

Hausse du taux d'inoccupation, alors que les mises en service prévues d'ici la fin de l'année influenceront à la baisse la superficie des projets en gestation

▲ 18,1 %

Taux d'inoccupation

▲ -1,6 M

Absorption nette (pi²)

▼ 11,5 M

Chantiers en cours (pi²)

▼ 25,43 \$

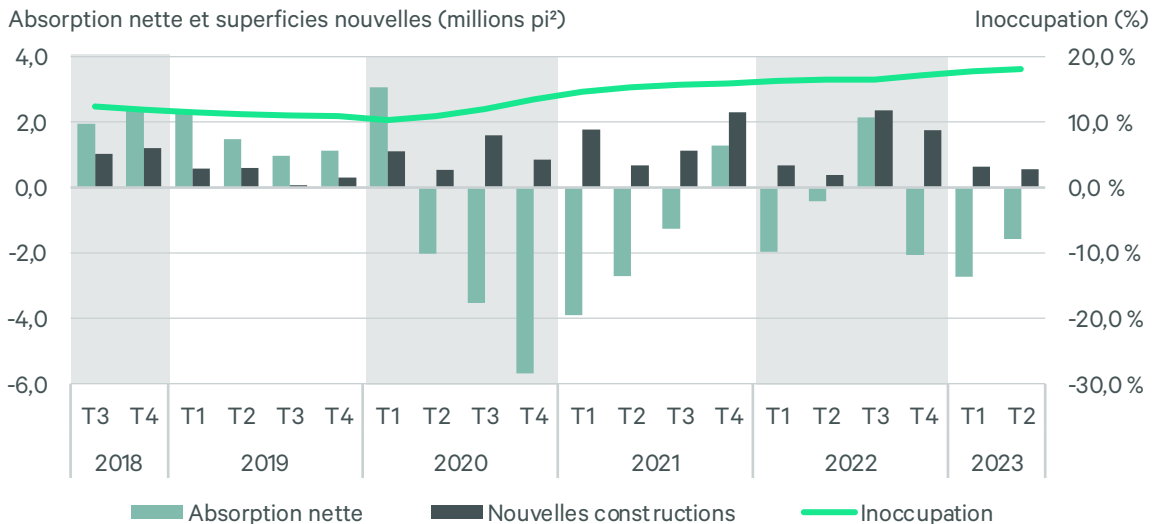
Loyer net demandé de bureaux de catégorie A (le pi²)

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

Sommaire

- Les préférences des locataires deviennent de plus en plus claires et ont une incidence sur le marché. Les bureaux de catégorie A en banlieue ont connu la meilleure performance en matière de location, enregistrant une hausse de 7,8 % depuis le premier trimestre de 2020. Par ailleurs, les loyers des bureaux de catégorie B dans les centres-villes sont à la baisse, reflétant la priorité accordée aux immeubles de bureaux de haute qualité, bien aménagés et qui permettent aux employés de minimiser leur temps de déplacement.
- Le deuxième trimestre est à placer sous le signe de la modération, la plupart des marchés signalant une détérioration de la conjoncture, qui est toutefois moins marquée qu'en début d'année. Par exemple, à l'échelle nationale, l'absorption nette a chuté de moitié par rapport au premier trimestre, tout en restant en territoire négatif. Seuls deux marchés ont affiché un recul de leur taux d'inoccupation : Calgary et Halifax.
- La sous-location a légèrement augmenté au deuxième trimestre, se maintenant à 3,4 % du parc immobilier. Huit marchés étudiés sur dix ont enregistré des niveaux de sous-location inférieurs à 3,0 % de leur parc immobilier.
- La baisse du nombre de mises en chantier amorcée au deuxième trimestre de 2022 s'est poursuivie, le nombre de projets livrés étant plus élevé que les mises en chantier. Si cette tendance se poursuit, les livraisons prévues aux troisième et quatrième trimestres devraient faire chuter la superficie des projets en gestation de 11,5 millions de pieds carrés à 4,2 millions de pieds carrés, soit le niveau le plus bas depuis 2005.

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



Source : CBRE Recherche, T2 2023.

Hausse des loyers des bureaux de catégorie A en banlieue alors que l'offre nouvelle fait grimper le taux d'inoccupation dans les centres-villes

- Les bureaux de catégorie A dans les centres-villes restent le segment le plus tendu, quoique marginalement. Le taux d'inoccupation a augmenté au cours des derniers trimestres, les nouveaux projets ayant été livrés dans un contexte de baisse de la demande. Les loyers nets demandés s'élèvent en moyenne à 29,44 \$/pi², en hausse de 4,6 % par rapport au premier trimestre de 2020.
- Les bureaux de catégorie B dans les centres-villes ont le taux d'inoccupation le plus élevé (23,3 %); il s'agit d'une augmentation de 250 points de base (pb) sur 12 mois, soit la plus importante de tous les segments. Il s'agit également du seul secteur où la moyenne des loyers nets demandés a chuté depuis le début de la pandémie.
- Bien que le taux d'inoccupation des bureaux de catégorie A en banlieue augmente progressivement, ce segment a néanmoins enregistré le niveau de location le plus solide. Dans la plupart des marchés, les loyers sont en hausse sur 12 mois et cette augmentation se poursuit lentement et régulièrement, les loyers ayant augmenté de 7,8 % depuis le premier trimestre de 2020.
- Ces performances variées reflètent le fait que les locataires privilégient les immeubles de bureaux de haute qualité, bien aménagés et situés dans des pôles immobiliers de bureaux qui minimisent le temps de déplacement des employés.

FIGURE 2 : Le taux national d'inoccupation par segment – catégorie A par rapport à catégorie B

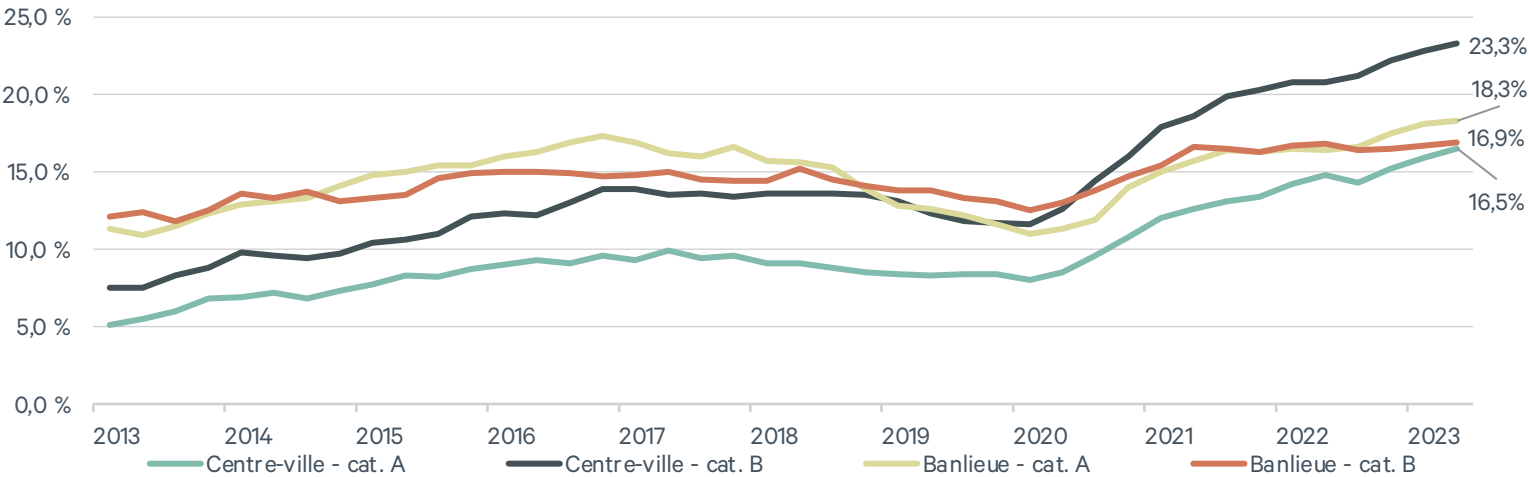
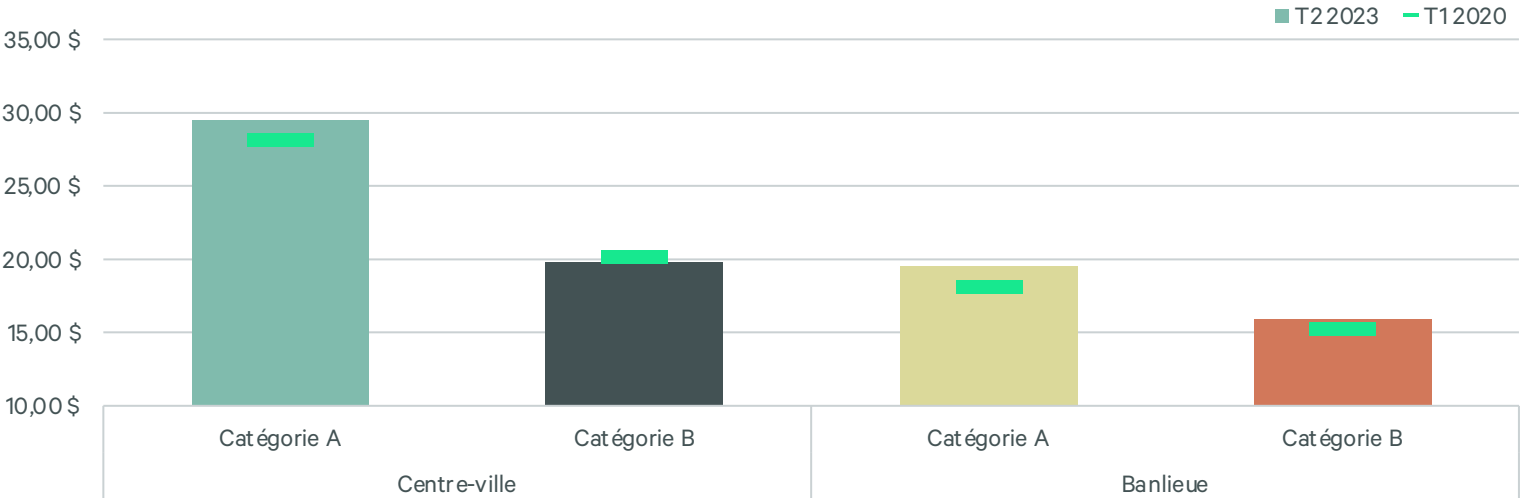


FIGURE 3 : Les loyers demandés par segment à l'échelle nationale (le pi²) – catégorie A par rapport à catégorie B



Source : CBRE Recherche, T2 2023.

Augmentation du taux d'inoccupation et accroissement de l'écart entre les centres-villes et les banlieues

- À l'échelle nationale, le taux d'inoccupation des bureaux a augmenté pour atteindre 18,1 %. Bien que la situation dans les centres-villes soit en grande partie responsable de cette augmentation, le marché a fléchi dans les banlieues et les centres-villes. Cependant, l'écart entre les deux secteurs continue à se creuser, le taux d'inoccupation dans les banlieues étant inférieur de 180 pb à celui des centres-villes.
- Calgary et Halifax sont les seuls marchés à avoir enregistré une baisse de leur taux d'inoccupation au deuxième trimestre. À Calgary, cette baisse est due à la croissance de divers secteurs d'activité, notamment l'ingénierie, la construction et l'éducation. En plus des nombreuses conversions d'immeubles de bureaux en cours, les bailleurs font preuve de créativité en conservant des locaux vacants et en les transformant en vue d'accroître leurs offres de services.
- Si l'on compare les centres-villes et les banlieues, trois marchés ont enregistré des améliorations dans leurs banlieues au cours du trimestre (Calgary, London et Halifax), contre seulement deux (Calgary et la région de Waterloo) où la situation s'est améliorée dans les centres-villes.

FIGURE 4 : L'évolution du taux d'inoccupation aux centres-villes et aux banlieues du Canada

