

Le marché des bureaux atteint un plateau, soutenu par la baisse des sous-locations et le faible niveau de construction

► 18,7 %

Taux d'inoccupation

▼ -157 K

Absorption nette (pi²)

▼ 2,8 M

Chantiers en cours (pi²)

▲ 26,34 \$

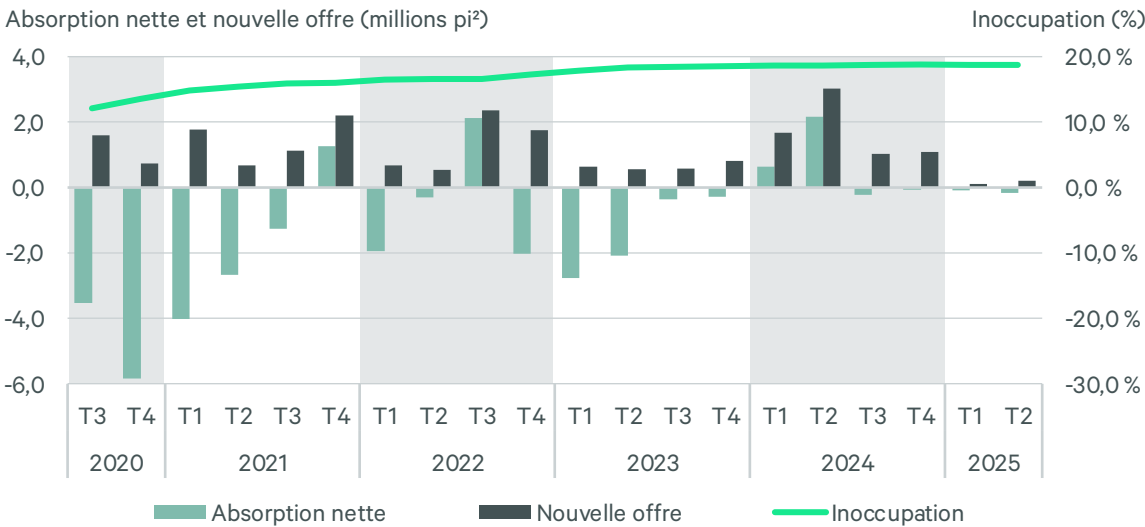
Loyer net demandé moyen pour les bureaux de catégorie A (le pi²)

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

Résumé

- Les niveaux récents d'absorption nette à l'échelle nationale ont eu une incidence minime sur l'ensemble du marché, le taux d'inoccupation évoluant dans une fourchette restreinte de 20 pb au cours de la dernière année et demie, signe d'un plateau bien établi.
- Les immeubles de prestige et de première qualité continuent de surclasser le reste du marché, avec une amélioration du taux d'inoccupation pendant deux trimestres consécutifs. Compte tenu des loyers plus élevés, il est évident que les locataires sont prêts à payer pour des produits de qualité.
- La demande limitée dans les centres-villes a provoqué une baisse de la disponibilité dans six marchés. Dans l'ensemble, les performances positives de Montréal et d'Edmonton ont été neutralisées par l'arrivée sur le marché de grands blocs de bureaux vacants au cours du trimestre à Calgary, à Toronto et à Vancouver.
- Les locaux en sous-location poursuivent leur déclin et ont reculé de 26,1 % par rapport au sommet atteint il y a deux ans. Dans l'ensemble, la disponibilité des locaux en sous-location a diminué dans six villes au cours du trimestre.
- La construction stagne à 2,8 millions pi², avec seulement 203 000 pi² de nouvelle offre au T2 2025. Ce trimestre marque également une année consécutive sans mise en chantier et deux ans sans projet majeur.

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



Source : CBRE Recherche, T2 2025.

Six marchés en territoire positif

- Quatre trimestres d'absorption nette quasi négligeable ont exercé un effet normalisateur sur le marché, la disponibilité oscillant dans une fourchette restreinte de 20 pb au cours de la dernière année et demie, un plateau désormais bien ancré.
- Toutefois, avec l'incertitude qui entoure actuellement la conjoncture économique, ce plateau pourrait se prolonger plus longtemps qu'il ne l'aurait fait autrement avant le retour à la croissance.
- Six villes ont affiché une absorption positive ce trimestre, Montréal et Edmonton en tête. Contrairement au trimestre précédent, l'activité dans ces deux marchés a complètement contrebalancé les résultats négatifs du premier trimestre et affiche désormais un solde positif depuis le début de l'année.
- Calgary, Toronto et Vancouver ont pour leur part essuyé les pertes les plus lourdes, basculant le total canadien en territoire légèrement négatif. Chaque marché a vu d'importants blocs de bureaux se libérer dans les secteurs de l'énergie, de l'assurance et de l'éducation, respectivement, un mouvement qui a pesé sur le rendement global.

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

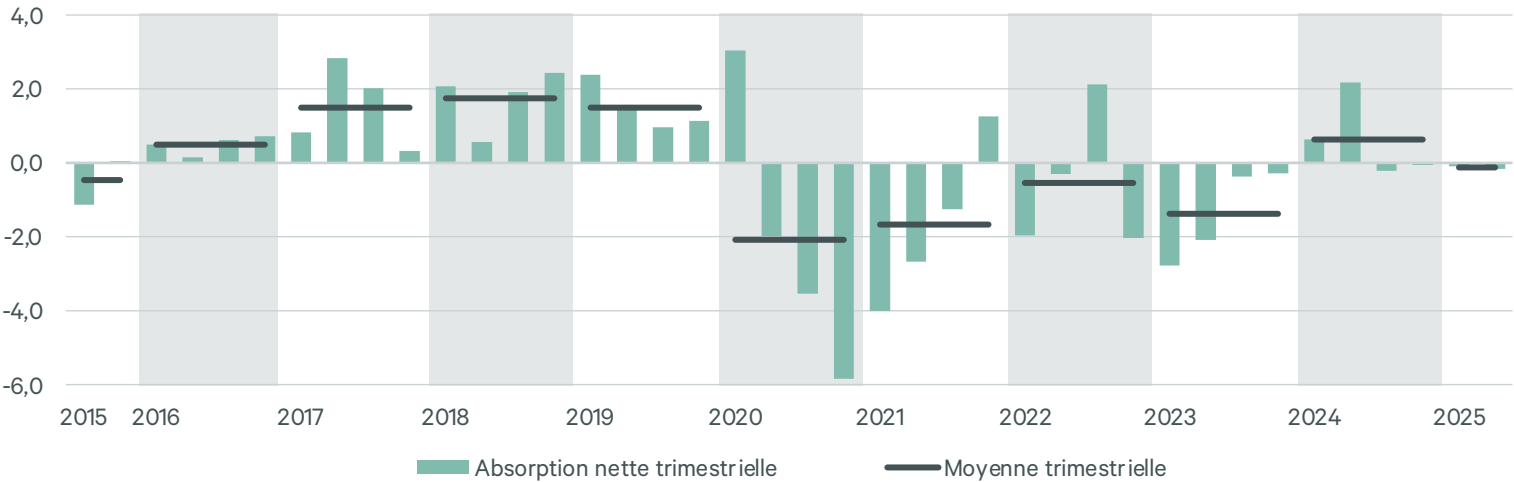
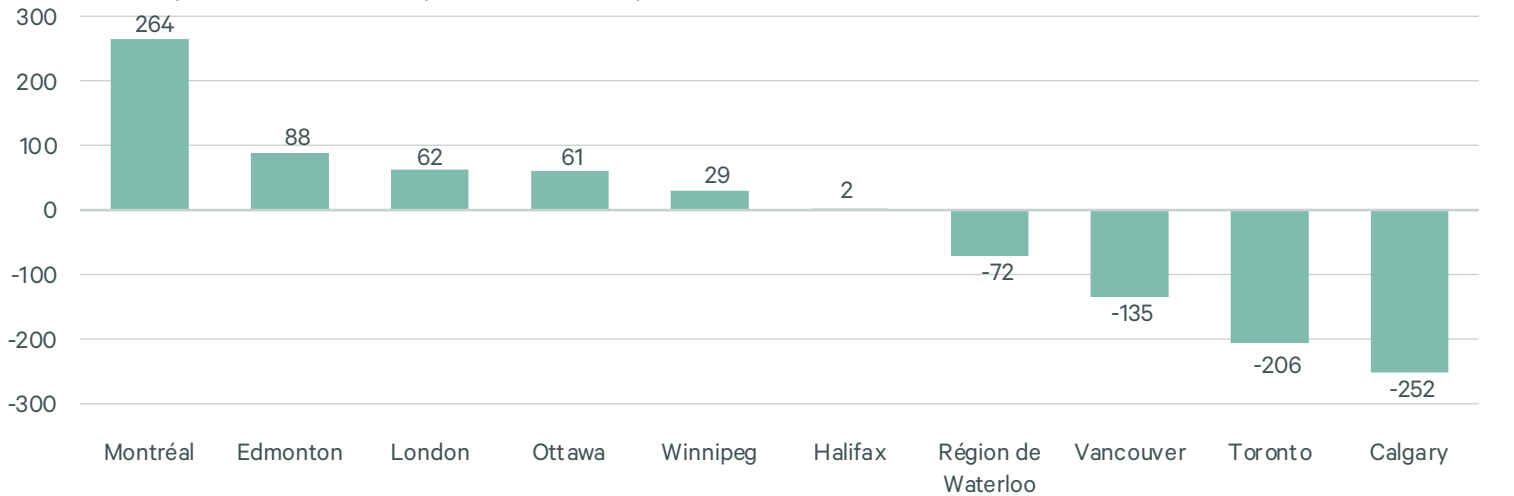


FIGURE 3 : Absorption nette trimestrielle par marché (milliers pi²)

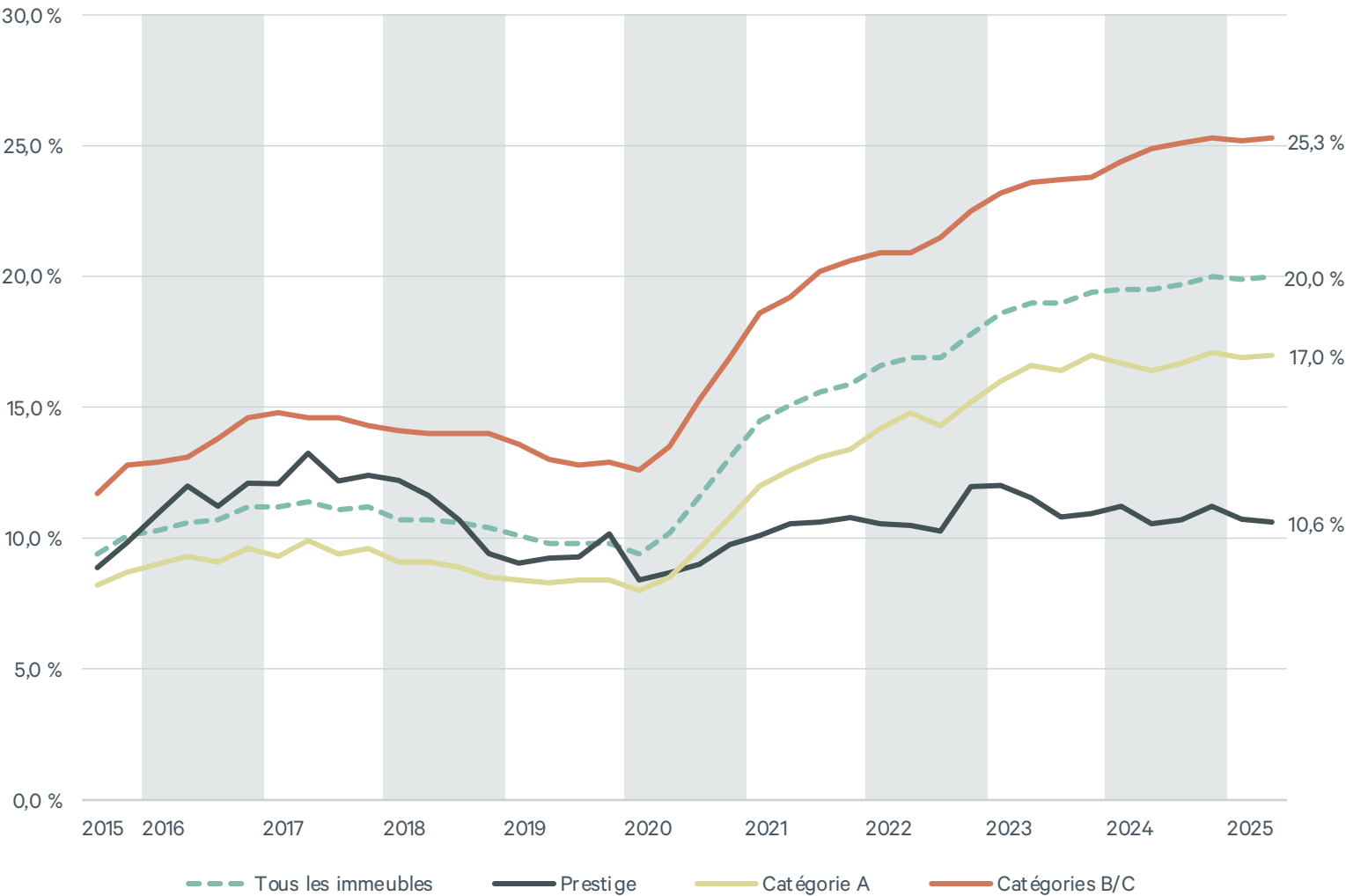


Source : CBRE Recherche, T2 2025.

