

Presque tous les marchés affichent un taux d'inoccupation inférieur au sommet post -2020, Toronto menant la reprise

▼ 18,4 %

Taux d'inoccupation

▲ 1,1 M

Absorption nette (pi²)

▼ 2,6 M

Chantiers en cours (pi²)

▼ 26,20 \$

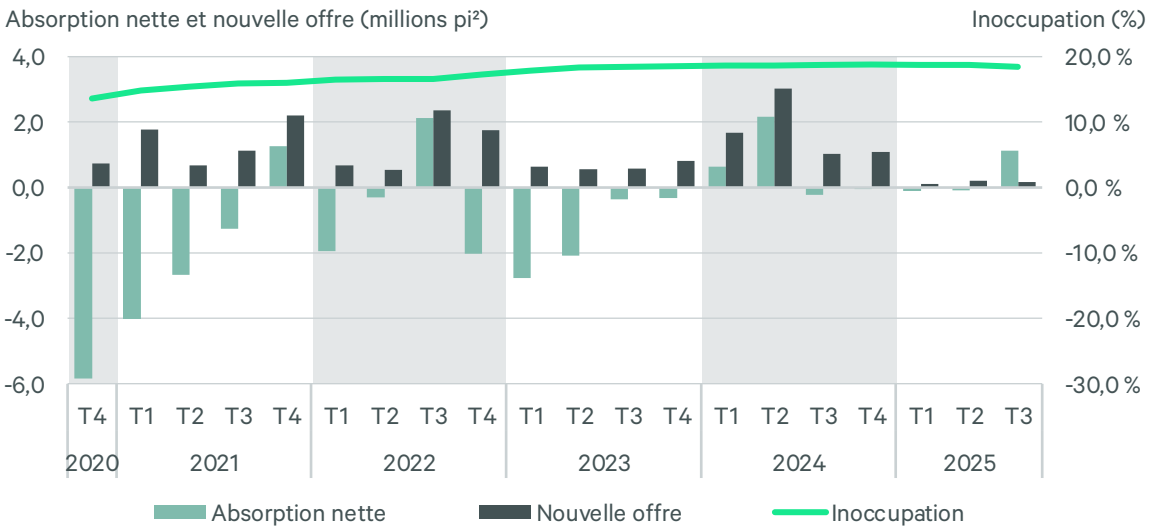
Loyer net demandé moyen pour les bureaux de catégorie A (le pi²)

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

Résumé

- Le marché des bureaux canadien montre des signes de reprise, la majorité des marchés affichant des taux d'inoccupation inférieurs au sommet de l'ère pandémique. Les immeubles de prestige et de catégorie A du centre-ville continuent d'afficher de solides performances, témoignant de la demande des locataires pour des locaux de haute qualité.
- Toronto a connu un rebond marqué ce trimestre, largement alimenté par une forte activité locative dans les immeubles existants. Avec 1,6 million pi² d'absorption nette enregistrée dans la région du Grand Toronto, le plus grand marché de bureaux du Canada mène clairement la tendance nationale.
- En baisse pour un neuvième trimestre consécutif, les sous-locations ont diminué de 27,8 % par rapport à leur sommet du T2 2023. L'inoccupation globale des sous-locations a chuté dans quatre villes ce trimestre, tandis qu'à Calgary, elle continue d'augmenter.
- L'activité de construction a diminué à 2,6 millions pi². Le carnet de projets continue de se réduire grâce aux livraisons et devrait afficher seulement 2,2 millions pi² de nouvelle offre en 2025, le total annuel le plus faible au Canada depuis 2019. Les conditions approchent probablement d'un point où certains projets planifiés pourraient redevenir viables en raison de la demande pour les produits haut de gamme.
- Près de 1,0 million pi² ont été retirés pour des projets de conversion de bureaux au T3, contribuant à modérer l'inoccupation dans des marchés tels que Calgary, Ottawa et Edmonton.

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



Source : CBRE Recherche, T3 2025.

