Tendances du marché **immobilier canadien**

T3 2026

FIERA IMMOBILIER

Aperçu économique du Canada

Tendances de la croissance économique[1]

- L'économie canadienne continue de faire preuve de résilience malgré des taux d'intérêt élevés, des pressions inflationnistes persistantes et une incertitude commerciale soutenue.
- Le PIB réel a progressé de 3,3 % en rythme annualisé au deuxième trimestre de 2026, en accélération par rapport à une croissance de 0,3 % au premier trimestre, soit la plus forte expansion annualisée depuis le troisième trimestre de 2024.
- La croissance trimestrielle a été soutenue par une hausse de 3,6 % des exportations, leur rythme le plus rapide depuis le premier trimestre de 2023, ainsi que par la progression des dépenses des ménages (+0,8 %), de l'investissement résidentiel (+2,5 %) et des investissements en capital d'entreprise.
- Les investissements d'entreprises sont demeurés particulièrement vigoureux dans les infrastructures technologiques. Les dépenses en ordinateurs et en périphériques ont augmenté de 16,7 %, reflétant la poursuite des investissements dans les centres de données et l'intelligence artificielle (IA).
- Le PIB réel par habitant a augmenté de 1,0 %, tandis que les bénéfices des sociétés ont progressé de 9,6 %, leur plus forte hausse depuis 2021, principalement sous l'effet de l'augmentation des prix de l'énergie.
- Globalement, l'économie canadienne semble sortir d'une période de stagnation pour entrer dans une phase de croissance modeste, mais de plus en plus généralisée.

Tendances de l'emploi[2]

- Le marché du travail canadien continue de se normaliser, bien que les signes de ralentissement soient devenus plus évidents.
- L'emploi a reculé de 68 000 postes en septembre, après une baisse de 42 000 en août, effaçant une partie des gains enregistrés entre avril et juillet.
- Le taux de chômage a légèrement augmenté pour s'établir à 6,5 %, tandis que l'emploi demeure supérieur de 95 000 postes à son niveau d'il y a un an.
- Le ralentissement du marché du travail tient principalement à une diminution de l'embauche plutôt qu'à des mises à pied généralisées, le taux de mises à pied demeurant faible, à 0,7 %.
- Le salaire horaire moyen a augmenté de 2,3 % d'une année à l'autre (A/A), en légère hausse par rapport à 2,0 % en août, continuant de soutenir le revenu des ménages tout en limitant les pressions inflationnistes.
- Globalement, les conditions du marché du travail demeurent davantage compatibles avec une normalisation graduelle qu'avec une détérioration marquée de l'activité économique.

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'inflation[3]

- L'inflation demeure supérieure à la cible de la Banque du Canada (BdC), bien que les pressions sous-jacentes sur les prix continuent de s'atténuer.
- L'indice des prix à la consommation (IPC) global a augmenté de 3,1 % A/A en septembre, en légère hausse par rapport à 3,0 % en août, tandis que l'IPC excluant l'essence a ralenti à 2,2 %, contre 2,4 %.
- Les prix de l'essence ont fortement accéléré, progressant de 27,8 % A/A, comparativement à 22,8 %, sous l'effet de la hausse des prix du pétrole brut et de l'incertitude géopolitique persistante.
- L'inflation des loyers est demeurée à 2,8 % A/A, tandis que l'inflation globale du logement a accéléré à 1,8 %, contre 1,5 %.
- L'inflation des aliments achetés en magasin a nettement ralenti à 1,7 % A/A, comparativement à 2,8 %. Il s'agit d'un deuxième mois consécutif où les prix des aliments ont progressé plus lentement que l'IPC global et de leur plus faible hausse annuelle depuis mai 2024.
- Bien que l'inflation globale demeure élevée, les données récentes indiquent que les pressions sur les prix sont de plus en plus concentrées dans le secteur de l'énergie, tandis que l'inflation sous-jacente plus générale continue de s'atténuer.