Les préférences des locataires mettent en lumière les immeubles de prestige

- Les bureaux de prestige et de catégorie A creusent nettement l'écart avec le reste du marché en centre-ville, affichant un différentiel de 1 470 pb entre l'ensemble des produits de catégorie A et ceux de catégorie B/C.
- Le segment des immeubles de prestige, qui comprend des propriétés situées à Vancouver, Calgary, Toronto et Montréal, a affiché une amélioration de la disponibilité pour deux trimestres consécutifs. Le reste du marché a quant à lui ralenti, mais de façon mineure, soit de 10 pb dans les catégories A et B/C.
- Les produits de première qualité sont demeurés les plus stables par rapport aux autres catégories, avec un taux de disponibilité moyen d'environ 11,0 % au cours des deux dernières années.
- Cette performance robuste témoigne de la préférence marquée des locataires pour les bureaux de qualité ou dotés d'aménagements distinctifs. Avec des loyers plus élevés à la clé, les locataires démontrent clairement leur volonté de payer pour des produits de qualité.

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, T2 2025.

L'inoccupation se stabilise en plateau

- La disponibilité dans les centres-villes et les banlieues du pays s'est effectivement stabilisée, n'ayant pas varié de plus de 10 pb au cours des trois derniers trimestres.
- Le taux d'inoccupation des bureaux au centre-ville a connu une légère hausse de 10 pb ce trimestre, malgré une baisse dans six villes. Ottawa affiche la baisse la plus notable, avec 70 pb.
- Ce sont plutôt les métropoles comme Vancouver et Calgary qui ont fait pencher la balance du taux global au centre-ville, avec des hausses de 120 pb et de 50 pb, respectivement, pour atteindre 11,9 % et 30,7 %. Toronto, de son côté, est demeurée stable à 18,5 %.
- La situation inverse s'est produite dans les banlieues, où six villes ont enregistré une augmentation de la disponibilité. La disponibilité dans les banlieues à l'échelle nationale a diminué de 10 pb dans l'ensemble, grâce à Vancouver (-90 pb) et Montréal (-40 pb).
- Parmi les mouvements observés sur le marché au cours du trimestre, aucune ville n'a pointé les tensions commerciales en cours comme cause principale, bien que l'incertitude économique ait commencé à s'installer, poussant certains groupes à temporiser.

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

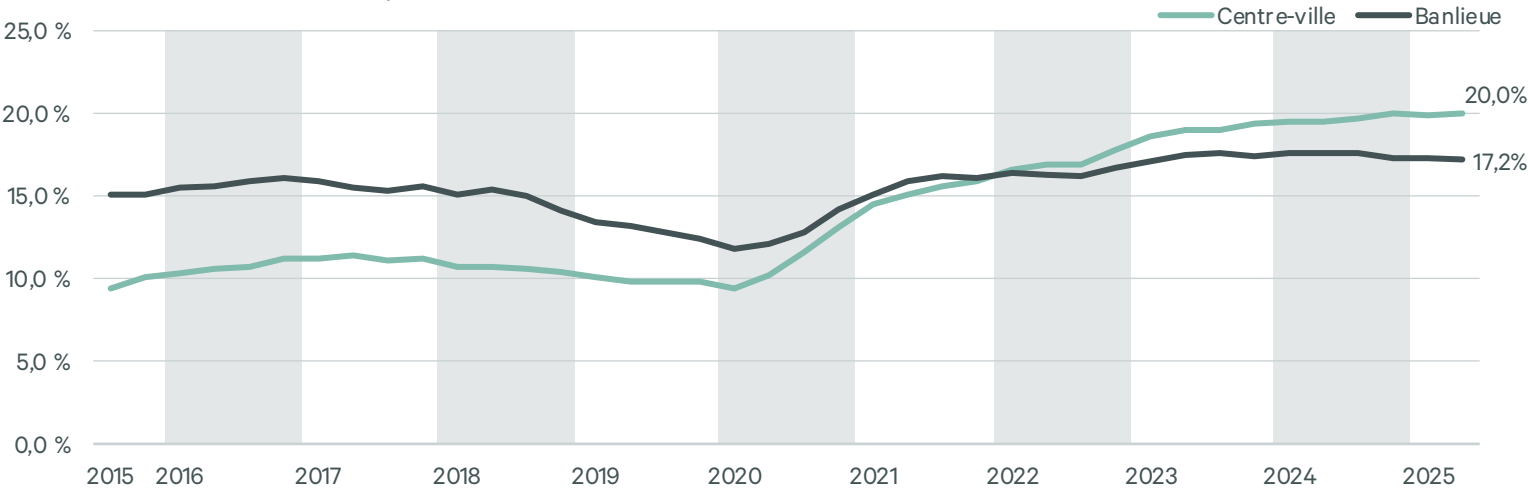


FIGURE 6a : Taux d'inoccupation du centre-ville par marché

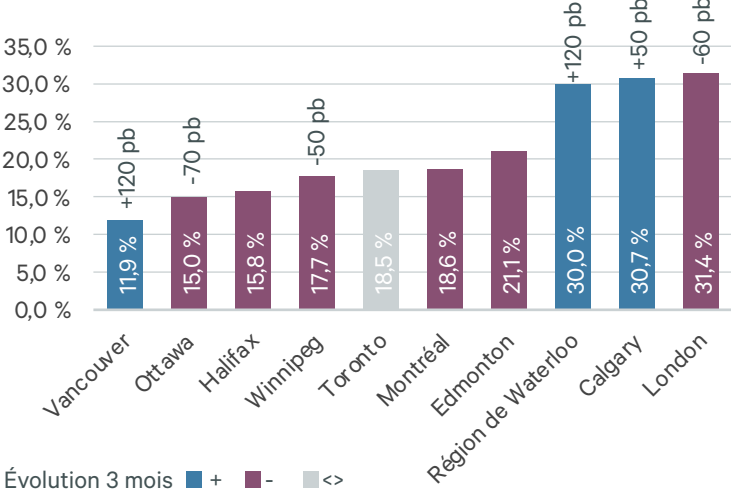
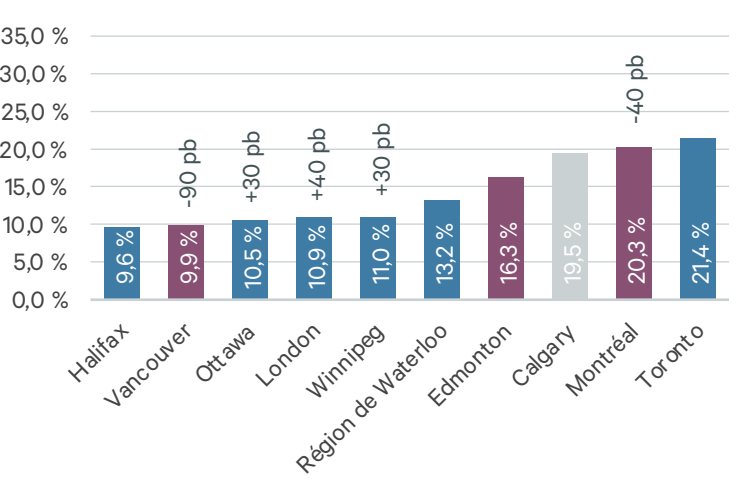


FIGURE 6b : Taux d'inoccupation des banlieues par marché



Source : CBRE Recherche, T2 2025.

Les locaux en sous-location poursuivent leur déclin précipité

- La superficie disponible en sous-location a diminué pour un huitième trimestre consécutif, totalisant désormais 12,6 millions pi². Par rapport au total du T2 2024, cela représente une baisse de 16,2 % en glissement annuel et une baisse impressionnante de 26,1 % par rapport au sommet atteint deux ans auparavant.
- Sur une base par marché, six villes canadiennes ont vu leur disponibilité de sous-location diminuer au T2 2025, les baisses trimestrielles les plus importantes en pourcentage ayant été enregistrées à Montréal et dans la région de Waterloo (16,9 % et 16,8 %, respectivement) et à Toronto en matière de superficie (-740 000 pi²).
- Depuis le T2 2024, seuls trois marchés ont enregistré une hausse du total des locaux en sous-location, la plus forte augmentation étant observée à Calgary, avec une hausse de 9,2 % en glissement annuel. Les fusions et acquisitions dans le secteur de l'énergie ont été le principal facteur à l'origine de cette augmentation.
- AstraZeneca a récemment conclu l'un des plus importants nouveaux baux de l'année dans un local en sous-location de 250 000 pi² en banlieue de Toronto. Ces locaux demeurent séduisants pour les occupants à la recherche de bureaux clés en main ou désireux de saisir des occasions à prix avantageux.

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

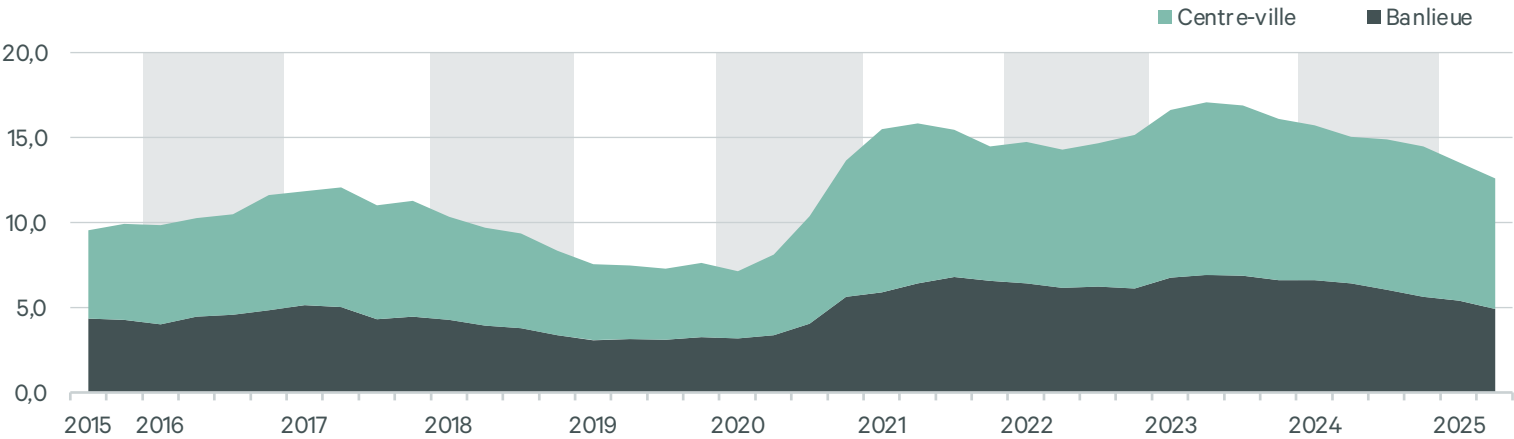
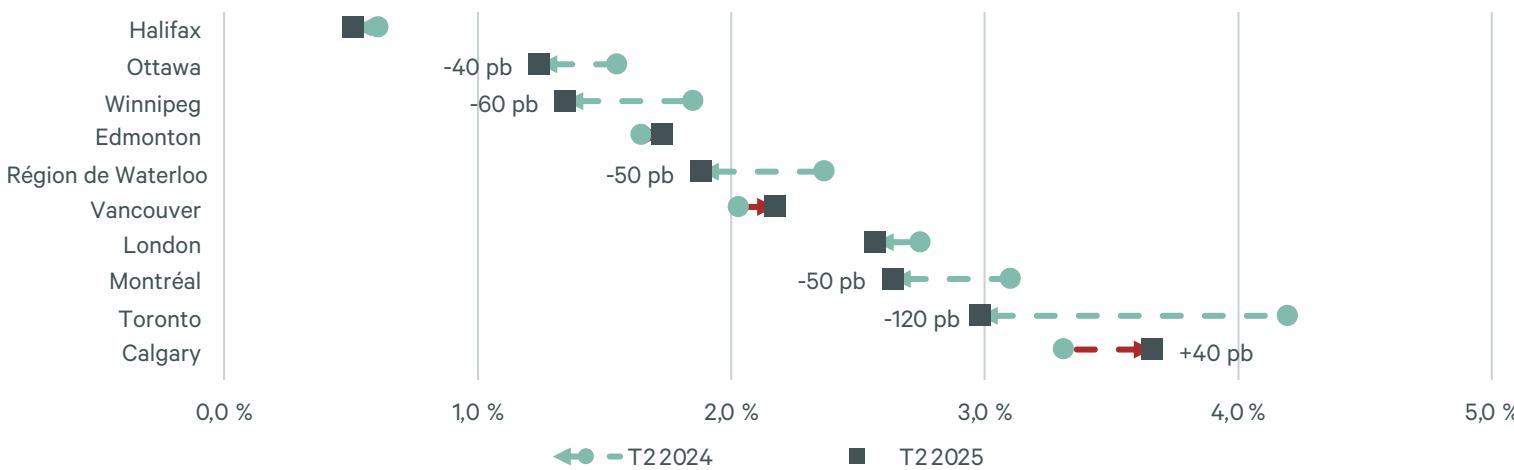


FIGURE 8 : Variation sur 12 mois de la superficie en sous-location en % du stock par marché



Source : CBRE Recherche, T2 2025.