Un trimestre d'activité remarquable sur un marché éclipse les autres

- L'absorption nette nationale est revenue en territoire positif pour la première fois depuis le T2 2024, bien que seulement quatre marchés aient affiché une activité positive au T3.
- Toronto a eu un impact démesuré sur l'ensemble en enregistrant 1,6 million pi² d'absorption nette. Sans nouvelle offre ce trimestre, toute l'activité s'est déroulée dans les immeubles existants, signalant un rebond marqué du marché, particulièrement au centre-ville.
- Montréal, Ottawa et Vancouver ont quant à eux connu un ralentissement, chacun enregistrant plus de 100 000 pi² d'absorption nette négative. Comme dans la tendance récente, de grands blocs de locaux se sont libérés, éclipsant les autres transactions.
- Compte tenu des niveaux d'activité récents et de la livraison prévue de nouvelle offre préluée au prochain trimestre, 2025 verra probablement la réalisation de deux années consécutives d'absorption nette positive. Entre autres activités, on peut s'attendre à une certaine stabilisation dans les marchés où les occupants continuent de rationaliser leurs portefeuilles dans le contexte de la dernière vague de retour au bureau.

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

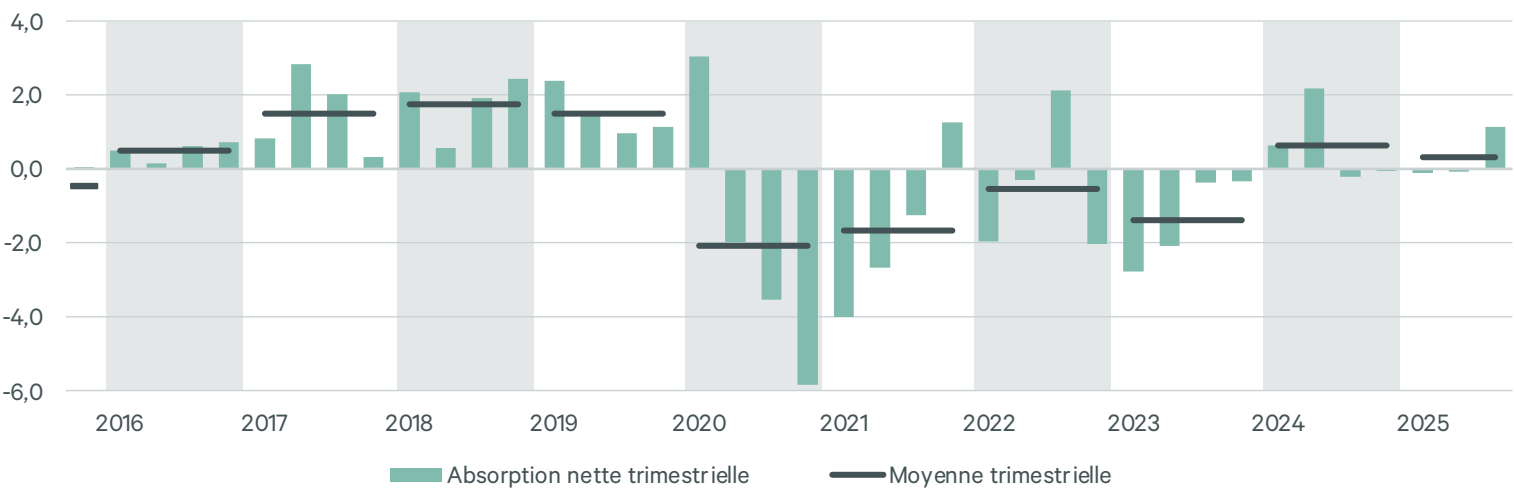
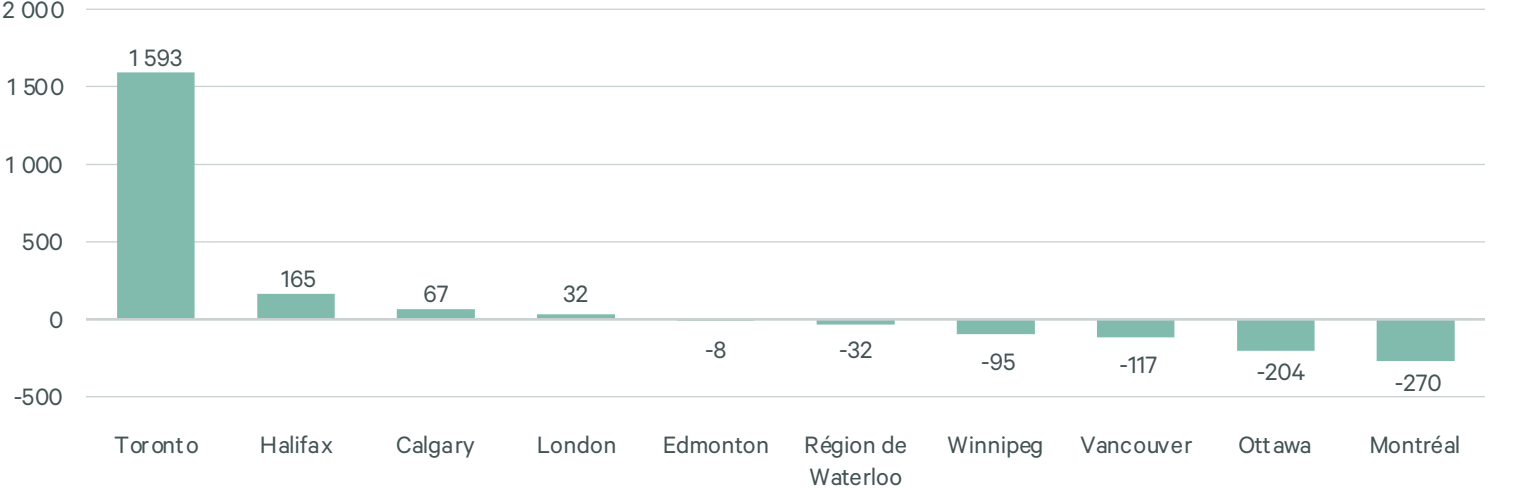