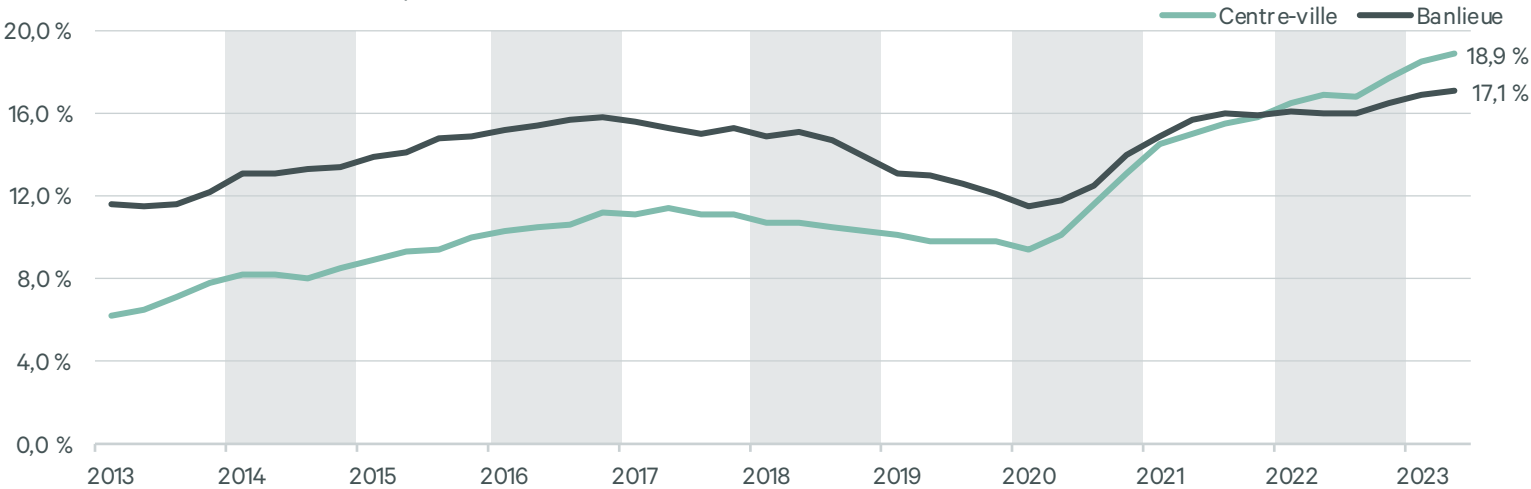
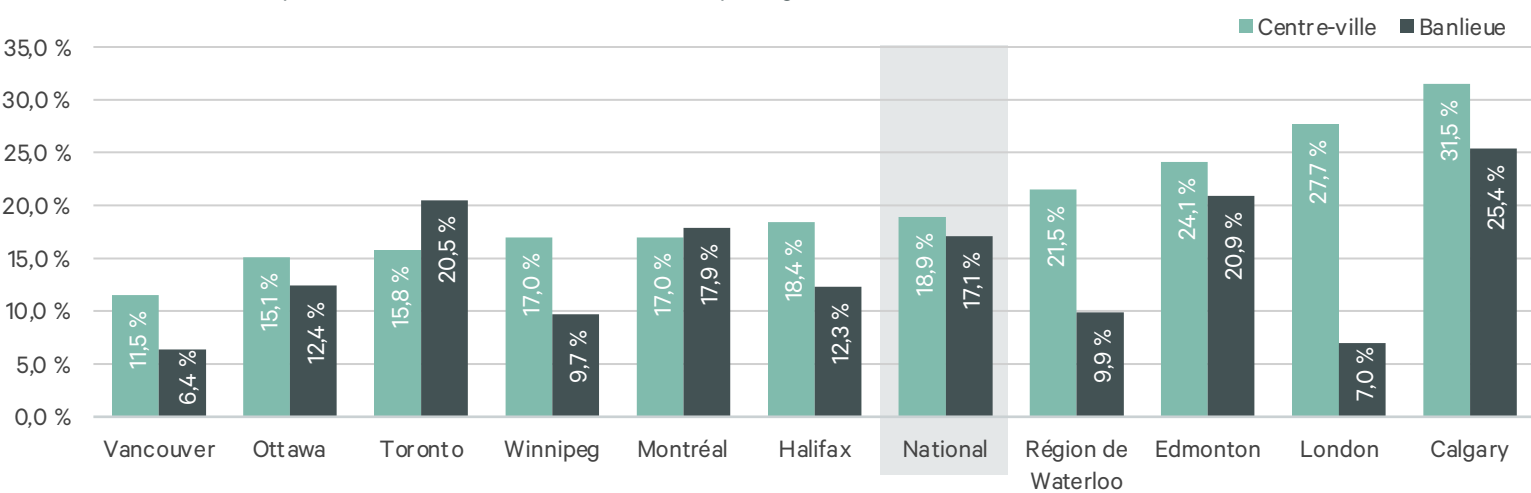


FIGURE 5 : Le taux d'inoccupation aux centres-villes et aux banlieues, par région



Source : CBRE Recherche, T2 2023.

Poursuite du recul : seulement trois marchés affichent une absorption nette positive

- À l'échelle nationale, l'absorption nette est restée négative au deuxième trimestre, tout en étant moins importante qu'au début de l'année, chutant de moitié par rapport au premier trimestre.
- Parmi les marchés ayant affiché une absorption nette négative au deuxième trimestre, trois marchés ont enregistré un recul moins important qu'au premier trimestre : Waterloo, Toronto et Ottawa. À Toronto, il s'agit de la plus faible absorption nette négative depuis le deuxième trimestre de 2022.
- Calgary, Vancouver et Halifax sont les seuls marchés à avoir enregistré une absorption nette positive au deuxième trimestre, Vancouver ayant été aidée par la mise en service de deux immeubles entièrement préloués.

FIGURE 6 : L'évolution des superficies occupées – l'absorption nette au Canada (millions pi²)

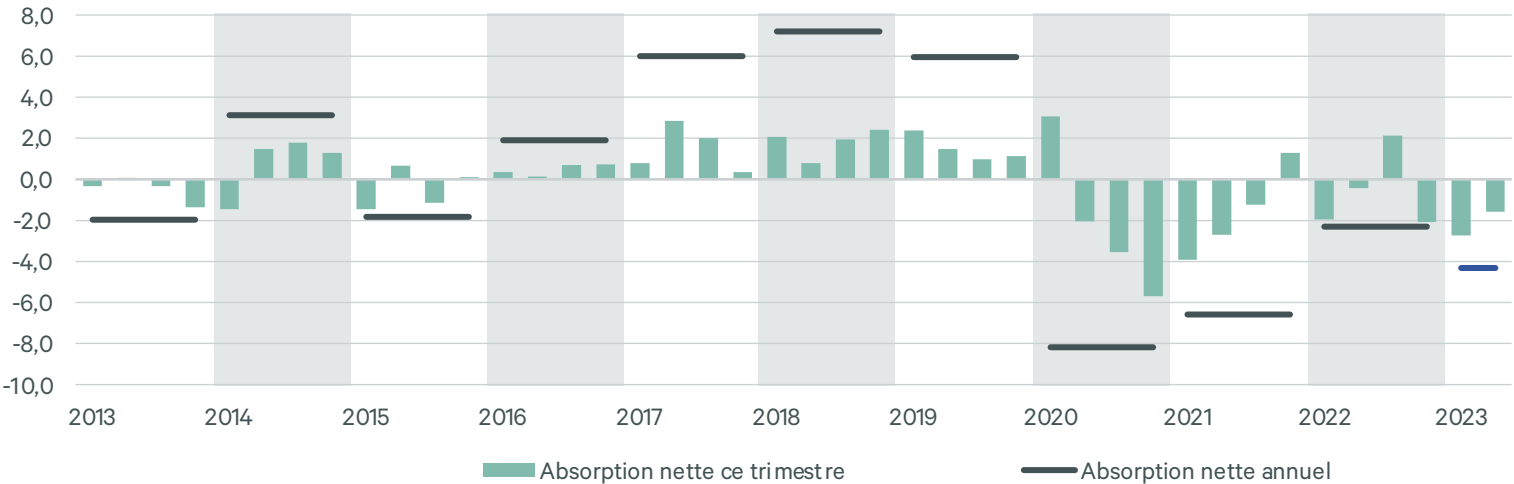
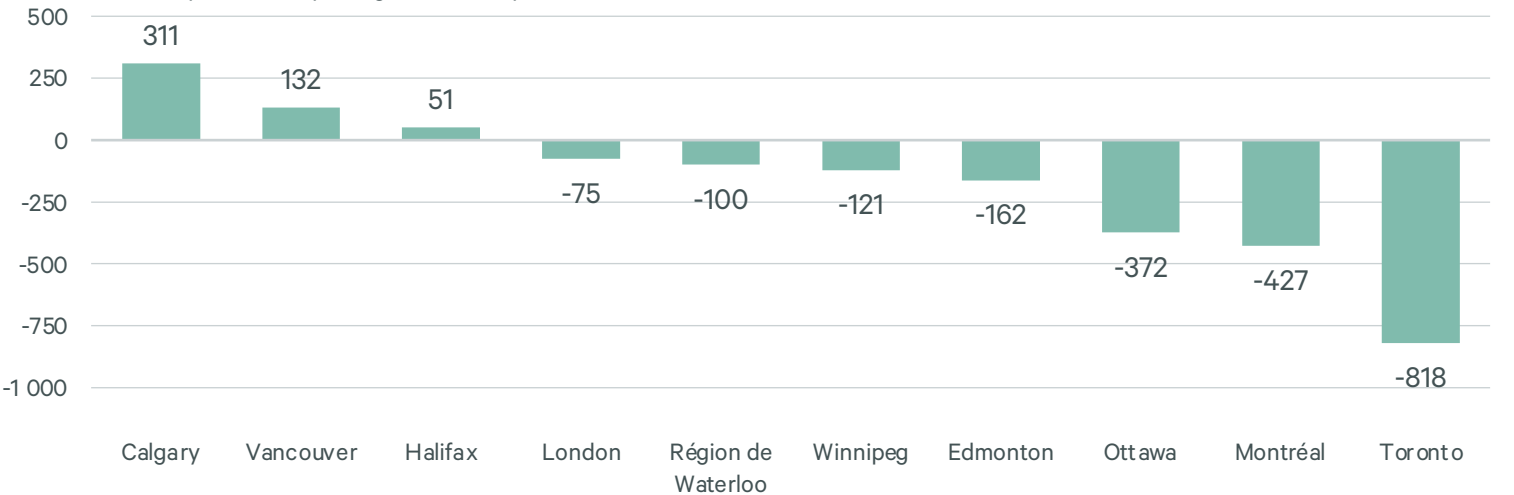


FIGURE 7 : L'absorption nette, par région (milliers pi²)



Source : CBRE Recherche, T2 2023.

Augmentation de la sous-location pour un quatrième trimestre consécutif

- À l'échelle nationale, le taux d'inoccupation des bureaux en sous-location a augmenté au deuxième trimestre, quoique plus marginalement qu'au premier trimestre, se maintenant à 3,4 % du parc immobilier. Huit marchés étudiés sur dix ont enregistré des niveaux de sous-location inférieurs à 3,0 % de leur parc immobilier.
- La superficie disponible en sous-location est plus élevée d'environ 1,0 million de pieds carrés ou 5,9 % par rapport au précédent sommet atteint au deuxième trimestre de 2021. La hausse est attribuable aux centres-villes, les superficies restant essentiellement inchangées dans les banlieues.
- Sur 12 mois, quatre marchés ont enregistré une augmentation de la superficie en sous-location en pourcentage de l'ensemble du parc immobilier, notamment Ottawa (+130 pb) et Toronto (+110 pb), en raison d'un réajustement des besoins, principalement dans le secteur de la technologie. Cinq marchés ont vu leur superficie en sous-location diminuer au cours de la même période, tandis que le marché de Montréal est resté stable.
- Calgary a connu l'amélioration la plus marquée, enregistrant une baisse de 100 pb sur 12 mois. Aussi, il ne s'agit plus du marché affichant le taux d'inoccupation le plus élevé des bureaux en sous-location.

FIGURE 8 : L'évolution des bureaux en sous-location aux centres-villes et aux banlieues du Canada (millions pi²)

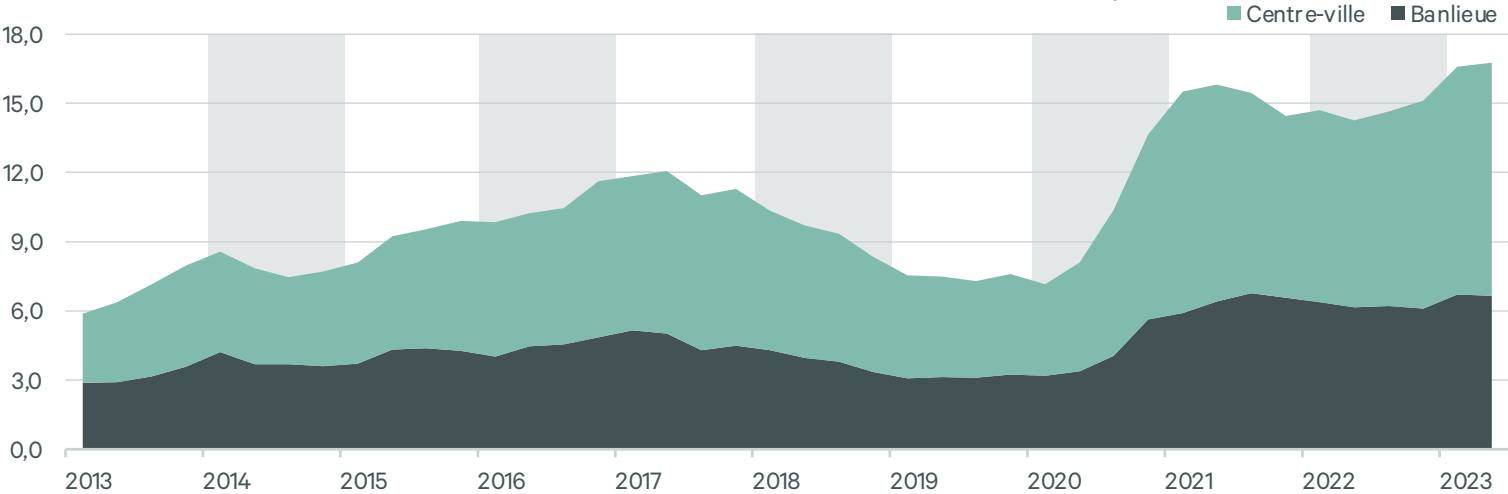
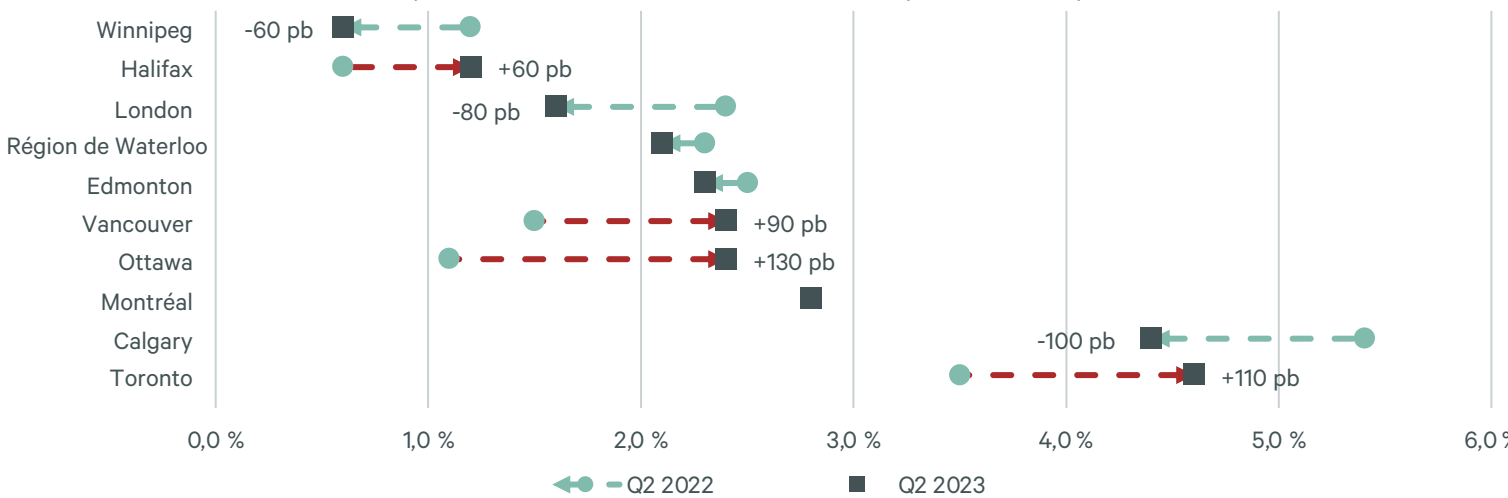


FIGURE 9 : Variation sur 12 mois de la superficie en sous-location en % de l'ensemble du parc immobilier, par marché



Source : CBRE Recherche, T2 2023.

