

Loyers commerciaux dans les principaux marchés économiques canadiens, supplément analytique pour le quatrième trimestre de 2021

Diffusé à 8 h 30, heure de l'Est dans *Le Quotidien*, le mardi 5 avril 2022

Les loyers commerciaux augmentent au quatrième trimestre

Les loyers commerciaux ont augmenté de 0,8 % au quatrième trimestre de 2021, après avoir enregistré une hausse identique (+0,8 %) au troisième trimestre. L'augmentation a été répartie parmi les trois types d'immeubles, les loyers des immeubles industriels et des entrepôts (+1,0 %) ayant le plus contribué à la hausse, suivis des immeubles de vente au détail (+0,9 %) et des immeubles de bureaux (+0,5 %).

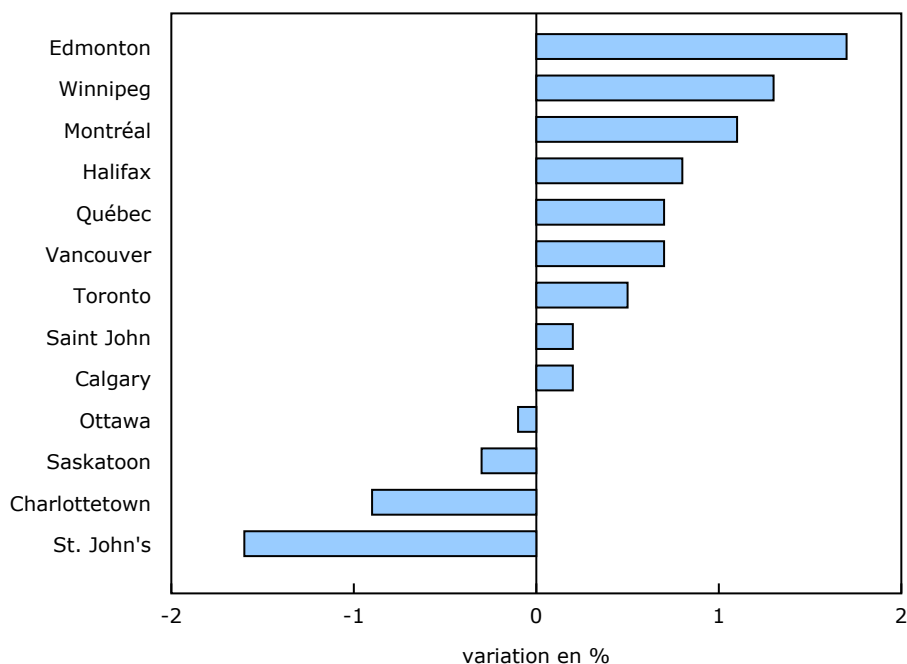
Malgré les restrictions mises en place rapidement dans le contexte de la propagation du variant Omicron de la COVID-19 au cours de la deuxième moitié de décembre, la dynamique de la croissance de l'économie et de l'emploi, ainsi que l'effet des fêtes de Noël, ont contribué à la variation au quatrième trimestre.

Les loyers commerciaux augmentent dans 9 des 13 régions métropolitaines de recensement

Parmi les 13 régions métropolitaines de recensement (RMR) visées par l'enquête, 9 ont affiché des hausses globales des loyers commerciaux, alors que des baisses ont été enregistrées dans les 4 autres RMR.

Graphique 1

Loyers commerciaux par région métropolitaine de recensement, du troisième trimestre de 2021 au quatrième trimestre de 2021



Source(s) : Tableau 18-10-0260-02.

Les quatre plus grandes RMR ont contribué à la hausse trimestrielle, Montréal ayant affiché la hausse la plus élevée (+1,1 %), suivie de Vancouver (+0,7 %), Toronto (+0,5 %) et Calgary (+0,2 %).

