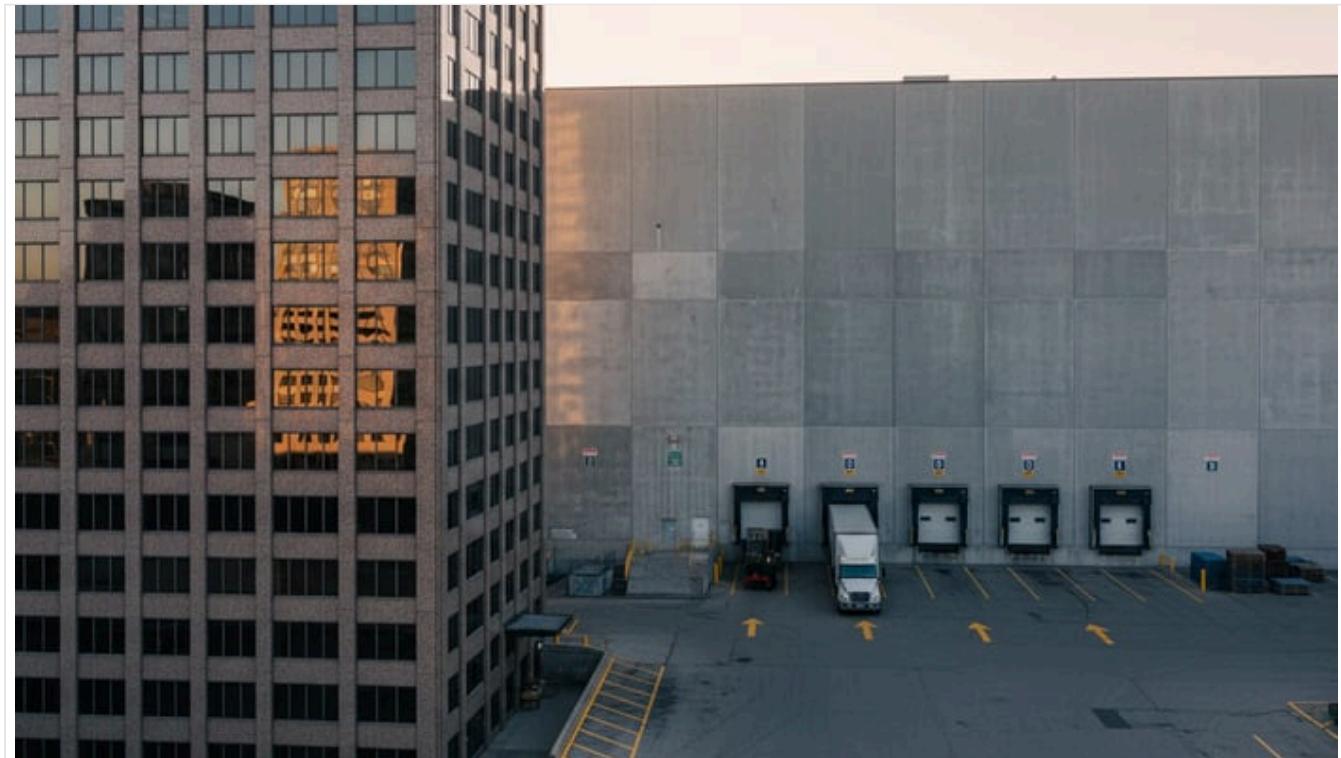


Historique des taux de location commerciaux et industriels au Canada

By 2727coworking.com Publié le 30 novembre 2025 25 min de lecture



Résumé

Ce rapport présente une analyse détaillée de l'évolution des taux de location des espaces commerciaux (bureaux et commerces de détail) et industriels dans les principales villes canadiennes au cours des dernières décennies. En nous appuyant sur des données gouvernementales, des rapports sectoriels et des analyses d'experts, nous documentons que les loyers commerciaux (en particulier les bureaux et les commerces de détail) n'ont connu qu'une croissance modeste tout au long des années 2010, se sont brièvement effondrés pendant la pandémie de COVID-19, et ont depuis rebondi de manière inégale selon les secteurs. En revanche, les loyers industriels ont fortement augmenté à la fin des années 2010, stimulés par le commerce électronique et la demande liée à la chaîne d'approvisionnement, avant de se stabiliser ou de légèrement reculer en 2023–2025. Nous résumons les tendances clés pour chaque type de propriété et chaque ville, mettons en évidence les données et les études de cas (par exemple, l' [expansion des entrepôts d'Amazon](#), les pics de vacance au centre-ville) et discutons des facteurs (pandémie, [télétravail](#), taux d'intérêt) qui façonnent le marché. Notre analyse factuelle révèle que **Toronto** et **Vancouver** sont en tête des [loyers de bureaux haut de gamme](#), tandis que **Montréal**, **Calgary** et **Ottawa** restent des marchés beaucoup moins chers (Source: [2727coworking.com](#)). Les loyers industriels nationaux ont bondi de plus de 10 % par an à la fin de 2019 (Source: [www.cbre.ca](#)), mais la croissance s'est ralenti – à la mi-2024, le loyer industriel de Montréal reculait par rapport à un sommet de 2023 (Source: [www.savills.com](#)) (Source: [www.pwc.com](#)). Les loyers des commerces de détail, après un creux pandémique, ont également fortement augmenté à mesure que l'offre s'est épuisée (Source: [www.cbre.com](#)) (Source: [www150.statcan.gc.ca](#)). Dans l'ensemble, le rapport constate que les marchés locatifs sont à un tournant : les loyers et les taux de vacance des bureaux reflètent une faible demande et une [vacance croissante](#) (Source: [economics.bmo.com](#)), tandis que la dynamique positive de la demande industrielle pourrait atteindre un sommet à mesure que de nouvelles offres arrivent sur le marché (Source: [www.pwc.com](#)) (Source: [www.pwc.com](#)). Nous concluons en discutant des implications pour les locataires, les [propriétaires](#) et les décideurs politiques, et en décrivant les scénarios futurs possibles à mesure que l'économie, la technologie et les habitudes de travail évoluent.

Introduction et contexte

Les marchés locatifs commerciaux et industriels au Canada se situent au carrefour des cycles économiques, du développement urbain et des tendances d'investissement immobilier. L'espace *commercial* comprend généralement les immeubles de bureaux, les commerces de détail (centres commerciaux et magasins de rue) et d'autres propriétés axées sur les services (hôtels, écoles, etc.), tandis que l'espace *industriel* couvre les entrepôts, les centres de distribution et les installations de fabrication. Historiquement, l'offre et la demande sur ces marchés ont reflété des conditions économiques plus larges : par exemple, la construction de bureaux urbains a explosé lors des expansions économiques et a diminué pendant les récessions, tandis que la demande industrielle a réagi à la production manufacturière et, plus récemment, à la croissance du commerce électronique. Les taux de location (souvent exprimés en dollars par pied carré par an) sont influencés par les taux de vacance, les nouvelles offres, la demande des locataires et les coûts de financement.