Les projets de construction en gestation devraient atteindre leur plus bas niveau depuis 2005

- À l'échelle nationale, 11,5 millions de pieds carrés de bureaux sont en construction, soit 2,4 % du parc immobilier existant; la prélocation de ces bureaux s'élève à 50,7 %.
- L'activité de construction est en baisse constante depuis le deuxième trimestre de 2022, alors que le nombre de projets livrés est plus élevé que les mises en chantier. Si cette tendance se poursuit, les livraisons prévues aux troisième et quatrième trimestres devraient faire chuter la superficie des projets en gestation à son plus bas niveau depuis 2005. À titre informatif, le taux d'inoccupation à l'échelle nationale s'élevait à l'époque à environ 11,0 %.
- Comme dans le passé, la majorité des immeubles en construction se trouvent à Toronto, Vancouver et Montréal, la prélocation étant la plus élevée à Montréal grâce à la nouvelle tour de la Banque Nationale dont la superficie est de 1,0 million de pieds carrés.
- L'activité de construction dans les autres marchés canadiens est soit limitée, négligeable ou inexistante.

FIGURE 10 : L'évolution des chantiers de bureaux au Canada (millions pi²)

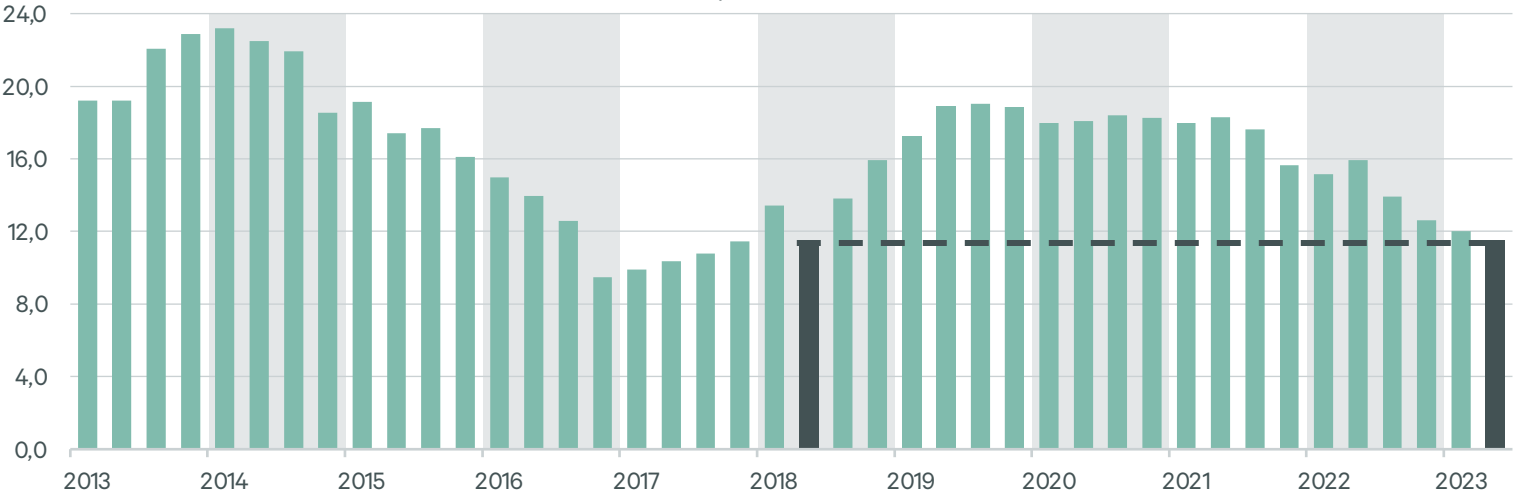
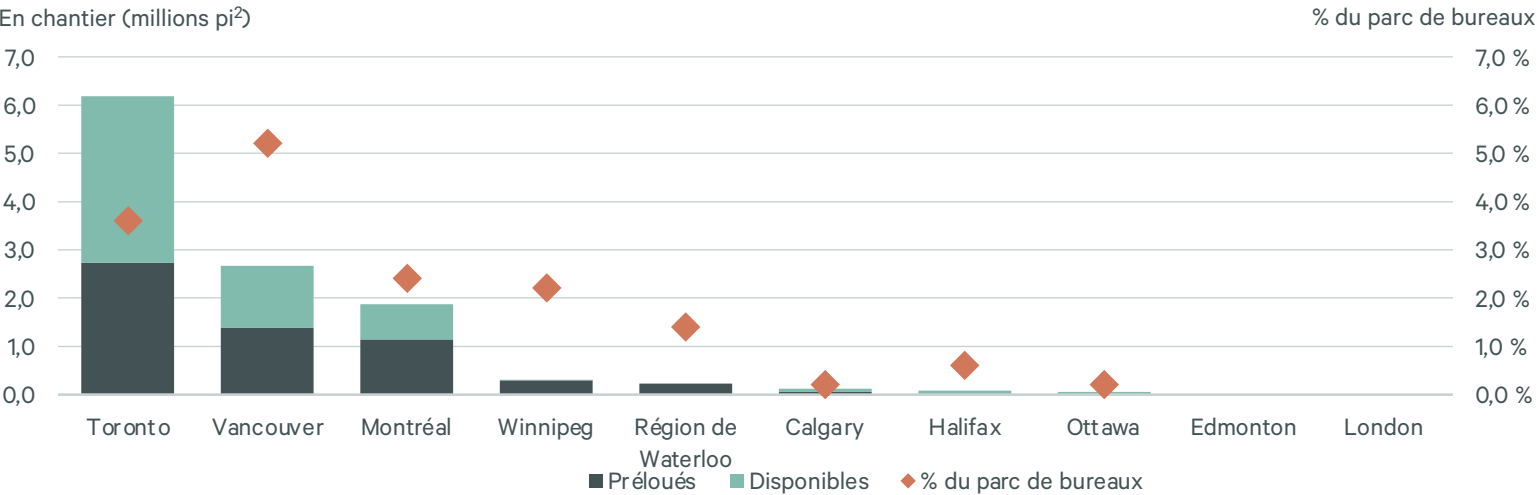


FIGURE 11 : Les chantiers en cours, par région
En chantier (millions pi²)



Source : CBRE Recherche, T2 2023.

La dernière vague de projets lancés en 2018-2019 sera livrée d'ici la fin de l'année

- Le nombre de projets de construction recevant le feu vert n'a pas cessé de diminuer au cours de la dernière année; à Halifax, les mises en chantier au deuxième trimestre ne représentent que 81 000 pieds carrés.
- La construction de 4,3 millions de pieds carrés, soit 37,7 % des projets en chantier, avait commencé avant 2020. La prélocation est généralement plus élevée pour ces immeubles que pour ceux dont la construction a commencé depuis 2020.
- Vancouver a été le seul marché à proposer de nouveaux bureaux au deuxième trimestre, notamment la tour sud du projet The Post, qui faisait partie de la vague de projets lancés en 2019.
- Au total, 7,3 millions de pieds carrés devraient être livrés au cours dans la seconde moitié de l'année. Par la suite, tous les projets ayant commencé en 2018-2019 seront terminés. Parmi ceux-ci, on note la tour nord du projet The Post à Vancouver ainsi que le 160 Front Street à Toronto. La mise en service de ces tours et d'autres immeubles portera le total de l'offre nouvelle en 2023 à 8,5 millions de pieds carrés, soit un niveau inégalé depuis 2016.

FIGURE 12 : Les mises en chantier d'immeubles de bureau à l'échelle nationale (millions pi²)

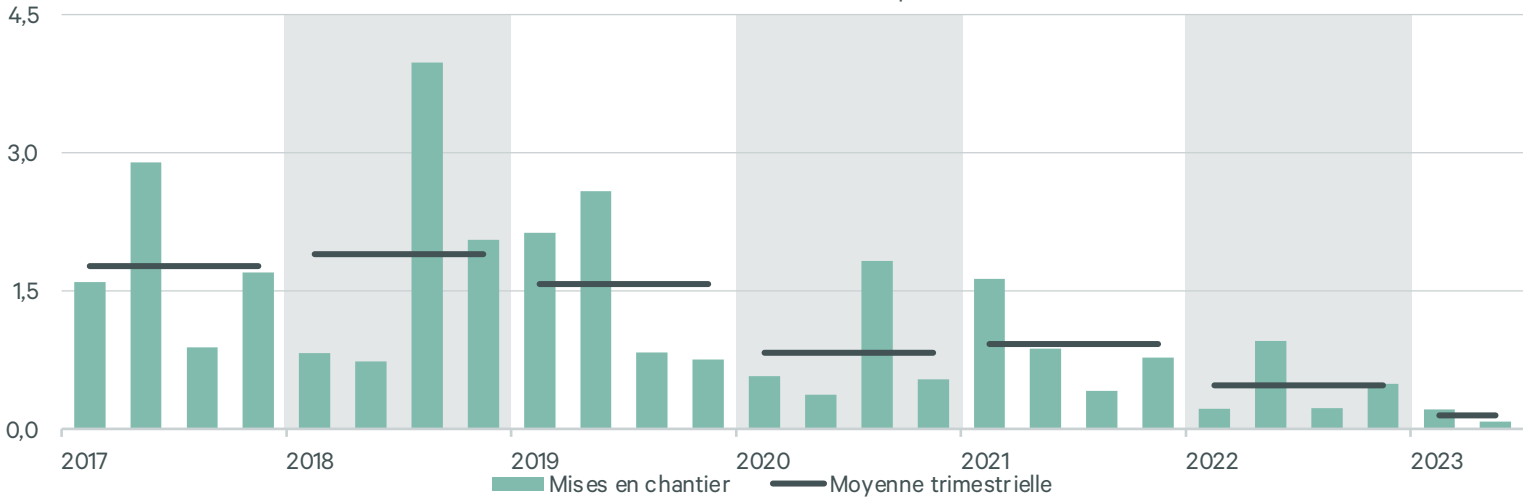
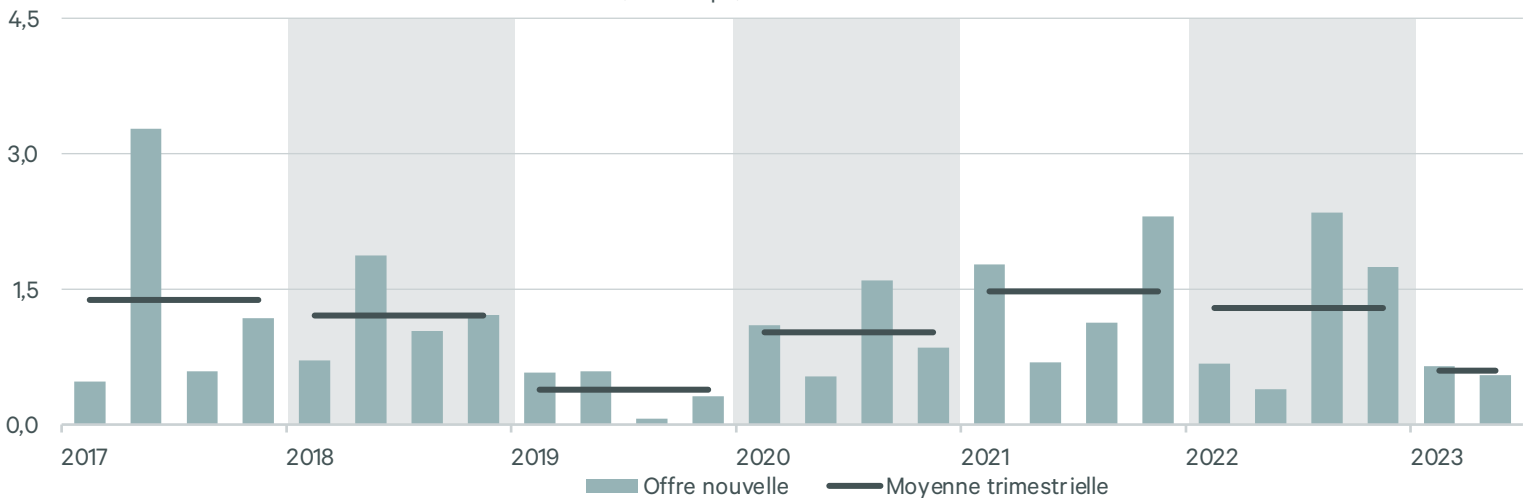


FIGURE 13 : L'offre nouvelle de bureaux à l'échelle nationale (millions pi²)



Source : CBRE Recherche, T2 2023.

