

Le marché des bureaux se renforce grâce à la reprise au centre-ville et à un volume record de conversions

▼ 17,4 %
Taux d'inoccupation

▲ 2,1 M
Absorption nette (pi²)

▼ 1,6 M
Chantiers en cours (pi²)

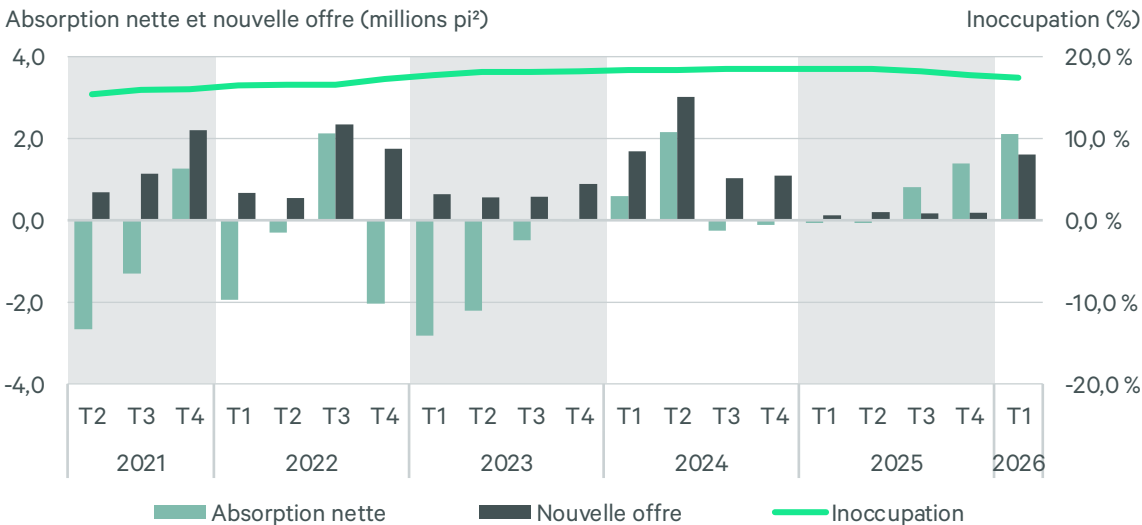
▲ 26,26 \$
Loyer net demandé moyen pour les bureaux de catégorie A (le pi²)

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

Résumé

- L'absorption nette est positive pour un troisième trimestre consécutif, menée une fois de plus par Toronto. Dans l'ensemble, 6 des 11 marchés ont affiché une absorption nette positive en début d'année 2026.
- Le taux d'inoccupation a poursuivi son recul, en particulier au centre-ville où l'optimisme s'installe. La disponibilité y a de nouveau fléchi dans tous les segments au T1, mais de façon plus prononcée pour les immeubles de catégorie A, dont le taux se situe à son plus bas niveau depuis le T3 2022.
- Les locaux en sous-location à l'échelle nationale reculent depuis 11 trimestres consécutifs, soit une diminution cumulative de 6,5 millions pi² par rapport au sommet. Au rythme actuel, ils pourraient bientôt retrouver un niveau comparable aux moyennes prépandémiques.
- La nouvelle offre ce trimestre comprend le CIBC Square II, entièrement préloué. Jumelé à des mises en chantier au plus bas historique, le portefeuille de construction total a chuté à un creux de 22 ans.
- Plus de 1,5 million pi² de bureaux ont été retirés du parc immobilier pour conversion au T1, un sommet trimestriel inégalé. Depuis 2021, les conversions et les démolitions ont contribué à réduire le parc de 2,5 % et pourraient surpasser la nouvelle offre au cours de l'année à venir.

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



Victoria incluse à compter du T1 2023.
Source : CBRE Recherche, T1 2026.

La tendance nationale dictée par l'élan de Toronto

- L'année 2026 a débuté sur une note solide avec 2,1 millions pi² d'absorption nette positive. Signe d'un retour aux normes prépandémiques, il s'agit du troisième trimestre consécutif d'indicateurs positifs pour les bureaux et du trimestre le plus actif au Canada depuis le T2 2024.
- Au T1 2026, 6 des 11 marchés ont enregistré une absorption nette positive, dont quatre avec plus de 100 000 pi².
- Cet élan récent est mené par Toronto, qui affiche une absorption nette supérieure à 1,0 million pi² à chacun des trois derniers trimestres. Toronto dicte manifestement la tendance nationale et devrait continuer de le faire.
- Les résultats ailleurs sont plus contrastés et nettement plus modérés, signe que les marchés du pays en sont à différents stades de reprise.
- À Vancouver, l'absorption nette a progressé au cours des deux derniers trimestres, tandis qu'Halifax poursuit son impressionnante séquence de 16 trimestres d'absorption nette positive.
- Ottawa se distingue comme le seul marché à évoluer en sens inverse, avec un ralentissement marqué au cours des trois derniers trimestres.

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

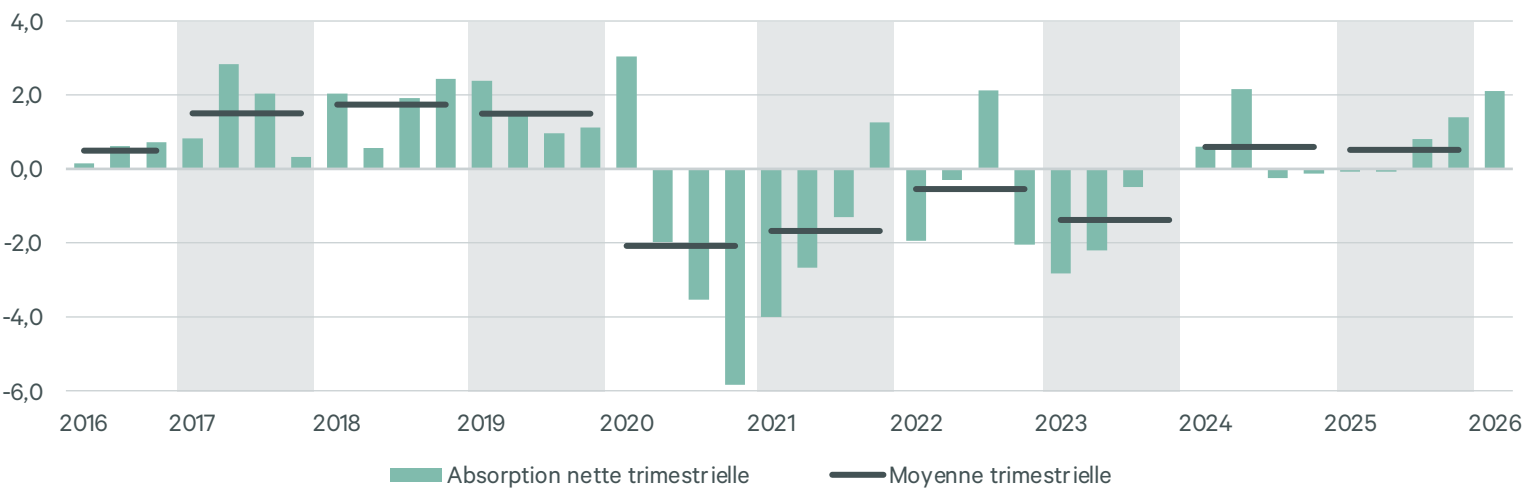
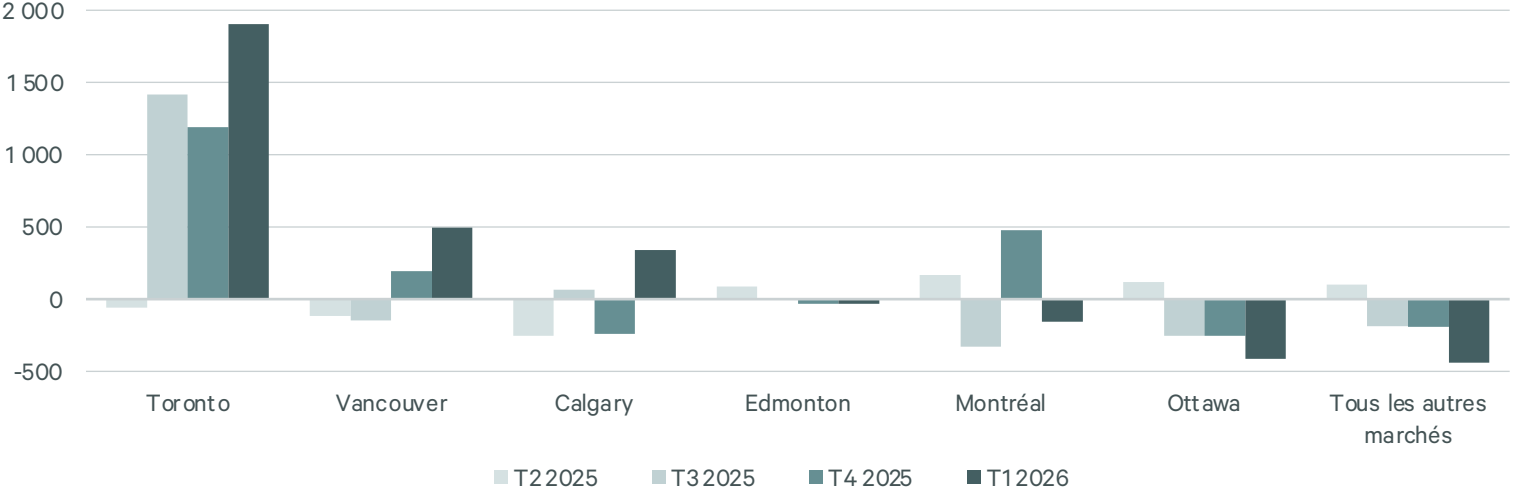


FIGURE 3 : Absorption nette trimestrielle, principaux marchés (milliers pi²)

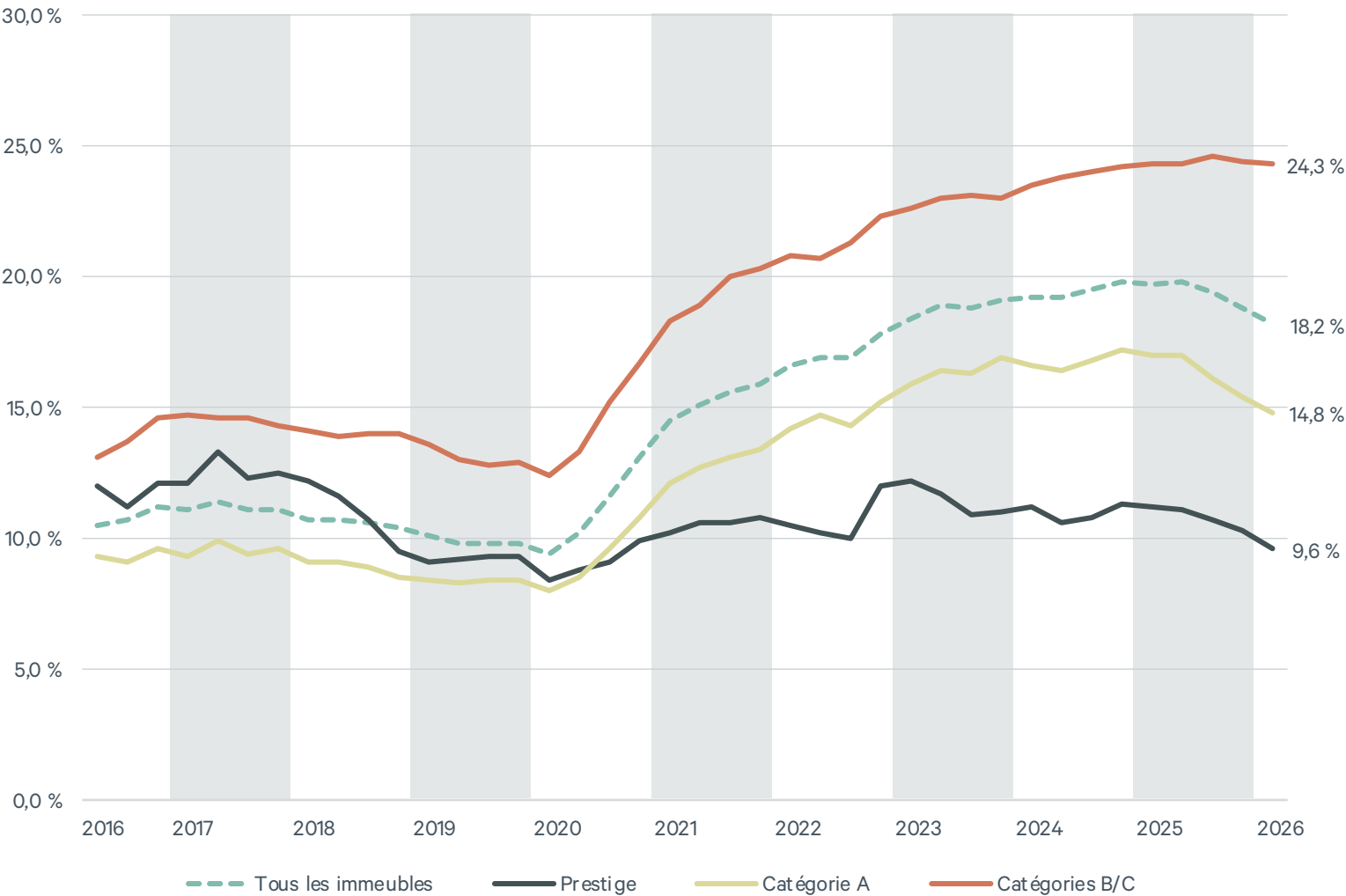


Source : CBRE Recherche, T1 2026.

La demande pour les immeubles de première qualité stimule l'activité locative au centre-ville

- La disponibilité des bureaux au centre-ville a de nouveau reculé dans tous les segments ce trimestre, bien que de façon marginale dans la catégorie B/C.
- Les immeubles de catégorie A affichent un recul marqué de leur disponibilité depuis trois trimestres, et le taux d'inoccupation du segment se situe à son plus bas niveau depuis le T3 2022. 6 des 11 marchés ont enregistré une baisse de la disponibilité au T1 2026, menée par Edmonton (-250 pb) et Toronto (-120 pb).
- Les immeubles de prestige, le segment supérieur de la catégorie A, affichent une disponibilité en baisse depuis cinq trimestres et se situent sous les 10,0 % pour la première fois depuis 2020. Les grandes superficies vacantes se font de plus en plus rares dans ces actifs prisés.
- La priorité accordée aux immeubles de première qualité est un phénomène bien établi. Toutefois, le recul continu de la disponibilité et la concurrence accrue pour les locaux haut de gamme devraient bientôt faire déborder la demande vers les catégories immédiatement inférieures.

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. La catégorie A comprend le segment « prestige ».
Source : CBRE Recherche, T1 2026.

