4,5 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	2,44	1,54	1,50	▼
Nouvelle superficie (millions pi²)	1,64	1,90	0,85	▼
Loyer net demandé (le pi²)	10,27 \$	10,63 \$	10,95 \$	▲
Prix de vente (le pi²)	179 \$	181 \$	185 \$	▲

Commerce de détail

	2024	2025	P2026	12 M
Ventes au détail par habitant	18 138 \$	18 130 \$	18 053 \$	▼
Croissance des ventes au détail	2,7 %	2,9 %	1,1 %	▼
Nouvelle superficie (milliers de pi²)	781,26	787,58	317,69	▼

Multirésidentiel

	2024	2025	P2026	12 M
Taux d'inoccupation	3,1 %	3,8 %	4,5 %	▲
Loyer moyen, appart. 2 chambres	1 536 \$	1 603 \$	1 641 \$	▲
Nouvelles unités locatives	7 600	7 025	7 810	▲

Source : CBRE Recherche, SCHL, Oxford Economics, 2026.

Saskatoon

L'expansion de Holmwood stimule le développement du commerce de détail

C'est dans l'est de la ville que se concentre la croissance démographique de Saskatoon, particulièrement dans le quartier Holmwood. Des projets sont en cours pour y implanter de nouveaux commerces de détail et répondre à la demande croissante, selon une formule qui a fait ses preuves dans les communautés avoisinantes. Les loyers demandés tendent à la hausse — l'augmentation des coûts de construction y étant pour beaucoup — mais demeurent abordables par rapport à d'autres marchés. L'essor résidentiel de ce secteur soutiendra l'arrivée de commerces de détail variés et d'entreprises industrielles vitrines dans l'est de la ville.

La croissance démographique propulse le multirésidentiel

Le marché multirésidentiel de Saskatoon prend de l'élan. Exploitants et promoteurs ciblent la Saskatchewan pour leur croissance, attirés par la forte poussée démographique et les grands projets d'immobilisations. Cette tendance témoigne de la confiance envers la stabilité économique de la province et ses perspectives à long terme. Les promoteurs multiplient les projets pour combler les besoins croissants en logement, au rythme que leur permet le zonage. Les prix des immeubles multirésidentiels d'investissement comme des terrains à aménager continuent de grimper.

Le commerce de détail prospère dans un contexte d'inoccupation serrée

Le commerce de détail à Saskatoon demeure vigoureux, porté par une croissance locative constante et un taux d'inoccupation de seulement 3 %. Des portefeuilles de construction bien garnis et de nouvelles mises en chantier témoignent de la confiance envers les perspectives à court et moyen terme. Création d'emplois et croissance démographique stimulent les dépenses de consommation et élargissent le bassin de clientèle des détaillants. Les loyers demandés augmentent graduellement en raison des coûts de construction plus élevés, mais restent concurrentiels. Cette combinaison d'accessibilité et de vigueur économique permet au commerce de détail saskatonnais de continuer d'attirer locataires et investisseurs.

Un appétit marqué pour les projets d'aménagement

Les terrains à aménager se font rares à Saskatoon. Dès qu'un site de qualité arrive sur le marché — multirésidentiel, commerce de détail ou industriel — la concurrence est féroce. L'offre limitée et les faibles taux d'inoccupation poussent les loyers à la hausse et maintiennent la stabilité des taux d'actualisation dans toutes les catégories d'actifs. Cette rareté illustre bien la trajectoire de croissance de la ville et l'importance des acquisitions foncières stratégiques. Investisseurs et promoteurs demeurent très actifs, conscients de la valeur à long terme des parcelles bien situées. Tant que la demande persistera, le marché foncier de la ville restera un moteur clé de l'activité immobilière.

RETOUR À LA PAGE DE NAVIGATION

Bureaux

CENTRE-VILLE

	2024	2025	P2026	12 M
Parc immobilier (millions pi²)	3,32	3,32	3,32	◀▶
Taux d'inoccupation (%)	19,4 %	17,9 %	15,9 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	0,03	0,05	0,07	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,00	0,00	0,00	◀▶
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	19,51 \$	19,53 \$	19,58 \$	▲

BANLIEUE

Parc immobilier (millions pi²)	3,23	3,29	3,29	◀▶
Taux d'inoccupation (%)	11,5 %	9,2 %	8,6 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	0,05	0,07	0,02	▼
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,00	0,06	0,00	▼
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	23,07 \$	23,47 \$	23,79 \$	▲

TOTAL

Parc immobilier (millions pi²)	6,55	6,61	6,61	◀▶
Taux d'inoccupation (%)	15,5 %	13,6 %	12,3 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	0,08	0,11	0,09	▼
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,00	0,06	0,00	▼
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	22,08 \$	22,34 \$	22,50 \$	▲

Industriel

	2024	2025	P2026	12 M
Parc immobilier (millions pi²)	24,56	24,71	24,95	▲
Taux de disponibilité (%)	3,0 %	2,9 %	2,9 %	▲
Absorption nette (millions pi²)	0,20	0,19	0,22	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,11	0,15	0,24	▲
Loyer net demandé (le pi²)	12,71 \$	12,89 \$	13,02 \$	▲
Prix de vente (le pi²)	194 \$	194 \$	197 \$	▲

Commerce de détail

	2024	2025	P2026	12 M
Ventes au détail par habitant	19 629 \$	19 632 \$	19 610 \$	▼
Croissance des ventes au détail	2,4 %	2,8 %	1,2 %	▼

Multirésidentiel

	2024	2025	P2026	12 M
Taux d'inoccupation	2,0 %	3,3 %	4,2 %	▲
Loyer moyen, appart. 2 chambres	1 471 \$	1 548 \$	1 586 \$	▲
Nouvelles unités locatives	845	1 845	1 905	▲

Source : CBRE Recherche, SCHL, Oxford Economics, 2026.

