

Les revenus d'exploitation des industries de la location, de la location à bail et de la gestion de biens immobiliers continuent de croître en 2019

Diffusé à 8 h 30, heure de l'Est dans *Le Quotidien*, le vendredi 19 mars 2021

En 2019, les revenus d'exploitation des industries des bailleurs d'immeubles non résidentiels, des bailleurs d'immeubles résidentiels et de logements et des gestionnaires de biens immobiliers se sont chiffrés à 119,4 milliards de dollars, en hausse de 4,8 % par rapport à 2018. Ce secteur a profité de l'augmentation plus rapide de la [population](#) en 2019 (+1,4 %) pour une deuxième année consécutive ainsi que de la croissance du secteur industriel, stimulée par la demande de centres de logistique pour le commerce électronique. Les faibles taux d'inoccupation des immeubles de bureaux à Vancouver et à Toronto ont également favorisé la croissance dans ce secteur.

Ces industries ont déclaré des dépenses d'exploitation de 77,7 milliards de dollars, en hausse de 4,6 % par rapport à l'année précédente. La marge bénéficiaire était pratiquement inchangée en 2019 (34,9 %) par rapport à 2018 (34,8 %).

Bailleurs d'immeubles non résidentiels

La plus grande de ces trois industries a été celle des bailleurs d'immeubles non résidentiels : les revenus d'exploitation de cette industrie ont augmenté de 5,0 % pour atteindre 63,1 milliards de dollars en 2019, et les dépenses d'exploitation ont progressé de 5,3 % pour s'établir à 40,2 milliards de dollars.

À l'échelle des provinces, pour une troisième année consécutive, c'est en Colombie-Britannique que la croissance a été la plus marquée, les revenus d'exploitation de l'industrie y ayant augmenté de 7,5 % de 2018 à 2019. De plus, la [croissance économique](#) en Colombie-Britannique s'est établie à 2,5 % en 2019. Il s'agit de la seule province dont la croissance économique a été supérieure à 2,0 % par année depuis 2010.

Une augmentation plus modérée des revenus d'exploitation de l'industrie (+1,1 %) a été observée en Alberta. Un des facteurs à l'origine de la croissance modeste dans cette province a été le ralentissement du secteur de l'énergie, qui a continué d'avoir un effet négatif sur la demande de locaux non résidentiels. Par exemple, le taux d'inoccupation des immeubles de bureaux à Calgary est demeuré à un sommet historique, passant de 24,3 % en 2018 à 24,7 % en 2019. Bien que le [taux de chômage](#) à Calgary ait fléchi pour une quatrième année consécutive, il se situait à 7,1 % en 2019, comparativement à 5,0 % en 2014.

L'Ontario (42,5 %) a affiché la plus grande part des revenus de location, suivi du Québec (18,8 %), de la Colombie-Britannique (16,3 %) et de l'Alberta (14,1 %).

Bailleurs d'immeubles résidentiels et de logements

En 2019, les revenus d'exploitation de l'industrie des bailleurs d'immeubles résidentiels et de logements ont augmenté de 4,7 % pour se chiffrer à 48,6 milliards de dollars.

Les dépenses d'exploitation de cette industrie ont crû de 4,1 % pour atteindre 31,5 milliards de dollars.

De 2018 à 2019, les revenus d'exploitation de l'industrie en Colombie-Britannique ont augmenté de 7,2 %. Cette croissance est notamment attribuable à la hausse des loyers, ceux-ci ayant augmenté, en moyenne, de 4,2 % en 2019. Bien que le taux d'inoccupation ait légèrement augmenté, passant de 1,4 % en 2018 à 1,5 % en 2019, il est demeuré faible pour une sixième année consécutive. À l'échelle des provinces, l'Île-du-Prince-Édouard, la Nouvelle-Écosse et l'Ontario ont également enregistré une croissance notable, favorisée par un important [solde migratoire](#) international.



L'Ontario (37,8 %) était à l'origine de la plus grande part des revenus de location dans le secteur résidentiel, suivi du Québec (25,9 %), de la Colombie-Britannique (16,2 %) et de l'Alberta (10,9 %).

Gestionnaires de biens immobiliers

L'industrie de la gestion de biens immobiliers a généré 7,6 milliards de dollars de revenus d'exploitation en 2019, en hausse de 3,4 % par rapport à 2018. Les dépenses d'exploitation de cette industrie se sont chiffrées à 6,0 milliards de dollars, ce qui représente une croissance de 2,7 % par rapport à l'année précédente.

La pandémie de COVID-19 change les fondements de ces industries

Bien que les industries de bailleurs d'immeubles non résidentiels, des bailleurs d'immeubles résidentiels et de logements et des gestionnaires de biens immobiliers résistent généralement assez bien aux chocs économiques, la pandémie de COVID-19 a tout de même secoué leurs fondements. Le télétravail, le commerce en ligne, l'augmentation des taux d'inoccupation des logements résidentiels locatifs et des espaces à bureaux — principalement dans les grands centres urbains — et une baisse marquée de l'immigration ont ralenti la croissance de ces industries en 2020. Bien que certains facteurs soient temporaires, d'autres sont structurels et changeront l'industrie de façon permanente.

Parmi les programmes d'aide qui ont contribué à réduire l'effet négatif sur les industries de la location, de la location à bail et de la gestion de biens immobiliers, notons la Prestation canadienne d'urgence, la Prestation canadienne d'urgence pour les étudiants, la Subvention salariale d'urgence du Canada et l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial. Puisque ces industries ont dû composer avec plusieurs nouveaux facteurs et tendances, la prochaine enquête annuelle fournira des renseignements plus détaillés sur les répercussions de la pandémie de COVID-19.

Note aux lecteurs

Les données de 2018 ont été révisées.

Les données pour l'année de référence 2019 ont été recueillies au printemps et à l'été 2020. La période de collecte a coïncidé avec les événements et les perturbations d'activités entourant la COVID-19 et, de manière générale, les taux de réponse ont été plus faibles. Par conséquent, les données pourraient faire l'objet de révisions plus importantes que d'habitude au moment de diffusions futures. Pour obtenir plus de renseignements sur la qualité et la révision des données, veuillez consulter [4705— Enquête annuelle sur les industries de services : location, location à bail et gestion de biens immobiliers](#).

Les données sur les taux d'inoccupation des bureaux sont tirées du document « Perspectives sur le marché de l'immobilier au Canada en 2020 » du groupe CBRE.

Les données sur les loyers et les taux d'inoccupation en Colombie-Britannique sont tirées du produit intitulé « Canada — Sommaire des statistiques sur le marché locatif par province de 2019 » conçu par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Tableaux disponibles : [tableau 21-10-0221-01](#).

Définitions, source de données et méthodes : [numéro d'enquête 4705](#).

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).