

# Loyers commerciaux dans les principaux marchés économiques canadiens, premier et deuxième trimestres de 2020

*Diffusé à 8 h 30, heure de l'Est dans Le Quotidien, le jeudi 10 septembre 2020*

---

Les loyers commerciaux ont enregistré une légère baisse de 0,2 % à l'échelle nationale au premier trimestre de 2020, au début de la pandémie mondiale de COVID-19, avant de fléchir de nouveau (-3,1 %) au deuxième trimestre, lorsque la COVID-19 et les perturbations économiques et sociales entraînées par celle-ci ont pris racine partout au Canada.

Pour la première fois, des indices des loyers commerciaux des immeubles de vente au détail, des immeubles de bureaux et des immeubles industriels et entrepôts sont maintenant offerts pour Montréal, Toronto, Calgary et Vancouver. Les prix relevés sont les prix moyens des loyers, mesurés selon le prix au pied carré pour un échantillon d'immeubles commerciaux. Les indices permettent de mesurer les loyers commerciaux à l'échelle nationale, à l'échelle provinciale et territoriale, ainsi que pour certaines régions métropolitaines de recensement (RMR) au Canada.

## **La pandémie entraîne une baisse des loyers commerciaux partout au Canada**

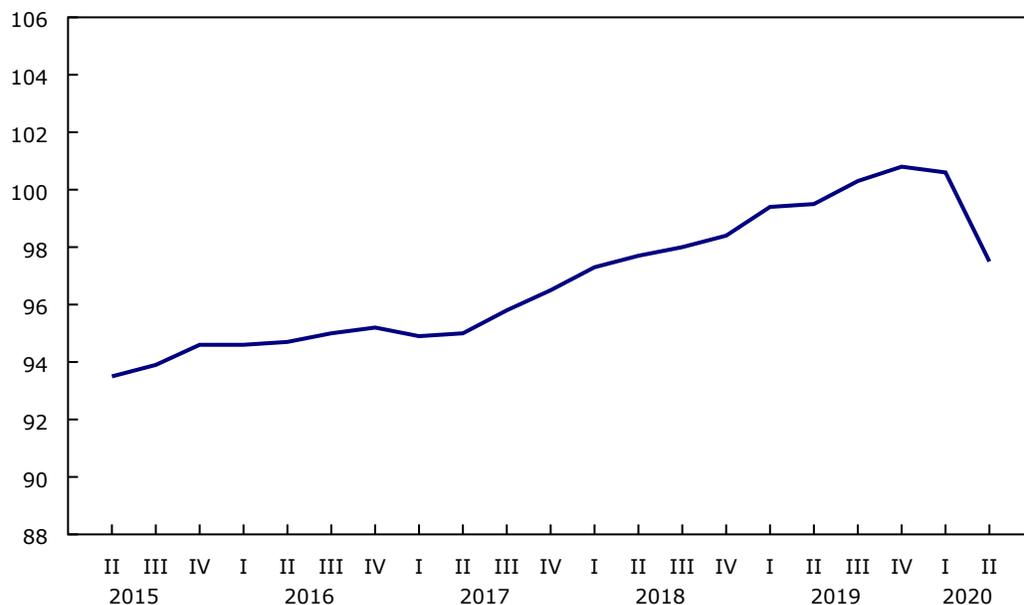
Les loyers commerciaux ont affiché une légère baisse de 0,2 % du quatrième trimestre de 2019 au premier trimestre de 2020, soit au début de la pandémie mondiale. La baisse observée au premier trimestre est principalement attribuable à une diminution des loyers moyens des immeubles de vente au détail à la suite des fermetures de magasins qui ont eu lieu à la fin du mois de mars. Les loyers des immeubles de vente au détail sont constitués d'un loyer de base combiné à un loyer proportionnel, qui est calculé en fonction des ventes au détail.

Compte tenu des mesures de distanciation physique en place dans la plupart des régions du Canada pendant presque tout le printemps, les loyers commerciaux ont fléchi de nouveau au deuxième trimestre, en baisse de 3,1 % en raison des prix plus faibles des loyers pour les immeubles de bureaux (-3,1 %), les immeubles de vente au détail (-3,0 %) et les immeubles industriels et entrepôts (-3,2 %).