Winnipeg

La quête de connectivité façonne la performance locative des bureaux du centre-ville

En 2026, l'activité locative devrait être guidée par une « quête de connectivité », les actifs intégrés au réseau de passerelles couvertes (Skywalk) du centre-ville étant nettement privilégiés. Les immeubles offrant un accès climatisé surpassent les propriétés non connectées, ces dernières peinant à attirer des locataires. Cette tendance va de pair avec une quête de qualité plus large : les locataires délaissent les immeubles de catégorie B et C au profit des tours de catégorie A. La qualité des actifs et l'intégration aux infrastructures s'avèrent donc essentielles pour fidéliser et attirer les locataires.

Coûts élevés et bifurcation définissent la dynamique du marché industriel

Le marché industriel devrait demeurer stable en 2026, mais les coûts de construction élevés fragmenteront l'activité. Les locaux fonctionnels de gamme intermédiaire se font rares et trouvent preneur rapidement, tandis que les produits haut de gamme se négocient plus lentement en raison des prix nécessaires pour compenser les coûts de développement. Comme le portefeuille de construction demeure limité, la disponibilité restera vraisemblablement serrée pour les locaux alliant fonctionnalité moderne et loyers abordables.

Les grandes enseignes stimulent la croissance dans les nouveaux pôles municipaux

Le commerce de détail affiche une performance robuste, et les nouveaux venus font face à d'importants obstacles à l'entrée dans les principaux pôles. Point névralgique : l'incidence des grandes enseignes. Le nouveau Costco de Westport, par exemple, devrait transformer en profondeur le profil commercial de la municipalité environnante. Parallèlement, le marché s'apprête à absorber les locaux laissés vacants par les fermetures de grands magasins : les propriétaires misent sur leur expérience pour repositionner les centres commerciaux fermés vers des usages créatifs et modernes.

L'intégration du multirésidentiel s'accroît dans les projets de construction en banlieue

Le secteur multirésidentiel repose sur de solides assises, une forte demande stimulant les transactions avant même la mise en marché. L'activité de construction se concentre principalement dans le sud, où un virage structurel en matière d'aménagement se dessine. Contrairement aux décennies passées, les nouveaux quartiers de banlieue intègrent désormais des composantes multirésidentielles dès leur conception. Cette densification de la banlieue complète les efforts de réaménagement plus larges, notamment les travaux préliminaires au site de Portage Place, et assure un éventail diversifié d'options résidentielles.

RETOUR À LA PAGE DE NAVIGATION

Bureaux

CENTRE-VILLE	2024	2025	P2026	12 M
Parc immobilier (millions pi²)	10,71	10,90	10,90	◀▶
Taux d'inoccupation (%)	19,2 %	18,6 %	18,5 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	0,29	-0,08	0,02	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,38	0,00	0,00	◀▶
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	19,40 \$	19,54 \$	19,40 \$	▼

BANLIEUE

Parc immobilier (millions pi²)	4,14	4,29	4,33	▲
Taux d'inoccupation (%)	11,3 %	11,1 %	11,3 %	▲
Absorption nette (millions pi²)	0,08	0,00	0,02	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,01	0,00	0,03	▲
Loyer net demandé (le pi²) — cat. B	16,69 \$	16,61 \$	16,70 \$	▲

TOTAL

Parc immobilier (millions pi²)	14,86	15,20	15,23	▲
Taux d'inoccupation (%)	17,0 %	16,5 %	16,4 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	0,37	-0,08	0,04	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,39	0,00	0,03	▲
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	19,40 \$	19,54 \$	19,40 \$	▼

Industriel

	2024	2025	P2026	12 M
Parc immobilier (millions pi²)	87,20	87,84	88,01	▲
Taux de disponibilité (%)	3,2 %	3,5 %	3,5 %	▲
Absorption nette (millions pi²)	-0,17	-0,01	0,10	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,51	0,22	0,17	▼
Loyer net demandé (le pi²)	10,97 \$	11,38 \$	11,95 \$	▲
Prix de vente (le pi²)	170 \$	190 \$	200 \$	▲

Commerce de détail

	2024	2025	P2026	12 M
Ventes au détail par habitant	15 950 \$	16 167 \$	16 168 \$	▲
Croissance des ventes au détail	1,0 %	3,1 %	0,1 %	▼
Nouvelle superficie (milliers de pi²)	34,00	85,57	64,03	▼

Multirésidentiel

	2024	2025	P2026	12 M
Taux d'inoccupation	1,7 %	2,8 %	3,9 %	▲
Loyer moyen, appart. 2 chambres	1 507 \$	1 571 \$	1 609 \$	▲
Nouvelles unités locatives	3 835	1 964	3 230	▲

Source : CBRE Recherche, SCHL, Oxford Economics, 2026.

Sud-Ouest de l’Ontario

Les investissements manufacturiers et la clarté sur le front commercial dynamisent l'activité industrielle

Le secteur industriel connaît une nette reprise depuis la fin de 2025, après une pause attribuable à l'incertitude entourant les échanges commerciaux. Les perspectives pour le début de 2026 sont positives. Les produits spéculatifs suscitent un regain d'intérêt, et plusieurs transactions devraient se conclure au premier semestre, notamment dans la région de Waterloo, où un important portefeuille de construction tire à sa fin. À London, c'est le secteur manufacturier qui jouera un rôle moteur. L'avancement de l'usine Volkswagen à St. Thomas en sera le fer de lance : on s'attend à ce qu'elle génère une demande importante pour les locaux industriels existants et les constructions sur mesure dans la région avoisinante.