Réponses de la politique monétaire[4]

- Malgré la persistance des pressions inflationnistes, la réponse attendue de la politique monétaire demeure relativement modérée, puisque des attentes d'inflation bien ancrées et un marché du travail moins vigoureux réduisent la nécessité d'un resserrement énergique à court terme.
- Des facteurs structurels, notamment les dépenses budgétaires, les investissements dans les infrastructures et l'énergie, les dépenses en immobilisations liées à l'IA et l'incertitude géopolitique, continuent de favoriser un contexte où l'inflation et les taux d'intérêt demeurent élevés plus longtemps.
- Les prix du marché laissent néanmoins entrevoir une certaine normalisation à la hausse au fil du temps. La courbe à terme d'octobre du taux moyen des opérations de pension à un jour (CORRA) indique un taux directeur supérieur d'environ 100 points de base (pb), qui se stabiliserait d'ici la fin de 2028.
- Les rendements des obligations à plus long terme du gouvernement du Canada ont augmenté, exerçant une certaine pression à la hausse sur les coûts de financement immobilier. Toutefois, des taux hypothécaires relativement contenus et des écarts de crédit serrés ont partiellement compensé cette hausse, limitant l'augmentation du coût global d'emprunt.
- Du point de vue de l'investissement, la hausse des rendements obligataires à long terme relève également le seuil de rendement exigé pour l'immobilier et met davantage l'accent sur la prime de risque du secteur par rapport aux obligations gouvernementales. Néanmoins, la perspective d'un environnement de taux directeur plus stable devrait offrir une meilleure visibilité sur le coût du capital et soutenir l'amélioration de l'activité transactionnelle.



Tendances du marché immobilier

Industriel[5]

- Le marché industriel canadien s'est engagé plus fermement dans une reprise cyclique au troisième trimestre de 2026, les paramètres fondamentaux s'améliorant dans la plupart des grands marchés.
- Le taux de disponibilité national a diminué à 5,2 %, contre 5,5 %, soit la plus forte baisse trimestrielle en cinq ans.
- L'absorption nette a atteint 10,3 millions de pieds carrés (pi²), le meilleur résultat trimestriel depuis le quatrième trimestre de 2022 et près de quatre fois la moyenne mobile des trois dernières années.
- L'activité locative a été généralisée, menée par Calgary (+3,8 millions de pi²), Toronto (+2,0 millions de pi²), Montréal (+1,8 million de pi²) et Vancouver (+1,1 million de pi²).
- L'offre reste disciplinée, le pipeline de construction se maintenant à 25,4 millions de pi², soit seulement 1,2 % de l'inventaire existant.
- La disponibilité des espaces en sous-location a diminué de 1,1 million de pi², sa première baisse significative en plus de cinq ans.
- Les loyers demandés ont reculé de 2,4 % A/A pour s'établir à 14,77 $ le pi², même si la croissance trimestrielle des loyers est devenue positive dans plusieurs marchés, particulièrement en Alberta.

Résumé

Globalement, le taux de disponibilité semble avoir atteint un sommet, l'élan locatif se renforce et les conditions de location se stabilisent. Fait important, la plupart des marchés industriels canadiens affichent maintenant un taux de disponibilité inférieur à celui d'il y a un an, et ce, pour la première fois depuis 2022. Alors que la demande absorbe une part croissante des locaux vacants existants et que le pipeline de développement demeure discipliné, le secteur est bien placé pour renouer avec la croissance des loyers et connaître un nouveau resserrement du marché d'ici 2027.

Multirésidentiel[6]

- Le marché multirésidentiel canadien demeure dans une phase d'assouplissement cyclique, alors que le ralentissement de la croissance démographique, l'affaiblissement des conditions d'emploi et le nombre élevé d'achèvements réduisent les tensions à court terme sur les marchés locatifs.
- Le taux d'inoccupation national des logements spécialement construits pour la location a augmenté pour atteindre 3,1 % en 2025, contre 2,2 % en 2024.
- Le loyer moyen des appartements de deux chambres a néanmoins augmenté de 5,1 %, pour atteindre environ 1 550 $ par mois.
- Les conditions de location se sont assouplies plus nettement à Toronto et à Vancouver, où les propriétaires font face à une concurrence accrue de l'offre de condominiums locatifs et proposent de plus en plus d'incitatifs.
- Le sous-approvisionnement structurel en logements persiste, tandis que l'accession à la propriété demeure hors de portée pour de nombreux ménages.
- Le recul des mises en chantier devrait restreindre l'offre future.

