

L'inoccupation continue de se contracter, mais la reprise n'est pas uniforme

▼ 17,3 %

Taux d'inoccupation

▲ 558 k pi²

Absorption nette

► 0 pi²

En chantier

▼ 19,50 \$ le pi²

Loyer net demandé moyen

Remarque : Les flèches indiquent l'évolution trimestrielle.

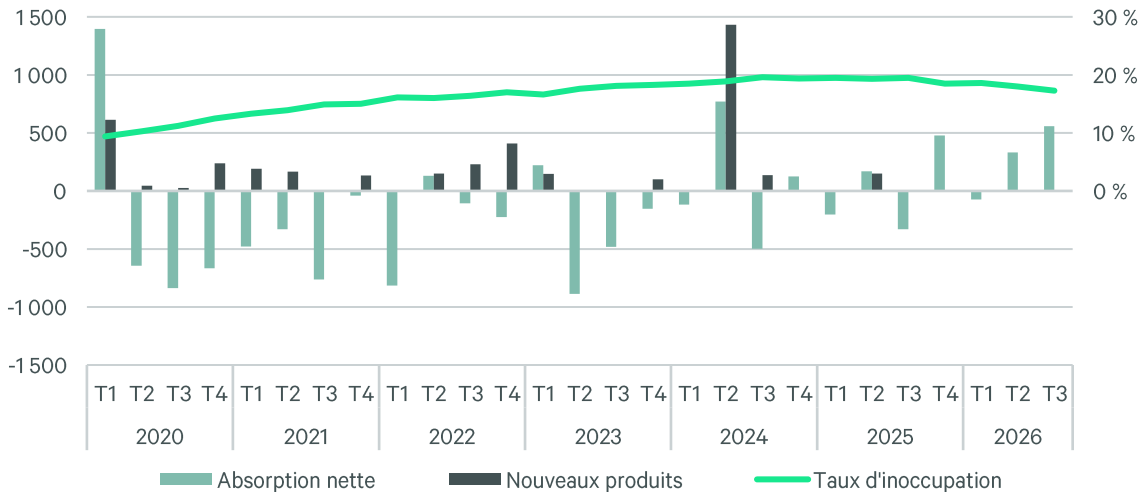
Survol

- L'absorption nette ce trimestre était la plus élevée depuis le T2 2024, à 558 000 pi², amenant le cumul annuel à 816 000 pi².
- L'inoccupation a décliné de 330 points de base (pb) dans les bureaux de catégorie AAA à un creux record de 3,0 %, ce qui ne laisse que 171 000 pi² disponibles dans six propriétés. L'inoccupation dans le segment de la location directe est encore plus contractée à 1,5 %.
- L'inoccupation a dans l'ensemble reculé de 70 pb à 17,3 %, en déclin pour un deuxième trimestre consécutif à son plus bas depuis le T1 2023.
- L'activité au T3 2026 a surtout visé les locaux de plus de 40 000 pi² qui ont accaparé 94,0 % de l'absorption nette. De plus, le centre-ville, la couronne centrale et l'Ouest-de-l'Île représentaient collectivement une absorption positive de 573 000 pi².
- Les bureaux en sous-location ont décliné à 1,1 million pi², en recul de 61,1 % depuis leur sommet, et à leur plus bas depuis 2020, un autre signe de la fin des effets de la pandémie les locaux à sous-louer étaient un facteur majeur de l'inoccupation.

FIGURE 1 : Offre et demande dans le Grand Montréal

Absorption nette et nouveaux produits (milliers pi²)

Taux d'inoccupation (%)



Source : Recherche de CBRE, T3 2026.

Les bureaux de catégorie AAA affichent presque complet

Après deux trimestres calmes, les derniers gros blocs offerts dans les bureaux phares ont trouvé preneurs, contribuant au déclin de l'inoccupation à 3,0 % et de l'inoccupation directe à 1,5 % dans les immeubles de catégorie AAA. Les entreprises des FASI ont été parmi les plus actives dans l'absorption ces dernières années et seulement 171 000 pi² sont encore disponibles dans les six propriétés phares. Ceci ajoute à la pression sur le loyer net et l'écart s'est contracté à 34,00 \$-42,00 \$ le pi² dans ces immeubles. Les plus grands locaux contigus offerts dans ces propriétés couvrent moins de 30 000 pi² et, comme constaté en 2026, les occupants à la recherche de bureaux d'envergure se tournent vers les immeubles de catégorie A ou ceux de catégorie B de grande qualité offrant des services attrayants. Avec aucun nouveau projet à venir, le taux d'inoccupation en location directe devrait continuer de se contracter à court terme.

