

Le taux d'inoccupation national perd 10 points de base : le marché canadien des bureaux se rapproche du point d'équilibre

▼ 16,4 %
Taux d'inoccupation

▲ 2,1 M
Absorption nette (pi²)

▼ 12,7 M
Chantiers en cours (pi²)

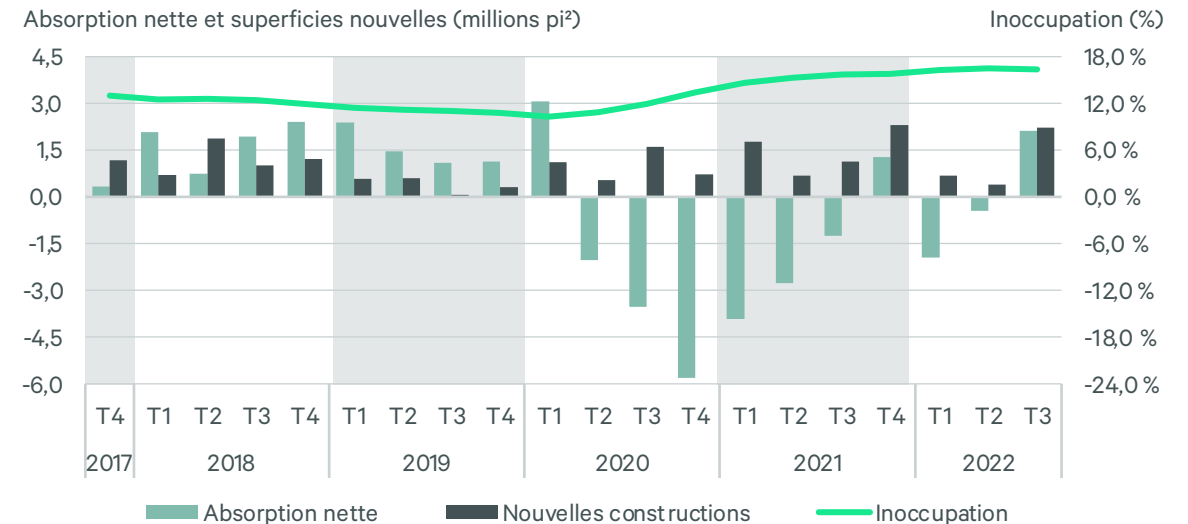
▼ 22,17 \$
Loyer net demandé de bureaux de catégorie A (le pi²)

Remarque : Les flèches indiquent la tendance depuis le trimestre précédent.

Sommaire

- On a comptabilisé, durant ce trimestre, 2,1 millions de pieds carrés d'absorption nette positive, même si l'essentiel est attribuable à la mise en service de locaux neufs préloqués. En excluant les gains apportés par ces locaux, l'absorption nationale nette serait quand même positive, à un total de 207 000 pieds carrés.
- La superficie nationale en sous location a remonté pour atteindre un plateau, ce qui cadre avec la moyenne de 14,5 millions de pieds carrés sur quatre trimestres.
- Dans l'ensemble, le marché a repris un peu de mieux durant le trimestre : le taux d'inoccupation a perdu 10 points de base pour s'inscrire à 16,4 % ; il s'agit d'une première depuis le début de la pandémie. Cette baisse a été portée par les nouveaux gains dans les marchés de banlieue, puisque le taux d'inoccupation des marchés des centres-villes est resté stable, à 16,9 %.
- À l'heure où les locataires priorisent la qualité plutôt que le coût dans les centres-villes, le taux national d'inoccupation des tours de bureaux de la catégorie B dans les centres-villes s'établit à presque 50 % de plus que celui des tours de la catégorie A dans les centres-villes.
- Les niveaux de construction des bureaux ont baissé pour s'établir à 12,7 millions de pieds carrés : d'importants projets ont été mis en service, durant le trimestre, dans le centre-ville de Toronto, dans les banlieues de Montréal et de Halifax.

FIGURE 1 : L'offre et la demande dans l'immobilier de bureaux au Canada



Source : CBRE Recherche, T3 2022.

L'absorption nette totale musclée par les locaux neufs pré loués

- Durant le trimestre, on a comptabilisé 2,1 millions de pieds carrés d'absorption nette positive; or, ce chiffre s'explique surtout par la mise en service de nouvelles tours de bureaux en grande partie louées. En excluant les locaux neufs pré loués à Toronto, Halifax et Montréal, l'absorption nette nationale serait quand même restée positive, à 207 000 pieds carrés au total.
- À nouveau, la plupart des marchés ont été relativement stables : certains se sont illustrés. Ainsi, à Calgary et dans la région de Waterloo, l'activité a pris du mieux, surtout grâce aux entreprises d'ingénierie, de services financiers et des industries créatives.
- Dans le même temps, Vancouver et Ottawa ont flanché : les locataires qui ont adopté de nouvelles stratégies pour l'aménagement de leurs établissements de travail n'ont plus besoin de toute la superficie de leurs locaux. C'est ce qui explique, dans ces deux villes, l'augmentation des locaux offerts en sous location.

FIGURE 2 : L'évolution des superficies occupées – l'absorption nette au Canada (millions pi²)

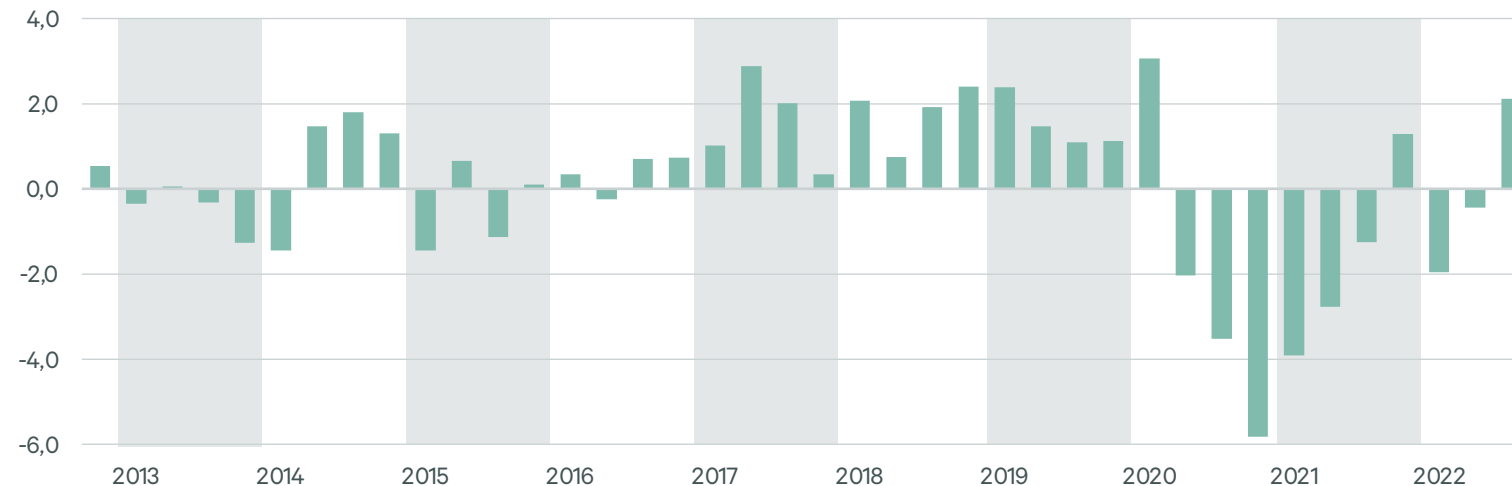
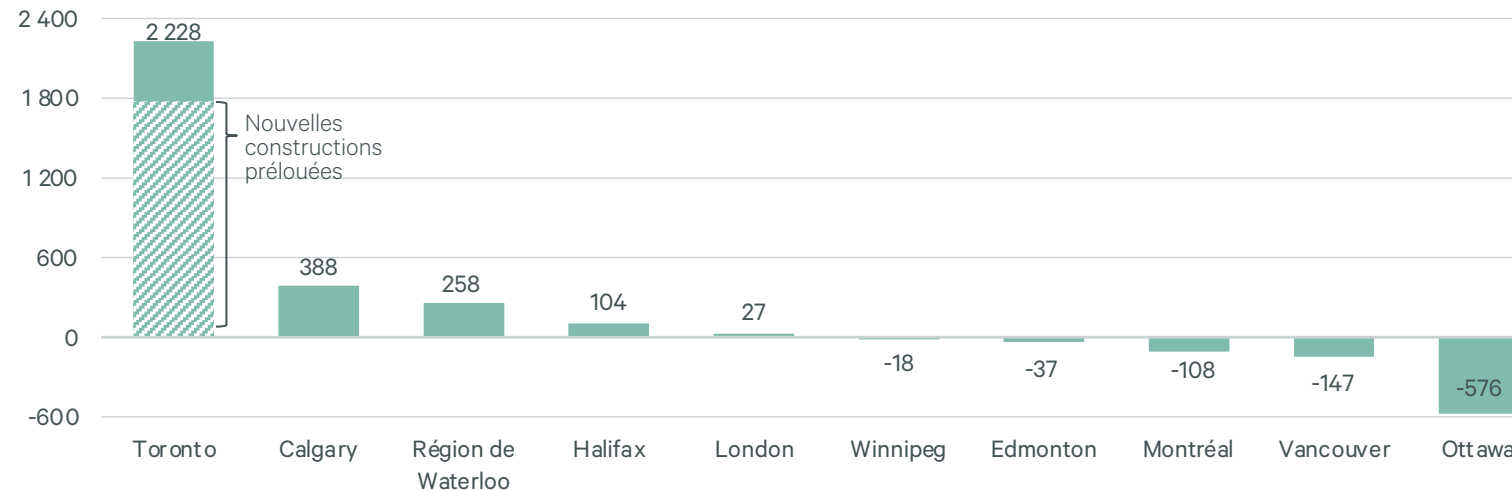


FIGURE 3 : L'absorption nette, par région (milliers pi²)



Source : CBRE Recherche, T3 2022.

La reprise a marqué une pause : les locaux offerts en sous location ont plafonné

- La reprise dans les locaux en sous location à l'échelle nationale a atteint un plateau, ce qui cadre avec la moyenne de 14,5 millions de pieds carrés sur quatre trimestres. À l'heure actuelle, les locaux en sous location, qui représentent 18,2 % du total de l'inoccupation, se sont maintenus au total du trimestre précédent, soit 3,0 % du parc immobilier existant.
- Alors que les occupants priorisent toujours les locaux de qualité riches en commodités pour attirer de nouveau les employés dans les bureaux, les locaux aménagés offerts en sous location constituent encore des options attrayantes pour le prêt à occuper dans la conjoncture actuelle des marchés.
- Calgary, généralement connue pour sa part plus considérable de la superficie en sous location, a enchaîné une cinquième baisse trimestrielle consécutive de l'offre de locaux à sous-louer, dont la valeur actuelle s'établit à 16,9 % des locaux inoccupés et se situe à un creux sur sept ans en chiffres absolus. On a aussi relevé, à Edmonton et Région de Waterloo, des baisses dans la sous location des locaux.
- On a noté des hausses trimestrielles dans la superficie en sous location de 6 des 10 marchés, dont Halifax (+43,0 %), Ottawa (+21,9 %), Vancouver (+13,0 %), Montréal (+4,5 %), Toronto (+3,4 %) et Winnipeg (+0,2 %).

