

Tendances du marché immobilier canadien

T2 2026



Aperçu économique du Canada

> Tendances de la croissance économique¹

- > L'économie du Canada continue de composer avec les effets retardés d'un des cycles de contraction les plus agressifs depuis des décennies, même si la cadence de la faiblesse semble se stabiliser
- > Le PIB réel est demeuré essentiellement inchangé au premier trimestre de 2026 (-0,1 % sur une base annualisée), après une contraction annualisée de -0,6 % au quatrième trimestre de 2025
- > Bien que deux trimestres consécutifs de croissance annualisée négative placent techniquement l'économie dans une récession, la composition sous-jacente de la croissance demeure résiliente plutôt que largement déflationniste
- > Les dépenses des ménages sont demeurées une source de soutien essentielle, grimpant de 0,4 % pour un deuxième trimestre consécutif, tandis que les stocks des entreprises ont rebondi après un fort recul à la fin de 2025
- > Les prix plus élevés du pétrole ont favorisé les gains des entreprises et amélioré les termes de l'échange du Canada, tandis que le PIB per capita a renoué avec la croissance à mesure que celle de la population continuait à se modérer
- > Globalement, l'économie semble passer d'une décélération à grande échelle à une période de croissance modérée, mais stable, avec des dépenses de consommation résilientes qui continuent à compenser la faiblesse des investissements dans les immobilisations

> Tendances de l'emploi²

- > Le marché du travail au Canada semble se stabiliser après une période de refroidissement graduel
- > L'emploi a augmenté de 18 000 (+0,1 %) en juin, marquant un deuxième gain mensuel consécutif
- > Par conséquent, le taux de chômage, qui était de 6,7 % en mars, a baissé à 6,5 %
- > Les conditions du marché de l'emploi continuent de se normaliser avec une embauche plus lente plutôt que des licenciements à grande échelle, les mises à pied restant modérées
- > En même temps, le taux d'activité s'est maintenu à 65,0 %
- > La hausse du salaire horaire moyen s'est modérée à 3,3 % d'une année à l'autre (A/A), une cadence plus conforme à l'objectif de l'inflation fixé par la Banque du Canada (BdC) tout en continuant à soutenir les revenus des ménages et les dépenses de consommation
- > Globalement, les conditions du marché du travail restent conformes à une économie qui s'oriente vers une période de croissance discrète, mais positive

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

Le présent document contient des énoncés prospectifs, notamment des perspectives ou des attentes, fondés sur des opinions et des hypothèses actuelles. Les résultats réels peuvent différer significativement de ceux exprimés ou sous-entendus dans ces énoncés.

> Tendances de l'inflation³

- > L'inflation s'est modérée en juin, l'indice des prix à la consommation (IPC) ayant baissé à 2,8 % A/A contre 3,2 % en mai, sous l'effet du recul des prix de l'essence à la suite d'un assouplissement des tensions géopolitiques et d'un déclin des cours mondiaux du pétrole
- > En excluant l'essence, l'inflation est restée inchangée à 2,2 %, renforçant l'opinion selon laquelle les pressions sous-jacentes sur les prix restent relativement bien contenues
- > L'inflation des aliments a aussi fléchi modestement à 3,9 % A/A, même si les prix dans les épiceries ont continué de dépasser l'inflation globale pour un dix-septième mois consécutif, mettant en évidence des poches persistantes de rigidité dans les produits de consommation essentiels
- > Entretemps, la croissance moindre des prix des véhicules automobiles et un déclin mensuel de l'IPC suggèrent que les pressions inflationnistes plus générales continuent de se modérer, même si les services liés aux voyages ont temporairement bénéficié de l'augmentation du tourisme intérieur et de la Coupe du monde de la FIFA

> Réponses de la politique monétaire⁴

- > Étant donné que les attentes concernant l'inflation restent raisonnablement bien ancrées, les banques centrales devraient tolérer une inflation modérément plus élevée plutôt que de risquer une contraction excessive et un affaiblissement inutile de l'activité économique
- > Dans ce contexte, la BdC a maintenu le taux directeur à 2,25 %, mais elle a recommencé à acheter des bons du Trésor du gouvernement du Canada pour soutenir davantage le financement des marchés et les importantes dépenses annoncées lors de la réunion sur le budget fédéral à l'automne

Tendances du marché immobilier

Industriel⁵

- > Le marché industriel au Canada continue de traverser un point d'inflexion cyclique, les paramètres fondamentaux devenant de plus en plus favorables
- > Au deuxième trimestre 2026, la disponibilité nationale a diminué de 0,1 % pour s'établir à 5,5 %, marquant le premier déclin trimestriel depuis le troisième trimestre de 2022, tandis que l'absorption nette positive s'est prolongée pour un troisième trimestre consécutif
- > La stabilisation devient plus généralisée, neuf des 11 principaux marchés signalant des taux de disponibilité stationnaires ou à la baisse
- > L'offre reste disciplinée, les nouvelles livraisons étant à leur plus bas niveau depuis 2017 et le pipeline de développement à seulement 1,2 % de l'inventaire existant
- > Les loyers demandés ont continué à se normaliser, reculant de 3,9 % A/A pour s'établir à 14,78 \$ le pied carré (pi2), même si la cadence de la baisse s'est modérée