La Ville de Montréal a aussi été active sur le marché de la location. Le gouvernement local a conclu deux baux d'environ 44 000 pi² dans le nord de la couronne centrale et de 111 000 pi² dans l'est du centre-ville. La Ville doit maintenant composer avec une hausse du nombre de jours obligatoires au bureau de deux à trois jours par semaine depuis le 14 septembre. Il est attendu qu'elle exerce ses options de prolongation en 2027 pour ses autres locaux puisque ces baux arrivent à échéance d'ici la fin de cette année¹.

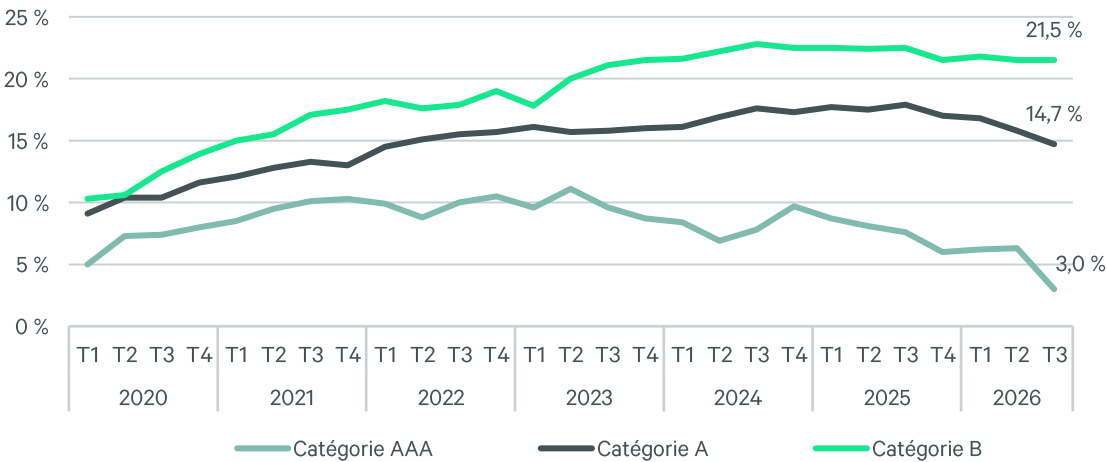
Écoulement des bureaux à sous-louer

La disponibilité a dégringolé dans le segment de la sous-location, surtout comparé à son sommet du T3 2024, et ce, dans toutes les catégories d'immeuble. L'inoccupation a reculé de 42,9 % dans les bureaux de catégorie AAA, ainsi que de 65,2 % et 59,3 % dans les bureaux de catégories A et B, respectivement. Chaque catégorie a participé à ce déclin du taux maintenant à 17,3 %, un creux record en trois ans. Le plus grand contributeur ce trimestre était Bombardier qui retrouve ses bureaux du 2351, boulevard Alfred-Nobel, réabsorbant près de 200 000 pi² en locaux de catégorie A à sous-louer dans l'Ouest-de-l'Île. Le marché, et surtout la banlieue, continue d'écouler les produits à sous-louer, dont le volume a décliné de 61,1 % depuis son sommet vers un nouveau plancher record en six ans.

Des mouvements similaires sont observables à plus petite échelle cette année, quoique cette vague de réabsorption se concentre dans la banlieue. Les politiques de retour au bureau poussent les occupants à reconsidérer la superficie requise par employé et à renverser la tendance à la sous-location qui avait pris naissance lors de la COVID. Comme 30,0 % des locaux à sous-louer sont sur le marché depuis plus de trois ans, la réabsorption est une option tentante pour les locataires qui réévaluent leurs besoins.

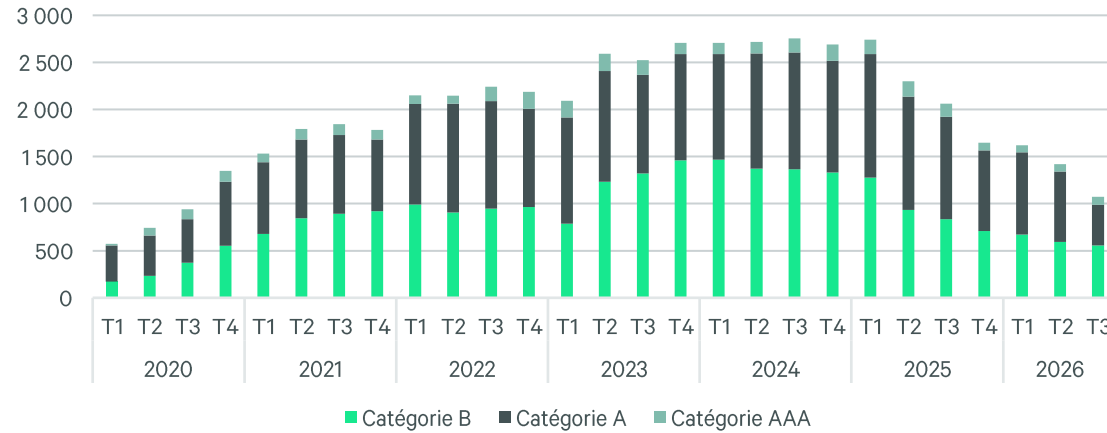
1 – La Presse, Montréal resserre l'usage du télétravail, 2 avril 2026.