FIGURE 3 : Absorption nette trimestrielle par marché (milliers pi²)

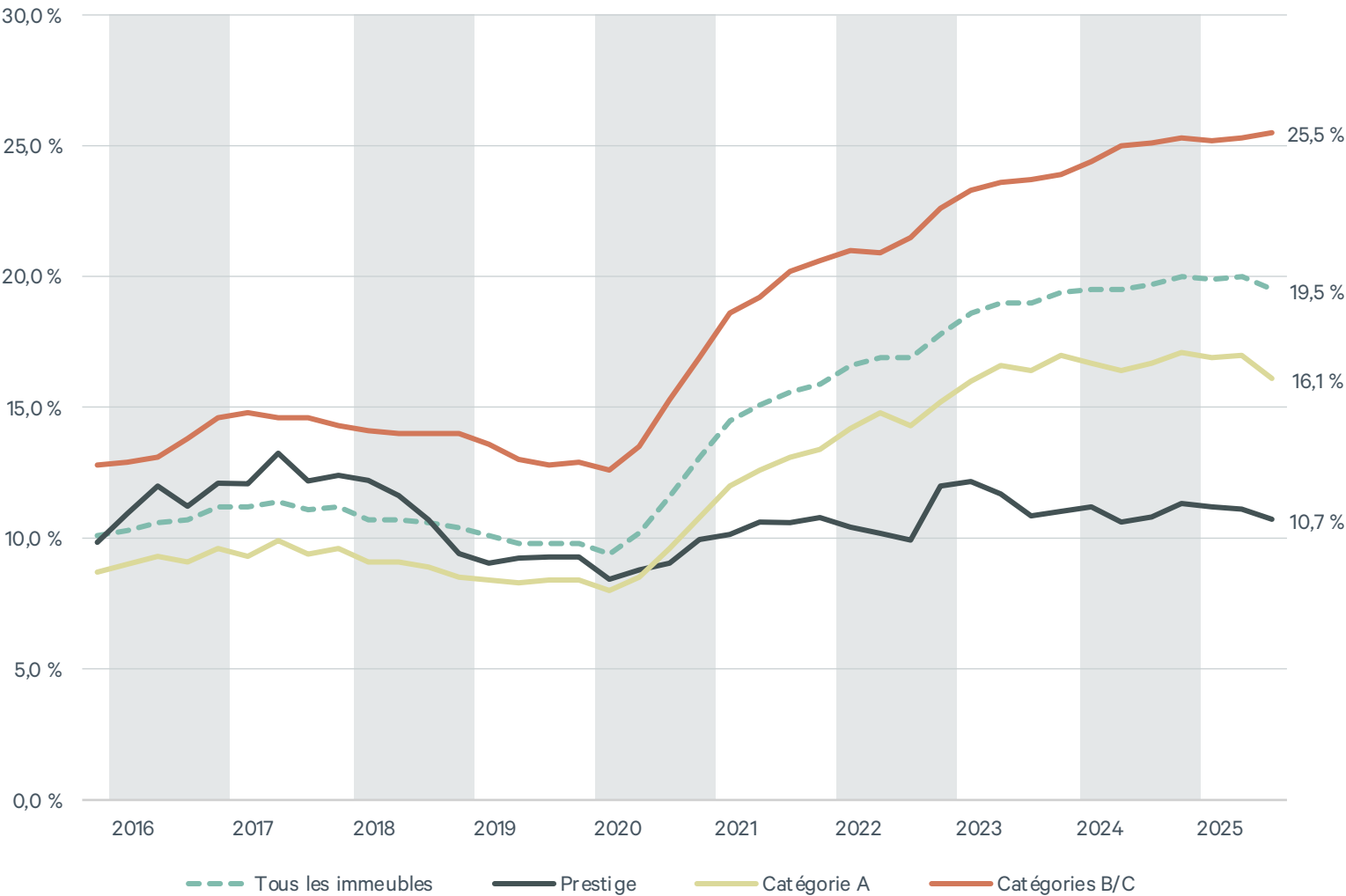


Source : CBRE Recherche, T3 2025.

Les locataires ciblent les immeubles de catégorie A et de prestige du centre-ville

- L'exode vers la qualité a atteint un nouveau sommet au T3 alors que la disponibilité des bureaux de catégorie A du centre-ville a diminué de 90 pb à l'échelle nationale, la plus forte baisse trimestrielle enregistrée pour ce segment depuis 2008.
- Cette tendance a été menée par Toronto avec un resserrement de 250 pb, ainsi que par quatre autres marchés ayant connu une amélioration des fondamentaux des bureaux de catégorie A du centre-ville (Winnipeg et Halifax, toutes deux -100 pb; Ottawa, -60 pb; et Edmonton, -10 pb).
- Les immeubles de prestige, le segment de premier ordre au sein de la catégorie A, affichent une disponibilité en baisse depuis trois trimestres consécutifs, démontrant davantage la force de ces propriétés.
- Les immeubles de moindre qualité de catégories B et C continuent quant à eux de connaître une disponibilité croissante. L'écart qui se creuse avec la catégorie A souligne les préférences des locataires pour les locaux de haute 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, T3 2025.

