

Embellie immobilière des centres-villes dès le début 2025, première amélioration depuis T1 2020

▼ 18,7 %

Taux d'inoccupation

▼ -366 K

Absorption nette (pi²)

▼ 3,2 M

Chantiers en cours (pi²)

▲ 26,25 \$

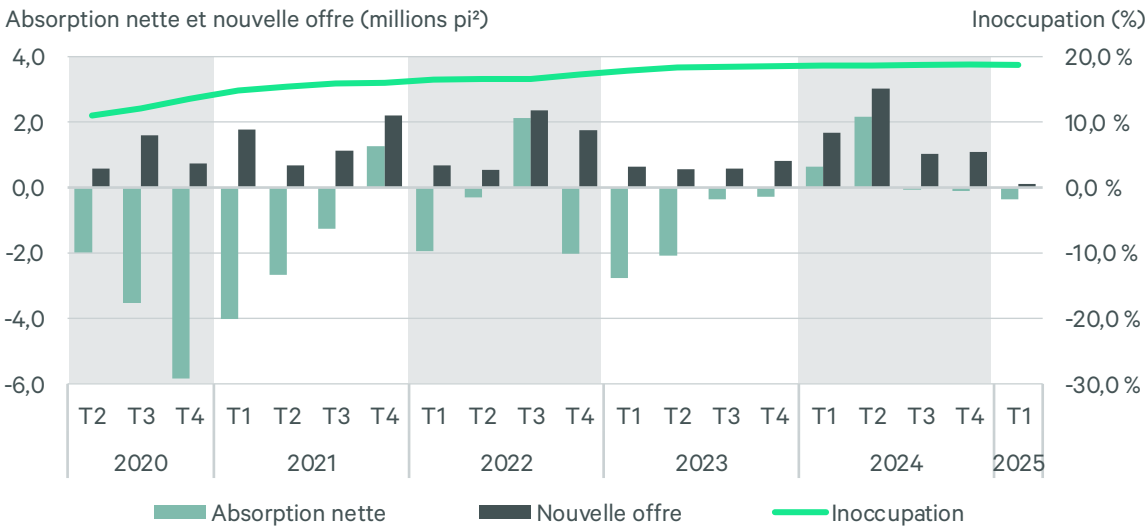
Loyer net demandé moyen pour les bureaux de catégorie A (le pi²)

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

Résumé

- L'absorption nette nationale demeure en territoire négatif pour un troisième trimestre consécutif, mais son ampleur reste relativement stable par rapport aux périodes précédentes, sept marchés ayant enregistré des variations inférieures à 100 000 pi², qu'elles soient positives ou négatives.
- La disponibilité dans les centres-villes s'inscrit en baisse pour la première fois depuis le T1 2020. Cinq villes connaissent une amélioration des conditions, les resserrements les plus importants étant observés à Winnipeg et Vancouver. Les produits de prestige et de catégorie A continuent de capter la demande, la disponibilité de la première s'étant stabilisée autour de 11,0 % en moyenne sur les deux dernières années.
- Les biens en sous-location atteignent leur niveau le plus bas depuis le T3 2020, affichant actuellement un recul de 20,2 % par rapport au pic du T2 2023. En glissement annuel, tous les marchés à l'exception de trois font état d'une diminution de la disponibilité en sous-location.
- L'activité de construction poursuit sa contraction avec une seule livraison au T1 2025 et aucune mise en chantier. Plus d'un tiers du portefeuille de projets s'inscrit dans des ensembles à usage mixte combinant espaces résidentiels ou commerciaux.
- Plus de 587 000 pi² ont été retirés du stock au T1 2025 pour être reconvertis à Montréal, Edmonton et Calgary, générant un effet général de 10 pb sur le taux de disponibilité.

FIGURE 1 : Offre et demande dans l'immobilier de bureaux au Canada



Source : CBRE Recherche, T1 2025.

Un début d'année en demi-teinte sur la plupart des marchés

- L'absorption nette nationale reste négative pour un troisième trimestre consécutif, mais son ampleur demeure relativement stable comparativement aux périodes précédentes, n'exerçant qu'un impact neutre sur l'ensemble du marché.
- L'activité locative s'est montrée discrète en ce début d'année 2025, sept marchés affichant des variations d'absorption nette inférieures à 100 000 pi², qu'elles soient positives ou négatives.
- Calgary et Edmonton voient s'interrompre leur série d'absorption nette positive, enregistrant tous deux un solde négatif pour la première fois en sept et six trimestres, respectivement. Calgary a particulièrement souffert en centre-ville du départ de Chevron.
- Des conditions de marché plus fragiles sont également observées à Montréal et Ottawa, la métropole québécoise ayant notamment vu affluer de nouvelles surfaces en sous-location au cours du trimestre.
- Vancouver fait figure d'exception avec une absorption nette positive sensible, portée principalement par l'activité dans les immeubles de prestige.

FIGURE 2 : Historique de l'absorption nette nationale au Canada (millions pi²)

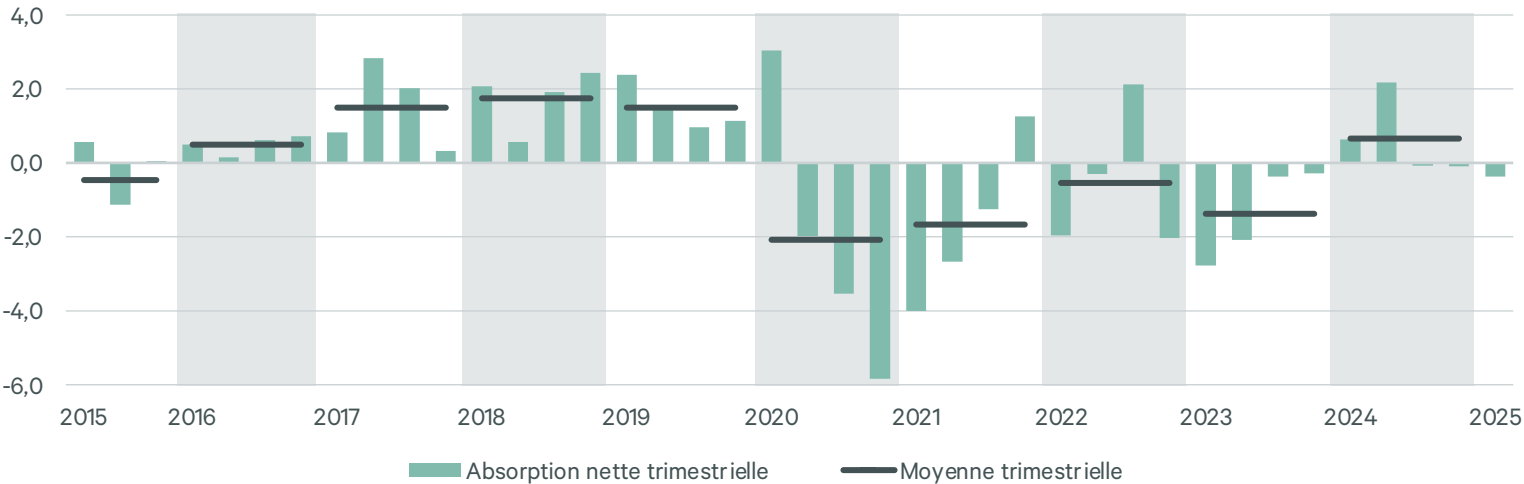
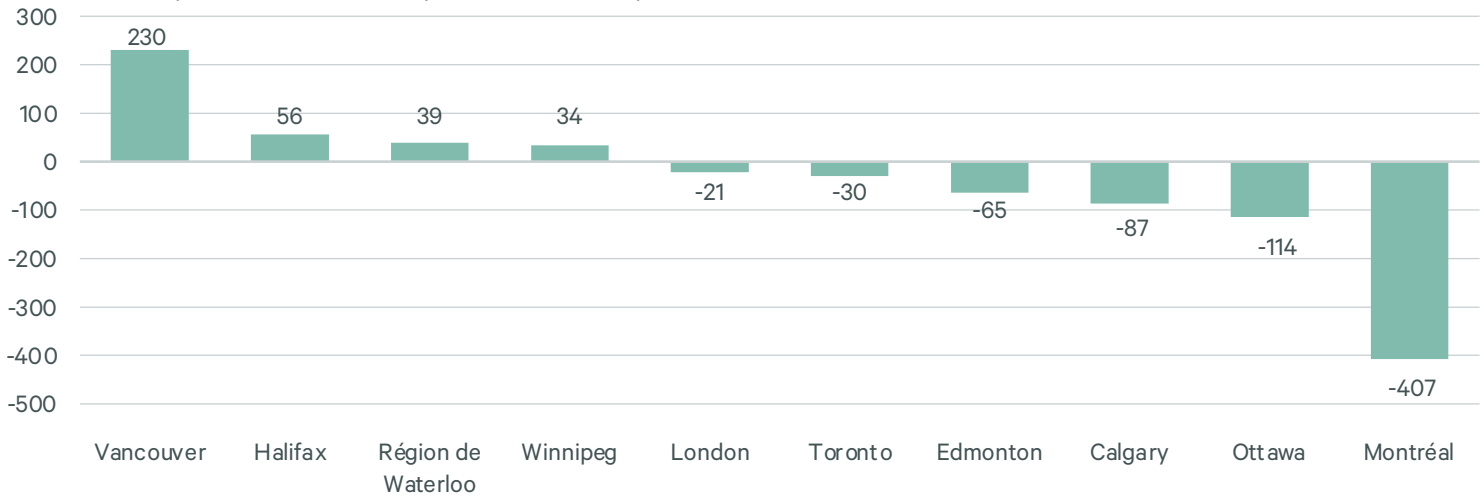


FIGURE 3 : Absorption nette trimestrielle par marché (milliers pi²)

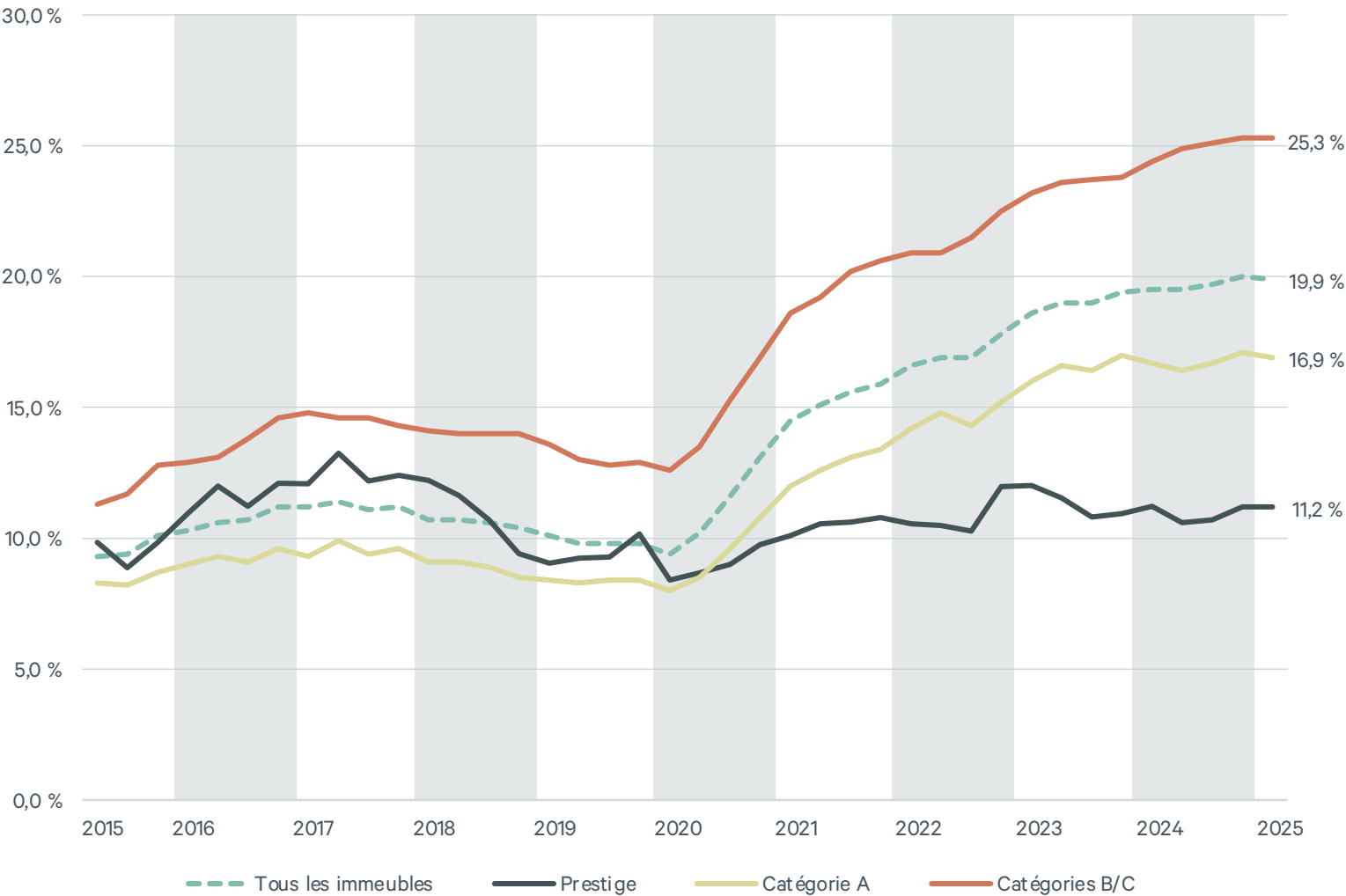


Source : CBRE Recherche, T1 2025.

Les immeubles de prestige continuent de surperformer

- Les bureaux de prestige et de catégorie A creusent l'écart avec le reste du marché en centre-ville, avec un différentiel de 1 410 pb entre l'ensemble des produits de catégorie A et ceux de catégorie B/C.
- La catégorie A constitue le seul segment ayant enregistré une contraction de la disponibilité au cours du trimestre, six marchés faisant état d'une amélioration ou d'une stabilisation de leur stock de catégorie A.
- Les immeubles de prestige, au sommet de la hiérarchie qualitative, confirment leur résilience supérieure avec une disponibilité moyenne contenue à 11,0 % sur les deux dernières années.
- Cette performance soutenue témoigne de la préférence marquée des locataires pour les bureaux de qualité ou dotés d'aménagements distinctifs.