L'écart de valorisation paralyse les transactions foncières et la construction

Les ventes de terrains ont considérablement ralenti en raison du fossé persistant entre les attentes de prix des vendeurs et les évaluations des acheteurs. Cette impasse a mis fin à la frénésie transactionnelle des années précédentes et ramené le marché à des niveaux d'activité prépandémiques. La stagnation devrait se poursuivre au cours des 12 prochains mois, le temps que les attentes s'ajustent graduellement à la baisse. Les nouvelles mises en chantier, particulièrement dans le secteur multirésidentiel, demeurent donc en suspens malgré une demande sous-jacente, les modèles de rentabilité actuels compromettant la faisabilité des projets.

Des reprises à deux vitesses pour les bureaux de London et de Kitchener-Waterloo

Le secteur des bureaux du Sud-Ouest ontarien évolue à deux vitesses. À London, l'activité se maintient en périphérie, portée par les renouvellements et le redimensionnement, malgré un taux d'inoccupation résolument élevé au centre-ville. Le marché de Kitchener-Waterloo mise quant à lui sur le secteur technologique pour se stabiliser : l'activité croissante des entreprises locales contribue à faire baisser le taux d'inoccupation. Comme les grands locataires ont renouvelé par anticipation, on espère que les politiques de retour au bureau adoptées à Toronto feront tache d'huile dans la région, élargissant la participation des locataires et favorisant la reprise.

Les centres linéaires pourvus d'une épicerie stimulent la demande d'investissement en commerce de détail

Le commerce de détail s'impose comme une catégorie d'actifs très prisée dans le Sud-Ouest de l'Ontario, particulièrement les centres linéaires pourvus d'une épicerie. La demande dépasse l'offre, et la rareté des vendeurs crée un environnement concurrentiel pour les actifs disponibles. Contrairement aux grands centres commerciaux fermés, ces pôles de commerces essentiels attirent d'importants capitaux et suscitent un vif intérêt locatif. Cet élan devrait se maintenir tout au long de 2026 : le volume de transactions est appelé à augmenter à mesure que les investisseurs cherchent à percer ce segment résilient.

LONDON

RÉGION DE WATERLOO

Bureaux

CENTRE-VILLE

	2024	2025	P2026	12 M
Parc immobilier (millions pi²)	4,56	4,53	4,53	◀▶
Taux d'inoccupation (%)	31,8 %	31,5 %	31,7 %	▲
Absorption nette (millions pi²)	-0,25	0,06	-0,01	▼
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,00	0,00	0,00	◀▶
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	15,43 \$	14,81 \$	14,20 \$	▼

BANLIEUE

Parc immobilier (millions pi²)	1,56	1,56	1,56	◀▶
Taux d'inoccupation (%)	9,9 %	10,8 %	10,0 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	0,01	-0,01	0,01	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,00	0,00	0,00	◀▶
Loyer net demandé (le pi²) — cat. B	13,70 \$	14,21 \$	14,40 \$	▲

TOTAL

Parc immobilier (millions pi²)	6,12	6,09	6,09	◀▶
Taux d'inoccupation (%)	26,2 %	26,2 %	26,2 %	◀▶
Absorption nette (millions pi²)	-0,24	0,04	0,00	▼
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,00	0,00	0,00	◀▶
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	15,43 \$	14,81 \$	14,20 \$	▼

Industriel

	2024	2025	P2026	12 M
Parc immobilier (millions pi²)	42,44	42,63	42,98	▲
Taux de disponibilité (%)	2,8 %	5,3 %	5,3 %	▲
Absorption nette (millions pi²)	-0,10	-0,88	0,33	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,79	0,19	0,35	▲
Loyer net demandé (le pi²)	10,37 \$	10,38 \$	10,60 \$	▲
Prix de vente (le pi²)	203 \$	184 \$	190 \$	▲

Commerce de détail

	2024	2025	P2026	12 M
Ventes au détail par habitant	16 550 \$	16 972 \$	16 971 \$	▼
Croissance des ventes au détail	1,0 %	3,7 %	-0,3 %	▼
Nouvelle superficie (milliers de pi²)	2,25	46,00	14,35	▼

Multirésidentiel

	2024	2025	P2026	12 M
Taux d'inoccupation	2,9 %	4,0 %	4,3 %	▲
Loyer moyen, appart. 2 chambres	1 548 \$	1 651 \$	1 676 \$	▲
Nouvelles unités locatives	2 131	2 937	1 965	▼

Source : CBRE Recherche, SCHL, Oxford Economics, 2026.

Sud-Ouest de l’Ontario

Les investissements manufacturiers et la clarté sur le front commercial dynamisent l'activité industrielle

Le secteur industriel connaît une nette reprise depuis la fin de 2025, après une pause attribuable à l'incertitude entourant les échanges commerciaux. Les perspectives pour le début de 2026 sont positives. Les produits spéculatifs suscitent un regain d'intérêt, et plusieurs transactions devraient se conclure au premier semestre, notamment dans la région de Waterloo, où un important portefeuille de construction tire à sa fin. À London, c'est le secteur manufacturier qui jouera un rôle moteur. L'avancement de l'usine Volkswagen à St. Thomas en sera le fer de lance : on s'attend à ce qu'elle génère une demande importante pour les locaux industriels existants et les constructions sur mesure dans la région avoisinante.

L'écart de valorisation paralyse les transactions foncières et la construction

Les ventes de terrains ont considérablement ralenti en raison du fossé persistant entre les attentes de prix des vendeurs et les évaluations des acheteurs. Cette impasse a mis fin à la frénésie transactionnelle des années précédentes et ramené le marché à des niveaux d'activité prépandémiques. La stagnation devrait se poursuivre au cours des 12 prochains mois, le temps que les attentes s'ajustent graduellement à la baisse. Les nouvelles mises en chantier, particulièrement dans le secteur multirésidentiel, demeurent donc en suspens malgré une demande sous-jacente, les modèles de rentabilité actuels compromettant la faisabilité des projets.

