

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

Diffusé à 8 h 30, heure de l'Est dans Le Quotidien, le jeudi 25 février 2021

Les loyers commerciaux ont diminué de 0,6 % au quatrième trimestre après avoir augmenté de 0,5 % (données révisées par rapport à la valeur précédemment calculée de +0,7 %) au troisième trimestre. Cette baisse était concentrée dans le secteur du commerce de détail, où les loyers sont liés à la vente au détail. Les revenus du commerce de détail ont fortement diminué à l'automne pendant la recrudescence de la pandémie de COVID-19, qui s'est accompagnée de la fermeture d'entreprises non essentielles dans plusieurs régions du pays.

Les loyers commerciaux reculent au quatrième trimestre

À l'échelle nationale, les loyers commerciaux ont fléchi de 0,6 % du troisième au quatrième trimestre. La diminution des loyers des immeubles de vente au détail (-4,0 %) a plus que contrebalancé l'augmentation des loyers des immeubles industriels et entrepôts (+2,2 %) ainsi que des immeubles de bureaux (+0,5 %).

Les loyers des immeubles de vente au détail augmentent généralement au quatrième trimestre, pendant la période achalandée du magasinage de Noël, parce qu'une partie de ces loyers est liée aux ventes au détail. En 2020, cependant, les loyers des immeubles de vente au détail ont reculé de 4,0 %, sous l'effet notamment des importants abattements sur les loyers de base consentis par les propriétaires au début de la recrudescence de la pandémie, lesquels ont fait baisser les loyers de 4,5 % de septembre à octobre. Les loyers des immeubles de vente au détail ont augmenté de 1,9 % en novembre, puis ont fléchi de 0,1 % en décembre.

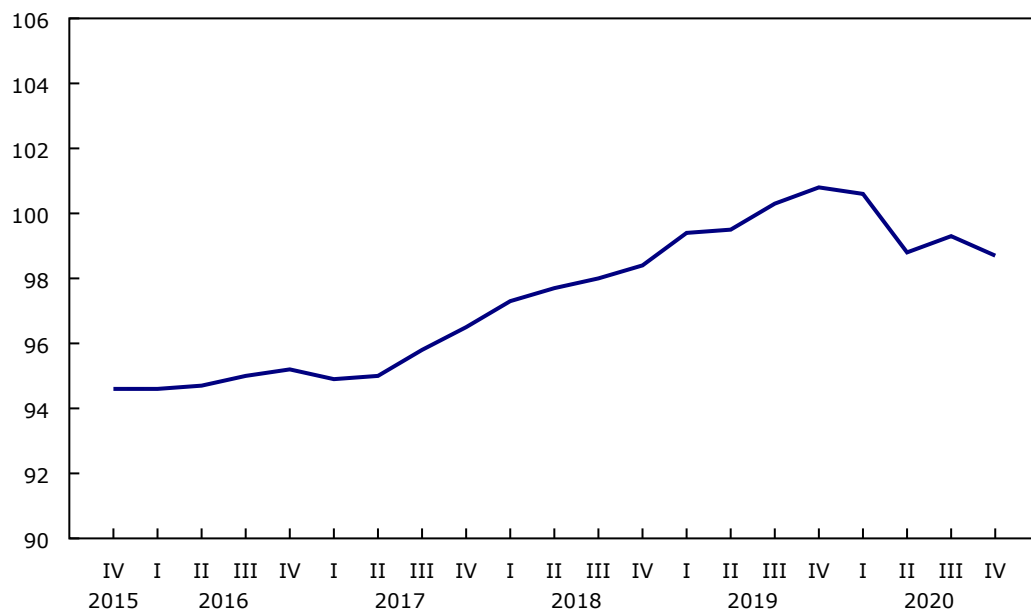
Les loyers des immeubles de bureaux ont affiché une légère croissance de 0,5 % au quatrième trimestre, à la suite de l'élimination progressive des réductions et reports de loyer par les propriétaires du secteur.

En raison de la reprise des ventes du commerce électronique en novembre et en décembre, conjuguée à la vigueur des secteurs du commerce de gros et de la fabrication, la demande d'espace de stockage a continué de s'accroître et a contribué à l'augmentation trimestrielle de 2,2 % des loyers des immeubles industriels et entrepôts.



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

indice (2019=100)



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

Les loyers commerciaux diminuent dans la moitié des régions métropolitaines de recensement visées par l'enquête

Dans l'ensemble, les loyers commerciaux ont diminué dans 6 des 13 régions métropolitaines de recensement (RMR) visées par l'enquête, ont augmenté dans 6 d'entre elles, et sont demeurés inchangés dans 1 RMR.

Ce sont les RMR de Toronto (-2,6 %) et de Calgary (-4,0 %) qui ont le plus contribué à la baisse observée au quatrième trimestre, deux régions où les propriétaires ont offert des mesures de soutien au loyer et des abattements pour aider les locataires des immeubles de vente au détail.