La construction de bureaux stagne à son plus bas niveau en 20 ans

- Au T2 2025, le total des immeubles de bureaux concurrentiels en construction s'élevait à 2,8 millions pi². Cela représente une légère baisse par rapport au trimestre précédent, à la suite de l'achèvement de projets à Toronto et à Montréal. Avec le ralentissement des nouveaux projets, le portefeuille de projets de construction de bureaux reste à son plus bas niveau en 20 ans.
- La majorité des constructions en cours se trouvent à Toronto, suivie de Vancouver. Tous les autres marchés représentent ensemble 140 000 pi² (4,9 % de tous les projets). Plusieurs marchés, dont Edmonton, Winnipeg, London et Montréal, n'ont aucun projet en cours.
- À l'échelle nationale, 56,6 % de tous les immeubles de bureaux en construction ont été préloués. Toutefois, cela est en grande partie attribuable à d'importantes prélocations à Toronto (62,2 %) et à Vancouver (50,0 %). Au T2 2025, aucune prélocation n'avait été enregistrée dans tous les autres marchés.

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

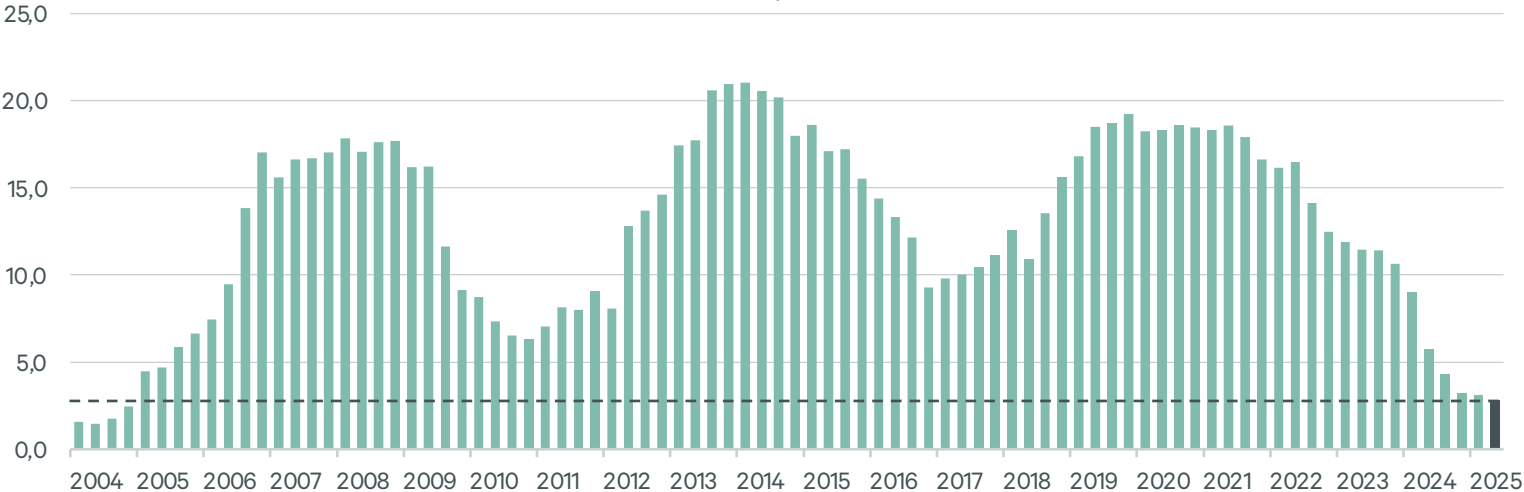
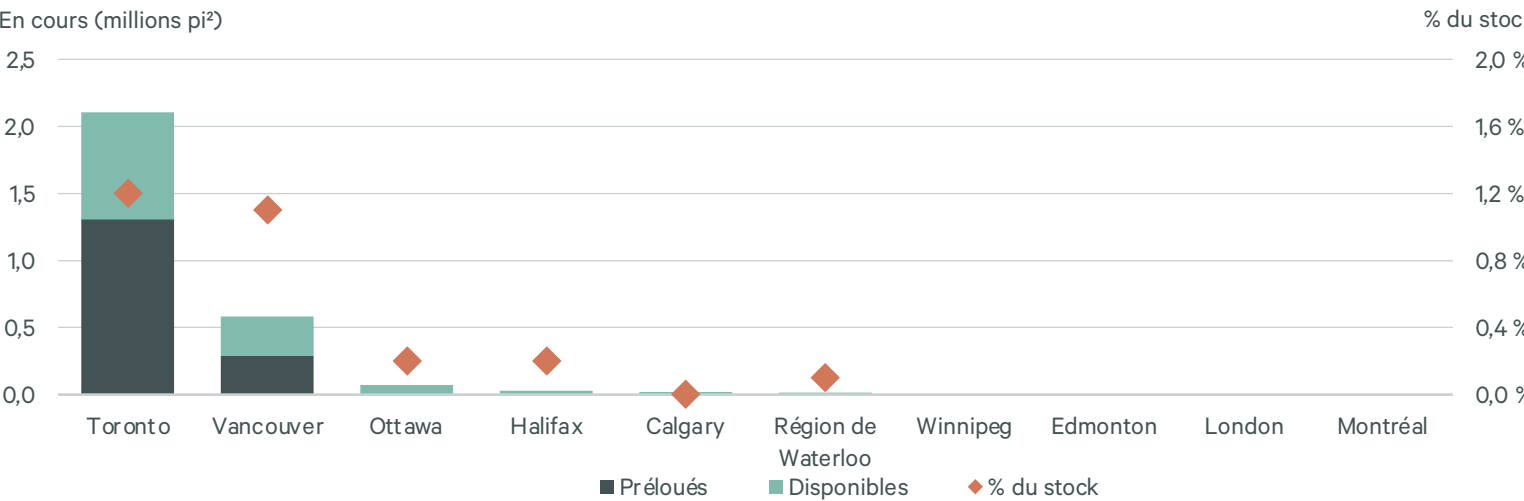


FIGURE 10 : Chantiers en cours par marché



Source : CBRE Recherche, T2 2025.

Les mises en chantier connaissent une année de sécheresse

- La construction de bureaux n’a encore une fois enregistré aucun nouveau projet, marquant ainsi une année consécutive sans démarrage et deux années sans projet de plus de 100 000 pi².
- Au cours du trimestre, 203 000 pi² de nouveaux espaces de bureaux ont été livrés dans le cadre de deux projets à Montréal et à Toronto. Le projet le plus notable est celui de 150 000 pi² situé au 160, rue King, à Montréal, dont aucune partie n’avait fait l’objet d’une prélocation.
- Parmi les projets de construction en cours, plus de 2,2 millions pi² de bureaux devraient être livrés d’ici la fin de 2025, la majeure partie de ces nouvelles superficies étant attribuée à la phase II du projet CIBC Square, dans le centre-ville de Toronto.
- Alors que les projets de construction de bureaux devraient rester restreints, la demande des locataires se concentrera sur les produits récemment achevés ou améliorés avant de se reporter sur des actifs de catégorie A ou même B de moindre qualité.

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

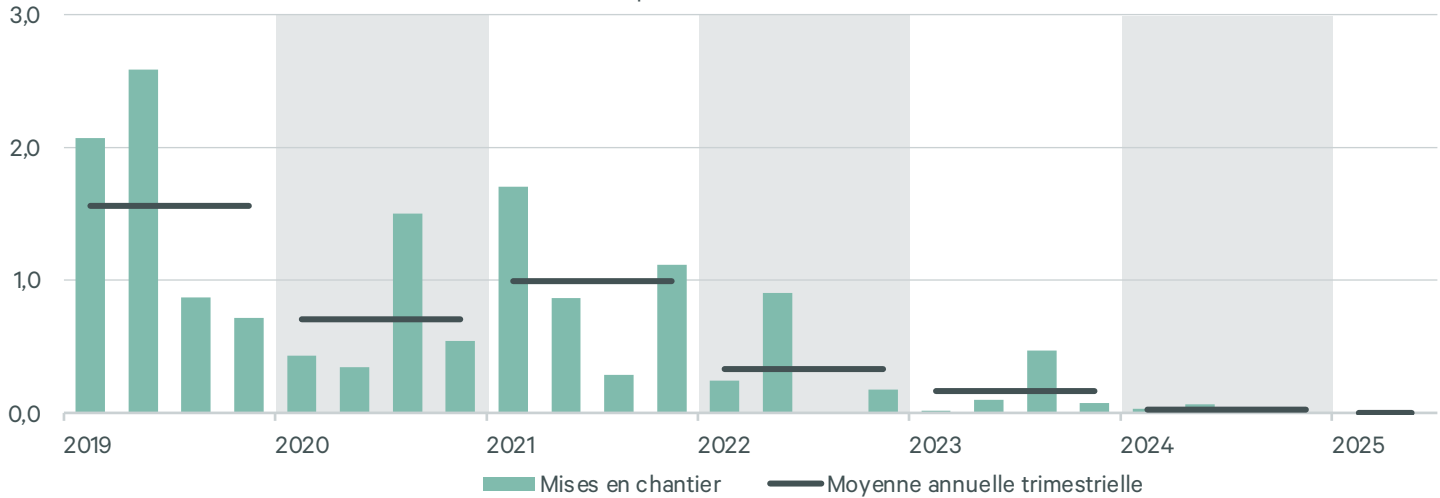
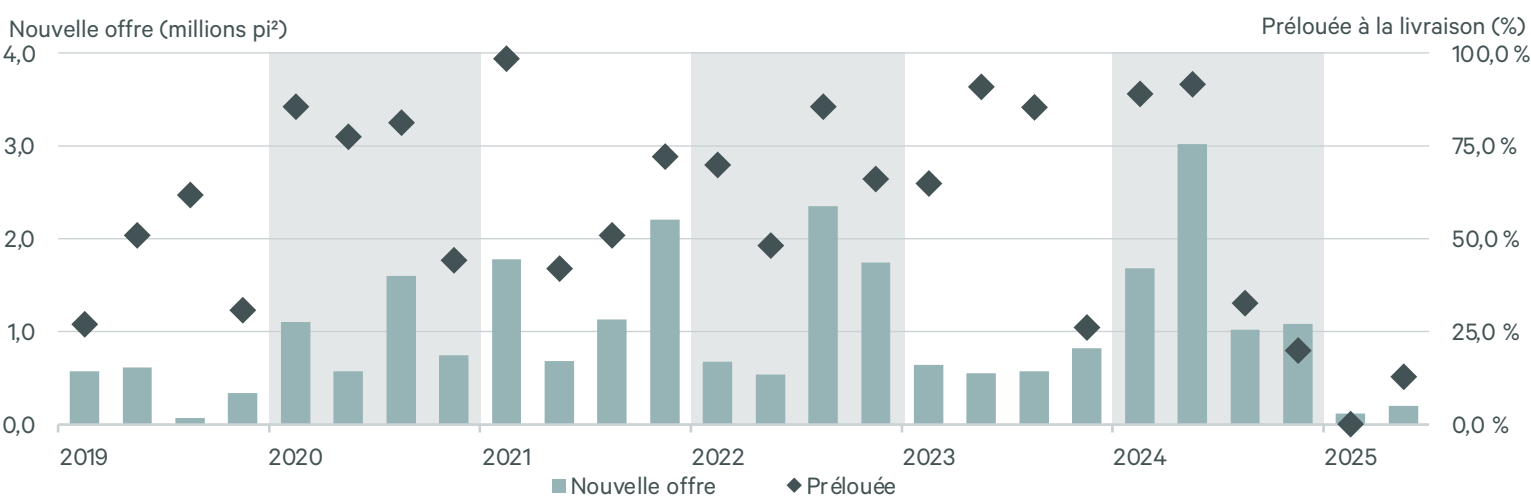


FIGURE 12 : Nouvelle offre de bureaux au Canada



Source : CBRE Recherche, T2 2025.

Les conversions progressent avec de nombreux autres projets planifiés

- Le seul projet de conversion enregistré ce trimestre concerne près de 30 000 pi² de bureaux vacants qui seront transformés en un complexe résidentiel de 41 unités dans le centre de London.
- Malgré un trimestre peu actif, les conversions restent un sujet important dans le cadre de la revitalisation des centres-villes, avec de nombreux projets en cours de planification. Quelques-uns d'entre eux devraient voir le jour au cours du second semestre.
- Depuis 2021, un total de 5,7 millions pi² d'anciens bureaux ont été retirés du stock en raison de conversions. Au cours de la même période, 2,4 millions pi² supplémentaires ont été démolis pour d'autres types de propriétés. Ensemble, ces mesures ont contribué à réduire le stock de 1,7 %.
- Les conversions de bureaux en logements continuent de représenter la majeure partie de l'activité. Les sciences de la vie occupent la deuxième place, mais se concentrent exclusivement à Montréal, où il existe une demande pour des laboratoires.
- Calgary arrive en tête des principaux marchés canadiens en matière de superficie totale convertie, suivie d'Ottawa. Ces deux villes ont été parmi les premières à adopter cette tendance.