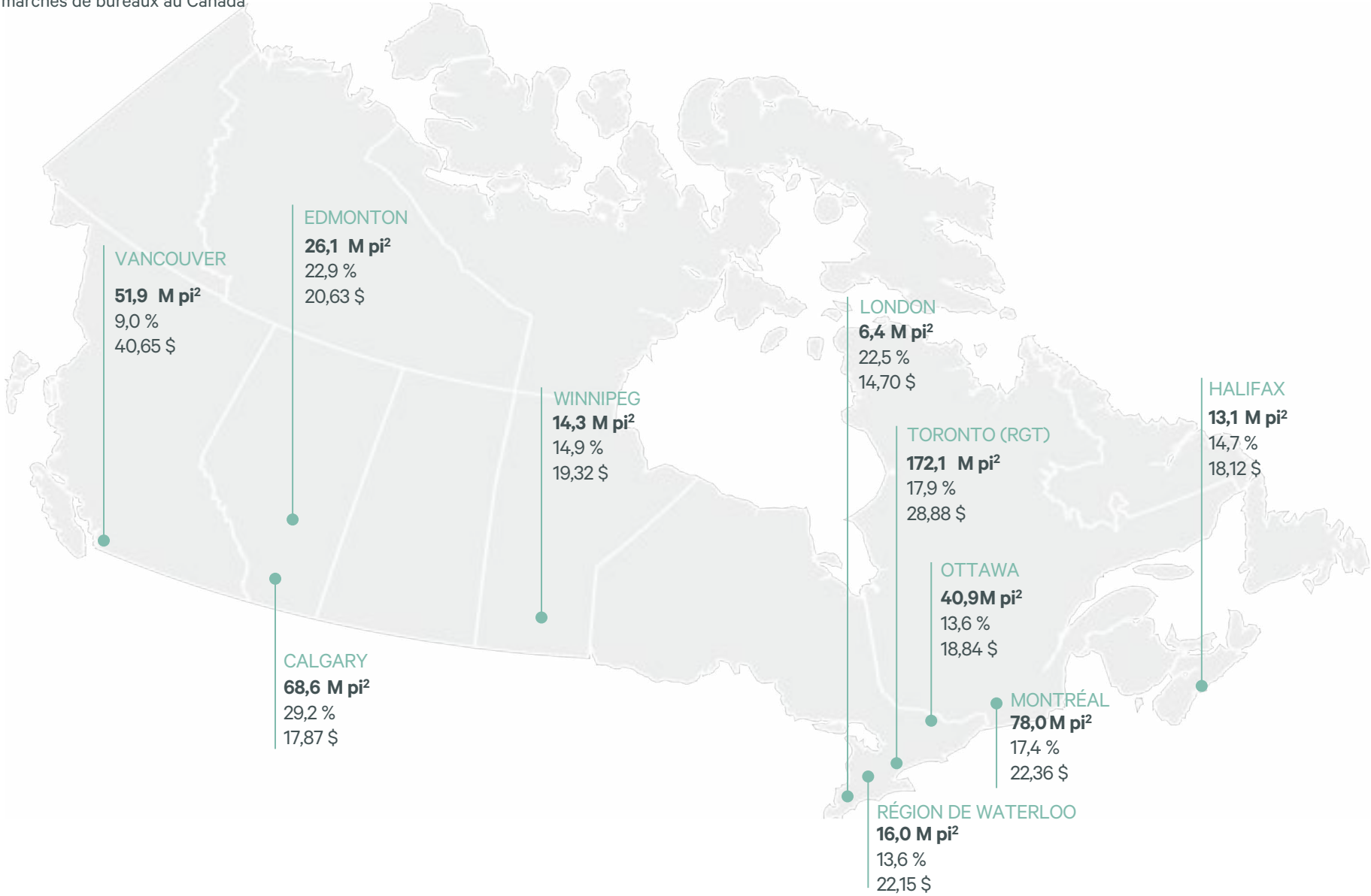
FIGURE 14 : Un coup d'œil sur les marchés de bureaux au Canada

MARCHÉ

Superficie locative nette

Taux d'inoccupation

Loyer net - catégorie A (\$ le pi²)



Source : CBRE Recherche, T2 2023.

FIGURE 15 : Les statistiques régionales sur l'immobilier de bureaux au T2 2023

CENTRE-VILLE	VANCOUVER	CALGARY	EDMONTON	WINNIPEG	LONDON	RÉGION DE WATERLOO	TORONTO	OTTAWA	MONTREAL	HALIFAX	NATIONAL
Superficie locative nette	26 711 102	42 669 639	16 045 040	10 260 125	4 766 661	5 132 136	94 572 832	18 461 401	45 583 748	5 305 465	269 508 149
Taux d'inoccupation global	11,5 %	31,5 %	24,1 %	17,0 %	27,7 %	21,5 %	15,8 %	15,1 %	17,0 %	18,4 %	18,9 %
Espace direct	2 182 122	11 162 245	3 482 677	1 610 243	1 223 089	1 047 284	10 483 605	2 443 462	6 338 908	930 754	40 904 389
Espace de sous-location	891 029	2 268 573	388 573	128 896	94 934	56 255	4 479 856	353 350	1 417 241	44 278	10 122 985
Part de l'espace vacant en sous-location	29,0 %	16,9 %	10,0 %	7,4 %	7,2 %	5,1 %	29,9 %	12,6 %	18,3 %	4,5 %	19,8 %
Taux d'inoccupation - catégorie A	10,9 %	25,7 %	22,7 %	14,8 %	16,9 %	21,6 %	14,2 %	11,3 %	14,5 %	22,3 %	16,5 %
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi²)	47,16 \$	17,31 \$	21,19 \$	19,32 \$	14,70 \$	27,09 \$	35,96 \$	22,90 \$	26,10 \$	19,12 \$	29,44 \$
Absorption nette ce trimestre	165 267	158 085	-100 722	-63 220	-92 921	23 723	-502 545	-291 584	-251 654	2 215	-953 356
Absorption nette – cumul annuel	218 594	251 039	-174 895	-114 167	-70 828	-76 687	-1 943 328	-73 402	-372 735	-27 123	-2 783 532
Nouveau stock ce trimestre	500 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500 000
Nouveau stock – cumul annuel	752 942	0	0	0	0	0	146 000	0	147 000	0	1 045 942
Superficie en chantier	1 153 477	0	0	300 000	0	0	5 477 851	61 888	1 397 392	0	8 390 608
BANLIEUE											
Superficie locative nette	25 177 968	25 939 262	10 037 106	4 045 296	1 605 465	10 903 843	77 506 659	22 391 743	32 447 688	7 787 518	217 842 548
Taux d'inoccupation global	6,4 %	25,4 %	20,9 %	9,7 %	7,0 %	9,9 %	20,5 %	12,4 %	17,9 %	12,3 %	17,1 %
Espace direct	1 238 363	5 820 769	1 885 300	353 034	108 760	796 752	12 462 295	2 150 150	5 039 452	839 597	30 694 472
Espace de sous-location	376 194	776 285	212 256	41 222	3 900	279 486	3 449 100	625 595	761 873	116 221	6 642 132
Part de l'espace vacant en sous-location	23,3 %	11,8 %	10,1 %	10,5 %	3,5 %	26,0 %	21,7 %	22,5 %	13,1 %	12,2 %	17,8 %
Taux d'inoccupation - catégorie A	6,1 %	23,3 %	15,9 %	s.o.	s.o.	9,4 %	24,0 %	13,0 %	17,5 %	16,7 %	18,3 %
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi²)	18,99 \$	18,99 \$	18,63 \$	s.o.	s.o.	16,95 \$	18,60 \$	15,71 \$	17,39 \$	16,61 \$	19,52 \$
Absorption nette ce trimestre	-33 345	152 707	-61 556	-58 069	18 334	-123 234	-80 713	-175 245	48 288	-628 566	-628 566
Absorption nette – cumul annuel	-111 504	-3 320	9 037	-48 866	36 055	-221 650	-988 176	-430 363	182 350	44 318	-1 532 119
Nouveau stock ce trimestre	50 715	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50 715
Nouveau stock – cumul annuel	93 193	0	0	0	0	0	55 000	0	0	0	148 193
Superficie en chantier	1 520 377	118 000	0	14 234	0	226 000	710 606	0	470 000	81 000	3 140 217
TOTAL											
Superficie locative nette	51 889 070	68 608 901	26 082 146	14 305 421	6 372 126	16 035 979	172 079 491	40 853 144	78 031 436	13 092 983	487 350 697
Taux d'inoccupation global	9,0 %	29,2 %	22,9 %	14,9 %	22,5 %	13,6 %	17,9 %	13,6 %	17,4 %	14,7 %	18,1 %
Espace direct	3 420 485	16 983 014	5 367 977	1 963 277	1 331 849	1 844 036	22 945 900	4 593 612	11 378 360	1 770 351	71 598 861
Espace de sous-location	1 267 223	3 044 858	600 829	170 118	98 834	335 741	7 928 956	978 945	2 179 114	160 499	16 765 117
Part de l'espace vacant en sous-location	27,0 %	15,2 %	10,1 %	8,0 %	6,9 %	15,4 %	25,7 %	17,6 %	16,1 %	8,3 %	19,0 %
Taux d'inoccupation - catégorie A	8,5 %	24,9 %	20,8 %	14,8 %	16,9 %	13,0 %	18,2 %	12,3 %	15,6 %	19,5 %	17,3 %
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi²)	40,65 \$	17,87 \$	20,63 \$	19,32 \$	14,70 \$	22,15 \$	28,88 \$	18,84 \$	22,36 \$	18,12 \$	25,43 \$
Absorption nette ce trimestre	131 922	310 792	-162 278	-121 289	-74 587	-99 511	-818 278	-372 297	-426 899	50 503	-1 581 922
Absorption nette – cumul annuel	107 090	247 719	-165 858	-163 033	-34 773	-298 337	-2 931 504	-903 765	-190 385	17 195	-4 315 651
Nouveau stock ce trimestre	550 715	0	0	0	0	0	0	0	0	0	550 715
Nouveau stock – cumul annuel	846 135	0	0	0	0	0	201 000	0	147 000	0	1 194 135
Superficie en chantier	2 673 854	118 000	0	314 234	0	226 000	6 188 457	61 888	1 867 392	81 000	11 530 825

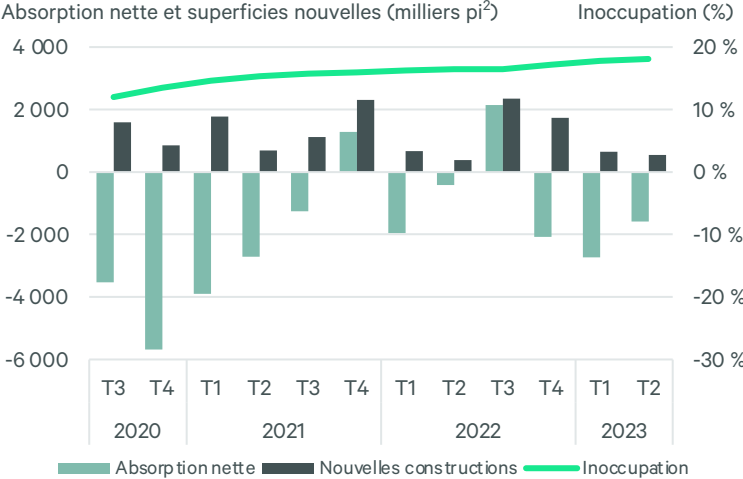
Source : CBRE Recherche, T2 2023.

Canada

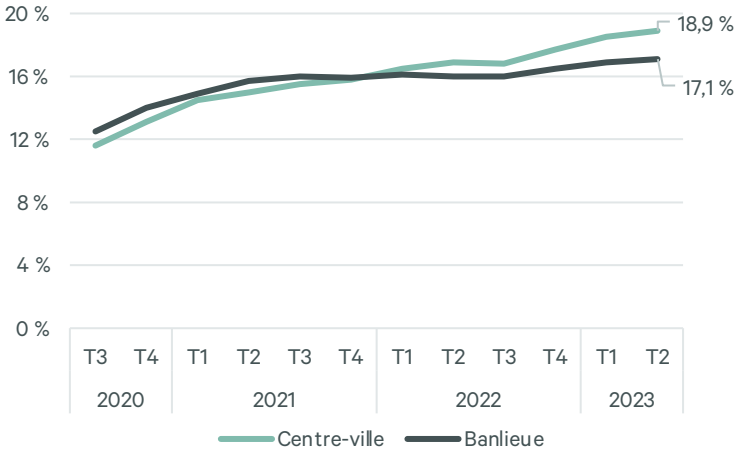
À l'échelle nationale, le marché des bureaux continue de ralentir, mais à un rythme plus modéré qu'en début d'année. Les locataires continuent à se concentrer sur le réajustement de leurs besoins en superficie et sur la recherche de locaux adaptés à l'évolution de ces besoins. À l'horizon, d'importants projets dont la construction avait débuté avant 2020 seront mis en service au cours des prochains trimestres, ce qui fournira de nouvelles options aux locataires à la recherche de locaux de qualité.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	269 508 149	217 842 548	487 350 697	▲
Taux d'inoccupation global	18,9 %	17,1 %	18,1 %	▲
Espace direct	40 904 389	30 694 472	71 598 861	▲
Espace de sous-location	10 122 985	6 642 132	16 765 117	▲
% de l'espace vacant en sous-location	19,8 %	17,8 %	19,0 %	▼
Taux d'inoccupation - catégorie A	16,5 %	18,3 %	17,3 %	▲
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi²)	29,44 \$	19,52 \$	25,43 \$	▼
Absorption nette ce trimestre	-953 356	-628 566	-1 581 922	▲
Superficies nouvelles ce trimestre	500 000	50 715	550 715	▼
Superficies en chantier	8 390 608	3 140 217	11 530 825	▼

