

Le centre-ville mène encore le bal, alors que l'inoccupation se contracte

▼ 18,0 %
Taux d'inoccupation

▲ 333 k pi²
Absorption nette

► 0 k pi²
En chantier

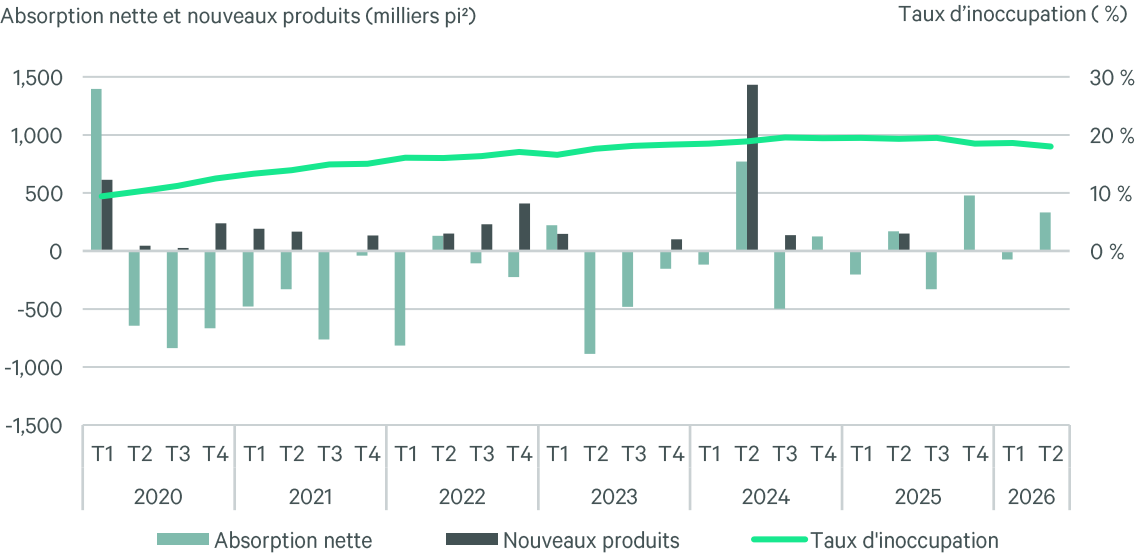
▼ 19,79 \$ le pi²
Loyer net demandé moyen

Remarque : Les flèches indiquent l'évolution trimestrielle.

Survol

- Le loyer net demandé a atteint de nouveaux sommets dans les bureaux de catégorie A, variant maintenant entre 33,00 \$ et 42, 00 \$ le pi².
- Les immeubles de catégories A et B situés au centre-ville ont enregistré une absorption nette positive pour un troisième trimestre consécutif.
- Les produits depuis longtemps vacants viennent biaiser les données d'inoccupation; en excluant les inscriptions sur le marché depuis plus de 36 mois, le taux d'inoccupation passe de 18,0 % à 12,4 %.
- L'inoccupation dans les bureaux de catégorie AAA a grimpé à 6,3 %, mais elle a décliné de 10 points de base (pb) à 4,8 % dans le segment de la location directe pour cette catégorie phare d'immeubles.
- L'inoccupation, à 18,0 %, est à son plus bas depuis le T2 2023, alors à 17,6 %
- L'inoccupation dans le segment de la sous-location du Grand Montréal s'est contractée de 12,4 % à 1,4 million pi².

FIGURE 1 : Offre et demande dans le Grand Montréal



Source : Recherche de CBRE, T2 2026.