Les marchés commencent à atteindre le sommet de l'inoccupation

- Les taux d'inoccupation du centre-ville et de la banlieue ont tous deux connu une amélioration marquée à l'échelle nationale ce trimestre, diminuant respectivement de 50 pb et 20 pb. Il s'agit du plus important resserrement trimestriel au centre-ville, à l'échelle nationale, depuis le T3 2011.
- Cinq villes ont affiché un taux d'inoccupation décroissant au centre-ville au T3 2025. Calgary et Ottawa ont connu une amélioration grâce aux conversions de bureaux en résidentiel. L'activité locative au centre-ville de Toronto a quant à elle entraîné une baisse de 150 pb du taux d'inoccupation, avec de nombreuses transactions enregistrées de plus de 50 000 pi².
- Dans les zones suburbaines, six villes ont affiché des baisses, menées par Halifax (-150 pb), Edmonton (-110 pb) et Calgary (-80 pb). La banlieue de Calgary a de nouveau bénéficié du retrait d'immeubles de bureaux pour conversion.
- Le marché des bureaux confirme sa reprise à travers le Canada. Comme en témoignent les tendances récentes, et malgré les mouvements trimestriels, tous les marchés sauf deux (Vancouver et la région de Waterloo) affichent maintenant un taux d'inoccupation total inférieur à leurs sommets respectifs de l'ère pandémique (post-2020).