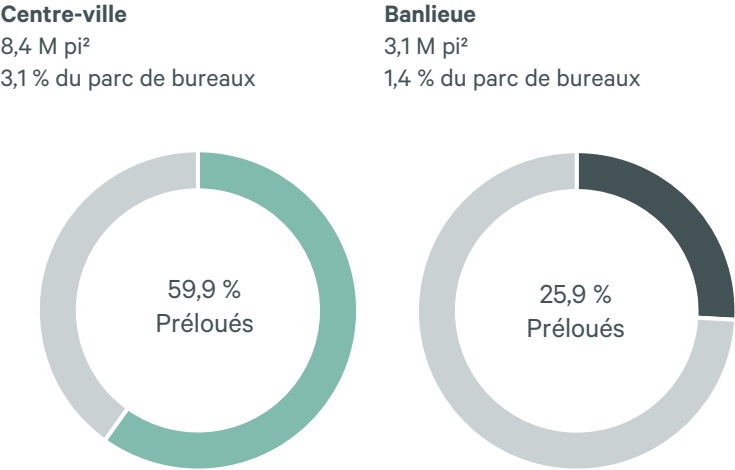
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



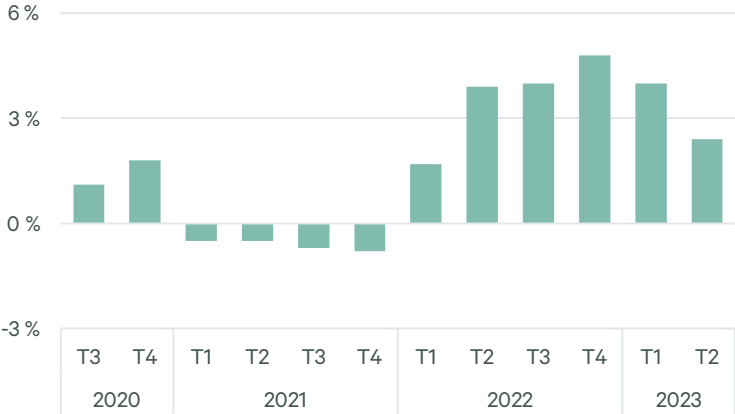
LE TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



LES CHANTIERS EN COURS



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

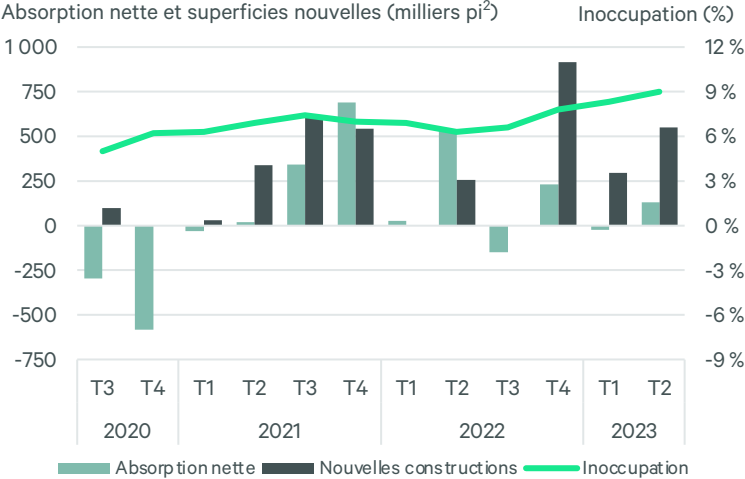


Vancouver

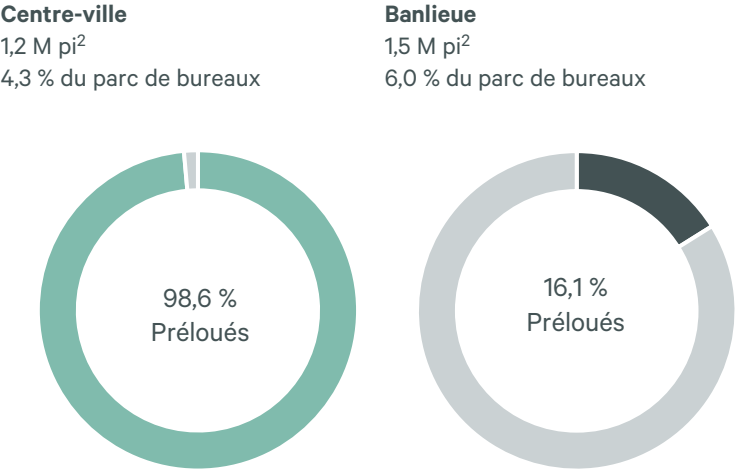
Les récentes pauses dans l'activité du marché ont poussé le taux d'inoccupation dans la région métropolitaine de Vancouver à 9,0 %, soit une augmentation de 70 pb sur un trimestre. L'absorption nette est restée positive, soutenue principalement par la mise en service de la tour sud du projet The Post par QuadReal. Tous les autres projets en chantier au centre-ville doivent être livrés plus tard cette année, y compris Bentall 6 et la tour nord du projet The Post, qui sont toutes deux entièrement préloués.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	26 711 102	25 177 968	51 889 070	▲
Taux d'inoccupation global	11,5 %	6,4 %	9,0 %	▲
Espace direct	2 182 122	1 238 363	3 420 485	▲
Espace de sous-location	891 029	376 194	1 267 223	▲
% de l'espace vacant en sous-location	29,0 %	23,3 %	27,0 %	▲
Taux d'inoccupation - catégorie A	10,9 %	6,1 %	8,5 %	▲
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi²)	47,16 \$	29,99 \$	40,65 \$	▼
Absorption nette ce trimestre	165 267	-33 345	131 922	▲
Superficies nouvelles ce trimestre	500 000	50 715	550 715	▲
Superficies en chantier	1 153 477	1 520 377	2 673 854	▼

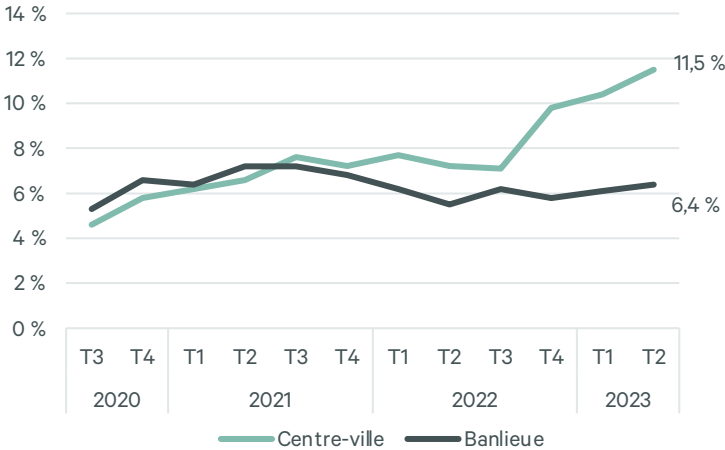
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



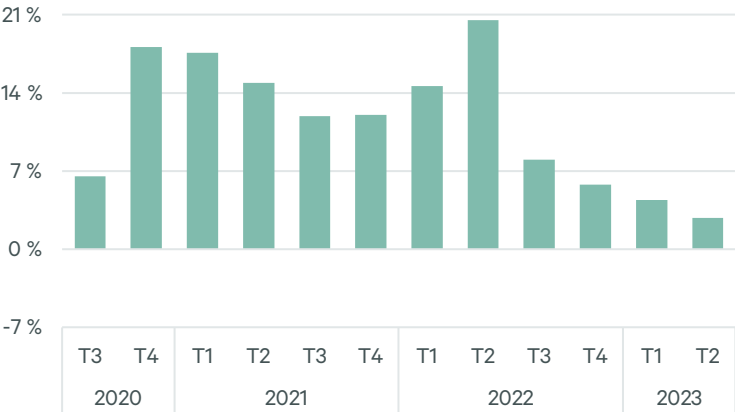
LES CHANTIERS EN COURS



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



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

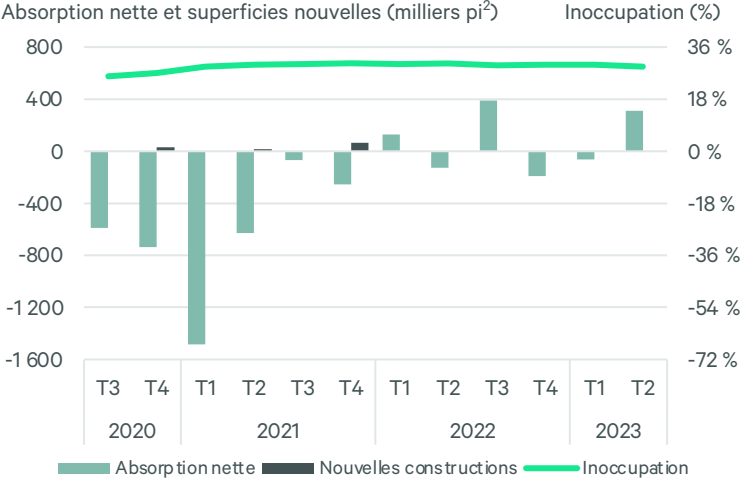


Calgary

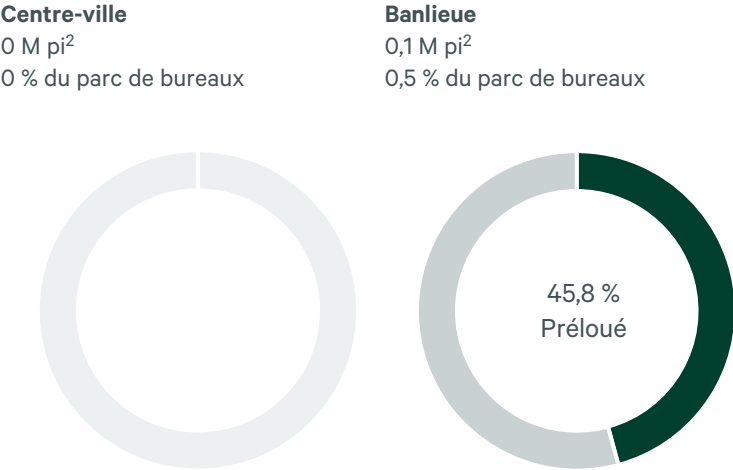
Le marché des bureaux de Calgary a connu une forte progression au cours du deuxième trimestre, en grande partie grâce à la croissance des secteurs de l'ingénierie, de la construction et de l'éducation. Une partie de cette activité provient d'une combinaison de l'agrandissement des superficies occupées par des locataires par le biais de nouvelles transactions, de la récupération de bureaux en sous-location, ainsi que de ventes par les propriétaires-exploitants.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	42 669 639	25 939 262	68 608 901	▼
Taux d'inoccupation global	31,5 %	25,4 %	29,2 %	▼
Espace direct	11 162 245	5 820 769	16 983 014	▼
Espace de sous-location	2 268 573	776 285	3 044 858	▼
% de l'espace vacant en sous-location	16,9 %	11,8 %	15,2 %	▼
Taux d'inoccupation - catégorie A	25,7 %	23,3 %	24,9 %	▼
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi²)	17,31 \$	18,99 \$	17,87 \$	◄►
Absorption nette ce trimestre	158 085	152 707	310 792	▲
Superficies nouvelles ce trimestre	0	0	0	◄►
Superficies en chantier	0	118 000	118 000	◄►

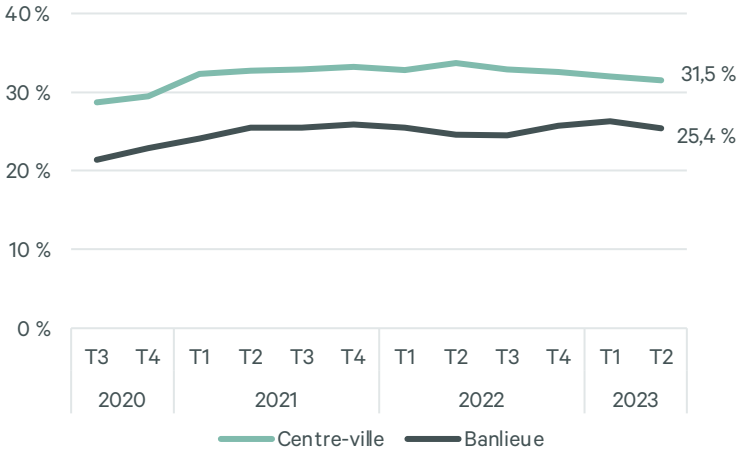
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



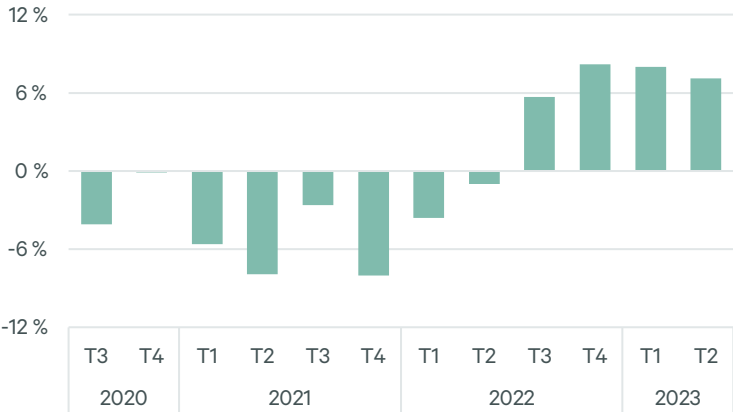
LES CHANTIERS EN COURS



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



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

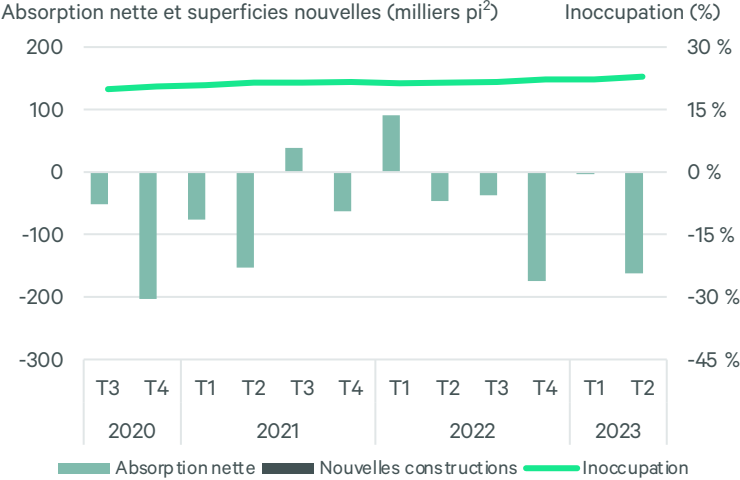


Edmonton

La réélection du Parti conservateur uni lors des récentes élections provinciales pourrait avoir une incidence sur le taux d'inoccupation des bureaux. Si le gouvernement provincial réduit la taille du secteur public, on peut s'attendre à une hausse des superficies de bureaux remises sur le marché à court terme.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	16 045 040	10 037 106	26 082 146	◄►
Taux d'inoccupation global	24,1 %	20,9 %	22,9 %	▲
Espace direct	3 482 677	1 885 300	5 367 977	▲
Espace de sous-location	388 573	212 256	600 829	▼
% de l'espace vacant en sous-location	10,0 %	10,1 %	10,1 %	▼
Taux d'inoccupation - catégorie A	22,7 %	15,9 %	20,8 %	▲
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi²)	21,19 \$	18,63 \$	20,63 \$	▲
Absorption nette ce trimestre	-100 722	-61 556	-162 278	▼
Superficies nouvelles ce trimestre	0	0	0	◄►
Superficies en chantier	0	0	0	◄►