Résumé

Malgré l'assouplissement à court terme, la thèse d'investissement à long terme demeure intacte. La pénurie structurelle de logements, les contraintes d'abordabilité et la demande soutenue pour les logements spécialement construits pour la location continuent d'offrir un soutien. À mesure que la croissance démographique se stabilise et que la vague actuelle d'achèvements est absorbée, les paramètres fondamentaux du multirésidentiel devraient se renforcer en 2027 et au-delà.



Commerce de détail[7]

- Le marché canadien du commerce de détail continue de faire preuve de résilience, bien que des signes de ralentissement demeurent évidents.
- Le taux d'inoccupation national du commerce de détail a augmenté pour atteindre 7,4 % au premier semestre de 2026, en hausse de 1,9 % A/A, alors que la demande locative s'est modérée parallèlement au ralentissement de la croissance démographique et à l'affaiblissement de la consommation.
- Le rythme de détérioration semble toutefois ralentir, ce qui indique que les conditions pourraient se stabiliser plutôt que d'entrer dans une période de faiblesse plus marquée.
- Les centres ayant une épicerie comme magasin-pilier, axés sur une pharmacie ou sur la valeur continuent de surperformer, soutenus par les dépenses liées aux besoins essentiels et la demande de locataires défensifs.
- Les résultats plus faibles demeurent concentrés dans les catégories discrétionnaires, qui sont davantage exposées aux pressions sur le budget des ménages.
- L'activité de développement limitée continue de soutenir les paramètres fondamentaux d'occupation.

Résumé

Globalement, la demande des investisseurs demeure axée sur les centres de quartier et communautaires offrant une composition de locataires défensive et des flux de trésorerie stables. Le commerce de détail demeure un secteur neutre axé sur le revenu, la demande liée aux besoins essentiels et l'offre nouvelle limitée devant soutenir des paramètres fondamentaux stables et une croissance des revenus comparable à l'inflation.

Bureaux[8]

- Le marché canadien des bureaux a continué de se stabiliser au troisième trimestre de 2026, le taux d'inoccupation national ayant diminué à 16,7 %.
- L'absorption nette a atteint 2,0 millions de pi², marquant un cinquième trimestre consécutif de demande positive et la plus forte dynamique locative soutenue en plus de six ans.
- La reprise continue d'être menée par les marchés des centres-villes, soutenue par l'amélioration des tendances de retour au bureau et la migration continue vers les immeubles de prestige et les espaces de classe A.
- L'écart des taux d'inoccupation entre les immeubles haut de gamme et ceux de moindre qualité a atteint un sommet historique, mettant en évidence la divergence croissante au sein du secteur.
- Le pipeline de construction a légèrement augmenté pour atteindre 1,4 million de pi², mais demeure près de son creux historique et continue d'être dépassé par les conversions et les démolitions.
- La disponibilité des espaces en sous-location a diminué de 1,3 million de pi², la plus forte baisse trimestrielle depuis 2005, et se situe maintenant environ 50 % sous son sommet.

Résumé

Les vents contraires structurels persistent dans le secteur des bureaux malgré l'amélioration cyclique. La demande locative continue de favoriser les meilleurs actifs de leur catégorie, tandis que les immeubles standards font face à une inoccupation persistante, à des besoins croissants en dépenses d'immobilisations et à une obsolescence fonctionnelle grandissante. Le vieillissement démographique, la croissance plus lente des emplois de bureau et les gains d'efficacité potentiels liés à l'intelligence artificielle devraient également limiter la demande à long terme. Par conséquent, Fiera demeure sélectivement favorable aux rares actifs de prestige écoénergétiques et axés sur le transport en commun, tout en maintenant une sous-pondération structurelle des immeubles de bureaux standards.



