

Tendances du marché immobilier canadien

T1 2026



Aperçu économique du Canada

> Tendances de la croissance économique¹

- > L'économie du Canada continue de faire preuve de résilience alors qu'elle continue de subir les effets à retardement de l'un des cycles de resserrement les plus agressifs depuis des décennies et de l'incertitude économique découlant des droits de douane en 2025 et du conflit au Moyen-Orient, qui a récemment pris les devants de la scène.
- > Le PIB réel a fléchi légèrement au quatrième trimestre de 2025, en baisse de 0,6 % en chiffres annualisés, après une hausse de 2,4 % au troisième trimestre.
- > La demande intérieure s'est maintenue de façon plus convaincante, les dépenses des ménages ayant augmenté de 0,4 % au cours du trimestre, soutenues par la consommation de services, tandis que les exportations ont augmenté de 1,5 %, dominées par les matières premières.
- > Les investissements en immobilisation du gouvernement ont également contribué au rendement, compensant la faiblesse des investissements des entreprises.
- > Pour l'année complète, le PIB a progressé de 1,7 % en 2025 (résultat inférieur aux tendances historiques), mais il reste indicatif d'une économie qui a ralenti, et non qui s'est contractée.

> Tendances de l'emploi²

- > Le marché du travail au Canada a continué de fléchir, mais surtout, il le fait de façon contrôlée et ordonnée.
- > L'emploi est demeuré essentiellement inchangé en mars, n'ayant augmenté que de 14 000 (+0,1 %) après une baisse cumulative de 109 000 au cours des deux premiers mois de l'année.
- > Le taux de chômage est resté stable à 6,7 %, légèrement au-dessus des normes pré-pandémie, mais toujours bien en deçà des sommets cycliques antérieurs.
- > Parallèlement, l'activité sur le marché du travail a légèrement fléchi pour s'établir à 64,9 %, poursuivant son déclin structurel progressif.
- > La dynamique sous-jacente pointe vers un apaisement causé davantage par le recrutement plus lent que des mises à pied massives.
- > Malgré cette modération, la dynamique des revenus reste favorable – les salaires horaires moyens ont accéléré pour atteindre 4,7 % en mars par rapport à l'année précédente, le rythme le plus élevé depuis la fin de 2024, ce qui suggère que la croissance du revenu nominal continue de soutenir les dépenses de consommation.

> Tendances de l'inflation³

- > L'inflation demeure relativement contenue, mais elle a un peu augmenté, l'indice des prix à la consommation (IPC) de base a monté à 2,4 % sur un an en mars, comparativement à 1,8 % en février.
- > L'augmentation est principalement attribuable à la hausse des prix de l'énergie, en particulier de l'essence, dans la foulée des récents chocs géopolitiques de l'offre, qui se révéleront probablement transitoires.
- > Hors essence, l'inflation a ralenti à 2,2 %, ce qui indique que les pressions sous-jacentes sur les prix continuent de s'atténuer.
- > La tendance générale suggère que, bien que l'inflation puisse connaître des fluctuations à court terme, les pressions sous-jacentes se stabilisent.

> Réponses de la politique monétaire⁴

- > Il y a des poches d'inflation, particulièrement dans les prix des aliments, mais la trajectoire globale se situe maintenant fermement dans la fourchette cible de la Banque du Canada (BdC).
- > Ce qu'il faut retenir, c'est que l'inflation n'est plus le principal risque ; la politique se concentre davantage sur le soutien de la croissance et de la liquidité.
- > En conséquence, la BdC a maintenu le taux directeur à 2,25 %, mais a repris l'achat de bons du Trésor du gouvernement du Canada pour soutenir davantage les marchés de financement et les dépenses importantes annoncées à la réunion sur le budget fédéral à l'automne.

Tous les chiffres sont en dollars canadiens, sauf indication contraire.