Le retour au bureau alimente un regain d'optimisme au centre-ville

- Dans la foulée de l'élan de l'an dernier, la disponibilité au centre-ville à l'échelle nationale a fléchi de 60 pb au T1. En banlieue, la disponibilité s'est maintenue par rapport au T4 2025.
- L'amélioration soutenue au centre-ville a réduit l'écart avec la banlieue à 180 pb, son plus bas niveau en deux ans.
- D'abord portées par Toronto, les attentes croissantes en matière de retour au bureau commencent à nourrir un nouvel optimisme au centre-ville pour l'année à venir.
- 7 des 11 marchés ont enregistré un recul de la disponibilité au centre-ville. Halifax (-220 pb), Toronto (-110 pb) et Winnipeg (-100 pb) affichent les plus fortes variations, Halifax ayant bénéficié du retrait de deux immeubles vacants pour conversion.
- Ottawa, en revanche, a connu un ralentissement sensible, la disponibilité totale ayant augmenté de 100 pb, principalement en raison de grandes superficies fédérales mises en marché.

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

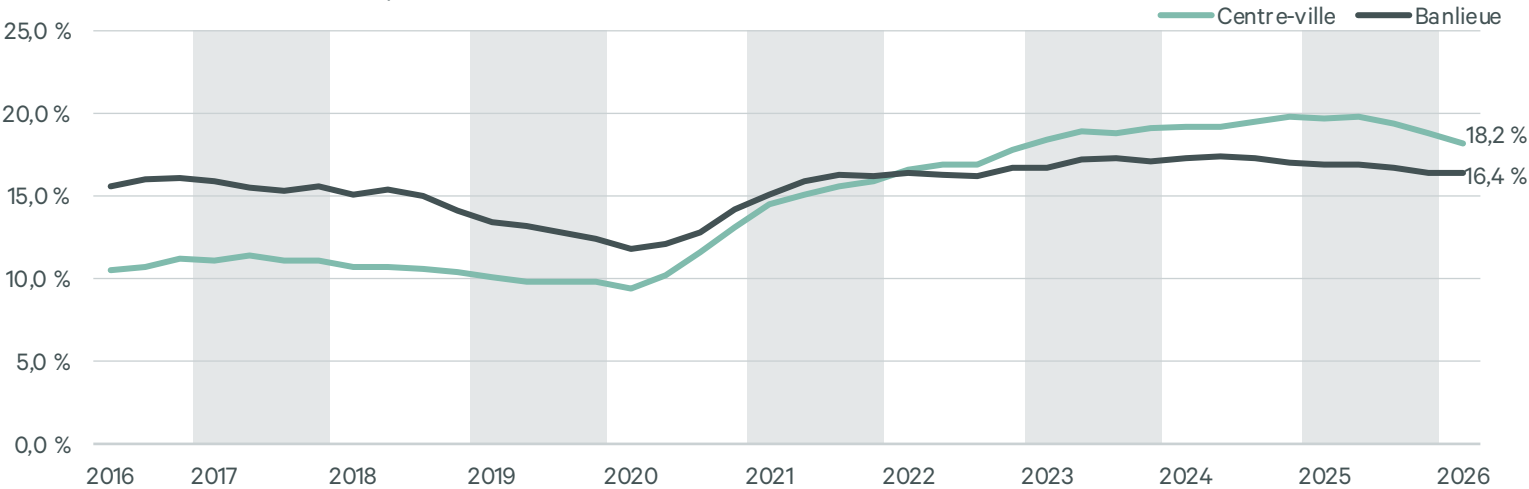
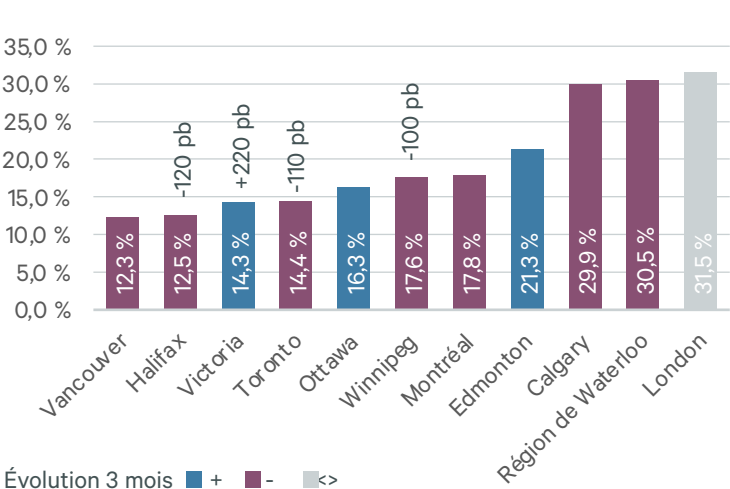
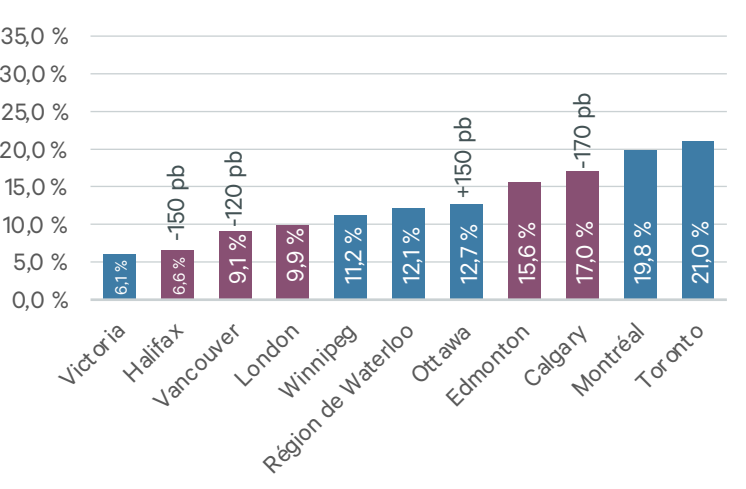


FIGURE 6a : Taux d'inoccupation du centre-ville par marché



Source : CBRE Recherche, T1 2026.

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



Les locaux en sous-location se rapprochent de la moyenne prépandémique

- Les locaux en sous-location à l'échelle nationale reculent depuis 11 trimestres consécutifs, soit une baisse de 774 000 pi² au T1 2026 et une diminution cumulative totale de 6,5 millions pi² par rapport au sommet.
- Il reste 10,7 millions pi² en sous-location à l'échelle nationale, un niveau comparable au début de 2018. Au rythme actuel, les sous-locations pourraient descendre plus tard cette année à un niveau conforme à la moyenne des trois années précédant la pandémie.
- Toronto a de nouveau mené la baisse ce trimestre en superficie, suivie de Vancouver.
- En dehors de Calgary, Toronto et Montréal, les sous-locations sont demeurées largement stables, tous les autres marchés affichant des totaux à +/- 75 000 pi² de leurs moyennes mobiles respectives sur quatre trimestres.
- Calgary demeure la seule exception à souligner, les sous-locations y étant en hausse depuis une année complète, en raison de fusions et acquisitions et d'efforts de rationalisation dans le secteur de l'énergie.

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

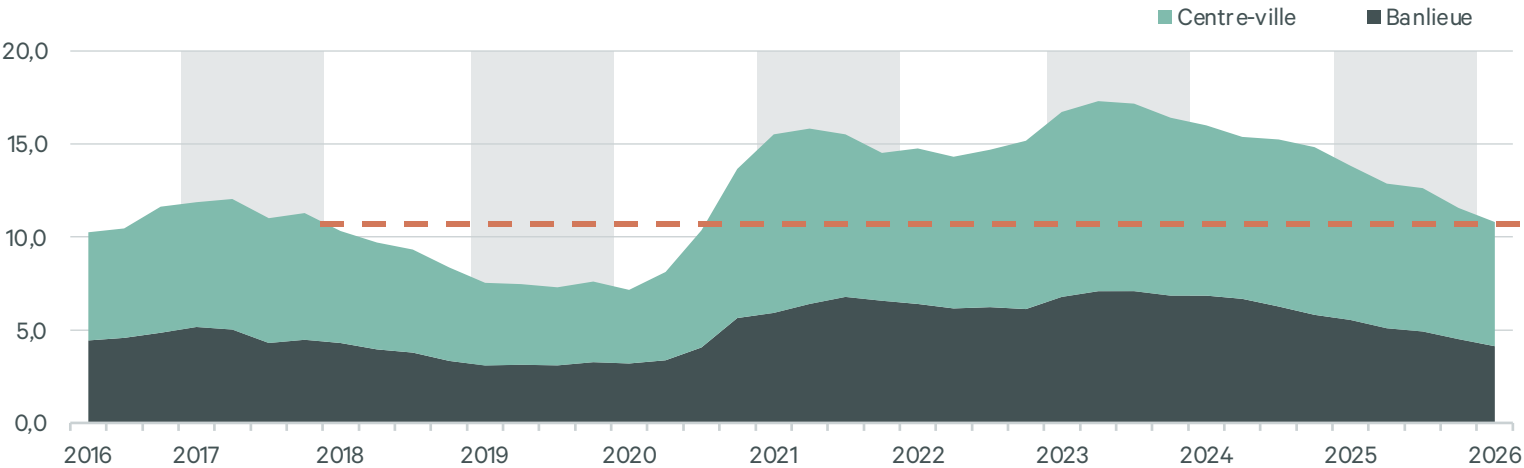
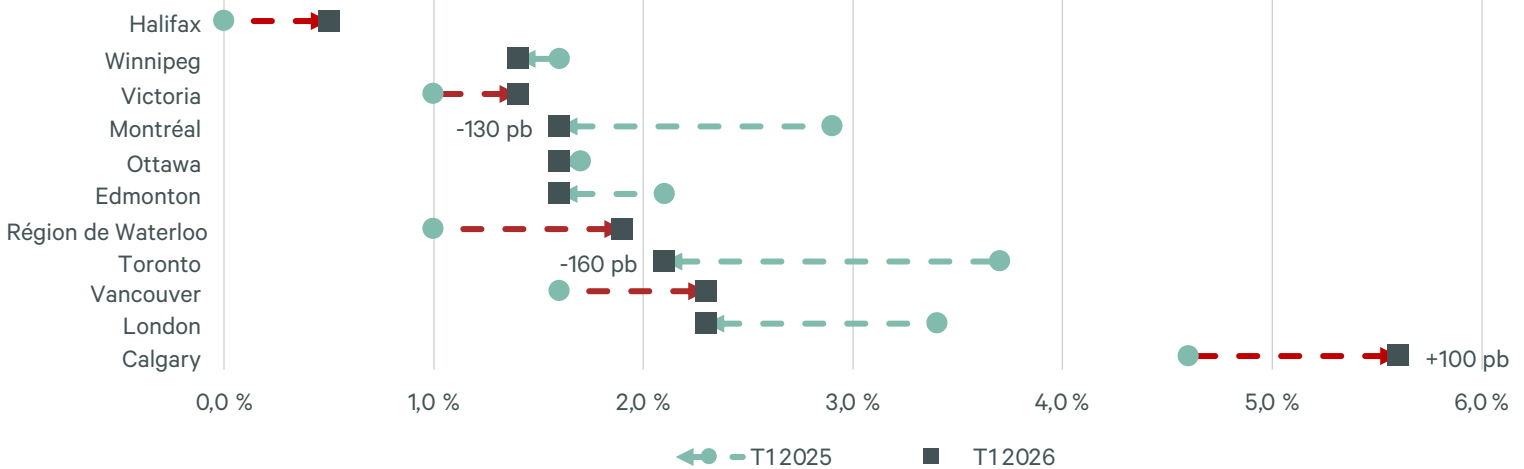


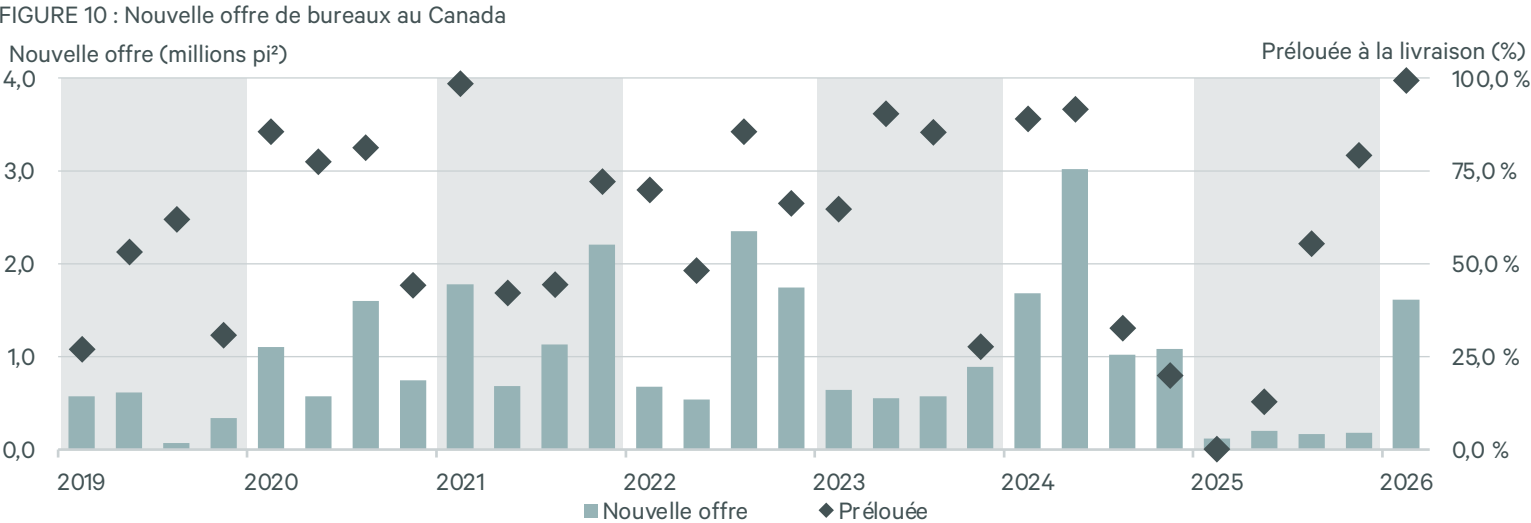
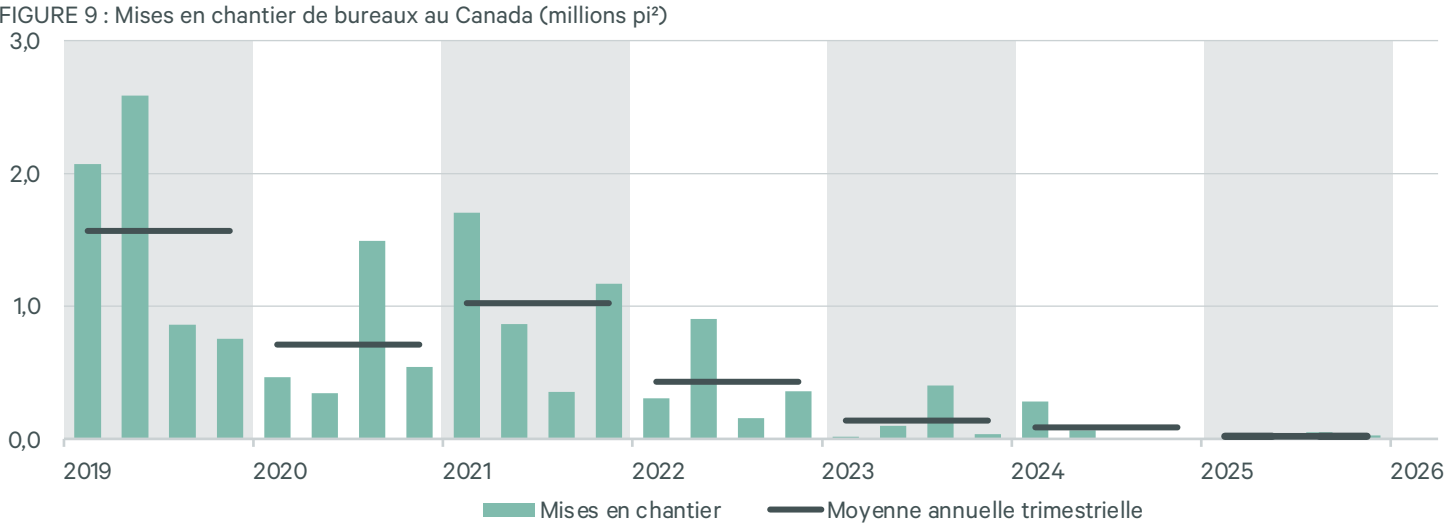
FIGURE 8 : Variation sur 12 mois de la superficie en sous-location en % du stock par marché



Source : CBRE Recherche, T1 2026.