Projections économiques et immobilières canadiennes[9]

- Fiera Capital continue d'attribuer la probabilité la plus élevée, soit 45 %, à un environnement d'« inflation soutenue », caractérisé par une croissance résiliente et une inflation qui demeure supérieure aux cibles des banques centrales.
- À titre de comparaison, les probabilités estimées s'établissent à 30 % pour un environnement de « stagflation », à 15 % pour une « récession » et à 10 % pour un « essor de la productivité ».
- Des vecteurs structurels, notamment les investissements liés à l'IA, les dépenses budgétaires élevées, le développement des infrastructures, les investissements dans l'énergie et l'incertitude géopolitique, continuent de favoriser un contexte où l'inflation demeure élevée plus longtemps.
- Les attentes d'inflation demeurant relativement bien ancrées, les banques centrales devraient tolérer une inflation modérément plus élevée plutôt que de risquer un resserrement excessif et un affaiblissement inutile de l'activité économique.
- L'immobilier de qualité institutionnelle demeure bien placé dans cet environnement, soutenu par une demande durable des occupants, des pipelines d'offre limités et la capacité de générer une croissance stable des revenus.
- Sur le plan de l'activité, le marché canadien de l'investissement immobilier commercial a accéléré au deuxième trimestre de 2026, les volumes de transactions atteignant 16,2 milliards de dollars, soit le total trimestriel le plus élevé depuis le début de 2022[10].
- Les volumes ont augmenté de 29,6 % d'un trimestre à l'autre (T/T) et de 51,6 % A/A, tandis que le nombre de transactions a atteint 2 146.
- Le multirésidentiel a dominé l'activité d'investissement avec 6,5 milliards de dollars, suivi de l'industriel (4,2 milliards de dollars), du commerce de détail (2,1 milliards de dollars) et des bureaux (1,5 milliard de dollars).
- Les investisseurs étrangers ont représenté 43,9 % des acquisitions, tandis que les investissements transfrontaliers ont atteint 4,3 milliards de dollars, portant les entrées de capitaux du premier semestre à 5,1 milliards de dollars.
- L'amélioration de la liquidité, la stabilisation des paramètres fondamentaux et le regain d'activité des capitaux nationaux et étrangers renforcent l'opinion selon laquelle l'immobilier commercial canadien a dépassé son creux cyclique et est entré dans une phase d'expansion.

Michael Le Coche
Vice-président, Recherche et analytique prédictive

FIERA IMMOBILIER

property@fierarealestate.com

ca.fieraimmobilier.com

Notes de fin

1 Produit intérieur brut, revenus et dépenses, premier trimestre de 2026 - Statistique Canada – Diffusion : 2026-008-28 – https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/260828/dq260828a-fra.htm?HPA=1&indid=3278-1&indgeo=0

2 Enquête sur la population active, septembre 2026 - Statistique Canada – Diffusion : 2026-10-09 – https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/261009/dq261009a-fra.htm

3 Indice des prix à la consommation, septembre 2026 - Statistique Canada – Diffusion : 2026-10-19 – https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/261019/dq261019a-fra.htm?HPA=1&indid=3665-1&indgeo=0

4 Courbe à terme du CORRA - Chatham Financial – Consulté le 13 octobre 2026 – https://cf.com/rates/canada/corra/forward-curves