Des reprises à deux vitesses pour les bureaux de London et de Kitchener-Waterloo

Le secteur des bureaux du Sud-Ouest ontarien évolue à deux vitesses. À London, l'activité se maintient en périphérie, portée par les renouvellements et le redimensionnement, malgré un taux d'inoccupation résolument élevé au centre-ville. Le marché de Kitchener-Waterloo mise quant à lui sur le secteur technologique pour se stabiliser : l'activité croissante des entreprises locales contribue à faire baisser le taux d'inoccupation. Comme les grands locataires ont renouvelé par anticipation, on espère que les politiques de retour au bureau adoptées à Toronto feront tache d'huile dans la région, élargissant la participation des locataires et favorisant la reprise.

Les centres linéaires pourvus d'une épicerie stimulent la demande d'investissement en commerce de détail

Le commerce de détail s'impose comme une catégorie d'actifs très prisée dans le Sud-Ouest de l'Ontario, particulièrement les centres linéaires pourvus d'une épicerie. La demande dépasse l'offre, et la rareté des vendeurs crée un environnement concurrentiel pour les actifs disponibles. Contrairement aux grands centres commerciaux fermés, ces pôles de commerces essentiels attirent d'importants capitaux et suscitent un vif intérêt locatif. Cet élan devrait se maintenir tout au long de 2026 : le volume de transactions est appelé à augmenter à mesure que les investisseurs cherchent à percer ce segment résilient.

LONDON

RÉGION DE WATERLOO

Bureaux

CENTRE-VILLE

	2024	2025	P2026	12 M
Parc immobilier (millions pi²)	4,72	4,72	4,72	◀▶
Taux d'inoccupation (%)	29,3 %	31,1 %	29,2 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	-0,24	-0,08	0,09	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,00	0,00	0,00	◀▶
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	26,47 \$	25,88 \$	25,30 \$	▼

BANLIEUE

Parc immobilier (millions pi²)	11,60	11,60	11,62	▲
Taux d'inoccupation (%)	13,2 %	12,2 %	10,8 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	-0,08	0,11	0,18	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,02	0,00	0,02	▲
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	16,46 \$	16,54 \$	16,60 \$	▲

TOTAL

Parc immobilier (millions pi²)	16,32	16,32	16,34	▲
Taux d'inoccupation (%)	17,9 %	17,7 %	16,1 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	-0,32	0,03	0,27	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,02	0,00	0,02	▲
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	18,96 \$	18,88 \$	18,60 \$	▼

Industriel

	2024	2025	P2026	12 M
Parc immobilier (millions pi²)	123,21	124,43	125,86	▲
Taux de disponibilité (%)	6,1 %	7,5 %	8,0 %	▲
Absorption nette (millions pi²)	-0,73	-0,60	0,68	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	3,43	1,22	1,43	▲
Loyer net demandé (le pi²)	13,85 \$	12,55 \$	13,20 \$	▲
Prix de vente (le pi²)	250 \$	263 \$	265 \$	▲

Commerce de détail

	2024	2025	P2026	12 M
Ventes au détail par habitant	14 788 \$	15 211 \$	15 244 \$	▲
Croissance des ventes au détail	3,1 %	4,5 %	-0,1 %	▼
Nouvelle superficie (milliers de pi²)	88,59	161,97	40,00	▼

Multirésidentiel

	2024	2025	P2026	12 M
Taux d'inoccupation	3,6 %	4,1 %	5,6 %	▲
Loyer moyen, appart. 2 chambres	1 766 \$	1 832 \$	1 841 \$	▲
Nouvelles unités locatives	1 681	2 236	1 835	▼

Source : CBRE Recherche, SCHL, Oxford Economics, 2026.

Toronto

RETOUR À LA PAGE DE NAVIGATION

Une demande de bureaux soutenue, portée par les politiques des occupants

Les perspectives à court terme pour les bureaux sont positives. La récente accélération de l'activité locative devrait se poursuivre en 2026. Forte demande des locataires et multiplication des politiques de retour au bureau obligent, les occupants recherchent des locaux dotés d'attraits et d'une qualité qui justifient le déplacement de leurs équipes. Les grandes superficies se raréfient et le portefeuille de construction est limité : les occupants privilégieront la qualité plutôt que les immeubles courants bien situés, une fois les actifs de prestige remplis. En l'absence de nouvelle offre significative au-delà de 2026, le contexte concurrentiel actuel a relancé les discussions sur le prochain projet de développement.

Le ralentissement du portefeuille spéculatif stabilisera le marché industriel

La dynamique industrielle devrait s'améliorer à Toronto en 2026, mais les négociations à venir de l'ACEUM pourraient susciter une certaine hésitation tant qu'elles ne seront pas conclues. L'activité devrait demeurer saine et s'intensifier par la suite, ces discussions apportant plus de clarté quant à la demande future. D'ici là, la réduction du portefeuille de construction spéculative favorisera la stabilisation, le marché continuant d'absorber la nouvelle offre récente. La pression à la baisse sur les loyers persistera à court terme, les actifs plus anciens représentant une proportion croissante de la disponibilité.

Le commerce de détail restera stable, avec des poches d'occasions

Les dépenses de consommation devraient rester stables, quoique prudentes, le volume des ventes au détail à Toronto étant appelé à croître au cours de l'année à venir. Une croissance régulière et une demande saine — conditionnement physique, athlétisme, beauté, détaillants à prix réduit et commerce de première nécessité en tête — devraient soutenir la solidité des paramètres fondamentaux. Le marché demeure contraint par l'offre et le taux d'inoccupation devrait rester serré dans la plupart des catégories. Des poches d'occasions se sont toutefois ouvertes du côté des grandes surfaces, les meilleurs emplacements suscitant un vif intérêt.