FIGURE 4 : L'évolution des bureaux en sous-location aux centres-villes et aux banlieues du Canada (millions pi²)

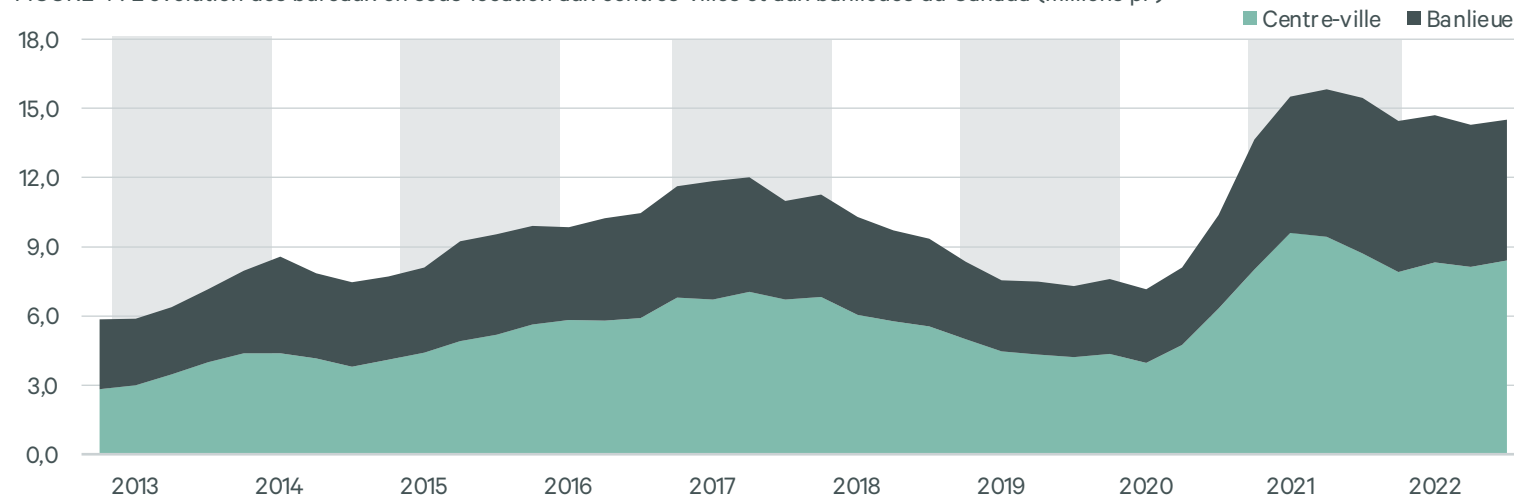
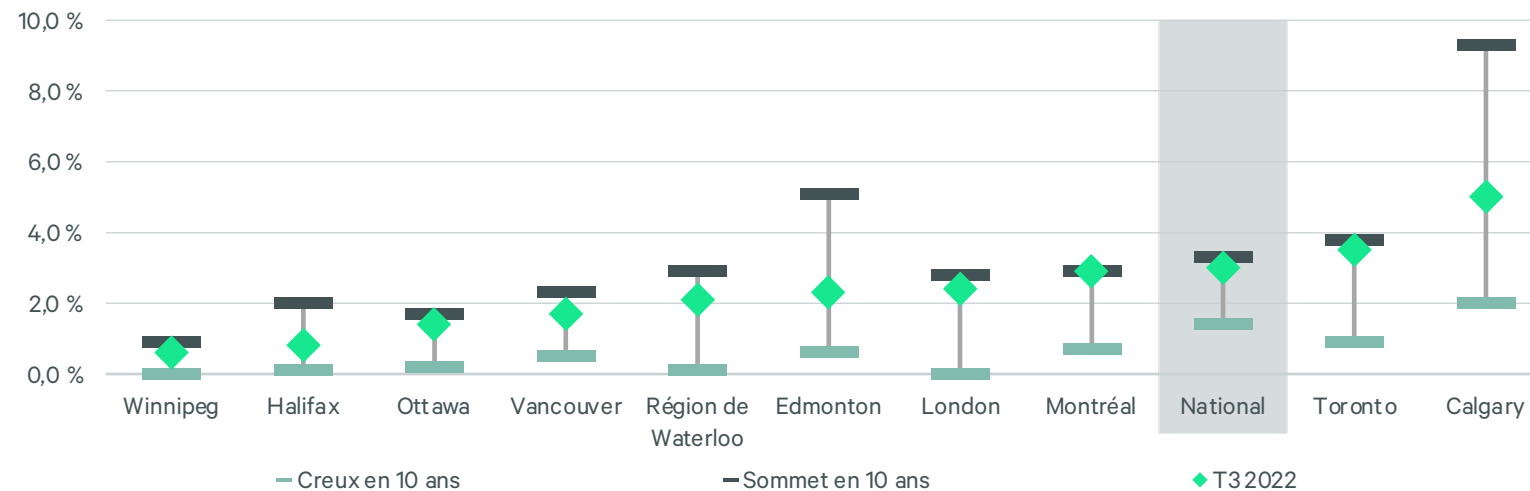


FIGURE 5 : La part des bureaux en sous-location sur le parc de bureaux, par région



Source : CBRE Recherche, T3 2022.

Dans les centres-villes, le taux d'inoccupation reste stable pour la première fois depuis le début de la pandémie

- Dans l'ensemble, on a constaté une légère reprise durant le trimestre : le taux d'inoccupation a plongé de 10 points de base à 16,4 % grâce à une nouvelle amélioration dans les quartiers de banlieue. Dans le même temps, l'inoccupation sur les marchés des centres-villes est restée stable, à 16,9 %. C'est la première fois, depuis le début de la pandémie, que le taux national n'augmente pas dans les centres-villes.
- Sept des 10 marchés ont inscrit des baisses, durant le trimestre, du taux d'inoccupation dans les centres-villes par rapport à cinq marchés de banlieue. Calgary, la région de Waterloo et Toronto ont été les seuls marchés à inscrire des baisses, dans leur centre-ville et dans leurs quartiers de banlieue à la fois.
- Alors que les occupants sont plus nombreux à solidifier de plus en plus leurs modèles de télétravail et de travail hybride, c'est l'offre nouvelle de locaux qui devrait produire le plus fort retentissement sur les taux d'inoccupation à terme. Dans les prochains trimestres, on devrait mettre en service, à Vancouver, Toronto et Montréal, les locaux reloués parce que leurs locataires se sont réinstallés dans des immeubles neufs.
- Les taux d'inoccupation toujours aussi élevés pourraient déclencher la conversion des vieilles propriétés dans d'autres types de produits, comme on commence à le constater dans certains marchés.

FIGURE 6 : L'évolution du taux d'inoccupation aux centres-villes et aux banlieues du Canada

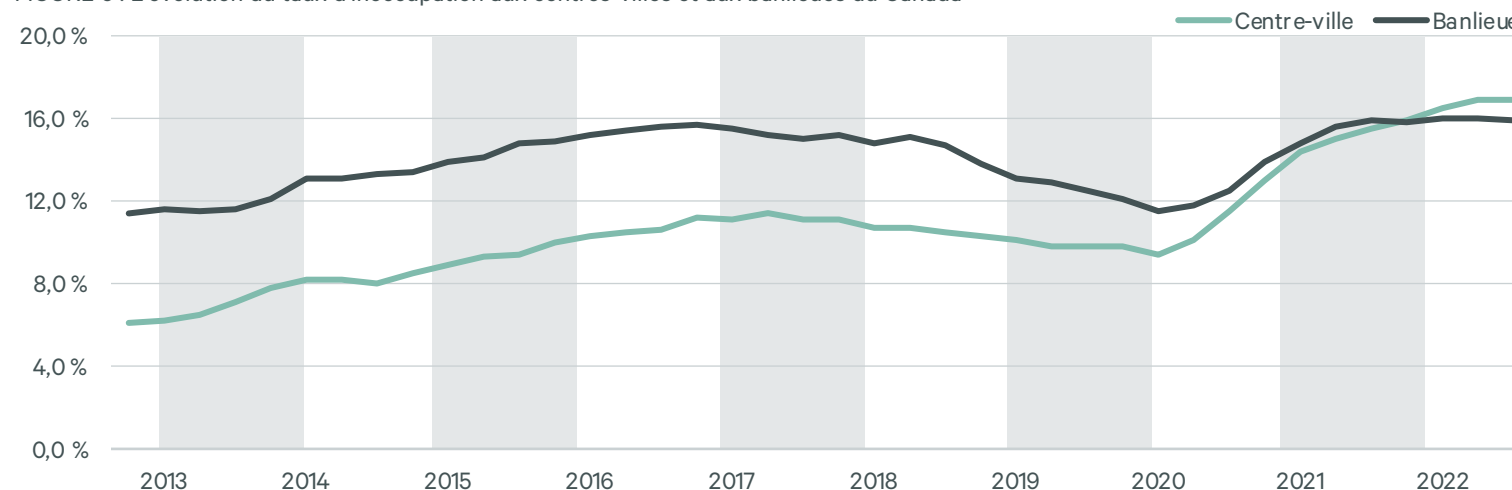
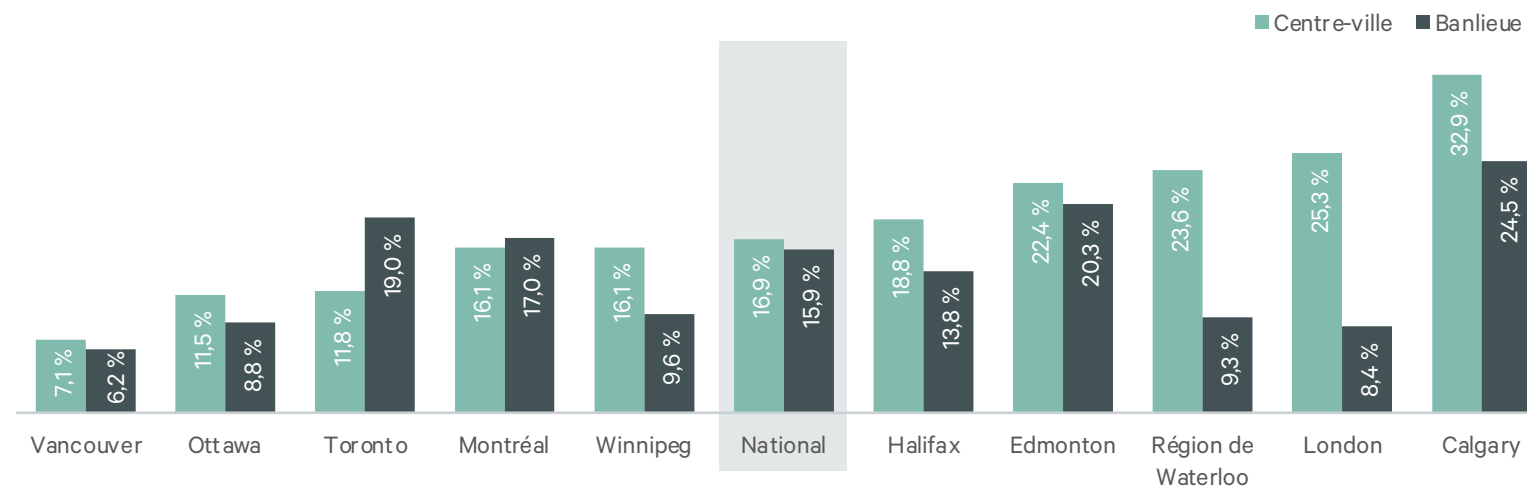


FIGURE 7 : Le taux d'inoccupation aux centres-villes et aux banlieues, par région

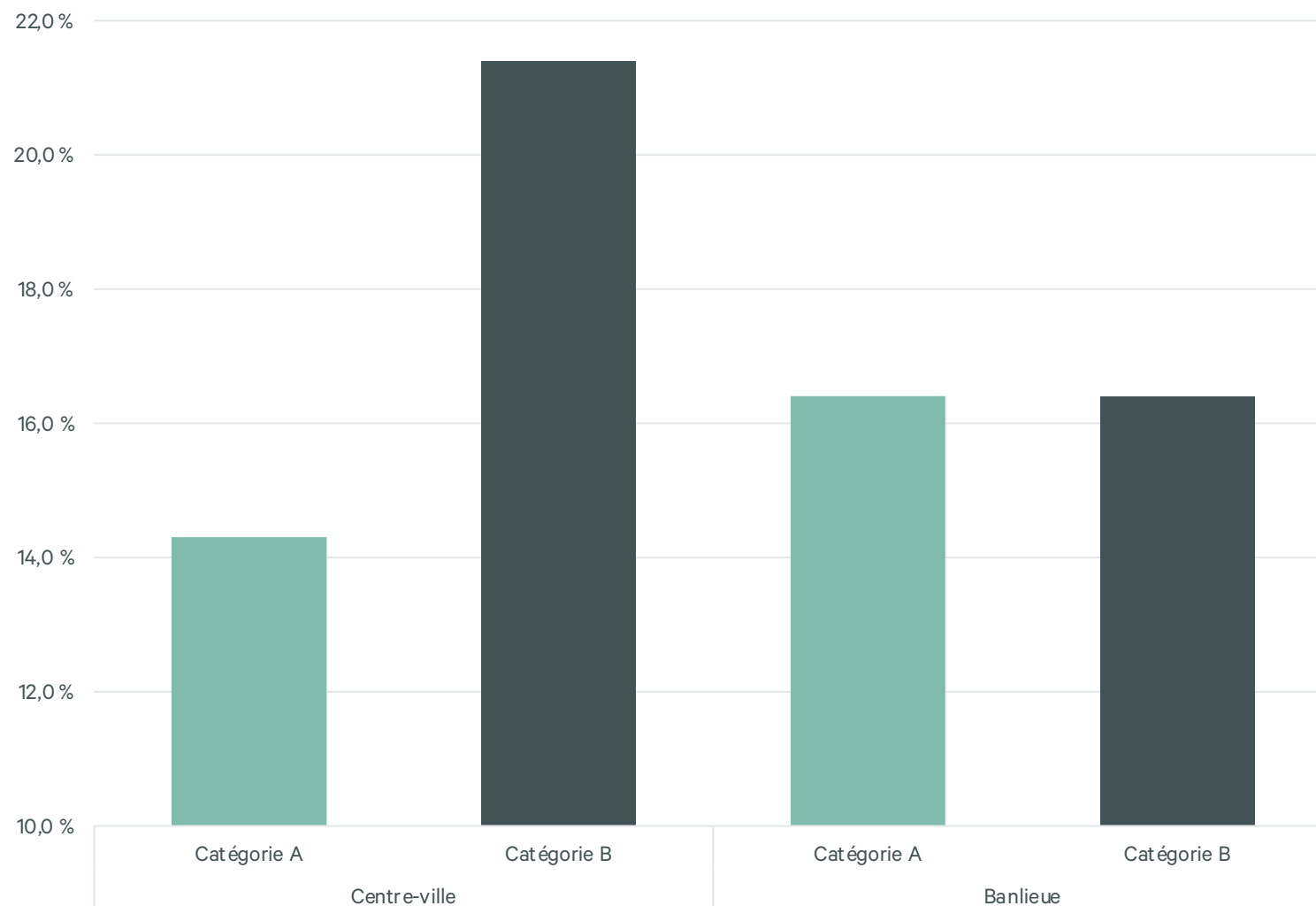


Source : CBRE Recherche, T3 2022.

