

Dynamisme au centre-ville, mais stagnation dans les sous-marchés de la banlieue

▲ 18,7 %

Taux d'inoccupation

▼ -157,6 k pi² ▶ 0 k pi²

Absorption nette

En chantier

▼ 19,81 \$ le pi²

Loyer net demandé moyen

Remarque : Les flèches indiquent l'évolution trimestrielle.

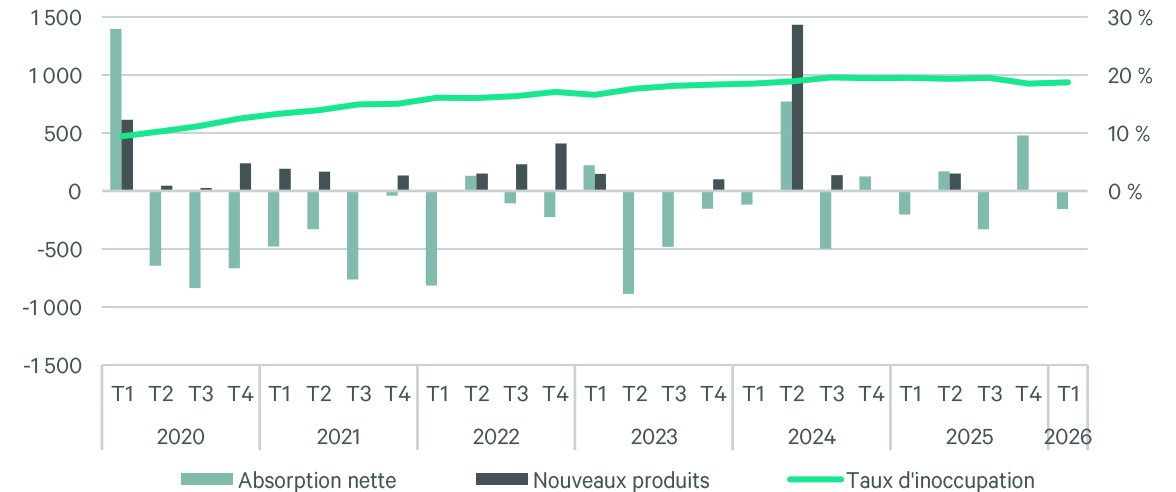
Survol

- Le centre-ville poursuit sur sa lancée avec une absorption nette de près de 141 000 pi², avec environ 111 000 pi² dans les immeubles de catégorie A.
- Les bureaux de catégorie B connectés au réseau souterrain ont enregistré une absorption nette positive pour un quatrième trimestre consécutif, à presque 220 000 pi² – ce qui ajoute à l'attrait de l'accès aux transports parmi les commodités les plus convoitées.
- Les produits de catégorie AAA restent rares malgré une absorption négative. L'inoccupation a gagné 20 points de base (pb) depuis le dernier trimestre à 6,2 %, et reste le taux le plus faible de toutes les catégories, encore en deçà de la moyenne sur cinq ans de 8,7 %.
- La semaine de trois jours en présentiel entre en vigueur dès septembre pour tous les cols blancs de la Ville de Montréal.
- La vague d'achats entamée au S2 2025 et inspirée par la confiance dans le marché s'est poursuivie en 2026. Le volume préliminaire de ventes a dépassé 360 millions \$ au premier trimestre, un nombre huit fois plus élevé qu'au T1 2025.

FIGURE 1: Offre et demande dans le Grand Montréal

Absorption nette et nouveaux produits (milliers pi²)

Taux d'inoccupation (%)



Source : Recherche de CBRE, T1 2026.

Migration continue des occupants vers le centre-ville

Les activités de location ont été disparates au début de 2026, alors que l'inoccupation a légèrement augmenté dans le Grand Montréal. Cette variation se concentre dans les immeubles de catégorie B à Laval, dans la couronne centrale et dans l'Ouest-de-l'Île. Ces trois sous-marchés représentent collectivement une absorption négative de presque 290 000 pi².