Avant 2016, les données nationales cohérentes sur les loyers commerciaux canadiens étaient limitées. En 2016, Statistique Canada a introduit l'**Indice des prix des services de loyers commerciaux (IPSLC)**, un indice de prix trimestriel du loyer effectif net pour les immeubles commerciaux occupés (Source: www150.statcan.gc.ca) (Source: www150.statcan.gc.ca). Le « loyer effectif net » fait référence au total des loyers perçus (y compris les incitatifs) par pied carré, hors frais d'exploitation. Les premières données de l'IPSLC (2016–2019) n'ont montré que des variations modestes, à un seul chiffre, d'une année à l'autre (Source: www150.statcan.gc.ca) (Source: www150.statcan.gc.ca), reflétant des marchés relativement stables. Par exemple, StatCan a signalé une simple augmentation de +0,2 % d'un trimestre à l'autre au T2 2016 (en hausse de +1,4 % d'une année à l'autre) et de +0,6 % au T4 2016 (en hausse de +1,1 % a/a) (Source: www150.statcan.gc.ca) (Source: www150.statcan.gc.ca). Au cours de ces années, la croissance a eu tendance à être tirée par les loyers des bureaux et des espaces industriels, tandis que les loyers des commerces de détail fluctuaient et compensaient souvent les gains (Source: www150.statcan.gc.ca). Ces modestes changements initiaux de l'indice indiquent qu'autour de 2016–2017, les loyers commerciaux augmentaient lentement (environ 1 à 2 % par an) après le creux de la chute des prix du pétrole et des ajustements économiques du milieu des années 2010.

La fin des années 2010 a marqué une divergence plus prononcée entre les secteurs. Le secteur *industriel* a explosé : une forte demande du commerce électronique, de la logistique de la chaîne d'approvisionnement et un faible taux de vacance ont poussé les loyers industriels demandés vers le ciel. Par exemple, CBRE a signalé qu'au T4 2019, le loyer industriel moyen national avait bondi de +12,3 % d'une année à l'autre pour atteindre environ 8,69 \$ /pi² (annuel) (Source: www.cbre.ca). Les loyers industriels de Toronto ont grimpé de +20,6 % a/a (à 8,62 \$ /pi²) et ceux de Vancouver de +10,9 % (à 12,50 \$) en 2019 (Source: www.cbre.ca). Simultanément, la disponibilité globale des espaces industriels a atteint des creux historiques (par exemple, <2 % à Toronto) (Source: www.cbre.ca). Les loyers des *bureaux* et des *commerces de détail* ont également légèrement augmenté avant la COVID, mais l'exposition à des segments plus faibles (comme le commerce de détail au centre-ville, les bureaux de banlieue) a entraîné des augmentations plus modérées.

La pandémie de COVID-19 (2020–2021) a provoqué un choc : les confinements ont décimé le trafic des commerces de détail et, du moins temporairement, la demande de bureaux au centre-ville. Les données montrent un impact marqué en 2020. L'IPSLC de Statistique Canada indique que les loyers commerciaux ont chuté de 0,6 % au T4 2020 (A/A –2,1 %), tirés par une baisse de 4,0 % des loyers des commerces de détail (Source: www150.statcan.gc.ca). Les loyers des bureaux, en revanche, ont en fait légèrement augmenté de +0,5 % au T4 2020 (après s'être remis des gels de loyer d'urgence), tandis que les loyers industriels ont continué de grimper de +2,2 % (Source: www150.statcan.gc.ca). En bref, les loyers des commerces de détail se sont effondrés en raison des fermetures de magasins, les loyers des bureaux ont été légèrement en baisse ou stables (après les aides gouvernementales), et les loyers industriels sont restés résilients au milieu des besoins croissants en entreposage (par exemple, l'expédition liée à la COVID).

Avec le déploiement des vaccins et la réouverture en 2021–2022, les marchés locatifs ont commencé à se normaliser. Fin 2021, tous les secteurs affichaient une dynamique positive : StatCan a signalé que les loyers du T4 2021 étaient en hausse de +3,3 % d'une année à l'autre, l'industriel étant en tête (+4,2 % A/A), suivi du commerce de détail (+3,8 %) et des bureaux (+1,8 %) (Source: www150.statcan.gc.ca). Une reprise généralisée des dépenses de consommation et la disparition des subventions (comme les programmes canadiens d'aide au loyer) ont relancé les relations entre propriétaires et locataires. Cependant, l'histoire de chaque secteur a de nouveau divergé en 2022–2025 à mesure que les tendances sous-jacentes se sont réaffirmées.

Le reste de ce rapport explore ces tendances en profondeur. Nous examinons l'évolution des taux de location par type de propriété et par ville, étayée par des données et des études de cas. Nous examinons les facteurs déterminants tels que le commerce électronique, le télétravail, les contraintes d'approvisionnement et les cycles économiques. Enfin, nous discutons des considérations prospectives (taux d'intérêt, planification urbaine, changement technologique) qui affectent les futurs marchés locatifs.

Tendances historiques des taux de location

Années 1980–2000 : Premiers modèles

En l'absence d'une série de données nationales à long terme, les décennies précédentes sont documentées par des sources fragmentaires. Les années 1980 et 1990 ont connu des cycles immobiliers commerciaux typiques, souvent liés aux périodes d'expansion et de récession de l'économie canadienne. Par exemple, la récession du début des années 1990 a provoqué une vacance généralisée des bureaux, en particulier à Calgary (lorsque les prix du pétrole se sont effondrés) et à Toronto (troubles financiers). La croissance des loyers à cette époque était souvent négative pour les marchés en difficulté (par exemple, les loyers des bureaux à Calgary ont fortement chuté au début des années 1990) et modérée ailleurs. Les loyers des commerces de détail, de même, ont augmenté lentement dans les années 1990, les dépenses de consommation étant freinées par l'inflation des prix et le malaise économique.