Parmi les quatre plus grandes RMR, les reculs se sont limités aux loyers des immeubles de bureaux à Calgary (-0,6 %), alors que des hausses ont été enregistrées dans l'ensemble des autres types d'immeubles. La plus forte augmentation des loyers des immeubles de bureaux a été observée à Vancouver (+1,2 %), tandis que celle des immeubles de vente au détail a été affichée à Toronto (+1,3 %), en parallèle avec la période de magasinage achalandée des Fêtes (une partie des loyers des immeubles de vente au détail étant liée aux ventes au détail). Montréal (+1,8 %) a enregistré la plus forte augmentation des loyers des immeubles industriels et des entrepôts, [principalement en raison de la demande record et du taux de disponibilité historiquement faible](#) (en anglais seulement).

Dans le cas de Calgary, qui vient en tête des RMR quant au nombre de locaux à bureaux par habitant au Canada, les activités de location ont continué de s'améliorer. Bien que les loyers des immeubles de bureaux au quatrième trimestre soient demeurés inférieurs à leurs niveaux de 2019 et de 2020, [il s'agit du premier trimestre positif ayant affiché aussi une baisse du taux d'occupation depuis deux ans](#) (en anglais seulement).

Les loyers commerciaux augmentent d'une année à l'autre au quatrième trimestre

Comparativement au quatrième trimestre de 2020, les loyers commerciaux ont progressé de 3,3 %, lesquels ont été soutenus par des hausses ayant été enregistrées pour tous les types d'immeubles : les immeubles industriels et les entrepôts (+4,2 %), les immeubles de vente au détail (+3,8 %) et les immeubles de bureaux (+1,8 %).

La variation d'une année à l'autre reflète une normalisation soutenue des loyers dans l'ensemble. Elle a également coïncidé avec la réduction des subventions au loyer et des soutiens liés aux mesures de confinement offerts par la Subvention d'urgence du Canada pour le loyer (SUCL).

Plus de la moitié des régions métropolitaines de recensement affichent des augmentations d'une année à l'autre.

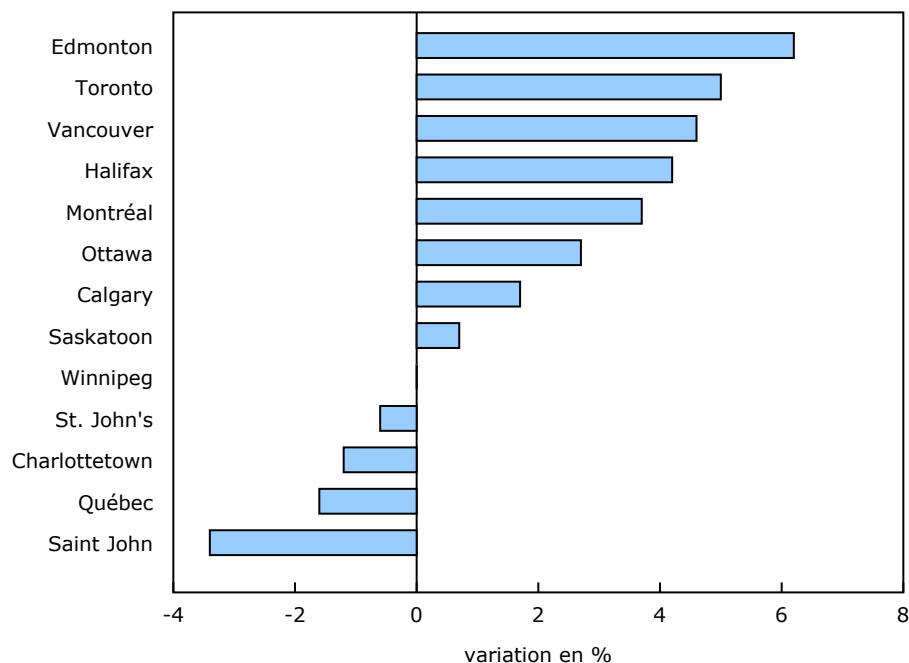
Ce sont Toronto (+5,0 %), Vancouver (+4,6 %) et Montréal (+3,7 %) qui ont enregistré les augmentations les plus marquées des loyers commerciaux d'une année à l'autre.