Résumé

Globalement, les paramètres fondamentaux ne se détériorent plus; la disponibilité semblant avoir atteint un point culminant, ce qui positionne le secteur pour une reprise cyclique, car la confiance du marché et les transactions continuent de s'améliorer. Les thèmes structurels que nous avons mis en évidence au cours des derniers trimestres – demande résiliente liée au commerce électronique, rapatriement et améliorations apportées à la chaîne d'approvisionnement – ressortent des données.

Multirésidentiel⁶

- > Le marché multirésidentiel du Canada reste dans une phase de relâchement cyclique, même si les perspectives à long terme demeurent constructives
- > L'inoccupation nationale des logements spécialement construits pour la location, qui était de 2,2 % en 2024, a atteint 3,1 % en 2025, en raison d'un nombre record d'achèvements et de la formation plus lente des ménages ayant relâché les pressions sur l'offre
- > Les loyers moyens pour des appartements de deux chambres ont augmenté de 5,1 %, les pressions sur l'abordabilité influençant le comportement des ménages
- > L'assouplissement des conditions de la location, en particulier à Toronto et à Vancouver, a entraîné un recours accru aux incitatifs locatifs et a accentué la concurrence des condominiums locatifs



Résumé

Malgré un fléchissement à court terme, la situation des investissements à long terme demeure intacte, soutenue par une sous-offre structurelle de logements, des défis d'abordabilité persistants, et le soutien incitatif continu de la SCHL et du gouvernement pour le développement destiné à la location. À mesure que l'abordabilité de la location s'améliore, la croissance de la population se normalise et l'offre actuelle est absorbée, les paramètres fondamentaux du marché devraient se renforcer à la fin de 2026 et en 2027.

Commerce de détail⁷

- > Le marché de détail au Canada demeure résilient, même si des signes de fléchissement commencent à émerger
- > L'inoccupation nationale, qui était de 5,2 % en 2024, est passée à 7,5 % en 2025, la demande pour la location s'étant modérée en parallèle aux dépenses de consommation
- > Les centres commerciaux ayant des pharmacies comme magasins-piliers et axés sur la valeur continuent de très bien performer grâce à une demande stable, un trafic constant et une croissance constante de la location
- > Les formats des commerces de détail discrétionnaires, incluant les centres commerciaux fermés, continuent d'être confrontés à un environnement opérationnel plus difficile
- > Le coût de la vie élevé, la croissance plus lente de l'emploi et les pressions renouvelées de l'inflation devraient peser davantage sur les dépenses de consommation à mesure que l'année 2026 avance



Résumé

Globalement, l'offre nouvelle limitée et la préférence continue des investisseurs pour des centres de quartier et communautaires avec des combinaisons de locataires défensives continuent de soutenir des paramètres fondamentaux stables. Le commerce de détail demeure un secteur neutre, avec une demande résiliente basée sur les besoins et une offre contenue sous-tendant des conditions du marché stables. Fiera s'attend à ce que ce secteur connaisse une croissance des revenus similaire à l'inflation et les avantages d'une diversification pour les investisseurs immobiliers.

Bureaux⁸

- > Le marché des bureaux au Canada continue de se stabiliser graduellement, l'inoccupation nationale étant descendue à 17,1 % au deuxième trimestre de 2026, après un quatrième trimestre consécutif d'absorption nette positive, l'élan locatif soutenu le plus robuste en plus de six ans
- > La reprise continue d'être menée par les marchés des centres-villes, soutenue par l'amélioration des tendances du retour au bureau et une lutte continue pour la qualité, surtout parmi les actifs de prestige et de classe A
- > Les conditions du côté de l'offre continuent de s'améliorer, le pipeline du développement tombant à seulement 1,2 million de pi2 (0,2 % de l'inventaire), un creux en deux décennies, tandis que les conversions et démolitions de bureaux continuent d'éliminer l'espace obsolète du marché
- > La disponibilité de la sous-location a baissé pour 12 trimestres consécutifs, renforçant le resserrement graduel en cours



Résumé

Les vents contraires structurels persistent malgré la reprise cyclique. La demande locative continue de se concentrer dans les édifices haut de gamme, tandis que les actifs de moindre qualité sont aux prises avec une inoccupation élevée, des exigences accrues en termes de dépenses d'immobilisations et une obsolescence fonctionnelle grandissante. Pour l'avenir, le vieillissement démographique, la croissance plus lente des emplois utilisant des bureaux et les gains de productivité continus grâce à l'intelligence artificielle (IA) devraient limiter la demande d'espace à long terme. Par conséquent, Fiera demeure sélectivement constructif, favorisant les actifs de prestige rares, écoénergétiques et axés sur les transports en commun tout en maintenant une sous-pondération structurelle par rapport aux bureaux.