Une forte livraison de nouvelle offre au T1, appelée à ralentir au-delà de 2026

- Aucun nouveau projet de bureaux n’a été mis en chantier ce trimestre, dans la foulée de la tendance récente de raréfaction des mises en chantier.
- Un total de 1,6 million pi² de nouvelle offre a été livré au T1 2026, dépassant largement le total de l’ensemble de 2025. Le CIBC Square II à Toronto représente l’essentiel de ces livraisons. Entièrement préloué, les locataires prendront possession des étages de niveau bas et moyen dans les prochaines semaines.
- Un total additionnel de 911 000 pi² de bureaux devrait être livré au cours du reste de 2026, pour un total annuel de 2,5 millions pi².
- En raison du nombre limité de mises en chantier, le portefeuille de nouvelle offre devrait demeurer contraint. Sans livraison majeure à l’horizon au-delà de 2026, la demande devrait bientôt se reporter vers les catégories d’immeubles immédiatement inférieures.



Source : CBRE Recherche, T1 2026.

Le portefeuille de construction de bureaux s'amincit à un creux de 22 ans

- Le portefeuille national de construction de bureaux a chuté à 1,6 million pi² à la suite de la livraison du CIBC Square II et ne représente que 0,3 % du parc existant. Il s'agit d'un creux historique au Canada, inégalé depuis 22 ans.
- Malgré ce faible niveau de construction, le portefeuille national n'est préloué qu'à 29,6 %. Halifax affiche le taux de prélocation le plus élevé, soit 62,5 %, suivie de Victoria avec 46,1 %.
- En dehors de Toronto, aucun projet significatif n'est en construction au centre-ville; c'est la première fois depuis 2012 que le portefeuille se concentre principalement en banlieue. Les niveaux de construction y sont très prudents, avec pas plus de quatre projets actifs dans une même ville.
- Avec des niveaux de construction au plus bas historique, les conversions et les démolitions surpasseront de nouveau la nouvelle offre cette année; les deux étaient à peu près à parité au T1 2026.

FIGURE 11 : Évolution du stock des bureaux en chantier au Canada (millions pi²)

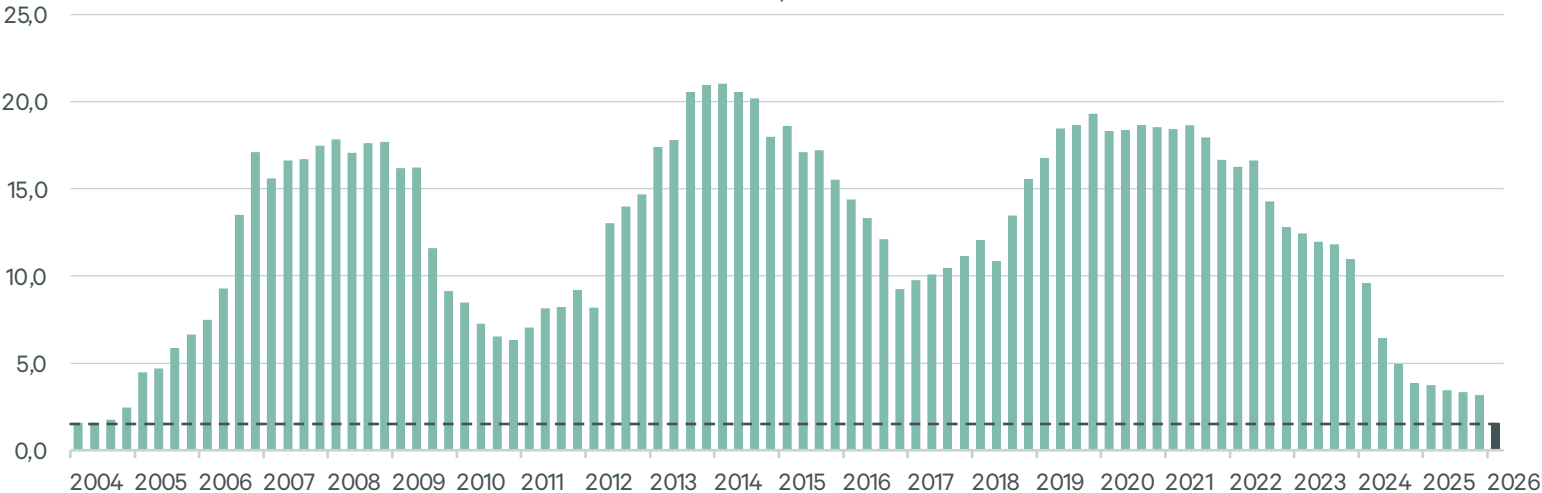
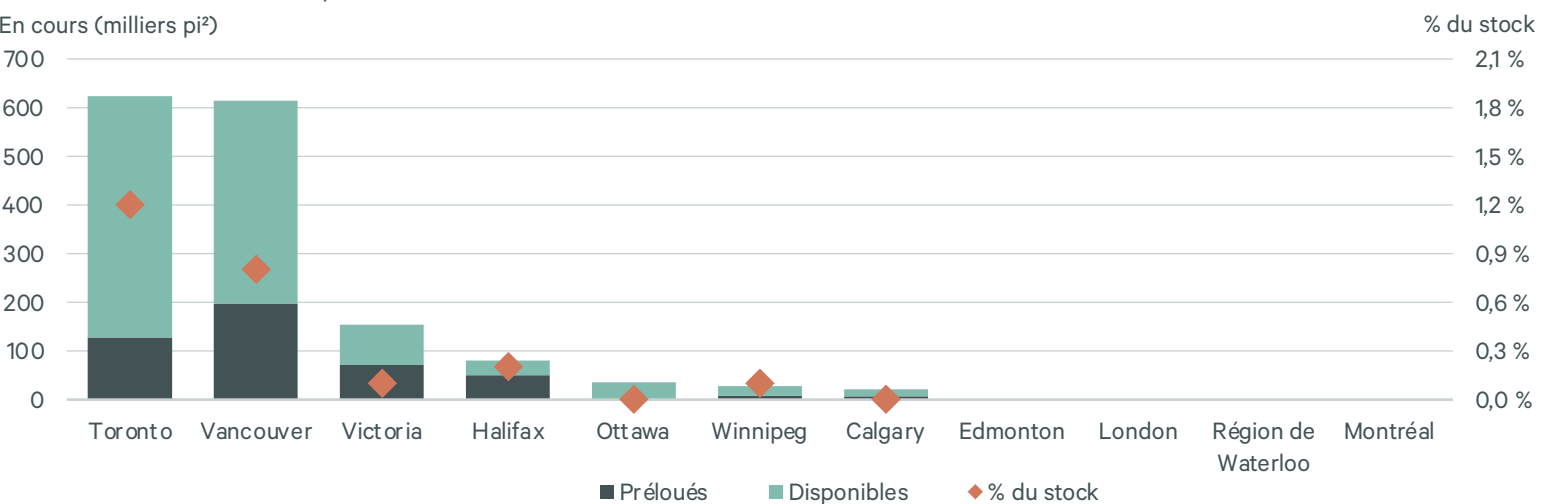


FIGURE 12 : Chantiers en cours par marché



Source : CBRE Recherche, T1 2026.

Les conversions atteignent un sommet record, les reconversions hôtelières en hausse

- Sept projets de conversion de bureaux ont été lancés en début d'année 2026, retirant près de 1,5 million pi² du parc concurrentiel. Il s'agit du trimestre le plus actif jamais enregistré pour les conversions en superficie.
- L'activité a été largement répartie : Calgary et Halifax ont chacune vu deux immeubles retirés ce trimestre, en plus de projets individuels à Vancouver, London et Toronto.
- Les projets hôteliers gagnent du terrain et constituent désormais le deuxième type de propriété le plus courant pour les conversions. Parmi les conversions hôtelières retirées du parc au T1 2026, on compte le 1111, rue W Hastings à Vancouver et le 1, rue Yonge (ancien immeuble du *Toronto Star*) à Toronto, initialement destiné à la démolition.
- Depuis 2021, les conversions ont retiré un total cumulatif de 9,3 millions pi² de bureaux du parc immobilier. Par ailleurs, 2,7 millions pi² supplémentaires ont été démolis au cours de la même période. Ensemble, ces retraits ont réduit le parc national de 2,5 %, éliminant des immeubles qui faisaient face à une obsolescence potentielle.

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

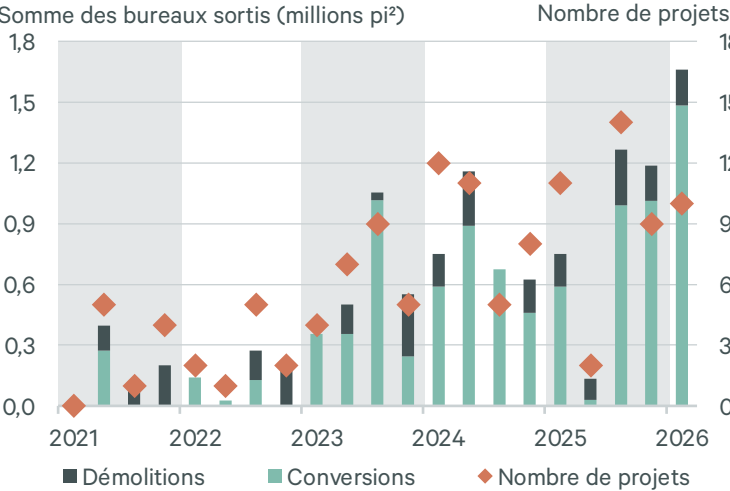


FIGURE 14 : Somme cumulée des immeubles de bureaux convertis (millions pi²)

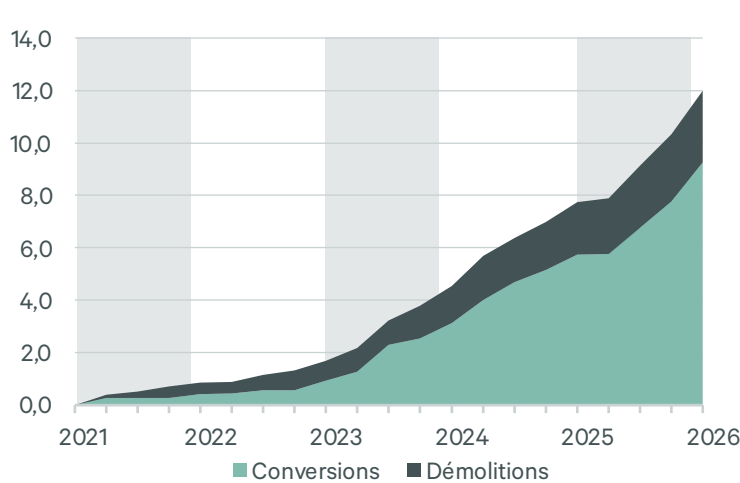


FIGURE 15 : Part des conversions de bureaux par marché (2021 – T1 2026)

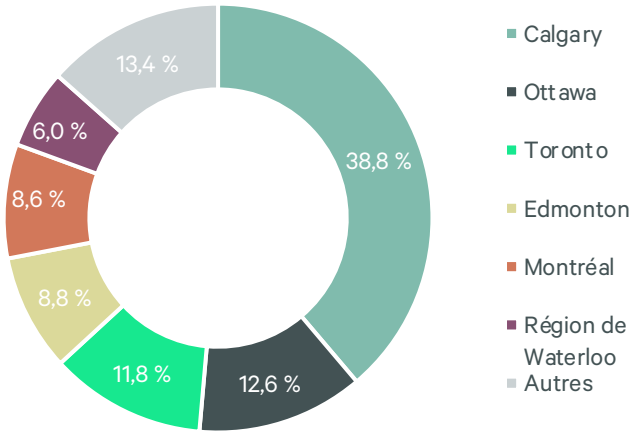
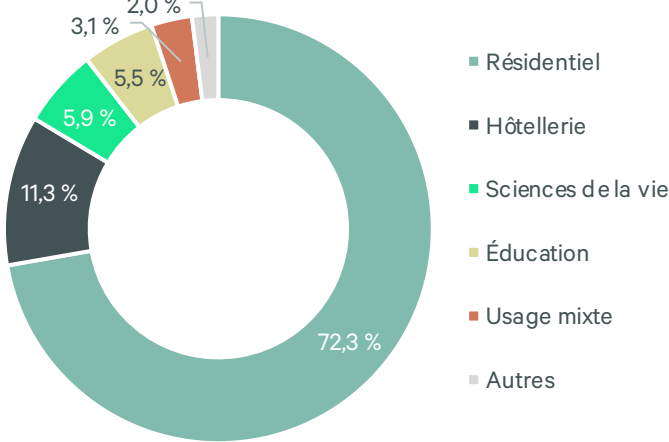


FIGURE 16 : Nouveau type de propriété issu de la conversion (2021 – T1 2026)