Quelques hausses du loyer net demandé dans les bureaux phares

Le taux d'inoccupation a légèrement augmenté dans les bureaux de catégorie AAA à 6,3 %, notamment en raison de l'ajout de sous-locations au T2. La location directe dans ce segment de marché a décliné à 4,8 %. Ce resserrement influe sur les prix jusqu'à établir un nouveau précédent sur le marché. Les occupants actuellement à la recherche de locaux de grande qualité doivent jouer sur un marché dominé par les bailleurs. Les édifices avec une inoccupation en deçà de 5,0 % dictent les prix offerts, où les bureaux les plus convoités affichent un loyer montant jusqu'à 42,00 \$ le pi² – comparé à un loyer moyen de 35,35 \$ le pi² pour la catégorie AAA. En fait, la qualité de l'occupant détermine dorénavant quel segment de marché lui est offert. Les acteurs de la communauté immobilière considèrent que le pouvoir de négociation est de moins en moins en faveur des locataires et varie selon l'immeuble.

L'absorption nette continue au centre-ville

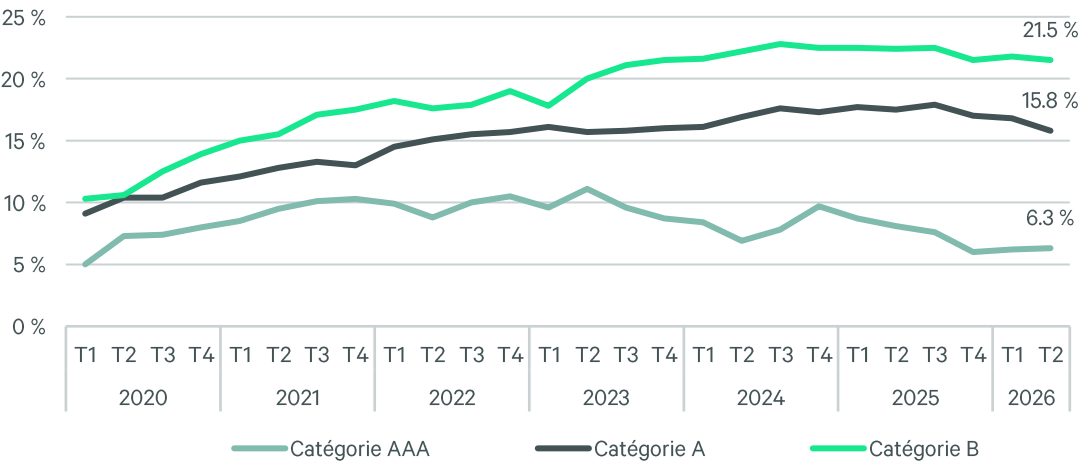
Le centre-ville a enregistré une absorption nette positive pour un troisième trimestre consécutif, une première depuis la période du T1 au T3 2029. Ce regain est particulièrement notable dans les bureaux de catégorie A, où l'absorption nette a atteint 195 000 pi². Les transactions notables incluent la location d'environ 95 000 pi² au 1800, avenue McGill College, de 52 500 pi² au 1801, avenue McGill College et plus de 57 000 pi² au 1001, boulevard Robert Bourassa.

Les bureaux de catégorie B du centre-ville ont également observé une absorption nette positive pour la même période, surtout dans les immeubles connectés au réseau souterrain. Depuis le T2 2025, ce segment de marché a cumulé une absorption nette de plus de 205 000 pi².