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE

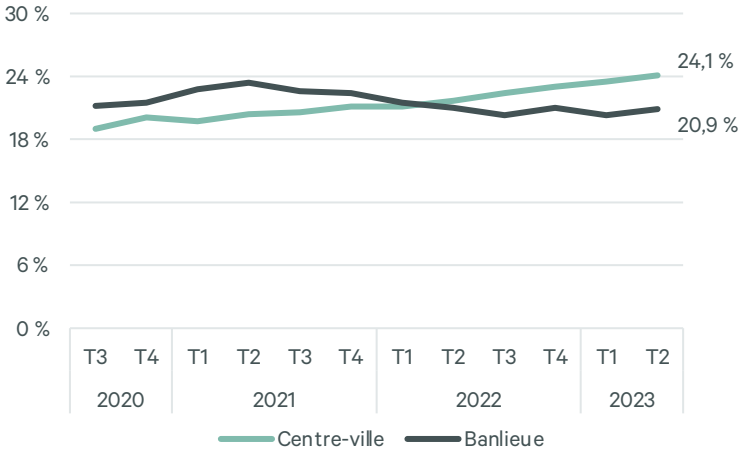


LES CHANTIERS EN COURS

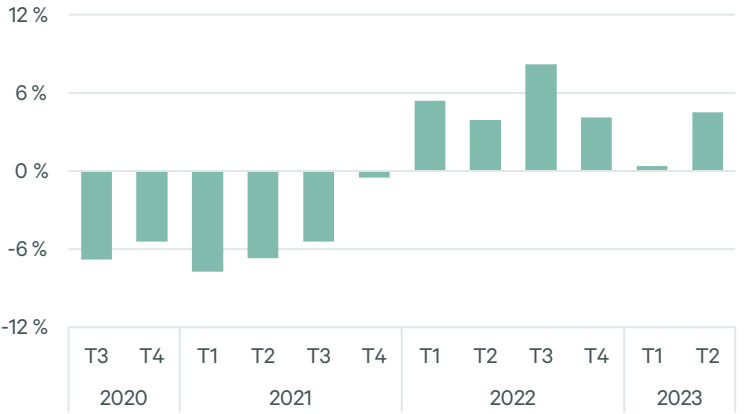
Centre-ville
0 M pi²
0 % du parc de bureaux

Banlieue
0 M pi²
0 % du parc de bureaux

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



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

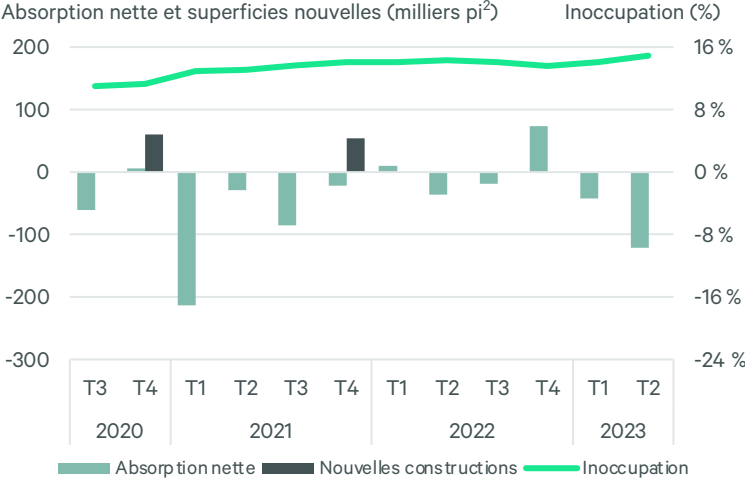


Winnipeg

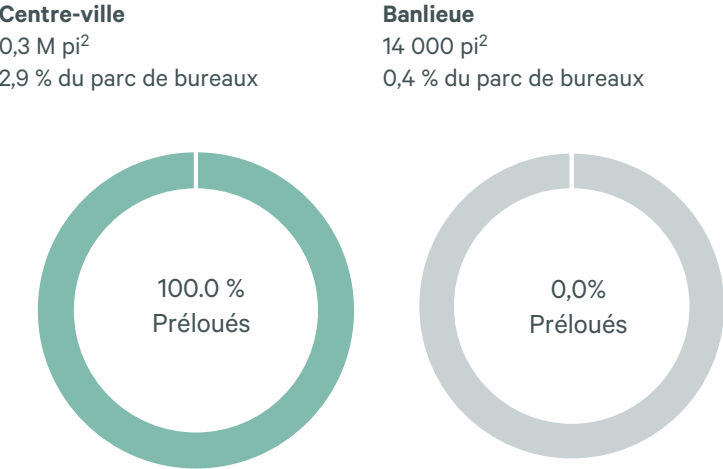
Le taux d'inoccupation des bureaux de Winnipeg a augmenté de 80 pb au cours du deuxième trimestre pour atteindre 14,9 %. L'augmentation est répartie presque également entre le centre-ville et les banlieues. La Manitoba Clinic, qui offre désormais près de 75 000 pieds carrés de bureaux médicaux clés en main, ainsi que d'autres immeubles à bureaux de qualité ont grandement contribué à cette augmentation.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	10 260 125	4 045 296	14 305 421	◀▶
Taux d'inoccupation global	17,0 %	9,7 %	14,9 %	▲
Espace direct	1 610 243	353 034	1 963 277	▲
Espace de sous-location	128 896	41 222	170 118	▲
% de l'espace vacant en sous-location	7,4 %	10,5 %	8,0 %	▲
Taux d'inoccupation - catégorie A	14,8 %	s.o.	14,8 %	▼
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi²)	19,32 \$	s.o.	19,32 \$	▲
Absorption nette ce trimestre	-63 220	-58 069	-121 289	▼
Superficies nouvelles ce trimestre	0	0	0	◀▶
Superficies en chantier	300 000	14 234	314 234	◀▶

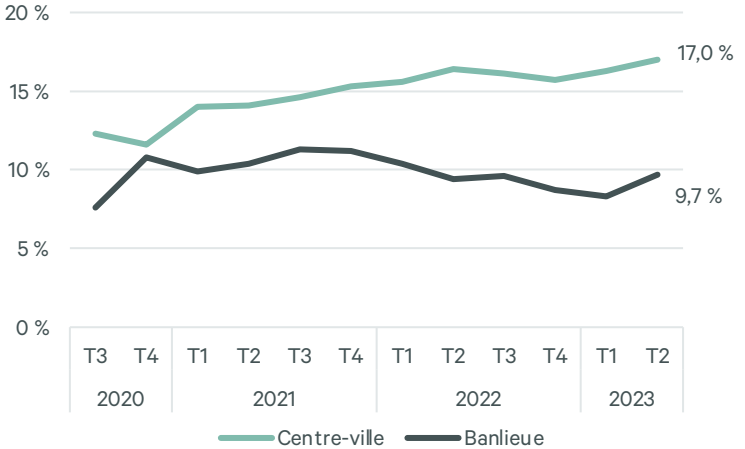
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



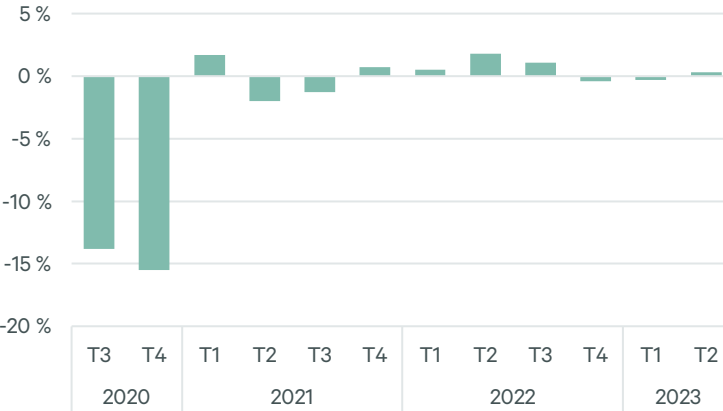
LES CHANTIERS EN COURS



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



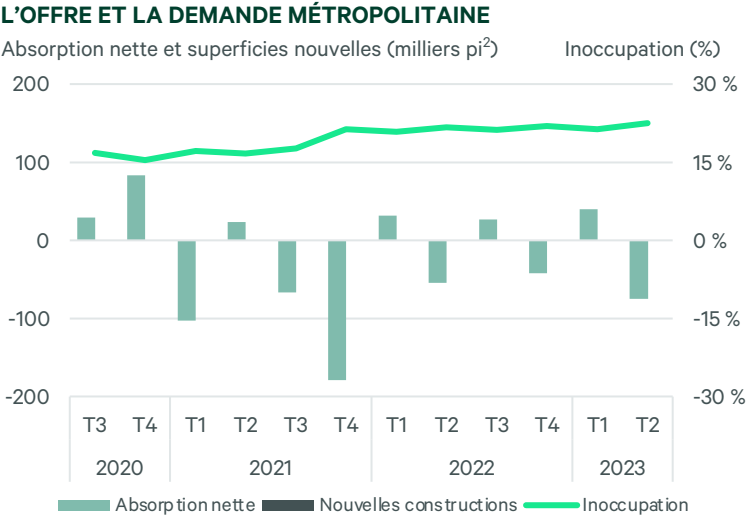
L'ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS



London

La migration vers les banlieues a continué à avoir une incidence sur le marché des bureaux de London. Le taux d'inoccupation au centre-ville a augmenté tandis qu'il a diminué en banlieue. De plus, les locataires qui restent au centre-ville réduisent généralement la superficie qu'ils occupent. Au centre-ville le taux d'inoccupation a atteint 27,7 % au deuxième trimestre, tandis que l'inoccupation des bureaux en banlieue est tombée à 7,0 %.

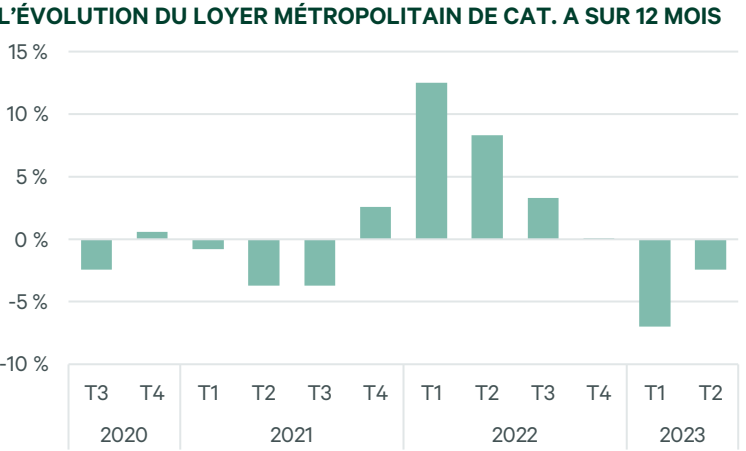
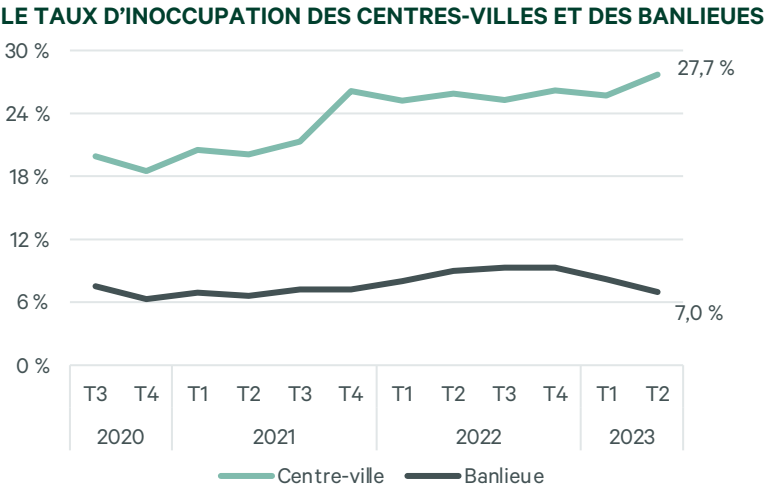
Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	4 766 661	1 605 465	6 372 126	◀▶
Taux d'inoccupation global	27,7 %	7,0 %	22,5 %	▲
Espace direct	1 223 089	108 760	1 331 849	▲
Espace de sous-location	94 934	3 900	98 834	▼
% de l'espace vacant en sous-location	7,2 %	3,5 %	6,9 %	▼
Taux d'inoccupation - catégorie A	16,9 %	s.o.	16,9 %	▲
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi²)	14,70 \$	s.o.	14,70 \$	▲
Absorption nette ce trimestre	-92 921	18 334	-74 587	▼
Superficies nouvelles ce trimestre	0	0	0	◀▶
Superficies en chantier	0	0	0	◀▶