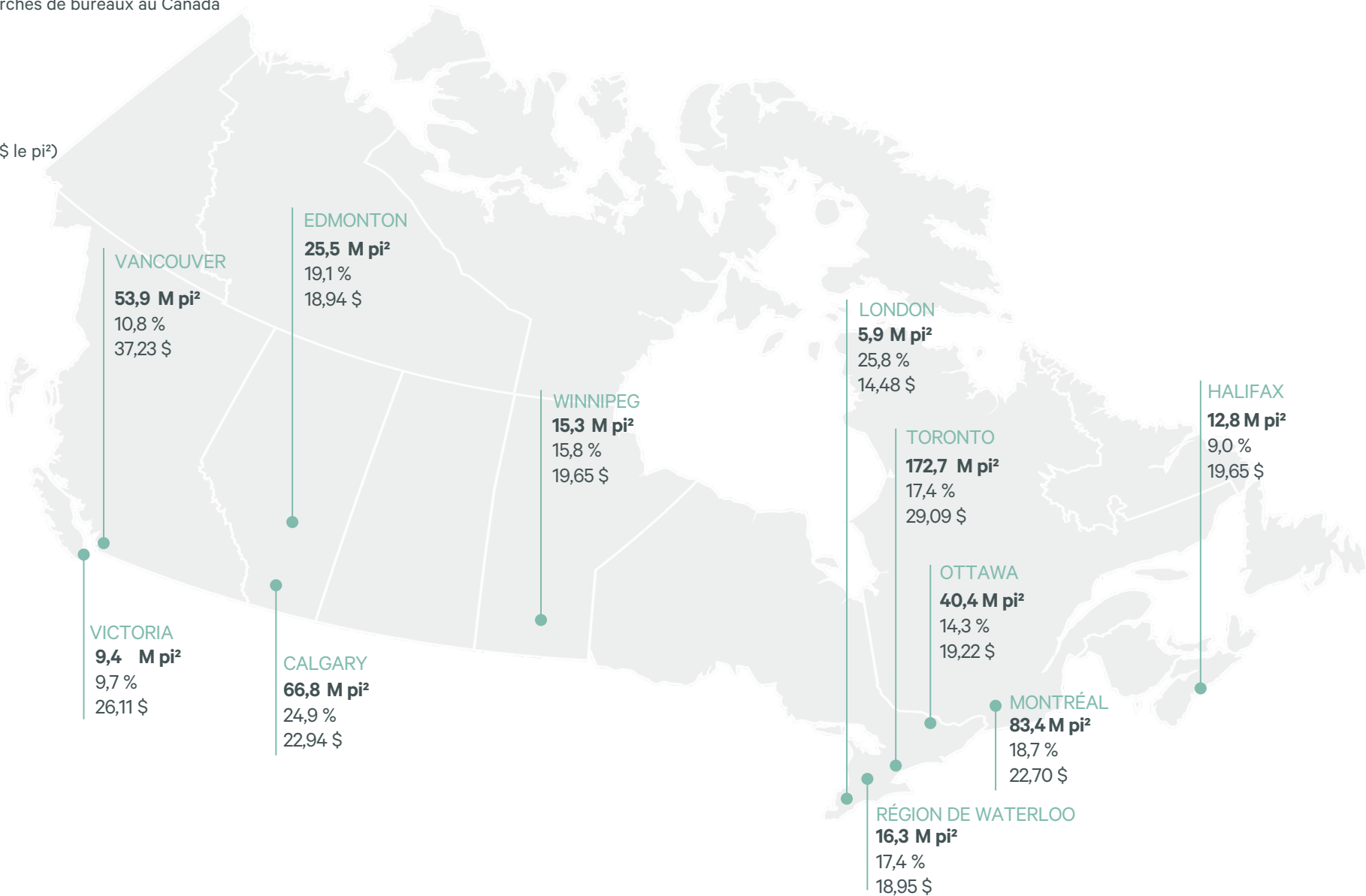


Les figures 15 et 16 excluent les démolitions.
Source : CBRE Recherche, T1 2026.

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 2026.

FIGURE 18 : Statistiques régionales sur l'immobilier de bureaux au T1 2026

CENTRE-VILLE	VICTORIA	VANCOUVER	CALGARY	EDMONTON	WINNIPEG	LONDON	RÉGION DE WATERLOO	TORONTO	OTTAWA	MONTRÉAL	HALIFAX	NATIONAL
Superficie locative nette	4 132 581	27 759 947	41 091 269	15 763 512	10 902 178	4 350 625	4 717 364	95 632 544	18 034 820	47 402 377	5 135 618	274 922 835
Taux d'inoccupation global	14,3 %	12,3 %	29,9 %	21,3 %	17,6 %	31,5 %	30,5 %	14,4 %	16,3 %	17,8 %	12,5 %	18,2 %
Location directe	531 149	2 788 950	9 956 070	3 093 191	1 766 312	1 273 988	1 348 773	11 793 654	2 640 325	7 687 025	614 469	43 493 906
Superficie en sous-location	57 858	626 333	2 313 522	259 848	155 567	98 148	88 267	1 993 698	291 380	759 461	25 937	6 670 019
% de la superficie vacante en sous-location	9,8 %	18,3 %	18,9 %	7,7 %	8,1 %	7,2 %	6,1 %	14,5 %	9,9 %	9,0 %	4,1 %	13,3 %
Taux d'inoccupation — catégorie A	8,8 %	8,4 %	25,8 %	19,4 %	12,9 %	24,3 %	22,4 %	10,9 %	13,7 %	14,4 %	12,7 %	14,8 %
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	20,02 \$	43,52 \$	23,90 \$	19,10 \$	19,65 \$	14,48 \$	25,83 \$	35,39 \$	23,68 \$	25,91 \$	20,49 \$	30,04 \$
Absorption nette trimestrielle	-79 362	48 374	-83 262	-61 728	110 863	-124 235	29 463	2 131 905	-68 527	140 768	834	2 045 093
Absorption nette — cumul annuel	-79 362	48 374	-83 262	-61 728	110 863	-124 235	29 463	2 131 905	-68 527	140 768	834	2 045 093
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	0	0	0	0	1 430 000	0	0	0	1 430 000
Nouvelle offre — cumul annuel	0	0	0	0	0	0	0	1 430 000	0	0	0	1 430 000
En chantier	154 000	29 386	0	0	0	0	0	420 277	0	0	0	603 663
BANLIEUE												
Superficie locative nette	5 312 479	26 136 806	25 688 797	9 770 687	4 353 250	1 559 529	11 620 178	77 051 807	22 380 837	35 962 169	7 651 425	227 487 964
Taux d'inoccupation global	6,1 %	9,1 %	17,0 %	15,6 %	11,2 %	9,9 %	12,1 %	21,0 %	12,7 %	19,8 %	6,6 %	16,4 %
Location directe	315 871	1 879 304	3 827 824	1 442 101	450 167	152 393	1 190 147	14 666 533	2 560 546	6 273 906	467 024	33 225 816
Superficie en sous-location	8 417	507 337	546 957	78 954	35 949	2 695	219 052	1 546 777	282 012	861 525	38 008	4 127 683
% de la superficie vacante en sous-location	2,6 %	21,3 %	12,5 %	5,2 %	7,4 %	1,7 %	15,5 %	9,5 %	9,9 %	12,1 %	7,5 %	11,1 %
Taux d'inoccupation — catégorie A	12,0 %	10,2 %	16,2 %	13,1 %	s.o.	s.o.	17,1 %	23,4 %	12,3 %	16,9 %	7,7 %	17,5 %
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	27,70 \$	32,99 \$	20,12 \$	18,38 \$	s.o.	s.o.	16,61 \$	19,56 \$	15,75 \$	17,97 \$	18,31 \$	20,71 \$
Absorption nette trimestrielle	-12 736	446 278	423 676	29 645	-7 510	12 910	-19 578	-229 513	-344 229	-298 325	64 314	64 932
Absorption nette — cumul annuel	-12 736	446 278	423 676	29 645	-7 510	12 910	-19 578	-229 513	-344 229	-298 325	64 314	64 932
Nouvelle offre trimestrielle	0	164 255	0	0	0	0	17 000	0	0	0	0	181 255
Nouvelle offre — cumul annuel	0	164 255	0	0	0	0	17 000	0	0	0	0	181 255
En chantier	0	584 617	20 688	0	28 320	0	0	202 662	36 000	0	80 000	952 287
TOTAL												
Superficie locative nette	9 445 060	53 896 753	66 780 066	25 534 199	15 255 428	5 910 154	16 337 542	172 684 351	40 415 657	83 364 546	12 787 043	502 410 799
Taux d'inoccupation global	9,7 %	10,8 %	24,9 %	19,1 %	15,8 %	25,8 %	17,4 %	17,4 %	14,3 %	18,7 %	9,0 %	17,4 %
Location directe	847 020	4 668 254	13 783 894	4 535 292	2 216 479	1 426 381	2 538 920	26 460 187	5 200 871	13 960 931	1 081 493	76 719 722
Superficie en sous-location	66 275	1 133 670	2 860 479	338 802	191 516	100 843	307 319	3 540 475	573 392	1 620 986	63 945	10 797 702
% de la superficie vacante en sous-location	7,3 %	19,5 %	17,2 %	7,0 %	8,0 %	6,6 %	10,8 %	11,8 %	9,9 %	10,4 %	5,6 %	12,3 %
Taux d'inoccupation — catégorie A	10,9 %	9,3 %	22,8 %	17,7 %	12,9 %	24,3 %	18,4 %	15,9 %	12,9 %	15,4 %	10,2 %	15,9 %
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	26,11 \$	37,23 \$	22,94 \$	18,94 \$	19,65 \$	14,48 \$	18,95 \$	29,09 \$	19,22 \$	22,70 \$	19,65 \$	26,26 \$
Absorption nette trimestrielle	-92 098	494 652	340 414	-32 083	103 353	-111 325	9 885	1 902 392	-412 756	-157 557	65 148	2 110 025
Absorption nette — cumul annuel	-92 098	494 652	340 414	-32 083	103 353	-111 325	9 885	1 902 392	-412 756	-157 557	65 148	2 110 025
Nouvelle offre trimestrielle	0	164 255	0	0	0	0	17 000	1 430 000	0	0	0	1 611 255
Nouvelle offre — cumul annuel	0	164 255	0	0	0	0	17 000	1 430 000	0	0	0	1 611 255
En chantier	154 000	614 003	20 688	0	28 320	0	0	622 939	36 000	0	80 000	1 555 950

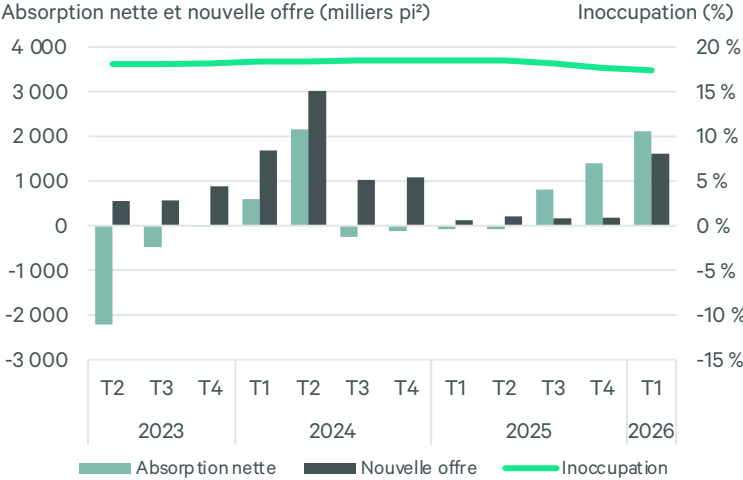
Source : CBRE Recherche, T1 2026.

Canada

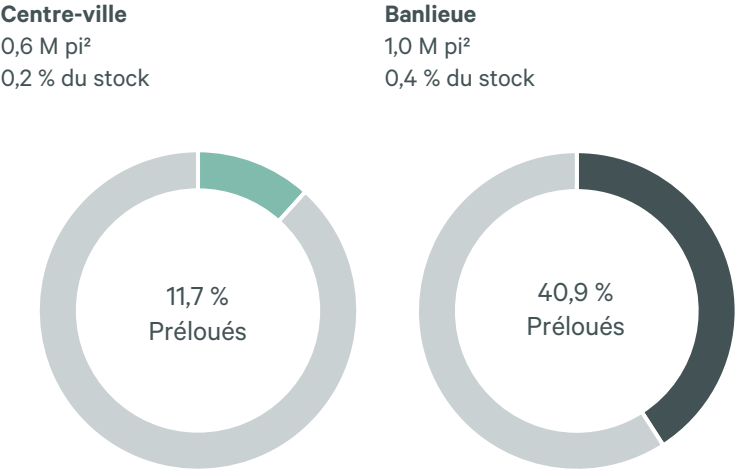
Le marché canadien des bureaux s'est nettement amélioré au cours des trois derniers trimestres, porté par un rebond à Toronto. La demande pour les immeubles de première qualité continue de faire reculer la disponibilité de catégorie A. Conjugué à un portefeuille de construction de plus en plus limité, ce contexte devrait mener à un renforcement plus généralisé au cours de l'année à venir.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	274 922 835	227 487 964	502 410 799	▲
Taux d'inoccupation global	18,2 %	16,4 %	17,4 %	▼
Location directe	43 493 906	33 225 816	76 719 722	▼
Superficie en sous-location	6 670 019	4 127 683	10 797 702	▼
% de la superficie vacante en sous-location	13,3 %	11,1 %	12,3 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	14,8 %	17,5 %	15,9 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	30,04 \$	20,71 \$	26,26 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	2 045 093	64 932	2 110 025	▲
Nouvelle offre trimestrielle	1 430 000	181 255	1 611 255	▲
En chantier	603 663	952 287	1 555 950	▼