Nouveau projet potentiel au centre-ville

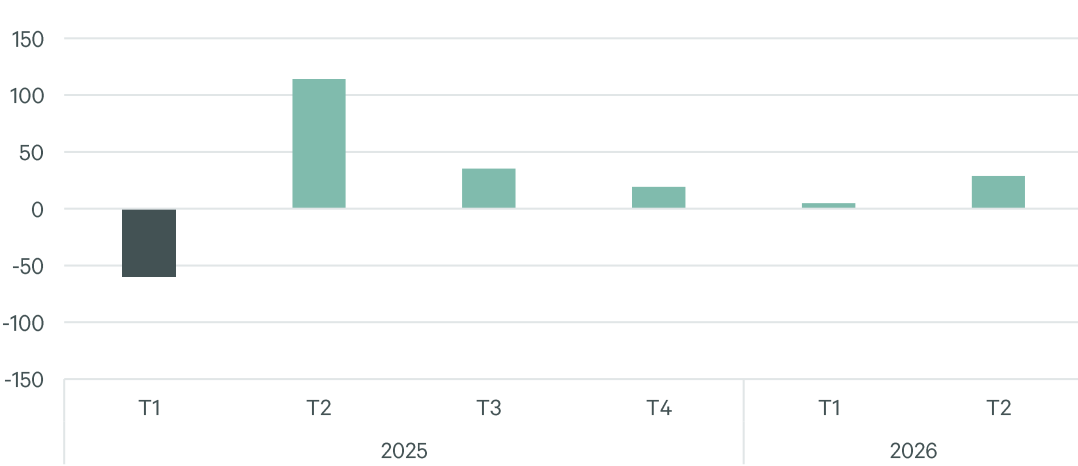
Rosefellow et les Propriétés Tsatas ont présenté un projet à usages mixtes qui combinerait des composantes hôtelières, des appartements locatifs et des bureaux dans le cas où Montréal remporte son pari face à Ottawa, Toronto et Vancouver pour la Banque de la défense, de la sécurité et de la résilience. Ce serait le premier chantier de bureaux au centre-ville depuis le 160, rue King dans la Cité du Multimédia et le 700/800, rue Saint-Jacques. Parce que la composante de bureaux sera principalement occupée par ce locataire, le projet ne suffira pas à fournir suffisamment de locaux de catégorie AAA pour satisfaire la demande pour des édifices phares.

FIGURE 2 : Variation du taux d'inoccupation selon la catégorie dans le Grand Montréal (%)



Source : Recherche de CBRE, T2 2026.

FIGURE 3 : Absorption nette pour les bureaux de catégorie B du centre-ville connectés au réseau souterrain (milliers pi²)



Source : Recherche de CBRE, T2 2026.