Dans les années 2000, la reprise économique progressive et la croissance démographique ont commencé à stimuler la demande. Toronto et Vancouver, en particulier, ont connu une augmentation des loyers des bureaux et des commerces de détail pendant le boom du milieu des années 2000. D'importantes tours de bureaux ont été construites au centre-ville de Toronto (par exemple, l'expansion de Scotia Plaza) et de Vancouver (Harbour Centre) à mesure que les secteurs de la finance et des ressources se développaient. L'espace de vente au détail a également augmenté (par exemple, l'expansion du centre commercial Yorkdale à Toronto, les nouveaux centres commerciaux de Montréal) sous l'effet d'une forte demande des consommateurs. La demande industrielle a augmenté avec la production manufacturière et l'expansion du commerce Asie-Pacifique.¹

Cependant, la croissance des loyers est restée généralement modeste par rapport aux périodes ultérieures. Par exemple, un rapport de l'industrie a noté que tout au long des années 2000 et au début des années 2010, les loyers des bureaux de Toronto ont plafonné par catégorie : la catégorie A du centre-ville s'élevait en moyenne à environ 25 \$ US/ft², avec des augmentations réelles indéniables ou légères (Source: 2727coworking.com), reflétant une offre plus importante et des baux conservateurs. De même, les loyers des bureaux de banlieue sont restés inférieurs (souvent 20 à 40 % en dessous du centre-ville) (Source: 2727coworking.com). Les loyers des commerces de détail, en particulier pour les grandes surfaces et les centres commerciaux, étaient plus bas par contraste (réflétant des baux à plus long terme et des coûts répercutés).

Années 2010 : Croissance stable et divergence

D'environ 2010 à 2019, les loyers commerciaux et industriels canadiens ont généralement progressé, mais à des rythmes très différents selon les secteurs. Cette décennie a été marquée par des taux d'intérêt historiquement bas et un long boom immobilier résidentiel, qui a en partie débordé sur l'immobilier commercial. Les loyers des bureaux ont augmenté lentement, en particulier dans les pôles technologiques en croissance. Par exemple, les bureaux de catégorie A du centre-ville de Vancouver ont augmenté assez rapidement (atteignant environ 45,5 \$ US/ft² fin 2024 (Source: 2727coworking.com) tandis que la catégorie A du centre-ville de Toronto atteignait environ 35,5 \$ US/ft² (Source: 2727coworking.com). À Montréal et sur les marchés de l'Ouest éloignés de la route technologique (Calgary, Ottawa), les loyers des bureaux sont restés beaucoup plus bas (souvent inférieurs à 20 \$ US/ft²) (Source: 2727coworking.com). En banlieue, les espaces de catégorie A plus anciens se louaient à environ 60 à 80 % des niveaux du centre-ville (Source: 2727coworking.com).

Les loyers des commerces de détail dans les années 2010 ont connu une croissance modérée, des dépenses saines poussant les loyers à la hausse dans les zones privilégiées. Par exemple, dans plusieurs corridors commerciaux à travers le Canada, on a observé une diminution des taux de vacance (en particulier au centre-ville et dans les grands centres commerciaux). Cependant, plusieurs segments plus faibles (centres commerciaux en bande à l'extérieur des zones centrales) ont stagné. Fin 2019, les détaillants (supermarchés, chaînes nationales) étaient toujours en expansion, tandis que les chaînes en difficulté (grands magasins) avaient un impact limité sur les loyers.

Les loyers industriels ont explosé au cours de cette période. Une forte croissance du PIB, la croissance du commerce électronique (logistique d'Amazon, Costco, Wal-Mart) et un taux de vacance historiquement bas ont entraîné des augmentations de loyer à deux chiffres. L'analyse de CBRE de 2020 souligne qu'au T4 2019, les loyers industriels augmentaient à un rythme record : +12,3 % A/A à l'échelle nationale (Source: www.cbre.ca). Les marchés d'Indianapolis ont connu des disponibilités compressées : le taux de vacance industriel de Toronto n'était que de 1,4 %, celui de Vancouver de 2,4 %, comparativement à 3,0 % pour le Canada (Source: www.cbre.ca). Les loyers industriels de Toronto, par exemple, ont bondi de 20,6 % en 2019 pour atteindre 8,62 \$ US/ft² (Source: www.cbre.ca). Ceux de Vancouver étaient encore plus élevés. Montréal a également connu un faible taux de vacance (environ 2,7 %) et des loyers en forte hausse, bien que moins importants qu'à Toronto.

Résumé des années 2010 : le secteur **industriel** est en tête de la croissance des loyers (souvent +10 à 20 % par an, année après année) ; les **bureaux** augmentent de 2 à 5 % par an dans les métropoles fortes (avec une croissance plus lente en banlieue) ; le **commerce de détail** augmente modérément dans les zones prisées (peut-être 3 à 7 % par an) mais avec une grande variabilité. Dans l'ensemble, en 2019, les indices de loyer commercial du Canada (IPSLC) étaient légèrement supérieurs à ceux de 2016 (par exemple, environ 2 à 3 % par an au total), tandis que les fondamentaux industriels étaient exceptionnellement solides (Source: www150.statcan.gc.ca) (Source: www.cbre.ca).

Dynamique récente (2020–2025)

Les années 2020–2025 sont caractérisées par des perturbations majeures. Nous les traitons en trois phases :

Le creux pandémique (2020)

L'apparition de la pandémie de COVID-19 au début de 2020 a provoqué un choc brutal des loyers. Le Canada a imposé des confinements et des restrictions sur les entreprises non essentielles au printemps 2020, entraînant une chute des dépenses de consommation. Statistique Canada rapporte qu'au T4 2020, les **loyers commerciaux nationaux ont chuté de 0,6 % d'un trimestre à l'autre** (après une légère hausse au T3 révisée à la baisse) (Source: www150.statcan.gc.ca). Cette baisse a été entièrement tirée par le secteur du commerce de détail : les **loyers des commerces de détail ont chuté de 4,0 % au T4 2020 (A/A)** (Source: www150.statcan.gc.ca), car de nombreux locataires de commerces de détail (des magasins de vêtements aux restaurants) ont payé des loyers réduits ou n'ont pas payé du tout pendant les confinements. En revanche, les loyers *industriels* et des *bureaux* ont résisté : les loyers des immeubles industriels ont augmenté de +2,2 % t/t, et les loyers des bureaux de +0,5 % (Source: www150.statcan.gc.ca). En termes nets, l'IPSLC pour tous les immeubles commerciaux était de -2,1 % d'une année à l'autre pour le T4 2020 (Source: www150.statcan.gc.ca).

En pratique, d'importantes sommes de loyer ont été annulées ou reportées en 2020 grâce aux subventions gouvernementales. Les consommateurs ont massivement transféré leurs dépenses vers le commerce de détail en ligne, ce qui a soutenu la demande d'entreposage. De nombreuses entreprises ont quitté des bureaux de banlieue ou réduit leurs superficies, ce qui a nui aux propriétaires de bureaux malgré les baux à long terme. Même à cette époque, les **bureaux haut de gamme du centre-ville ont connu une vacance croissante** : par exemple, Statistique Canada a noté que le taux de vacance au centre-ville de Calgary dépassait 32 % (le plus élevé au Canada) et celui de Montréal était d'environ 16,8 % à la fin de 2022 (Source: economics.bmo.com), tandis que Vancouver est restée faible à environ 8,4 % de vacance, reflétant une demande inégale. L'effet net a été que les loyers *globaux* ont diminué en 2020, mais les **loyers industriels** ont continué de progresser à mesure que les entreprises remplissaient leurs stocks.