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

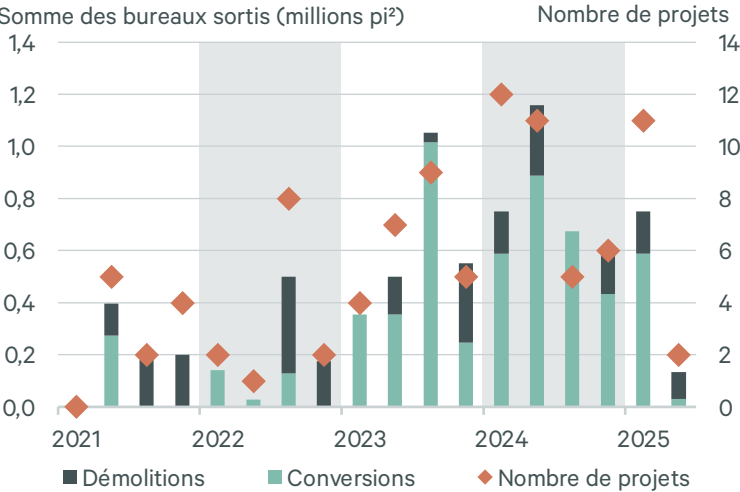


FIGURE 14 : Somme cumulée des immeubles de bureaux convertis (millions pi²)

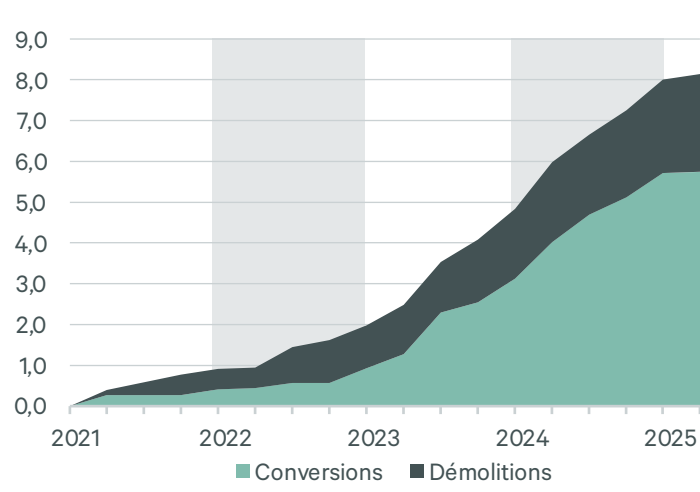


FIGURE 15 : Part des conversions de bureaux par marché (2021 – T2 2025)

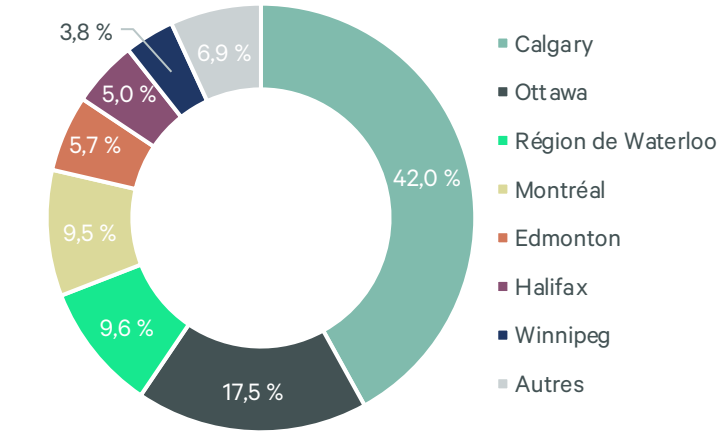
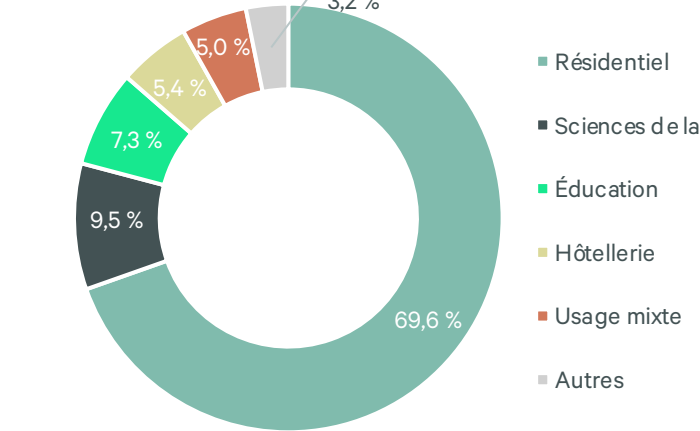


FIGURE 16 : Nouveau type de propriété issu de la conversion (2021 – T2 2025)

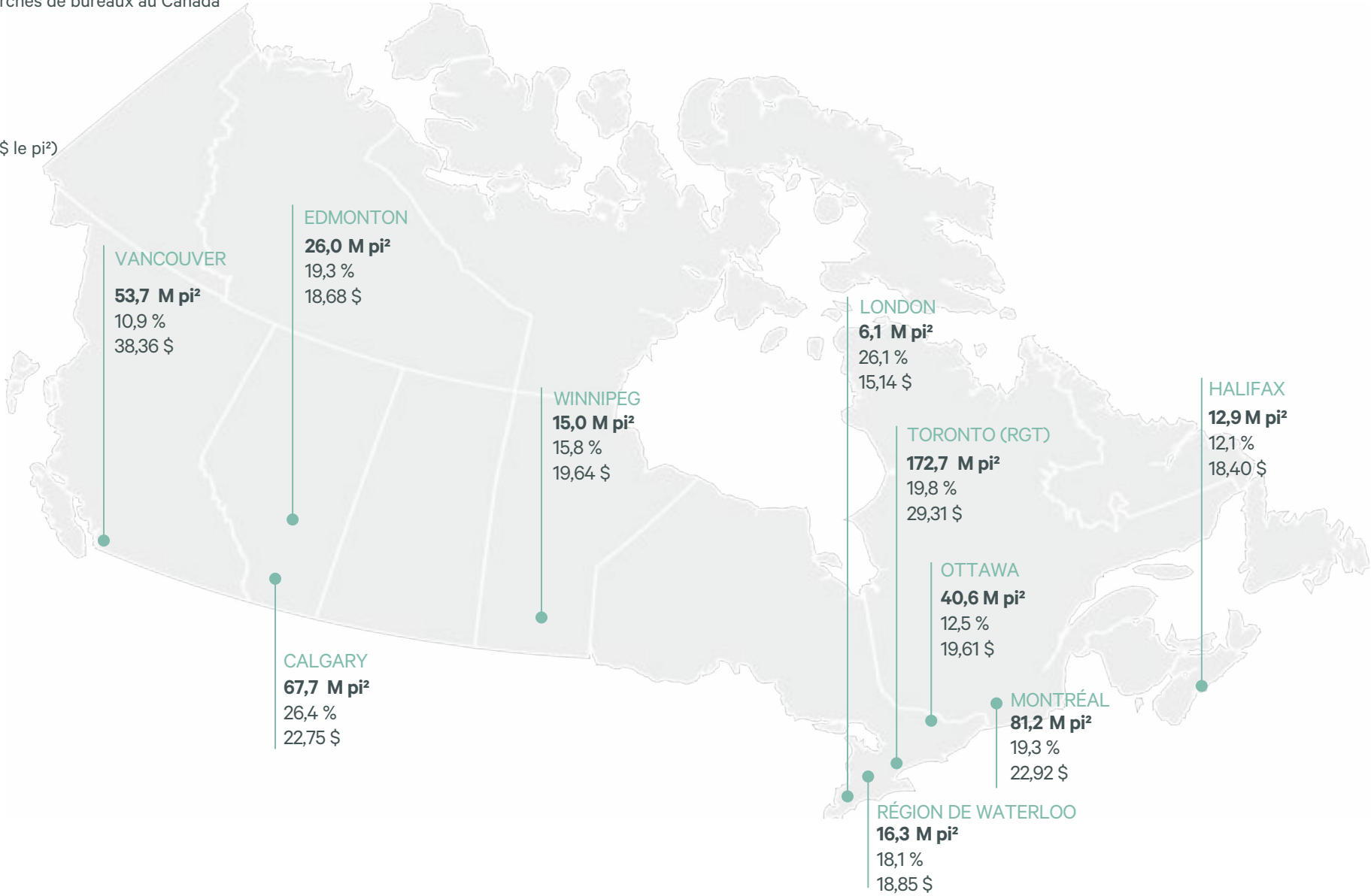


Les figures 15 et 16 excluent les démolitions.
Source : CBRE Recherche, T2 2025.

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, T2 2025.

FIGURE 18 : Statistiques régionales sur l’immobilier de bureaux au T2 2025

CENTRE-VILLE	VANCOUVER	CALGARY	EDMONTON	WINNIPEG	LONDON	RÉGION DE WATERLOO	TORONTO	OTTAWA	MONTREAL	HALIFAX	NATIONAL
Superficie locative nette	27 809 346	41 798 235	16 222 556	10 788 423	4 548 580	4 717 364	95 459 471	18 260 444	47 273 691	5 181 618	272 059 728
Taux d'inoccupation global	11,9 %	30,7 %	21,1 %	17,7 %	31,4 %	30,0 %	18,5 %	15,0 %	18,6 %	15,8 %	20,0 %
Location directe	2 760 315	10 755 196	3 083 560	1 737 148	1 271 765	1 372 216	14 804 902	2 487 226	7 573 483	817 424	46 663 235
Superficie en sous-location	544 351	2 078 038	340 536	173 409	155 797	45 038	2 882 983	248 229	1 236 754	0	7 705 135
% de la superficie vacante en sous-location	16,5 %	16,2 %	9,9 %	9,1 %	10,9 %	3,2 %	16,3 %	9,1 %	14,0 %	0,0 %	14,2 %
Taux d'inoccupation — catégorie A	9,6 %	25,4 %	22,3 %	14,5 %	15,4 %	19,2 %	16,2 %	12,6 %	14,9 %	14,2 %	17,0 %
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	44,32 \$	23,87 \$	18,97 \$	19,64 \$	15,14 \$	26,47 \$	36,04 \$	24,05 \$	26,02 \$	19,45 \$	30,38 \$
Absorption nette trimestrielle	-319 213	-247 504	43 235	49 832	67 481	-60 680	-70 709	128 838	195 602	15 374	-197 744
Absorption nette — cumul annuel	-99 224	-595 892	511	53 724	55 933	-33 393	256 289	97 085	-68 086	16 577	-316 476
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	0	0	0	53 000	0	150 000	0	203 000
Nouvelle offre — cumul annuel	0	0	0	0	0	0	53 000	0	150 000	0	203 000
En chantier	29 386	0	0	0	0	0	1 899 887	0	0	0	1 929 273
BANLIEUE											
Superficie locative nette	25 915 742	25 883 617	9 813 642	4 245 281	1 559 529	11 603 178	77 213 282	22 350 290	33 960 451	7 699 588	220 244 600
Taux d'inoccupation global	9,9 %	19,5 %	16,3 %	11,0 %	10,9 %	13,2 %	21,4 %	10,5 %	20,3 %	9,6 %	17,2 %
Location directe	1 943 929	4 651 354	1 488 956	437 902	168 160	1 269 314	14 265 214	2 099 482	5 980 551	674 716	32 979 578
Superficie en sous-location	622 702	397 134	109 376	28 794	1 104	261 659	2 260 837	256 318	904 379	65 599	4 907 902
% de la superficie vacante en sous-location	24,3 %	7,9 %	6,8 %	6,2 %	0,7 %	17,1 %	13,7 %	10,9 %	13,1 %	8,9 %	13,0 %
Taux d'inoccupation — catégorie A	11,2 %	17,8 %	14,5 %	s.o.	s.o.	17,5 %	24,7 %	10,4 %	17,3 %	13,5 %	18,4 %
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	32,36 \$	20,00 \$	17,55 \$	s.o.	s.o.	16,37 \$	19,33 \$	15,50 \$	18,24 \$	17,05 \$	20,33 \$
Absorption nette trimestrielle	184 367	-4 335	44 681	-20 391	-5 244	-10 854	-135 310	-67 888	68 668	-13 437	40 257
Absorption nette — cumul annuel	194 399	257 126	12 680	9 676	-15 137	376	-359 807	-150 017	81 293	41 270	71 859
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	53 725 088	67 681 852	26 036 198	15 033 704	6 108 109	16 320 542	172 672 753	40 610 734	81 234 142	12 881 206	492 304 328
Taux d'inoccupation global	10,9 %	26,4 %	19,3 %	15,8 %	26,1 %	18,1 %	19,8 %	12,5 %	19,3 %	12,1 %	18,7 %
Location directe	4 704 244	15 406 550	4 572 516	2 175 050	1 439 925	2 641 530	29 070 116	4 586 708	13 554 034	1 492 140	79 642 813
Superficie en sous-location	1 167 053	2 475 172	449 912	202 203	156 901	306 697	5 143 820	504 547	2 141 133	65 599	12 613 037
% de la superficie vacante en sous-location	19,9 %	13,8 %	9,0 %	8,5 %	9,8 %	10,4 %	15,0 %	9,9 %	13,6 %	4,2 %	13,7 %
Taux d'inoccupation — catégorie A	10,4 %	22,9 %	20,2 %	14,5 %	15,4 %	17,9 %	19,6 %	11,3 %	15,8 %	13,9 %	17,6 %
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	38,36 \$	22,75 \$	18,68 \$	19,64 \$	15,14 \$	18,85 \$	29,31 \$	19,61 \$	22,92 \$	18,40 \$	26,34 \$
Absorption nette trimestrielle	-134 846	-251 839	87 916	29 441	62 237	-71 534	-206 019	60 950	264 270	1 937	-157 487
Absorption nette — cumul annuel	95 175	-338 766	13 191	63 400	40 796	-33 017	-103 518	-52 932	13 207	57 847	-244 617
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	0	0	0	53 000	0	150 000	0	203 000
Nouvelle offre — cumul annuel	0	0	0	0	0	0	171 944	0	150 000	0	321 944
En chantier	582 794	20 688	0	0	0	17 000	2 102 549	72 000	0	30 000	2 825 031

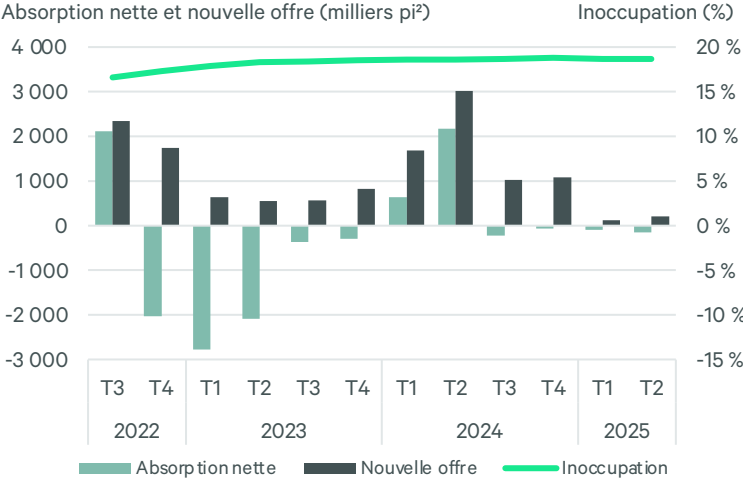
Source : CBRE Recherche, T2 2025.