FIGURE 4 : Taux d'inoccupation des centres-villes par segment au Canada



La série « prestige » comprend des propriétés de premier plan à Vancouver, Calgary, Toronto et Montréal.
Source : CBRE Recherche, T1 2025.

Une inflexion positive pour le marché du centre-ville

- La disponibilité des bureaux en centre-ville se contracte pour la première fois depuis le T1 2020. Bien que limitée à 10 pb, cette inflexion marque un tournant positif pour un segment ayant traversé une période particulièrement éprouvante.
- L'absence de nouvelle offre sous ce trimestre a largement contribué à cette évolution favorable. Fait notable, plus de 400 000 pi² de locaux obsolètes, majoritairement vacants, ont été retirés du stock pour être reconvertis ou démolis. S'y ajoutent d'autres surfaces désormais occupées par leurs propriétaires, participant à l'amélioration des conditions de marché.
- Cinq villes profitent d'une réduction de la disponibilité ce trimestre, tant en centre-ville qu'en banlieue. Winnipeg et Vancouver enregistrent les contractions les plus marquées en centre-ville, tandis que Calgary et Halifax connaissent les améliorations les plus significatives en périphérie.
- Dans l'ensemble, la disponibilité des bureaux à l'échelle nationale s'aligne sur la dynamique des centres-villes avec un recul de 10 pb au T1 2025. Le taux de disponibilité évolue ainsi depuis six trimestres dans un corridor étroit de 20 pb.

FIGURE 5 : Évolution du taux d'inoccupation des centres-villes et des banlieues au Canada

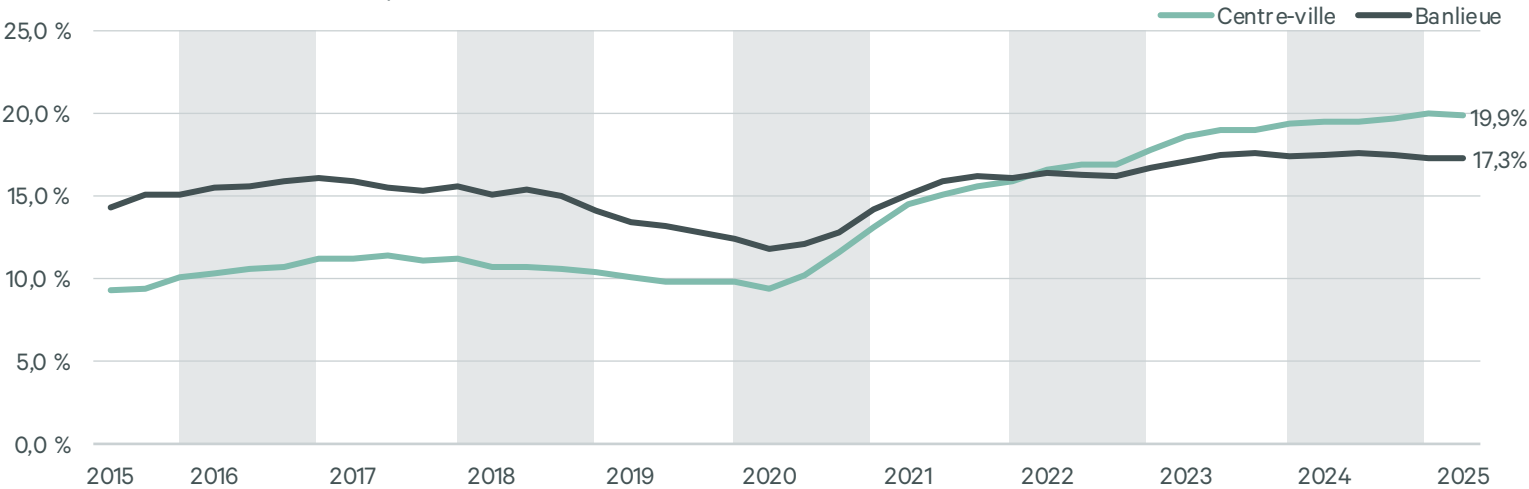


FIGURE 6a : Taux d'inoccupation du centre-ville par marché

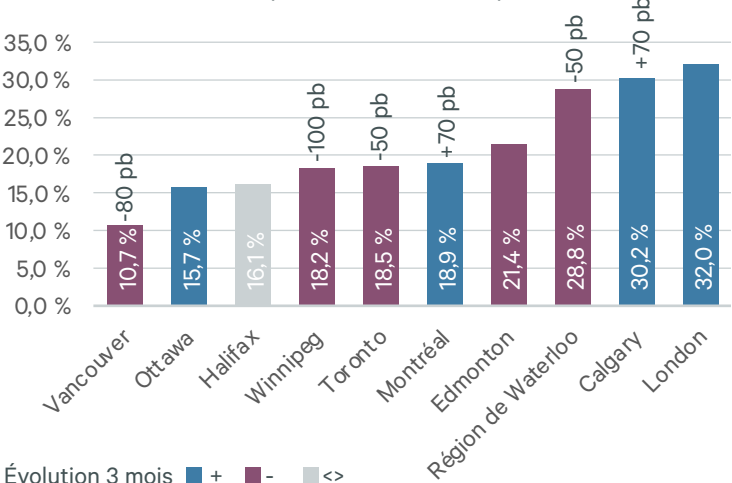
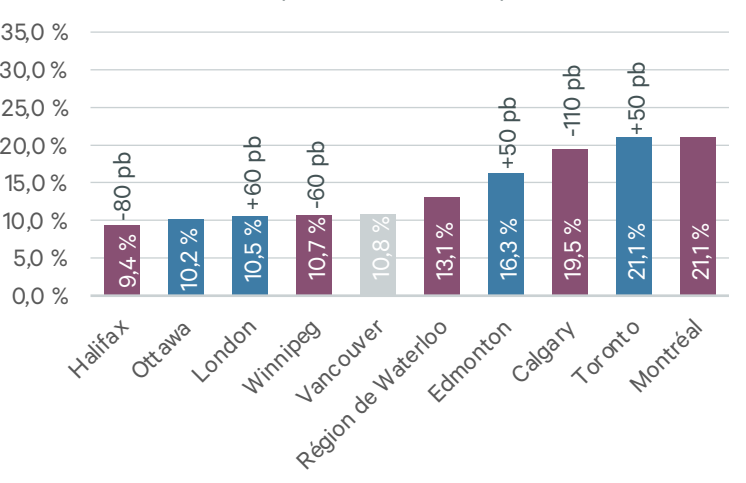


FIGURE 6 b : Taux d'inoccupation des banlieues par marché



Évolution 3 mois + - <>

Source : CBRE Recherche, T1 2025.

Les sous-locations retrouvent leurs niveaux du début de pandémie

- La surface en sous-location atteint son plus bas niveau depuis le T3 2020, totalisant actuellement 13,6 millions pi², soit 2,8 % du stock total de bureaux. Cette séquence de sept trimestres consécutifs de baisse a permis de réduire l'offre de 20,2 % par rapport au pic du T2 2023.
- Le rythme de résorption s'est accéléré sur les trois derniers trimestres, avec 852 000 pi² retirés au T1. Il s'agit de la contraction trimestrielle la plus prononcée depuis le T4 2021.
- Cinq marchés voient leur disponibilité en sous-location diminuer, particulièrement à Toronto et Vancouver, moteurs du repli national. À l'inverse, Montréal enregistre la seule augmentation notable, dont 60 % émanent d'entreprises technologiques.
- En glissement annuel, tous les marchés à l'exception de trois affichent des taux de sous-location en recul, notamment Toronto (-90 pb), Ottawa (-50 pb), Halifax, Vancouver et Calgary (-40 pb chacun).
- Les biens en sous-location continuent de susciter un intérêt mitigé, attirant certains locataires en quête de solutions clés en main, tandis qu'une partie des inscriptions arrivant à échéance bascule vers la location directe.

FIGURE 7 : Évolution de la superficie en sous-location dans les centres-villes et les banlieues du Canada (millions pi²)

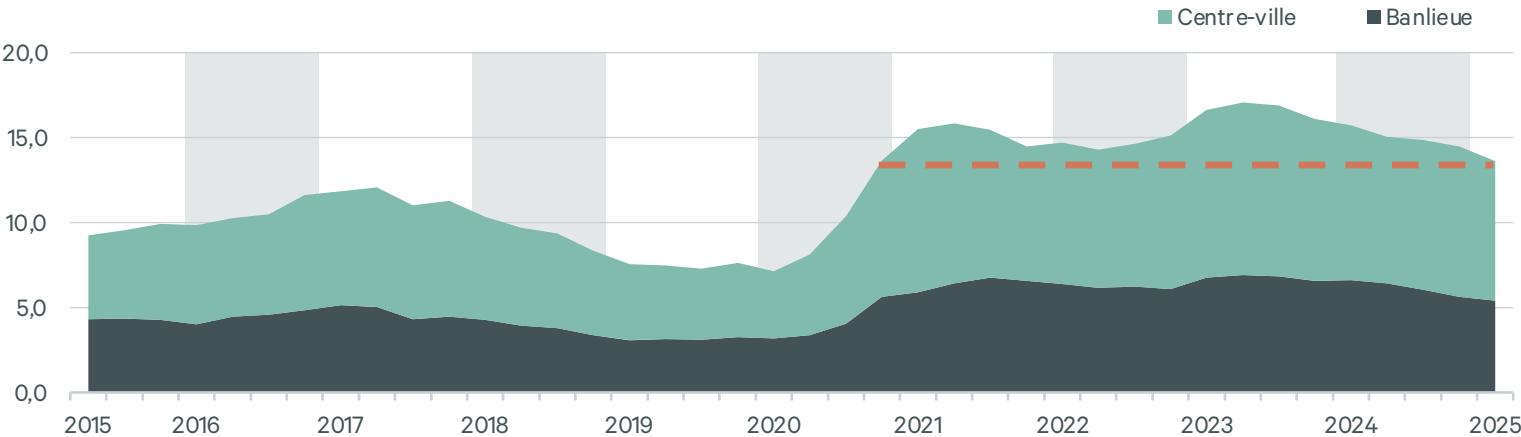
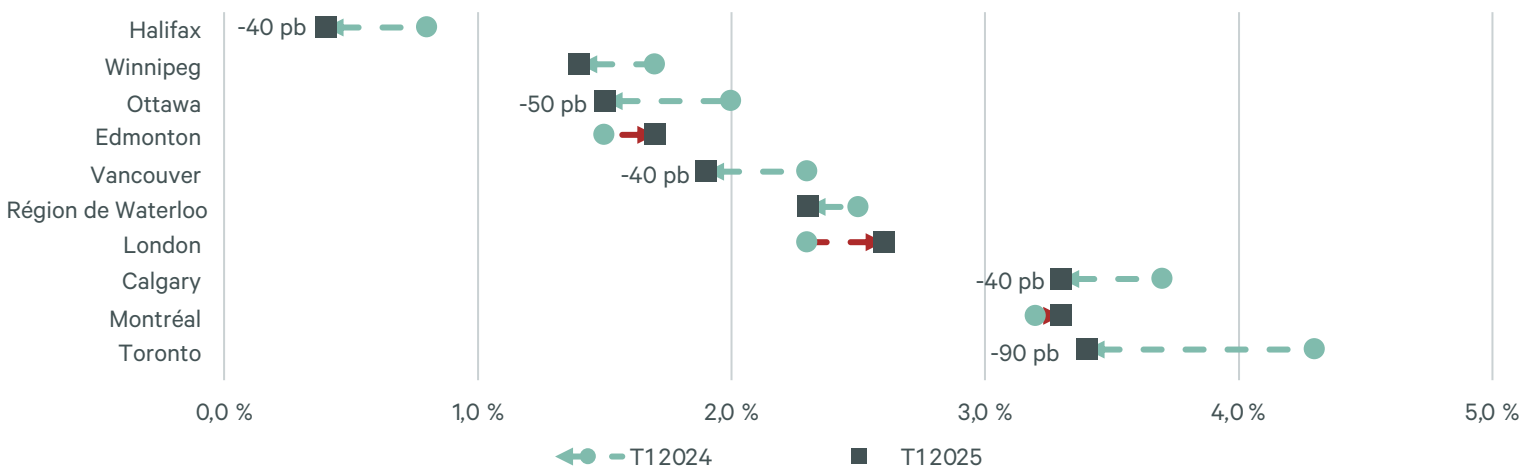


FIGURE 8 : Variation sur 12 mois de la superficie en sous-location en % du stock par marché



Source : CBRE Recherche, T1 2025.

La construction de bureaux poursuit sa raréfaction

- Le volume national de bureaux en chantier s'établit à 3,2 millions pi², représentant 0,6 % du stock existant. Bien que quasiment inchangé par rapport au trimestre précédent, le portefeuille actif poursuit sa contraction et demeure à son plus bas niveau depuis plus de deux décennies.
- Plus de la moitié des projets de bureaux encore en chantier s'inscrivent dans des ensembles à usage mixte incorporant des composantes résidentielles ou commerciales. En matière de superficie, ces immeubles représentent plus d'un tiers de la construction totale.
- Le taux de prélocation du portefeuille actif s'établit actuellement à 52,5 %. Après être resté sous la barre des 50 % durant la majeure partie de 2024, ce taux s'est amélioré ces derniers trimestres grâce à la livraison de propriétés vacantes. De nouvelles transactions locatives ont également été enregistrées parmi ces propriétés, bien qu'elles demeurent limitées et, à ce stade du cycle d'aménagement, se concentrent davantage à l'approche des dates d'installation et d'occupation.
- En dehors de Toronto, Vancouver et Montréal, aucun marché ne construit plus de 75 000 pi², et ce, sans prélocation.