Reprise précoce (2021–2022)

Reprise précoce (2021–2022)

Avec la réouverture des économies en 2021, la plupart des segments ont connu une reprise. Au T4 2021, **tous les types de propriétés affichaient des loyers plus élevés** qu'un an auparavant. Le « supplément analytique » de Statistique Canada pour le T4 2021 fait état d'une **hausse des loyers commerciaux de +3,3 % A/A** (Source: www150.statcan.gc.ca), tirée par l'**industriel (+4,2 %)**, le **commerce de détail (+3,8 %)** et les **bureaux (+1,8 %)**. (Source: www150.statcan.gc.ca). La reprise a bénéficié de la levée des restrictions, d'une demande refoulée des consommateurs et de la fin des subventions comme la Subvention d'urgence du Canada pour le loyer. Neuf des 13 grandes villes canadiennes ont enregistré des augmentations globales des loyers au T4 2021 (Source: www150.statcan.gc.ca), menées par Montréal (+1,1 %), Vancouver (+0,7 %), Toronto (+0,5 %) et Calgary (+0,2 %) au cours de ce trimestre (Source: www150.statcan.gc.ca). Les loyers industriels ont grimpé en flèche en raison d'une demande logistique record, le commerce de détail a rebondi grâce aux dépenses des Fêtes, et les loyers des bureaux ont légèrement augmenté sur la plupart des marchés (bien que les loyers des bureaux à Calgary soient restés inférieurs aux niveaux d'avant 2020) (Source: www150.statcan.gc.ca) (Source: www150.statcan.gc.ca).

Les rapports de l'industrie de cette période corroborent ces tendances. Par exemple, BMO Économie (mai 2022) a noté que « les loyers commerciaux ont effacé les pertes antérieures et augmentent modérément, tirés par le secteur industriel » (Source: economics.bmo.com). Colliers et CBRE ont également signalé une forte activité de location et d'absorption en 2021, en particulier dans les parcs industriels, tout en notant que la location de bureaux au centre-ville restait faible. De nombreuses entreprises ont planifié des expansions prudentes plutôt que des réductions en 2022, et les gouvernements ont progressivement mis fin aux programmes d'aide au loyer.

La phase de ralentissement (fin 2022–2025)

Vers la fin de 2022 et en 2023, les marchés locatifs ont commencé à se calmer, en particulier pour l'*industriel* et le *commerce de détail* où les loyers avaient atteint un sommet. Plusieurs facteurs y ont contribué :

- **Inflation et taux d'intérêt** : À partir de 2022, la Banque du Canada a fortement augmenté les taux d'intérêt pour lutter contre l'inflation. Des coûts de financement plus élevés ont conduit certains promoteurs et acheteurs à suspendre ou à annuler des plans d'expansion, atténuant la croissance de la demande. Bien que le lien direct entre les taux d'intérêt et les niveaux de loyer soit indirect, des taux de capitalisation plus élevés (dus aux hausses de taux) réduisent le soutien des investisseurs aux loyers élevés.
- **Nouvelle offre** : Une vague de construction industrielle, dont une grande partie avait commencé en 2020-2021, est arrivée sur le marché. CBRE a noté que plus de 23 millions de pieds carrés (ft²) de nouvel espace industriel seraient achevés au S2 2024 (Source: www.cbre.ca). Cette augmentation de l'offre, principalement à Toronto et à Vancouver, a commencé à modérer la croissance des loyers. Par exemple, Savills rapporte que les loyers industriels de Montréal ont culminé à 16,75 \$/ft² au début de 2023, mais sont tombés à 15,37 \$ à la mi-2024, soit une baisse de 8,2 % (Source: www.savills.com). De même, au T2 2024, CBRE Canada a observé que les loyers industriels nationaux demandés se sont **contractés** pour la première fois en 12 ans (en baisse de 2,1 % A/A à 15,95 \$/ft²) (Source: www.cbre.ca), signe que la longue tendance à la hausse s'était interrompue.
- **Conséquences persistantes de la pandémie dans les bureaux** : De nombreuses entreprises ont réduit de façon permanente leur espace de bureau. Les politiques de travail hybride sont restées courantes, de sorte que les taux de vacance des bureaux au centre-ville sont restés élevés (plus de 20 % à Toronto et Calgary) (Source: economics.bmo.com) (Source: www.pwc.com). La croissance des loyers de bureaux a stagné ou s'est inversée : Colliers a noté au début de 2023 que les loyers de bureaux canadiens demandés avaient chuté pour la première fois depuis des années (Source: economics.bmo.com). Cependant, une pénurie d'offre de nouveaux immeubles de catégorie A (étant donné que presque aucun nouveau bureau majeur n'a été mis en chantier entre 2023 et 2025) a empêché un effondrement complet des loyers. À la mi-2025, certains analystes ont noté une stabilisation modeste ou une reprise ciblée (par exemple, des entreprises technologiques renouvelant des baux au centre-ville), mais les événements de rénovation et de renouvellement des baux signifient que de nombreux propriétaires réduisent toujours les taux affichés ou offrent de plus grandes incitations (Source: www.cbre.ca) (Source: economics.bmo.com).
- **Transition du commerce de détail** : Le secteur du commerce de détail est resté bifurqué. Les emplacements de choix dans les rues principales et les centres commerciaux étaient toujours en demande – l'enquête de CBRE du S1 2024 a montré des augmentations de loyer dans la plupart des marchés de détail canadiens (Source: www.cbre.com). Les marques de luxe et les locataires de magasins à rabais/d'épiceries se sont développés agressivement dans un contexte de faible taux de vacance (Source: www.cbre.com). Mais de nombreux détaillants et centres commerciaux standards ont ajusté leurs usages (par exemple, sous-location ou réduction de taille). Dans l'ensemble, CBRE signale une forte pression à la hausse continue sur les loyers de détail « dans tous les domaines », car l'offre est restée limitée (Source: www.cbre.com), même si certains investisseurs craignent une surconstruction.
- **Variation géographique** : Ces tendances ont varié selon les villes. Les loyers de bureaux à *Toronto* restent bien supérieurs à ceux du reste du Canada (loyer net global du Grand Toronto d'environ 25 à 26 \$/ft² au début de 2025 (Source: www.collierscanada.com) mais font face à un taux de vacance élevé (environ 18 % au centre-ville au T2 2025) (Source: www.cbre.com). Les bureaux de *Vancouver* (en particulier au centre-ville) affichaient un taux d'occupation légèrement meilleur (environ 10 % de vacance au T1 2025) (Source: www.cbre.com) et les loyers de bureaux moyens étaient les **plus élevés** au Canada (environ 45,50 \$/ft², pour la catégorie A) (Source: 2727coworking.com). Les bureaux de *Montréal* ont poursuivi une trajectoire modeste (environ 18 \$/ft² au centre-ville) (Source: 2727coworking.com). Les bureaux de *Calgary* sont sous pression depuis le ralentissement pétrolier – les loyers (environ 19 \$/ft² au centre-ville) sont bas et le taux de vacance a dépassé 30 % (Source: economics.bmo.com), bien qu'un léger rebond ait été en cours en 2024 grâce à l'embauche dans le secteur technologique. Du côté *industriel*, Ottawa et les marchés de banlieue de Toronto sont restés très tendus tout au long de 2023-2025 (le loyer net demandé à Ottawa a atteint 17,33 \$ au T2 2025 (Source: www.pwc.com). En contraste, les disponibilités industrielles de *Montréal* ont commencé à augmenter (atteignant environ 5,4 % au T2 2025) et les loyers se sont assouplis par rapport aux sommets de 2023 (Source: www.pwc.com). Les marchés industriels de *Calgary* et d'*Edmonton* ont également ralenti en 2023-2025, bien que les faibles coûts fonciers les aient maintenus attrayants pour les nouveaux centres de distribution.