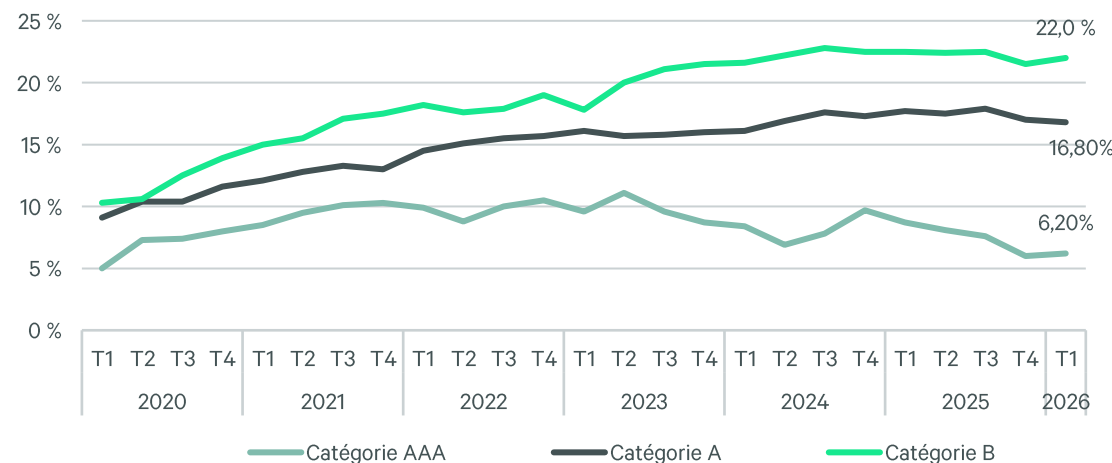
L'histoire est toute autre au centre-ville. Malgré une inoccupation à 8,4 millions pi², la concurrence est féroce pour les bureaux de qualité. Les occupants continuent de favoriser les solutions clés en main et les produits existants se font rares. Les immeubles de catégorie A ont enregistré une absorption nette positive de 110 000 pi² comparée à 41 000 pi² pour les produits de catégorie B.

Les transactions notables incluent un local clés en main de 31 000 pi² au 1981, avenue McGill College, soit la plus grande sous-location ce trimestre. Les transactions pour les produits déjà aménagés ont représenté une absorption positive de 69 000 pi², soulignant la demande soutenue des locataires pour ce segment de marché. On peut s'attendre à ce que l'activité locative demeure généralement dynamique au centre-ville de Montréal.

Attrait du transport en commun dans les données d'absorption

Alors que la disponibilité dans les édifices phares et les plus beaux bureaux de catégorie A continue de se contracter au centre-ville, les données suggèrent que l'accès au transport en commun est devenu un facteur clé pour les immeubles de catégorie B. À l'heure actuelle, 56,0 % des produits vacants sont de catégorie B. Cette catégorie vit un phénomène « Boucles d'or » avec des préférences marquées pour certaines commodités, et plus particulièrement pour une connexion souterraine. Notamment, les édifices de catégorie B reliés au réseau souterrain de Montréal ont enregistré une absorption nette positive pour un quatrième trimestre consécutif. Malgré une absorption positive de seulement 5 000 pi² au T1, c'est environ 220 000 pi² nets qui ont été écoulés depuis le T2 2025. En comparaison, les produits de catégorie B sans connexion ont noté une absorption négative de 59 000 pi² pour la même période. Les bureaux de catégorie A sont moins touchés par cette tendance puisque la distance du transport en commun y est généralement négligeable en plus des nombreux autres services offerts. Avec l'inauguration de la ligne du REM dans l'Ouest-de-l'Île ce printemps, les propriétés près de la station McGill et de la Gare Centrale en sortiront gagnantes.

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



Source : Recherche de CBRE, T1 2026.

FIGURE 3 : Absorption totale nette pour les bureaux de catégorie B connectés au centre-ville, T2 2025-T1 2026 (milliers pi²)

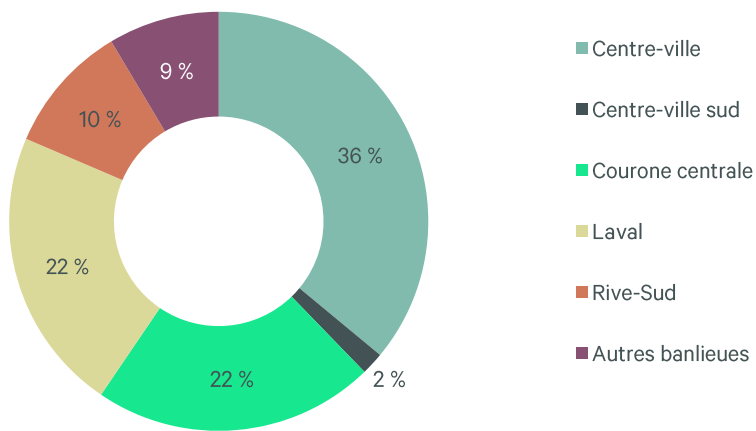


Source : Recherche de CBRE, T1 2026.