Canada

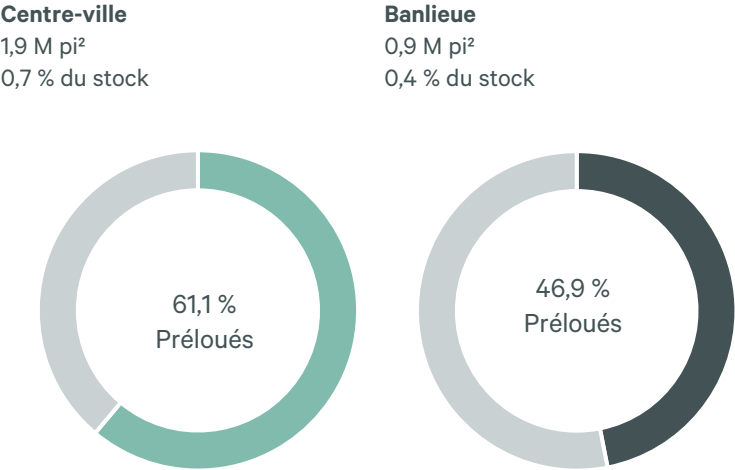
Le marché national des bureaux a atteint un plateau, avec une activité minimale au cours des quatre derniers trimestres. La baisse des niveaux de construction et de sous-location atténue les pressions supplémentaires sur le marché. Les conversions, bien que minimes ce trimestre, contribuent également à équilibrer la situation dans les quartiers du centre-ville les plus touchés.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	272 059 728	220 244 600	492 304 328	▼
Taux d'inoccupation global	20,0 %	17,2 %	18,7 %	◄►
Location directe	46 663 235	32 979 578	79 642 813	▲
Superficie en sous-location	7 705 135	4 907 902	12 613 037	▼
% de la superficie vacante en sous-location	14,2 %	13,0 %	13,7 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	17,0 %	18,4 %	17,6 %	◄►
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	30,38 \$	20,33 \$	26,34 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	-197 744	40 257	-157 487	▼
Nouvelle offre trimestrielle	203 000	0	203 000	▲
En chantier	1 929 273	895 758	2 825 031	▼

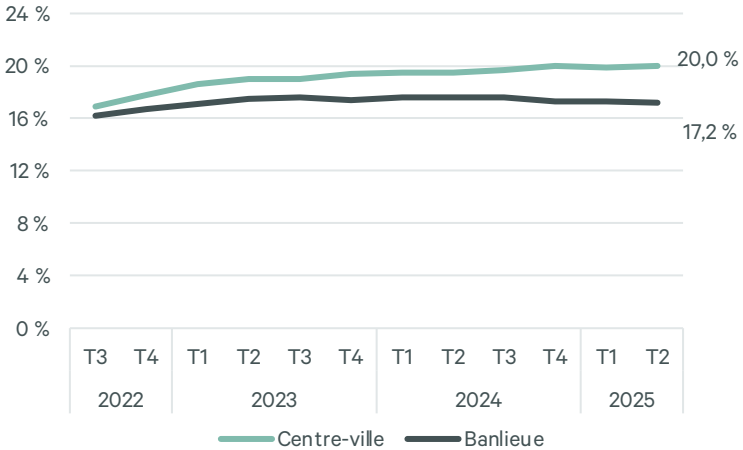
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



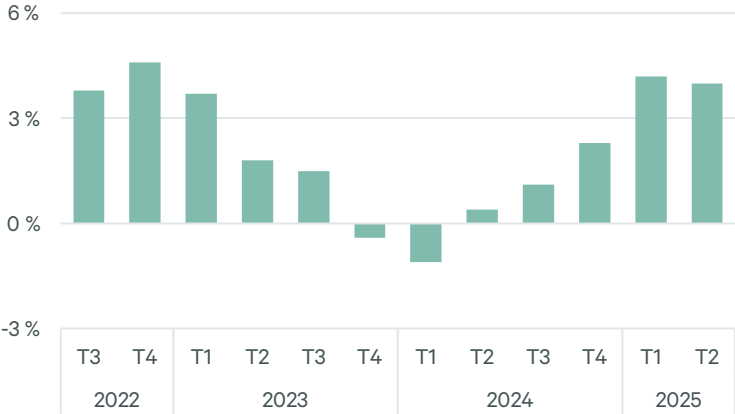
LES CHANTIERS EN COURS



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



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

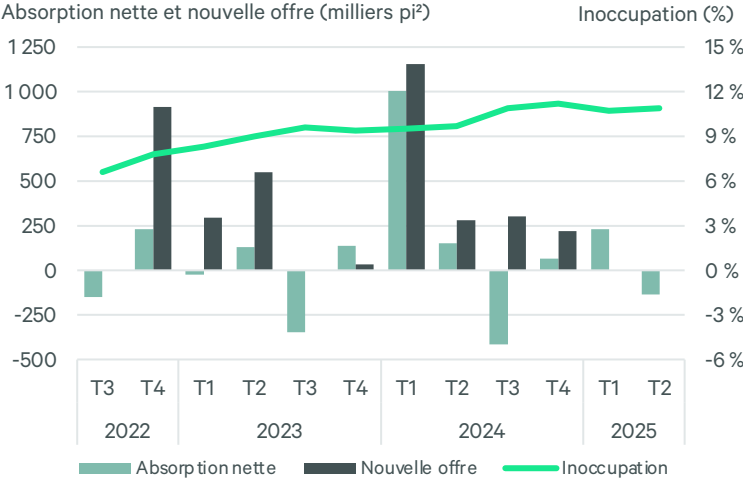


Vancouver

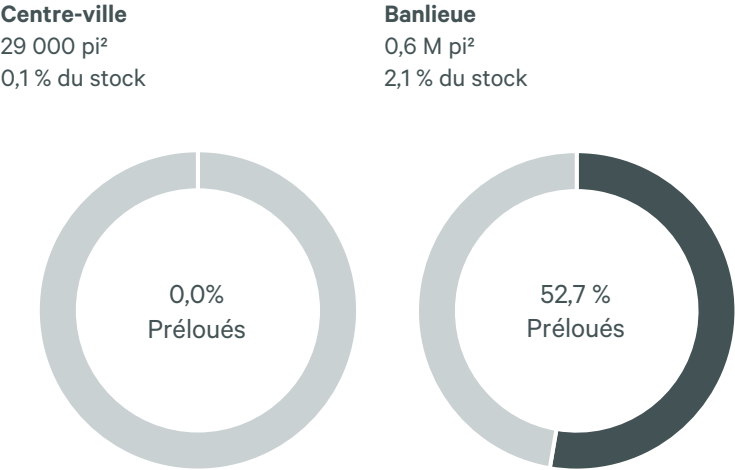
La disponibilité dans le centre-ville surpasse de nouveau celle des banlieues. Renversant la tendance du trimestre précédent, près de 100 000 pi² de bureaux de catégorie AAA ont été remis en sous-location au cœur de la ville, principalement par un fournisseur de services éducatifs. En outre, 71 000 pi² supplémentaires ont été mis en location directe dans un édifice patrimonial fraîchement rénové. En parallèle, la disponibilité en banlieue a reculé dans presque toutes les catégories.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	27 809 346	25 915 742	53 725 088	▼
Taux d'inoccupation global	11,9 %	9,9 %	10,9 %	▲
Location directe	2 760 315	1 943 929	4 704 244	▼
Superficie en sous-location	544 351	622 702	1 167 053	▲
% de la superficie vacante en sous-location	16,5 %	24,3 %	19,9 %	▲
Taux d'inoccupation — catégorie A	9,6 %	11,2 %	10,4 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	44,32 \$	32,36 \$	38,36 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	-319 213	184 367	-134 846	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◄►
En chantier	29 386	553 408	582 794	◄►

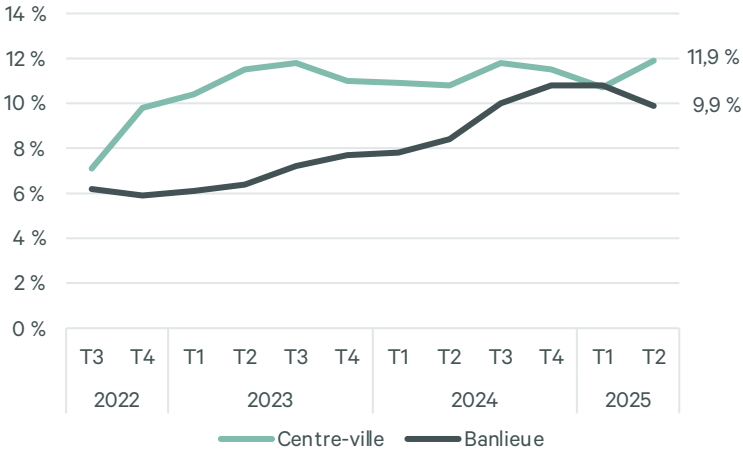
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



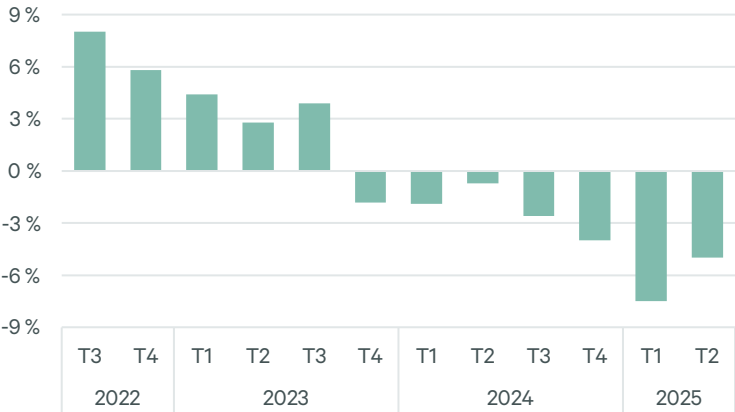
LES CHANTIERS EN COURS



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



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

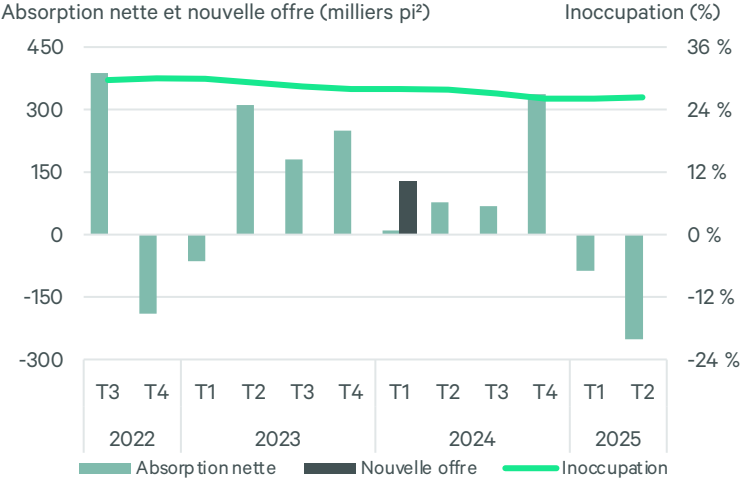


Calgary

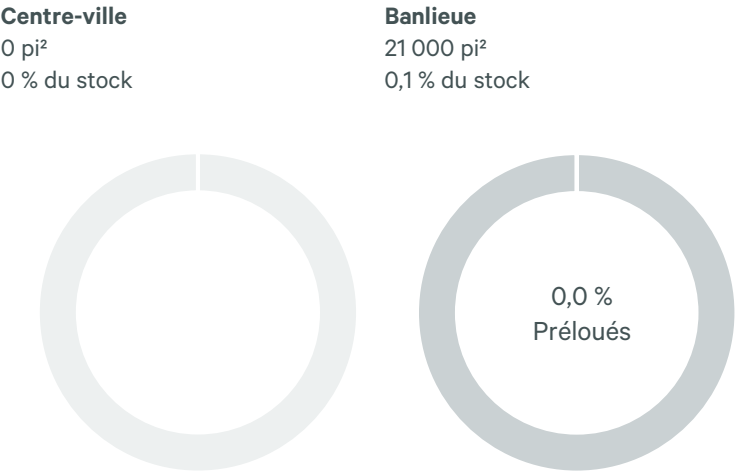
Les fusions et acquisitions dans le secteur de l'énergie continuent d'élargir le marché de la sous-location, l'acquisition de Westbrick Energy par Vermilion Energy ayant contribué près de 40 000 pi² au T2 2025. La fusion de Whitecap Resources avec Veren Inc. devrait injecter une quantité importante de locaux de sous-location sur le marché au cours du prochain trimestre.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	41 798 235	25 883 617	67 681 852	▲
Taux d'inoccupation global	30,7 %	19,5 %	26,4 %	▲
Location directe	10 755 196	4 651 354	15 406 550	▼
Superficie en sous-location	2 078 038	397 134	2 475 172	▲
% de la superficie vacante en sous-location	16,2 %	7,9 %	13,8 %	▲
Taux d'inoccupation — catégorie A	25,4 %	17,8 %	22,9 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	23,87 \$	20,00 \$	22,75 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	-247 504	-4 335	-251 839	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◄►
En chantier	0	20 688	20 688	◄►