5 Chiffres du marché industriel au Canada - CBRE – T3 2026 – https://www.cbre-ea.com/data/iprojects

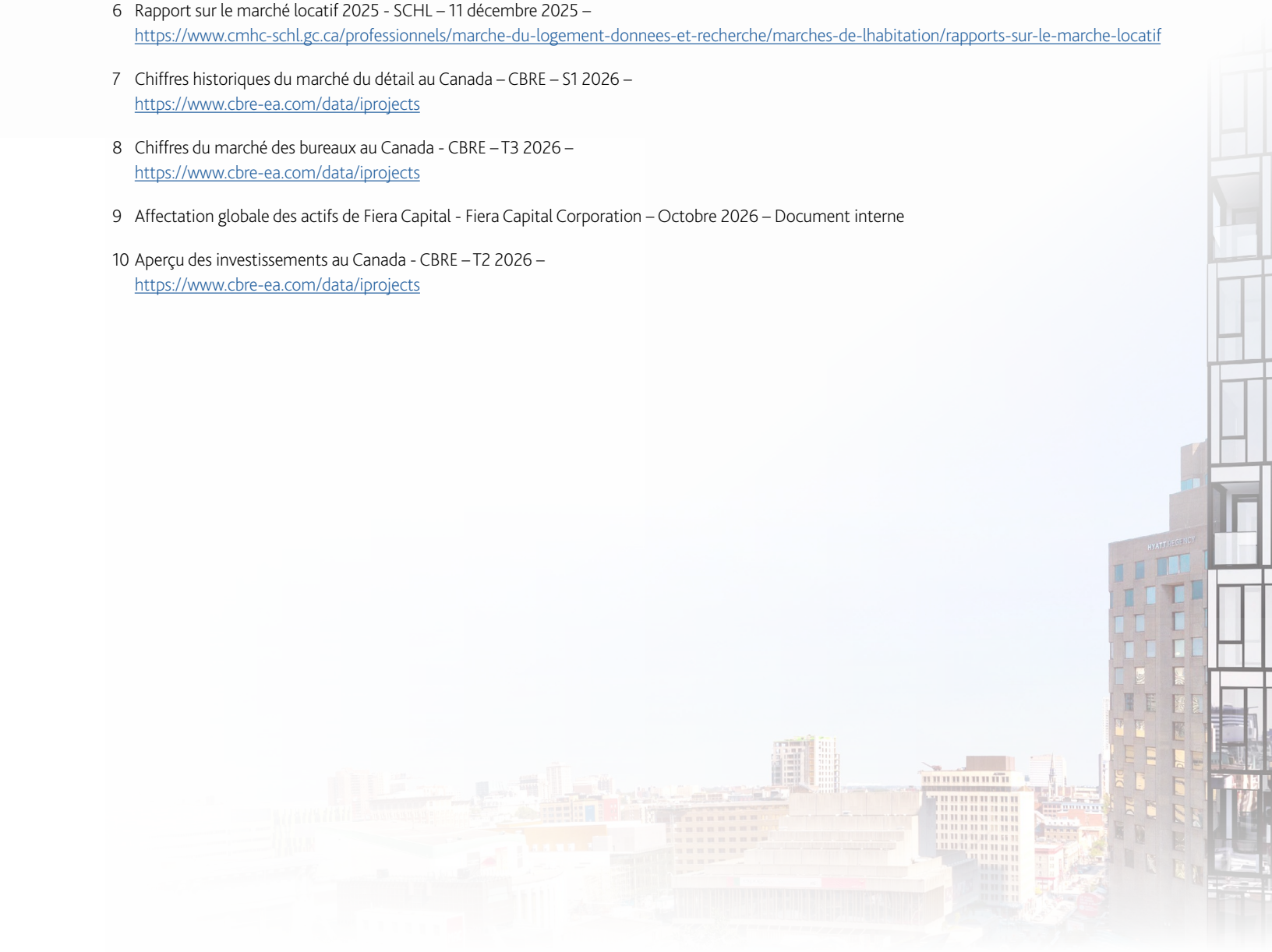
6 Rapport sur le marché locatif 2025 - SCHL – 11 décembre 2025 – https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-locatif

7 Chiffres historiques du marché du détail au Canada – CBRE – S1 2026 – https://www.cbre-ea.com/data/iprojects

8 Chiffres du marché des bureaux au Canada - CBRE – T3 2026 – https://www.cbre-ea.com/data/iprojects

9 Affectation globale des actifs de Fiera Capital - Fiera Capital Corporation – Octobre 2026 – Document interne

10 Aperçu des investissements au Canada - CBRE – T2 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.