L'augmentation des loyers des immeubles industriels et des entrepôts a été à l'origine de la croissance enregistrée à Montréal (+4,9 %) et à Vancouver (+7,2 %). La hausse d'une année à l'autre des loyers à Toronto a été attribuable aux résultats beaucoup plus solides des loyers des immeubles de vente au détail (+13,3 %).

Les immeubles de vente au détail et les immeubles industriels et les entrepôts sont à l'origine de l'augmentation affichée à Calgary (+1,7 %), qui a été soutenue par la vigueur des prix de l'énergie et de la forte croissance de l'emploi dans le secteur des ressources naturelles.

Graphique 2

Loyers commerciaux par région métropolitaine de recensement, du quatrième trimestre de 2020 à au quatrième trimestre de 2021



Source(s) : Tableau [18-10-0260-02](#).

La Subvention d'urgence du Canada pour le loyer

Le 24 octobre 2021, la SUCL a été remplacée par [deux nouveaux programmes offrant chacun un soutien au loyer](#) : le Programme de relance pour le tourisme et l'accueil (PRTA) et le Programme de relance pour les entreprises les plus durement touchées (PREPDT).

Les règles d'admissibilité et de calcul sont les mêmes pour le PRTA et le PREPDT que pour la SUCL. La période de couverture est prolongée jusqu'au 12 mars 2022.

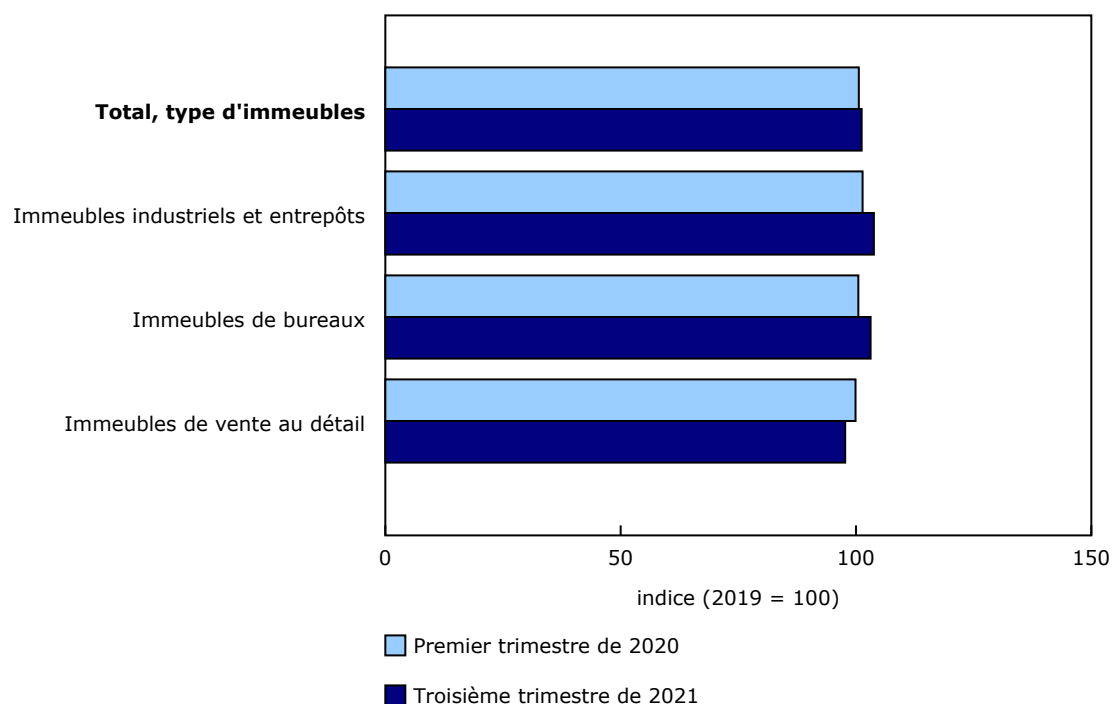
Loyers commerciaux pendant la COVID-19 : revue des années 2020 et 2021