LES CHANTIERS EN COURS

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

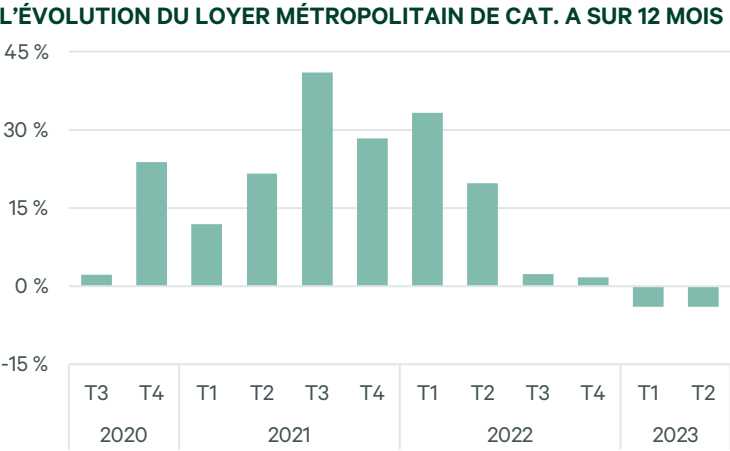
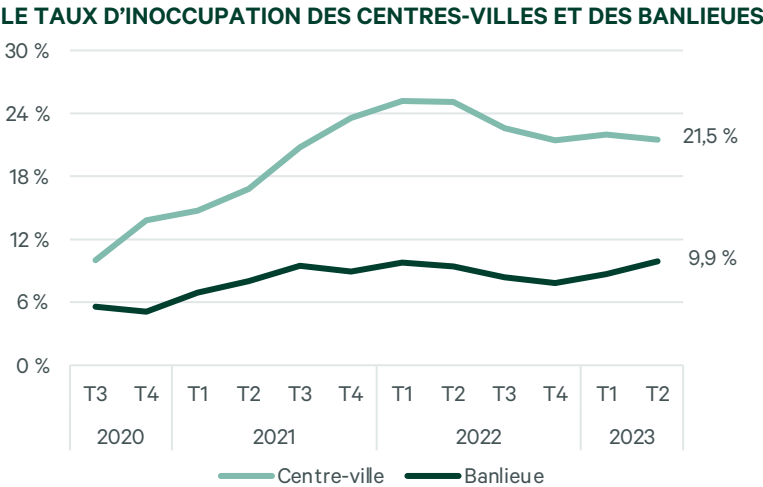
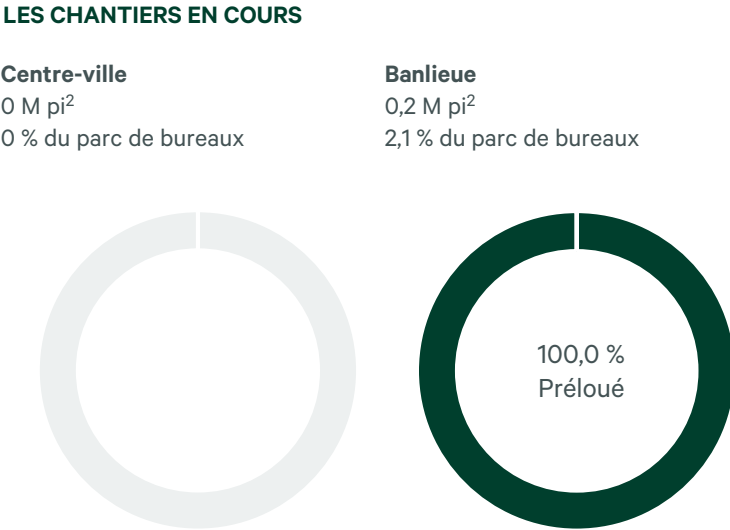
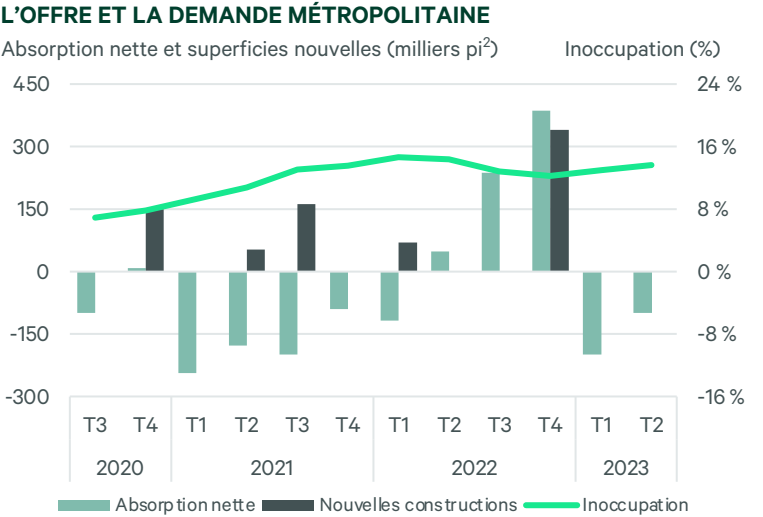
Banlieue
0 M pi²
0 % du parc de bureaux



Région de Waterloo

La conversion des immeubles de bureaux en immeubles multirésidentiels a continué à gagner en popularité auprès des bailleurs, d'autant plus que le taux d'inoccupation a continué de grimper. On a déjà entamé le processus de conversion de plusieurs édifices du centre-ville, tandis que d'autres projets devraient commencer à l'expiration des baux existants.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	5 132 136	10 903 843	16 035 979	◀▶
Taux d'inoccupation global	21,5 %	9,9 %	13,6 %	▲
Espace direct	1 047 284	796 752	1 844 036	▲
Espace de sous-location	56 255	279 486	335 741	▲
% de l'espace vacant en sous-location	5,1 %	26,0 %	15,4 %	▲
Taux d'inoccupation - catégorie A	21,6 %	9,4 %	13,0 %	▲
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi²)	27,09 \$	16,95 \$	22,15 \$	▼
Absorption nette ce trimestre	23 723	-123 234	-99 511	▲
Superficies nouvelles ce trimestre	0	0	0	◀▶
Superficies en chantier	0	226 000	226 000	◀▶



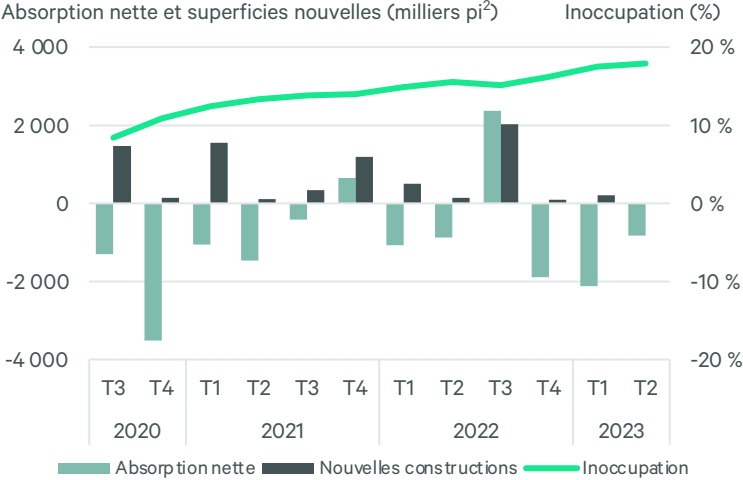
Toronto

Au deuxième trimestre, moins de locaux à usage de bureaux ont été remis sur le marché au centre-ville de Toronto, le taux d'inoccupation n'augmentant que de 50 pb pour atteindre 15,8 %. L'occupation des bureaux a quant à elle continué à grimper au centre-ville et le renouvellement récent des baux de grands locataires des secteurs juridique et des télécommunications a contribué à insuffler une certaine confiance dans le marché à l'approche de l'été.

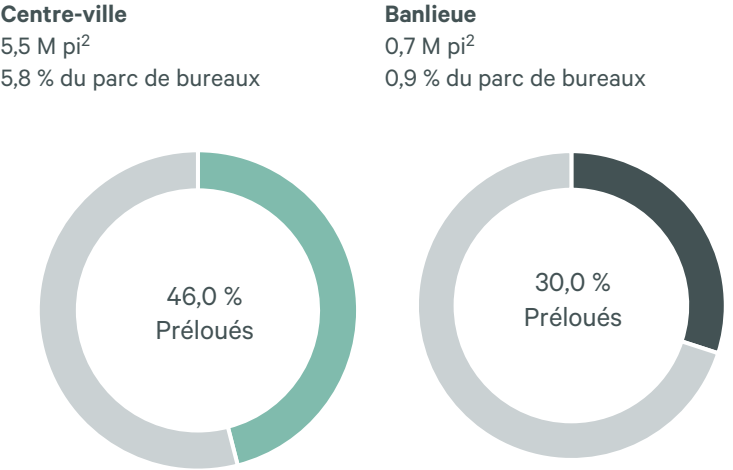
Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	94 572 832	77 506 659	172 079 491	▼
Taux d'inoccupation global	15,8 %	20,5 %	17,9 %	▲
Espace direct	10 483 605	12 462 295	22 945 900	▲
Espace de sous-location	4 479 856	3 449 100	7 928 956	▲
% de l'espace vacant en sous-location	29,9 %	21,7 %	25,7 %	▼
Taux d'inoccupation - catégorie A	14,2 %	24,0 %	18,2 %	▲
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi²)	35,96 \$	18,60 \$	28,88 \$	▼
Absorption nette ce trimestre	-502 545	-315 733	-818 278	▲
Superficies nouvelles ce trimestre	0	0	0	▼
Superficies en chantier	5 477 851	710 606	6 188 457	◄►

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

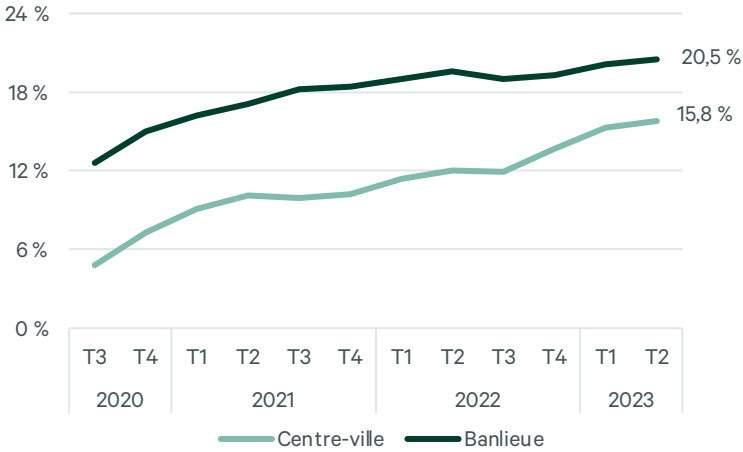
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



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



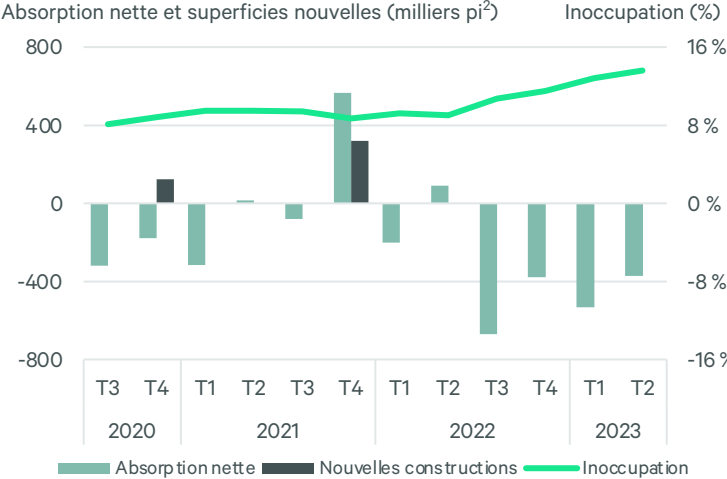
Ottawa

Au deuxième trimestre, les locataires ont conservé une position de force, les bailleurs leur offrant diverses améliorations. De plus, Services publics et Approvisionnement Canada ont publié une liste d'immeubles qu'ils prévoient transférer et vendre dans le cadre d'une stratégie à long terme visant à adopter le travail hybride et à tirer le meilleur parti de leur portefeuille, comme c'est le cas de L'Esplanade Laurier.