Projections économiques et immobilières canadiennes⁹

- > Pour l'avenir, Fiera Capital a changé sa perspective de base d'une « stagflation » pour une « inflation soutenue » ayant 45 % de probabilité de se produire
- > Cet environnement se caractérise par une croissance économique résiliente en parallèle à une inflation qui persiste à être supérieure aux cibles des banques centrales
- > Même si les tensions géopolitiques se sont calmées, les vecteurs structurels incluant les investissements liés à l'IA, les contraintes du côté de l'offre et les déficits fiscaux élevés devraient maintenir les taux d'inflation et d'intérêt structurellement plus hauts qu'au cours de la dernière décennie
- > L'issue de la renégociation de l'Accord Canada-États-Unis-Mexique (ACEUM), une incertitude prolongée si les négociations n'aboutissent pas, demeure un macrorisque important qui influence la confiance des entreprises, l'affectation du capital et la cadence de la croissance économique
- > En même temps, les thèmes structurels à plus long terme, dont la diversification de la chaîne d'approvisionnement, le rapatriement, la fabrication intérieure et les investissements dans les infrastructures numériques continuent de soutenir les investissements
- > Avec cette toile de fond, l'immobilier de qualité institutionnelle reste bien placé, offrant un revenu durable, un pouvoir de prix imbriqué et des avantages séduisants en termes de diversification dans un environnement de croissance nominale résilient
- > Par conséquent, le marché des investissements immobiliers commerciaux au Canada poursuit sa guérison graduelle, les volumes de transactions au premier trimestre de 2026 ayant atteint 11,6 milliards de dollars (+2,6 % A/A) malgré un déclin saisonnier de 20,0 % d'un trimestre sur l'autre (T/T)¹⁰
- > Le multirésidentiel est demeuré le plus important secteur d'investissement, tandis que l'industriel a été la seule grande classe d'actifs à enregistrer une croissance T/T¹⁰
- > Les investissements dans les bureaux ont aussi poursuivi leur récupération, affichant le deuxième trimestre le plus robuste depuis le troisième trimestre de 2023
- > Les modèles de quadrants, les modèles composites prédictifs et les modèles de marchés cibles exclusifs à Fiera Immobilier continuent d'indiquer des conditions cycliques favorables, soutenues par une amélioration des liquidités, un renforcement des investissements et un marché qui semble avoir dépassé son creux cyclique
- > Les investissements institutionnels renforcent cette perspective, car ils ont atteint leur plus haut niveau en plus de trois ans, signalant une amélioration de la confiance, une stabilisation des évaluations et une participation à plus grande échelle des marchés

Michael Le Coche

Vice-président, Recherche et analytique prédictive



property@fierarealestate.com

ca.fieraimmobilier.com

Notes de fin

- 1 Produit intérieur brut, revenus et dépenses, premier trimestre de 2026 - Statistique Canada – Diffusion : 2026-05-29 – <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/260529/dq260529a-fra.htm?HPA=1&indid=3278-1&indgeo=0>
- 2 Enquête sur la population active, juin 2026 - Statistique Canada – Diffusion : 2026-07-10 – <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/260710/dq260710a-fra.htm?HPA=1&indid=3587-2&indgeo=0>
- 3 Indice des prix à la consommation, juin 2026 - Statistique Canada – Diffusion : 2026-07-20 – <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/260720/dq260720a-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/?theme_mode=light&_gl=1*1tc0dnb*_ga*MTQyMzIzNzI2NS4xNzg1NjExNTcx*_ga_D0WRRH3RZH*cze3ODU2MTE1NzAkZkZzAkDE3ODU2MTE1NzAkajYwJGwwJGgw
- 5 Chiffres du marché industriel au Canada - CBRE – T2 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 Chiffres historiques du marché du détail au Canada – CBRE – S2 2025 – <https://www.cbre-ea.com/data/iprojects>
- 8 Chiffres du marché des bureaux au Canada - CBRE – T2 2026 – <https://www.cbre-ea.com/data/iprojects>
- 9 Affectation globale des actifs de Fiera Capital - Fiera Capital Corporation – Juillet 2026 – Document interne
- 10 Aperçu des investissements au Canada - CBRE – T1 2026 – <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

Veuillez noter que certains produits, stratégies et services d'investissement dont il est question dans le présent document peuvent ne pas être enregistrés pour diffusion ou accessibles aux investisseurs aux États-Unis ou dans d'autres territoires.