Les volumes de capitaux reviennent aux niveaux historiques

L'élan reprend. Le marché de l'investissement devrait voir affluer davantage de capitaux de toutes provenances — mondiaux, institutionnels et particuliers fortunés. Les capitaux mondiaux en particulier devraient augmenter : le Canada, et Toronto, sont de plus en plus perçus comme un havre de stabilité dans un contexte de tensions géopolitiques croissantes. Les perspectives à long terme sont positives. Les transactions d'envergure obtiennent à nouveau le feu vert, ce qui contribue à ramener les volumes vers des niveaux historiques plus équilibrés.

Bureaux

CENTRE-VILLE	2024	2025	P2026	12 M
Parc immobilier (millions pi²)	95,87	95,22	95,91	▲
Taux d'inoccupation (%)	19,1 %	15,9 %	13,4 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	0,30	2,65	2,98	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	2,32	0,05	1,64	▲
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	35,60 \$	35,02 \$	35,65 \$	▲

BANLIEUE

Parc immobilier (millions pi²)	77,06	77,01	77,21	▲
Taux d'inoccupation (%)	20,9 %	20,7 %	20,5 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	-0,07	0,00	0,35	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,36	0,12	0,20	▲
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	18,98 \$	19,44 \$	19,60 \$	▲

TOTAL

Parc immobilier (millions pi²)	172,93	172,23	173,13	▲
Taux d'inoccupation (%)	19,9 %	18,0 %	16,5 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	0,23	2,65	3,33	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	2,67	0,17	1,84	▲
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	28,92 \$	28,73 \$	29,10 \$	▲

Industriel

	2024	2025	P2026	12 M
Parc immobilier (millions pi²)	844,46	853,80	861,12	▲
Taux de disponibilité (%)	4,7 %	5,0 %	4,9 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	-2,41	6,98	7,75	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	14,28	11,15	7,33	▼
Loyer net demandé (le pi²)	17,18 \$	16,38 \$	16,15 \$	▼
Prix de vente (le pi²)	358 \$	363 \$	375 \$	▲

Commerce de détail

	2024	2025	P2026	12 M
Ventes au détail par habitant	16 603 \$	16 428 \$	16 597 \$	▲
Croissance des ventes au détail	-0,1 %	0,5 %	1,2 %	▲
Nouvelle superficie (milliers de pi²)	794,52	714,56	880,16	▲

Multirésidentiel

	2024	2025	P2026	12 M
Taux d'inoccupation	2,5 %	3,0 %	3,7 %	▲
Loyer moyen, appart. 2 chambres	1 974 \$	2 046 \$	2 056 \$	▲
Nouvelles unités locatives	5 473	3 850	5 305	▲

Source : CBRE Recherche, SCHL, Oxford Economics, 2026.

Ottawa

La clarté politique et économique alimente la stabilité du marché

Après une année marquée par des élections, des approbations budgétaires et des tensions géopolitiques, 2026 s'annonce sous le signe de la clarté pour le marché d'Ottawa. Cette nouvelle certitude laisse présager un élan positif et renforce le statut de la région en tant que marché stable, ancré par sa base d'emploi fédérale. Les grandes questions entourant le commerce et la politique économique étant pour l'essentiel réglées, le climat vire à l'optimisme, ouvrant la voie à des progrès constants et à une prise de décision plus assurée dans tous les secteurs commerciaux.

Les politiques de retour au bureau dynamisent le centre-ville et l'activité locative

La mise en œuvre des politiques de retour au bureau pour le gouvernement provincial, les banques et la Ville d'Ottawa devrait insuffler un nouvel élan au centre-ville. Les retombées statistiques pourraient tarder à se manifester, mais ces mesures renforceront progressivement le marché des bureaux tout au long de 2026. Cet afflux quotidien de travailleurs soutiendra l'occupation des bureaux, mais générera aussi un achalandage vital pour les commerces et les services du centre-ville, consolidant la reprise et le dynamisme du quartier des affaires.

Les conversions réduisent le stock désuet tout en bonifiant l'offre résidentielle

Ottawa s'impose comme cheffe de file des conversions de bureaux en logements, juste derrière Calgary. Plusieurs immeubles de bureaux vétustes sont retirés du marché pour être convertis, ce qui resserre l'offre de bureaux tout en injectant de nouveaux logements au cœur du centre-ville. Double avantage pour 2026 : cette tendance contribue à stabiliser les taux d'inoccupation en éliminant les locaux obsolètes et favorise un centre-ville à vocations multiples, mieux à même de soutenir les services locaux et les commerces.

La clarté commerciale et la demande de grands entrepôts propulsent l'activité industrielle

Le marché industriel est bien placé pour enregistrer des transactions en 2026, à mesure que les tensions commerciales s'apaisent et que les échanges transfrontaliers se stabilisent. Vu la proximité d'Ottawa avec la frontière, la clarté entourant les discussions commerciales débloque la prise de décision chez les fabricants et les exploitants logistiques. Les taux d'inoccupation demeurent bas, et les loyers tiennent bon plutôt que de fléchir. Le solide carnet de grandes transactions locatives observé à la fin de 2025 devrait se poursuivre au premier semestre.

RETOUR À LA PAGE DE NAVIGATION

Bureaux

CENTRE-VILLE

	2024	2025	P2026	12 M
Parc immobilier (millions pi²)	18,26	18,03	17,96	▼
Taux d'inoccupation (%)	15,5 %	15,9 %	14,7 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	-0,27	-0,17	0,15	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,00	0,00	0,00	◀▶
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	23,88 \$	23,58 \$	23,50 \$	▼

BANLIEUE

Parc immobilier (millions pi²)	22,35	22,19	22,22	▲
Taux d'inoccupation (%)	9,9 %	11,0 %	11,8 %	▲
Absorption nette (millions pi²)	0,43	-0,33	-0,14	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,00	0,00	0,04	▲
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	15,58 \$	15,46 \$	15,50 \$	▲

TOTAL

Parc immobilier (millions pi²)	40,61	40,22	40,19	▼
Taux d'inoccupation (%)	12,4 %	13,2 %	13,1 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	0,16	-0,50	0,01	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,00	0,00	0,04	▲
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	19,71 \$	19,20 \$	19,20 \$	◀▶