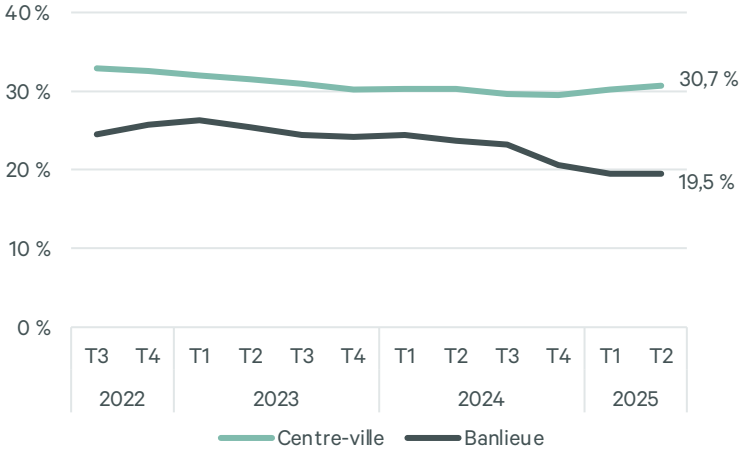
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



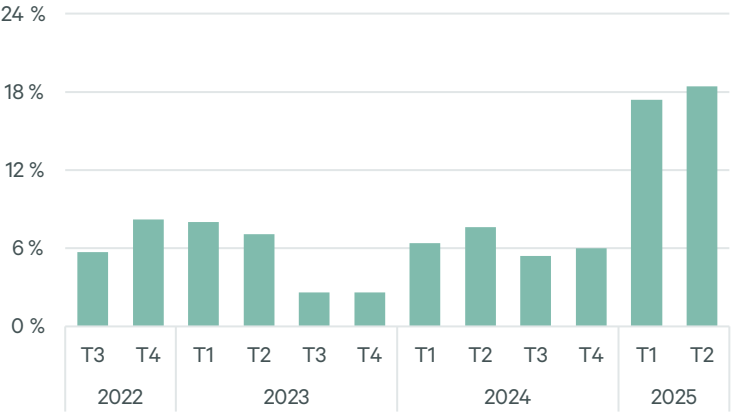
LES CHANTIERS EN COURS



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



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

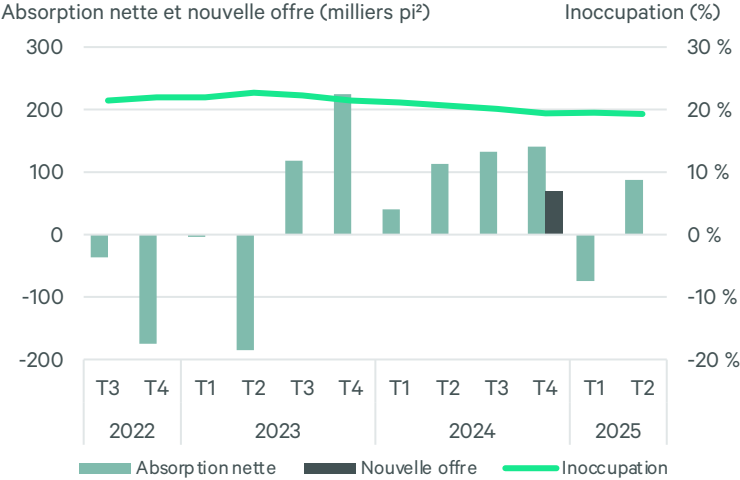


Edmonton

Le marché d'Edmonton a connu un redressement au T2 2025, l'absorption nette redevenant positive durant cette période. Les locataires de petite et moyenne envergure demeurent les principaux animateurs du marché. Toutefois, les coûts de construction élevés et l'incertitude générale ambiante poussent les locataires à renouveler et à agrandir leurs installations actuelles plutôt que d'assumer les frais importants d'un déménagement.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	16 222 556	9 813 642	26 036 198	▲
Taux d'inoccupation global	21,1 %	16,3 %	19,3 %	▼
Location directe	3 083 560	1 488 956	4 572 516	▼
Superficie en sous-location	340 536	109 376	449 912	▲
% de la superficie vacante en sous-location	9,9 %	6,8 %	9,0 %	▲
Taux d'inoccupation — catégorie A	22,3 %	14,5 %	20,2 %	◄►
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	18,97 \$	17,55 \$	18,68 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	43 235	44 681	87 916	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◄►
En chantier	0	0	0	◄►

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE

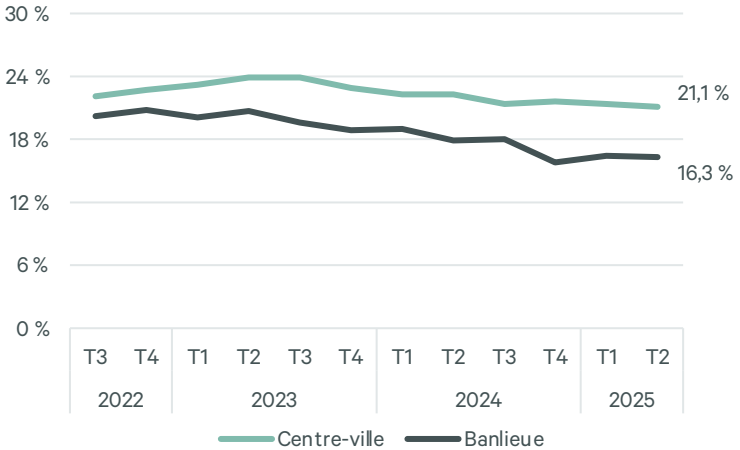


LES CHANTIERS EN COURS

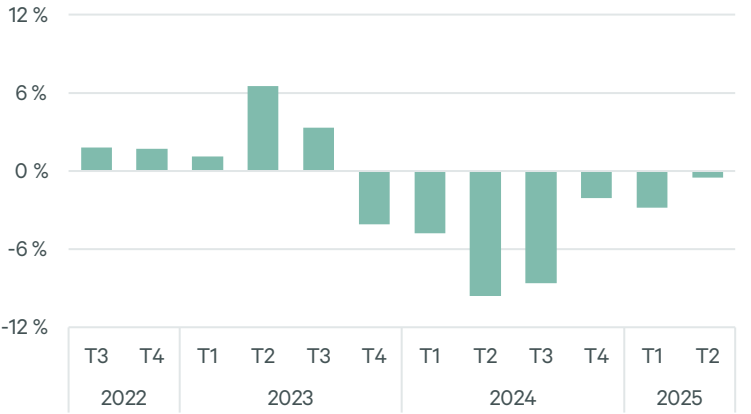
Centre-ville
0 pi²
0 % du stock

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

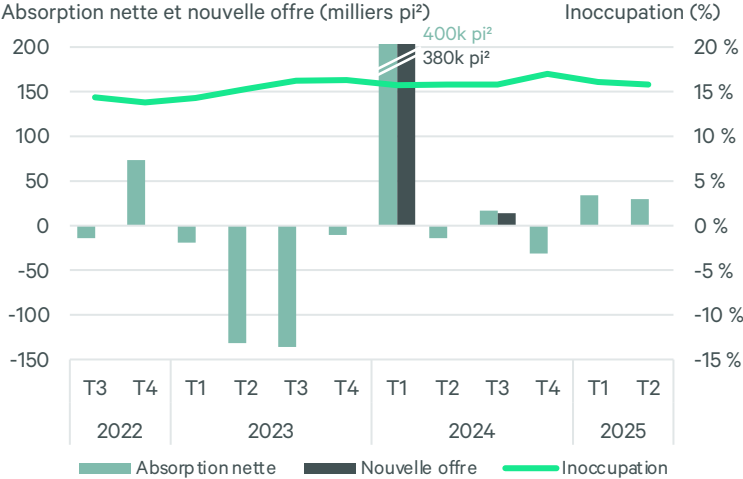


Winnipeg

Le marché des bureaux du centre-ville poursuit son rebond, les entreprises commençant à mieux cerner leurs modalités de travail au bureau. Le télétravail est moins généralisé qu’au sommet de la pandémie, ce qui se traduit par une augmentation du nombre de journées passées au bureau et une hausse de l’absorption nette de bureaux. Par conséquent, les taux d’inoccupation du centre-ville ont chuté de 50 pb, touchant leur plus bas niveau en deux ans à 17,7 %.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	10 788 423	4 245 281	15 033 704	▲
Taux d'inoccupation global	17,7 %	11,0 %	15,8 %	▼
Location directe	1 737 148	437 902	2 175 050	▼
Superficie en sous-location	173 409	28 794	202 203	▼
% de la superficie vacante en sous-location	9,1 %	6,2 %	8,5 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	14,5 %	s.o.	14,5 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	19,64 \$	s.o.	19,64 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	49 832	-20 391	29 441	▼
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

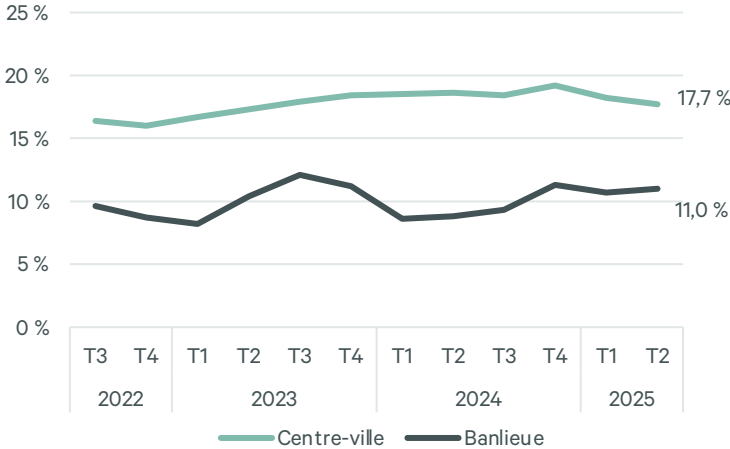
0 % du stock

Banlieue

0 pi²

0 % du stock

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



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

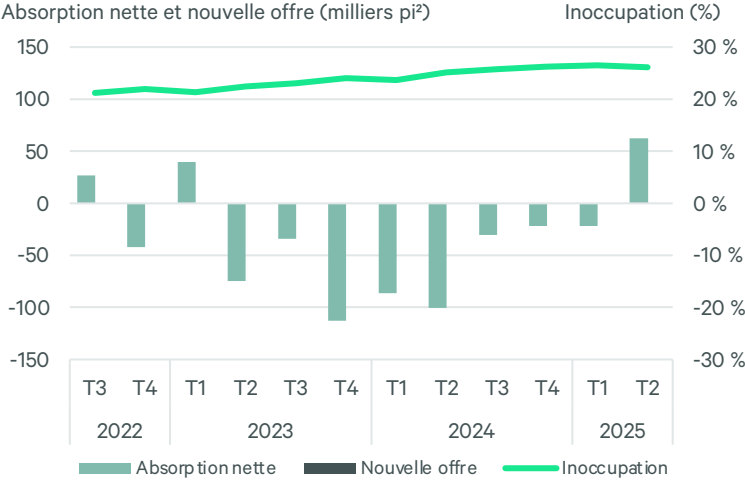


London

Au T2 2025, le marché de London des bureaux a enregistré une absorption nette positive pour la première fois en deux ans, l'activité provenant principalement des produits de catégorie A. Plusieurs projets de conversion de bureaux en logements sont prévus pour les trimestres à venir, ce qui devrait contribuer à tempérer le taux d'inoccupation élevé observé dans le centre de London au cours des quatre dernières années.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	4 548 580	1 559 529	6 108 109	▼
Taux d'inoccupation global	31,4 %	10,9 %	26,1 %	▼
Location directe	1 271 765	168 160	1 439 925	▼
Superficie en sous-location	155 797	1 104	156 901	▼
% de la superficie vacante en sous-location	10,9 %	0,7 %	9,8 %	▲
Taux d'inoccupation — catégorie A	15,4 %	s.o.	15,4 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	15,14 \$	s.o.	15,14 \$	▼
Absorption nette trimestrielle	67 481	-5 244	62 237	▲
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

