

# Location, location à bail et gestion de biens immobiliers, 2020

Diffusé à 8 h 30, heure de l'Est dans Le Quotidien, le vendredi 18 mars 2022

---

## Les industries de la location, de la location à bail et de la gestion de biens immobiliers perdent de leur élan en 2020, en raison de la pandémie

En mars 2020, une série de mesures gouvernementales sans précédent liées à la pandémie de COVID-19 ont été mises en place à l'échelle du pays. Les industries des bailleurs d'immeubles non résidentiels, des bailleurs d'immeubles résidentiels et de logements et des gestionnaires de biens immobiliers n'ont pas été épargnées.

En 2020, les revenus d'exploitation de ces industries se sont chiffrés à 120,5 milliards de dollars, en hausse de 1,0 % par rapport à 2019, ce qui a mis fin à sept années de croissance soutenue de plus de 5,0 % en moyenne par année. En dépit de la pandémie ainsi que de la baisse marquée de l'immigration internationale et du nombre d'étudiants ayant besoin d'un logement, [ce secteur a continué de profiter d'une modeste hausse de la population en 2020](#) (+1,2 %) et de la croissance du secteur industriel, stimulée par la demande de centres de logistique aux fins de commerce électronique.

De plus, malgré le fait que les travailleurs ont déserté les centres-villes et les immeubles de bureaux, la plupart des locataires, généralement liés par des contrats de location à long terme, ont opté pour la sous-location afin de diminuer les coûts. Toutefois, cela n'a pas suffi à contrebalancer les faiblesses observées dans le secteur commercial. C'est à Toronto que les répercussions les plus importantes ont été observées. Néanmoins, la mise à oeuvre des divers programmes d'aide, dont l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial, qui couvrirait 75 % du loyer pour les entreprises admissibles, a atténué les difficultés éprouvées par le secteur non résidentiel.

Les industries des bailleurs d'immeubles non résidentiels, des bailleurs d'immeubles résidentiels et de logements et des gestionnaires de biens immobiliers ont déclaré des dépenses d'exploitation de 78,3 milliards de dollars en 2020, en hausse de 0,7 % par rapport à 2019. La marge bénéficiaire était presque inchangée en 2020 (35,0 %) par rapport à 2019 (34,9 %).

### Bailleurs d'immeubles résidentiels et de logements

En 2020, les revenus d'exploitation de l'industrie des bailleurs d'immeubles résidentiels et de logements ont augmenté de 2,9 % pour se chiffrer à 49,9 milliards de dollars.

De plus, les dépenses d'exploitation de cette industrie se sont accrues de 1,4 % pour atteindre 31,9 milliards de dollars.

Parmi les provinces, la Nouvelle-Écosse a enregistré la plus forte croissance des revenus d'exploitation (+5,2 %) en 2020, stimulée par plusieurs facteurs, dont le [solde migratoire interprovincial net qui était plus élevé](#). Plusieurs autres provinces ont également enregistré une hausse notable de 4,0 % et plus, alors que l'Ontario (+1,6 %), Terre-Neuve-et-Labrador (+0,8 %) et l'Alberta (+0,3 %) ont affiché les plus faibles taux de croissance des revenus d'exploitation en 2020. Les taux d'inoccupation dans ces provinces comptaient parmi les plus élevés à l'échelle nationale.

### Bailleurs d'immeubles non résidentiels

En 2020, les revenus d'exploitation des bailleurs d'immeubles non résidentiels ont diminué de 0,6 % pour atteindre 62,7 milliards de dollars, tandis que les dépenses d'exploitation sont demeurées stables (40,2 milliards de dollars).



À l'échelle des provinces, le Manitoba (+1,7 %), la Saskatchewan (+2,3 %) et la Colombie-Britannique (+1,9 %) ont maintenu une croissance positive en 2020. La Colombie-Britannique a tiré profit de l'engouement dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver, principalement pour le marché locatif restreint de bureaux et pour le secteur industriel, où le taux d'inoccupation continuait de se maintenir à un niveau historiquement bas; il est passé de 2,4 % en 2019 à 2,3 % en 2020.

## Gestionnaires de biens immobiliers

L'industrie de la gestion de biens immobiliers a généré 7,8 milliards de dollars de revenus d'exploitation en 2020, en hausse de 2,0 % par rapport à 2019. Les dépenses d'exploitation de cette industrie se sont chiffrées à 6,1 milliards de dollars, en hausse de 1,0 % par rapport à l'année précédente.

## Tendances en 2021

Les tendances observées en 2021 sont mixtes et révèlent que les bailleurs d'immeubles non résidentiels ont bénéficié de la demande sans cesse croissante venant du secteur industriel. Le taux d'inoccupation des espaces à bureaux à l'échelle nationale demeure toutefois beaucoup plus élevé qu'en 2019. Les indicateurs canadiens d'appartements locatifs donnaient à penser que le marché faisait du surplace en 2021, en raison en partie de l'augmentation du taux d'inoccupation dans les RMR de Montréal, de Toronto et de Winnipeg.

### Note aux lecteurs

*Les données de 2019 ont été révisées.*

*Les données sur les taux d'inoccupation des bureaux sont tirées du document « Perspectives sur le marché de l'immobilier au Canada en 2021 » du groupe Coldwell Banker Richard Ellis.*

*Les données sur les loyers et les taux d'inoccupation en Ontario, à Terre-Neuve-et-Labrador et en Alberta sont tirées du produit « Canada - Sommaire des statistiques sur le marché locatif par province de 2020 », conçu par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.*

*Les données sont recueillies pour l'exercice financier de 12 mois se terminant entre le 1er avril 2020 et le 31 mars 2021. Cela signifie que certaines entreprises ont fourni des renseignements pour une année au cours de laquelle la majeure partie de leurs activités ont eu lieu avant la pandémie. Ainsi, les effets de la pandémie ne sont pas entièrement pris en compte dans les estimations de cette année de référence, mais ils le seront dans les estimations de l'année de référence 2021.*

*Vous trouverez ces données et d'autres données liées aux services aux entreprises et aux consommateurs sur le portail [Statistiques sur les services aux entreprises et aux consommateurs et la culture](#).*

**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 ([infostats@statcan.gc.ca](mailto:infostats@statcan.gc.ca)), ou communiquez avec les Relations avec les médias ([statcan.mediahotline-ligneinfomedias.statcan@statcan.gc.ca](mailto:statcan.mediahotline-ligneinfomedias.statcan@statcan.gc.ca)).