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



Source : Recherche de CBRE, T3 2026.

FIGURE 3 : Variation du volume de bureaux en sous-location dans le Grand Montréal (milliers pi²)



Source : Recherche de CBRE, T3 2026.

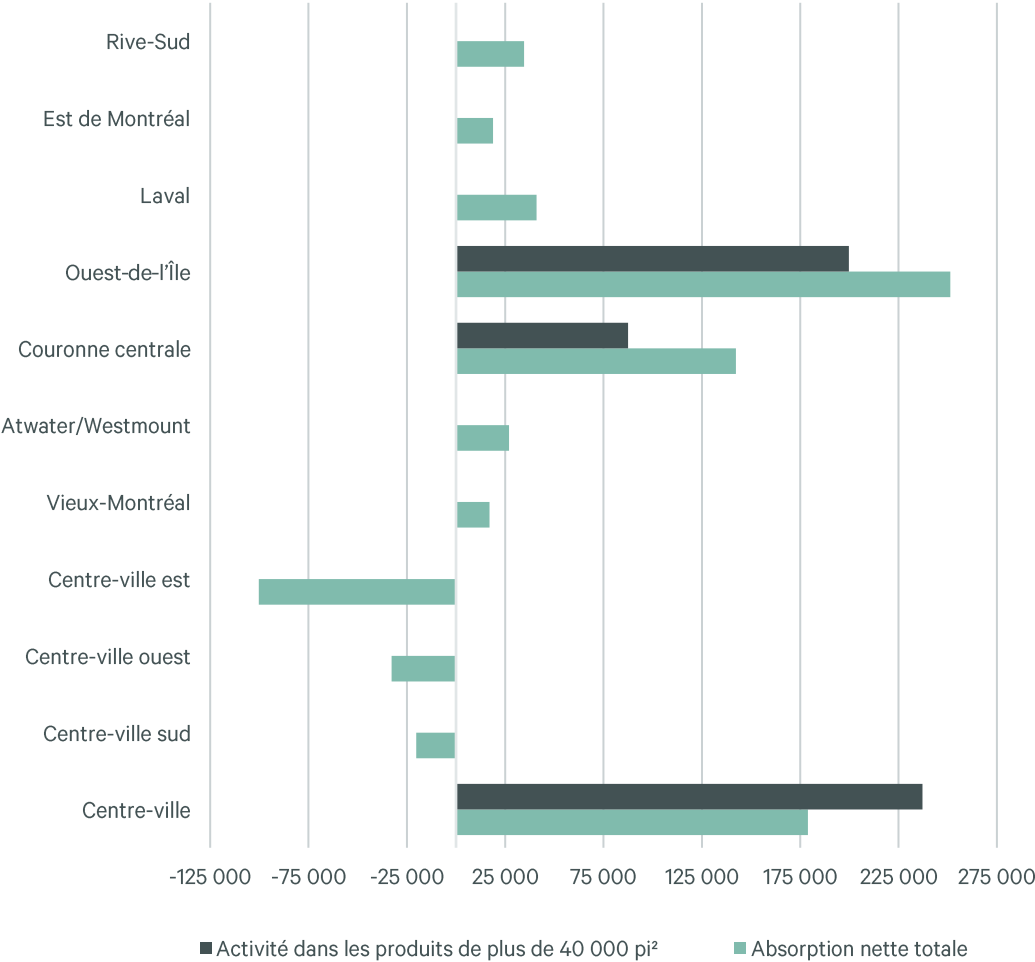
Performance sous-tendue par une légère reprise