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

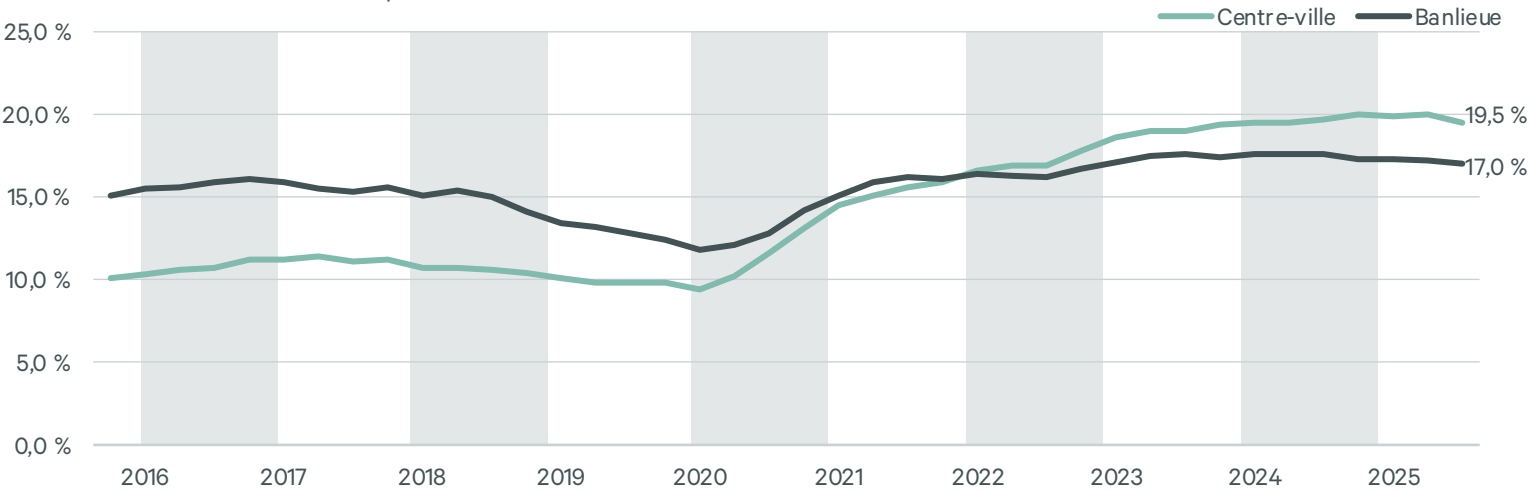


FIGURE 6a : Taux d'inoccupation du centre-ville par marché

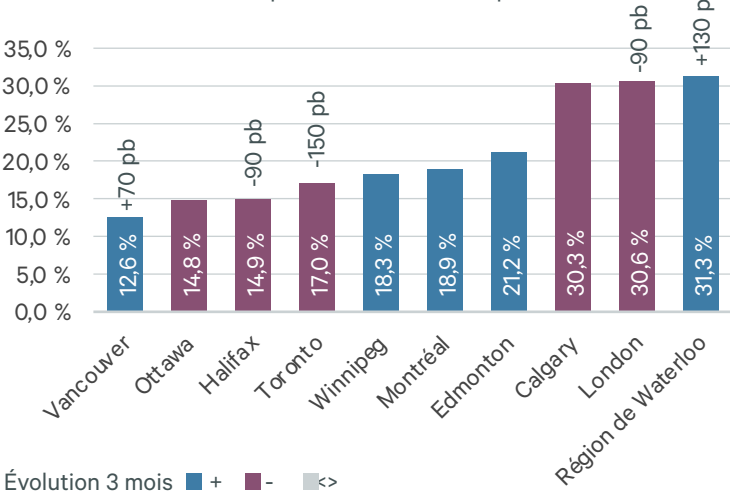
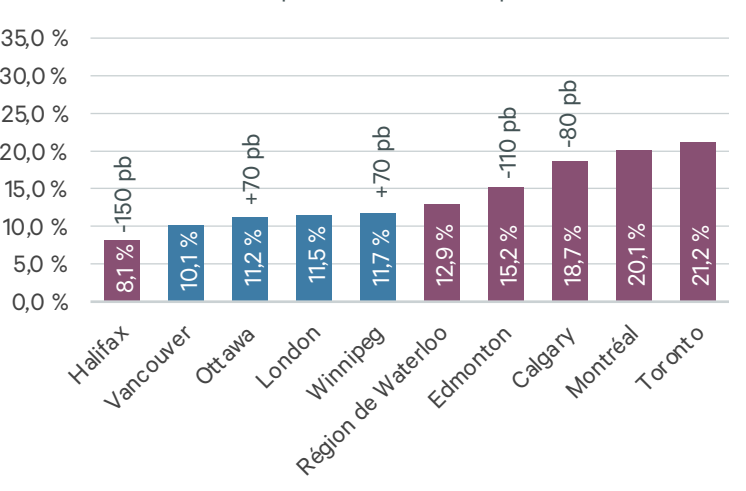


FIGURE 6 b : Taux d'inoccupation des banlieues par marché



Source : CBRE Recherche, T3 2025.