## Graphique 1 Indice des prix des services des loyers commerciaux : Canada

indice (2019=100)



Source(s) : Table 18-10-0260-01

### Les loyers commerciaux affichent une baisse dans la majorité des régions métropolitaines de recensement visées par l'enquête au deuxième trimestre

Les loyers commerciaux ont diminué dans chaque province et territoire au deuxième trimestre.

Les loyers commerciaux moyens ont diminué dans la plupart des 13 régions métropolitaines de recensement (RMR) visées par l'enquête au deuxième trimestre, principalement à Edmonton (-9,6 %), à Ottawa (-7,6 %) et à Calgary (-6,7 %). Les loyers ont également reculé à Montréal (-4,8 %), à Vancouver (-3,3 %) et à Toronto (-2,7 %).

Les loyers commerciaux des trois types de bâtiments visés par l'enquête ont enregistré une baisse à Montréal, à Calgary et à Vancouver au cours du deuxième trimestre. À Toronto, les loyers des immeubles de vente au détail et ceux des immeubles industriels et entrepôts ont diminué, alors que les loyers des immeubles de bureaux ont augmenté de 0,8 %.

La baisse la plus prononcée des taux de location moyens des immeubles de vente au détail a été enregistrée à Calgary (-13,3 %) au deuxième trimestre. À Montréal, ce sont les loyers des immeubles de bureaux (-11,3 %) qui ont diminué le plus, tandis qu'à Toronto, ce sont les loyers des immeubles industriels et entrepôts (-5,7 %).

### Les loyers commerciaux enregistrent une baisse d'une année à l'autre au deuxième trimestre

Les loyers commerciaux ont reculé de 2,0 % d'une année à l'autre à l'échelle nationale au deuxième trimestre, après avoir augmenté de 1,2 % au premier trimestre.

---

En Colombie-Britannique, les loyers moyens ont augmenté de 1,1 % d'une année à l'autre, alors qu'ils ont diminué dans toutes les autres provinces et tous les territoires au cours du deuxième trimestre. L'Alberta (-6,2 %), l'Ontario (-1,7 %) et le Québec (-2,1 %) ont contribué le plus à la baisse des loyers commerciaux d'une année à l'autre à l'échelle nationale.

Les loyers commerciaux ont diminué d'une année à l'autre dans 10 des 13 RMR visées par l'enquête. Québec, Saint John et Charlottetown ont déclaré des hausses de loyers d'une année à l'autre pour les trois types d'immeubles visés par l'enquête, tandis qu'Ottawa (-8,9 %) et Edmonton (-8,8 %) ont enregistré les baisses les plus prononcées des loyers moyens pour l'ensemble des immeubles.

Les loyers ont également diminué d'une année à l'autre dans quatre des plus grandes RMR du Canada, Calgary (-7,8 %) et Montréal (-2,6 %) venant en tête. Les loyers commerciaux ont enregistré un recul de 1,9 % à Toronto et une légère baisse de 0,4 % à Vancouver.

Par type d'immeuble, les loyers des immeubles de vente au détail ont connu la plus forte baisse d'une année à l'autre à Calgary (-14,7 %), tandis qu'à Montréal, ce sont les loyers des immeubles de bureaux qui ont affiché la diminution la plus marquée (-10,3 %). Les loyers moyens des immeubles industriels et entrepôts ont diminué à Toronto (-4,5 %) et à Calgary (-1,7 %), mais ils ont augmenté à Montréal (+1,9 %) et à Vancouver (+1,1 %).

### **Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial destinée aux petites entreprises**

À la fin du deuxième trimestre, un faible pourcentage des propriétaires d'immeubles commerciaux visés par l'enquête ont déclaré avoir présenté une demande d'aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC) au nom de leurs locataires. En raison de l'échéancier (date limite du dépôt des candidatures le 14 septembre 2020) et de la complexité de la subvention de l'AUCLC, le calcul de l'Indice des prix des services de loyers commerciaux du deuxième trimestre est fondé sur le loyer effectif net déclaré avant le financement de l'AUCLC. La subvention de l'AUCLC et ses répercussions seront évaluées une fois toutes les informations accessibles.

Pour en savoir plus sur l'AUCLC, veuillez consulter la page suivante : [L'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial destinée aux petites entreprises](#).