FIGURE 9 : Évolution du stock des bureaux en chantier au Canada (millions pi²)

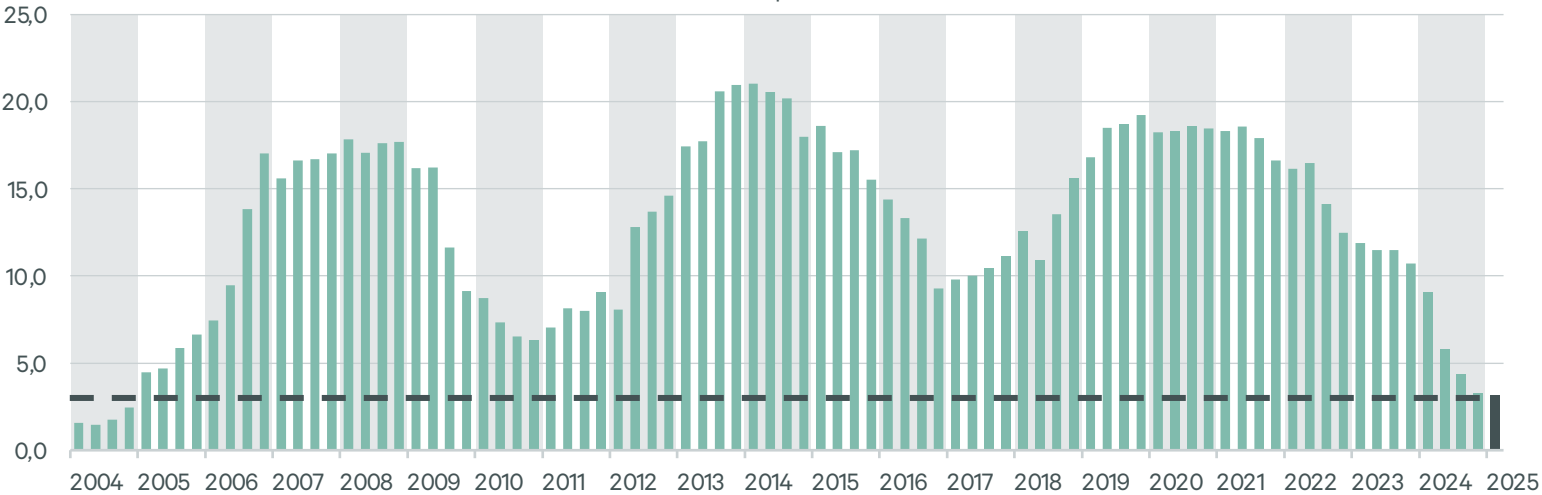
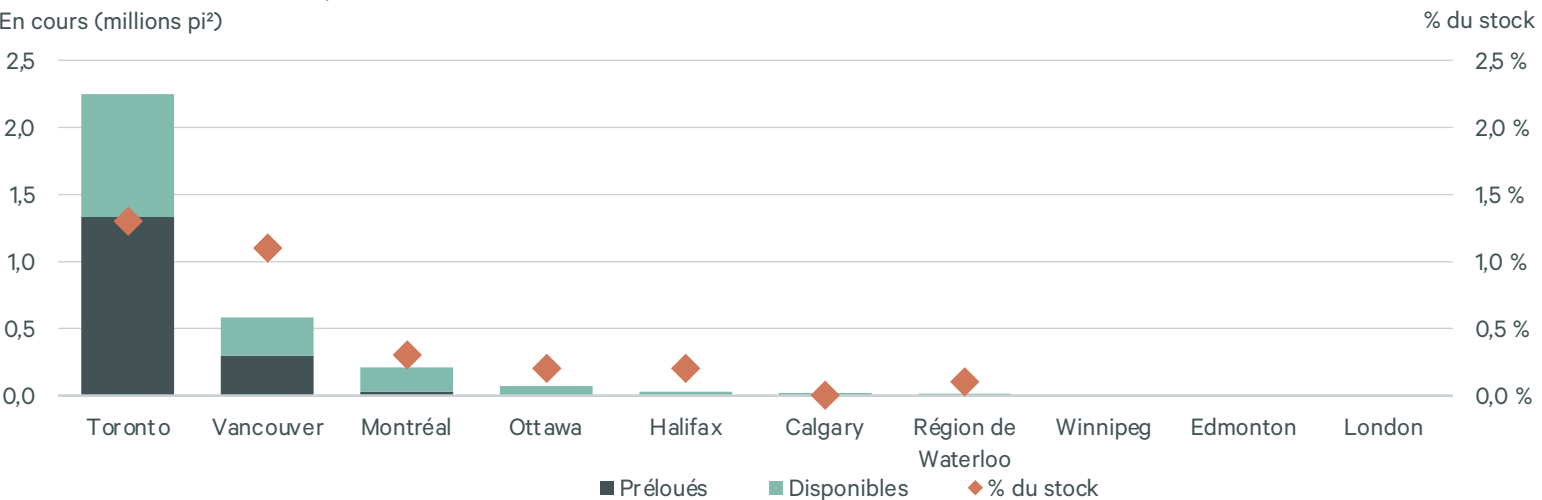


FIGURE 10 : Chantiers en cours par marché



Source : CBRE Recherche, T1 2025.

Un trimestre atone pour les mises en chantier et les livraisons

- Le T1 2025 marque le troisième trimestre consécutif sans lancement de nouveaux projets de bureaux compétitifs. Le nombre de projets initiés s’est considérablement réduit ces dernières années, une tendance qui ne devrait pas s’inverser à court ou moyen terme malgré la préférence avérée des locataires pour les produits haut de gamme.
- Une seule livraison a été enregistrée ce trimestre à Toronto, au 5250 Yonge Street. En l’absence de prélocation, le promoteur explore toutes les options, y compris des affectations alternatives qui viendraient compléter les autres composantes de cet ensemble à usage mixte.
- Pour le trimestre à venir, plus de 400 000 pi² de nouvelle offre devraient être livrés à Vancouver et Toronto, avec un taux de prélocation actuellement limité à 20,2 %.

FIGURE 11 : Mises en chantier de bureaux au Canada (millions pi²)

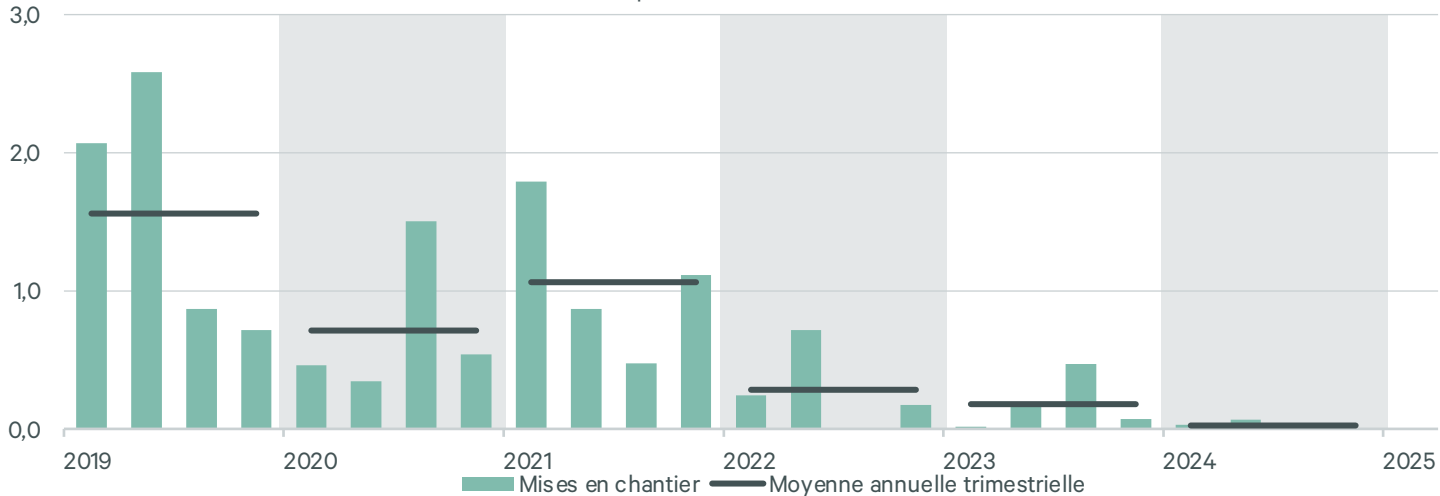
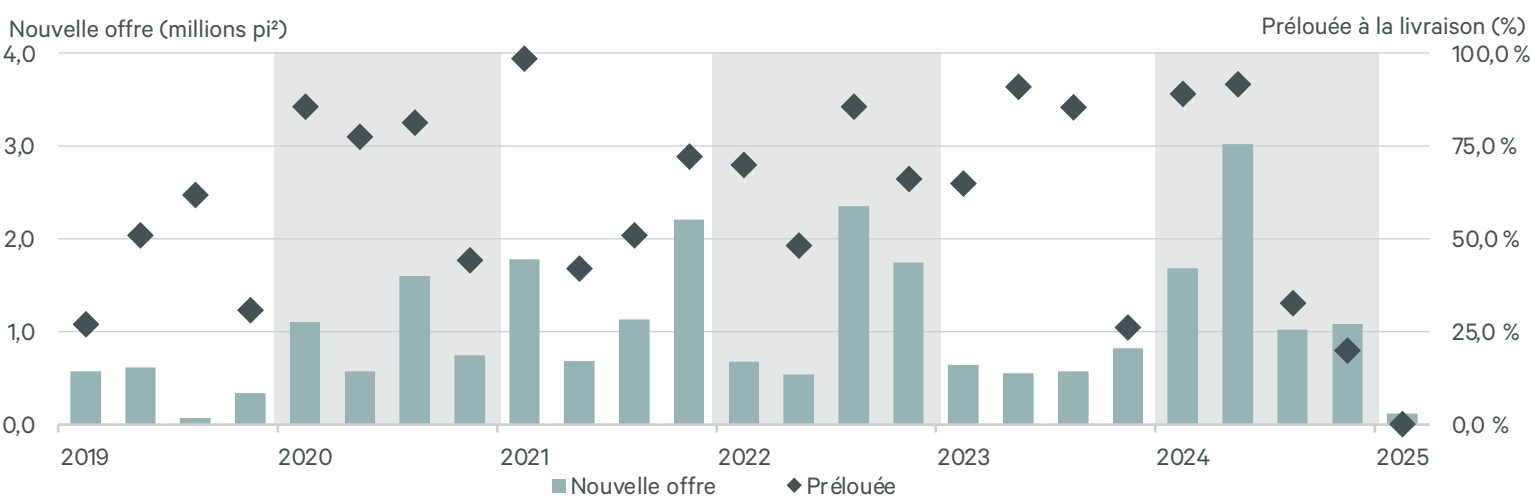


FIGURE 12 : Nouvelle offre de bureaux au Canada



Source : CBRE Recherche, T1 2025.

Le mouvement de reconversion reste dynamique

- Les reconversions de bureaux se poursuivent, retirant du stock concurrentiel les immeubles obsolètes que leurs propriétaires cherchent à repositionner. Ce trimestre, 587 000 pi² destinés à des reconversions (en cours ou planifiées) ont été retirés du stock à Montréal, Edmonton et Calgary. Ces opérations ont généré un effet général de 10 pb sur la disponibilité.
- Depuis 2021, un total cumulé de 5,7 millions pi² d'anciens bureaux sont sortis du stock pour reconversion, soit l'équivalent de 1,2 % de l'inventaire. Sur la même période, le dernier cycle d'aménagement a injecté 4,3 % de bureaux modernes dans le stock national au moyen de nouvelles constructions.
- La transformation en logements demeure l'option privilégiée, répondant aux besoins résidentiels croissants des centres urbains. Suivent les installations dédiées aux sciences de la vie, exclusivement situées à Montréal, et les usages éducatifs (universités, collèges ou écoles à charte).

FIGURE 13 : Immeubles de bureaux en conversion, volume sorti du stock par trimestre

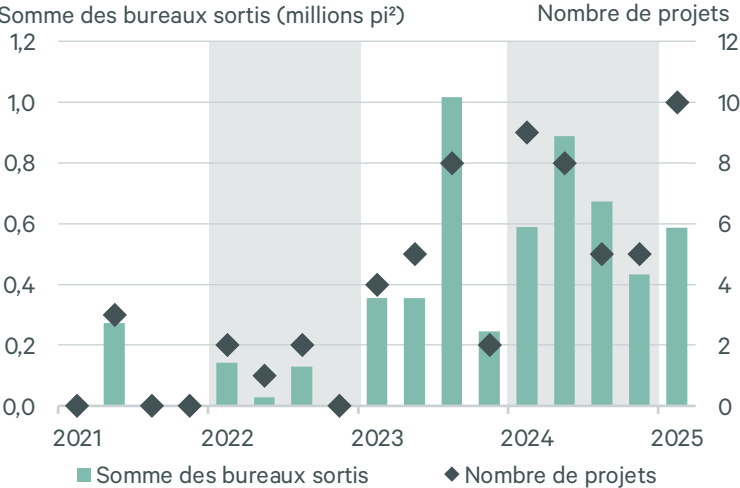


FIGURE 14 : Somme cumulée des immeubles de bureaux convertis (millions pi²)

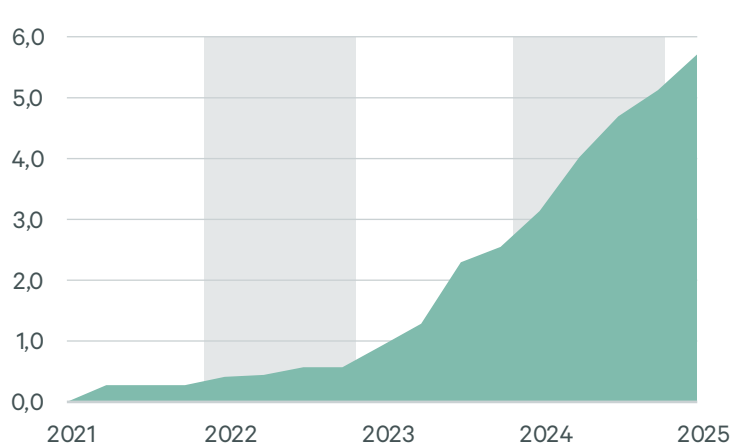


FIGURE 15 : Part des conversions de bureaux par marché (2021 – T1 2025)