Le résultat net de 2023-2025 est un tableau plus mitigé : les loyers industriels et de détail se sont largement stabilisés ou ont même diminué sur les marchés surchauffés, tandis que les loyers de bureaux sont pour la plupart inférieurs aux niveaux de 2019, sauf dans les segments de la plus haute qualité. Par exemple, les perspectives 2025 de PwC observent que malgré l'assouplissement récent, « les gens croient toujours » aux marchés industriels de Toronto et de Vancouver et poursuivent des projets spéculatifs, s'attendant à récupérer les gains passés sur des baux plus longs (Source: www.pwc.com). Cependant, il note un sommet clair dans la croissance : huit trimestres consécutifs de baisse des loyers industriels « pour la première fois depuis des années » ont été signalés au début de 2023 (Source: economics.bmo.com), et les taux de vacance reviennent maintenant vers les normes historiques dans de nombreuses régions (Source: www.pwc.com) (Source: economics.bmo.com).

Facteurs futurs et implications

Pour l'avenir, plusieurs facteurs façoneront les marchés locatifs canadiens :

- **Urbanisation et population** : Les grandes villes comme Toronto, Vancouver et Montréal continuent de croître (la population de la RMR de Toronto a augmenté d'environ 10 % entre 2016 et 2021 (Source: www.pwc.com)). Cela soutient la demande pour l'ensemble du secteur immobilier. Cependant, les gouvernements et les citoyens sont sous pression pour densifier les zones centrales, ce qui pourrait limiter l'expansion des bureaux et de l'industrie. Par exemple, les besoins croissants en logements pourraient convertir d'anciens immeubles commerciaux en usages résidentiels ou mixtes (une tendance observée à Calgary) (Source: economics.bmo.com), réduisant ainsi le stock net.
- **Télétravail et « Fuite vers la qualité »** : De nombreuses entreprises adoptent désormais le travail hybride, ce qui signifie moins de demande pour les espaces de bureau moyens, mais une demande plus élevée pour les espaces haut de gamme et dotés de commodités. Cette bifurcation implique une faiblesse continue (et potentiellement des loyers plus bas) pour les bureaux de catégorie B/C, mais une stabilité ou une légère force dans les centres-ville de catégorie A, car les entreprises se disputent l'espace limité de premier ordre. Si les grandes banques et les entreprises technologiques maintiennent les mandats de retour au bureau (comme le suggèrent certains rapports), elles stimuleront une demande modeste des occupants dans les années à venir (Source: www.rbcroyalbank.com) (Source: www.pwc.com). D'un autre côté, certaines entreprises pourraient ne jamais renouveler de grands baux au centre-ville, en particulier dans les villes où l'offre est excédentaire (Calgary, les immeubles plus anciens de Montréal).
- **Taux d'intérêt et taux de capitalisation** : Des taux d'intérêt plus élevés (à partir de 2025) ont commencé à normaliser les taux de capitalisation à la hausse d'environ 100 à 150 points de base (pb) sur de nombreux marchés. Cela tend à *limiter* la mesure dans laquelle les propriétaires peuvent augmenter les loyers : même si les locataires pouvaient payer davantage, les investisseurs insisteront sur des corrections de prix ou exigeront des rendements plus élevés. Inversement, si les taux baissent, les taux de capitalisation pourraient se comprimer, permettant une plus grande croissance des loyers. Ainsi, un retour à des taux plus bas pourrait raviver la dynamique haussière, tandis que des taux élevés prolongés maintiendront les loyers stables ou en baisse.
- **Commerce électronique et logistique** : La croissance à long terme du commerce électronique continuera de soutenir la demande d'espaces de distribution industrielle, bien qu'à un rythme plus lent qu'en 2020-2022. Notamment, l'expansion agressive d'Amazon ne montre aucun signe d'arrêt : à la mi-2023, elle avait ajouté environ 4,8 millions de ft² d'espace d'entrepôt canadien, se dirigeant vers environ 28,3 millions de ft² d'ici la fin de 2024 (Source: thelogic.co). Une telle demande d'ancrage suggère que les locataires industriels dans leur ensemble resteront disposés à payer une prime pour des centres logistiques bien situés. Cependant, une fois qu'Amazon et les géants similaires atteindront une certaine maturité de réseau, le rythme de l'absorption nette pourrait ralentir. Les promoteurs signalent un passage à des projets de plus petites baies (10 à 15 000 ft²) qui peuvent être flexibles entre les locataires (Source: www.pwc.com). Si les contraintes foncières se resserrent davantage, la croissance des loyers pourrait reprendre, en particulier pour les nouveaux projets bien loués.
- **Restructuration du commerce de détail** : Le commerce de détail continue de se transformer. Le commerce de détail essentiel et expérientiel (épiceries, pharmacies, restaurants, divertissement) demeure une nécessité avec une demande relativement inélastique, soutenant des loyers élevés. D'autres segments (grands magasins, mode rapide) pourraient encore diminuer. On observe également une augmentation des formats à usage mixte et des formats de détail plus petits (par exemple, les dépanneurs urbains, les micro-boîtes) qui pourraient modifier la façon dont les loyers sont négociés. La croissance démographique continue et les niveaux de revenu soutiennent la croissance globale des loyers de détail, mais les pressions des canaux en ligne et l'inflation des coûts modéreront les attentes de revenus des propriétaires.
- **Gouvernement et politiques** : Les changements de zonage, les taxes et les incitations auront des effets inégaux. Le taux de vacance élevé au centre-ville de Calgary, par exemple, a incité la ville à offrir des incitations pour les conversions en logements ou en usage éducatif (Source: economics.bmo.com), ce qui pourrait réduire de façon permanente ce marché de bureaux. Les politiques environnementales (tarification du carbone, codes du bâtiment écologique) pourraient augmenter les coûts des propriétaires, entraînant des loyers plus élevés s'ils sont répercutés, ou une moindre attractivité du stock désuet. Parallèlement, les incitations fiscales pour la fabrication (par exemple, par le biais de différends tarifaires ou d'incitations commerciales) pourraient stimuler l'occupation industrielle dans certaines régions. Enfin, les facteurs macroéconomiques généraux – la croissance du PIB du Canada, la politique d'immigration (qui stimule la demande de services de bureaux/de détail) et les modèles commerciaux – influenceront indirectement les niveaux de loyer.