Industriel

	2024	2025	P2026	12 M
Parc immobilier (millions pi²)	38,60	38,97	42,37	▲
Taux de disponibilité (%)	3,1 %	4,9 %	4,0 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	0,30	-0,43	3,60	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,53	0,31	3,41	▲
Loyer net demandé (le pi²)	16,76 \$	16,66 \$	17,15 \$	▲
Prix de vente (le pi²)	361 \$	323 \$	335 \$	▲

Commerce de détail

	2024	2025	P2026	12 M
Ventes au détail par habitant	17 918 \$	18 337 \$	18 350 \$	▲
Croissance des ventes au détail	2,2 %	3,8 %	0,2 %	▼
Nouvelle superficie (milliers de pi²)	0,00	97,12	82,33	▼

Multirésidentiel

	2024	2025	P2026	12 M
Taux d'inoccupation	2,6 %	3,0 %	3,8 %	▲
Loyer moyen, appart. 2 chambres	1 880 \$	1 926 \$	1 968 \$	▲
Nouvelles unités locatives	4 864	3 931	4 045	▲

Source : CBRE Recherche, SCHL, Oxford Economics, 2026.

Montréal

RETOUR À LA PAGE DE NAVIGATION

2026 : la prochaine vague du cycle de location de bureaux

Alors que les bureaux de qualité supérieure se font plus rares, ce sont les locataires en quête de souplesse et de rentabilité qui mèneront la demande. Les entreprises privilégieront les baux de courte durée, les droits d'expansion ou de réduction, et les aménagements modulables qui s'ajustent à leurs besoins changeants. Les inscriptions offrant un espace prêt à emménager, un milieu de travail attrayant et une bonne desserte en transport collectif tireront leur épingle du jeu dans ce nouveau cycle. Cette dynamique touchera surtout les immeubles rénovés du centre-ville.

Les investisseurs réorienteront leurs portefeuilles vers le commerce de détail de première nécessité

L'optimisme gagne du terrain pour 2026 alors que les investisseurs institutionnels se tournent vers les actifs « à l'abri des récessions ». Les commerces pourvus de pharmacies et d'épiceries en sortiront gagnants. Les investisseurs chercheront des actifs occupés par des locataires de premier ordre. Du côté des commerces ayant pignon sur rue, les travaux de revitalisation sur Sainte-Catherine Ouest pousseront les détaillants vers les tronçons terminés pour profiter du va-et-vient et rejoindre leur clientèle. Royalmount s'imposera comme pôle d'attraction incontournable et solution de rechange au centre-ville.

Le marché des appartements se scinde entre abordabilité et qualité

Le multirésidentiel demeurera un placement très convoité malgré la réduction des seuils d'immigration. L'inoccupation variera considérablement entre les logements abordables et les constructions neuves sur le plan de l'inoccupation. Les options à moins de 1 300 \$ par mois sont déjà limitées et devraient se raréfier encore. Le taux d'inoccupation global au centre-ville pourrait quant à lui poursuivre sa montée sous l'effet des nouvelles constructions et atteindre un sommet au T3 2026, dans la foulée des chantiers lancés pendant la pandémie. Les investisseurs feront preuve de discernement en ciblant la qualité des actifs et les bons sous-marchés, alors que les investisseurs privés lorgnent les immeubles plus âgés ayant du potentiel d'amélioration.

L'industriel conserve des bases solides malgré une hausse de l'inoccupation

Les loyers nets demandés ont fléchi, mais de nombreux renouvellements sont prévus pour 2026 à des taux bien en deçà des prix courants. Cette situation continuera d'attirer les investisseurs en quête de croissance, particulièrement dans les propriétés de petite et moyenne superficie dont la durée résiduelle moyenne pondérée des baux est inférieure à trois ans. Du côté des nouvelles transactions, les locataires conserveront le gros bout du bâton pour les grands entrepôts offrant peu de possibilités de subdivision. Les négociations resteront serrées pour les petites et moyennes superficies, la demande étant forte.

Bureaux

CENTRE-VILLE	2024	2025	P2026	12 M
Parc immobilier (millions pi²)	47,12	47,27	47,27	◀▶
Taux d'inoccupation (%)	18,2 %	17,8 %	17,1 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	1,01	0,23	0,29	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	1,43	0,15	0,00	▼
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	25,97 \$	25,52 \$	26,00 \$	▲

BANLIEUE

Parc immobilier (millions pi²)	34,41	33,68	33,48	▼
Taux d'inoccupation (%)	21,1 %	19,2 %	18,6 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	-0,73	0,03	0,02	▼
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,14	0,00	0,00	◀▶
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	18,19 \$	18,12 \$	18,50 \$	▲

TOTAL

Parc immobilier (millions pi²)	81,53	80,96	80,76	▼
Taux d'inoccupation (%)	19,5 %	18,3 %	17,8 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	0,28	0,26	0,31	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	1,57	0,15	0,00	▼
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	22,49 \$	22,69 \$	23,15 \$	▲

Industriel

	2024	2025	P2026	12 M
Parc immobilier (millions pi²)	370,61	372,91	375,14	▲
Taux de disponibilité (%)	5,4 %	6,7 %	7,4 %	▲
Absorption nette (millions pi²)	-1,78	-2,72	-0,65	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	5,88	2,30	2,23	▼
Loyer net demandé (le pi²)	14,94 \$	14,10 \$	14,00 \$	▼
Prix de vente (le pi²)	220 \$	232 \$	240 \$	▲

Commerce de détail

	2024	2025	P2026	12 M
Ventes au détail par habitant	16 944 \$	16 962 \$	17 190 \$	▲
Croissance des ventes au détail	0,9 %	1,2 %	1,3 %	▲
Nouvelle superficie (milliers de pi²)	918,02	0,00	42,71	▲

Multirésidentiel

	2024	2025	P2026	12 M
Taux d'inoccupation	2,1 %	2,9 %	3,3 %	▲
Loyer moyen, appart. 2 chambres	1 176 \$	1 346 \$	1 440 \$	▲
Nouvelles unités locatives	15 121	16 399	15 125	▼

Source : CBRE Recherche, SCHL, Oxford Economics, 2026.