Les immeubles de la catégorie A dans les centres-villes par rapport à ceux de la catégorie B et à ceux des banlieues

- Les immeubles de la catégorie A dans les centres-villes surclassent toujours les produits de moindre qualité ou plus anciens. D'un océan à l'autre, l'écart des taux d'inoccupation entre la catégorie A et la catégorie B n'a cessé de se creuser depuis le début de la pandémie, pour atteindre initialement un sommet de 520 points de base au quatrième trimestre de 2020, puis pour continuer de creuser l'écart, qui s'établit aujourd'hui à 710 points de base. Le taux d'inoccupation de la catégorie B dans les centres-villes s'inscrit lui aussi à un sommet absolu pour l'ensemble du pays, ce qui laisse entendre que la qualité n'a jamais été aussi importante qu'aujourd'hui pour les occupants de locaux des centres-villes.
- Grâce à la demande de locaux de qualité, le taux de vacance des immeubles de la catégorie A dans les centres-villes s'est maintenu à près de 10,0 % ou moins dans certains marchés, dont Vancouver (6,7 %), Ottawa (8,0 %) et Toronto (10,2 %). En outre, Vancouver et Toronto ont comptabilisé des baisses, au troisième trimestre de 2022, dans les taux d'inoccupation de la catégorie A.
- Dans le même temps, c'est un scénario différent qui se déroule dans les marchés de banlieue : les taux d'inoccupation dans les catégories A et B sont sur un pied d'égalité (16,4 %). Dans les banlieues, si la qualité vient différencier les produits, elle n'est pas la force motrice qui porte les décisions dans le choix des locaux pour tous les segments de la population active. Essentiellement, pour les adultes qui ont des obligations familiales, c'est plus la proximité des logements et les délais de navettage écourtés qui constituent l'attrait des marchés de banlieue.

FIGURE 8 : Les taux d'inoccupation nationaux des bureaux des catégories A et B dans les centres-villes, dans les banlieues et dans l'ensemble



Source : CBRE Recherche, T3 2022.

Les grandes superficies mises en service portent à leur plus creux depuis 2018 les projets d'aménagement en gestation

- Les niveaux de construction des bureaux ont baissé en raison des grands projets mis en service durant ce trimestre dans le centre-ville de Toronto, dans les banlieues de Montréal et de Halifax.
- Les projets actifs d'aménagement en gestation, qui totalisent aujourd'hui 12,7 millions de pieds carrés, représentent à peine 2,6 % du parc immobilier et sont préloqués à 54,0 %. Ainsi, les projets actifs de construction de bureaux n'ont pas été si peu nombreux au Canada depuis la période qui a précédé le décollage du cycle actuel de promotion immobilière en 2018.
- Seuls les projets d'aménagement dans les banlieues ont démarré dans les deux derniers trimestres. Cette évolution a surtout été portée par Vancouver : le taux d'inoccupation dans les marchés de banlieue a continué de s'inscrire à moins de 7,0 % pour les quatre derniers trimestres; il s'agit du taux le plus faible dans l'ensemble des grands marchés.
- L'incertitude qui pèse sur les niveaux projetés dans la demande de bureaux, de concert avec le ralentissement économique à court terme et la hausse des coûts de construction, dissuadera de nombreux promoteurs immobiliers de lancer des chantiers dans le court terme. Puisqu'on projette de mettre en service, d'ici la fin de l'année, 2,7 millions de pieds carrés supplémentaires, il faut s'attendre à ce que les projets de construction de bureaux en gestation se contractent encore plus.

FIGURE 9 : L'évolution des chantiers de bureaux au Canada (millions pi²)

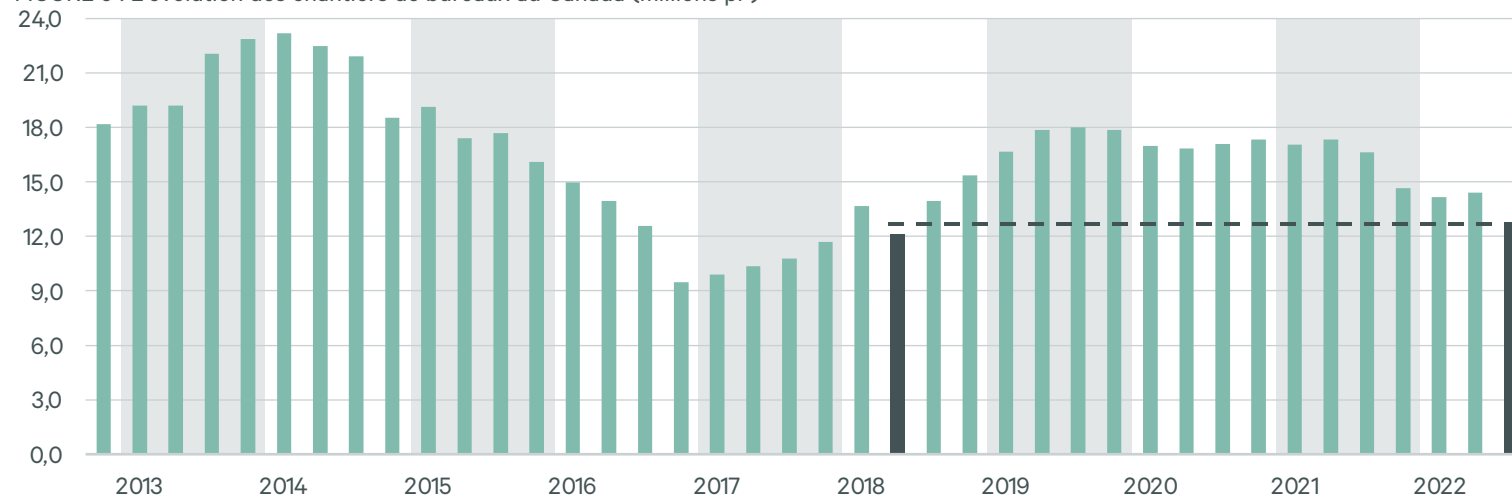
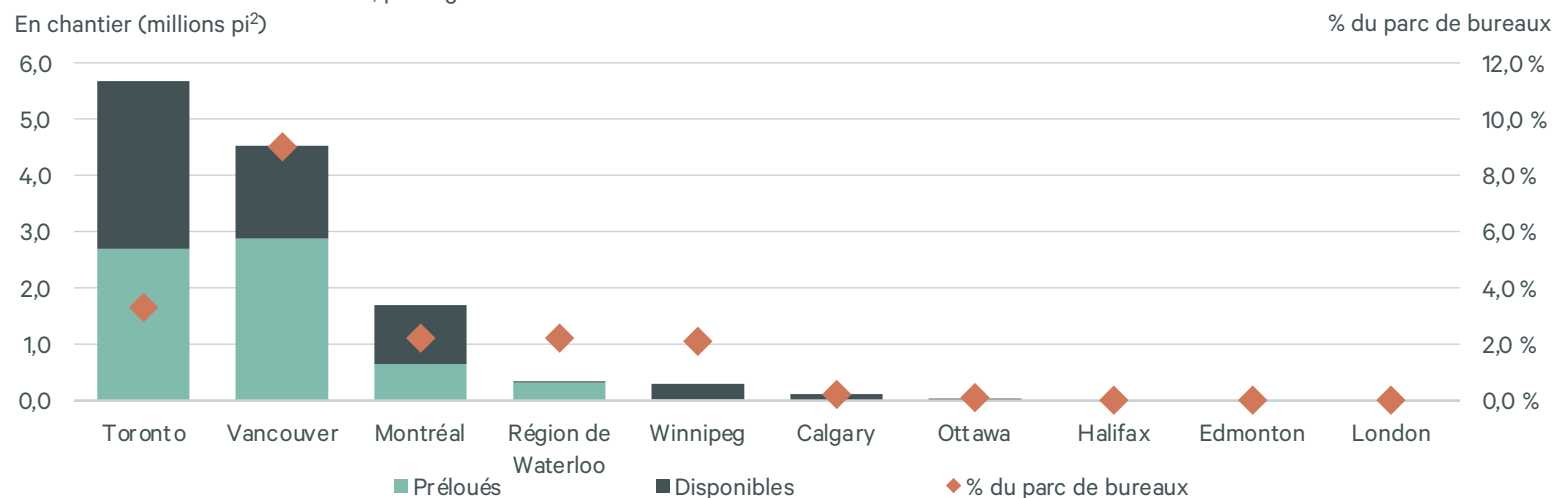


FIGURE 10 : Les chantiers en cours, par région



Source : CBRE Recherche, T3 2022.

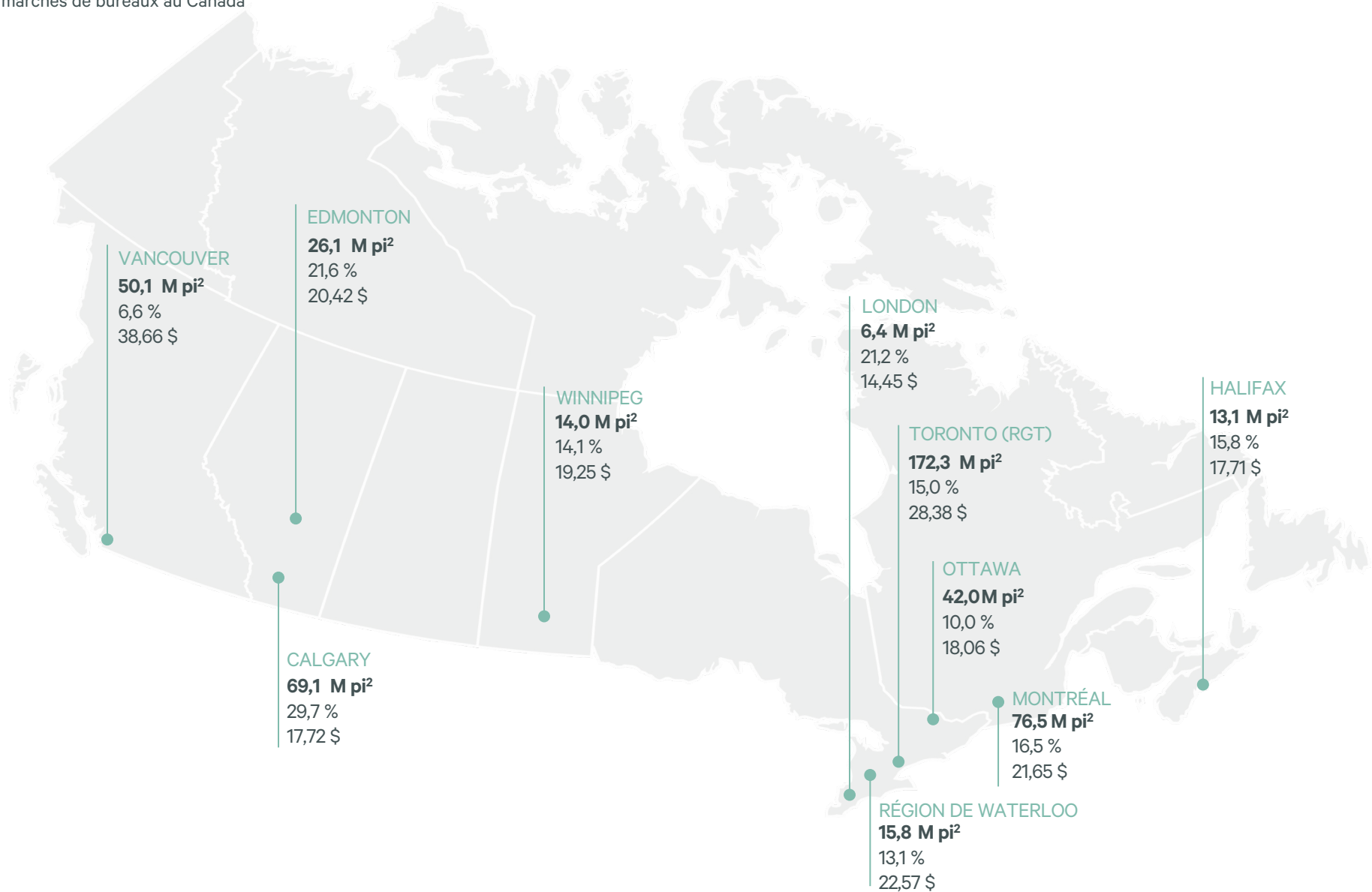
FIGURE 11 : Un coup d'œil sur les marchés de bureaux au Canada

MARCHÉ

Superficie locative nette

Taux d'inoccupation

Loyer net - catégorie A (\$ le pi²)



Source : CBRE Recherche, T3 2022.