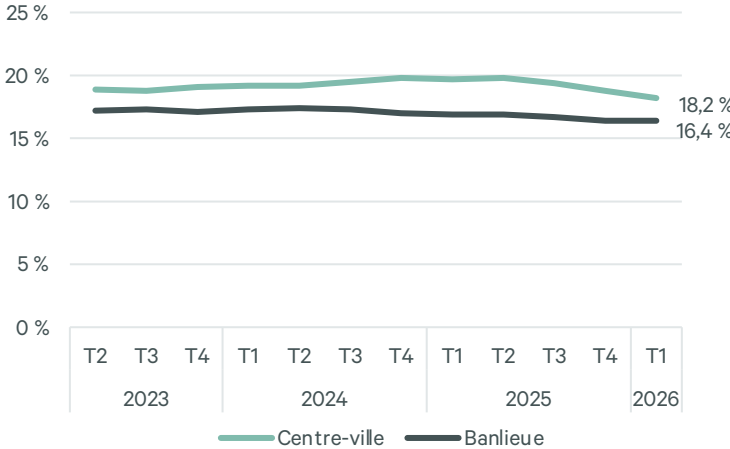
OFFRE ET DEMANDE MÉTROPOLITAINE



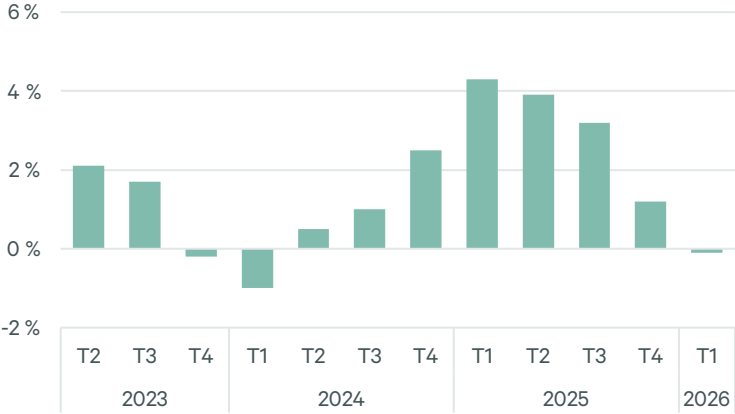
CHANTIERS EN COURS



TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS



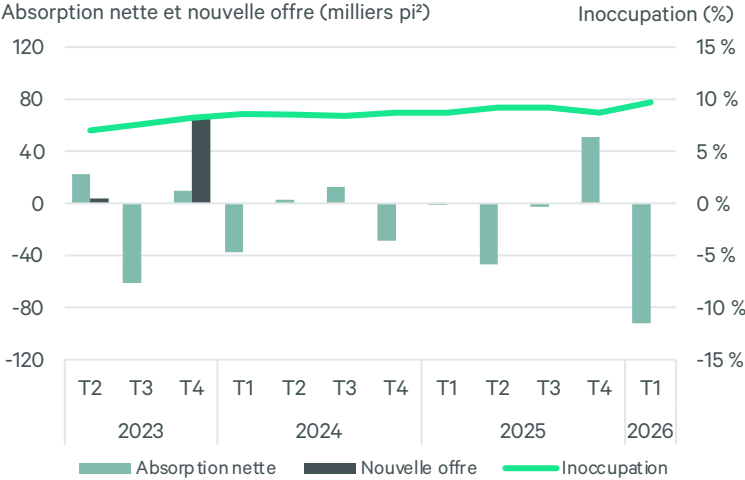
Victoria

Le marché des bureaux du Grand Victoria a enregistré une hausse de 100 pb du taux d'inoccupation, qui atteint 9,7 % ce trimestre, alimentée par une augmentation des inscriptions de grands plateaux. Ce mouvement se concentre au centre-ville, où la disponibilité a grimpé de 200 pb. Cette nouvelle disponibilité se compose en grande partie de locaux aménagés de catégorie A/AA, bien placés pour se louer rapidement compte tenu de la forte préférence des locataires pour les locaux clés en main.

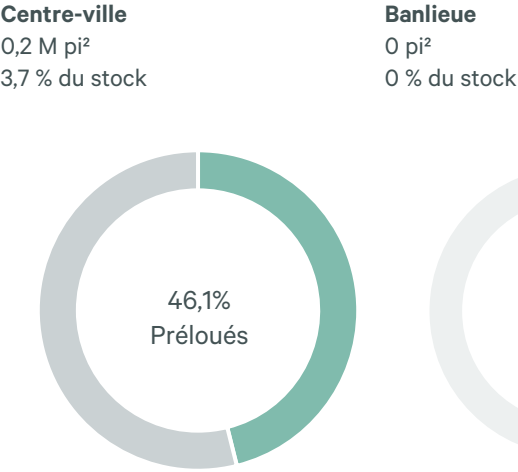
Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	4 132 581	5 312 479	9 445 060	◄►
Taux d'inoccupation global	14,3 %	6,1 %	9,7 %	▲
Location directe	531 149	315 871	847 020	▲
Superficie en sous-location	57 858	8 417	66 275	▲
% de la superficie vacante en sous-location	9,8 %	2,6 %	7,3 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	8,8 %	12,0 %	10,9 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	20,02 \$	27,70 \$	26,11 \$	▼
Absorption nette trimestrielle	-79 362	-12 736	-92 098	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◄►
En chantier	154 000	0	154 000	◄►

*Ajout de Victoria à la série nationale à compter du T1 2023.

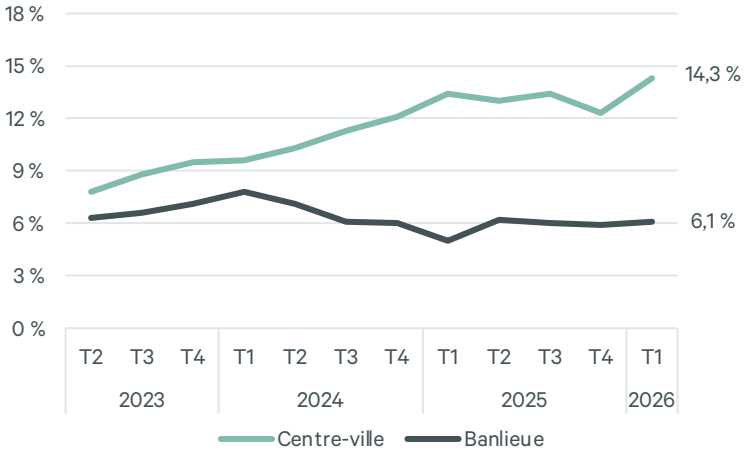
OFFRE ET DEMANDE MÉTROPOLITAINE



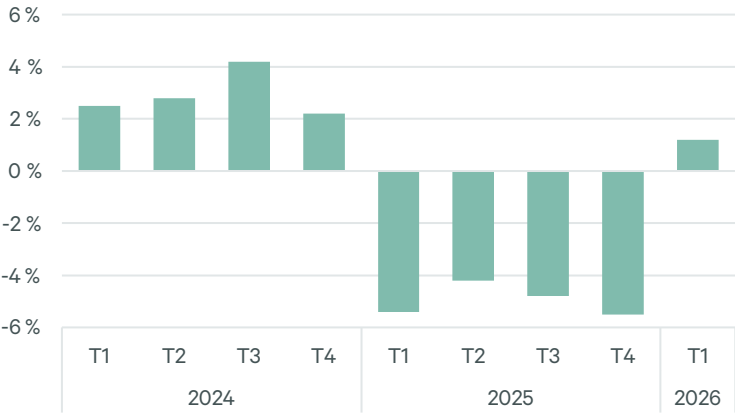
CHANTIERS EN COURS



TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS

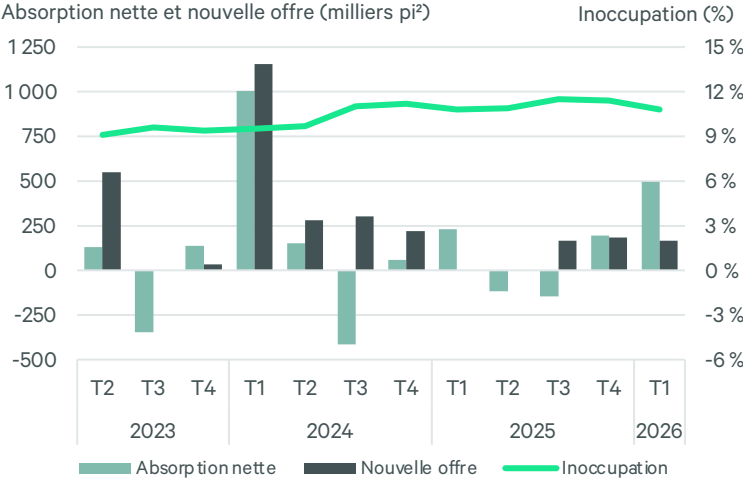


Vancouver

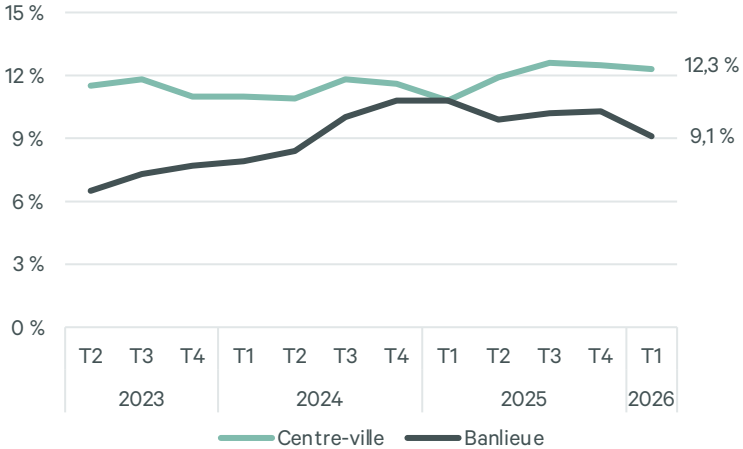
Le marché de banlieue continue de surpasser le centre-ville; le T1 2026 marque le quatrième trimestre consécutif où la disponibilité en banlieue est inférieure à celle du centre-ville. Une transaction locative importante au cours du trimestre a contribué au recul de la disponibilité en banlieue, la ramenant à son plus bas niveau depuis le T2 2024.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	27 759 947	26 136 806	53 896 753	▲
Taux d'inoccupation global	12,3 %	9,1 %	10,8 %	▼
Location directe	2 788 950	1 879 304	4 668 254	▼
Superficie en sous-location	626 333	507 337	1 133 670	▼
% de la superficie vacante en sous-location	18,3 %	21,3 %	19,5 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	8,4 %	10,2 %	9,3 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	43,52 \$	32,99 \$	37,23 \$	▼
Absorption nette trimestrielle	48 374	446 278	494 652	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	164 255	164 255	▼
En chantier	29 386	584 617	614 003	▼

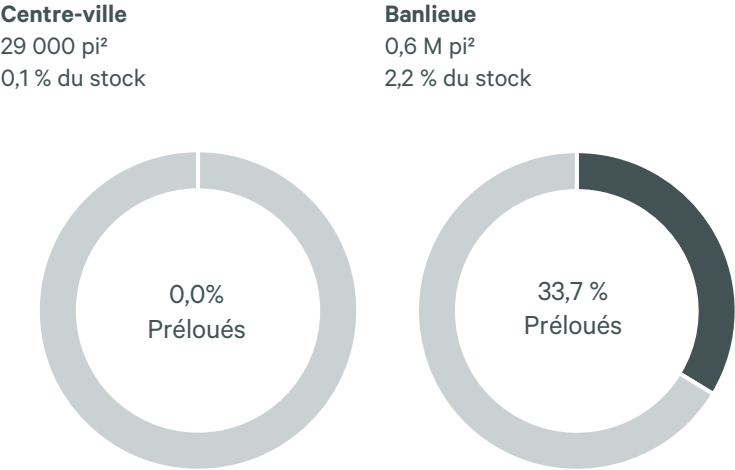
OFFRE ET DEMANDE MÉTROPOLITAINE



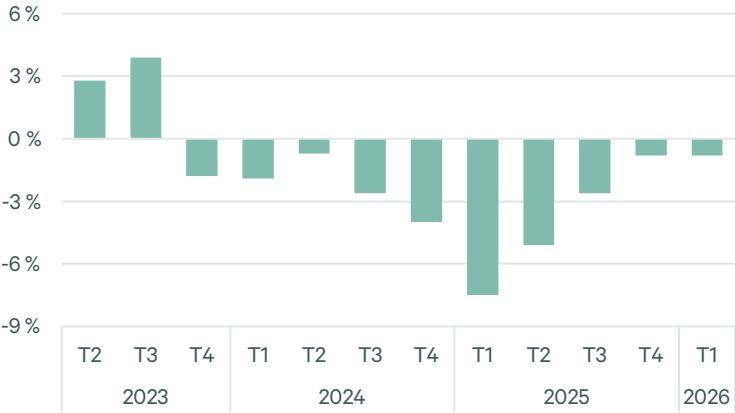
TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



CHANTIERS EN COURS



ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS

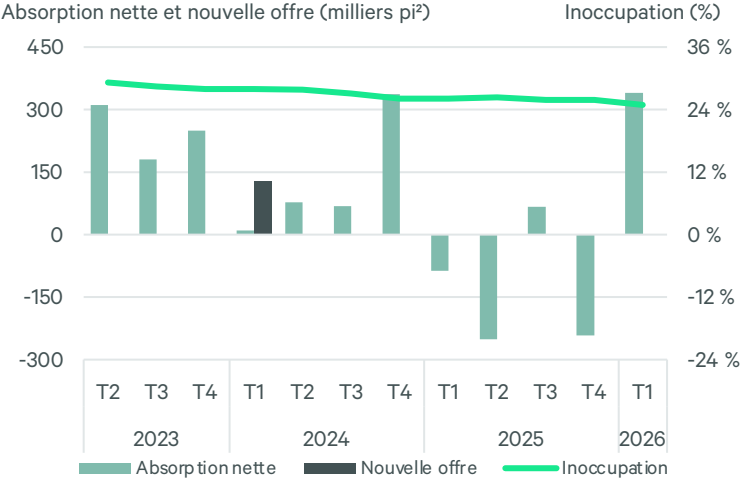


Calgary

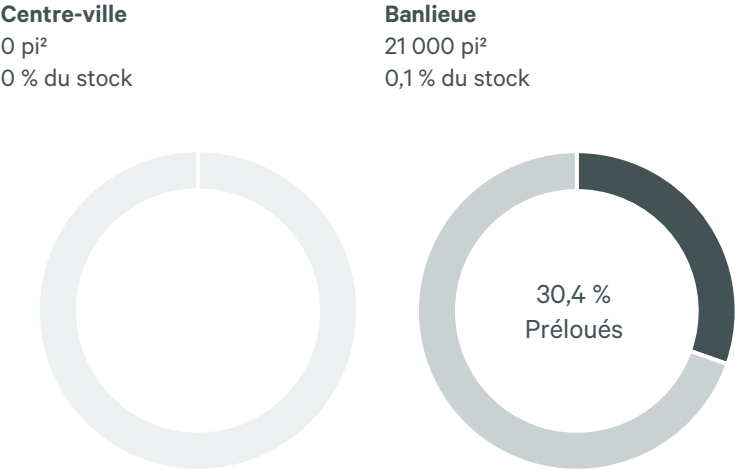
Le taux d'inoccupation global des bureaux a chuté à 24,9 %, son plus bas niveau depuis le T2 2020, grâce au retrait de bureaux du parc pour conversion et à la vigueur soutenue du marché de banlieue. La banlieue est stimulée par des secteurs comme l'éducation, la construction, le gouvernement et les services sociaux, qui ont tiré parti de la forte croissance démographique de l'Alberta.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	41 091 269	25 688 797	66 780 066	▼
Taux d'inoccupation global	29,9 %	17,0 %	24,9 %	▼
Location directe	9 956 070	3 827 824	13 783 894	▼
Superficie en sous-location	2 313 522	546 957	2 860 479	▲
% de la superficie vacante en sous-location	18,9 %	12,5 %	17,2 %	▲
Taux d'inoccupation — catégorie A	25,8 %	16,2 %	22,8 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	23,90 \$	20,12 \$	22,94 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	-83 262	423 676	340 414	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◄►
En chantier	0	20 688	20 688	◄►