Québec

Les loyers nets industriels demeureront stables

Après la montée de disponibilité en 2025, Québec se dirige vers un retour à la normale en 2026 alors que les fabricants et entreprises de logistique délaisseront l'attentisme pour passer aux actes. Le marché affiche un certain optimisme puisque les loyers se maintiennent et que la nouvelle offre se fait rare en 2026. Résultat : les occupants se tourneront vers les bâtiments plus anciens qui ont inondé le marché l'an dernier.

Le retour au bureau atténue l'inoccupation

Le gouvernement provincial lève le pied sur son initiative de redimensionnement et conserve le reste de son parc de bureaux. Ce virage allégera la pression sur les actifs de bureaux, le gouvernement provincial ayant été un contributeur majeur à l'absorption négative en 2025. Le secteur privé pourrait emboîter le pas et imposer un horaire de trois à quatre jours au bureau, ce qui contribuerait à freiner l'inoccupation, particulièrement pour les immeubles de catégorie A et les produits de catégorie B dotés d'une grande offre de stationnement.

Le multirésidentiel demeure porteur malgré un bond de la disponibilité

Le taux d'inoccupation des immeubles locatifs construits à cette fin a grimpé de 150 pb à Québec en 2025 pour atteindre 2,4 %. Cette hausse découle des livraisons non absorbées depuis 2024. Les livraisons devant demeurer élevées, le marché devrait tendre vers l'équilibre. Les immeubles plus anciens dont les loyers sont inférieurs au marché seront dans la mire des investisseurs privés : ils offrent des options abordables qui rivalisent avec les nouvelles constructions pendant la période de location.

La fiabilité prime sur la création de valeur dans le commerce de détail

En 2026, les investisseurs en commerce de détail continueront de privilégier les actifs aux flux de trésorerie prévisibles plutôt que les occasions de création de valeur. Les propriétés comportant une forte proportion de baux à loyer proportionnel sont jugées plus risquées dans le contexte actuel — leurs revenus fluctuant au gré de la demande — et devraient afficher des taux d'actualisation plus élevés. Les actifs pourvus d'une épicerie ou d'une pharmacie demeurent le Saint-Graal : flux de trésorerie fiables et achalandage garanti.

RETOUR À LA PAGE DE NAVIGATION

Bureaux

CENTRE-VILLE

	2024	2025	P2026	12 M
Parc immobilier (millions pi²)	15,20	15,15	14,94	▼
Taux d'inoccupation (%)	13,6 %	15,5 %	14,1 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	-0,16	-0,34	0,05	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,00	0,00	0,00	◄►
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	16,53 \$	16,47 \$	16,40 \$	▼

BANLIEUE

Parc immobilier (millions pi²)	3,74	3,74	3,74	◄►
Taux d'inoccupation (%)	7,1 %	16,3 %	18,7 %	▲
Absorption nette (millions pi²)	0,01	-0,40	-0,09	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,00	0,00	0,00	◄►
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	14,23 \$	14,95 \$	15,00 \$	▲

TOTAL

Parc immobilier (millions pi²)	18,95	18,90	18,68	▼
Taux d'inoccupation (%)	12,3 %	15,6 %	15,0 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	-0,15	-0,73	-0,05	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,00	0,00	0,00	◄►
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	16,52 \$	16,44 \$	16,40 \$	▼

Industriel

	2024	2025	P2026	12 M
Parc immobilier (millions pi²)	22,57	22,77	22,84	▲
Taux de disponibilité (%)	5,0 %	6,8 %	7,3 %	▲
Absorption nette (millions pi²)	-0,21	-0,35	-0,05	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,22	0,03	0,07	▲
Loyer net demandé (le pi²)	14,29 \$	14,16 \$	14,30 \$	▲
Prix de vente (le pi²)	185 \$	205 \$	210 \$	▲

Commerce de détail

	2024	2025	P2026	12 M
Ventes au détail par habitant	19 425 \$	19 788 \$	20 032 \$	▲
Croissance des ventes au détail	2,2 %	2,9 %	1,2 %	▼

Multirésidentiel

	2024	2025	P2026	12 M
Taux d'inoccupation	0,9 %	2,4 %	4,2 %	▲
Loyer moyen, appart. 2 chambres	1 159 \$	1 277 \$	1 339 \$	▲
Nouvelles unités locatives	5 369	5 040	5 315	▲

Source : CBRE Recherche, SCHL, Oxford Economics, 2026.

Halifax

La demande pour les immeubles de catégorie A et de banlieue mène la reprise du marché des bureaux

Halifax a franchi un cap décisif en affichant le taux d'inoccupation le plus bas au Canada, à 10,7 %. L'élan locatif s'accélère : les 239 000 pi² d'absorption nette positive enregistrés en 2025 en témoignent, concentrés en grande partie dans les immeubles de catégorie A. Le marché de la banlieue tire quant à lui son épingle du jeu, affichant ses plus bas niveaux d'inoccupation depuis 2012. Cette vigueur s'explique par le virage vers le travail hybride et par les entreprises en quête de rentabilité, d'accessibilité et de stationnement — dans des immeubles plus près du domicile de leurs employés. Ces facteurs ont stimulé la construction de nouveaux bureaux en banlieue : 420 000 pi² sont prévus ou en chantier.