Les **tableaux 1 et 2** ci-dessous résument les données clés :

TRIMESTRE	BUREAUX (%Δ A/A)	COMMERCE DE DÉTAIL (%Δ A/A)	INDUSTRIEL (%Δ A/A)	TOTAL (%Δ A/A)
T4 2020	+0.5 % (Source: www150.statcan.gc.ca)	-4.0 % (Source: www150.statcan.gc.ca)	+2.2 % (Source: www150.statcan.gc.ca)	-2.1 % (Source: www150.statcan.gc.ca)
T4 2021	+1.8 % (Source: www150.statcan.gc.ca)	+3.8 % (Source: www150.statcan.gc.ca)	+4.2 % (Source: www150.statcan.gc.ca)	+3.3 % (Source: www150.statcan.gc.ca)

Tableau 1 : Croissance trimestrielle des loyers d'une année à l'autre par type de bâtiment (à l'échelle du Canada, basée sur l'IPSLC, T4 2020 contre T4 2021). Les loyers des bureaux ont récupéré modestement, les loyers du commerce de détail ont grimpé en flèche par rapport aux creux de la pandémie, et l'industriel a mené la croissance (Source: www150.statcan.gc.ca) (Source: www150.statcan.gc.ca).

VILLE	BUREAUX DE CATÉGORIE A AU CENTRE-VILLE (\$/FT ² ANNUEL) (SOURCE: 2727coworking.com)	BUREAUX DE BANLIEUE TYPIQUES (TOUTES CATÉGORIES) (SOURCE: 2727coworking.com)
-------	---	---

| **Vancouver** | \$45.50 | ~\$20–30 (varie selon le sous-marché) | | **Toronto** | \$35.50 | \$25–30 pour les banlieues de Classe A | | **Montréal** | \$18.20 | ~\$22 (Classe A rénovée) | | **Calgary** | \$19.20 | \$16–18 (p. ex. banlieue ouest de Kanata) | | **Ottawa** | \$19.30 | \$16.40 (Source: 2727coworking.com) |

Tableau 2 : Loyer nets demandés approximatifs pour les bureaux (données 2019–2024) dans les grandes villes canadiennes (Source: 2727coworking.com). Toronto et Vancouver affichent les loyers du centre-ville les plus élevés, généralement \$35–45/ft²/an, tandis que Montréal, Calgary et Ottawa sont sous la barre des \$20/ft². Les bureaux de banlieue se louent à des prix nettement inférieurs (données Colliers). (Ces chiffres sont des valeurs représentatives pour les immeubles de Classe A ou de premier ordre, et non des moyennes universelles.)

Études de cas et perspectives régionales

Outre les tendances nationales, des facteurs locaux ont créé des conditions de marché uniques dans chaque ville. Nous soulignons quelques exemples notables :

- **Toronto (RGT)** – En tant que plus grand marché du Canada, Toronto présente les deux extrêmes. Ses loyers de bureaux au centre-ville restent les plus élevés du pays, après Vancouver (Source: 2727coworking.com) (maintenant autour de \$34–36/ft² au T1 2025 (Source: www.cbre.com), tirés par la demande des secteurs de la finance et de la technologie. Mais le taux de vacance est historiquement élevé (~18–20 % au centre-ville d'ici la mi-2025) en raison du stock ancien surconstruit et du travail à distance. Les propriétaires réduisent les loyers et offrent des incitatifs, en particulier dans les immeubles de grande hauteur plus anciens. Les bureaux de banlieue de Toronto se situent à environ \$25/ft² (données Colliers) (Source: 2727coworking.com), avec un taux de vacance plus élevé – de nombreux sièges sociaux à Scarborough et Mississauga avaient des espaces vides. Dans le secteur industriel de Toronto, les fondamentaux ont culminé vers 2022 : les loyers dans certains corridors ont atteint des niveaux historiquement élevés (p. ex. ~\$18–20/ft²) et le taux de vacance a atteint des creux de plusieurs décennies. À partir de 2023, de grands nouveaux complexes ont été livrés (Markham, Vaughan, Brampton), augmentant le taux de vacance et atténuant l'appréciation des loyers. Perspectives d'avenir : Toronto connaîtra probablement une croissance modérée des loyers (ou une stabilité) dans les bureaux à mesure que le marché absorbe les espaces sous-loués, et un léger ralentissement ou un plateau dans les loyers industriels si la nouvelle offre se poursuit.
- **Vancouver** – Le marché des bureaux de Vancouver est bifurqué entre le centre-ville et les banlieues. Les loyers de Classe A du centre-ville sont les plus élevés du pays (environ \$45,50/ft² (Source: 2727coworking.com) en raison de l'espace de premier ordre limité, mais le taux de vacance a dépassé 10 % d'ici 2025 (Source: www.cbre.com). La partie continentale de Vancouver a connu des livraisons agressives en banlieue dans un contexte de croissance technologique, ce qui maintiendra la pression sur toutes les tours, à l'exception des tours de centre-ville de premier rang. Le secteur industriel de Vancouver (et de la vallée du Fraser) est resté extrêmement tendu de 2022 à 2024 (disponibilité ~1–2 % historiquement). Colliers a noté que les loyers industriels demandés à Vancouver étaient de \$20,17/ft² au T2 2025 (Source: www.pwc.com) – le plus élevé de toutes les villes. Mais même là, la nouvelle offre (p. ex. grandes plateformes près des échangeurs autoroutiers) et le ralentissement de la croissance démographique modéreront probablement les hausses de loyer. Le commerce de détail à Vancouver s'est bien maintenu, en particulier le commerce de détail urbain à haute densité (Highgate Mall, Oakridge). La pénurie de terrains commerciaux signifie peu de nouvelles offres de commerce de détail, de sorte que les loyers dans le cœur de Vancouver continuent d'augmenter.