L'ajustement du taux d'inoccupation change la donne

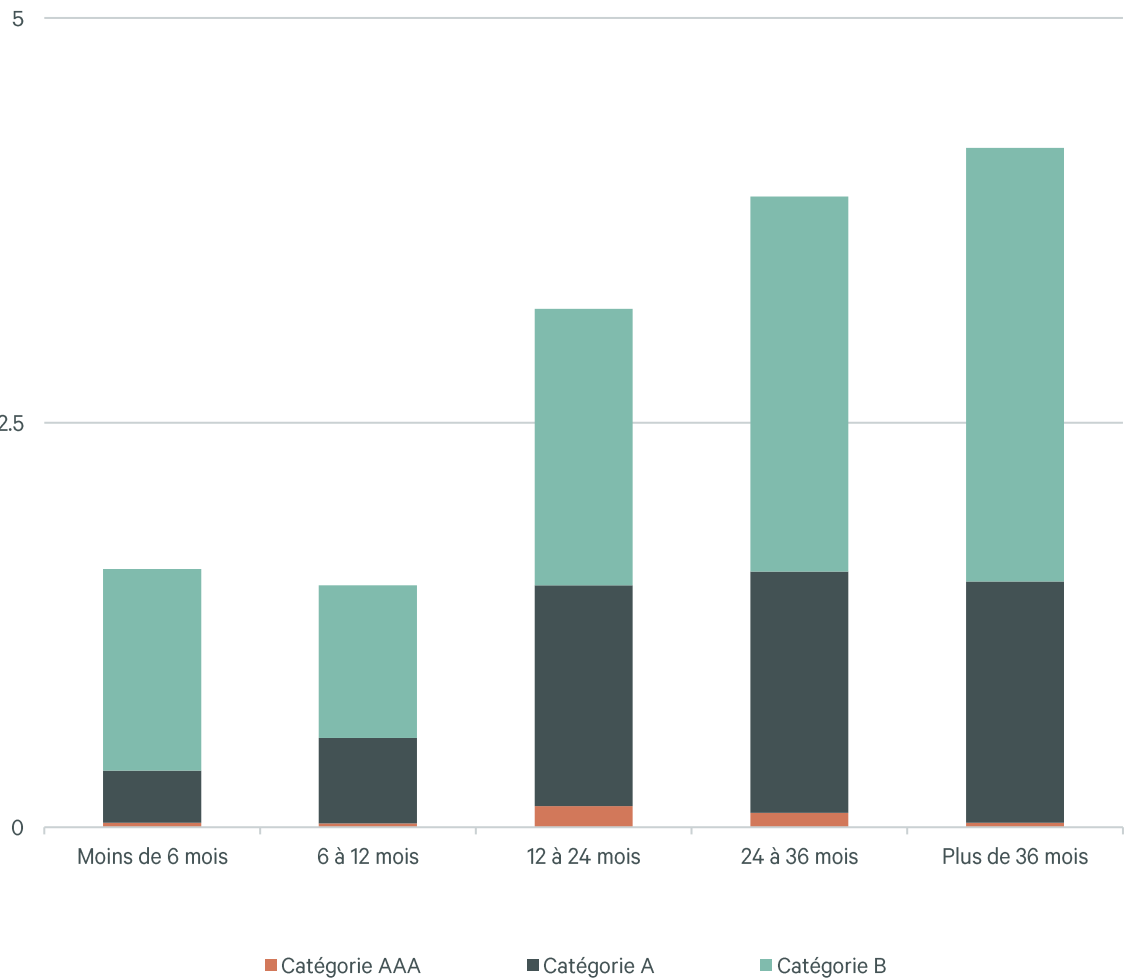
La demande cible encore les bureaux récemment rénovés avec de nombreux services, mais l'écart se creuse entre les locaux avec un bon potentiel de mise en marché et l'ensemble des bureaux offerts dans le Grand Montréal. Bien que l'inoccupation reste élevée à 18,0 %, l'analyse du temps passé par les inscriptions sur le marché révèle que 31,1 % des produits disponibles – soit environ 4,7 millions pi² – sont sur le marché depuis plus de 36 mois; et de ceux-ci, 2,7 millions pi² sont logés dans des immeubles de catégorie B.

Cette analyse illustre l'importance de l'attrait des bureaux à proprement parlé plutôt que de la performance globale de l'immeuble où ils sont situés. Par exemple, il y a une petite portion de propriétés de catégorie AAA dans les périodes de 24 à 36 mois et de plus de 36 mois, et ce, malgré l'excellente performance de cette catégorie. Cette anomalie dans les données peut s'expliquer par les caractéristiques individuelles de ces locaux, par exemple des sous-locations qui restent sur le marché car difficilement divisibles pour les besoins d'un éventuel sous-locataire.

Dans l'ensemble, les inscriptions qui sont sur le marché depuis plus de trois ans sont moins susceptibles d'être considérées par les occupants au cours des études de marché. En retirant ces produits du calcul, l'inoccupation est considérablement moindre, en déclin de 18,0 % à 12,4 %. Les effets sont encore plus prononcés au centre-ville où l'inoccupation passe de 16,9 % à 11,0 %.

Ce recalcul des taux d'inoccupation apporte une nouvelle lumière sur la composition de l'offre de bureaux dans le Grand Montréal. Les visites se concentrent dans certains produits, les options sont plus rares qu'elles n'y paraissent et les locaux depuis longtemps sur le marché ont clairement besoin d'être réorientés ou reconfigurés.

FIGURE 5 : Temps passé sur le marché des produits disponibles selon la catégorie (millions pi²)



Source : Recherche de CBRE, T2 2026.