Tendances du marché immobilier

Industriel⁵

- > Le marché industriel du Canada continue de montrer des signes de stabilisation, et les facteurs fondamentaux commencent à pencher en faveur du propriétaire.
- > L'absorption nette a totalisé 4,2 millions de pieds carrés (pi2) au premier trimestre de 2026, soit près du double de la moyenne des trois dernières années, ce qui souligne que la demande de location demeure résiliente malgré un contexte macroéconomique moins fort.
- > La dynamique de l'offre reste disciplinée – les projets de construction se situent à 24,8 millions de pi2, soit à peine 1,2 % des stocks, bien en deçà des sommets précédents, en raison des coûts de remplacement prohibitifs.
- > En même temps, la disponibilité s'est stabilisée à 5,5 %, plus de la moitié des marchés suivis ayant vu leur disponibilité stagner ou diminuer d'un trimestre à l'autre, ce qui indique que le marché approche un sommet cyclique du taux d'inoccupation.
- > Les loyers continuent de s'ajuster, reculant de 3,7 % en glissement annuel pour s'établir à 14,91 \$ par pi2, mais la baisse ralentit ; la plupart des marchés connaissant déjà une dynamique de croissance.

Multirésidentiel⁶

- > Le marché multirésidentiel du Canada est dans une phase d'assouplissement cyclique, mais les perspectives à long terme demeurent attrayantes.
- > Le taux d'inoccupation national des logements spécialement construits pour la location a légèrement augmenté pour atteindre 3,1 % en 2025 (par rapport à 2,2 % en 2024 et au-dessus de la moyenne sur 10 ans), car le nombre record d'habitations achevées et la demande de location inférieure ont atténué les pressions.
- > Malgré cela, le loyer moyen pour un deux chambres à coucher a augmenté de 5,1 %, à environ 1 550 \$ par mois.
- > Dans les grands marchés comme Toronto et Vancouver, les propriétaires misent sur des incitatifs et doivent composer avec une concurrence accrue provenant d'un plus grand bassin de condominiums offerts en location.
- > À l'échelle régionale, la croissance des loyers a ralenti à Vancouver, à Calgary et à Edmonton, mais s'est accélérée dans l'est, particulièrement à Montréal et à Halifax.
- > Dans les villes les plus chères, la hausse du taux d'inoccupation commence à stabiliser les enjeux d'abordabilité.



Résumé

Dans l'ensemble, la conjoncture évolue dans une nouvelle direction. Les thèmes que nous avons soulignés au cours des derniers trimestres, à savoir la normalisation du taux d'inoccupation, la stabilité dans les projets de construction et la résilience de la demande liée au commerce électronique, à la délocalisation à proximité et à l'amélioration de la chaîne d'approvisionnement, se concrétisent. Les fondamentaux ne se détériorent plus et commencent à se stabiliser. La confiance des investisseurs s'est révélée résiliente, les corrections de prix ont été superficielles et les taux de rendement industriels de base sont demeurés stables, laissant le secteur bien positionné pour une remontée cyclique et une année 2026 plus prometteuse.



Résumé

Au-delà du cycle, les facteurs fondamentaux demeurent favorables – le sous-appvisionnement structurel persiste même avec les programmes du gouvernement fédéral et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) qui continuent d'appuyer la livraison de logements spécialement construits pour la location. La demande devrait reprendre de la vigueur, car la proportion des ménages qui louent dans les grandes villes ne cesse d'augmenter, étant donné que la propriété demeure hors de portée pour de nombreux ménages. Avec la résilience des liquidités, Fiera reste confiante et anticipe un nouveau resserrement en 2026-2027, alors que les flux de population se normaliseront et que l'offre nouvellement livrée sera graduellement absorbée par le marché.