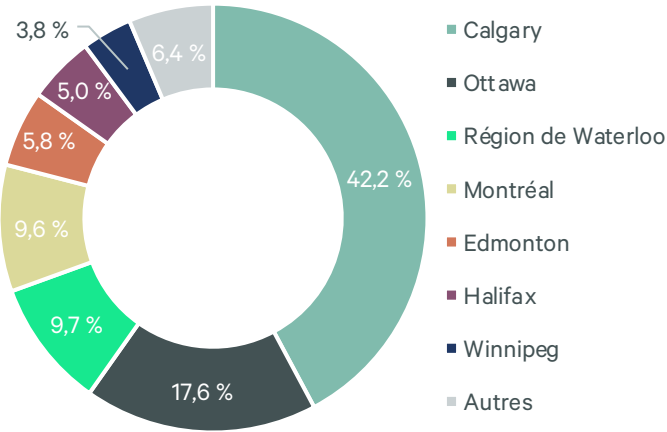
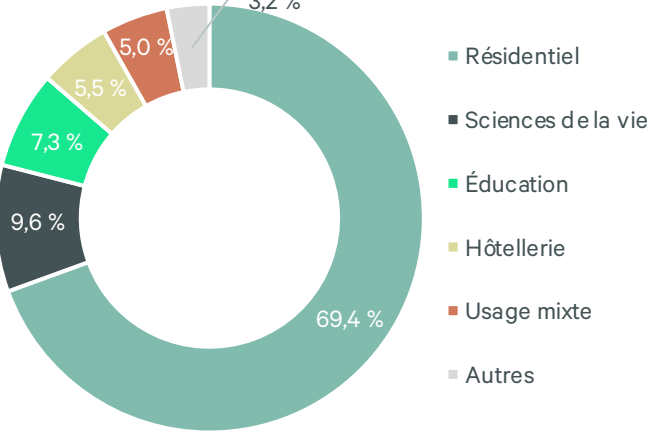


FIGURE 16 : Nouveau type de propriété issu de la conversion (2021 – T1 2025)

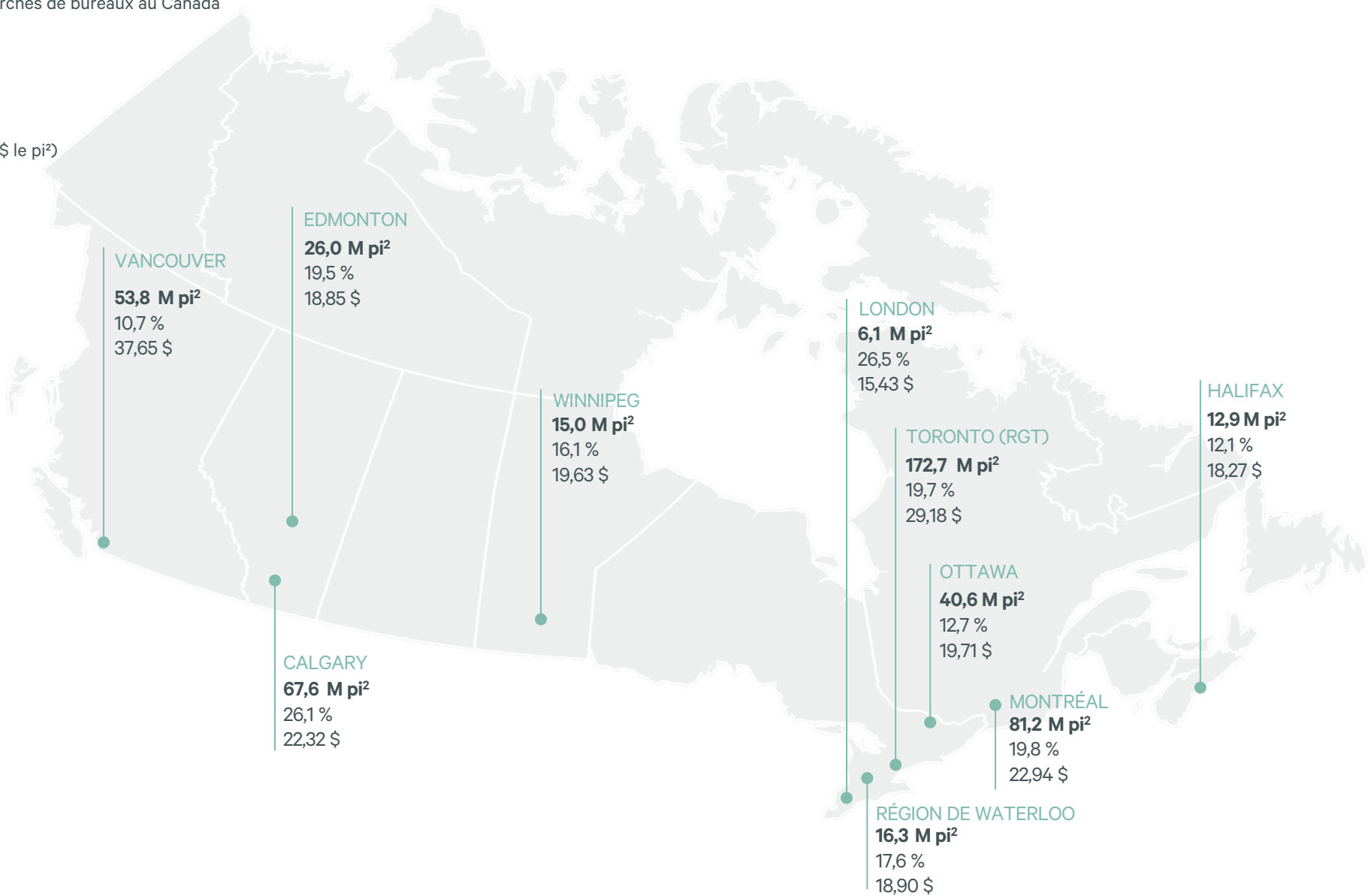


Les totaux ne comprennent que les projets de conversion et excluent les démolitions.
Source : CBRE Recherche, T1 2025.

FIGURE 17 : Coup d'œil sur les marchés de bureaux au Canada

MARCHÉ

Superficie locative nette
Taux d'inoccupation global
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)



Source : CBRE Recherche, T1 2025.

FIGURE 17 : Statistiques régionales sur l'immobilier de bureaux au T1 2025

CENTRE-VILLE	VANCOUVER	CALGARY	EDMONTON	WINNIPEG	LONDON	RÉGION DE WATERLOO	TORONTO	OTTAWA	MONTREAL	HALIFAX	NATIONAL
Superficie locative nette	27 796 802	41 735 655	16 222 556	10 788 423	4 578 225	4 717 364	95 482 772	18 260 444	47 123 691	5 181 618	271 887 550
Taux d'inoccupation global	10,7 %	30,2 %	21,4 %	18,2 %	32,0 %	28,8 %	18,5 %	15,7 %	18,9 %	16,1 %	19,9 %
Location directe	2 540 274	10 678 774	3 125 598	1 783 557	1 307 434	1 311 536	14 263 841	2 554 833	7 529 049	830 480	45 925 376
Superficie en sous-location	445 179	1 906 956	341 733	176 832	155 797	45 038	3 437 970	309 460	1 391 790	2 318	8 213 073
% de la superficie vacante en sous-location	14,9 %	15,2 %	9,9 %	9,0 %	10,6 %	3,3 %	19,4 %	10,8 %	15,6 %	0,3 %	15,2 %
Taux d'inoccupation — catégorie A	8,6 %	24,6 %	22,3 %	14,9 %	19,9 %	19,2 %	16,2 %	13,4 %	15,0 %	15,3 %	16,9 %
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	43,80 \$	23,37 \$	19,02 \$	19,63 \$	15,43 \$	26,47 \$	35,94 \$	23,90 \$	26,14 \$	19,30 \$	30,24 \$
Absorption nette trimestrielle	219 989	-348 388	-42 724	3 892	-11 548	27 287	247 234	-31 753	-328 688	1 203	-263 496
Absorption nette — cumul annuel	219 989	-348 388	-42 724	3 892	-11 548	27 287	247 234	-31 753	-328 688	1 203	-263 496
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nouvelle offre — cumul annuel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
En chantier	29 386	0	0	0	0	0	2 044 887	0	208 515	0	2 282 788
BANLIEUE											
Superficie locative nette	25 978 106	25 852 935	9 788 021	4 183 955	1 559 529	11 603 178	77 180 209	22 342 370	34 056 211	7 699 588	220 244 102
Taux d'inoccupation global	10,8 %	19,5 %	16,3 %	10,7 %	10,5 %	13,1 %	21,1 %	10,2 %	21,1 %	9,4 %	17,3 %
Location directe	2 200 491	4 730 651	1 491 850	410 269	161 441	1 196 501	13 851 389	2 000 017	5 936 134	676 928	32 655 671
Superficie en sous-location	593 464	313 502	100 613	36 036	2 579	323 618	2 442 780	287 895	1 250 936	49 950	5 401 373
% de la superficie vacante en sous-location	21,2 %	6,2 %	6,3 %	8,1 %	1,6 %	21,3 %	15,0 %	12,6 %	17,4 %	6,9 %	14,2 %
Taux d'inoccupation — catégorie A	12,0 %	18,5 %	14,8 %	s.o.	s.o.	18,6 %	24,4 %	10,2 %	18,5 %	13,6 %	18,7 %
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	32,60 \$	19,94 \$	18,19 \$	s.o.	s.o.	16,38 \$	19,11 \$	15,47 \$	18,34 \$	16,89 \$	20,31 \$
Absorption nette trimestrielle	10 032	261 461	-21 983	30 067	-9 893	11 230	-277 434	-82 129	-78 609	54 707	-102 551
Absorption nette — cumul annuel	10 032	261 461	-21 983	30 067	-9 893	11 230	-277 434	-82 129	-78 609	54 707	-102 551
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	0	0	0	118 944	0	0	0	118 944
Nouvelle offre — cumul annuel	0	0	0	0	0	0	118 944	0	0	0	118 944
En chantier	553 408	20 688	0	0	0	17 000	202 662	72 000	0	30 000	895 758
TOTAL											
Superficie locative nette	53 774 908	67 588 590	26 010 577	14 972 378	6 137 754	16 320 542	172 662 981	40 602 814	81 179 902	12 881 206	492 131 652
Taux d'inoccupation global	10,7 %	26,1 %	19,5 %	16,1 %	26,5 %	17,6 %	19,7 %	12,7 %	19,8 %	12,1 %	18,7 %
Location directe	4 740 765	15 409 425	4 617 448	2 193 826	1 468 875	2 508 037	28 115 230	4 554 850	13 465 183	1 507 408	78 581 047
Superficie en sous-location	1 038 643	2 220 458	442 346	212 868	158 376	368 656	5 880 750	597 355	2 642 726	52 268	13 614 446
% de la superficie vacante en sous-location	18,0 %	12,6 %	8,7 %	8,8 %	9,7 %	12,8 %	17,3 %	11,6 %	16,4 %	3,4 %	14,8 %
Taux d'inoccupation — catégorie A	10,3 %	22,6 %	20,2 %	14,9 %	19,9 %	18,7 %	19,5 %	11,6 %	16,3 %	14,5 %	17,6 %
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	37,65 \$	22,32 \$	18,85 \$	19,63 \$	15,43 \$	18,90 \$	29,18 \$	19,71 \$	22,94 \$	18,27 \$	26,25 \$
Absorption nette trimestrielle	230 021	-86 927	-64 707	33 959	-21 441	38 517	-30 200	-113 882	-407 297	55 910	-366 047
Absorption nette — cumul annuel	230 021	-86 927	-64 707	33 959	-21 441	38 517	-30 200	-113 882	-407 297	55 910	-366 047
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	0	0	0	118 944	0	0	0	118 944
Nouvelle offre — cumul annuel	0	0	0	0	0	0	118 944	0	0	0	118 944
En chantier	582 794	20 688	0	0	0	17 000	2 247 549	72 000	208 515	30 000	3 178 546

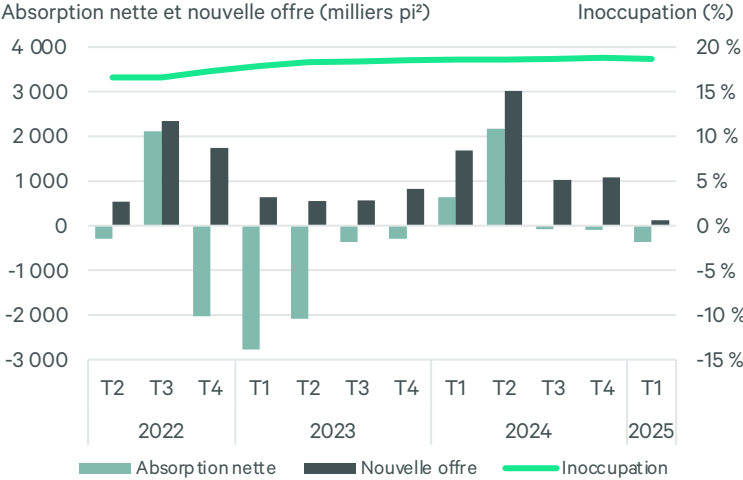
Source : CBRE Recherche, T1 2025.

