

Loyers commerciaux dans les principaux marchés économiques canadiens, troisième trimestre de 2020

Diffusé à 8 h 30, heure de l'Est dans *Le Quotidien*, le jeudi 19 novembre 2020

À la suite de l'assouplissement des mesures de distanciation physique, de la relance graduelle de l'économie et de la reprise de l'emploi qui se poursuit, les loyers commerciaux ont augmenté de 0,7 % au troisième trimestre, après avoir affiché une baisse sans précédent de 1,8 % (révisée) au deuxième trimestre.

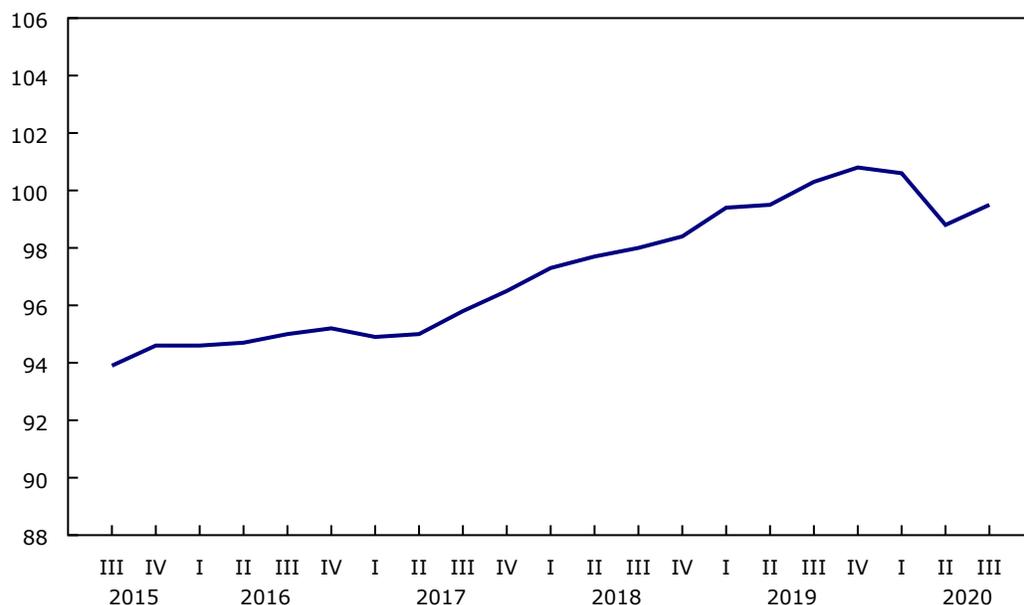
Le marché des loyers commerciaux amorce une reprise

À l'échelle nationale, les loyers commerciaux ont augmenté de 0,7 % du deuxième au troisième trimestre, et les trois types d'immeubles visés par l'enquête ont contribué à cette hausse. Ce sont les immeubles de bureaux (+1,0 %) qui ont affiché la plus forte augmentation, suivis des immeubles industriels et entrepôts (+0,6 %) et des immeubles de vente au détail (+0,5 %).

L'augmentation des loyers commerciaux au troisième trimestre est liée à la fin graduelle des mesures d'allègement et d'abattement au titre des loyers, lesquelles avaient été instaurées au deuxième trimestre. Elle coïncide aussi avec l'amélioration de la situation sur le marché du travail; un plus grand nombre de Canadiens étaient en emploi au [troisième trimestre](#). De plus, le [produit intérieur brut réel](#) (août 2020) s'est accru pour un quatrième mois consécutif.

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

indice (2019=100)



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



Statistique
Canada

Statistics
Canada

Canada

Les loyers commerciaux augmentent dans sept provinces

Les loyers commerciaux ont augmenté dans sept provinces ainsi que dans les territoires combinés au troisième trimestre.

L'Ontario (+2,1 %) a affiché la plus forte augmentation sur le marché des loyers commerciaux, principalement sous l'effet de la hausse des loyers des immeubles de vente au détail (+2,9 %) et des immeubles industriels et entrepôts (+2,3 %).

Les loyers commerciaux ont aussi augmenté dans les provinces de l'Atlantique.

Les loyers commerciaux sont demeurés inchangés au Québec étant donné que l'augmentation des loyers des immeubles de bureaux (+1,5 %) a été contrebalancée par la baisse des loyers des immeubles de vente au détail (-0,9 %).

Dans l'Ouest du Canada, les loyers commerciaux ont augmenté au Manitoba (+1,5 %) et en Colombie-Britannique (+0,1 %), mais ils ont diminué en Alberta (-2,4 %) et en Saskatchewan (-0,3 %).

Dans les trois territoires combinés, les loyers commerciaux ont affiché une légère hausse de 0,3 %.