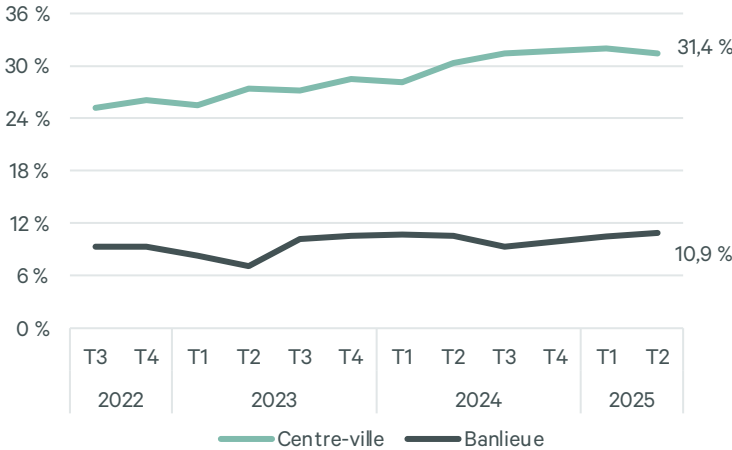
0 % du stock

Banlieue

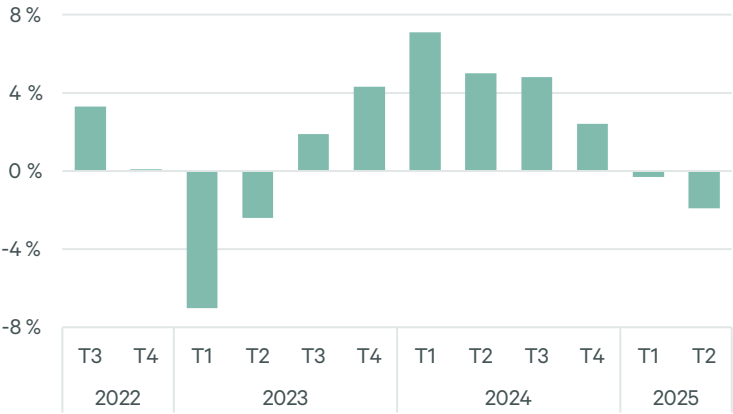
0 pi²

0 % du stock

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



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

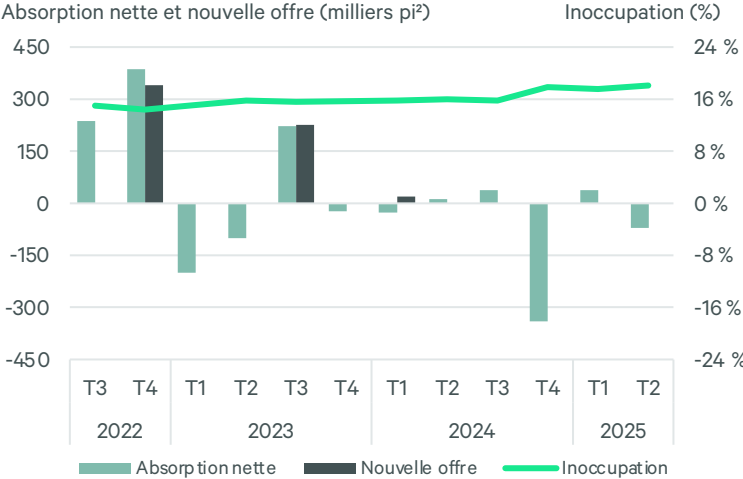


Région de Waterloo

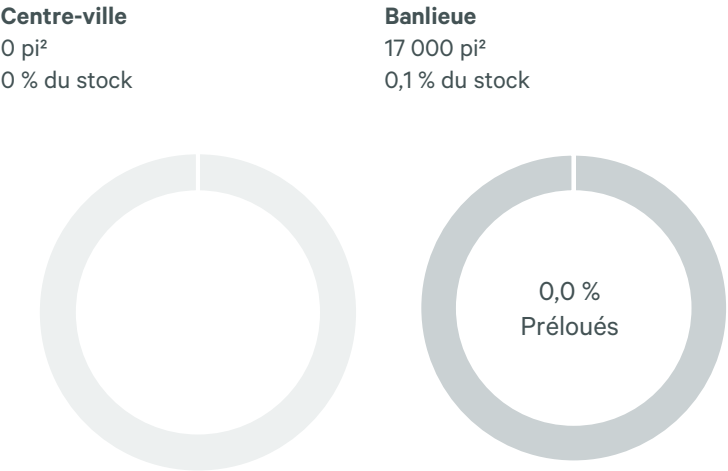
Une légère augmentation de la disponibilité a été observée dans la plupart des catégories d'immeubles durant le trimestre, mais surtout dans les immeubles de catégorie RC (Loft). La catégorie A en banlieue a constitué le seul segment à enregistrer une baisse de 110 pb, à 17,5 %, en raison de la forte demande de bureaux clés en main à Waterloo et à Cambridge.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	4 717 364	11 603 178	16 320 542	◄►
Taux d'inoccupation global	30,0 %	13,2 %	18,1 %	▲
Location directe	1 372 216	1 269 314	2 641 530	▲
Superficie en sous-location	45 038	261 659	306 697	▼
% de la superficie vacante en sous-location	3,2 %	17,1 %	10,4 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	19,2 %	17,5 %	17,9 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	26,47 \$	16,37 \$	18,85 \$	▼
Absorption nette trimestrielle	-60 680	-10 854	-71 534	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◄►
En chantier	0	17 000	17 000	◄►

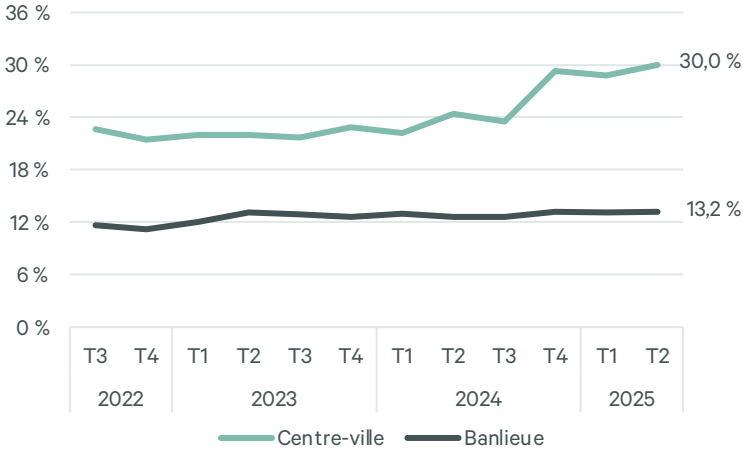
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



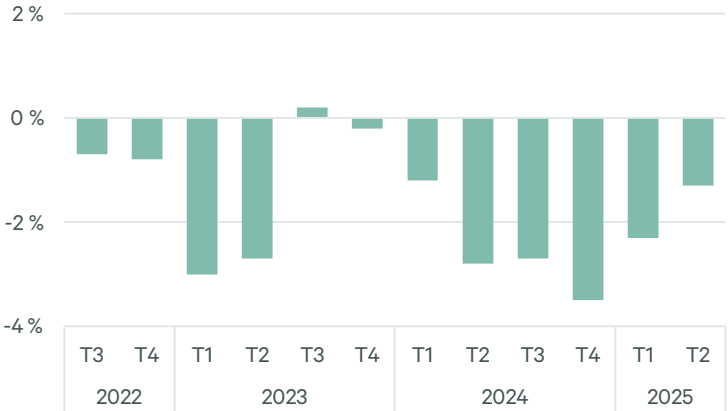
LES CHANTIERS EN COURS



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



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



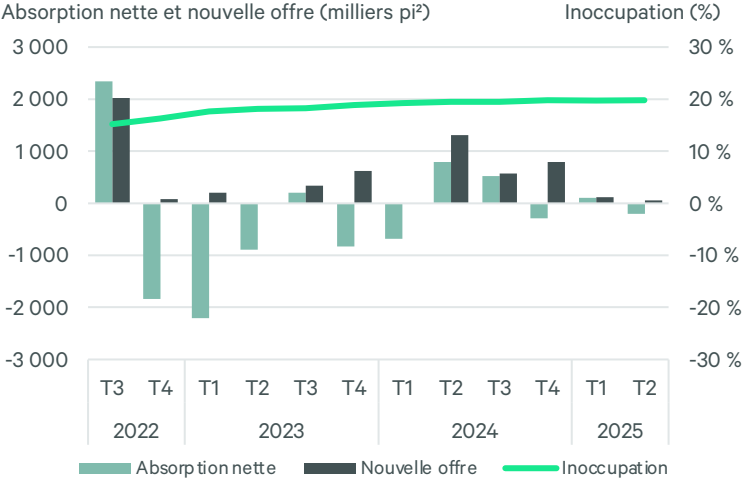
Toronto

La tendance baissière dans le centre-ville s’est atténuée, le taux d’inoccupation s’établissant à 18,5 % ce trimestre. Les activités de location demeurent soutenues, mais la réapparition de grands blocs vacants a tempéré l’optimisme. De plus en plus, les grands utilisateurs tels que BMO et la Banque Scotia imposent des politiques officielles de retour au bureau, ce qui devrait stimuler davantage les taux d’occupation des immeubles.

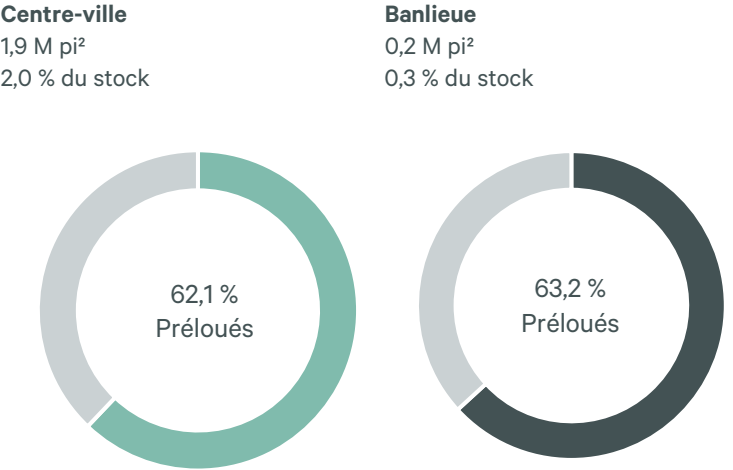
Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	95 459 471	77 213 282	172 672 753	▼
Taux d'inoccupation global	18,5 %	21,4 %	19,8 %	▲
Location directe	14 804 902	14 265 214	29 070 116	▲
Superficie en sous-location	2 882 983	2 260 837	5 143 820	▼
% de la superficie vacante en sous-location	16,3 %	13,7 %	15,0 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	16,2 %	24,7 %	19,6 %	◀▶
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	36,04 \$	19,33 \$	29,31 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	-70 709	-135 310	-206 019	▼
Nouvelle offre trimestrielle	53 000	0	53 000	▼
En chantier	1 899 887	202 662	2 102 549	▼

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

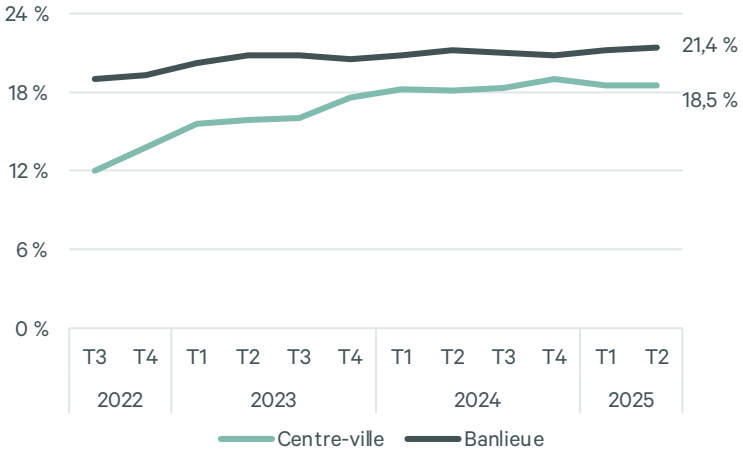
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



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



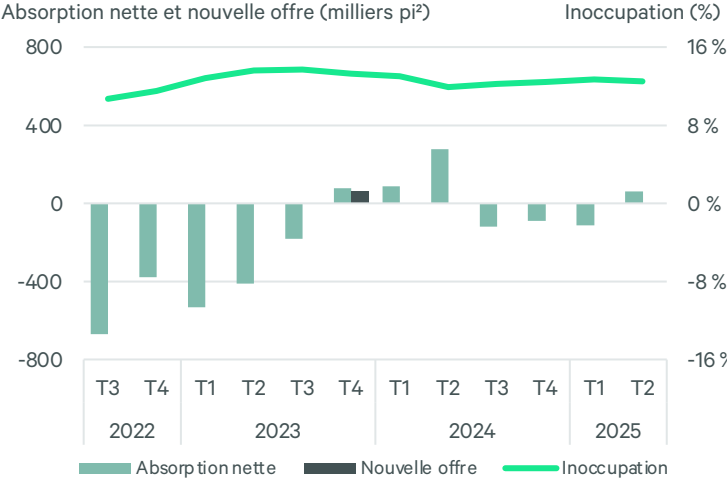
Ottawa

Le marché des bureaux d'Ottawa a connu une légère amélioration de son taux de disponibilité global, qui est passé de 12,7 % à 12,5 % d'un trimestre à l'autre. L'incertitude entourant la conjoncture économique a continué de brouiller les décisions des occupants, même si la demande pour des surfaces de taille moyenne à grande persiste, comme on l'observe dans le centre-ville et à Kanata.