En rétrospective, l'année 2020 a été une année sans précédent pour le marché de la location et de la location à bail commerciales. Ce secteur a été parmi les plus durement touchés au début de la pandémie, les mesures de confinement et les activités sociales restreintes ayant paralysé l'économie. Cette situation a entraîné des fermetures permanentes pour certains locataires, d'autres ayant négocié des réductions ou des reports de loyer. Malgré le programme de subvention pour le loyer commercial mis en place en avril, la perte record enregistrée au premier trimestre a entraîné une baisse de l'Indice des prix des services des loyers commerciaux (IPSLC) en 2020 dans son ensemble.

En 2021, on a assisté au déploiement réussi des vaccins et le pays a continué à traverser les diverses vagues de COVID-19 avec les mesures de santé publique connexes, accompagnés d'une reprise économique généralisée. Grâce au soutien continu des programmes de subvention au loyer (SUCL, PRTA et PREPDT), l'IPSLC a enregistré des hausses trimestrielles consécutives tout au long de l'année. À la fin du troisième trimestre, l'IPSLC d'ensemble dépassait déjà son niveau observé au premier trimestre de 2020, avant la pandémie.

Graphique 3

Loyers commerciaux selon le type d'immeubles, Canada

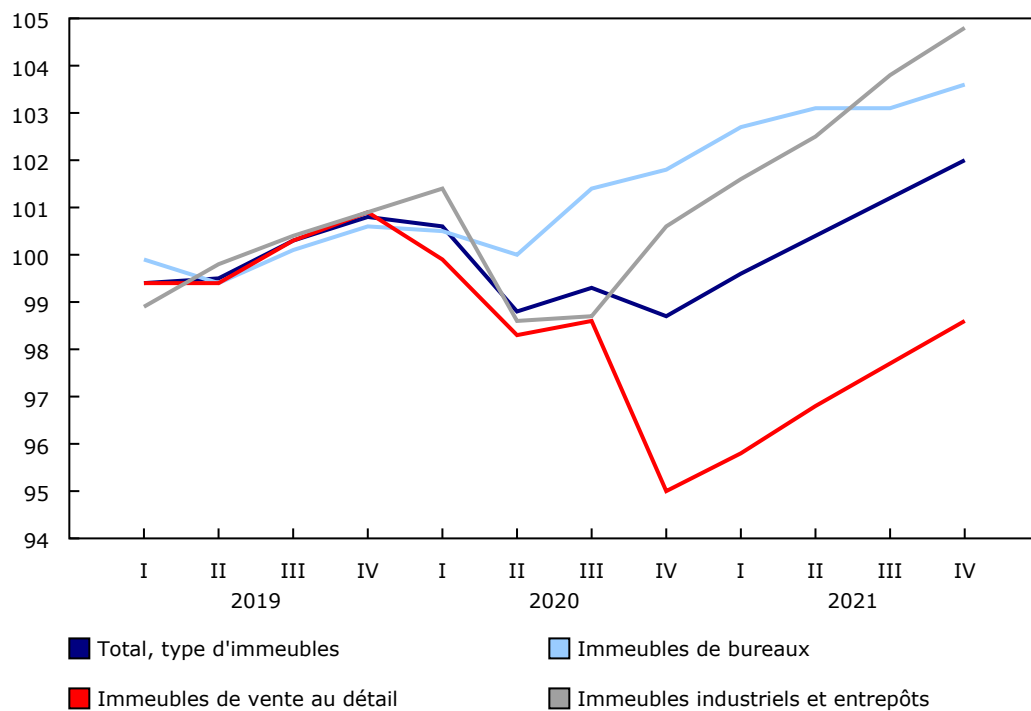


Source(s) : Tableau 18-10-0260-01.