FIGURE 12 : Les statistiques régionales sur l'immobilier de bureaux au T3 2022

CENTRE-VILLE	VANCOUVER	CALGARY	EDMONTON	WINNIPEG	LONDON	RÉGION DE WATERLOO	TORONTO	OTTAWA	MONTRÉAL	HALIFAX	NATIONAL
Superficie locative nette	24 921 293	43 060 155	16 045 040	9 871 642	4 766 661	4 941 027	94 918 220	19 000 507	45 425 372	5 305 465	268 255 382
Taux d'inoccupation global	7,1 %	32,9 %	22,4 %	16,1 %	25,3 %	23,6 %	11,8 %	11,5 %	16,1 %	18,8 %	16,9 %
Espace direct	1 328 730	11 348 422	3 217 529	1 525 790	1 063 889	1 131 057	8 407 389	1 891 506	5 940 447	951 987	36 806 746
Espace de sous-location	429 369	2 813 801	370 964	59 289	140 997	35 902	2 817 041	300 813	1 385 349	45 974	8 399 499
Part de l'espace vacant en sous-location	24,4 %	19,9 %	10,3 %	3,7 %	11,7 %	3,1 %	25,1 %	13,7 %	18,9 %	4,6 %	18,6 %
Taux d'inoccupation - catégorie A	6,7 %	27,3 %	19,8 %	14,9 %	13,4 %	20,6 %	10,2 %	8,0 %	13,3 %	24,0 %	14,3 %
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi²)	46,36 \$	17,15 \$	20,99 \$	19,25 \$	14,45 \$	28,07 \$	35,33 \$	21,89 \$	25,34 \$	19,40 \$	25,30 \$
Absorption nette ce trimestre	32 827	366 837	-104 366	-5 716	31 522	144 215	1 770 838	-294 743	-367 843	51 984	1 625 555
Absorption nette - cumul annuel	44 922	51 018	-199 535	-106 752	38 905	69 042	654 680	-334 639	-1 008 653	84 761	-706 251
Nouveau stock ce trimestre	0	0	0	0	0	0	1 887 000	0	0	0	1 887 000
Nouveau stock - cumul annuel	0	0	0	0	0	0	2 495 757	0	0	0	2 495 757
Superficie en chantier	2 916 547	0	0	300 000	0	300 000	4 997 299	34 384	566 062	0	9 114 292
BANLIEUE											
Superficie locative nette	25 167 426	26 008 655	10 037 106	4 130 775	1 605 465	10 868 829	77 394 272	22 952 474	31 055 012	7 805 518	217 025 532
Taux d'inoccupation global	6,2 %	24,5 %	20,3 %	9,6 %	9,3 %	8,4 %	19,0 %	8,8 %	17,0 %	13,8 %	15,9 %
Espace direct	1 118 566	5 704 489	1 803 535	378 112	139 829	615 438	11 422 247	1 744 190	4 419 640	1 017 560	28 363 606
Espace de sous-location	445 459	663 217	236 523	18 118	9 247	296 321	3 263 960	272 139	850 885	62 069	6 117 938
Part de l'espace vacant en sous-location	28,5 %	10,4 %	11,6 %	4,6 %	6,2 %	32,5 %	22,2 %	13,5 %	16,1 %	5,7 %	17,7 %
Taux d'inoccupation - catégorie A	5,9 %	20,4 %	17,3 %	s.o.	s.o.	8,1 %	21,2 %	9,2 %	16,5 %	22,5 %	16,4 %
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi²)	29,54 \$	18,06 \$	18,75 \$	s.o.	s.o.	16,49 \$	18,25 \$	15,82 \$	16,51 \$	16,02 \$	18,30 \$
Absorption nette ce trimestre	-179 592	21 205	67 755	-12 688	-4 543	113 434	457 222	-281 202	259 936	52 284	493 811
Absorption nette - cumul annuel	374 379	339 888	207 234	62 496	-34 237	120 258	-383 587	-356 096	68 987	31 798	431 120
Nouveau stock ce trimestre	0	0	0	0	0	0	0	0	230 000	100 000	330 000
Nouveau stock - cumul annuel	256 832	0	0	0	0	69 963	31 846	0	230 000	200 000	788 641
Superficie en chantier	1 610 508	118 000	0	0	0	40 474	674 855	0	1 127 683	0	3 571 520
TOTAL											
Superficie locative nette	50 088 719	69 068 810	26 082 146	14 002 417	6 372 126	15 809 856	172 312 492	41 952 981	76 480 384	13 110 983	485 280 914
Taux d'inoccupation global	6,6 %	29,7 %	21,6 %	14,1 %	21,2 %	13,1 %	15,0 %	10,0 %	16,5 %	15,8 %	16,4 %
Espace direct	2 447 296	17 052 911	5 021 064	1 903 902	1 203 718	1 746 495	19 829 636	3 635 696	10 360 087	1 969 547	65 170 352
Espace de sous-location	874 828	3 477 018	607 487	77 407	150 244	332 223	6 081 001	572 952	2 236 234	108 043	14 517 437
Part de l'espace vacant en sous-location	26,3 %	16,9 %	10,8 %	3,9 %	11,1 %	16,0 %	23,5 %	13,6 %	17,8 %	5,2 %	18,2 %
Taux d'inoccupation - catégorie A	6,3 %	25,1 %	19,1 %	14,9 %	13,4 %	11,2 %	14,7 %	8,7 %	14,5 %	23,3 %	15,2 %
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi²)	38,66 \$	17,72 \$	20,42 \$	19,25 \$	14,45 \$	22,57 \$	28,38 \$	18,06 \$	21,65 \$	17,71 \$	22,17 \$
Absorption nette ce trimestre	-146 765	388 042	-36 611	-18 404	26 979	257 649	2 228 060	-575 945	-107 907	104 268	2 119 366
Absorption nette - cumul annuel	419 301	390 906	7 699	-44 256	4 668	189 300	271 093	-690 735	-939 666	116 559	-275 131
Nouveau stock ce trimestre	0	0	0	0	0	0	1 887 000	0	230 000	100 000	2 217 000
Nouveau stock - cumul annuel	256 832	0	0	0	0	69 963	2 527 603	0	230 000	200 000	3 284 398
Superficie en chantier	4 527 055	118 000	0	300 000	0	340 474	5 672 154	34 384	1 693 745	0	12 685 812

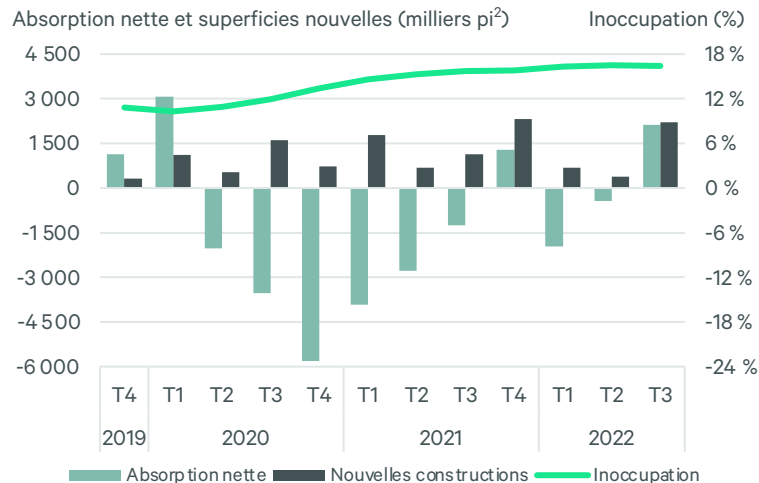
Source : CBRE Recherche, T3 2022.

Canada

La conjoncture du marché des bureaux a pris un peu de mieux durant le trimestre : dans l'ensemble, le taux d'inoccupation a baissé pour la première fois depuis 2020. Le cycle actuel d'aménagement, qui s'est accéléré en 2018, tire à sa fin : plusieurs projets ont été récemment achevés ou devraient l'être d'ici la fin de l'année. Les autres projets qui devaient être lancés sont peu nombreux.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	268 255 382	217 025 532	485 280 914	▲
Taux d'inoccupation global	16,9 %	15,9 %	16,4 %	▼
Espace direct	36 806 746	28 363 606	65 170 352	▼
Espace de sous-location	8 399 499	6 117 938	14 517 437	▲
% de l'espace vacant en sous-location	18,6 %	17,7 %	18,2 %	▲
Taux d'inoccupation - catégorie A	14,3 %	16,4 %	15,2 %	▼
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi²)	25,30 \$	18,30 \$	22,17 \$	▼
Absorption nette ce trimestre	1 625 555	493 811	2 119 366	▲
Superficies nouvelles ce trimestre	1 887 000	330 000	2 217 000	▲
Superficies en chantier	9 114 292	3 571 520	12 685 812	▼

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



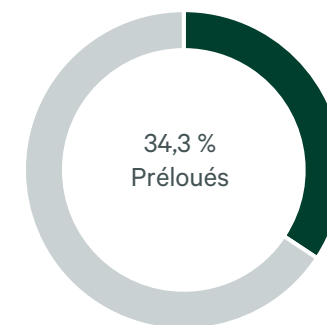
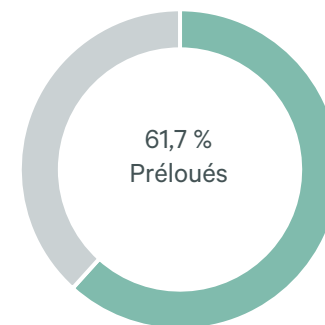
LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville

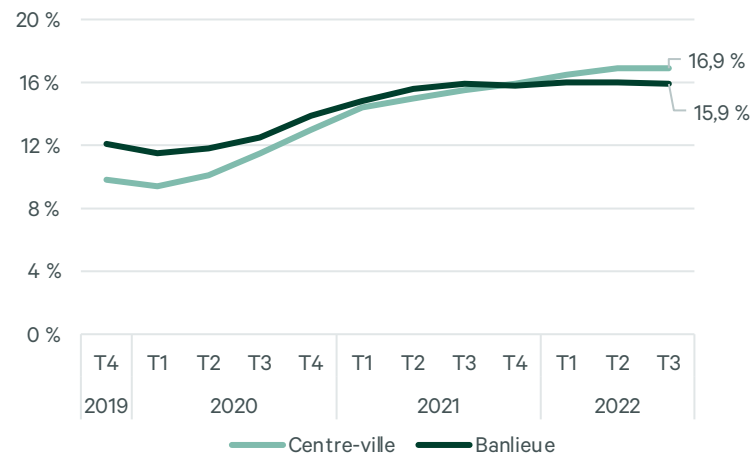
9,1 M pi²
3,4 % du parc de bureaux

Banlieue

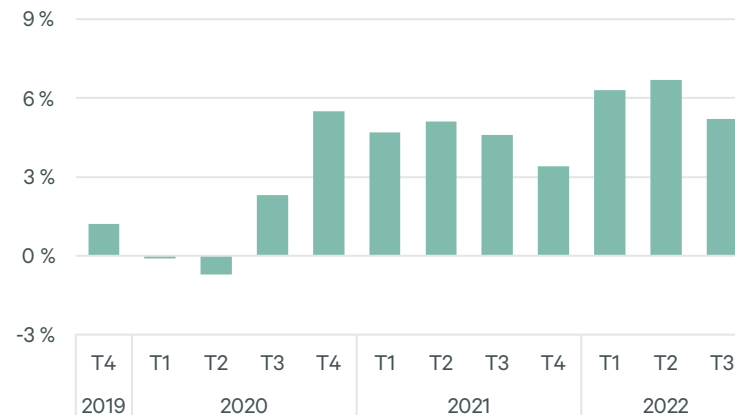
3,6 M pi²
1,6 % du parc de bureaux



LE TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



L'ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS

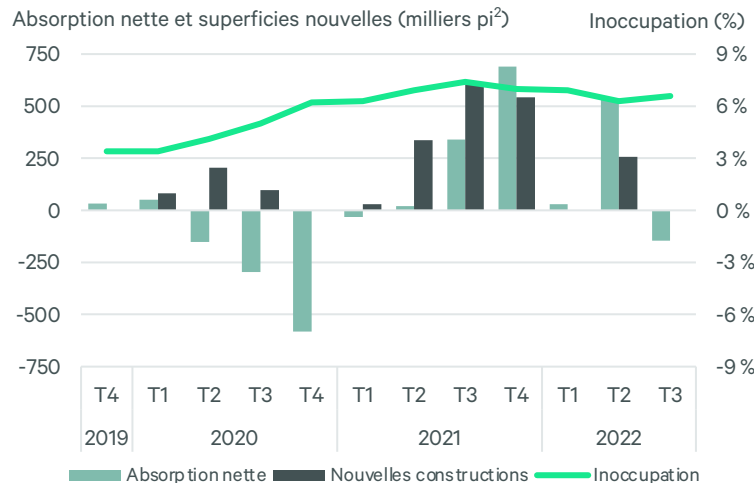


Vancouver

Le taux d'inoccupation du marché des bureaux de Vancouver a augmenté pour la première fois depuis quatre trimestres : il a gagné 30 points de base pour s'inscrire à 6,6 %. Les marchés de banlieue ont mené ce changement grâce à la flopée de locaux offerts en sous-location par les locataires qui n'ont plus besoin de toute la superficie de leurs bureaux. Toutefois, la demande exprimée pour les bureaux de qualité au centre-ville a perduré, ce qui a encore fait baisser le taux d'inoccupation des bureaux de la catégorie A.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	24 921 293	25 167 426	50 088 719	◀▶
Taux d'inoccupation global	7,1 %	6,2 %	6,6 %	▲
Espace direct	1 328 730	1 118 566	2 447 296	▲
Espace de sous-location	429 369	445 459	874 828	▲
% de l'espace vacant en sous-location	24,4 %	28,5 %	26,3 %	▲
Taux d'inoccupation - catégorie A	6,7 %	5,9 %	6,3 %	▲
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi ²)	46,36 \$	29,54 \$	38,66 \$	▼
Absorption nette ce trimestre	32 827	-179 592	-146 765	▼
Superficies nouvelles ce trimestre	0	0	0	▼
Superficies en chantier	2 916 547	1 610 508	4 527 055	▲

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



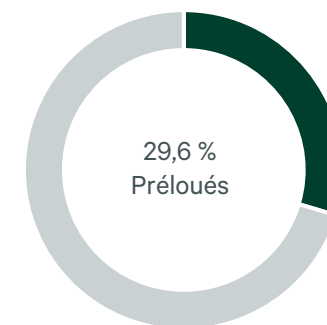
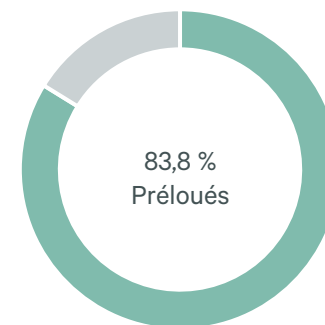
LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville

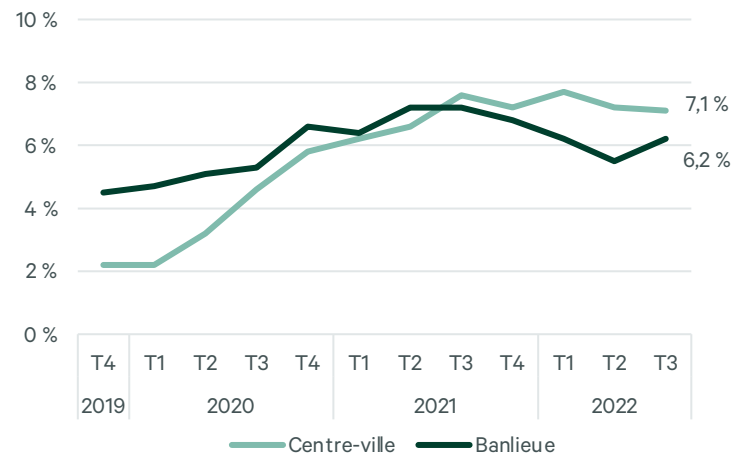
2,9 M pi²
11,7 % du parc de bureaux

Banlieue

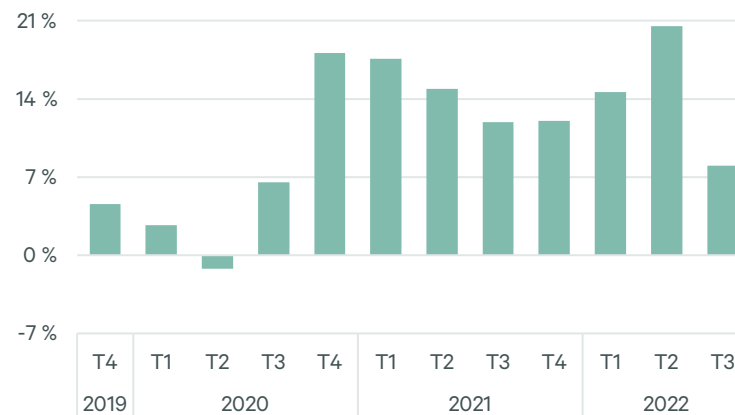
1,6 M pi²
6,4 % du parc de bureaux



LE TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



L'ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS

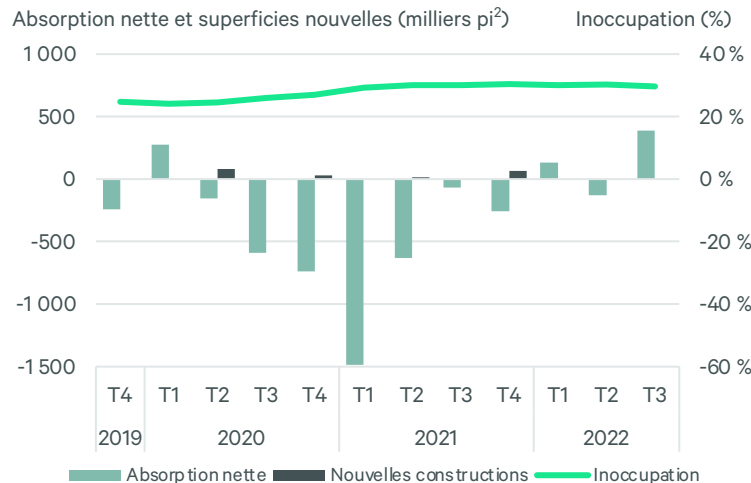


Calgary

Pour la première fois depuis le début de 2021, l'activité dans l'immobilier des bureaux, essentiellement dans le centre-ville, s'est soldée par un taux d'inoccupation de moins de 30 %. La croissance est attribuable aux locataires dans les secteurs de l'ingénierie et de la finance; toutefois, les efforts actuels de rajustement des effectifs, les nouvelles stratégies pour les lieux de travail et les locaux reloués à des locataires de remplacement dans le cadre des réinstallations pourraient faire monter le taux d'inoccupation dans les prochains trimestres.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	43 060 155	26 008 655	69 068 810	◀▶
Taux d'inoccupation global	32,9 %	24,5 %	29,7 %	▼
Espace direct	11 348 422	5 704 489	17 052 911	▼
Espace de sous-location	2 813 801	663 217	3 477 018	▼
% de l'espace vacant en sous-location	19,9 %	10,4 %	16,9 %	▼
Taux d'inoccupation - catégorie A	27,3 %	20,4 %	25,1 %	▼
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi ²)	17,15 \$	19,06 \$	17,72 \$	▲
Absorption nette ce trimestre	366 837	21 205	388 042	▲
Superficies nouvelles ce trimestre	0	0	0	◀▶
Superficies en chantier	0	118 000	118 000	◀▶

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



LES CHANTIERS EN COURS

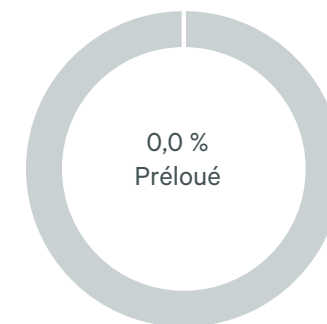
Centre-ville

0 M pi²
0 % du parc de bureaux

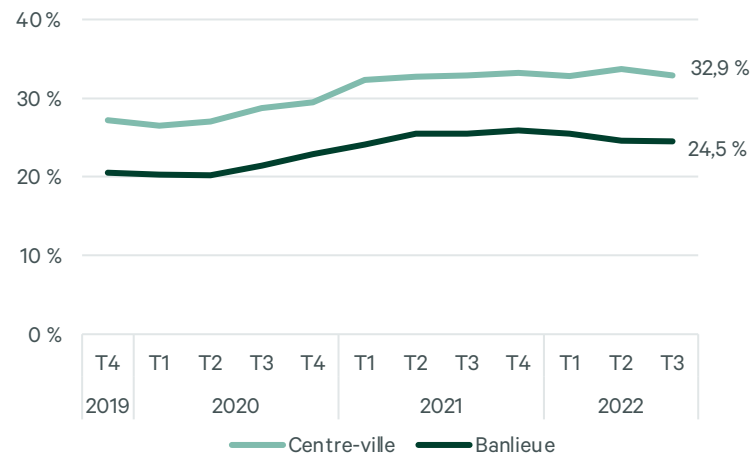


Banlieue

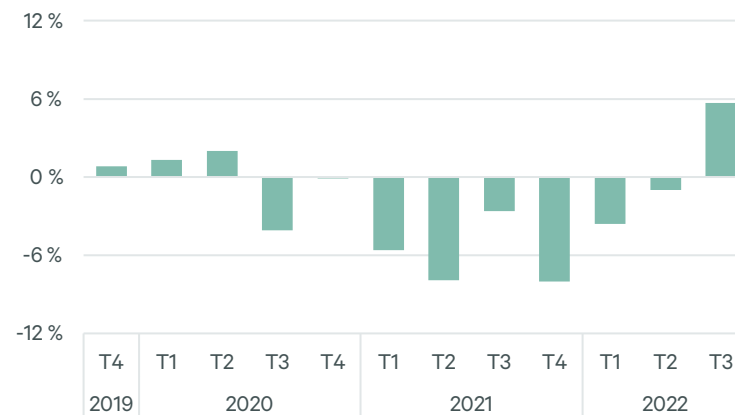
0,1 M pi²
0,5 % du parc de bureaux



LE TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



L'ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS

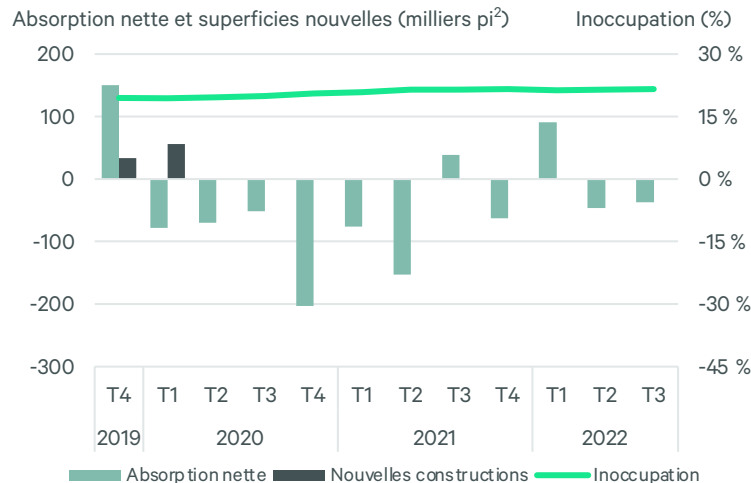


Edmonton

Vitaminé par la stabilité des locataires dont les niveaux d'effectifs sont comparables à ce qu'ils étaient avant la pandémie, le marché des bureaux de banlieue continue de surpasser l'activité du centre-ville. La très récente vague de travailleurs qui ont regagné le centre-ville en septembre a toutefois commencé à faire basculer l'opinion publique et porte l'espoir d'un relèvement du nombre de visites.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	16 045 040	10 037 106	26 082 146	◀▶
Taux d'inoccupation global	22,4 %	20,3 %	21,6 %	▲
Espace direct	3 217 529	1 803 535	5 021 064	▲
Espace de sous-location	370 964	236 523	607 487	▼
% de l'espace vacant en sous-location	10,3 %	11,6 %	10,8 %	▼
Taux d'inoccupation - catégorie A	19,8 %	17,3 %	19,1 %	▼
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi ²)	20,99 \$	18,75 \$	20,42 \$	▲
Absorption nette ce trimestre	-104 366	67 755	-36 611	▲
Superficies nouvelles ce trimestre	0	0	0	◀▶
Superficies en chantier	0	0	0	◀▶