Canada

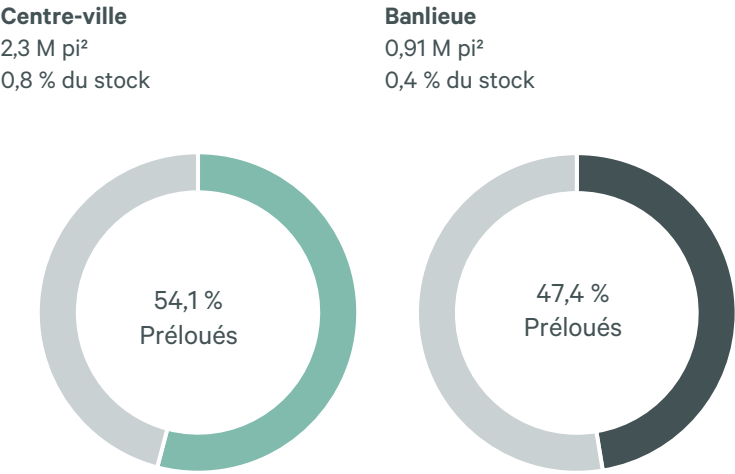
La disponibilité globale des bureaux a diminué de 10 pb en ce début 2025, marquant six trimestres d'évolution dans un corridor étroit de 20 pb. Plusieurs signaux positifs émergent : les sous-locations et la construction atteignent des planchers récents ou historiques, tandis que la disponibilité en centre-ville s'améliore pour la première fois depuis le T1 2020.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	271 887 550	220 244 102	492 131 652	▼
Taux d'inoccupation global	19,9 %	17,3 %	18,7 %	▼
Location directe	45 925 376	32 655 671	78 581 047	▲
Superficie en sous-location	8 213 073	5 401 373	13 614 446	▼
% de la superficie vacante en sous-location	15,2 %	14,2 %	14,8 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	16,9 %	18,7 %	17,6 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	30,24 \$	20,31 \$	26,25 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	-263 496	-102 551	-366 047	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	118 944	118 944	▼
En chantier	2 282 788	895 758	3 178 546	▼

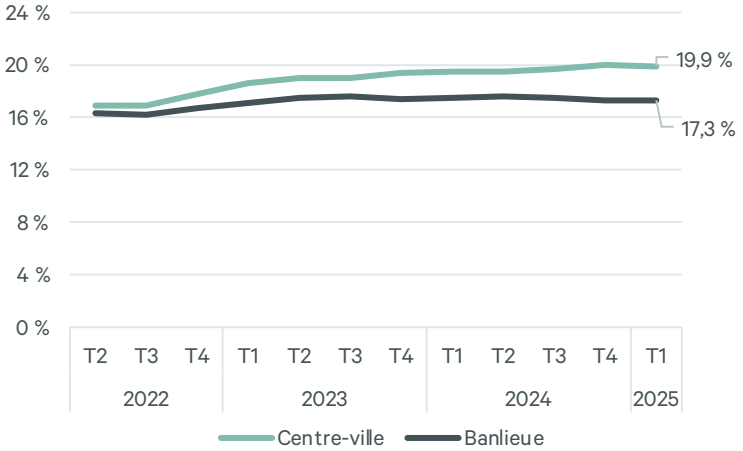
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



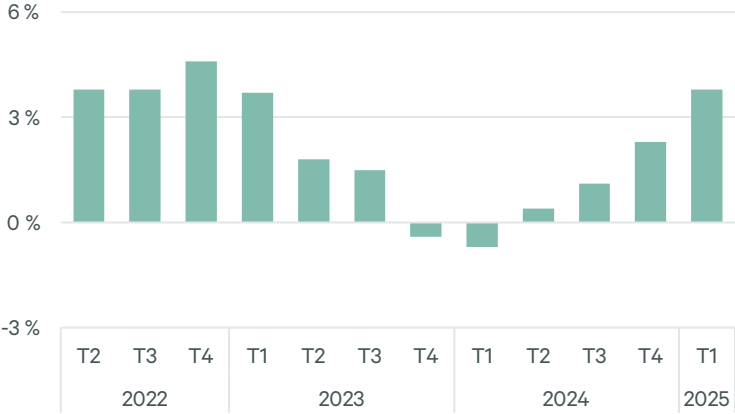
LES CHANTIERS EN COURS



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



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

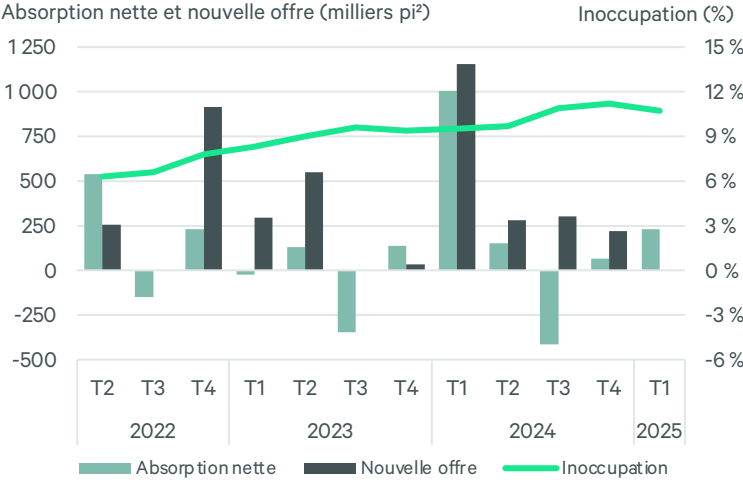


Vancouver

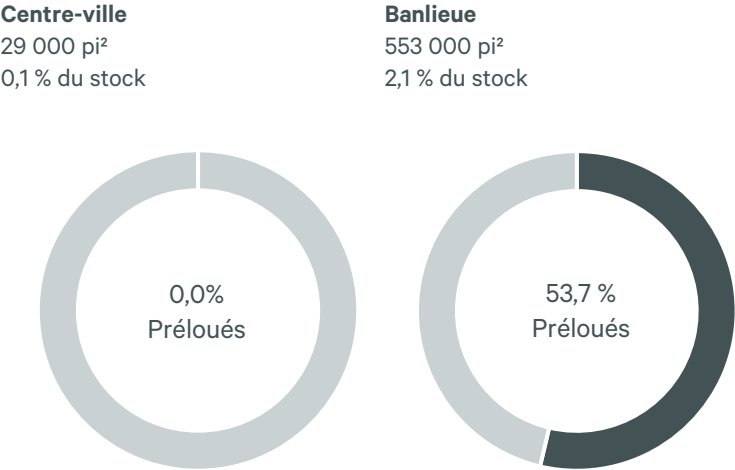
Le T1 2025 marque un tournant symbolique avec un taux d'inoccupation au centre-ville désormais inférieur à celui de la banlieue pour la première fois depuis le T2 2021, signalant que la demande commence enfin à absorber la nouvelle offre. Cette amélioration en centre-ville provient essentiellement des catégories AAA et A, qui affichent leur taux d'inoccupation le plus favorable depuis le T3 2022. Dans un contexte de nouvelles livraisons limitées à l'horizon, la demande soutenue continue d'exercer une pression baissière sur les taux de disponibilité des actifs de qualité supérieure.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	27 796 802	25 978 106	53 774 908	◀▶
Taux d'inoccupation global	10,7 %	10,8 %	10,7 %	▼
Location directe	2 540 274	2 200 491	4 740 765	▲
Superficie en sous-location	445 179	593 464	1 038 643	▼
% de la superficie vacante en sous-location	14,9 %	21,2 %	18,0 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	8,6 %	12,0 %	10,3 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	43,80 \$	32,60 \$	37,65 \$	▼
Absorption nette trimestrielle	219 989	10 032	230 021	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	▼
En chantier	29 386	553 408	582 794	◀▶

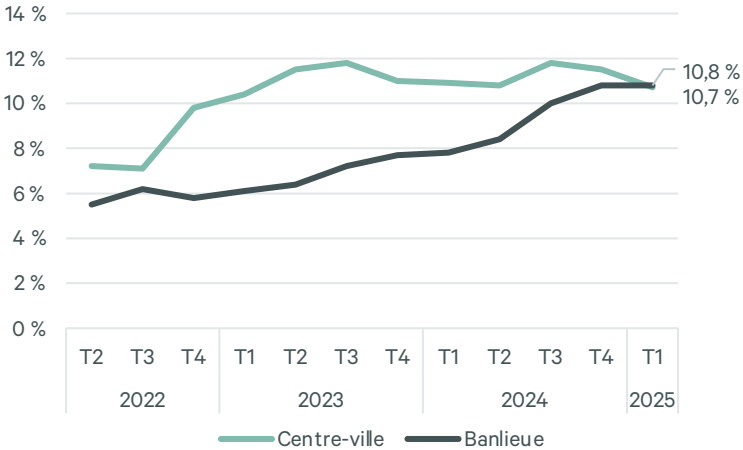
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



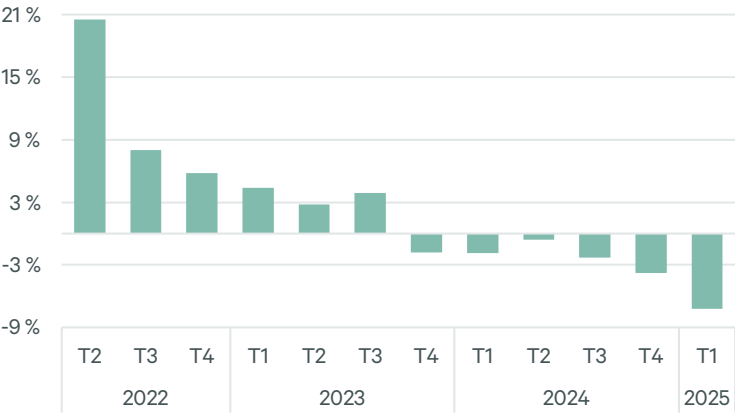
LES CHANTIERS EN COURS



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



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

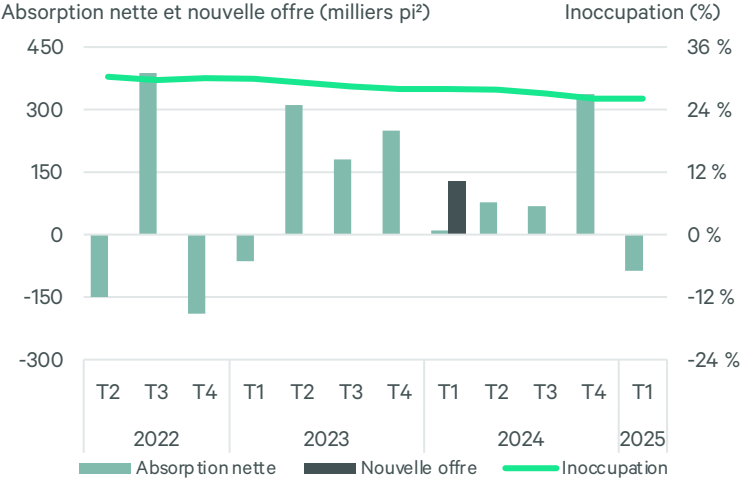


Calgary

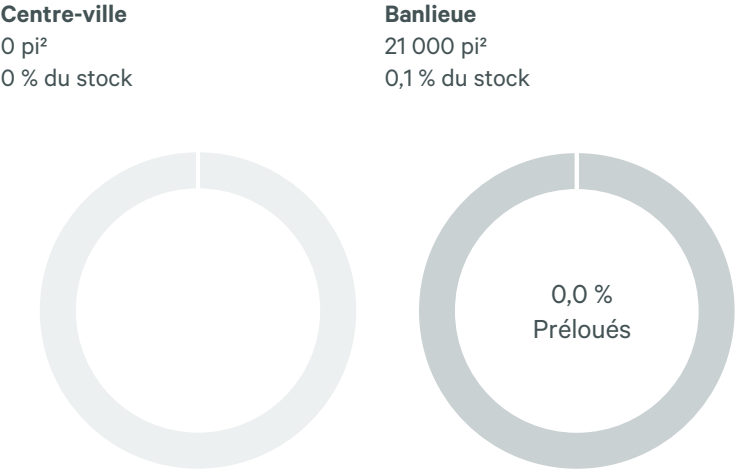
Les menaces de droits de douane ciblant les exportations énergétiques albertaines risquent de compromettre la reprise de l'occupation des bureaux au centre-ville de Calgary à court et moyen terme. Composé majoritairement d'acteurs du secteur énergétique et de ses écosystèmes, le tissu locatif du centre-ville pourrait souffrir de l'incertitude régnant dans l'industrie, susceptible d'engendrer des compressions budgétaires voire le départ de certaines entreprises américaines.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	41 735 655	25 852 935	67 588 590	▲
Taux d'inoccupation global	30,2 %	19,5 %	26,1 %	◄►
Location directe	10 678 774	4 730 651	15 409 425	▲
Superficie en sous-location	1 906 956	313 502	2 220 458	▼
% de la superficie vacante en sous-location	15,2 %	6,2 %	12,6 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	24,6 %	18,5 %	22,6 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	23,37 \$	19,94 \$	22,32 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	-348 388	261 461	-86 927	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◄►
En chantier	0	20 688	20 688	◄►

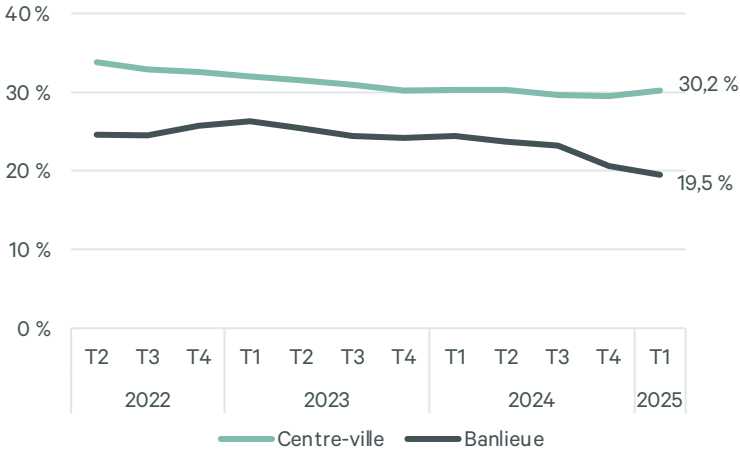
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