À l'échelle nationale, les loyers des immeubles industriels et des entrepôts et des immeubles de bureaux ont été supérieurs à ceux des immeubles de vente au détail en 2020. Les trois types d'immeubles ont vu une reprise en 2021, bien que les loyers des immeubles de vente au détail soient demeurés inférieurs à leurs niveaux pré-pandémie. Cette situation était principalement attribuable aux restrictions en matière de santé publique à l'échelle nationale, qui ont limité l'accès des Canadiens aux centres commerciaux et aux magasins depuis le début de la pandémie de COVID-19. En raison de l'essor du commerce électronique qui en a résulté, les consommateurs ont adapté leurs habitudes de dépenses et se sont tournés vers les plateformes de magasinage en ligne. Néanmoins, l'accès à la vaccination contre la COVID-19 et les changements des politiques de santé publique des gouvernements ont permis aux Canadiens d'avoir un meilleur accès aux magasins de détail en 2021 qu'en 2020, ce qui a contribué à un rebond des loyers des immeubles de vente au détail.

Graphique 4 Loyers commerciaux selon le type d'immeubles, Canada

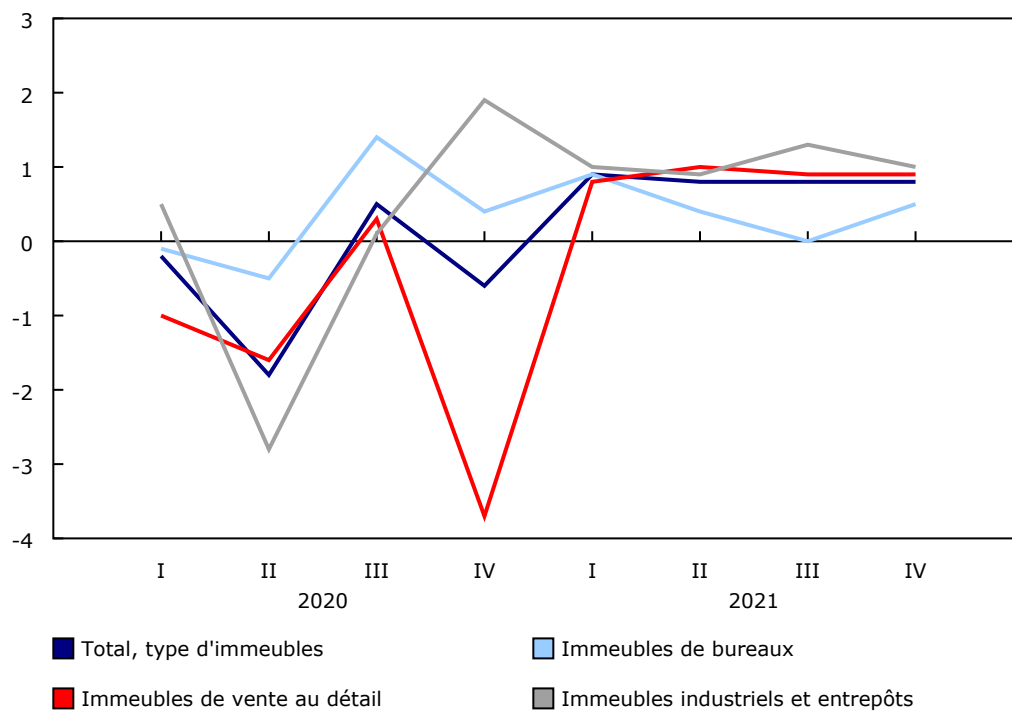
indice (2019 = 100)



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

Graphique 5 Variation trimestrielle des loyers commerciaux selon le type d'immeubles, Canada

variation trimestrielle en %



Source(s) : Tableau 18-10-0260-02.