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



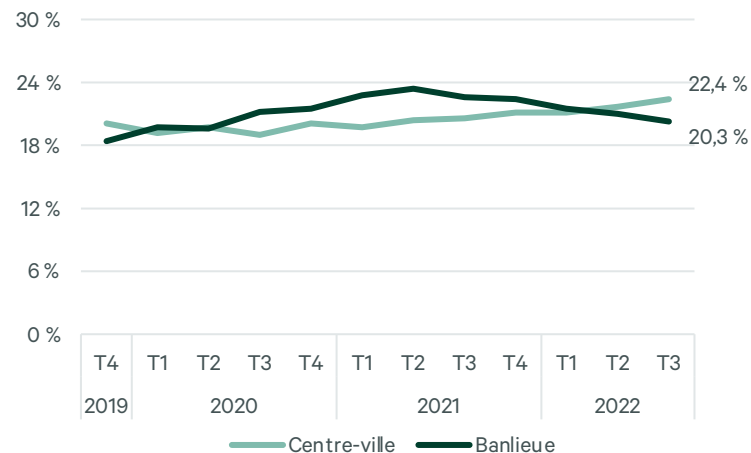
LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville
0 M pi²
0 % du parc de bureaux

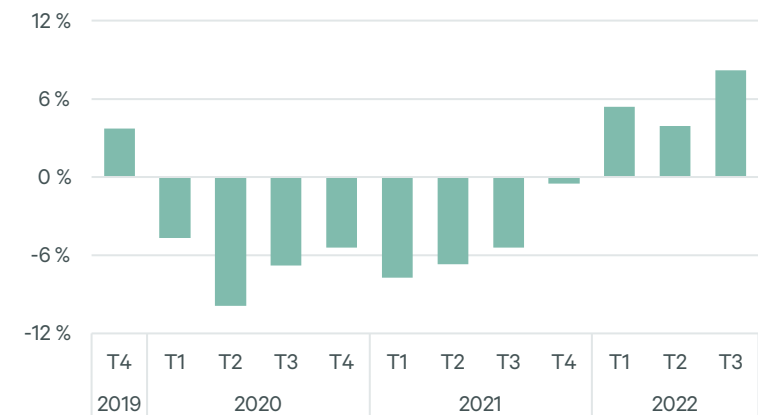
Banlieue
0 M pi²
0 % du parc de bureaux



LE TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



L'ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS

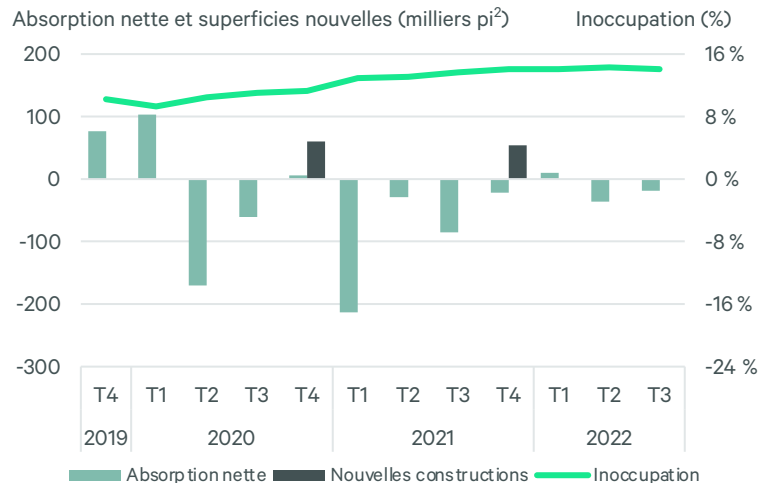


Winnipeg

À l'inverse du dernier trimestre, l'inoccupation a baissé dans le centre-ville, mais a augmenté dans la banlieue. Toutefois, dans une conjoncture dans laquelle la réintégration des bureaux se fait au ralenti, le centre-ville peine à rebondir vigoureusement. Nous constatons plutôt que les entreprises préfèrent les sites de banlieue, en raison des délais de navettage écourtés et des taux plus concurrentiels.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	9 871 642	4 130 775	14 002 417	▼
Taux d'inoccupation global	16,1 %	9,6 %	14,1 %	▼
Espace direct	1 525 790	378 112	1 903 902	▼
Espace de sous-location	59 289	18 118	77 407	▲
% de l'espace vacant en sous-location	3,7 %	4,6 %	3,9 %	▲
Taux d'inoccupation - catégorie A	14,9 %	s.o.	14,9 %	▲
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi ²)	19,25 \$	s.o.	19,25 \$	▼
Absorption nette ce trimestre	-5 716	-12 688	-18 404	▲
Superficies nouvelles ce trimestre	0	0	0	◄►
Superficies en chantier	300 000	0	300 000	◄►

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville

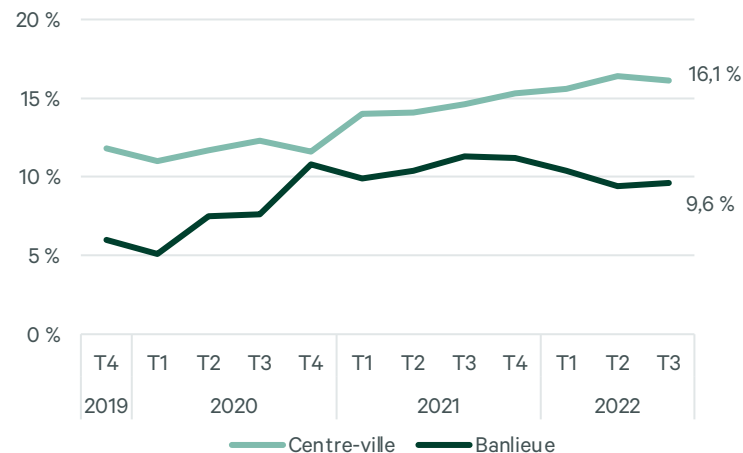
0,3 M pi²
3,0 % du parc de bureaux

Banlieue

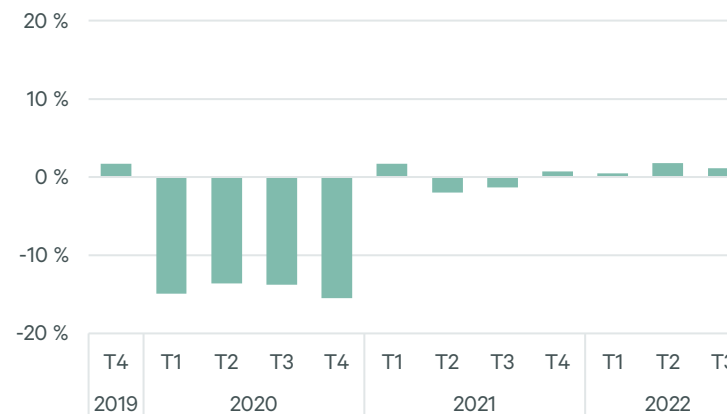
0 M pi²
0 % du parc de bureaux



LE TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



L'ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAINE DE CAT. A SUR 12 MOIS

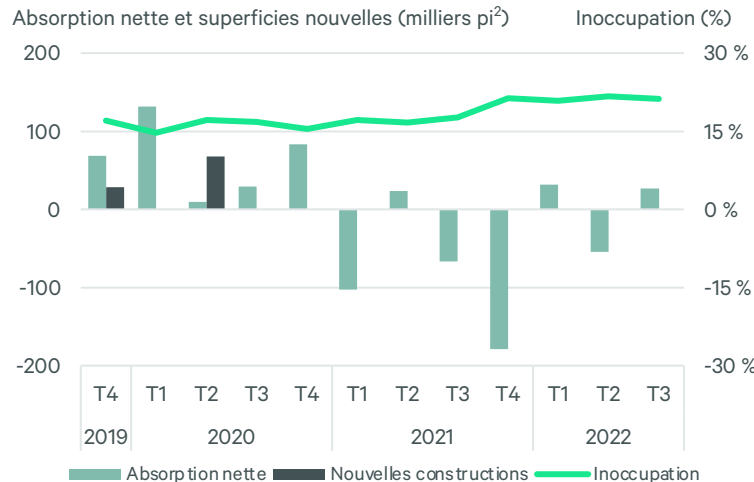


London

Dans toute cette ville, le taux d'inoccupation des bureaux, qui s'est amélioré durant le trimestre, a perdu 50 points de base pour se chiffrer à 21,2 %. Afin d'attirer les locataires prospectifs, les locateurs ont récemment réussi à faire signer des locataires à des taux inférieurs. Locateurs et locataires ne s'entendent toutefois pas sur la durée des baux : de nombreux locataires, toujours soucieux de leurs besoins en locaux, visent des baux de plus courte durée.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	4 766 661	1 605 465	6 372 126	◀▶
Taux d'inoccupation global	25,3 %	9,3 %	21,2 %	▼
Espace direct	1 063 889	139 829	1 203 718	▼
Espace de sous-location	140 997	9 247	150 244	◀▶
% de l'espace vacant en sous-location	11,7 %	6,2 %	11,1 %	▲
Taux d'inoccupation - catégorie A	13,4 %	s.o.	13,4 %	▼
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi ²)	14,45 \$	s.o.	14,45 \$	▼
Absorption nette ce trimestre	31 522	-4 543	26 979	▲
Superficies nouvelles ce trimestre	0	0	0	◀▶
Superficies en chantier	0	0	0	◀▶

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



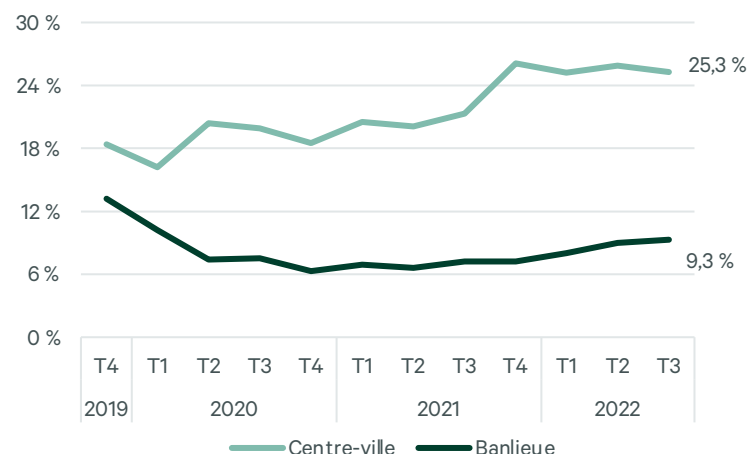
LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville
0 M pi²
0 % du parc de bureaux