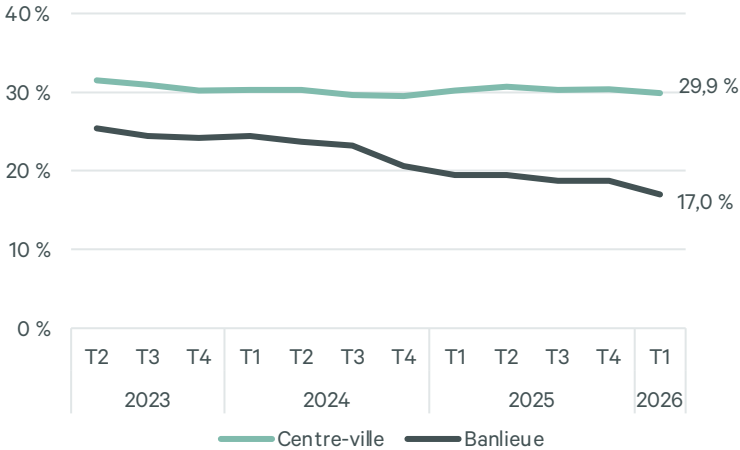
OFFRE ET DEMANDE MÉTROPOLITAINE



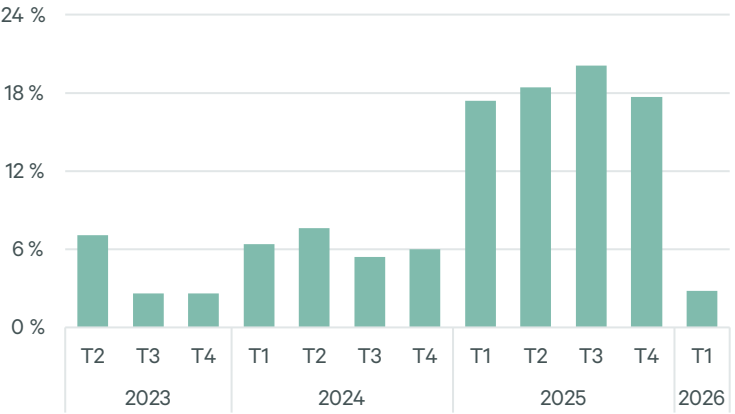
CHANTIERS EN COURS



TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS

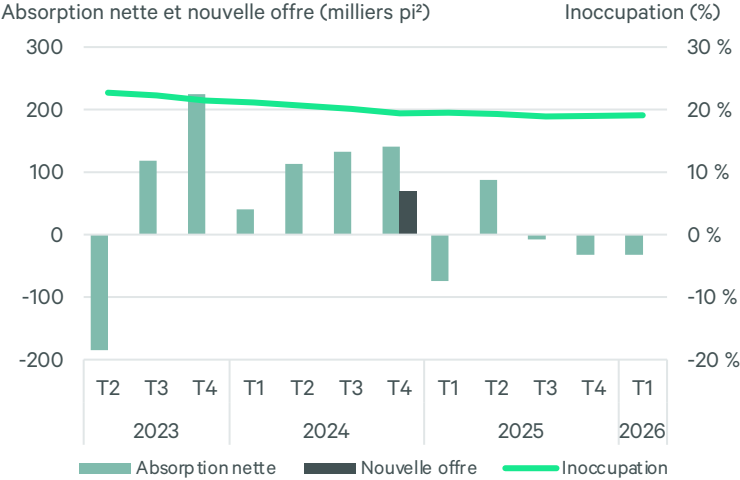


Edmonton

L'absorption nette et la hausse du taux d'inoccupation au centre-ville ce trimestre masquent le regain d'optimisme qui s'est installé dans le noyau urbain. Le T1 2026 a marqué un tournant, de nombreux grands locataires étant revenus au bureau à temps plein, entraînant une augmentation de l'achalandage et un rebond de la confiance du marché.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	15 763 512	9 770 687	25 534 199	◀▶
Taux d'inoccupation global	21,3 %	15,6 %	19,1 %	▲
Location directe	3 093 191	1 442 101	4 535 292	▲
Superficie en sous-location	259 848	78 954	338 802	▼
% de la superficie vacante en sous-location	7,7 %	5,2 %	7,0 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	19,4 %	13,1 %	17,7 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	19,10 \$	18,38 \$	18,94 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	-61 728	29 645	-32 083	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◀▶
En chantier	0	0	0	◀▶

OFFRE ET DEMANDE MÉTROPOLITAINE

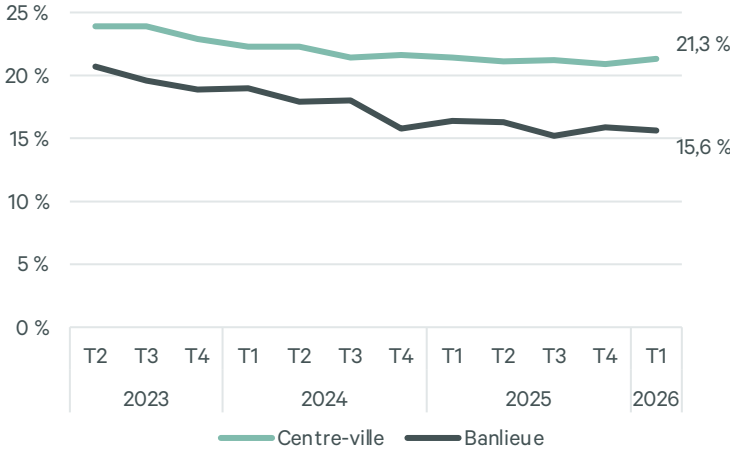


CHANTIERS EN COURS

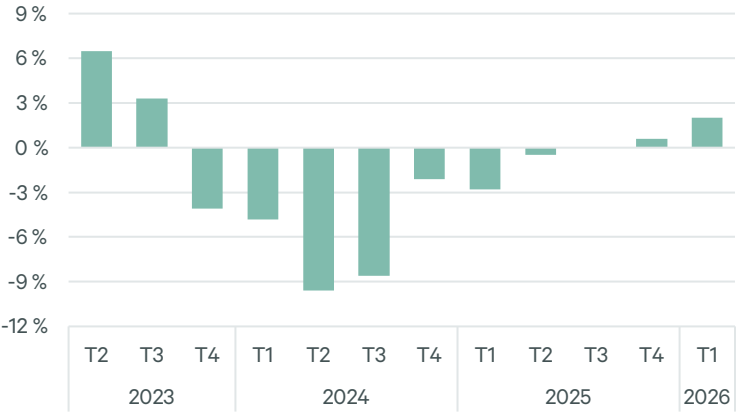
Centre-ville
0 pi²
0 % du stock

Banlieue
0 pi²
0 % du stock

TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS

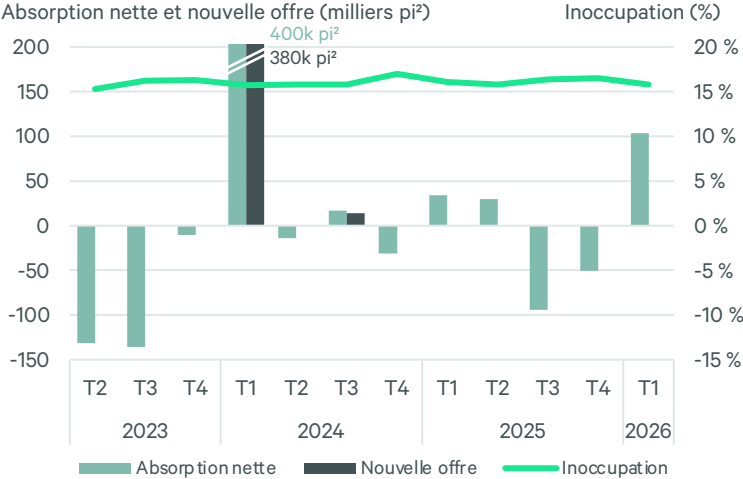


Winnipeg

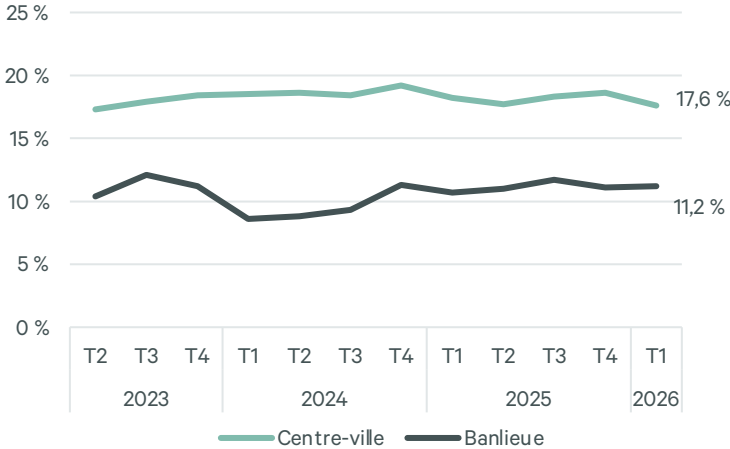
Le marché des bureaux de Winnipeg a affiché de solides résultats au T1 2026, de nombreuses organisations ayant ajusté leurs politiques de travail hybride pour exiger davantage de présence au bureau. Le marché a enregistré une absorption nette positive de 103 000 pi², contribuant à une baisse du taux d'inoccupation de 16,5 % à 15,8 %. Le centre-ville a été le principal bénéficiaire de ces changements de politique et a connu une amélioration significative au cours du trimestre.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	10 902 178	4 353 250	15 255 428	▲
Taux d'inoccupation global	17,6 %	11,2 %	15,8 %	▼
Location directe	1 766 312	450 167	2 216 479	▼
Superficie en sous-location	155 567	35 949	191 516	▼
% de la superficie vacante en sous-location	8,1 %	7,4 %	8,0 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	12,9 %	s.o.	12,9 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	19,65 \$	s.o.	19,65 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	110 863	-7 510	103 353	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◀▶
En chantier	0	28 320	28 320	◀▶

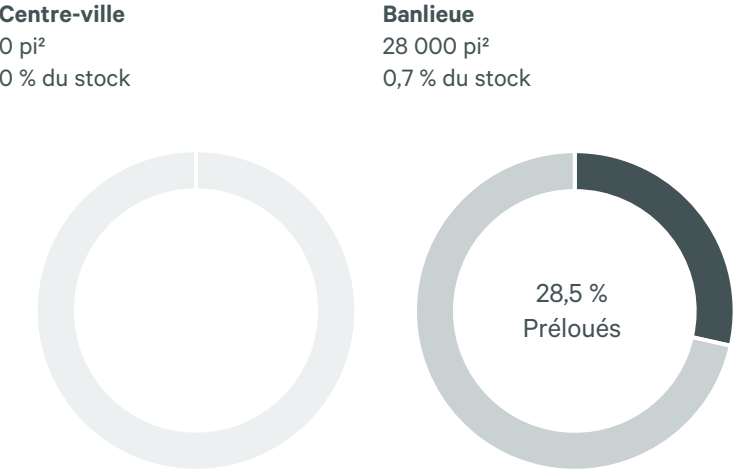
OFFRE ET DEMANDE MÉTROPOLITAINE



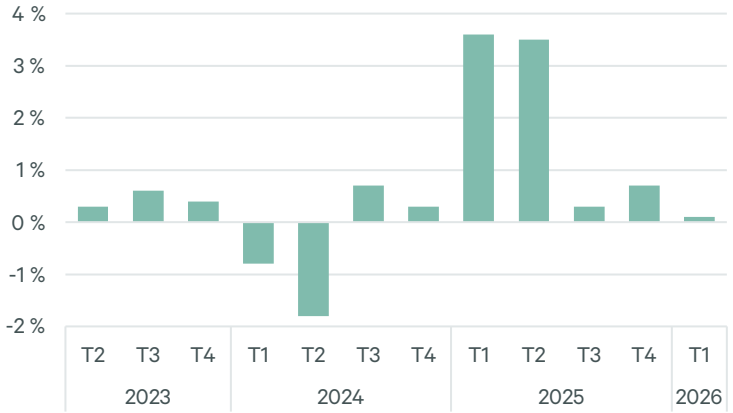
TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



CHANTIERS EN COURS



ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAEN DE CAT. A SUR 12 MOIS

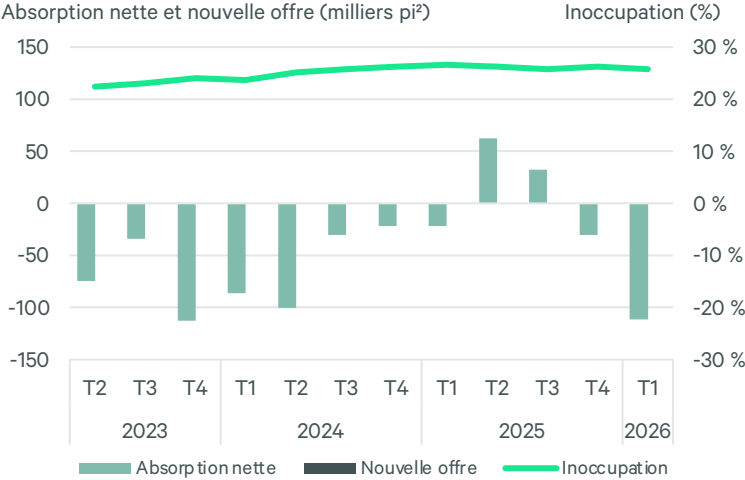


London

Le marché des bureaux de London a enregistré un deuxième trimestre consécutif d'absorption nette négative en raison du ralentissement continu au centre-ville. La disponibilité est toutefois restée stable dans le sous-marché, le 383-391, rue Richmond ayant été retiré du parc en raison d'une conversion planifiée. Cette tendance devrait contribuer à améliorer la disponibilité au cours des prochaines années, de nombreux immeubles du centre-ville étant de bons candidats à la conversion de bureaux en résidentiel.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	4 350 625	1 559 529	5 910 154	▼
Taux d'inoccupation global	31,5 %	9,9 %	25,8 %	▼
Location directe	1 273 988	152 393	1 426 381	▼
Superficie en sous-location	98 148	2 695	100 843	▼
% de la superficie vacante en sous-location	7,2 %	1,7 %	6,6 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	24,3 %	s.o.	24,3 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	14,48 \$	s.o.	14,48 \$	▼
Absorption nette trimestrielle	-124 235	12 910	-111 325	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◄►
En chantier	0	0	0	◄►