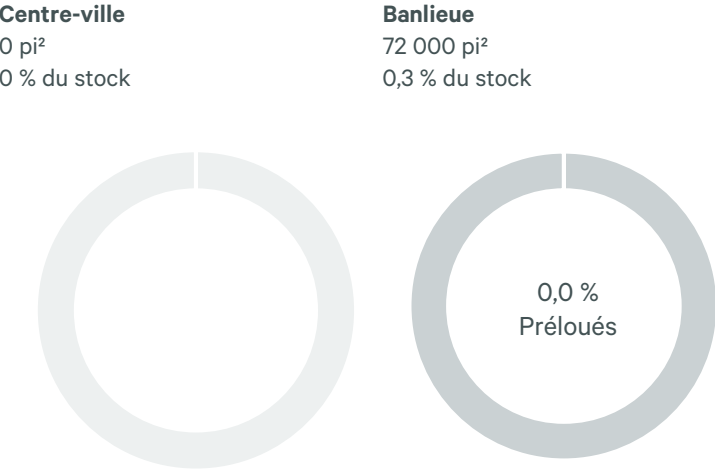
Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	18 260 444	22 350 290	40 610 734	◀▶
Taux d'inoccupation global	15,0 %	10,5 %	12,5 %	▼
Location directe	2 487 226	2 099 482	4 586 708	▲
Superficie en sous-location	248 229	256 318	504 547	▼
% de la superficie vacante en sous-location	9,1 %	10,9 %	9,9 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	12,6 %	10,4 %	11,3 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	24,05 \$	15,50 \$	19,61 \$	▼
Absorption nette trimestrielle	128 838	-67 888	60 950	▲
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.

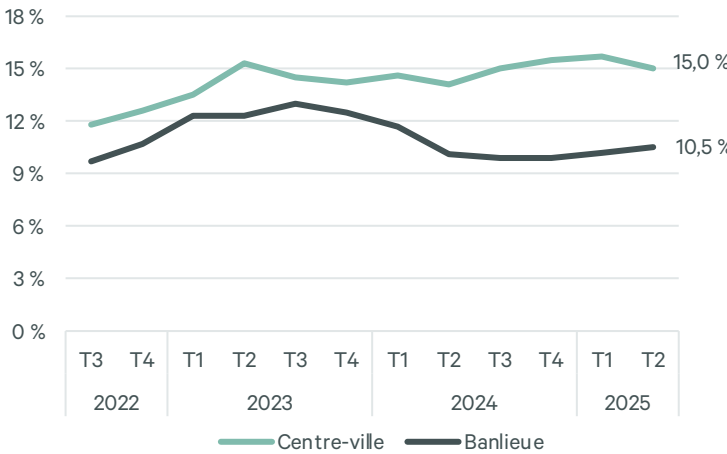
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



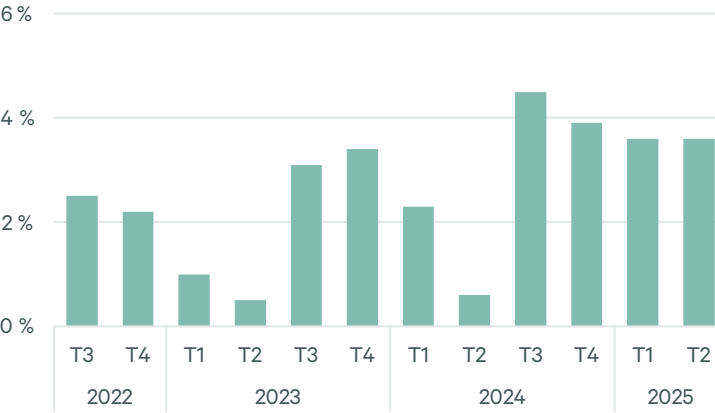
LES CHANTIERS EN COURS



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



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

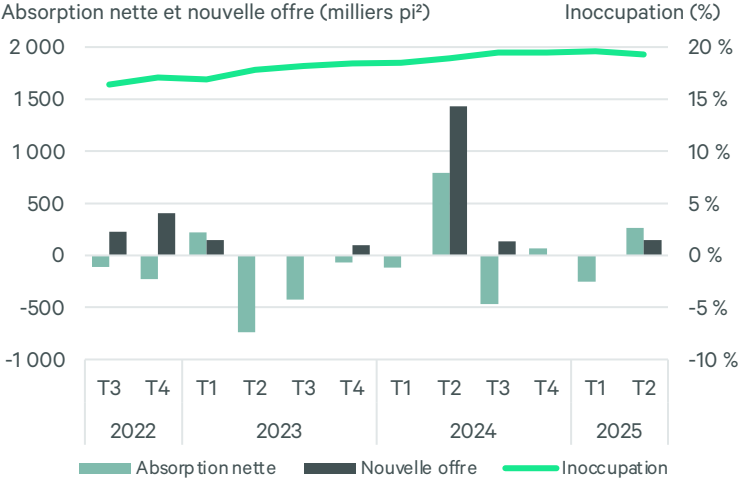


Montréal

La région métropolitaine montréalaise a enregistré une absorption nette positive de 264 000 pi² au T2 2025. Le centre-ville a constitué le principal moteur de l'activité avec 196 000 pi² absorbés. La transaction la plus notable de ce trimestre est celle de PwC Canada, qui déménagera du 1250, boulevard René-Lévesque, au 1, Place Ville Marie.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	47 273 691	33 960 451	81 234 142	▲
Taux d'inoccupation global	18,6 %	20,3 %	19,3 %	▼
Location directe	7 573 483	5 980 551	13 554 034	▲
Superficie en sous-location	1 236 754	904 379	2 141 133	▼
% de la superficie vacante en sous-location	14,0 %	13,1 %	13,6 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	14,9 %	17,3 %	15,8 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	26,02 \$	18,24 \$	22,92 \$	▼
Absorption nette trimestrielle	195 602	68 668	264 270	▲
Nouvelle offre trimestrielle	150 000	0	150 000	▲
En chantier	0	0	0	▼

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE

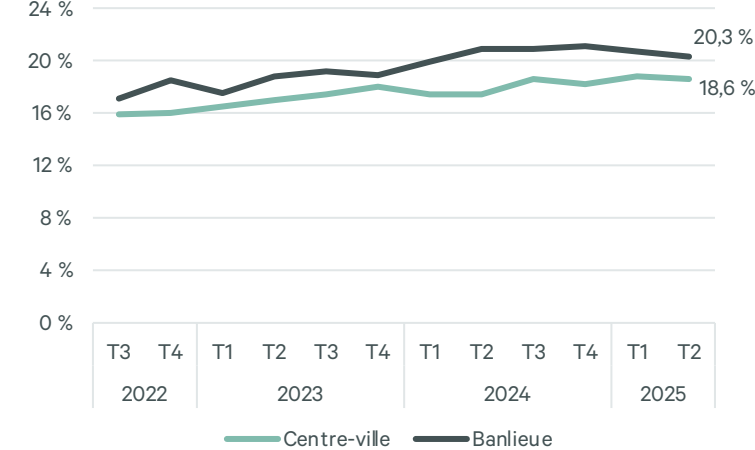


LES CHANTIERS EN COURS

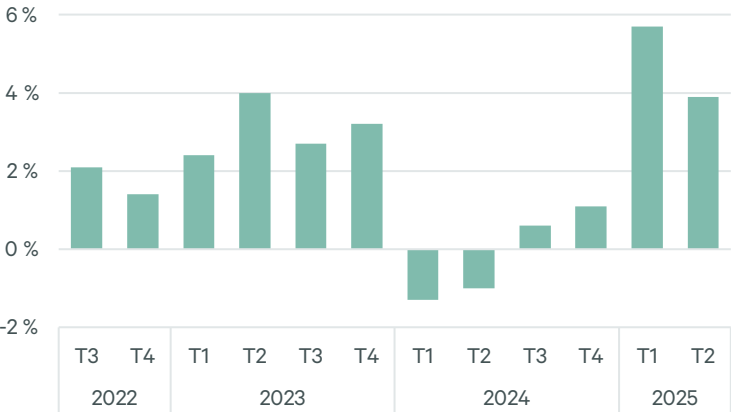
Centre-ville
0 pi²
0 % du stock

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

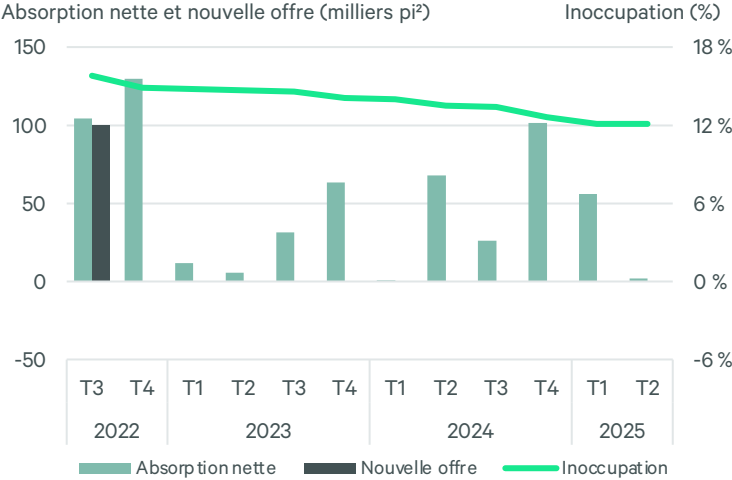


Halifax

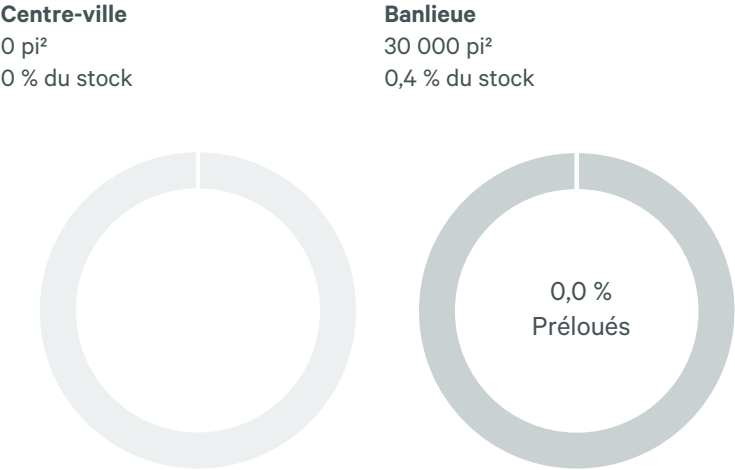
Le marché des bureaux d'Halifax a connu un T2 2025 relativement discret, avec une absorption nette positive de 1 900 pi². La tendance à l'exode vers la qualité se poursuit, les locataires troquant leurs anciens locaux contre des bâtiments plus récents dotés d'infrastructures de meilleure qualité. Par conséquent, la seule catégorie d'immeubles à avoir enregistré une absorption nette positive au cours du trimestre est celle de catégorie A, avec 27 000 pi² d'absorption nette sur l'ensemble du marché.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	5 181 618	7 699 588	12 881 206	◄►
Taux d'inoccupation global	15,8 %	9,6 %	12,1 %	◄►
Location directe	817 424	674 716	1 492 140	▼
Superficie en sous-location	0	65 599	65 599	▲
% de la superficie vacante en sous-location	0,0 %	8,9 %	4,2 %	▲
Taux d'inoccupation — catégorie A	14,2 %	13,5 %	13,9 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	19,45 \$	17,05 \$	18,40 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	15 374	-13 437	1 937	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◄►
En chantier	0	30 000	30 000	◄►

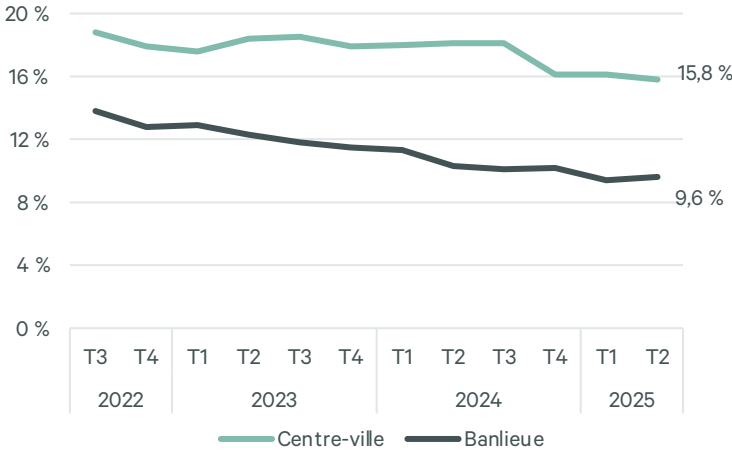
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



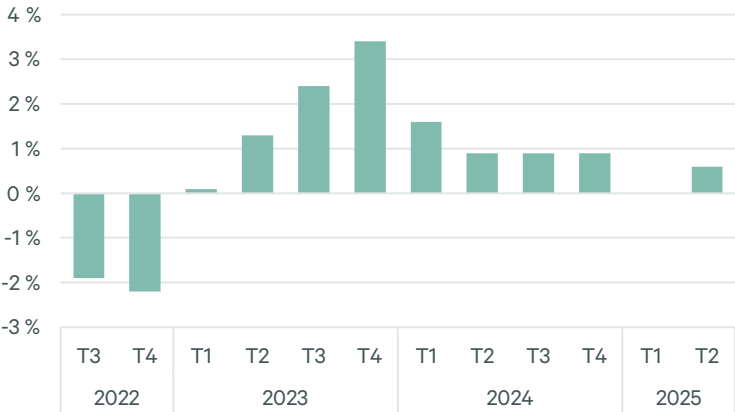
LES CHANTIERS EN COURS



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	LONDON Will Bibbings Analyste de la recherche william.bibbings@cbre.com
RÉGION DE WATERLOO Megan Solomon Analyste de la recherche megan.solomon@cbre.com	TORONTO 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.