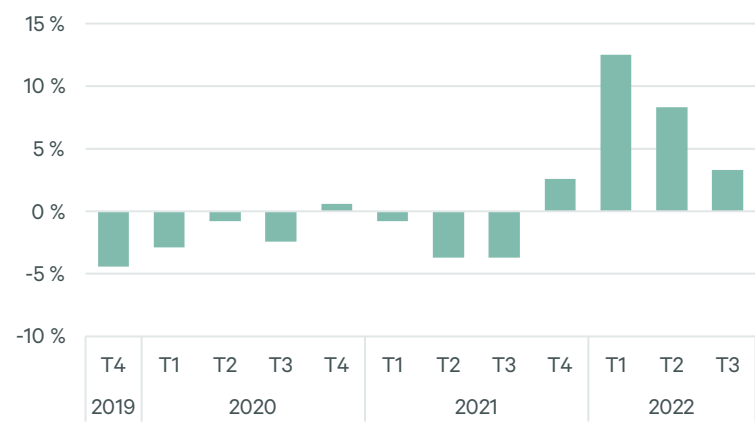
Banlieue
0 M pi²
0 % du parc de bureaux



LE TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



L'ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS

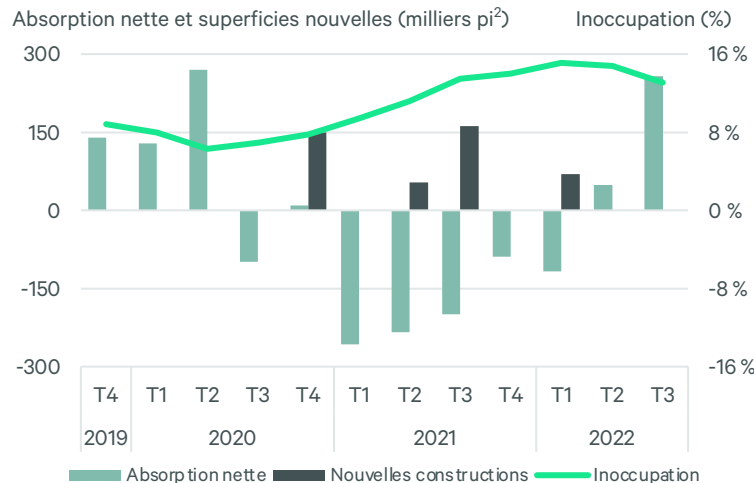


Région de Waterloo

Durant ce trimestre, la demande de locaux à usage de bureaux, qui a continué d'augmenter dans toute la région, a fait baisser de 170 points de base le taux d'inoccupation dans l'ensemble. À l'heure où deux nouvelles propriétés se situent aux stades de la finition et puisqu'on ne devrait pas lancer de nouveaux projets de sitôt, les promoteurs redoublent de prudence, ce qui ralentit les projets en gestation et ce qui donne le temps d'absorber l'offre nouvelle des deux dernières années.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	4 941 027	10 868 829	15 809 856	◀▶
Taux d'inoccupation global	23,6 %	8,4 %	13,1 %	▼
Espace direct	1 131 057	615 438	1 746 495	▼
Espace de sous-location	35 902	296 321	332 223	▼
% de l'espace vacant en sous-location	3,1 %	32,5 %	16,0 %	▲
Taux d'inoccupation - catégorie A	20,6 %	8,1 %	11,2 %	▼
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi ²)	28,07 \$	16,49 \$	22,57 \$	▼
Absorption nette ce trimestre	144 215	113 434	257 649	▲
Superficies nouvelles ce trimestre	0	0	0	◀▶
Superficies en chantier	300 000	40 474	340 474	◀▶

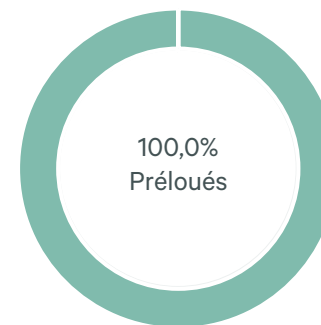
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



LES CHANTIERS EN COURS

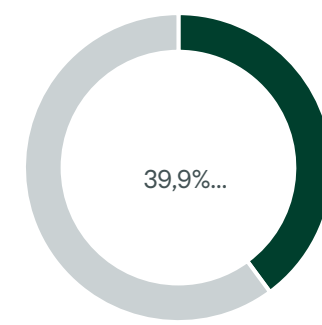
Centre-ville

0,3 M pi²
6,1 % du parc de bureaux

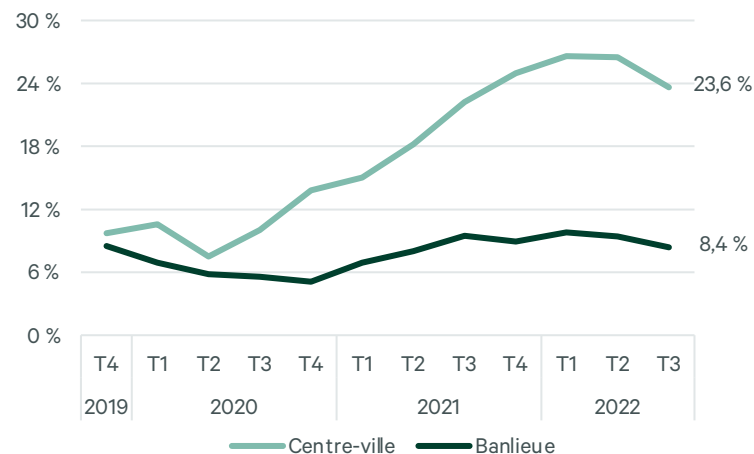


Banlieue

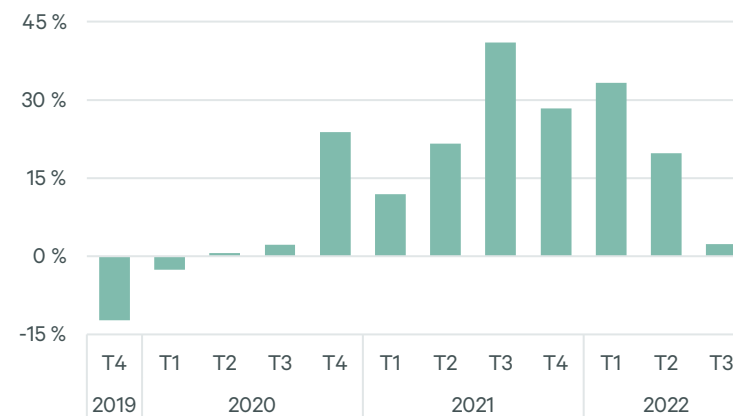
40 000 pi²
0,4 % du parc de bureaux



LE TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



L'ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS



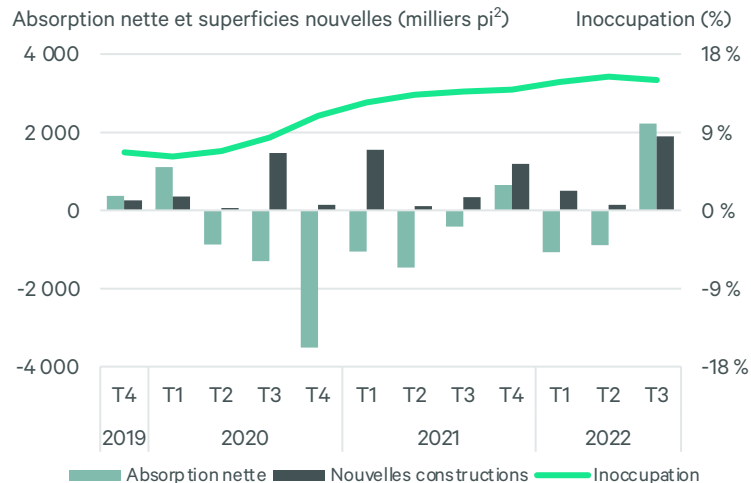
Toronto

Grâce à l'offre nouvelle de 1,9 million de pieds carrés, dont une grande partie est prélouée, le taux d'inoccupation a dans l'ensemble perdu 10 points de base dans le centre-ville durant ce trimestre. Puisque les occupants ciblent les locaux construits de qualité, on s'attend, dans les prochains trimestres, à ce que le marché fléchisse, puisque les locataires se réinstallent dans ces locaux neufs, en laissant derrière eux un produit non rénové.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	94 918 220	77 394 272	172 312 492	▲
Taux d'inoccupation global	11,8 %	19,0 %	15,0 %	▼
Espace direct	8 407 389	11 422 247	19 829 636	▼
Espace de sous-location	2 817 041	3 263 960	6 081 001	▲
% de l'espace vacant en sous-location	25,1 %	22,2 %	23,5 %	▲
Taux d'inoccupation - catégorie A	10,2 %	21,2 %	14,7 %	▼
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi ²)	35,33 \$	18,25 \$	28,38 \$	▼
Absorption nette ce trimestre	1 770 838	457 222	2 228 060	▲
Superficies nouvelles ce trimestre	1 887 000	0	1 887 000	▲
Superficies en chantier	4 997 299	674 855	5 672 154	▼

*Le centre-ville comprend les sous-marchés centraux et la couronne centrale.

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



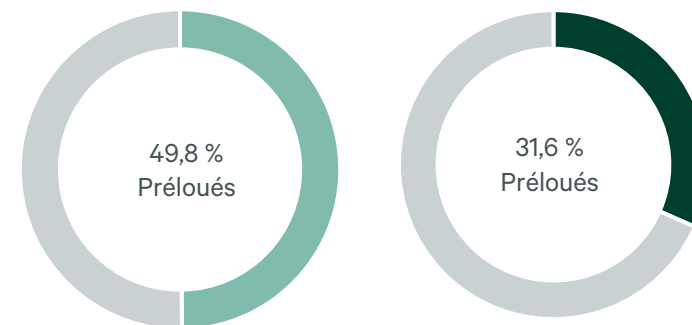
LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville

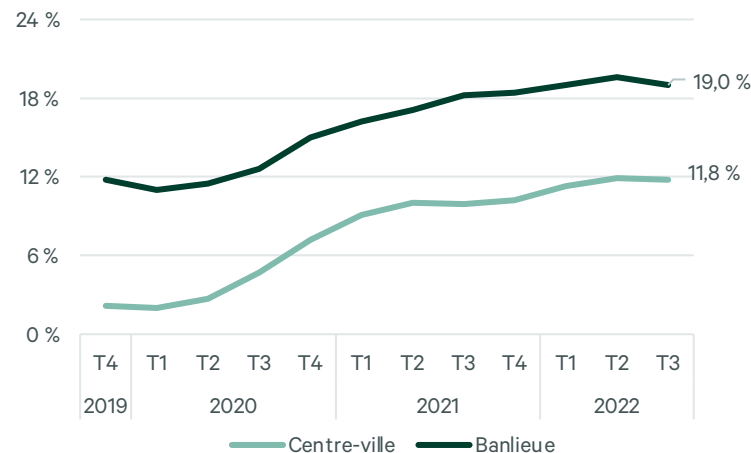
5,0 M pi²
5,3 % du parc de bureaux

Banlieue

0,7 M pi²
0,9 % du parc de bureaux



LE TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



L'ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS



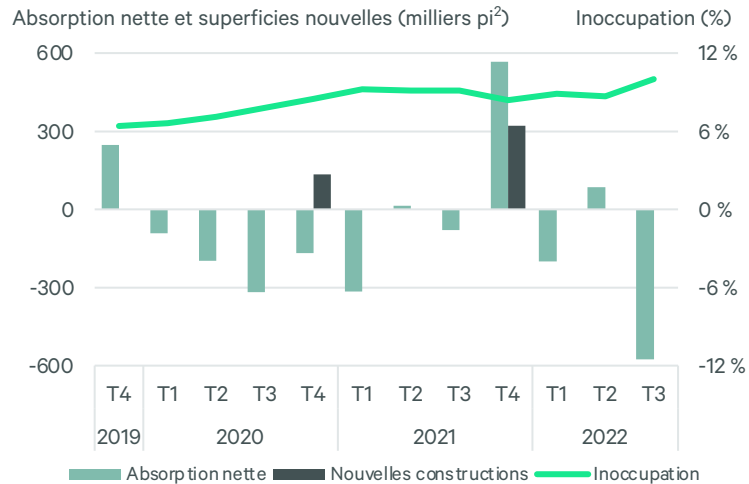
Ottawa

Au troisième trimestre, le marché des bureaux d'Ottawa s'est ralenti : l'inoccupation a gagné 130 points de base pour se hisser à 10,0 % et atteindre un sommet sur quatre ans. Dans l'ensemble, les locataires réduisent leur superficie en l'adaptant à leurs besoins actuels en locaux; dans le même temps, d'autres locataires attendent de savoir ce que fera le secteur privé avant de prendre des engagements.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	19 000 507	22 952 474	41 952 981	◀▶
Taux d'inoccupation global	11,5 %	8,8 %	10,0 %	▲
Espace direct	1 891 506	1 744 190	3 635 696	▲
Espace de sous-location	300 813	272 139	572 952	▲
% de l'espace vacant en sous-location	13,7 %	13,5 %	13,6 %	▲
Taux d'inoccupation - catégorie A	8,0 %	9,2 %	8,7 %	▲
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi ²)	21,89 \$	15,82 \$	18,06 \$	▼
Absorption nette ce trimestre	-294 743	-281 202	-575 945	▼
Superficies nouvelles ce trimestre	0	0	0	◀▶
Superficies en chantier	34 384	0	34 384	◀▶

*Le centre-ville comprend les sous-marchés centraux, le quartier central des affaires et la région environnante.