Les loyers commerciaux augmentent dans la plupart des régions métropolitaines de recensement

Au fur et à mesure de la reprise des ventes au détail et du commerce de gros à l'échelle du pays, 10 des 13 régions métropolitaines de recensement (RMR) visées par l'enquête ont fait état de loyers commerciaux plus élevés au troisième trimestre.

Les loyers moyens ont augmenté dans les quatre principales RMR, mais ce sont celles de Toronto (+2,1 %) et de Vancouver (+0,6 %) qui ont affiché les plus fortes hausses. Les loyers commerciaux ont aussi progressé à Calgary (+0,3 %) et à Montréal (+0,1 %).

À la suite de la fin graduelle des mesures d'allègement des loyers au troisième trimestre, les loyers des immeubles de bureaux ont augmenté dans les quatre principales RMR, et ce sont celles de Montréal (+2,8 %) et de Vancouver (+2,3 %) qui ont affiché les plus fortes hausses.

Dans le contexte de la croissance continue du commerce électronique et de la demande de locaux d'entreposage, les loyers moyens des immeubles industriels et entrepôts se sont accrus de 3,4 % à Toronto, principalement en raison des nouveaux baux conclus au troisième trimestre.

Une partie des loyers des immeubles de vente au détail étant étroitement liée aux ventes, les bailleurs d'immeubles de vente au détail des quatre principales RMR étaient encore aux prises avec des difficultés au troisième trimestre; la seule hausse a été enregistrée à Toronto (+1,0 %).

Les loyers des bailleurs d'immeubles d'Edmonton ont fléchi de 6,4 %. La faiblesse continue du secteur de l'énergie et le taux de chômage élevé ont contribué à la baisse des loyers commerciaux. À Saskatoon, les loyers (-1,5 %) ont aussi affiché un recul.

Les loyers commerciaux demeurent bas d'une année à l'autre au troisième trimestre

Historiquement, l'Indice des prix des services des loyers commerciaux augmente en moyenne de 1,6 % d'une année à l'autre au troisième trimestre. Malgré la hausse de 0,7 % enregistrée au cours de ce trimestre, l'indice global a diminué de 0,8 % d'une année à l'autre à l'échelle nationale.

Les loyers des immeubles de bureaux ont augmenté de 0,9 % d'une année à l'autre au troisième trimestre, tandis que les loyers des immeubles de vente au détail (-1,5 %) et des immeubles industriels et entrepôts (-1,2 %) ont affiché des baisses.

Les loyers commerciaux ont diminué d'une année à l'autre dans six provinces, et l'Alberta (-7,1 %) a affiché la plus forte baisse. L'Ontario (+0,5 %), la Colombie-Britannique et le Nouveau-Brunswick (les deux en hausse de 0,3 %) ont enregistré des augmentations par rapport au même trimestre un an plus tôt.

Parmi les quatre principales RMR, les loyers commerciaux des trois secteurs combinés ont augmenté à Toronto (+0,5 %) et à Vancouver (+0,1 %), mais ils ont diminué à Calgary (-4,4 %) et à Montréal (-0,6 %).

Alors que le commerce électronique continuait d'accaparer une part grandissante du marché, les loyers des immeubles de vente au détail ont diminué d'une année à l'autre dans les quatre RMR, sous l'effet de la baisse des ventes effectuées dans ces établissements. Comme les loyers des immeubles de vente au détail sont constitués d'un loyer de base et d'un pourcentage lié aux ventes, une variation à la baisse du volume des ventes donne lieu à une baisse des loyers dans ces immeubles.

Les loyers des immeubles de bureaux ont augmenté d'une année à l'autre à Vancouver (+3,6 %), à Toronto (+1,7 %) et à Montréal (+0,5 %), mais ils ont diminué à Calgary (-3,0 %). Calgary affiche actuellement le taux d'inoccupation le plus élevé dans les immeubles de bureaux au Canada, selon le rapport [Canada quarterly statistics Q3 2020](#) (en anglais seulement) de la société immobilière Coldwell Banker Richard Ellis.

Une tendance similaire a été observée pour les immeubles industriels et entrepôts, les loyers d'une année à l'autre ayant connu une légère hausse à Montréal et à Toronto (les deux en hausse de 0,6 %), ainsi qu'à Vancouver (+0,3 %), mais ayant diminué à Calgary (-3,6 %).

Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial destiné aux petites entreprises

En avril, le gouvernement du Canada, en collaboration avec ses partenaires provinciaux et territoriaux, a instauré l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial, administrée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Ce programme a donné lieu à une diminution de 75 % des loyers des petites entreprises admissibles qui ont été les plus touchées par la pandémie de COVID-19. Le programme a été offert d'avril à octobre, après quoi il a été remplacé par la Subvention d'urgence du Canada pour le loyer, qui sera en vigueur jusqu'au 19 juin 2021.