En revanche, les hausses les plus prononcées des loyers ont été enregistrées à Vancouver (+2,2 %) et à Ottawa (+3,3 %). La croissance observée dans ces deux RMR est attribuable en grande partie aux loyers plus élevés dans les nouveaux baux négociés pour les bâtiments industriels et entrepôts. Les loyers commerciaux ont aussi augmenté à Edmonton (+1,2 %) en raison de ventes supérieures à la moyenne dans les centres commerciaux en octobre.

Les loyers commerciaux au quatrième trimestre sont à la baisse d'une année à l'autre

À l'échelle nationale, les loyers commerciaux ont diminué de 2,1 % au quatrième trimestre par rapport au même trimestre un an plus tôt, principalement en raison de la baisse des loyers des commerces de détail.

En décembre, les mesures de distanciation physique ont été resserrées, et les entreprises non essentielles ont été fermées dans plusieurs régions du pays. La perte subséquente de revenus a contribué à la baisse de 6,1 %, d'une année à l'autre, des loyers des commerces de détail au quatrième trimestre.

Le recul observé dans le secteur du commerce de détail a été en partie contrebalancé par la croissance soutenue des loyers des immeubles de bureaux (+1,3 %), tandis que les immeubles industriels sont demeurés inchangés en raison de l'élimination progressive du programme de mesures de soutien et de report de loyer au quatrième trimestre.

Les loyers commerciaux augmentent d'une année à l'autre à Montréal et à Vancouver, et ils diminuent à Calgary et à Toronto

À Montréal, les loyers commerciaux ont augmenté de 1,7 % d'une année à l'autre au quatrième trimestre, stimulés par une forte hausse des loyers d'immeubles de bureaux (+5,8 %). Cette augmentation est en partie attribuable à l'élimination progressive des subventions de l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial et à la fin des abattements sur les loyers dans le secteur.

À Vancouver, les loyers commerciaux ont subi une augmentation (+1,8 %) en raison de la hausse des loyers des immeubles de bureaux (+4,6 %) et des immeubles industriels et entrepôts (+2,6 %).

Les loyers commerciaux à Toronto (-3,4 %) et à Calgary (-7,9 %) ont diminué d'une année à l'autre au quatrième trimestre, sous l'effet de la baisse marquée des loyers des immeubles de vente au détail dans les deux RMR (-13,6 % à Toronto et -17,0 % à Calgary).

Les loyers commerciaux au Canada : revue de l'année 2020

L'année 2020 a été extrêmement difficile pour les propriétaires et les locataires d'immeubles commerciaux, qui ont subi les contrecoups de l'arrêt de l'activité économique à la mi-mars, lorsque tous les commerces de vente au détail, à l'exception de ceux jugés essentiels, ont dû fermer pour ralentir la propagation de la COVID-19. Les immeubles de bureaux sont devenus en grande partie vacants, car de nombreux employés travaillaient à distance. [Le commerce de détail électronique a continué de s'accroître](#) alors que les consommateurs se sont tournés vers le magasinage en ligne.

Les conséquences de la chute de l'activité économique et des [pertes d'emploi](#), d'une ampleur sans précédent, ont été particulièrement lourdes pour le marché de l'immobilier commercial. Malgré la mise en œuvre de l'[Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial](#), qui couvrait 75 % du loyer des entreprises admissibles, les loyers commerciaux ont diminué de 0,2 % au premier trimestre et de 1,8 % au deuxième. C'était la première fois que l'Indice des prix des services des loyers commerciaux (IPSLC) diminuait pendant deux trimestres consécutifs. Au deuxième trimestre, l'indice a affiché sa plus forte baisse depuis le début de la série en 2006.

Par suite de la reprise de l'économie et de la diminution du nombre de cas de COVID-19 durant l'été, l'IPSLC a augmenté de 0,5 % au troisième trimestre avant de reculer de 0,6 % au quatrième trimestre lors de la recrudescence de la pandémie.

Les loyers des immeubles de bureaux occupés ont augmenté de 0,9 % en 2020. La baisse des loyers enregistrée pendant la première moitié de l'année a été plus que contrebalancée par la hausse observée au troisième et au quatrième trimestre.

En 2020, les loyers des commerces de vente au détail ont reculé de 2,1 % par rapport à un an plus tôt, et cette baisse est principalement attribuable à la diminution des revenus pendant les périodes de confinement au deuxième et au quatrième trimestre.

Les loyers des immeubles industriels et entrepôts ont diminué de 0,1 % par rapport à un an plus tôt. Les augmentations de loyer observées au premier et au quatrième trimestre ont été contrebalancées par une baisse au deuxième trimestre.

En 2020, les loyers commerciaux chutent fortement à Calgary, et ils augmentent à Montréal et à Vancouver

Les loyers commerciaux à Calgary ont fléchi de 4,6 % en 2020 comparativement à un an plus tôt. Les loyers ont baissé dans les trois secteurs, alors que les répercussions de la pandémie s'ajoutaient à celles du ralentissement économique déjà entamé dans le secteur de l'énergie.