Les sous-locations continuent de s'améliorer

- Les sous-locations ont diminué pour un neuvième trimestre consécutif, perdant 279 000 pi² supplémentaires au T3 2025. Le mouvement au sein de ces locaux découle d'une combinaison d'activité transactionnelle ou de locaux récupérés par le sous-bailleur et, de plus en plus, d'expirations de baux arrivant à échéance.
- Bien qu'une baisse globale de 27,8 % ait été observée par rapport au sommet du T2 2023, les options de sous-location demeurent répandues. La moyenne sur 10 ans des sous-locations avant 2020 s'établissait à 8,2 millions pi².
- Par marché, quatre villes canadiennes ont vu la disponibilité des sous-locations diminuer d'un trimestre à l'autre, notamment : Halifax (-57,7 %), Edmonton (-16,8 %), Montréal (-11,2 %) et Toronto (-4,7 %).
- L'activité de fusions et acquisitions dans le secteur énergétique de Calgary continue d'alimenter la hausse des sous-locations dans cette ville et, d'une année sur l'autre, c'est le seul marché à afficher une augmentation notable.

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

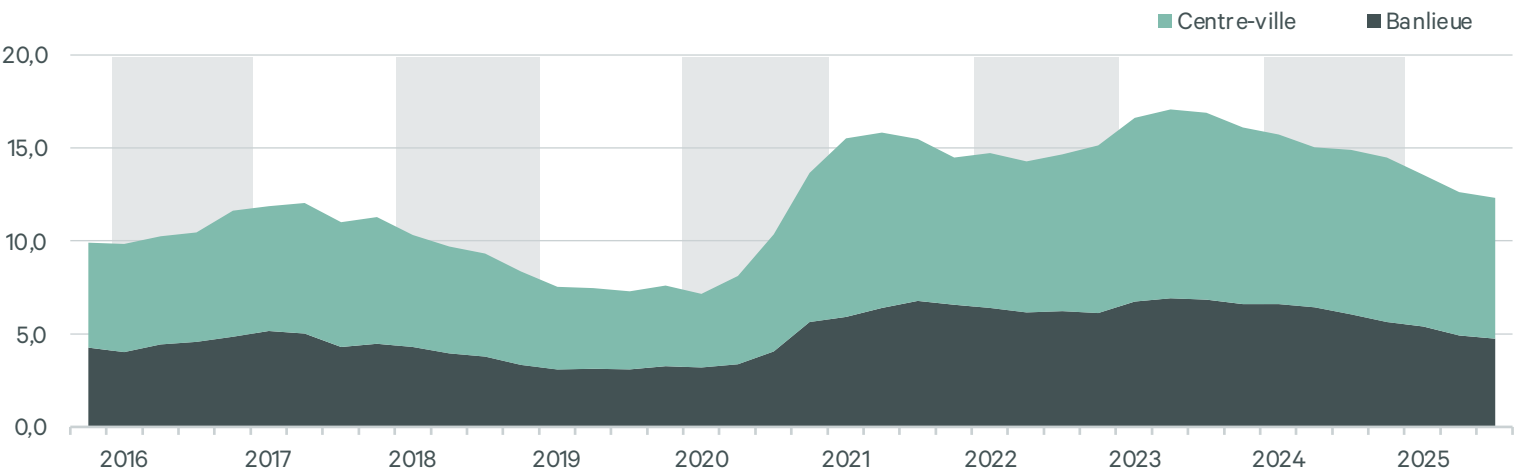
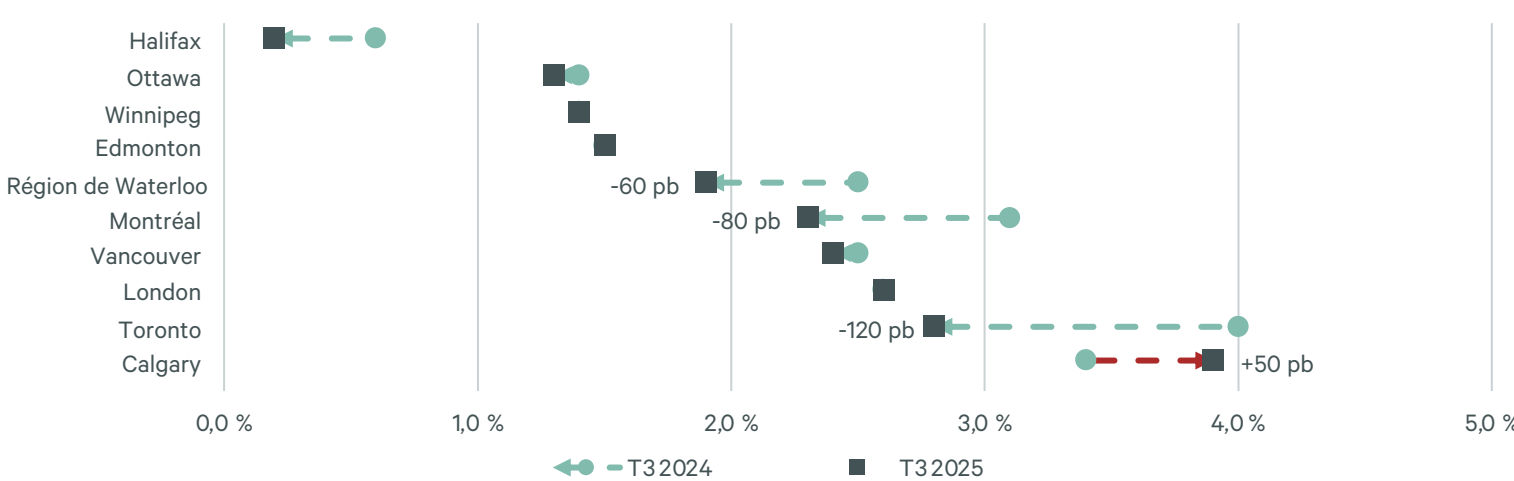