OFFRE ET DEMANDE MÉTROPOLITAINE

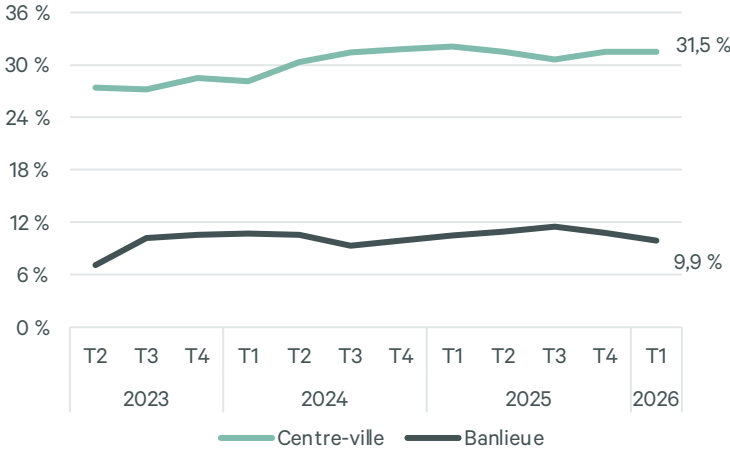


CHANTIERS EN COURS

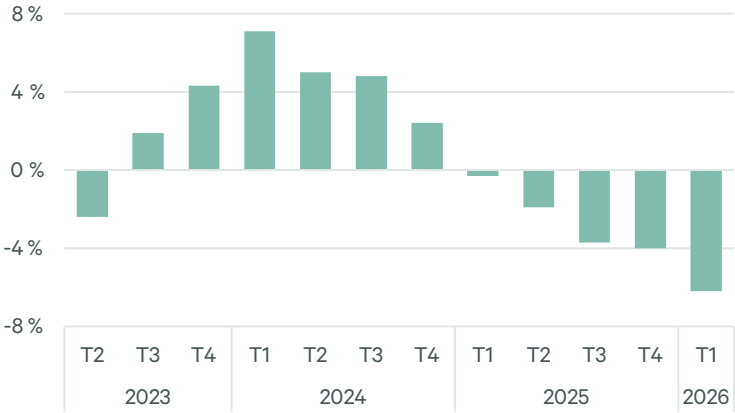
Centre-ville
0 pi²
0 % du stock

Banlieue
0 pi²
0 % du stock

TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS

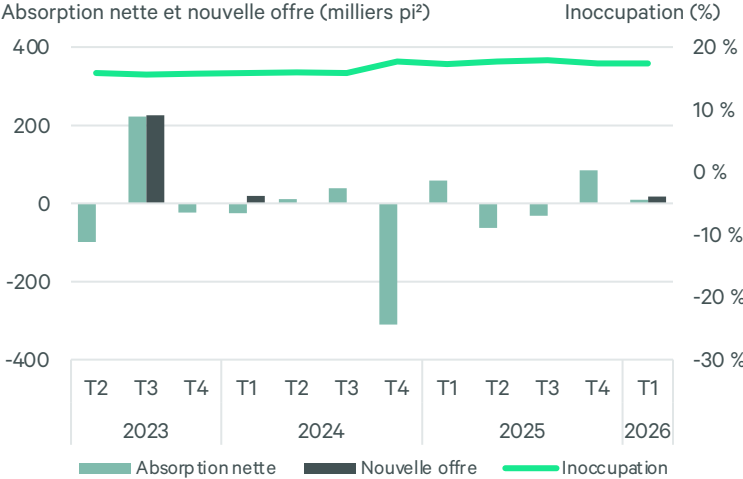


Région de Waterloo

Le marché des bureaux au centre-ville de la région de Waterloo a enregistré une baisse modérée de 60 pb de la disponibilité, à 30,5 %, en début d'année. Fait notable, il s'agit du deuxième trimestre consécutif de baisse de la disponibilité au centre-ville. À l'inverse, le marché de banlieue a renversé la tendance récente et a amorcé 2026 avec 20 000 pi² d'absorption nette négative, principalement attribuable à une hausse des superficies vacantes de catégorie A.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	4 717 364	11 620 178	16 337 542	▲
Taux d'inoccupation global	30,5 %	12,1 %	17,4 %	◀▶
Location directe	1 348 773	1 190 147	2 538 920	▼
Superficie en sous-location	88 267	219 052	307 319	▲
% de la superficie vacante en sous-location	6,1 %	15,5 %	10,8 %	▲
Taux d'inoccupation — catégorie A	22,4 %	17,1 %	18,4 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	25,83 \$	16,61 \$	18,95 \$	◀▶
Absorption nette trimestrielle	29 463	-19 578	9 885	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	17 000	17 000	▲
En chantier	0	0	0	▼

OFFRE ET DEMANDE MÉTROPOLITAINE

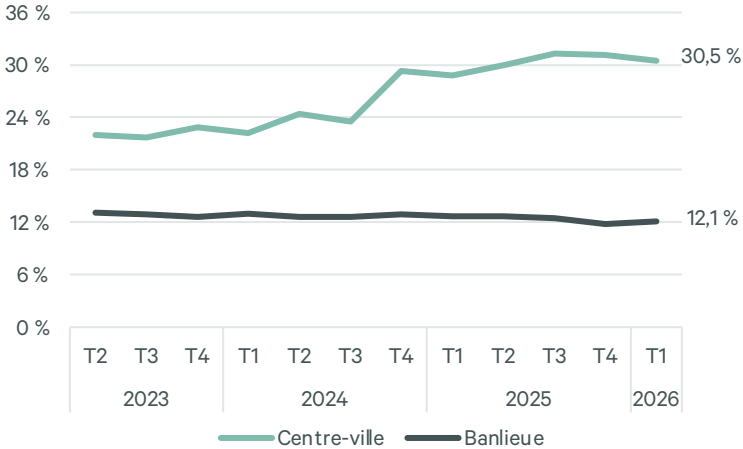


CHANTIERS EN COURS

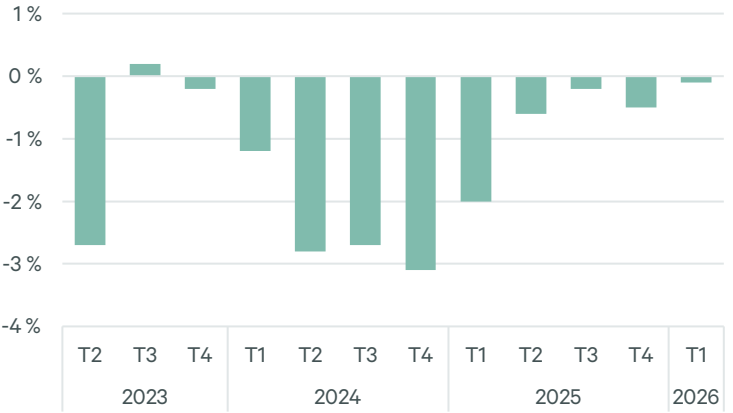
Centre-ville
0 pi²
0 % du stock

Banlieue
0 pi²
0 % du stock

TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS



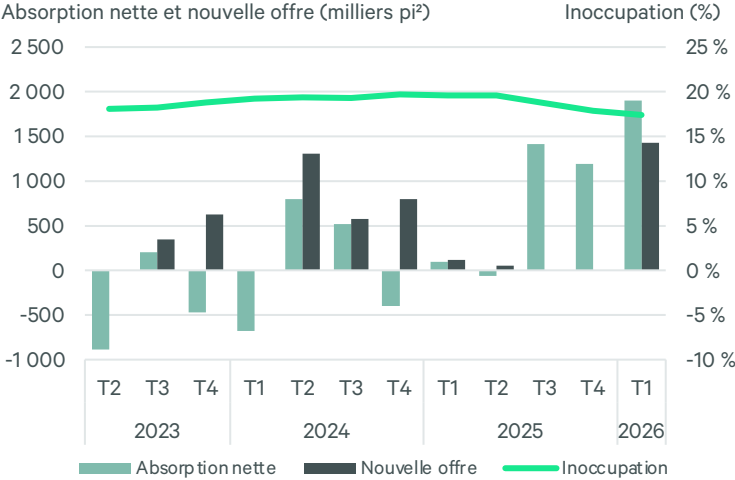
Toronto

Le marché des bureaux au centre-ville de Toronto poursuit sa relance : la disponibilité a chuté à 14,4 %, soit un troisième trimestre consécutif de recul de plus de 100 pb. La vigueur de l'activité locative, notamment dans les immeubles neufs, a mené au plus haut niveau d'absorption nette trimestrielle jamais enregistré. Le CIBC Square II a joué un rôle déterminant dans l'atteinte de ce jalon, ajoutant au marché 1,4 million pi² entièrement préloués.

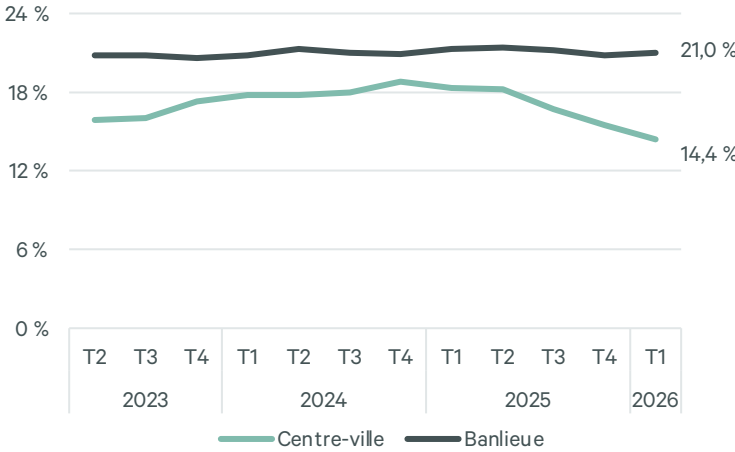
Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	95 632 544	77 051 807	172 684 351	▲
Taux d'inoccupation global	14,4 %	21,0 %	17,4 %	▼
Location directe	11 793 654	14 666 533	26 460 187	▲
Superficie en sous-location	1 993 698	1 546 777	3 540 475	▼
% de la superficie vacante en sous-location	14,5 %	9,5 %	11,8 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	10,9 %	23,4 %	15,9 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	35,39 \$	19,56 \$	29,09 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	2 131 905	-229 513	1 902 392	▲
Nouvelle offre trimestrielle	1 430 000	0	1 430 000	▲
En chantier	420 277	202 662	622 939	▼

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

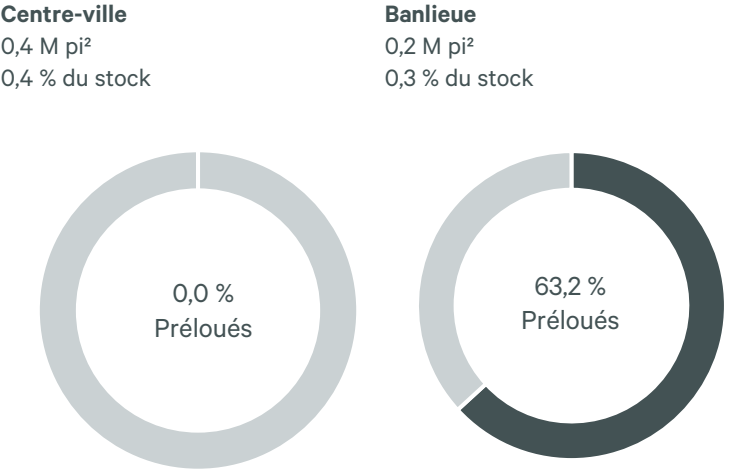
OFFRE ET DEMANDE MÉTROPOLITAINE



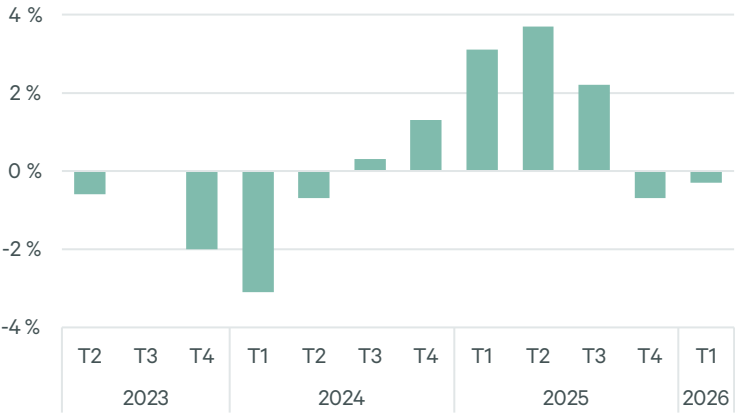
TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



CHANTIERS EN COURS



ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS



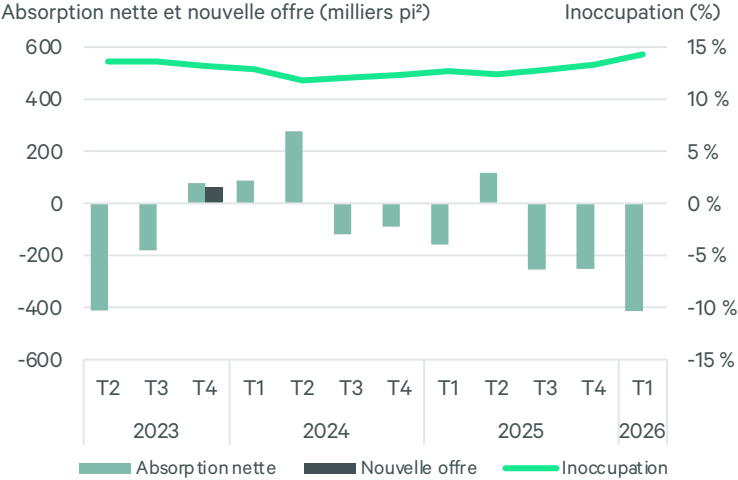
Ottawa

Ottawa a vu son taux d'inoccupation grimper à 14,3 % en début d'année, principalement en raison de la mise en disponibilité de grandes superficies appartenant au gouvernement fédéral. Le récent mandat gouvernemental de retour au bureau suscite néanmoins un regain d'optimisme dans le milieu immobilier, qui entrevoit une montée de la demande de bureaux au second semestre de 2026 grâce à la présence accrue du personnel.