Récemment, le gouvernement du Québec a aussi offert aux propriétaires d'immeubles commerciaux une bonification pour leurs propriétés au Québec, en finançant les 25 % restants du loyer non couvert par le programme fédéral. Les données pour le Québec du présent communiqué ne comprennent pas la bonification offerte au Québec. Les répercussions de ce programme, ainsi que de la Subvention d'urgence du Canada pour le loyer, feront l'objet d'un contrôle et d'une évaluation une fois que toutes les données seront accessibles. Pour obtenir plus de renseignements, veuillez consulter la page : [Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial destinée aux petites entreprises](#).

Révisions de l'Indice des prix des services des loyers commerciaux pour le deuxième trimestre

Les données pour le deuxième trimestre ont été révisées après l'intégration des réponses tardives et en vue de mieux rendre compte des subventions que les répondants ont reçues.

À la suite de ces ajustements, l'indice pour le deuxième trimestre a été révisé à la hausse pour passer d'une baisse provisoire de 3,1 % à une baisse révisée de 1,8 %. Les révisions s'appliquent à toutes les régions géographiques et à tous les secteurs commerciaux.

Note aux lecteurs

L'Indice des prix des services des loyers commerciaux (IPSLC) permet de mesurer la variation du loyer net effectif de l'espace occupé dans les immeubles commerciaux au Canada au fil du temps. Les estimations sont produites sur une base trimestrielle. Les prix relevés sont les loyers moyens mesurés selon le prix au pied carré pour un échantillon d'immeubles commerciaux. L'indice des prix pour cette industrie peut être utilisé conjointement avec d'autres indices des prix des services pour surveiller l'inflation, et il est également utilisé dans le cadre du Système de comptabilité nationale du Canada pour déflater ce secteur de l'économie.

L'agrégation des immeubles de vente au détail, des immeubles de bureaux et des immeubles industriels et entrepôts est disponible pour 13 régions métropolitaines de recensement 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 disponibles 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.

Le loyer effectif net est défini comme le prix demandé à tous les locataires pour l'occupation physique des locaux de l'immeuble chaque mois, y compris les mesures incitatives, mais en excluant les coûts d'exploitation, les taxes et les loyers supplémentaires.

Afin de faciliter la déclaration des données, le loyer effectif net mensuel aux fins de l'IPSLC est calculé comme le revenu mensuel total du loyer effectif net, calculé sur la base de l'exercice, de l'espace occupé par le locataire au début du mois dans les immeubles commerciaux faisant partie de l'échantillon.

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 quatrième trimestre de 2020 de l'Indice des prix des services des loyers commerciaux seront diffusées le 25 février 2021.

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

	Troisième trimestre de 2019	Deuxième trimestre de 2020 ^r	Troisième trimestre de 2020 ^p	Deuxième trimestre au troisième trimestre de 2020	Troisième trimestre de 2019 au troisième trimestre de 2020
	(2019=100)			variation en %	
Canada					
Total, type d'immeuble	100,3	98,8	99,5	0,7	-0,8
Immeubles de bureaux	100,1	100,0	101,0	1,0	0,9
Immeubles de vente au détail	100,3	98,3	98,8	0,5	-1,5
Immeubles industriels et entrepôts	100,4	98,6	99,2	0,6	-1,2
Montréal, Québec					
Total, type d'immeuble	100,9	100,2	100,3	0,1	-0,6
Immeubles de bureaux	100,2	98,0	100,7	2,8	0,5
Immeubles de vente au détail	101,1	100,1	96,8	-3,3	-4,3
Immeubles industriels et entrepôts	101,3	101,9	101,9	0,0	0,6
Toronto, Ontario					
Total, type d'immeuble	100,5	98,9	101,0	2,1	0,5
Immeubles de bureaux	100,5	101,2	102,2	1,0	1,7
Immeubles de vente au détail	100,9	98,8	99,8	1,0	-1,1
Immeubles industriels et entrepôts	100,2	97,5	100,8	3,4	0,6
Calgary, Alberta					
Total, type d'immeuble	100,2	95,5	95,8	0,3	-4,4
Immeubles de bureaux	99,7	96,4	96,7	0,3	-3,0
Immeubles de vente au détail	100,4	93,6	93,4	-0,2	-7,0
Immeubles industriels et entrepôts	100,4	96,2	96,8	0,6	-3,6
Vancouver, Colombie-Britannique					
Total, type d'immeuble	100,5	100,0	100,6	0,6	0,1
Immeubles de bureaux	100,2	101,5	103,8	2,3	3,6
Immeubles de vente au détail	100,3	97,7	96,3	-1,4	-4,0
Immeubles industriels et entrepôts	100,8	100,5	101,1	0,6	0,3

^r révisé

^p 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, communiquez avec nous au 514-283-8300 ou composez sans frais le 1-800-263-1136 (STATCAN.infostats-infostats.STATCAN@canada.ca), ou communiquez avec les Relations avec les médias au 613-951-4636 (STATCAN.mediahotline-ligneinfomedias.STATCAN@canada.ca).