Commerce de détail⁷

- > Le marché de détail du Canada continue de faire preuve d'une résilience sous-jacente, même si des signes de ralentissement commencent à apparaître globalement.
- > Le taux d'inoccupation à l'échelle nationale est passé de 5,2 % en 2024 à 7,5 % en 2025, ce qui reflète un certain ralentissement de la demande alors que les dépenses de consommation commencent à perdre de la vigueur. Toutefois, cette faiblesse visible masque un scénario sous-jacent plus optimiste.
- > Les performances restent fortement divisées, le commerce de détail basé sur les besoins continuant de soutenir le secteur.
- > Les centres dont le locataire principal est une épicerie ou qui sont axés sur une pharmacie ou un magasin à escompte connaissent toujours une demande stable, un achalandage constant et une croissance continue des loyers.
- > En revanche, ce sont les formats plus discrétionnaires, en particulier les centres commerciaux fermés et certaines grandes rues urbaines, qui subissent la majeure partie du ralentissement.
- > Les locataires axés sur l'expérience, le conditionnement physique et la nourriture occupent activement des locaux dans des carrefours bien situés, tandis que l'offre limitée de nouveaux logements, liée au réaménagement à usage mixte, aide à contenir la pression à la hausse sur le taux d'inoccupation.

Résumé

Du point de vue de l'investissement, le capital demeure concentré sur les centres soutenus par une épicerie, où les profils défensifs des locataires et les flux de revenus stables continuent d'offrir des rendements ajustés au risque attrayants. Dans l'ensemble, le commerce de détail est considéré comme un secteur neutre, la combinaison d'une demande résiliente fondée sur les besoins et d'une offre limitée continuant de soutenir des fondamentaux stables et une croissance du revenu semblable à celle de l'inflation.

Bureaux⁸

- > Au premier trimestre de 2026, le taux d'inoccupation des immeubles de bureaux à l'échelle nationale a baissé à 17,4 %, soutenu par une absorption nette positive de 2,1 millions de pi2, marquant un troisième trimestre consécutif de gains.
- > Les marchés du centre-ville, en particulier celui de Toronto, sont à l'avant-garde de la reprise grâce à l'amélioration des tendances en matière de retour au bureau et à la vigueur de la location de nouveaux immeubles de première classe.
- > En même temps, la dynamique de l'offre devient de plus en plus favorable.
- > Les projets en développement sont tombés à seulement 1,6 million de pi2, soit environ 0,3 % des stocks, le plus bas niveau en 22 ans, tandis que les conversions et les démolitions continuent de retirer des stocks du marché à un rythme significatif.
- > Les locaux en sous-location ont également diminué pendant onze trimestres consécutifs, ce qui renforce la tendance du resserrement; toutefois, sous les données visibles, les défis structurels persistent.



Résumé

Comme on ne cesse de le répéter et malgré les manchettes plus positives sur les immeubles de bureaux, la demande demeure fortement orientée vers les actifs de prestige (qui représentent environ 7 % du parc total), tandis que les immeubles de qualité inférieure continuent de composer avec des taux d'inoccupation élevés et des délais de location plus longs. Le vieillissement de la population canadienne laisse entrevoir un ralentissement de la croissance de l'emploi de bureau, tandis que l'intelligence artificielle (IA) devrait réduire les besoins en superficie par employé et que les dépenses d'investissement pour les stocks vieillissants augmentent. Nous continuons de préconiser une sous-pondération structurelle et nous concentrons uniquement sur des actifs de premier ordre rares, écoénergétiques et bien desservis par le transport collectif.