L'augmentation des ventes au détail en ligne, conjuguée aux contraintes de la chaîne d'approvisionnement mondiale, a entraîné une demande exceptionnellement forte pour l'espace industriel et l'espace d'entreposage partout au Canada. À la suite de cette demande, et d'une offre limitée, les loyers des immeubles industriels et des entrepôts au Canada ont augmenté durant la majeure partie de 2020 et 2021. En raison des perturbations continues de la chaîne d'approvisionnement, les détaillants canadiens ont accumulé des stocks excédentaires au cours des deux derniers trimestres de 2021, afin d'éviter les pénuries pendant la période des Fêtes, ce qui a exercé une pression accrue sur les loyers des immeubles industriels et des entrepôts.

Bien que l'augmentation du nombre de cas de COVID-19 ait retardé les plans de retour au bureau pour de nombreuses entreprises au Canada, les loyers des immeubles de bureaux ont continué d'augmenter à un rythme variable depuis le deuxième trimestre de 2020. Les entreprises canadiennes dans les grandes villes ont accru leur demande d'immeubles de bureaux de grande qualité, ce qui a contribué à la croissance des taux de location de bureaux.

De façon plus particulière, le marché des immeubles de bureaux de Vancouver est demeuré résilient tout au long de la pandémie et a enregistré le taux de croissance le plus élevé (+1,2 %) parmi toutes les RMR au quatrième trimestre de 2021. [Le secteur des technologies à Vancouver a poursuivi sa croissance pendant la pandémie et a continué d'occuper des locaux à bureaux](#) (en anglais seulement).

Parmi les quatre principales RMR, les loyers des immeubles de vente au détail de Toronto ont affiché une forte reprise en 2021. Dans cette RMR, les loyers de ces types d'immeubles ont augmenté de 1,3 % au quatrième trimestre de 2021, par rapport au trimestre précédent. Du fait de la grande taille du marché et de l'assouplissement des restrictions, les loyers des immeubles de vente au détail à Toronto se sont redressés en 2021.

Perspectives : loyers commerciaux au Canada en 2022

En tant qu'une des économies les plus développées du monde, l'économie canadienne a relativement bien résisté à la pandémie.

À l'horizon en 2022, les loyers des immeubles industriels et des entrepôts continueront d'augmenter, grâce à la forte demande d'espace d'entreposage, en raison de la croissance du commerce électronique. À mesure que les entreprises passeront à un mode de travail hybride (dans les bureaux et en télétravail), les taux d'inoccupation des bureaux et les activités de sous-location auront une incidence sur le taux de location des bureaux. Dans le contexte de la reprise économique, l'espace de bureau excédentaire sera absorbé et réaffecté en partie pour atténuer les pressions de l'offre. Néanmoins, les immeubles de bureaux de qualité dans les principales RMR devraient demeurer en demande. La souplesse est la clé pour les immeubles de vente au détail. Étant donné la pression exercée sur les ventes au détail chez les détaillants traditionnels, les contrats de location à court terme fondés sur les ventes sont en hausse. D'autres espaces de vente au détail excédentaires seront probablement loués pour l'entreposage. Les centres commerciaux davantage axés sur les détaillants plus essentiels évolueront et transformeront le paysage de la vente au détail.

Note aux lecteurs

L'Indice des prix des services des loyers commerciaux (IPSLC) permet de mesurer la variation au fil du temps du loyer effectif net des locaux commerciaux occupés au Canada. 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 assurer la déflation de ce secteur de l'économie.

L'agrégation des données sur les immeubles de vente au détail, les immeubles de bureaux, les bâtiments industriels et les entrepôts est offerte pour 13 régions métropolitaines de recensement sélectionnées à l'échelle du Canada, pour chacune des provinces ainsi que pour les trois territoires combinés. Des 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.

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 aux fins de l'IPSLC est calculé comme le revenu mensuel total du loyer effectif net, sur la base des droits constatés, 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 de l'Indice des prix des services des loyers commerciaux](#) 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 en présentant des renseignements à leur égard : leur définition, la façon dont ils sont élaborés et ce à quoi ils servent.

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 (infostats@statcan.gc.ca), ou communiquez avec les Relations avec les médias (statcan.mediahotline-ligneinfomedias.statcan@statcan.gc.ca).