### **Perspectives pour le marché des loyers commerciaux pendant la COVID-19**

La diminution des loyers commerciaux a ralenti; la baisse mensuelle est passée de 1,1 % en mai à 0,2 % en juin. Ce ralentissement est attribuable aux mesures de distanciation physique qui continuent d'être assouplies et à la relance de l'économie.

Néanmoins, les perspectives à long terme du marché de l'immobilier commercial demeurent changeantes dans le sillage de la pandémie. De nombreuses entreprises se sont adaptées au fait que leurs employés travaillent à domicile, et plusieurs locataires d'immeubles de bureaux évaluent actuellement leurs besoins futurs en locaux de bureaux. Cela pourrait exercer une pression supplémentaire sur les nouveaux taux de location des immeubles de bureaux. Les bailleurs d'immeubles de vente au détail sont également touchés par la perte de revenus locatifs depuis mars. Les bailleurs et les locataires d'immeubles de vente au détail ont également travaillé de concert pour trouver des façons créatives de répondre à l'expansion soudaine du commerce électronique pendant la pandémie, ainsi qu'à la demande croissante à venir pour des immeubles industriels et entrepôts.

## Note aux lecteurs

Un certain nombre de changements importants ont été apportés dans le cadre de la diffusion des données des premier et deuxième trimestres de 2020 afin d'accroître la pertinence de l'Indice des prix des services des loyers commerciaux (IPSLC).

Auparavant, l'indice était offert à l'échelle du Canada uniquement, pour l'ensemble des immeubles combinés. À compter de la présente diffusion, l'agrégation des immeubles de vente au détail, des immeubles de bureaux et des immeubles industriels et entrepôts est offerte pour 13 RMR sélectionnées à l'échelle du Canada, pour chacune des provinces ainsi que pour l'ensemble des territoires combinés. Les indices par type d'immeuble sont offerts à l'échelle nationale et pour les quatre plus grandes provinces (Ontario, Québec, Alberta et Colombie-Britannique), de même que pour Montréal, Toronto, Calgary et Vancouver. Ces ajouts fournissent une représentation plus précise des prix des services des loyers commerciaux à l'échelle nationale.

L'année de base des indices des prix des services des loyers commerciaux est 2019=100.

Les pondérations utilisées pour l'indice 2019=100 sont fondées sur les revenus de 2018 des établissements figurant dans l'échantillon.

Statistique Canada a maintenu la continuité historique des indices des prix des services des loyers commerciaux en couplant les nouveaux indices du Canada aux indices historiques publiés dans les tableaux archivés 18-10-0040 et 18-10-0065. Les nouveaux indices seront ajoutés à deux tableaux, à savoir le tableau 18-10-0255 (mensuel) et le tableau 18-10-0260 (trimestriel), à compter du premier trimestre de 2019.

À chaque diffusion, les données du trimestre précédent pourraient être révisées.

L'IPSLC n'est pas désaisonnalisé

### Produits

Il est possible de consulter la [méthodologie détaillée de l'IPSLC](#) dans la Série analytique des prix.

Statistique Canada a lancé le [Portail des indices des prix à la production](#), qui fait partie d'une série de portails relatifs aux prix et aux indices des prix. Cette page Web fournit à la population canadienne un point d'accès unique à une variété de statistiques et de mesures relatives aux prix à la production.

La vidéo intitulée « [Indices des prix à la production](#) » est accessible sur la page Web de l'Institut de formation de Statistique Canada. Elle présente une introduction aux indices des prix à la production de Statistique Canada, c'est-à-dire des renseignements sur leur définition, leur production et leur utilisation.

### Prochaine diffusion

Les données du troisième trimestre de 2020 de l'Indice des prix des services des loyers commerciaux seront diffusées le 19 novembre.