Projections économiques et immobilières canadiennes⁹

- > Dans son scénario de base, Fiera Capital estime à 55 % la probabilité de « stagflation », caractérisé par une inflation élevée, mais en voie de stabilisation.
- > Dans ce scénario, la mise en œuvre de tarifs généraux pousse les taux effectifs à des niveaux presque jamais vus en un siècle, pesant sur la croissance mondiale tout en augmentant les coûts des intrants dans l'ensemble du système.
- > Les tensions géopolitiques qui viennent s'ajouter à cette conjoncture, en particulier sur les marchés de l'énergie, accroissent le risque de hausse de l'inflation en raison des pressions exercées sur l'offre.
- > Cette toile de fond crée un environnement plus prudent à court terme, alors que les ménages et les entreprises limitent les dépenses, investissements et embauches.
- > Toutefois, il accélère également les changements structurels à long terme, notamment la diversification de la chaîne d'approvisionnement, la relocalisation des activités et l'augmentation des investissements intérieurs.
- > Dans cet environnement, les actifs réels avec un profil de revenu stable et un pouvoir intégré de fixation des prix, en particulier les biens immobiliers de qualité institutionnelle, sont bien placés pour surperformer.
- > Les volumes de l'immobilier commercial au Canada ont recommencé à augmenter jusqu'à la fin de l'année, les volumes du quatrième trimestre de 2025 atteignant 13,5 milliards de dollars (+25,1 % d'un trimestre à l'autre) alors que l'activité a augmenté.
- > Les volumes annuels ont atteint 47,0 milliards de dollars (+6,3 % d'une année à l'autre), la première augmentation annuelle séquentielle depuis 2022.
- > Le flux de transactions s'est renforcé parallèlement, avec des transactions en hausse de 16,5 % d'un trimestre à l'autre, ce qui laisse entrevoir une plus grande participation au marché.¹⁰
- > Le modèle de quadrant propriétaire de Fiera Immobilier continue d'indiquer la présence de vents favorables de début de cycle pour le marché immobilier canadien, caractérisés par une amélioration de la liquidité et des paramètres de croissance.
- > Avec un solide bassin d'opérations annoncées et en cours, des conditions de financement moins coûteuses que les années précédentes et une meilleure prévisibilité quant aux prix, les conditions sont réunies pour que les volumes et les valeurs de l'immobilier canadien renouent avec une trajectoire d'accélération en 2026.
- > Il faut s'attendre à une dynamique positive, en particulier dans les secteurs des immeubles multirésidentiels, industriels et de la vente au détail axée sur les besoins essentiels, tandis que l'activité et les valeurs des bureaux demeurent faibles, sélectives et axées sur la valeur.

Michael Le Coche

Vice-président, Recherche et analyse prédictive



property@fierarealestate.com

ca.fieraimmobilier.com

Notes de fin

- 1 Produit intérieur brut, revenus et dépenses, quatrième trimestre de 2025 – Statistique Canada – Diffusion : 27/02/2026
<https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/260227/dq260227a-fra.htm?HPA=1&indid=3278-1&indgeo=0>
- 2 Enquête sur la population active, mars 2026 – Statistique Canada – Diffusion : 10/04/2026
<https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/260410/dq260410a-fra.htm?HPA=1&indid=3587-2&indgeo=0>
- 3 Indice des prix à la consommation, mars 2026 – Statistique Canada – Diffusion : 20/04/2026
<https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/260420/dq260420a-fra.htm?HPA=1&indid=3665-1&indgeo=0>
- 4 La Banque du Canada annonce la reprise de ses achats de bons du Trésor du gouvernement du Canada – 13 novembre 2025
<https://www.banqueducanada.ca/2025/11/banque-canada-annonce-reprise-achats-de-bons-tresor-gouvernement-canada/>
- 5 Statistiques sur l'immobilier industriel au Canada – CBRE – T1 2026
<https://www.cbre-ea.com/data/iprojects>
- 6 Rapport sur le marché locatif 2025 – SCHL – 11 décembre 2025
<https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-locatif>
- 7 Canada Historical Retail 2025 H2 – CBRE – S2 2025
<https://www.cbre-ea.com/data/iprojects>
- 8 Canada Office Figures – CBRE – T1 2026
<https://www.cbre-ea.com/data/iprojects>
- 9 Fiera Capital Répartition globale de l'actif – Corporation Fiera Capital – Avril 2026 – Document interne
- 10 Aperçu du marché de l'investissement au Canada – CBRE – T4 2025
<https://www.cbre-ea.com/data/iprojects>

Renseignements importants

Fiera Capital Corporation (« Fiera Capital ») est une société mondiale indépendante de gestion d'actifs cotée à la Bourse de Toronto (symbole FSZ) qui offre des solutions multiactifs personnalisées sur les marchés publics et privés. Aux États-Unis, les services de conseils en placement ne sont offerts que par l'intermédiaire des sociétés affiliées de Fiera Capital qui sont inscrites auprès de la U.S. Securities and Exchange Commission (« SEC ») ou qui exercent leurs activités en vertu d'une dispense applicable. L'inscription auprès de la SEC n'implique pas de niveau de compétence ou de formation précis.