De solides assises positionnent Halifax comme cheffe de file de l'investissement au pays

Selon l'Indice immobilier canadien de REALPAC, Halifax trône au sommet des villes canadiennes pour les rendements de l'immobilier commercial, consolidant son statut de valeur refuge. Le marché a enregistré une croissance positive de la valeur du capital jusqu'à la fin de 2025, porté par une économie diversifiée et une exposition limitée aux actifs en difficulté. L'intérêt institutionnel devrait croître : les investisseurs recherchent des rendements stables à long terme, soutenus par une croissance démographique constante et une demande robuste dans les secteurs multirésidentiel et du commerce de détail.

La dynamique portuaire et les dépenses de défense stimuleront l'activité industrielle

Le secteur industriel est en voie de prendre de l'expansion, porté par les dépenses militaires fédérales et les bouleversements du commerce mondial. Les modifications aux politiques douanières réorientent les marchandises vers le port d'Halifax, d'où la nécessité d'investir davantage dans les infrastructures portuaires et les capacités logistiques. La hausse des investissements en défense devrait par ailleurs générer une activité économique importante au cours de la prochaine décennie. Ces facteurs alimentent une reprise de la construction : plus de 184 000 pi² de nouveaux locaux sont en chantier.

L'essor du secteur technologique alimente l'emploi et la demande des locataires

Selon le Rapport *Scoring Tech Talent 2025* de CBRE, Halifax se hisse au 2e rang des marchés technologiques émergents en Amérique du Nord : plus de 6 500 emplois technos s'y sont ajoutés au cours de la dernière année seulement. La croissance est particulièrement forte en intelligence artificielle, en technologies propres et en technologies océaniques, soutenue par des carrefours d'innovation comme The Pier et Cove. Cet afflux de talents et d'emplois génère une demande en aval pour l'immobilier : entreprises établies et jeunes pousses élargissent leur empreinte au sein de l'écosystème collaboratif de la ville.

RETOUR À LA PAGE DE NAVIGATION

Bureaux

CENTRE-VILLE

	2024	2025	P2026	12 M
Parc immobilier (millions pi²)	5,18	5,18	5,18	◀▶
Taux d'inoccupation (%)	16,1 %	14,5 %	14,1 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	0,09	0,08	0,02	▼
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,00	0,00	0,00	◀▶
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	19,71 \$	19,32 \$	19,75 \$	▲

BANLIEUE

Parc immobilier (millions pi²)	7,68	7,74	7,77	▲
Taux d'inoccupation (%)	10,2 %	8,1 %	7,1 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	0,11	0,16	0,10	▼
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,00	0,00	0,03	▲
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	16,92 \$	17,19 \$	17,55 \$	▲

TOTAL

Parc immobilier (millions pi²)	12,86	12,92	12,95	▲
Taux d'inoccupation (%)	12,6 %	10,7 %	9,9 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	0,20	0,24	0,13	▼
Nouvelle superficie (millions pi²)	0,00	0,00	0,03	▲
Loyer net demandé (le pi²) — cat. A	18,51 \$	18,42 \$	18,80 \$	▲

Industriel

	2024	2025	P2026	12 M
Parc immobilier (millions pi²)	15,46	15,51	15,69	▲
Taux de disponibilité (%)	7,9 %	8,1 %	7,9 %	▼
Absorption nette (millions pi²)	0,27	-0,02	0,19	▲
Nouvelle superficie (millions pi²)	1,16	0,00	0,18	▲
Loyer net demandé (le pi²)	12,52 \$	14,01 \$	14,30 \$	▲
Prix de vente (le pi²)	330 \$	325 \$	340 \$	▲

Commerce de détail

	2024	2025	P2026	12 M
Ventes au détail par habitant	18 933 \$	18 962 \$	18 789 \$	▼
Croissance des ventes au détail	1,7 %	1,6 %	0,0 %	▼
Nouvelle superficie (milliers de pi²)	52,19	17,00	161,65	▲

Multirésidentiel

	2024	2025	P2026	12 M
Taux d'inoccupation	2,1 %	2,7 %	3,1 %	▲
Loyer moyen, appart. 2 chambres	1 707 \$	1 826 \$	1 923 \$	▲
Nouvelles unités locatives	2 262	2 010	2 120	▲

Source : CBRE Recherche, SCHL, Oxford Economics, 2026.

Personnes-ressources

Haute direction, Canada

Jon Ramscar

Président
et chef de la direction
jon.ramscar@cbre.com

Médias et communications

Ryan Starr

Relations avec les médias
ryan.starr@cbre.com

Direction mondiale de la recherche

Henry Chin, Ph. D.

Chef mondial de la recherche
henry.chin@cbre.com

Canada 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

Recherche locale

Mai Nguyen

Analyste principale de la recherche,
Victoria
mai.nguyen1@cbre.com

Tyler Bains

Directeur de la recherche, Vancouver
tyler.bains@cbre.com

Lane Burton

Analyste principal de la recherche,
Calgary
lane.burton@cbre.com

Chelsea Davidson

Analyste principale de la recherche,
Edmonton
chelsea.davidson@cbre.com

Luke Jansen

Représentant des ventes, Saskatoon
luke.jansen@cbre.com

Nathan Gerhard

Associé, Winnipeg
nathan.gerhard@cbre.com

William Bibbings

Analyste de la recherche, London
william.bibbings@cbre.com

Megan Solomon

Analyste de la recherche,
Région de Waterloo
megan.solomon@cbre.com

Sean Yutronkie

Directeur associé de la recherche,
Toronto Industriel et Bureau de
banlieue
sean.yutronkie@cbre.com

Reece Wernicke

Analyste de la recherche,
Toronto Centre
reece.wernicke@cbre.com

Phillipe Chaotakoongite

Analyste principale de la recherche,
Ottawa
phillipe.chaotakoongite@cbre.com

Alessandro Migliara

Gestionnaire de la recherche,
Montréal et Québec
alessandro.migliara@cbre.com

Riley Foran

Associé, Halifax
riley.foran@cbre.com