L'absorption nette positive de 558 000 pi² reflète une inversion des tendances postpandémiques et la continuation du virage entrepris par le marché vers la fin de 2025. L'activité au T3 est attribuable à un petit nombre de grands occupants. L'Ouest-de-l'Île, le centre-ville et la couronne centrale auront écoulé plus de 570 000 pi², composés surtout de baux de plus de 40 000 pi². En excluant ces grandes transactions, l'absorption n'est qu'à 33 740 pi². Cette concentration se reflète également dans une évaluation par catégorie. L'inoccupation a décliné de 330 pb dans les bureaux de catégorie AAA à 3,0 % et de 110 pb dans ceux de catégorie A à 14,7 %, alors qu'elle est restée immobile dans les produits de catégorie B à 21,5 %. Un facteur à ne pas négliger est que, à par quelques transactions, bien moins de locaux ont été mis sur le marché. Et, avec aucun nouveau projet à l'horizon, l'inoccupation devrait continuer de se contracter – sauf dans les bureaux de catégorie B et C.

La reprise est surtout dans des immeubles concurrentiels et se fait peu sentir ailleurs. Le centre-ville a absorbé 474 000 pi² au cours des trois derniers trimestres. À ceci s'ajoutent les baux dont la clôture est projetée dans des édifices de catégorie AAA et A d'ici la fin de l'année, surtout par des locataires des FASI, qui comptent pour plus de 56,0 % de l'absorption nette jusqu'à présent en 2026. De plus, certaines de grandes transactions dans l'industrie des FASI visaient l'expansion de locaux actuels.

Le regain d'activité en banlieue demeure incertain alors que la tendance à l'expansion n'est pas aussi présente qu'au centre-ville. Plutôt, la bifurcation des activités persiste puisque les baux se concentrent dans quelques immeubles et non dans l'ensemble du marché. Toutefois, la demande des institutions publiques est soutenue, ce qui pourrait stimuler les données d'occupation en 2027.

FIGURE 4 : Absorption nette selon le sous-marché soulignant l'activité pour les produits de plus de 40 000 pi²



Source : Recherche de CBRE, T3 2026.

FIGURE 5 : Résumé statistique du Grand Montréal, T3 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	16,3 %	5,9 %	178 897	391 360	0	21,92 \$	22,82 \$	44,74 \$
Centre-ville sud	7 466 342	16,4 %	8,9 %	-20 151	115 198	0	25,13 \$	23,09 \$	48,22 \$
Centre-ville ouest	3 784 923	17,0 %	0,9 %	-32 693	14 862	0	18,83 \$	19,68 \$	38,51 \$
Centre-ville est	5 825 767	14,1 %	24,8 %	-100 228	23 257	0	17,86 \$	17,02 \$	34,88 \$
Vieux-Montréal	3 314 422	25,0 %	7,6 %	17 072	-37 093	0	21,52 \$	20,56 \$	42,08 \$
Atwater/Westmount	1 738 066	19,0 %	10,9 %	26 999	-33 172	0	24,57 \$	18,39 \$	42,96 \$
QCA	47 402 377	16,8 %	8,3 %	69 896	474 412	0	21,86 \$	21,68 \$	43,54 \$
Couronne centrale	16 699 949	20,4 %	7,6 %	142 370	67 652	0	16,81 \$	14,37 \$	31,18 \$
Ouest-de-l'Île	8 318 789	15,0 %	2,0 %	251 314	257 526	0	17,23 \$	14,24 \$	31,47 \$
Laval	3 916 140	19,3 %	5,1 %	40 960	-65 888	0	15,86 \$	14,35 \$	30,21 \$
Est de Montréal	1 908 312	22,7 %	2,3 %	18 857	17 655	0	14,83 \$	18,52 \$	33,35 \$
Rive-Sud	5 103 408	12,9 %	12,1 %	34 604	64 604	0	16,98 \$	13,69 \$	30,67 \$
BANLIEUE	35 946 598	18,1 %	6,3 %	488 105	341 549	0	16,66 \$	14,57 \$	31,23 \$
GRAND MONTRÉAL	83 348 975	17,3 %	7,4 %	558 001	815 961	0	19,50 \$	18,45 \$	37,95 \$
BUREAUX LOFTS	5 553 108	15,4 %	9,6 %	-27 420	27 317	0	18,00 \$	9,90 \$	27,90 \$

Source : Recherche de CBRE, T3 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

Charlett Caro-Borioni

Analyste, Recherche
+1 514 434 4990
charlett.caroborioni@cbre.com

Alex Décarie

Coordinateur, Recherche
+1 514 742 9608
alex.decarie@cbre.com

Liam Cantwell

Courtier en formation
+1 514 515 7126
liam.cantwell@cbre.com

Noah De La Durantaye

Courtier en formation
+1 514 915 7757
noah.deladurantaye@cbre.com