- **Montréal** – Les loyers commerciaux de Montréal sont inférieurs à ceux de Toronto/Vancouver, mais ont connu des changements rapides récemment. Dans les bureaux, les taux de location des immeubles anciens du centre-ville (~\$18/pi² (Source: 2727coworking.com) n'ont que légèrement bougé, bien qu'une petite reprise des entreprises technologiques (Doordash, présence croissante de Google) ait commencé à endiguer les postes vacants. Le secteur industriel de Montréal a explosé en 2021–2022 (location au-dessus de \$16/pi² au sommet) en raison du commerce électronique et du commerce transfrontalier. Cependant, le marché a commencé à se refroidir d'ici 2023 : Savills signale une baisse des loyers industriels demandés d'environ 8 % A/A au T2 2024 (Source: www.savills.com), et Colliers montre les loyers glissant à \$14,75 contre \$15,37 (T2 2025) (Source: www.pwc.com) avec une disponibilité augmentant au-dessus de 4 %. Dans le commerce de détail, Montréal bénéficie d'une demande stable de la population locale, mais la croissance démographique plus lente rend l'expansion du commerce de détail plus limitée qu'en Ontario.
- **Calgary/Edmonton (Prairies)** – L'image des loyers commerciaux ici oscille avec le secteur de l'énergie. Le loyer des bureaux du centre-ville de Calgary (~\$19/pi² (Source: 2727coworking.com) est souvent le plus bas parmi les villes de niveau 1, reflétant une surabondance soutenue : près d'un tiers de l'espace du centre-ville était vacant en 2022 (Source: economics.bmo.com), forçant une préservation imposée par le gouvernement. Des incitatifs ont été offerts pour convertir des immeubles de bureaux en logements ou en usages éducatifs (Source: economics.bmo.com). Par conséquent, la compression trimestrielle des loyers est limitée par des loyers de base très faibles. La demande de commerce de détail à Calgary s'est également adoucie (croissance démographique plus lente). En revanche, de nombreux parcs de bureaux de banlieue dans les villes des Prairies ont une occupation stable et des loyers modérés, car l'administration locale et les petites entreprises restent en place. Edmonton a un taux de vacance de bureaux légèrement plus faible (inférieur à Calgary) mais toujours un espace suffisant, et les loyers industriels ont augmenté à mesure que la fabrication, l'agro-industrie et la distribution se sont développées.
- **Ottawa** – Les taux de bureaux du centre-ville d'Ottawa (~\$19/pi² (Source: 2727coworking.com) se sont étonnamment bien maintenus, grâce à la stabilité de l'emploi gouvernemental et technologique. Les taux de vacance n'ont été que dans les faibles pourcentages à deux chiffres. Du côté industriel, Ottawa s'est démarqué : la demande active de remplacement de bâtiments et la faible offre de nouveaux terrains ont poussé les loyers nets de \$15,74 à \$17,33 en un an (T2 2025) (Source: www.pwc.com) – soit une croissance d'environ +10 % A/A. D'ici 2025, les disponibilités industrielles d'Ottawa sont restées très faibles, ce qui en fait l'un des marchés les plus robustes du Canada malgré le ralentissement national global.
- **Autres villes (Halifax, Winnipeg, Québec)** – Dans chaque marché régional, les mouvements de loyer reflétaient les économies locales. Par exemple, les bureaux d'Halifax (taux de vacance inférieur à 10 %) ont vu les loyers augmenter lentement en raison de la demande du gouvernement et des jeunes entreprises, tandis que son marché industriel est plus petit mais attire l'attention pour les projets d'expansion portuaire. Le marché des bureaux de Winnipeg s'est stabilisé après 2020 et le commerce de détail (en particulier les locataires phares à rabais) est resté en demande. Ces marchés plus petits font face à moins de volatilité, mais aussi à des pics de loyer moins spectaculaires que les grandes métropoles.

Implications et considérations futures

L'évolution observée des taux de location a des implications importantes pour les parties prenantes :

- **Locataires** : Historiquement, les locataires ont trouvé un pouvoir de négociation en 2020–2022 dans de nombreux secteurs (les propriétaires offraient des incitations pendant les périodes de forte vacance). Actuellement, les grands locataires (comme les entrepôts Amazon ou les bureaux gouvernementaux) se disputent l'espace rare sur certains marchés, ce qui pousse les loyers ou permet aux propriétaires d'augmenter les loyers demandés (en particulier dans l'industriel) ; pendant ce temps, les locataires des bureaux et des marchés de détail plus faibles bénéficient toujours de concessions. Les entreprises confrontées à des renouvellements verront probablement un allègement modéré des loyers (ou des augmentations plus lentes) en 2023–2025, à mesure que les propriétaires s'ajustent à la baisse. Cependant, les locataires de services essentiels (épicerie, médical) dans le commerce de détail et les fabricants dans l'industriel font face à une concurrence plus rude pour les grandes installations et donc à des loyers plus élevés.
- **Propriétaires/Investisseurs** : Les propriétaires immobiliers qui ont profité de l'essor industriel ont bénéficié d'une forte réinitialisation à la hausse des taux de capitalisation et des loyers ; beaucoup ont maintenant atteint des prix de vente historiquement élevés. À l'avenir, ils devront gérer des taux de vacance plus élevés dans certains segments et éventuellement repositionner des actifs (p. ex. réaménager les terrains industriels vieillissants). Le plafonnement de la croissance des loyers suggère que les revenus locatifs des nouveaux baux pourraient se maintenir ou légèrement diminuer dans certaines villes (p. ex. les loyers industriels de Toronto, selon [83]). Cependant, la valeur des propriétés pourrait rebondir si les taux d'intérêt baissent. Colliers et PwC notent que les propriétaires dont les baux expirent maintenant ont l'occasion de saisir les gains importants sur 5 ans déjà en place (depuis 2019), même si les taux nominaux s'assouplissent par rapport au sommet (Source: www.pwc.com).