Gain de confiance des investisseurs pour l'achat de bureaux

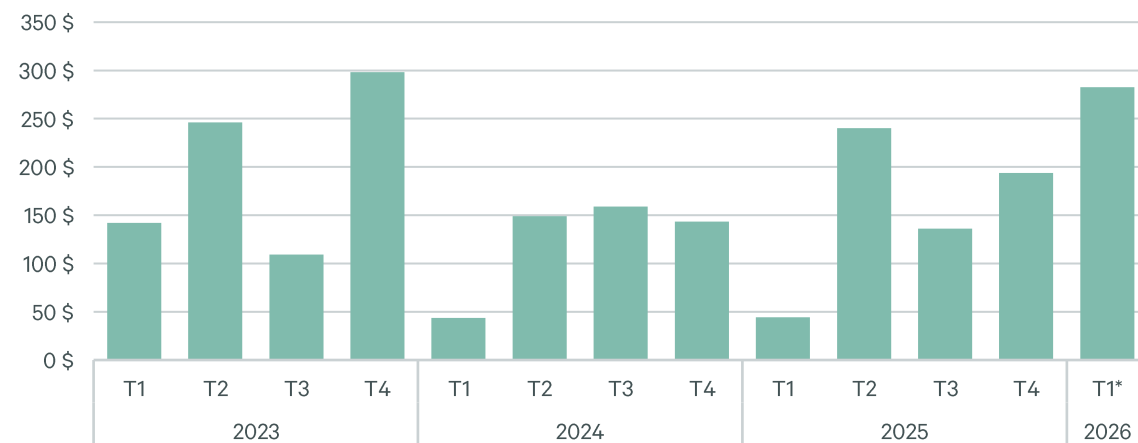
Les ventes de bureaux accélèrent à mesure que l'inoccupation décline. Depuis 2025, dix investisseurs ont acquis plus de 3,3 millions pi². L'activité a été très concentrée : les données préliminaires montrent que 61 % des bureaux vendus depuis le début de 2026 étaient de catégorie autre que A, alors que les 39 % restants étaient de catégorie AAA. Les transactions notables incluent l'achat par DekaBank de la Tour Deloitte – un des six immeubles de bureaux de catégorie AAA de la ville. Le volume préliminaire de ventes pour le premier trimestre excède 360 millions \$, soit plus de huit fois les données du T1 2025, un volume record d'investissements dans les bureaux depuis le déclin qui a suivi l'éclosion de la pandémie. Laurier Capital se démarque avec l'acquisition de deux propriétés de bureaux au 400, avenue Atlantic (en partenariat avec Mondev) et à la Gare Windsor (en partenariat avec Group Society). Tidan a également acquis le 1130, rue Sherbrooke Ouest. Ceci pourrait être une nouvelle vague de confiance des investisseurs et le début du prochain cycle de location, avec certains nouveaux acteurs choisissant d'offrir des loyers très concurrentiels. L'activité d'investissement devrait rester soutenue au T2 à mesure que la confiance revient.

FIGURE 4 : Bureaux vendus depuis le T1 2025 selon le sous-marché (% du volume de produits vendus)



Source : Recherche de CBRE, T1 2026.