FIGURE 7 : Résumé statistique du Grand Montréal, T2 2026

Sous-marché	Volume de produits (pi²)	Taux d'inoccupation (%)	Sous-location (% de bureaux vacants)	Absorption nette (pi²)	Absorption nette Cumul annuel (pi²)	En chantier (pi²)	Loyer net demandé moyen (le pi²)	Loyer additionnel demandé moyen (le pi²)	Loyer brut demandé moyen (le pi²)
Centre-ville	25 272 857	17,0 %	5,6 %	155 676	212 463	0	22,58 \$	23,17 \$	45,75 \$
Centre-ville sud	7 466 342	16,1 %	9,0 %	74 269	135 349	0	25,78 \$	23,84 \$	49,62 \$
Centre-ville ouest	3 784 923	16,1 %	1,0 %	8 646	47 555	0	18,48 \$	19,59 \$	38,07 \$
Centre-ville est	5 825 767	12,4 %	28,3 %	66 466	123 485	0	18,12 \$	17,04 \$	35,16 \$
Vieux-Montréal	3 314 422	25,5 %	5,7 %	-50 281	-54 165	0	21,75 \$	20,22 \$	41,97 \$
Atwater/Westmount	1 738 066	20,5 %	10,1 %	-8 423	-60 171	0	24,38 \$	17,96 \$	42,34 \$
QCA	47 402 377	16,9 %	8,0 %	246 353	404 516	0	22,39 \$	22,00 \$	44,39 \$
Couronne centrale	16 699 949	21,2 %	10,6 %	31 076	-74 718	0	16,89 \$	14,42 \$	31,31 \$
Ouest-de-l'Île	8 318 789	18,0 %	17,0 %	73 385	6 212	0	17,16 \$	14,20 \$	31,36 \$
Laval	3 916 140	20,3 %	4,8 %	-32 784	-106 848	0	15,78 \$	14,45 \$	30,23 \$
Est de Montréal	1 908 312	23,7 %	4,6 %	3 019	-1 202	0	14,86 \$	18,37 \$	33,23 \$
Rive-Sud	5 103 408	13,5 %	13,1 %	11 448	30 000	0	17,12 \$	13,60 \$	30,72 \$
BANLIEUE	35 946 598	19,4 %	11,1 %	86 144	-146 556	0	16,69 \$	14,57 \$	31,26 \$
GRAND MONTRÉAL	83 348 975	18,0 %	9,5 %	332 497	257 960	0	19,79 \$	18,61 \$	38,40 \$
BUREAUX LOFTS	5 553 108	14,9 %	13,8 %	112 806	54 737	0	18,29 \$	10,41 \$	28,70 \$

Source : Recherche de CBRE, T2 2026.

Les sous-marchés du Grand Montréal



Coordonnées

Alessandro Migliara

Gestionnaire, Recherche - auteur
+1 514 944 5121
alessandro.migliara@cbre.com

Antony Duplan

Analyste, Recherche - auteur
+1 438 469 1332
antony.duplan@cbre.com

Définitions

- Loyer demandé moyen** : moyenne incluant le loyer net et le loyer brut, pondérés selon leur superficie respective.
- Absorption nette** : variation de la superficie occupée d'une période à une autre.
- Loyer net** : loyer qui exclut le ou les coûts nets (taxes immobilières, assurances de l'immeuble et principales activités d'entretien) qui sont habituellement compris dans le loyer brut.
- Taux d'inoccupation** : superficie vacante totale divisée par la superficie totale de l'immeuble.
- Superficie vacante** : superficie qui peut être occupée dans les 30 jours.

Nouveau dans ce rapport

Après l'examen des pratiques méthodologiques, les propriétés de catégorie AA sont dorénavant incluses dans avec les propriétés de catégorie AAA ou A, selon leur performance, marquant la fin du suivi des produits de catégorie AA.

Critères d'étude

Le rapport de CBRE étudie les immeubles de bureaux modernes de 20 000 pi² ou plus dans le Grand Montréal. Les renseignements recueillis par CBRE proviennent des conversations téléphoniques ainsi que des propriétés mises sur le marché par les propriétaires et les membres de la communauté du courtage immobilier commercial.