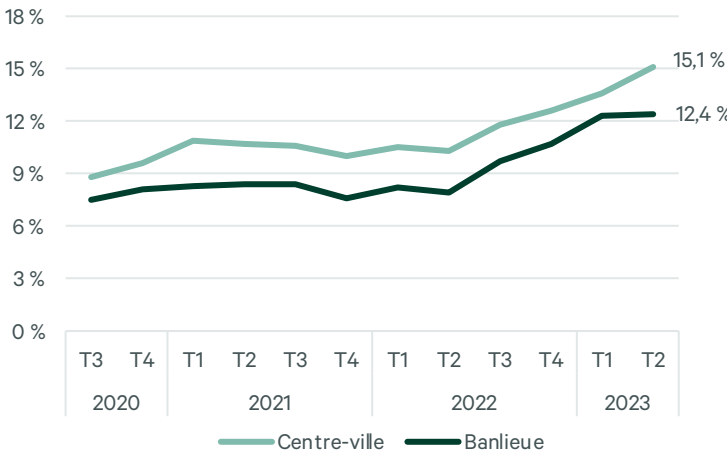
Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	18 461 401	22 391 743	40 853 144	▲
Taux d'inoccupation global	15,1 %	12,4 %	13,6 %	▲
Espace direct	2 443 462	2 150 150	4 593 612	▲
Espace de sous-location	353 350	625 595	978 945	▲
% de l'espace vacant en sous-location	12,6 %	22,5 %	17,6 %	▲
Taux d'inoccupation - catégorie A	11,3 %	13,0 %	12,3 %	▲
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi²)	22,90 \$	15,71 \$	18,84 \$	▲
Absorption nette ce trimestre	-291 584	-80 713	-372 297	▲
Superficies nouvelles ce trimestre	0	0	0	◄►
Superficies en chantier	61 888	0	61 888	◄►

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

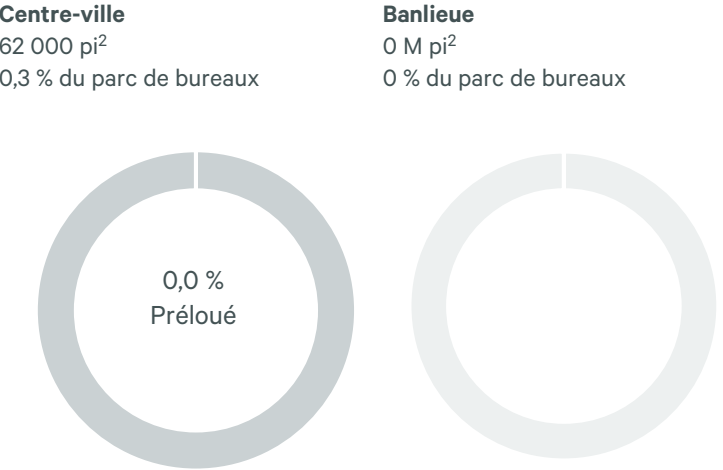
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



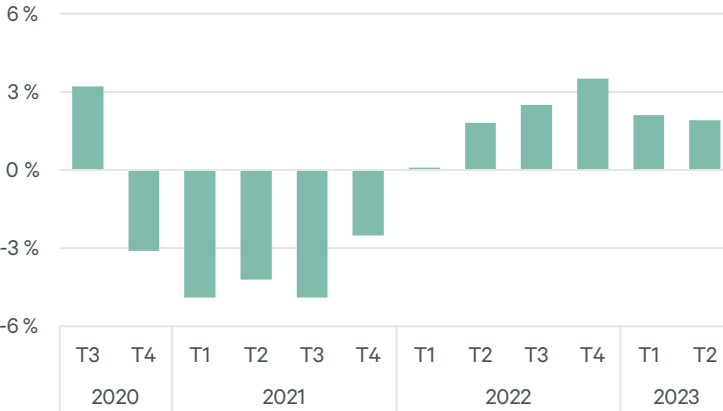
LE TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



LES CHANTIERS EN COURS



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

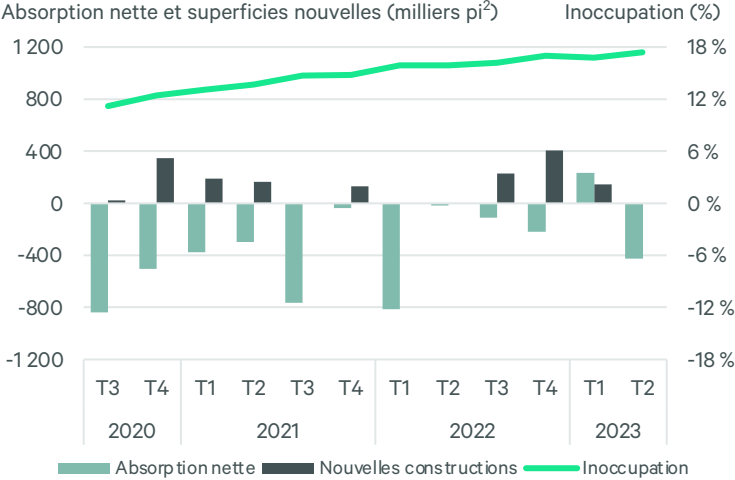


Montréal

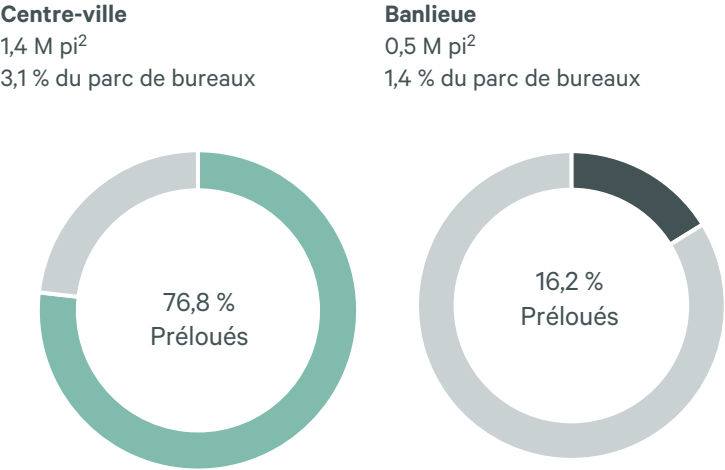
Le taux d'inoccupation a augmenté de 60 pb sur un trimestre pour atteindre 17,4 %, principalement en raison des immeubles de catégorie B. Certains locataires dont les baux se terminaient ont choisi de ne pas signer un nouveau bail ou de réduire leur superficie. D'autres locataires ont opté pour le télétravail et se sont tournés vers des locaux collaboratifs pour tenir leurs rencontres périodiques en personne.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	45 583 748	32 447 688	78 031 436	▼
Taux d'inoccupation global	17,0 %	17,9 %	17,4 %	▲
Espace direct	6 338 908	5 039 452	11 378 360	▲
Espace de sous-location	1 417 241	761 873	2 179 114	▲
% de l'espace vacant en sous-location	18,3 %	13,1 %	16,1 %	▲
Taux d'inoccupation - catégorie A	14,5 %	17,5 %	15,6 %	▲
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi²)	26,10 \$	17,39 \$	22,36 \$	▲
Absorption nette ce trimestre	-251 654	-175 245	-426 899	▼
Superficies nouvelles ce trimestre	0	0	0	▼
Superficies en chantier	1 397 392	470 000	1 867 392	◄►

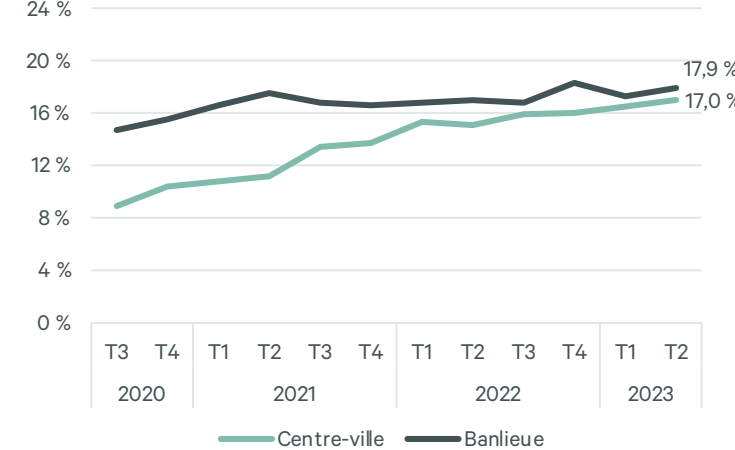
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



LES CHANTIERS EN COURS



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



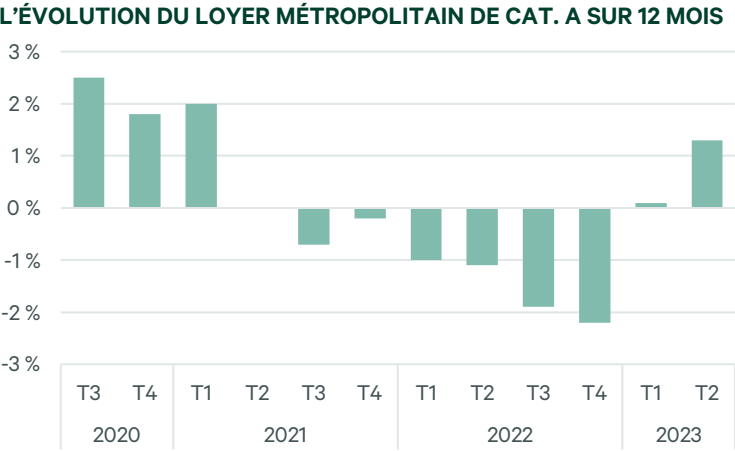
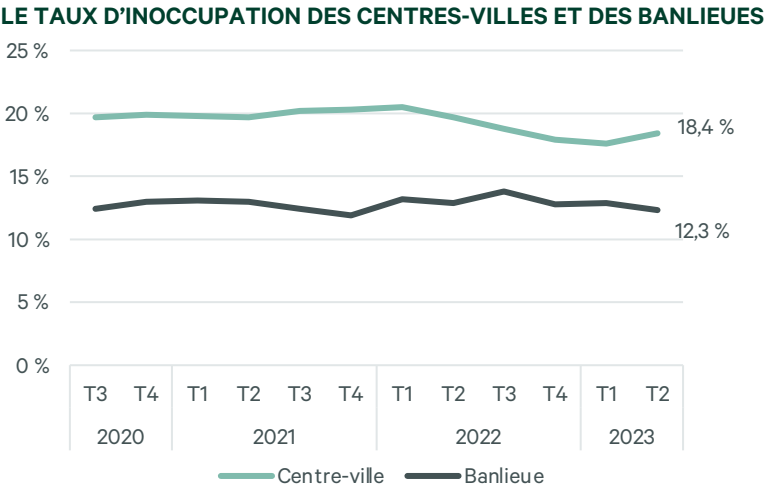
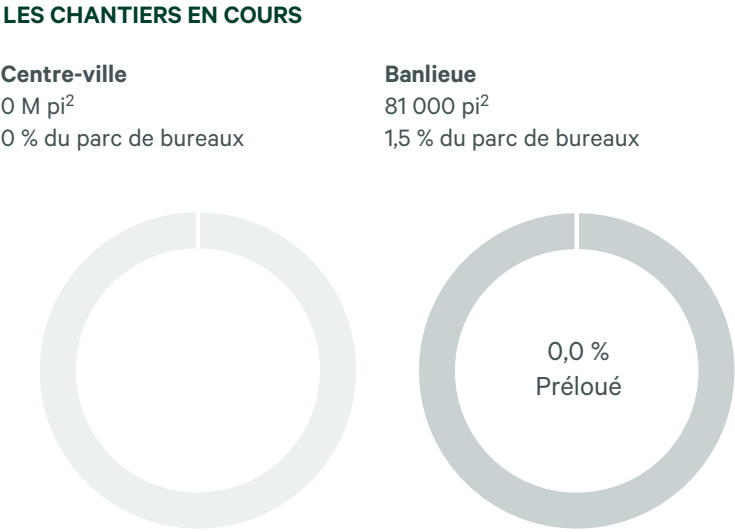
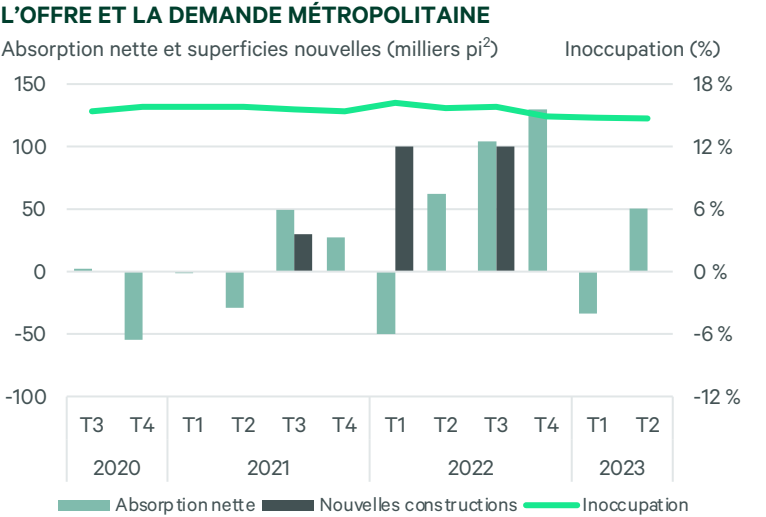
L'ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS



Halifax

L'offre de bureaux en sous-location a atteint son niveau le plus élevé en plus de cinq ans. Les entreprises technologiques, qui étaient en plein essor à Halifax avant la pandémie, ont contribué de manière significative à l'augmentation récente, puisque des locataires comme Verafin et Web.com ont remis des bureaux sur le marché au deuxième trimestre.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	5 305 465	7 787 518	13 092 983	◄►
Taux d'inoccupation global	18,4 %	12,3 %	14,7 %	▼
Espace direct	930 754	839 597	1 770 351	▼
Espace de sous-location	44 278	116 221	160 499	▲
% de l'espace vacant en sous-location	4,5 %	12,2 %	8,3 %	▲
Taux d'inoccupation - catégorie A	22,3 %	16,7 %	19,5 %	▼
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi²)	19,12 \$	16,61 \$	18,12 \$	▲
Absorption nette ce trimestre	2 215	48 288	50 503	▲
Superficies nouvelles ce trimestre	0	0	0	◄►
Superficies en chantier	0	81 000	81 000	▲



Personnes-ressources

Marc Meehan

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

Christina Cattana

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

Evan Lee

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

Savannah Fidani

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

© Copyright 2023, Tous droits réservés, Ce rapport, préparé de bonne foi, se fonde sur les opinions anecdotiques et factuelles de CBRE sur le marché actuel de l'immobilier commercial, Bien que CBRE estime que ses opinions reflètent les conditions du marché à la date de parution, elles sont sujettes à d'importantes incertitudes et éventualités, dont beaucoup échappent au contrôle de CBRE, En outre, bon nombre des opinions et projections de CBRE se fondent sur ses analyses subjectives de la situation du marché actuel, D'autres entreprises peuvent avoir des opinions, des projections et des analyses différentes, et les conditions réelles du marché à venir pourraient infirmer les opinions actuelles de CBRE, CBRE n'est pas tenue de mettre à jour le point de vue exprimé aux présentes si ses opinions, ses projections, ses analyses ou la conjoncture du marché changent par la suite,

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