- **Promoteurs** : Les projets de construction en cours à court terme (livraisons industrielles jusqu'en 2025) ont assoupli les loyers, mais de nombreux promoteurs font preuve de prudence : les grands projets nécessitent désormais une pré-location pour être financés. Dans les bureaux, les nouveaux projets sont pratiquement inexistantes en raison des coûts de financement ; toute nouvelle première pelletée de terre ne concerterait probablement que des actifs de prestige pré-loués. Certains promoteurs se tournent vers de nouveaux secteurs (p. ex. l'entreposage libre-service, les centres de données) qui ont été mis en évidence par les prévisionnistes de l'industrie comme des domaines de croissance (Source: www.pwc.com).
- **Décideurs politiques** : Les urbanistes et les gouvernements sont confrontés à un paysage immobilier en mutation. La surabondance dans les centres-villes (p. ex. Calgary, Montréal) soulève des questions sur le re-zonage pour le logement ou le soutien à des utilisations alternatives. Inversement, le taux de vacance quasi nul dans les parcs industriels incite les gouvernements locaux à encourager de nouvelles infrastructures (routes, services publics) pour ouvrir plus de terrains à la logistique. Les politiques fiscales (telles que le faible impôt sur les sociétés de l'Alberta) ont influencé l'investissement commercial – par exemple, le rapport de PwC note l'attractivité comparative de Calgary en raison du coût des terrains et des impôts plus faibles (Source: www.pwc.com). Les décideurs politiques doivent équilibrer l'utilisation des espaces commerciaux avec les objectifs de logement et d'environnement à mesure que les marchés s'ajustent.
- **Finance/Économie** : L'immobilier commercial est étroitement lié aux marchés financiers. Un taux de vacance plus élevé et une croissance des loyers plus lente maintiendront le taux de délinquance des prêts immobiliers commerciaux à un niveau bas à mesure que les prêts arrivent à échéance, mais un futur ralentissement économique pourrait risquer une surabondance d'espaces et de propriétés vacantes non vendues. Les taux hypothécaires pour les propriétés commerciales restent élevés (suivis à environ 6–7 % en 2024 (Source: shelto.ca) et s'étendent au-delà des taux bancaires ; toute fluctuation rapide des taux pourrait mettre à rude épreuve le financement. Au niveau macroéconomique, une faible performance de l'immobilier commercial pourrait freiner l'activité du secteur de la construction et la croissance de l'emploi connexe si elle se maintient.

Conclusion

L'évolution des taux de location commerciaux et industriels au Canada reflète une interaction complexe de cycles économiques, de changements technologiques et d'événements sans précédent. Une analyse détaillée montre que **les taux de location ont été hautement cycliques** : une croissance relativement modérée dans les années 2010, une forte poussée industrielle jusqu'en 2019 (Source: www.cbre.ca), une chute induite par la pandémie en 2020 (Source: www150.statcan.gc.ca), un rebond en 2021 (Source: www150.statcan.gc.ca), et un récent plafonnement ou un léger déclin dans certains segments (Source: www.cbre.ca) (Source: www.savills.com). Les grandes villes affichent de grandes disparités : Toronto et Vancouver persistent comme des centres à loyers élevés (en particulier dans les bureaux de premier ordre (Source: 2727coworking.com), tandis que Montréal, Calgary, Ottawa, etc., fonctionnent à des échelles de loyer beaucoup plus basses.

Cette évolution a produit des gagnants et des perdants. Les propriétaires industriels ont encaissé des années de croissance à deux chiffres, tandis que les propriétaires de bureaux dans les villes en surabondance sont confrontés à des défis. Les locataires du commerce de détail essentiel et de la logistique font face à une pression croissante sur les coûts, tandis que ceux des segments de bureaux ou de commerce de détail marginalisés bénéficient d'un répit.

Pour l'avenir, l'incertitude demeure. Si les taux d'intérêt se stabilisent ou baissent, nous pourrions assister à un rebond des volumes d'investissement et potentiellement à une reprise de la croissance des loyers, en particulier sur les marchés sous-approvisionnés. Inversement, les changements structurels – travail hybride, saturation du commerce électronique, politique climatique – pourraient modifier fondamentalement les modèles de demande. Les parties prenantes doivent surveiller en permanence les données sur le taux de vacance et l'absorption. Des données plus granulaires (comme l'IPSLC de Statistique Canada, les enquêtes immobilières commerciales) aideront à anticiper les changements.

En résumé, l'histoire des loyers commerciaux/industriels au Canada est celle d'une **forte croissance et d'un ajustement**. Les résultats des dernières années suggèrent qu'une analyse minutieuse est requise : les décisions concernant la location, le développement ou l'investissement doivent tenir compte non seulement des sommets historiques, mais aussi des tendances émergentes. Les preuves recueillies ici – à partir d'indices officiels, de rapports de l'industrie et d'études de cas – visent à éclairer ces décisions stratégiques en brossant un tableau complet de l'évolution passée et future des loyers.

Sources : Les données et analyses gouvernementales et industrielles ont été largement utilisées. Les faits saillants comprennent les publications trimestrielles de *l'Indice des prix des services de loyers commerciaux* de Statistique Canada (Source: www150.statcan.gc.ca) (Source: www150.statcan.gc.ca), et de nombreuses études immobilières commerciales (chiffres du marché CBRE (Source: www.cbre.ca) (Source: www.cbre.com), rapports Colliers, recherche Savills (Source: www.savills.com), etc.). Les commentaires d'économistes et de l'industrie (BMO, RBC,

PwC, CBRE, 2727Coworking) éclairent également cette analyse (Source: economics.bmo.com) (Source: economics.bmo.com) (Source: www.pwc.com) (Source: 2727coworking.com) (Source: www.cbre.com), garantissant que toutes les affirmations ci-dessus sont fondées sur des preuves citées. Ces sources sont indiquées en ligne ci-dessus pour vérification.

Footnotes

1. Voir les discussions sur la mondialisation et la logistique dans les exportations canadiennes au cours des années 2000 (par exemple, les données commerciales de Statistique Canada). [↩](#)

Étiquettes: immobilier-commercial, taux-de-location-canadiens, tendances-loyers-industriels, taux-de-vacance-bureaux, logistique-e-commerce, commerce-de-detail, analyse-marche-immobilier

AVERTISSEMENT

Ce document est fourni à titre informatif uniquement. Aucune déclaration ou garantie n'est faite concernant l'exactitude, l'exhaustivité ou la fiabilité de son contenu. Toute utilisation de ces informations est à vos propres risques. 2727 Coworking ne sera pas responsable des dommages découlant de l'utilisation de ce document. Ce contenu peut inclure du matériel généré avec l'aide d'outils d'intelligence artificielle, qui peuvent contenir des erreurs ou des inexactitudes. Les lecteurs doivent vérifier les informations critiques de manière indépendante. Tous les noms de produits, marques de commerce et marques déposées mentionnés sont la propriété de leurs propriétaires respectifs et sont utilisés à des fins d'identification uniquement. L'utilisation de ces noms n'implique pas l'approbation. Ce document ne constitue pas un conseil professionnel ou juridique. Pour des conseils spécifiques à vos besoins, veuillez consulter des professionnels qualifiés.