À Toronto, les loyers commerciaux ont affiché une légère baisse de 0,6 % en 2020, sous l'effet principalement de la diminution de 3,6 % des loyers des immeubles de vente au détail.

D'une année à l'autre, les loyers commerciaux ont augmenté à Montréal (+1,6 %) et à Vancouver (+1,5 %), stimulés par la hausse des loyers des immeubles de bureaux et des immeubles industriels et entrepôts.

Perspective : les loyers commerciaux au Canada en 2021

Le marché des loyers commerciaux était encore incertain au début de 2021, à la suite du resserrement des mesures de confinement dans de nombreuses régions. Cependant, la distribution des vaccins au grand public point à l'horizon, et les loyers devraient se stabiliser plus tard cette année.

Malgré tout, compte tenu de l'augmentation du nombre de Canadiens qui travaillent à domicile durant la pandémie et du fait que de nombreux locataires d'immeubles de bureaux se sont maintenant ajustés au télétravail, les taux d'inoccupation pourraient augmenter, ce qui exercerait une pression à la baisse sur les taux des nouveaux baux pour les immeubles de bureaux.

Les ventes au détail du commerce électronique ont augmenté d'un peu plus des deux tiers (+70,5 %) en 2020, ce qui a accéléré le passage des magasins de vente au détail traditionnels aux immeubles industriels et entrepôts pendant la pandémie. Pour ce qui est de l'avenir, le marché des immeubles de vente au détail demeurera difficile tant pour les propriétaires que pour les locataires alors qu'ils négocient des contrats de location de plus courte durée ou des contrats fondés sur les ventes pour s'adapter à la nouvelle réalité commerciale.

Stimulés par la demande croissante d'espaces d'entreposage, les loyers des immeubles industriels et entrepôts devraient continuer d'augmenter.

Subvention d'urgence du Canada pour le loyer à l'intention des petites entreprises

Le 27 septembre 2020, le programme d'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial destiné aux petites entreprises a été remplacé par la [Subvention d'urgence du Canada pour le loyer \(SUCL\)](#). La SUCL offre une aide financière aux locataires et aux propriétaires d'immeubles admissibles.

Peu de répondants à l'enquête ont déclaré avoir demandé la SUCL au quatrième trimestre. Par conséquent, il se peut que le calcul actuel du loyer du quatrième trimestre ne rende pas entièrement compte de la SUCL, et les données pourraient être révisées lorsque tous les renseignements seront accessibles.

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 à l'exclusion des coûts d'exploitation, des taxes et des loyers supplémentaires.

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

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 un éventail 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 se veut une introduction aux indices des prix à la production de Statistique Canada et fournit des renseignements sur leur définition, leur production et leur utilisation.

Prochaine diffusion

Les données du premier trimestre de 2021 de l'Indice des prix des services des loyers commerciaux seront diffusées le 27 mai.

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

	Quatrième trimestre de 2019	Troisième trimestre de 2020 ^r	Quatrième trimestre de 2020 ^p	Troisième trimestre au quatrième trimestre de 2020	Quatrième trimestre de 2019 au quatrième trimestre de 2020
	(2019=100)			variation en %	
Canada					
Total, type d'immeuble	100,8	99,3	98,7	-0,6	-2,1
Immeubles de bureaux	100,6	101,4	101,9	0,5	1,3
Immeubles de vente au détail	100,9	98,6	94,7	-4,0	-6,1
Immeubles industriels et entrepôts	100,9	98,7	100,9	2,2	0,0
Montréal, Québec					
Total, type d'immeuble	101,1	102,1	102,8	0,7	1,7
Immeubles de bureaux	100,5	103,9	106,3	2,3	5,8
Immeubles de vente au détail	101,7	99,7	98,7	-1,0	-2,9
Immeubles industriels et entrepôts	101,3	101,9	102,4	0,5	1,1
Toronto, Ontario					
Total, type d'immeuble	101,1	100,3	97,7	-2,6	-3,4
Immeubles de bureaux	100,9	101,5	102,3	0,8	1,4
Immeubles de vente au détail	101,1	99,9	87,4	-12,5	-13,6
Immeubles industriels et entrepôts	101,2	99,6	100,0	0,4	-1,2
Calgary, Alberta					
Total, type d'immeuble	99,8	95,7	91,9	-4,0	-7,9
Immeubles de bureaux	99,3	96,8	93,9	-3,0	-5,4
Immeubles de vente au détail	100,3	93,5	83,2	-11,0	-17,0
Immeubles industriels et entrepôts	99,7	96,5	97,0	0,5	-2,7
Vancouver, Colombie-Britannique					
Total, type d'immeuble	101,3	100,9	103,1	2,2	1,8
Immeubles de bureaux	101,7	103,8	106,4	2,5	4,6
Immeubles de vente au détail	100,9	97,6	98,8	1,2	-2,1
Immeubles industriels et entrepôts	101,2	101,1	103,8	2,7	2,6

^r révisé

^p provisoire

Source(s) : Tableau [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 plus de 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).