**Tableau 1**  
**Indice des prix des services des loyers commerciaux - Données non désaisonnalisées**

|  | Deuxième trimestre de 2019 | Premier trimestre de 2020 <sup>r</sup> | Deuxième trimestre de 2020 <sup>p</sup> | Premier trimestre au deuxième trimestre de 2020 | Deuxième trimestre de 2019 au deuxième trimestre de 2020 |
|--|----------------------------|--|---|---|--|
|  | (2019=100)                 |  | variation en %                          |   |  |
| <b>Canada</b>                          |                            |  |   |   |  |
| <b>Total, Type d'immeuble</b>          | <b>99,5</b>                | <b>100,6</b>                           | <b>97,5</b>                             | <b>-3,1</b>                                     | <b>-2,0</b>  |
| Immeubles de bureaux                   | 99,4                       | 100,5                                  | 97,4                                    | -3,1  | -2,0   |
| Immeubles de vente au détail           | 99,4                       | 99,9                                   | 96,9                                    | -3,0  | -2,5   |
| Immeubles industriels et entrepôts     | 99,8                       | 101,4                                  | 98,2                                    | -3,2  | -1,6   |
| <b>Montréal, Québec</b>                |                            |  |   |   |  |
| <b>Total, Type d'immeuble</b>          | <b>98,9</b>                | <b>101,2</b>                           | <b>96,3</b>                             | <b>-4,8</b>                                     | <b>-2,6</b>  |
| Immeubles de bureaux                   | 98,8                       | 99,9                                   | 88,6                                    | -11,3   | -10,3  |
| Immeubles de vente au détail           | 99,3                       | 101,7                                  | 99,2                                    | -2,5  | -0,1   |
| Immeubles industriels et entrepôts     | 98,8                       | 101,9                                  | 100,7                                   | -1,2  | 1,9  |
| <b>Toronto, Ontario</b>                |                            |  |   |   |  |
| <b>Total, Type d'immeuble</b>          | <b>99,8</b>                | <b>100,6</b>                           | <b>97,9</b>                             | <b>-2,7</b>                                     | <b>-1,9</b>  |
| Immeubles de bureaux                   | 99,3                       | 100,3                                  | 101,1                                   | 0,8   | 1,8  |
| Immeubles de vente au détail           | 99,6                       | 99,5                                   | 98,2                                    | -1,3  | -1,4   |
| Immeubles industriels et entrepôts     | 100,2                      | 101,5                                  | 95,7                                    | -5,7  | -4,5   |
| <b>Calgary, Alberta</b>                |                            |  |   |   |  |
| <b>Total, Type d'immeuble</b>          | <b>99,8</b>                | <b>98,6</b>                            | <b>92,0</b>                             | <b>-6,7</b>                                     | <b>-7,8</b>  |
| Immeubles de bureaux                   | 99,7                       | 98,8                                   | 91,2                                    | -7,7  | -8,5   |
| Immeubles de vente au détail           | 99,9                       | 98,3                                   | 85,2                                    | -13,3   | -14,7  |
| Immeubles industriels et entrepôts     | 99,9                       | 98,8                                   | 98,2                                    | -0,6  | -1,7   |
| <b>Vancouver, Colombie-Britannique</b> |                            |  |   |   |  |
| <b>Total, Type d'immeuble</b>          | <b>99,1</b>                | <b>102,1</b>                           | <b>98,7</b>                             | <b>-3,3</b>                                     | <b>-0,4</b>  |
| Immeubles de bureaux                   | 98,8                       | 103,9                                  | 98,0                                    | -5,7  | -0,8   |
| Immeubles de vente au détail           | 99,5                       | 103,0                                  | 97,1                                    | -5,7  | -2,4   |
| Immeubles industriels et entrepôts     | 99,1                       | 100,4                                  | 100,2                                   | -0,2  | 1,1  |

<sup>r</sup> révisé

<sup>p</sup> provisoire

Source(s) : Table [18-10-0260-01](#).

**Tableaux disponibles : [18-10-0255-01](#) et [18-10-0260-01](#).**

**Définitions, source de données et méthodes : numéro d'enquête [5123](#).**

Pour obtenir de plus amples renseignements ou pour en savoir davantage sur les concepts, les méthodes et la qualité des données, veuillez communiquer avec nous au 514-283-8300 ou composer sans frais le 1-800-263-1136 ([STATCAN.infostats-infostats.STATCAN@canada.ca](mailto:STATCAN.infostats-infostats.STATCAN@canada.ca)), ou veuillez communiquer avec les Relations avec les médias au 613-951-4636 ([STATCAN.mediahotline-ligneinfomedias.STATCAN@canada.ca](mailto:STATCAN.mediahotline-ligneinfomedias.STATCAN@canada.ca)).