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville

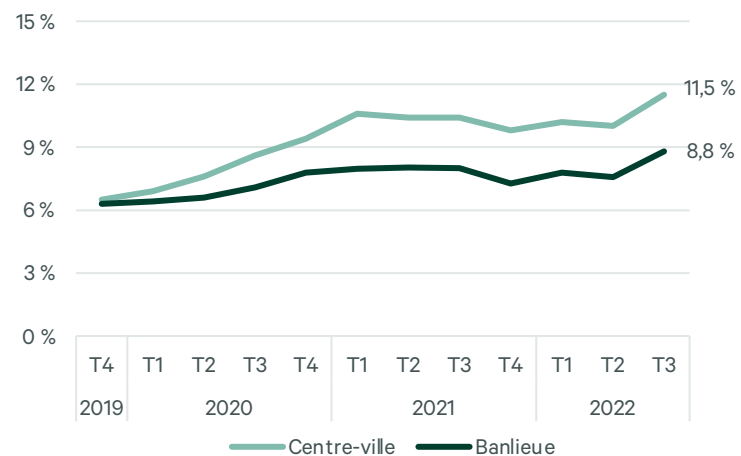
34 000 pi²
0,2 % du parc de bureaux

Banlieue

0 M pi²
0 % du parc de bureaux



LE TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



L'ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS

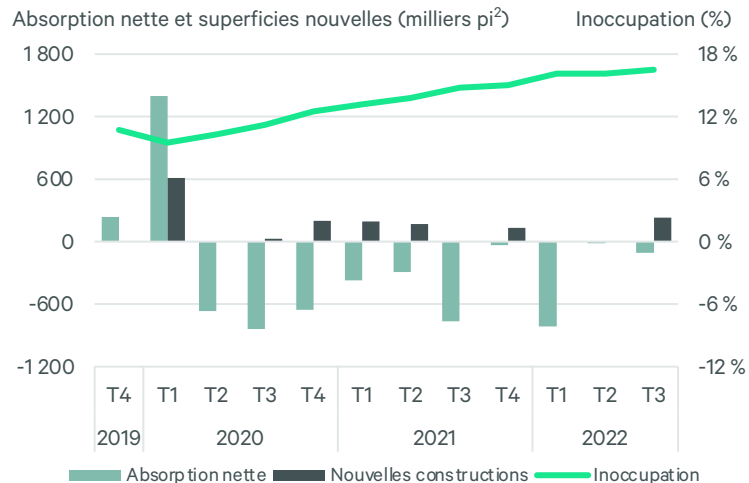


Montréal

Les politiques sur la réintégration des bureaux et la pénurie actuelle de main-d'œuvre continuent de faire hésiter les acteurs du marché dans les engagements portant sur les vastes superficies et dans les baux à long terme. C'est pourquoi l'inoccupation a encore monté pour s'inscrire à un nouveau sommet; toutefois, les effets se font surtout sentir dans les biens immobiliers de la catégorie B, en de l'exode vers la qualité qui se poursuit.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	45 425 372	31 055 012	76 480 384	▲
Taux d'inoccupation global	16,1 %	17,0 %	16,5 %	▲
Espace direct	5 940 447	4 419 640	10 360 087	▲
Espace de sous-location	1 385 349	850 885	2 236 234	▲
% de l'espace vacant en sous-location	18,9 %	16,1 %	17,8 %	▲
Taux d'inoccupation - catégorie A	13,3 %	16,5 %	14,5 %	▲
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi ²)	25,34 \$	16,51 \$	21,65 \$	▲
Absorption nette ce trimestre	-367 843	259 936	-107 907	▼
Superficies nouvelles ce trimestre	0	230 000	230 000	▲
Superficies en chantier	566 062	1 127 683	1 693 745	▼

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



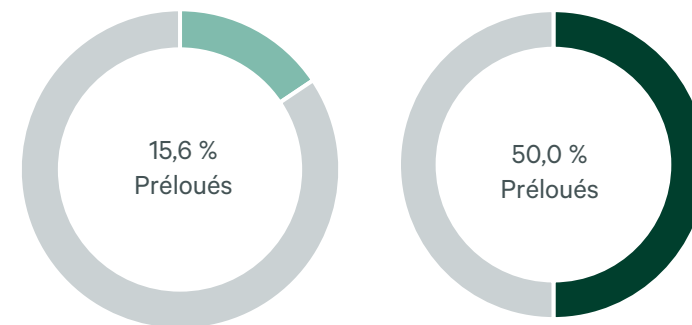
LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville

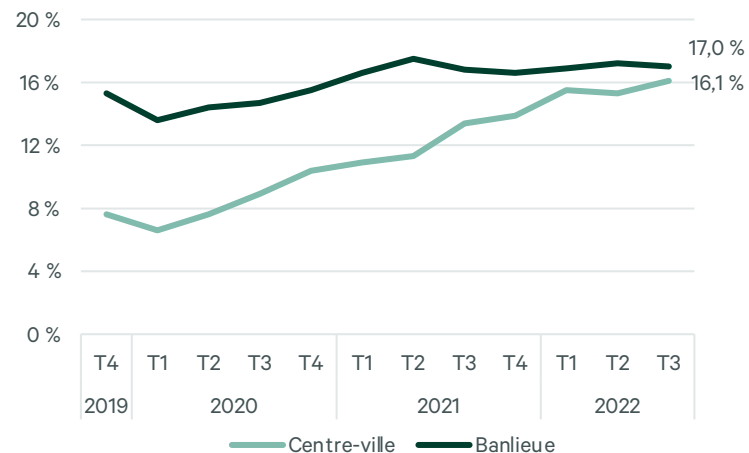
0,6 M pi²
1,2 % du parc de bureaux

Banlieue

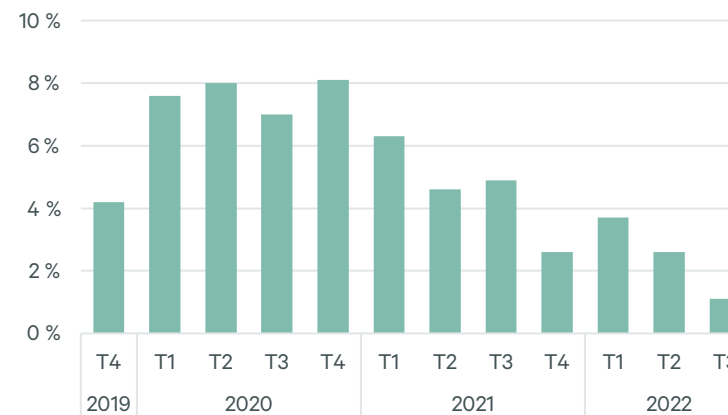
1,1 M pi²
3,6 % du parc de bureaux



LE TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



L'ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS

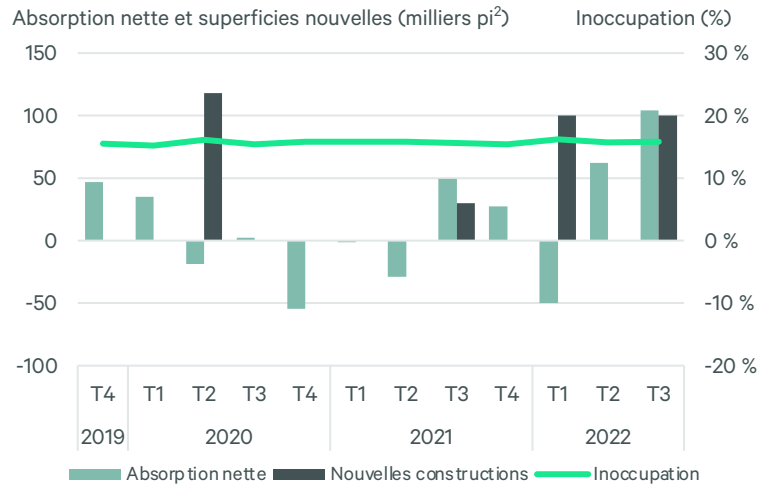


Halifax

Les entreprises sont divisées quand il s'agit des besoins en locaux à Halifax : elles continuent d'hésiter à réduire ou à étendre leur superficie. Le Nova Centre a par exemple profité du mouvement d'agrandissement, comme l'indique l'activité locative positive menée récemment par deux grands locataires, soit Cox & Palmer et Grant Thornton, qui augmentent leur empreinte en superficie.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	5 305 465	7 805 518	13 110 983	▲
Taux d'inoccupation global	18,8 %	13,8 %	15,8 %	▲
Espace direct	951 987	1 017 560	1 969 547	▲
Espace de sous-location	45 974	62 069	108 043	▲
% de l'espace vacant en sous-location	4,6 %	5,7 %	5,2 %	▲
Taux d'inoccupation - catégorie A	24,0 %	22,5 %	23,3 %	▲
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi²)	19,40 \$	16,02 \$	17,71 \$	▼
Absorption nette ce trimestre	51 984	52 284	104 268	▲
Superficies nouvelles ce trimestre	0	100 000	100 000	▲
Superficies en chantier	0	0	0	▼

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



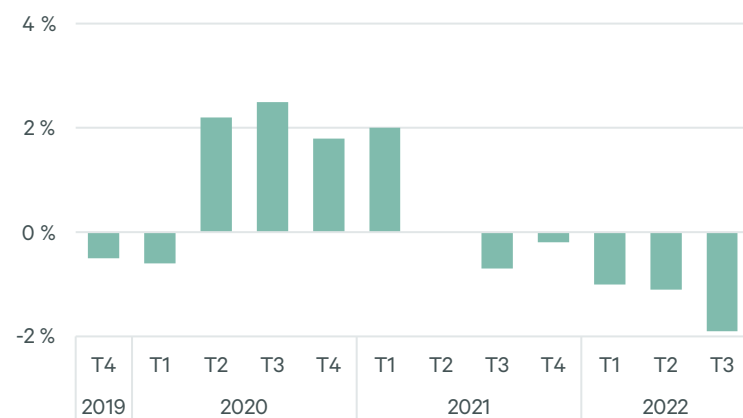
LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville
0 M pi²
0 % du parc de bureaux

Banlieue
0 M pi²
0 % du parc de bureaux



LE TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES L'ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS



Personnes-ressources

Marc Meehan

Directeur de la Recherche
+1647 943 4205
marc.meehan@cbre.com

Christina Cattana

Gestionnaire de la Recherche
+1 416 847 3255
christina.cattana@cbre.com

Evan Lee

Gestionnaire de la Recherche
+1 647 943 3654
evan.lee@cbre.com

Savannah Fidani

Coordonnatrice de la Recherche
+1 647 943 4172
savannah.fidani@cbre.com

© Copyright 2022, Tous droits réservés, Ce rapport, préparé de bonne foi, se fonde sur les opinions anecdotiques et factuelles de CBRE sur le marché actuel de l'immobilier commercial, Bien que CBRE estime que ses opinions reflètent les conditions du marché à la date de parution, elles sont sujettes à d'importantes incertitudes et éventualités, dont beaucoup échappent au contrôle de CBRE, En outre, bon nombre des opinions et projections de CBRE se fondent sur ses analyses subjectives de la situation du marché actuel, D'autres entreprises peuvent avoir des opinions, des projections et des analyses différentes, et les conditions réelles du marché à venir pourraient infirmer les opinions actuelles de CBRE, CBRE n'est pas tenue de mettre à jour le point de vue exprimé aux présentes si ses opinions, ses projections, ses analyses ou la conjoncture du marché changent par la suite,

Aucune information contenue au présent rapport ne doit être interprétée comme un indicateur du rendement à venir des valeurs mobilières de CBRE ou de celui d'une autre société, Vous ne devriez pas acheter ou vendre des titres – de CBRE ou de toute autre société – en fonction de l'information contenue aux présentes, CBRE se dégage de toute responsabilité à l'égard des titres achetés ou vendus en fonction de l'information fournie au présent rapport, En consultant ce rapport, vous renoncez à toutes les créances à l'égard de CBRE ainsi qu'à l'égard des sociétés affiliées, dirigeants, administrateurs, employés, agents, conseillers et représentants de CBRE qui découlent de l'exactitude, de l'exhaustivité, de la pertinence ou de l'utilisation que vous faites de l'information contenue au présent rapport,