Le présent document est confidentiel et destiné uniquement au destinataire. Il ne peut être transmis, reproduit ou distribué sans permission. Aucun renseignement contenu dans ce document ne doit être considéré comme une recommandation, une offre ou une sollicitation d'achat ou de vente de titres ou de placements, et ne constitue en aucun cas un conseil juridique, fiscal, comptable ou de placement. Les services sont offerts uniquement aux investisseurs qualifiés et conformément aux lois et aux règlements applicables dans chaque territoire pertinent. Les renseignements sont considérés comme exacts à la date de publication, mais peuvent changer sans préavis; aucune garantie n'est fournie et Fiera Capital et ses sociétés affiliées déclinent toute responsabilité quant à leur utilisation.

Le rendement passé n'est pas garant du rendement futur. Tout placement comporte un risque inhérent de perte. Les rendements ciblés sont ambitieux, prospectifs et ne représentent pas un rendement réel. Il n'y a aucune garantie que de tels rendements seront atteints, et les résultats réels peuvent varier considérablement. Les mesures (p. ex., les expositions, les ratios et les caractéristiques) sont à titre de référence seulement et peuvent ne pas tenir compte de tous les facteurs pertinents. Des mesures différentes peuvent mener à des conclusions très différentes; les placements précis mentionnés sont fournis à titre indicatif seulement et peuvent ne pas représenter l'ensemble du portefeuille, les placements passés ou futurs. Les indices ne sont pas gérés, on ne peut pas y investir, et ne tiennent pas compte des frais ou des charges. Les comparaisons avec les indices sont fournies à titre indicatif, et les positions du portefeuille peuvent différer considérablement de celles de tout indice.

Toutes les stratégies de placements comportent des risques, notamment des risques liés au marché, à l'économie, aux finances, à l'exploitation, à la liquidité, à l'évaluation et à la réglementation. Certaines stratégies peuvent avoir recours à l'effet de levier, à des produits dérivés ou à des placements concentrés, ce qui peut accroître la volatilité et le risque de perte. Aucune stratégie, approche de diversification ou technique de gestion du risque ne peut éliminer le risque ou garantir les rendements dans toutes les conjonctures de marché. Les investisseurs devraient examiner les documents constitutifs pertinents et consulter leurs propres conseillers avant de prendre des décisions de placement.

Les objectifs, engagements ou initiatives liées aux facteurs ESG (environnement, social, de gouvernance) ou à l'impact mentionnés dans le présent document sont volontaires, peuvent ne pas s'appliquer uniformément à toutes les stratégies et peuvent être modifiés ou abandonnés à la discrétion de Fiera Capital. Les processus liés aux facteurs ESG ne garantissent pas de résultats de placement précis.

CE DOCUMENT EST PUBLIÉ PAR :

Marchés mondiaux d'Abu Dhabi: Fiera Capital (UK) Limited qui est réglementée par la Financial Services Regulatory Authority; **Îles Caïmans**: Fiera Capital (Asie), L.P. qui est réglementée par la Cayman Islands Monetary Authority; **Espace économique européen (EEE)**: Fiera Capital (Germany) GmbH, qui est autorisée et réglementée par la Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht; **Hong Kong**: Fiera Capital (Asia) Hong Kong Limited, qui est réglementée par la Securities & Futures Commission of Hong Kong; **Singapour**: Fiera Capital (Asia) Singapore Pte. Ltd. qui est réglementée par l'autorité monétaire de Singapour; **Royaume-Uni**: Fiera Capital (UK) Limited et Fiera Real Estate UK, qui sont autorisées et réglementées par la Financial Conduct Authority; **États-Unis**: Fiera Capital Inc., Fiera Capital (UK) Limited et Fiera Comox Partners Inc. sont inscrites à titre de conseillers en placement auprès de la Securities and Exchange Commission (SEC).

Vous trouverez d'autres renseignements sur l'inscription et les permis à l'adresse <https://www.fieracapital.com/fr/inscriptions-et-autorites/>.

Version STRFRE005