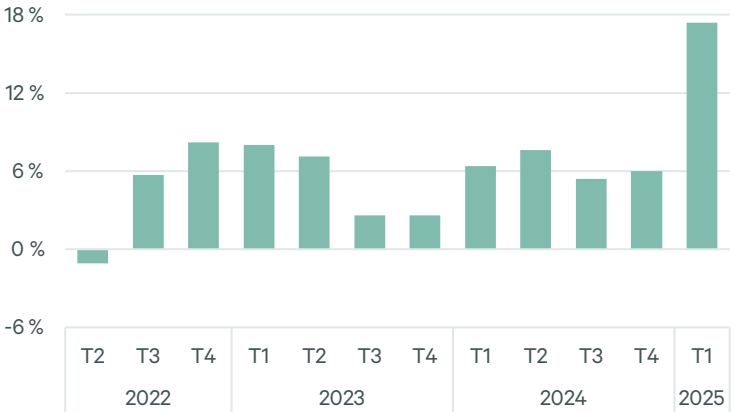
LES CHANTIERS EN COURS



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



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

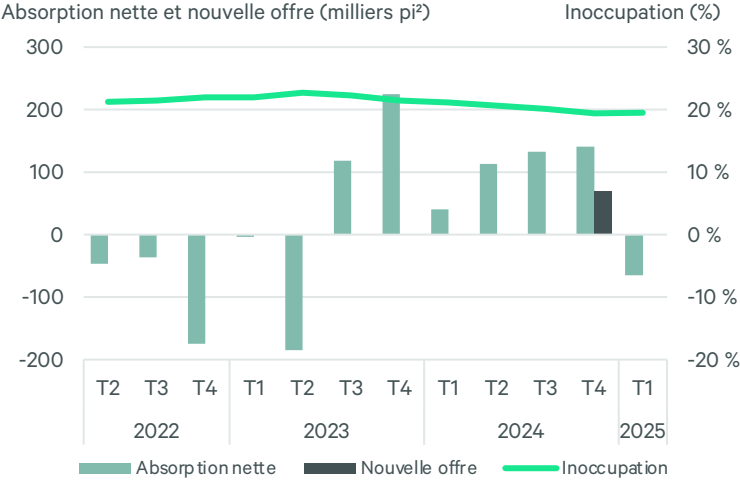


Edmonton

Le marché d'Edmonton entame 2025 avec une absorption nette négative de 65 000 pi², interrompant une série de six trimestres consécutifs d'absorption positive. Toutefois, le retrait de 127 000 pi² du stock du centre-ville, destinés à des projets de reconversion, a permis de maintenir le taux de disponibilité stable à 19,5 %. Les transactions d'investissement connaissent un regain d'activité à l'échelle de l'agglomération, les investisseurs privés cherchant à capitaliser sur des prix d'entrée attractifs.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	16 222 556	9 788 021	26 010 577	▼
Taux d'inoccupation global	21,4 %	16,3 %	19,5 %	▲
Location directe	3 125 598	1 491 850	4 617 448	▼
Superficie en sous-location	341 733	100 613	442 346	▲
% de la superficie vacante en sous-location	9,9 %	6,3 %	8,7 %	▲
Taux d'inoccupation — catégorie A	22,3 %	14,8 %	20,2 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	19,02 \$	18,19 \$	18,85 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	-42 724	-21 983	-64 707	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	▼
En chantier	0	0	0	◄►

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE

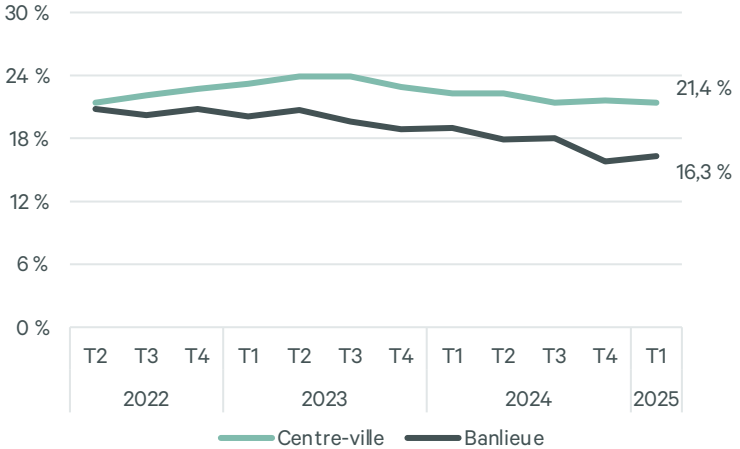


LES CHANTIERS EN COURS

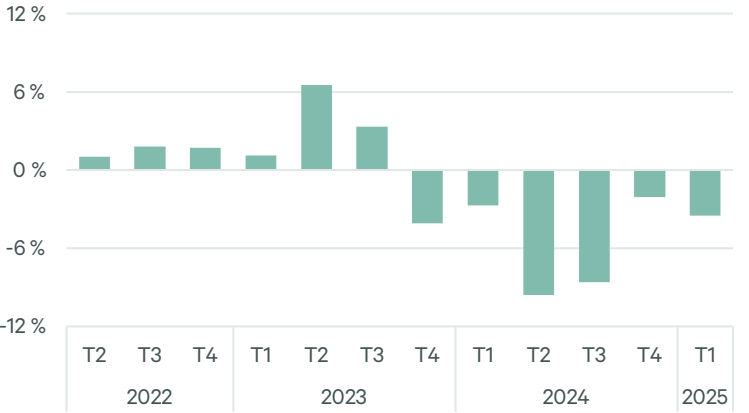
Centre-ville
0 pi²
0 % du stock

Banlieue
0 pi²
0 % du stock

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



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

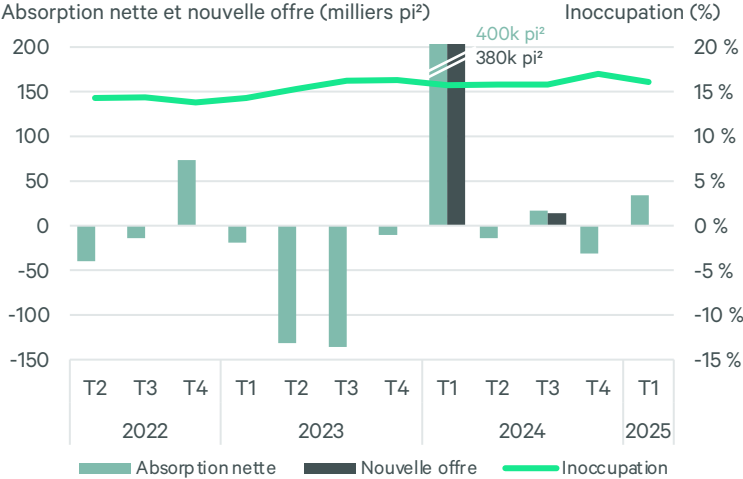


Winnipeg

Le marché des bureaux du centre-ville de Winnipeg profite d'une contraction de 100 pb de son taux d'inoccupation au T1 2025, essentiellement imputable à une remarquable amélioration de 360 pb dans la catégorie B, désormais à 21,2 %. Cette performance résulte principalement de la prise de possession par la Fédération des Métis du Manitoba de plusieurs étages vacants dans l'immeuble récemment acquis au 333 Main Street. En revanche, les catégories A et C accusent une absorption nette négative.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	10 788 423	4 183 955	14 972 378	▲
Taux d'inoccupation global	18,2 %	10,7 %	16,1 %	▼
Location directe	1 783 557	410 269	2 193 826	▼
Superficie en sous-location	176 832	36 036	212 868	▲
% de la superficie vacante en sous-location	9,0 %	8,1 %	8,8 %	▲
Taux d'inoccupation — catégorie A	14,9 %	S.O.	14,9 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	19,63 \$	S.O.	19,63 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	3 892	30 067	33 959	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◀▶
En chantier	0	0	0	◀▶

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE

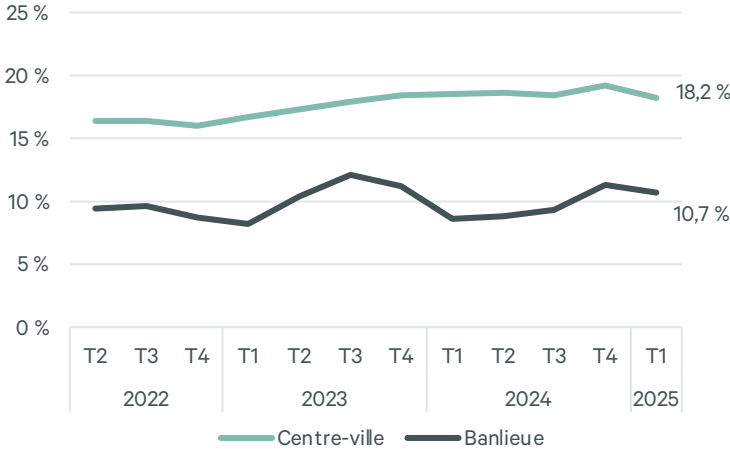


LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville
0 pi²
0 % du stock

Banlieue
0 pi²
0 % du stock

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



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

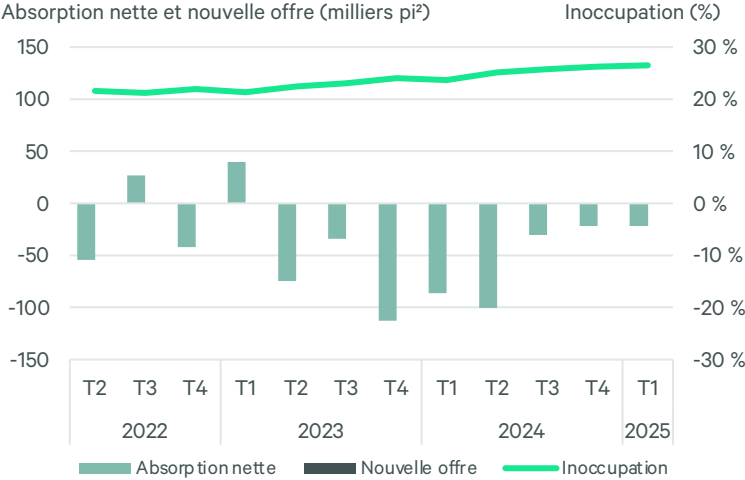


London

Le marché des bureaux continue de faire face à des vents contraires, cumulant huit trimestres consécutifs d'absorption nette négative. Le centre-ville concentre l'essentiel de cette contraction avec un solde négatif cumulé de 448 000 pi² depuis le T2 2023. Alors que l'activité en banlieue s'intensifie et tire les valeurs locatives à la hausse, les espaces centraux pourraient regagner en attractivité relative, offrant une perspective d'inversion de tendance.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	4 578 225	1 559 529	6 137 754	◄►
Taux d'inoccupation global	32,0 %	10,5 %	26,5 %	▲
Location directe	1 307 434	161 441	1 468 875	▲
Superficie en sous-location	155 797	2 579	158 376	◄►
% de la superficie vacante en sous-location	10,6 %	1,6 %	9,7 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	19,9 %	S.O.	19,9 %	◄►
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	15,43 \$	S.O.	15,43 \$	◄►
Absorption nette trimestrielle	-11 548	-9 893	-21 441	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◄►
En chantier	0	0	0	◄►

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE

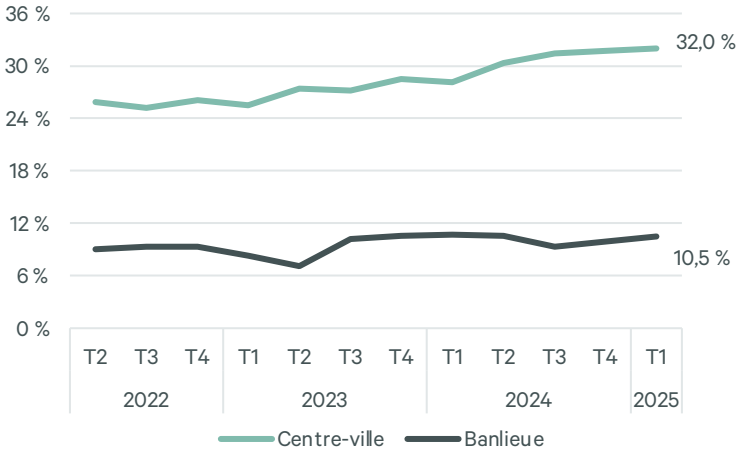


LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville
0 pi²
0 % du stock

Banlieue
0 pi²
0 % du stock

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



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

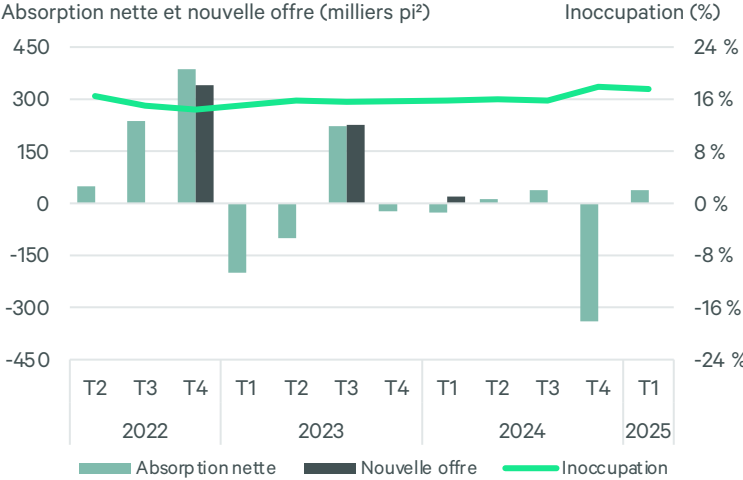


Région de Waterloo

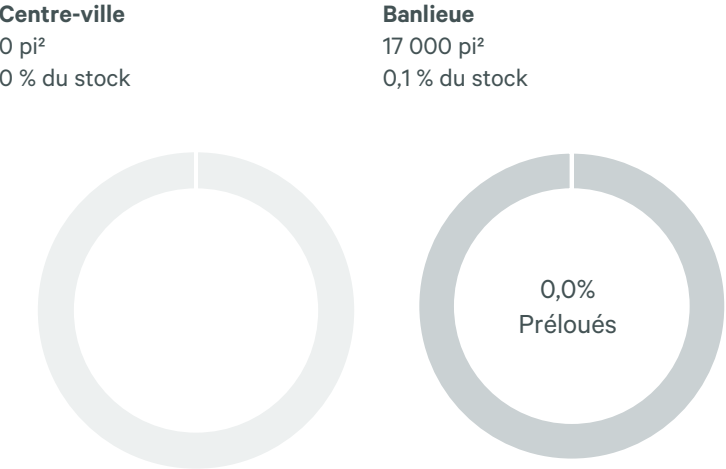
Après avoir atteint un pic sur près de sept ans au T4 2024, le marché des bureaux de la région de Waterloo enregistre une modeste embellie avec environ 39 000 pi² d'absorption nette positive ce trimestre, ramenant le taux d'inoccupation à 17,6 %. Les fondamentaux de marché demeurent stables, soutenus par une demande constante dans la région. Fait notable, le pôle suburbain renoue avec une absorption nette trimestrielle positive pour la première fois depuis le T2 2024.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	4 717 364	11 603 178	16 320 542	◀▶
Taux d'inoccupation global	28,8 %	13,1 %	17,6 %	▼
Location directe	1 311 536	1 196 501	2 508 037	▲
Superficie en sous-location	45 038	323 618	368 656	▼
% de la superficie vacante en sous-location	3,3 %	21,3 %	12,8 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	19,2 %	18,6 %	18,7 %	◀▶
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	26,47 \$	16,38 \$	18,90 \$	▼
Absorption nette trimestrielle	27 287	11 230	38 517	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◀▶
En chantier	0	17 000	17 000	◀▶