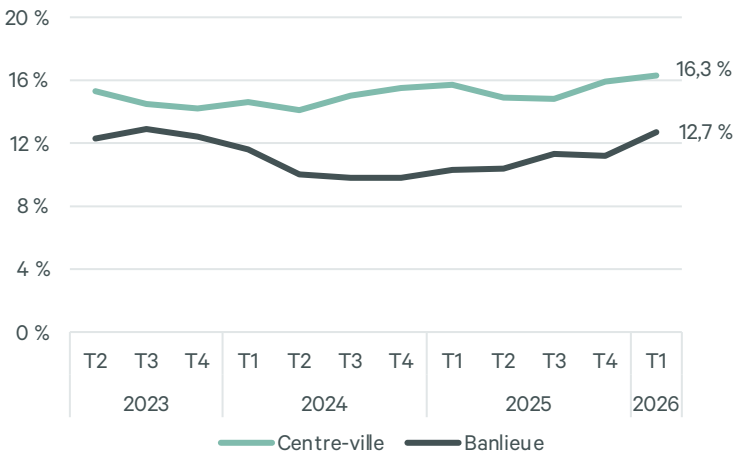
Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	18 034 820	22 380 837	40 415 657	◀▶
Taux d'inoccupation global	16,3 %	12,7 %	14,3 %	▲
Location directe	2 640 325	2 560 546	5 200 871	▲
Superficie en sous-location	291 380	282 012	573 392	▲
% de la superficie vacante en sous-location	9,9 %	9,9 %	9,9 %	▲
Taux d'inoccupation — catégorie A	13,7 %	12,3 %	12,9 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	23,68 \$	15,75 \$	19,22 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	-68 527	-344 229	-412 756	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◀▶
En chantier	0	36 000	36 000	◀▶

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

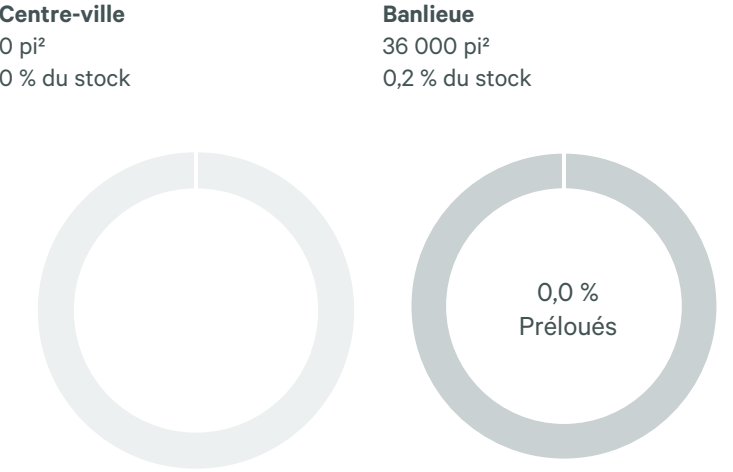
OFFRE ET DEMANDE MÉTROPOLITAINE



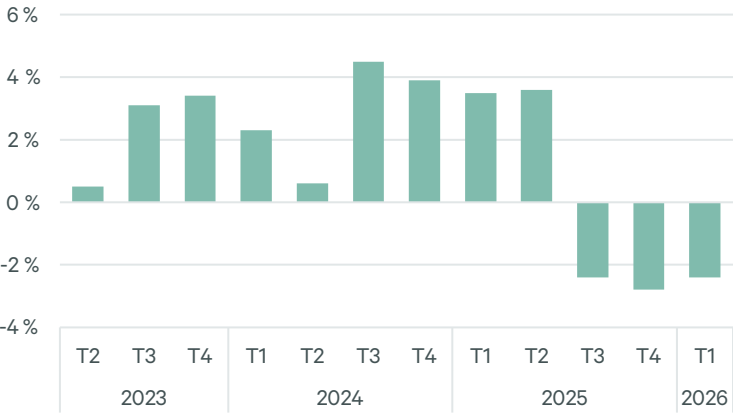
TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



CHANTIERS EN COURS



ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS

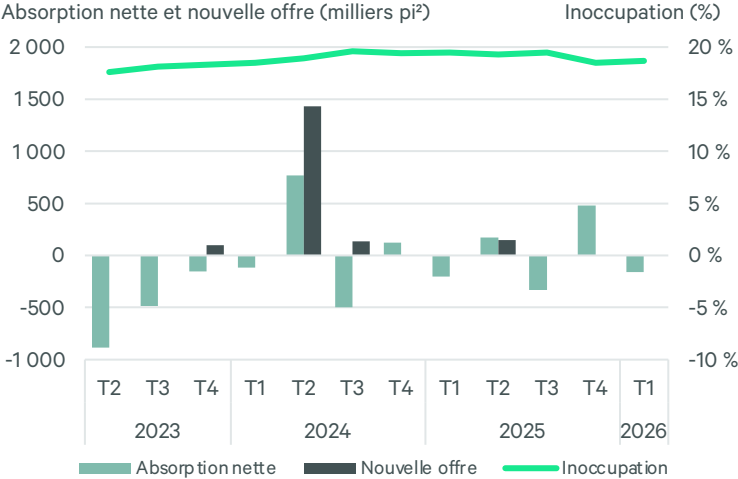


Montréal

Le centre-ville continue de se démarquer : l'absorption nette a totalisé près de 141 000 pi², dont 111 000 pi² en catégorie A. Le taux d'inoccupation global est passé sous la barre des 18,0 % pour la première fois en six trimestres. Les immeubles de catégorie B reliés au réseau souterrain gagnent eux aussi du terrain, ce qui confirme que l'accès au transport en commun demeure un atout de premier plan pour les locataires.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	47 402 377	35 962 169	83 364 546	◄►
Taux d'inoccupation global	17,8 %	19,8 %	18,7 %	▲
Location directe	7 687 025	6 273 906	13 960 931	▲
Superficie en sous-location	759 461	861 525	1 620 986	▼
% de la superficie vacante en sous-location	9,0 %	12,1 %	10,4 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	14,4 %	16,9 %	15,4 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	25,91 \$	17,97 \$	22,70 \$	▼
Absorption nette trimestrielle	140 768	-298 325	-157 557	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◄►
En chantier	0	0	0	◄►

OFFRE ET DEMANDE MÉTROPOLITAINE

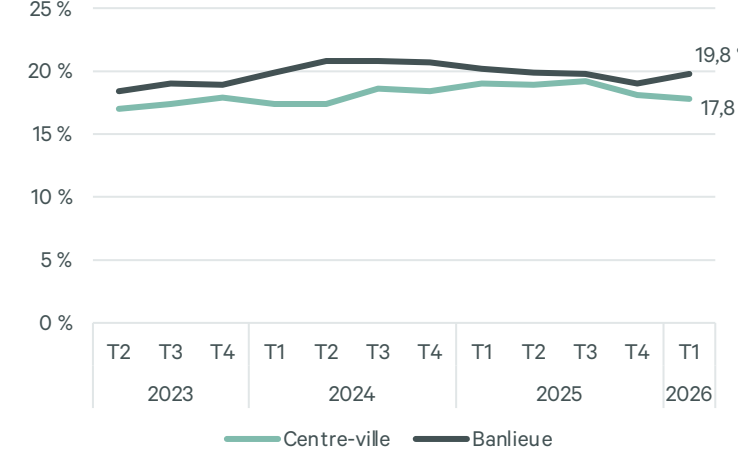


CHANTIERS EN COURS

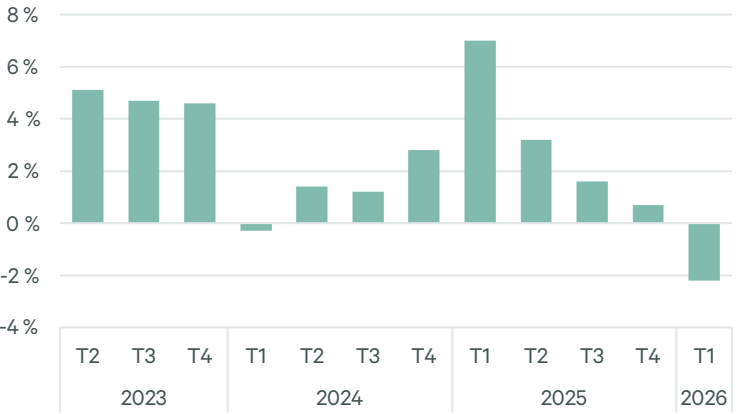
Centre-ville
0 pi²
0 % du stock

Banlieue
0 pi²
0 % du stock

TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS

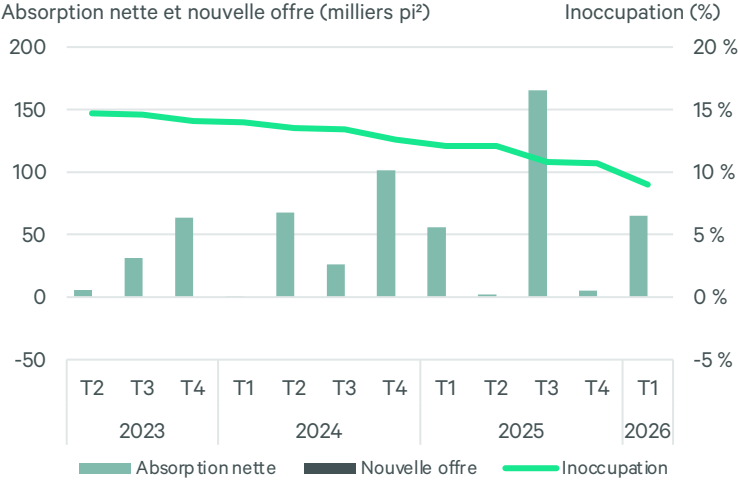


Halifax

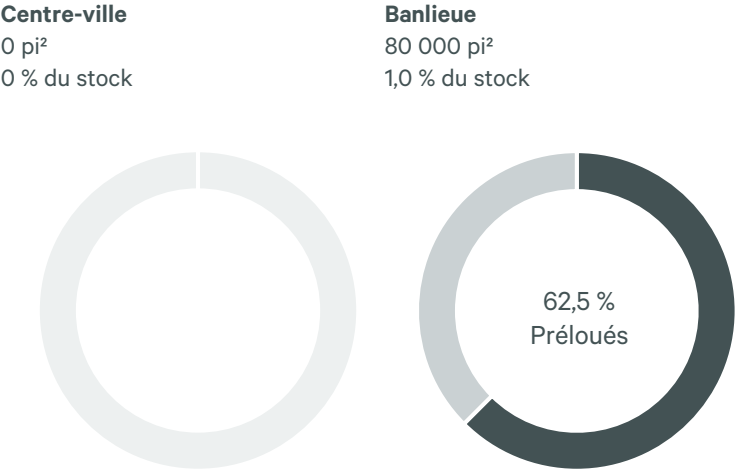
Le marché des bureaux de Halifax a connu un début d'année 2026 solide, enregistrant 65 000 pi² d'absorption nette positive. L'activité locative soutenue dans le marché des bureaux a mené à quatre années consécutives de resserrement, le taux d'inoccupation global ayant chuté de 170 pb ce trimestre pour atteindre 9,0 %. Il s'agit du plus bas taux d'inoccupation à Halifax depuis 2013.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	5 135 618	7 651 425	12 787 043	▼
Taux d'inoccupation global	12,5 %	6,6 %	9,0 %	▼
Location directe	614 469	467 024	1 081 493	▼
Superficie en sous-location	25 937	38 008	63 945	▲
% de la superficie vacante en sous-location	4,1 %	7,5 %	5,6 %	▲
Taux d'inoccupation — catégorie A	12,7 %	7,7 %	10,2 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	20,49 \$	18,31 \$	19,65 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	834	64 314	65 148	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◄►
En chantier	0	80 000	80 000	◄►

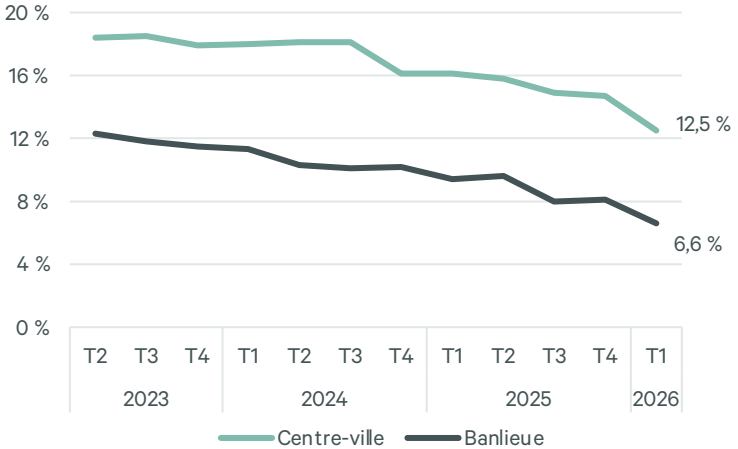
OFFRE ET DEMANDE MÉTROPOLITAINE



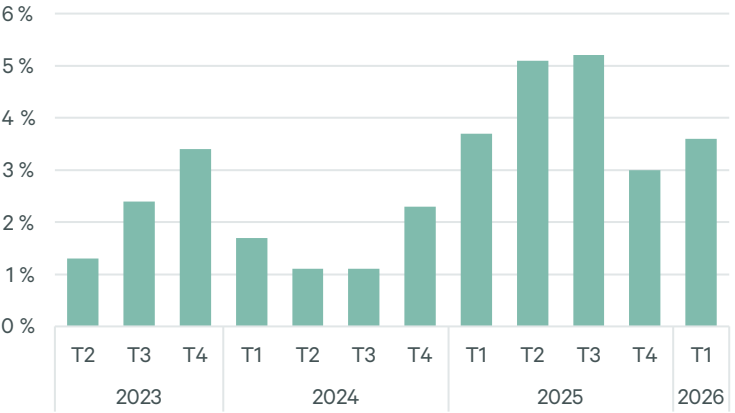
CHANTIERS EN COURS



TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN 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

Relations avec les médias

Ryan Starr

Directeur, Média et contenu
ryan.starr@cbre.com

Vous souhaitez recevoir les prochains rapports?

[Inscrivez-vous ici](#)

Personnes-ressources locales

VICTORIA

Mai Nguyen

Analyste financière
mai.nguyen1@cbre.com

VANCOUVER

Tyler Bains

Directeur, Recherche
tyler.bains@cbre.com

CALGARY

Lane Burton

Gestionnaire, 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

LONDON

Will Bibbings

Analyste de la recherche
william.bibbings@cbre.com

TORONTO & RÉGION DE
WATERLOO

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.

Conversion : Un immeuble dont la vocation principale change pour une autre, c'est-à-dire de bureau à résidentiel. La structure globale du bâtiment est conservée tandis que d'importants travaux de rénovation et de réaménagement sont effectués à l'intérieur au cours du processus.

Démolition : Un immeuble ayant atteint la fin de son cycle de vie et qui est démoli pour faire place à d'autres occasions d'aménagement.