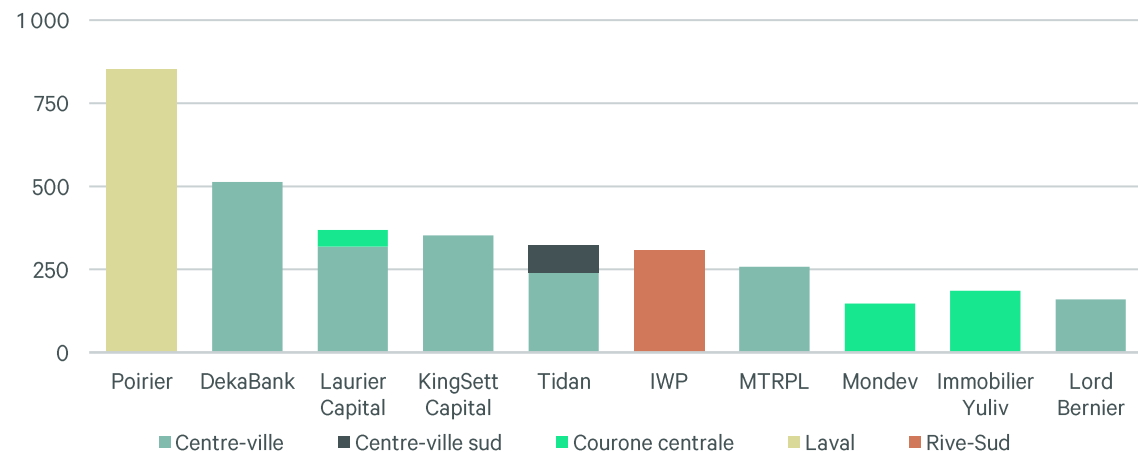
FIGURE 5 : Volume de ventes de bureaux, 2023 – T1 2026 (M\$)



*Données préliminaires.

Sources : Altus Data Studio, 16 mars 2026, Recherche de CBRE, T1 2026.

FIGURE 6 : Principaux acquéreurs de propriétés de bureaux depuis le T1 2025 (milliers pi²)



Source : Recherche de CBRE, T1 2026.

FIGURE 7 : Résumé statistique du Grand Montréal, T1 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	18,2 %	5,6 %	56 787	56 787	0	21,96 \$	22,86 \$	44,82 \$
Centre-ville sud	7 466 342	17,1 %	11,1 %	61 080	61 080	0	26,20 \$	23,54 \$	49,74 \$
Centre-ville ouest	3 784 923	16,4 %	1,1 %	38 909	38 909	0	18,05 \$	19,24 \$	37,29 \$
Centre-ville est	5 825 767	13,8 %	31,9 %	39 624	39 624	0	18,17 \$	17,27 \$	35,44 \$
Vieux-Montréal	3 314 422	24,0 %	7,9 %	-3 884	-3 884	0	22,10 \$	20,86 \$	42,96 \$
Atwater/Westmount	1 738 066	20,0 %	10,3 %	-51 748	-51 748	0	24,19 \$	18,15 \$	42,34 \$
QCA	47 402 377	17,8 %	9,0 %	140 768	140 768	0	22,11 \$	21,89 \$	44,00 \$
Couronne centrale	16 715 520	21,4 %	11,4 %	-105 794	-105 794	0	17,38 \$	14,47 \$	31,85 \$
Ouest-de-l'île	8 318 789	19,7 %	18,9 %	-132 798	-132 798	0	17,12 \$	14,21 \$	31,33 \$
Laval	3 916 140	19,5 %	3,4 %	-74 064	-74 064	0	15,88 \$	14,64 \$	30,52 \$
Est de Montréal	1 908 312	23,8 %	4,4 %	-4 221	-4 221	0	15,30 \$	18,21 \$	33,51 \$
Rive-Sud	5 103 408	13,8 %	13,8 %	18 552	18 552	0	17,27 \$	13,41 \$	30,68 \$
BANLIEUE	35 962 169	19,8 %	12,1 %	-298 325	-298 325	0	16,99 \$	14,59 \$	31,58 \$
GRAND MONTRÉAL	83 364 546	18,7 %	10,4 %	-157 557	-157 557	0	19,81 \$	18,61 \$	38,42 \$
BUREAUX LOFTS	5 537 537	16,9 %	12,4 %	-58 069	-58 069	0	18,31 \$	10,88 \$	29,19 \$

Source : Recherche de CBRE, T1 2026.

Les sous-marchés du Grand Montréal



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.

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

Jérémie Masella

Analyste, Recherche
+1 514 375 0824
jeremie.masella@cbre.com

Simon Charboneau

Courtier en formation
+1 514 375 0801
simon.charboneau@cbre.com