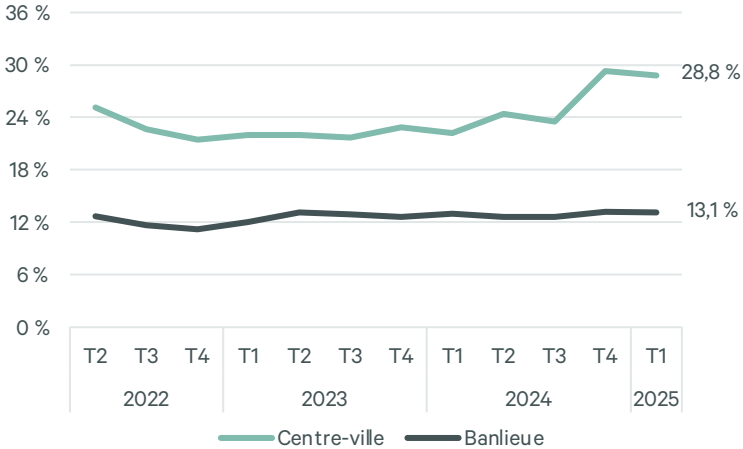
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



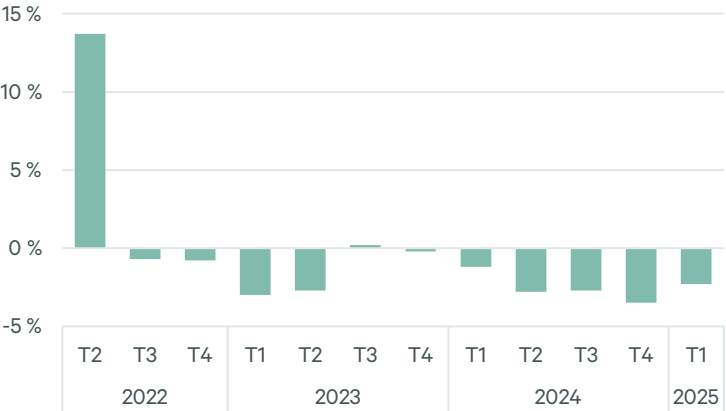
LES CHANTIERS EN COURS



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



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



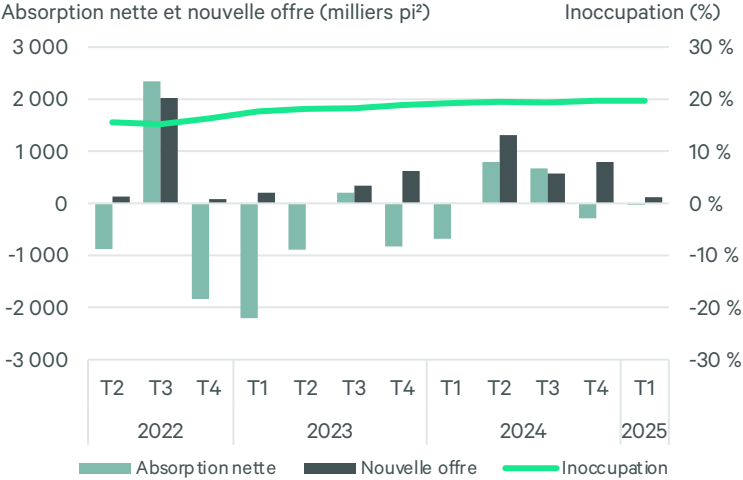
Toronto

La disponibilité des bureaux en centre-ville s’est contractée de 50 pb au T1 2025, marquant la première amélioration substantielle depuis l’ère pré-2020, portée par une dynamique locative robuste en début d’année. Les perspectives de marché s’avèrent encourageantes à l’approche du T2 2025, se traduisant par un rebond des loyers moyens demandés et un repli de l’offre en sous-location, désormais à son plus bas niveau depuis le T4 2022.

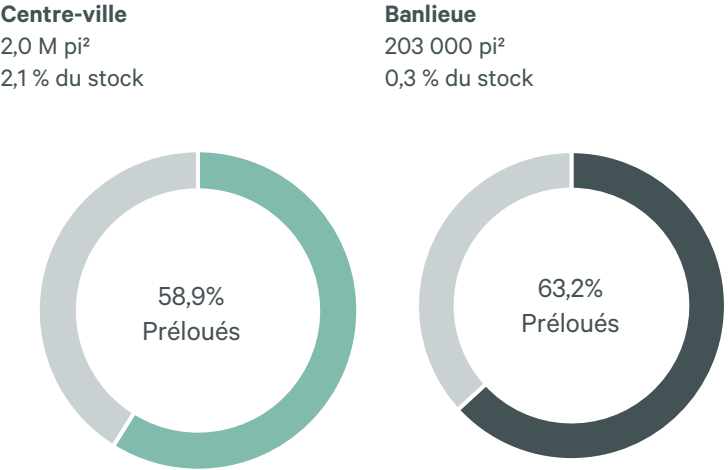
Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	95 482 772	77 180 209	172 662 981	▼
Taux d'inoccupation global	18,5 %	21,1 %	19,7 %	◀▶
Location directe	14 263 841	13 851 389	28 115 230	▲
Superficie en sous-location	3 437 970	2 442 780	5 880 750	▼
% de la superficie vacante en sous-location	19,4 %	15,0 %	17,3 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	16,2 %	24,4 %	19,5 %	◀▶
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	35,94 \$	19,11 \$	29,18 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	247 234	-277 434	-30 200	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	118 944	118 944	▼
En chantier	2 044 887	202 662	2 247 549	▼

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

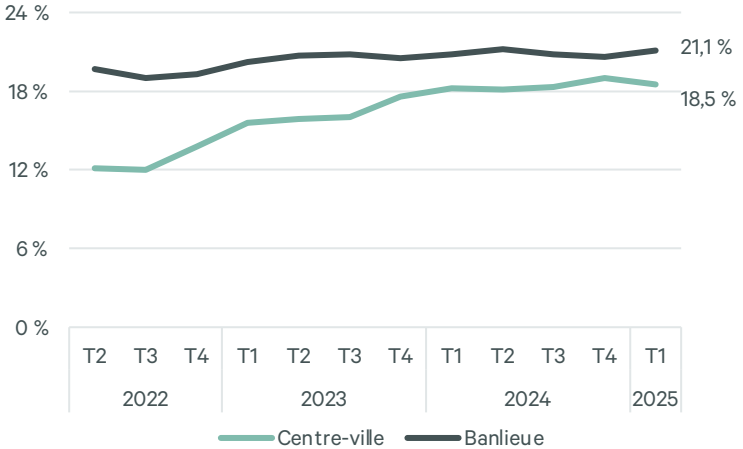
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



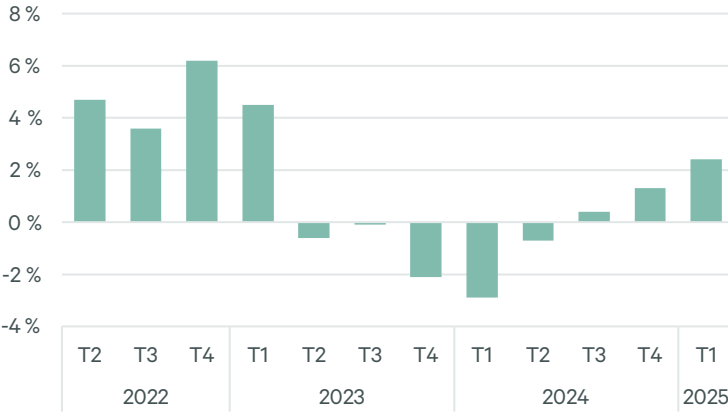
LES CHANTIERS EN COURS



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



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



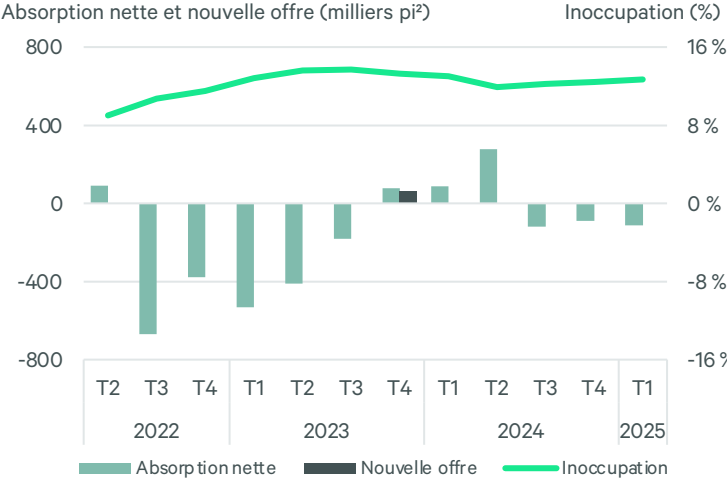
Ottawa

Les conditions de marché connaissent un léger fléchissement, la disponibilité progressant de 12,4 % à 12,7 % en ce début 2025. Malgré un environnement politique potentiellement complexe, le marché conserve sa stabilité fondamentale avec des loyers demandés soutenus, dans un contexte de renouvellement progressif de l'offre disponible.

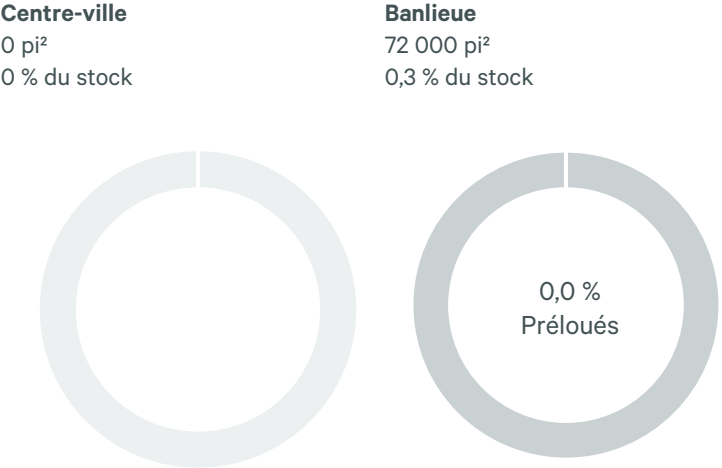
Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	18 260 444	22 342 370	40 602 814	▲
Taux d'inoccupation global	15,7 %	10,2 %	12,7 %	▲
Location directe	2 554 833	2 000 017	4 554 850	▲
Superficie en sous-location	309 460	287 895	597 355	▲
% de la superficie vacante en sous-location	10,8 %	12,6 %	11,6 %	▲
Taux d'inoccupation — catégorie A	13,4 %	10,2 %	11,6 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	23,90 \$	15,47 \$	19,71 \$	◄►
Absorption nette trimestrielle	- 31 753	- 82 129	- 113 882	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◄►
En chantier	0	72 000	72 000	◄►

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

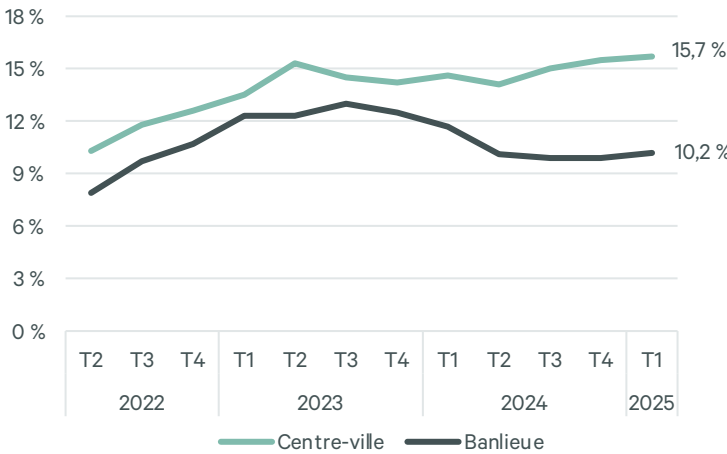
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



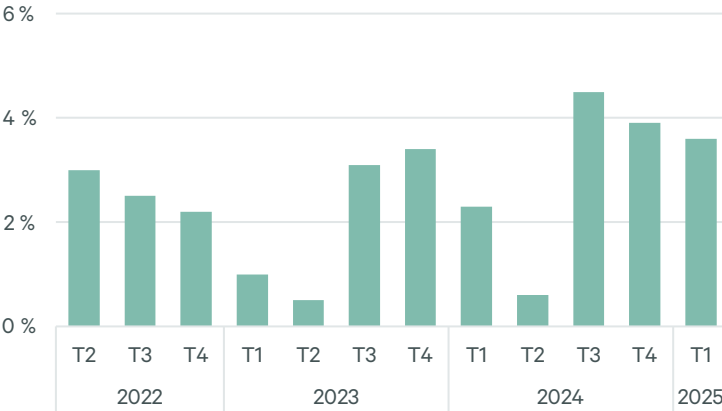
LES CHANTIERS EN COURS



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



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

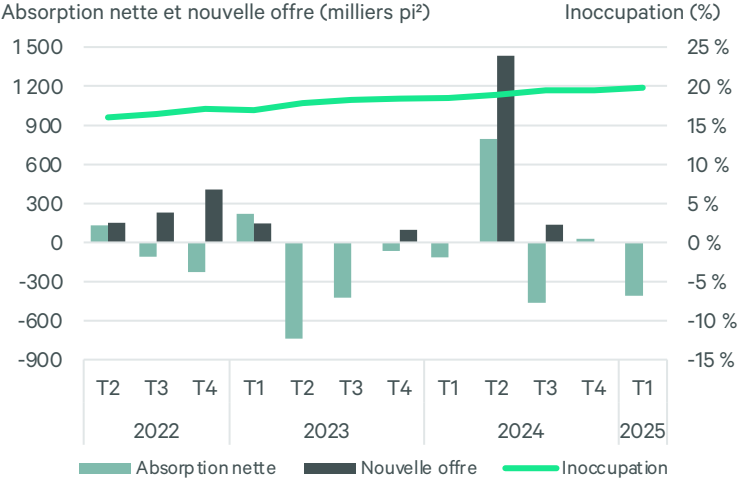


Montréal

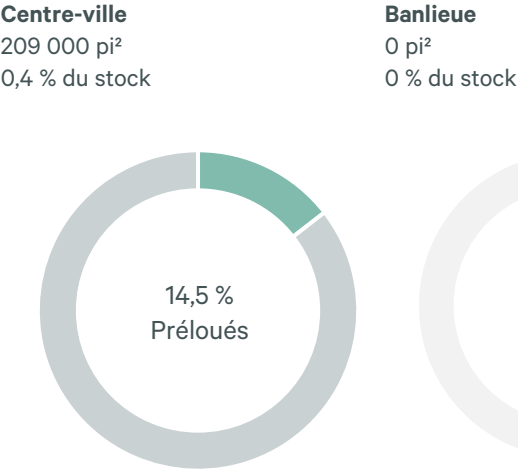
Le marché des bureaux du Grand Montréal poursuit son ralentissement, particulièrement marqué au centre-ville qui concentre l'essentiel de l'absorption nette négative trimestrielle. En excluant la zone centrale, la banlieue aurait enregistré un trimestre positif, inversant la dynamique de 2024 où le centre-ville avait porté la demande locative. Cette surperformance ne devrait toutefois pas se généraliser sur l'ensemble de l'année 2025.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	47 123 691	34 056 211	81 179 902	▼
Taux d'inoccupation global	18,9 %	21,1 %	19,8 %	▲
Location directe	7 529 049	5 936 134	13 465 183	▲
Superficie en sous-location	1 391 790	1 250 936	2 642 726	▲
% de la superficie vacante en sous-location	15,6 %	17,4 %	16,4 %	▲
Taux d'inoccupation — catégorie A	15,0 %	18,5 %	16,3 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	26,14 \$	18,34 \$	22,94 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	-328 688	-78 609	-407 297	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◄►
En chantier	208 515	0	208 515	◄►

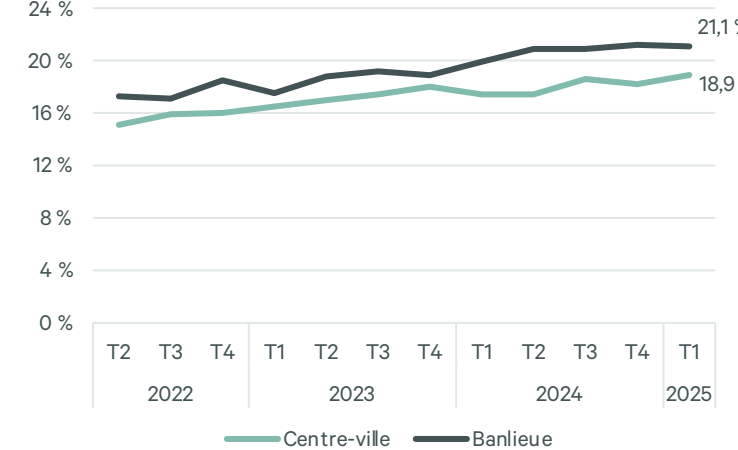
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



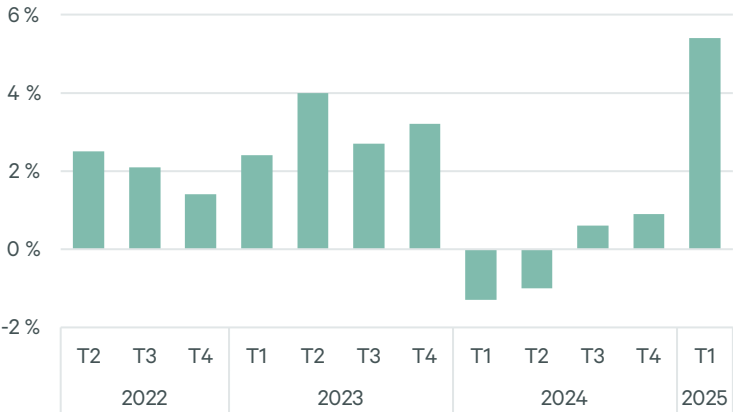
LES CHANTIERS EN COURS



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



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

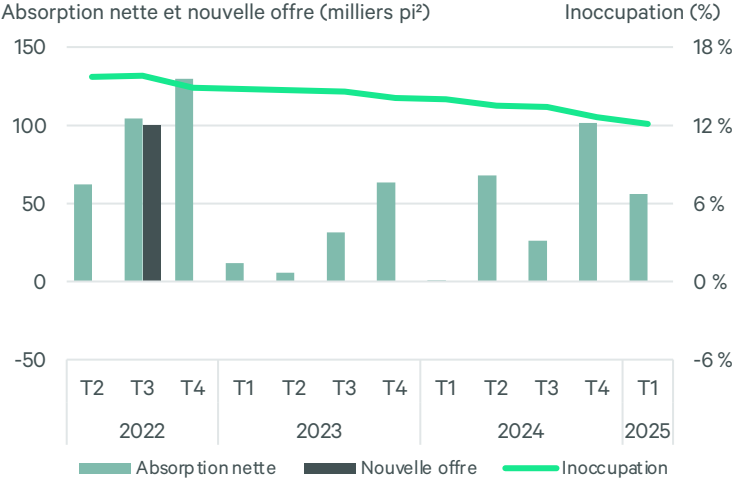


Halifax

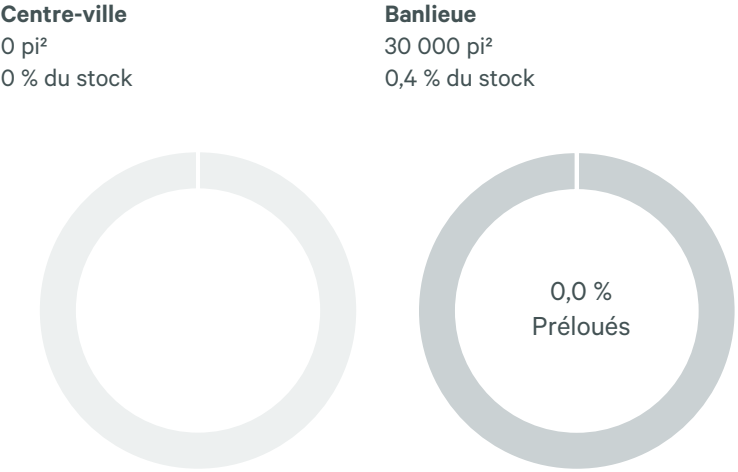
Le marché des bureaux d'Halifax démarre 2025 sur une note positive avec une absorption nette de 56 000 pi². Le secteur de la banlieue tire ces résultats, particulièrement dans les actifs de catégorie B, alors que les considérations liées aux temps de trajet et les évolutions démographiques continuent d'influencer les stratégies immobilières. Dans un contexte de coûts de construction élevés, les locataires privilégient les biens existants pour optimiser leurs investissements.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	5 181 618	7 699 588	12 881 206	▲
Taux d'inoccupation global	16,1 %	9,4 %	12,1 %	▼
Location directe	830 480	676 928	1 507 408	▼
Superficie en sous-location	2 318	49 950	52 268	▼
% de la superficie vacante en sous-location	0,3 %	6,9 %	3,4 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	15,3 %	13,6 %	14,5 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	19,30 \$	16,89 \$	18,27 \$	▼
Absorption nette trimestrielle	1 203	54 707	55 910	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◀▶
En chantier	0	30 000	30 000	◀▶

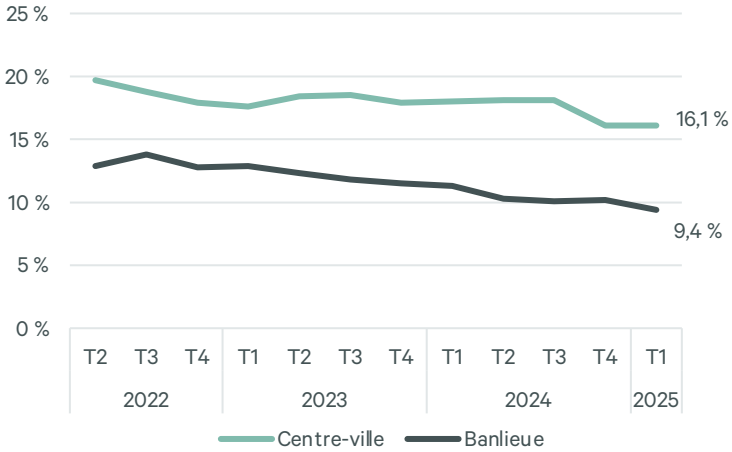
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



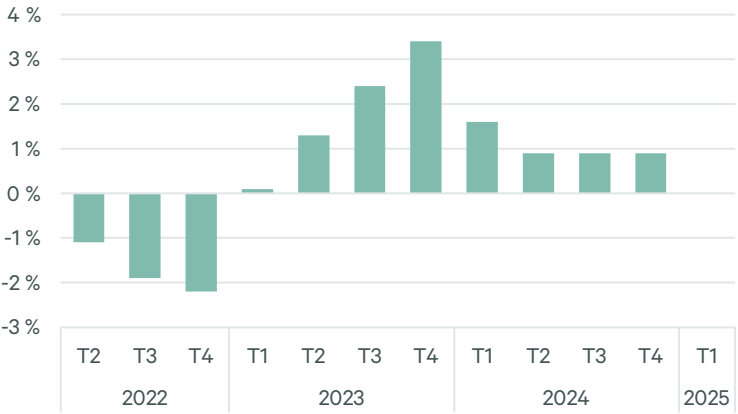
LES CHANTIERS EN COURS



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



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



Personnes-ressources

Marc Meehan Directeur général, Recherche marc.meehan@cbre.com	Christina Cattana Gestionnaire, Recherche christina.cattana@cbre.com	Evan Lee Directeur associé de la recherche evan.lee@cbre.com	Chris Coote Analyste de recherche christopher.coote@cbre.com	Vous souhaitez recevoir les prochains rapports? <u>Inscrivez-vous ici</u>

Personnes-ressources locales

VANCOUVER Tyler Bains Directeur, Recherche tyler.bains@cbre.com	CALGARY Lane Burton Analyste principal de la recherche lane.burton@cbre.com	EDMONTON Chelsea Davidson Analyste principale de la recherche chelsea.davidson@cbre.com	WINNIPEG Nathan Gerhard Associé nathan.gerhard@cbre.com	SUD-OUEST DE L'ONTARIO Megan Solomon Analyste de la recherche megan.solomon@cbre.com
TORONTO Shekhar Bhardwaj Gestionnaire, Recherche shekhar.bhardwaj@cbre.com	Sean Yutronkie Directeur associé de la recherche sean.yutronkie@cbre.com	OTTAWA Phillipe Chaotakoongite Analyste principal de la recherche phillipe.chaotakoongite@cbre.com	MONTRÉAL Alessandro Migliara Gestionnaire, Recherche alessandro.migliara@cbre.com	HALIFAX Riley Foran Associé riley.foran@cbre.com

Définitions

Superficie locative nette (SLN) : Superficie totale des bureaux (en pieds carrés) des immeubles concurrents sur le marché.

Taux d'inoccupation global : Superficie vacante totale divisée par la SLN. Calculé en pourcentage.

Superficie vacante totale : Somme de la superficie en location directe ou en sous-location immédiatement occupable, généralement jusqu'à 90 jours après la clôture du trimestre.

Location directe : Local proposé à la location directement par le propriétaire de l'immeuble ou le bailleur.

Superficie en sous-location : Local proposé à la location indirectement par un locataire.

Part de la superficie vacante en sous-location : Total des locaux en sous-location divisé par la superficie vacante totale. Calculé en pourcentage.

Taux d'inoccupation de la catégorie A : Superficie vacante totale divisée par la SLN des propriétés de catégorie A. Ce type de biens est réputé être de la meilleure qualité, en concurrence avec les principaux utilisateurs de bureaux du marché, et dont les loyers relatifs sont les plus élevés. Calculé en pourcentage.

Loyer net demandé moyen pour la catégorie A : Moyenne calculée des loyers de la catégorie A sur le marché, qui exclut les coûts supplémentaires (impôts fonciers et autres coûts d'exploitation du bâtiment), pondérée par la superficie vacante correspondante. La moyenne nationale est pondérée par la SLN.

Absorption nette : Évolution de la superficie occupée en glissement trimestriel pour mesurer l'activité du marché, inclut la prélocation à la livraison comme nouvelle offre.

Superficie occupée : Stock total du ou des bâtiment(s) non considéré(s) comme vacant(s).

Nouvelle offre : Superficie mise sur le marché à la suite de l'achèvement d'un ou de plusieurs bâtiments concurrentiels nouvellement construits.

En chantier : Superficie totale de bureaux prévue pour le(s) nouveau(x) bâtiment(s) compétitif(s) en cours de construction.

Prélocation : Local loué dans un bâtiment en chantier.