FIGURE 8 : Variation sur 12 mois de la superficie en sous-location en % du stock par marché



Source : CBRE Recherche, T3 2025.

Le carnet de projets de construction se maintient à son plus bas niveau en 20 ans

- À l'échelle nationale, la superficie de bureaux concurrentiels en construction a chuté à 2,6 millions pi². Cela représente seulement 0,5 % du parc immobilier total, diminuant légèrement au T3 2025 en raison de livraisons à Vancouver. Sans nouveaux projets en démarrage, le carnet de projets de construction de bureaux demeure à son plus bas niveau en 20 ans.
- Toronto continue de représenter la majorité de l'aménagement actif, avec 79,0 % de toute la superficie en construction. À l'extérieur de Toronto et Vancouver, tous les autres marchés comptent au plus un seul projet de bureaux actif en cours.
- Plus de 60 % de toute la construction de bureaux a fait l'objet de prélocation, toutefois, les niveaux d'engagement régionaux varient grandement. Des marchés comme Toronto, Vancouver et la région de Waterloo affichent des taux de prélocation dépassant 50 %, tandis qu'Ottawa, Halifax et Calgary n'ont enregistré aucune prélocation.

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

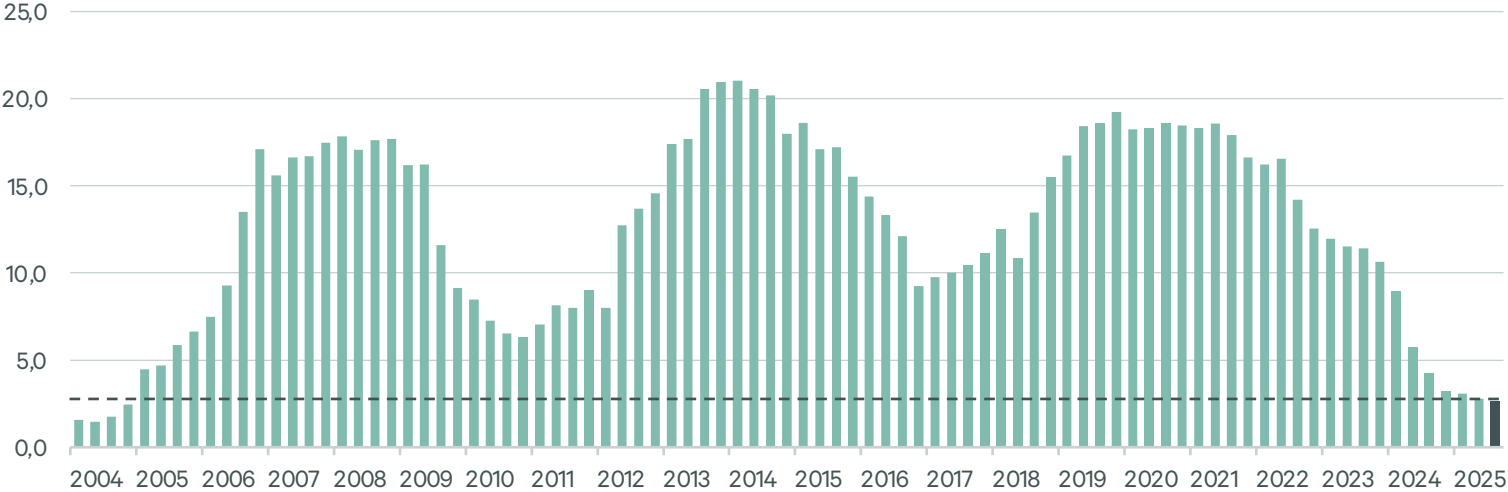
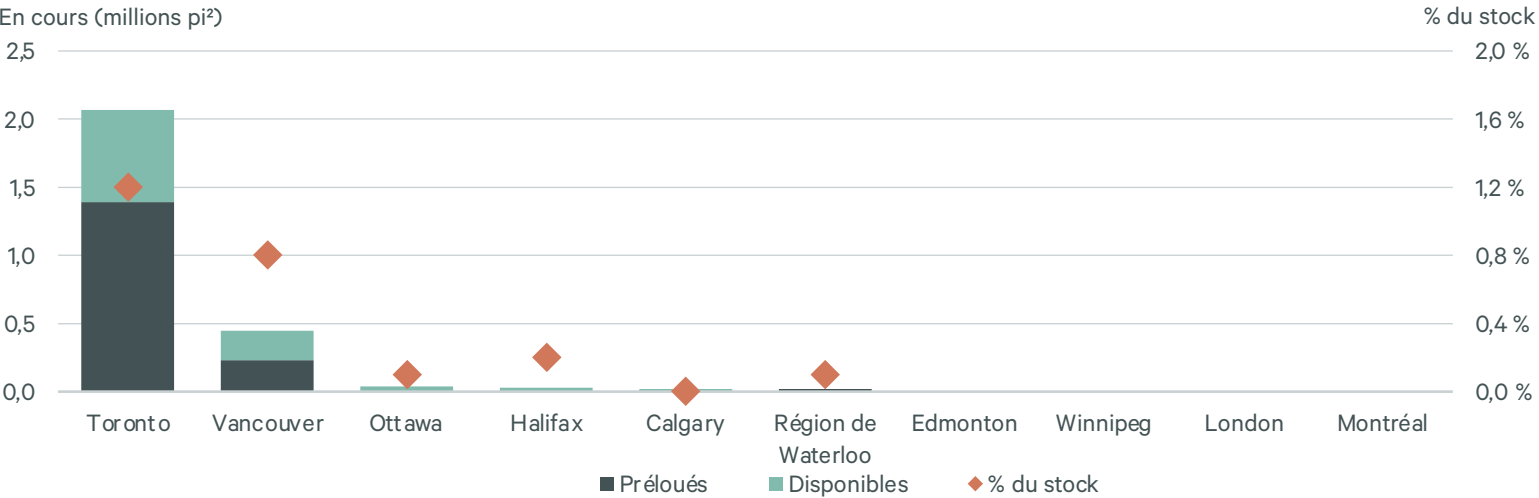


FIGURE 10 : Chantiers en cours par marché



Source : CBRE Recherche, T3 2025.

La nouvelle offre demeure limitée malgré la demande pour les meilleurs emplacements

- Aucun nouveau démarrage de construction de bureaux ne s’est produit encore ce trimestre, marquant l’absence de commencement de projets depuis le T2 2024. Compte tenu du rebond récent et des niveaux de demande pour les produits haut de gamme, certains projets mis en veilleuse pourraient redevenir viables.
- Vancouver a été le seul marché à enregistrer une nouvelle offre au T3 2025, avec trois projets en banlieue livrant 166 000 pi² au total. 55,3 % de ces nouveaux locaux ont fait l’objet de prélocation.
- Bien que les livraisons de bureaux aient été calmes tout au long de 2025, près de 1,7 million pi² de nouvelle offre sont prévus au T4. Si cela se concrétise, cet ajout important de produits ferait grimper la nouvelle offre annuelle à 2,2 millions pi² pour 2025, ce qui constituerait le total annuel le plus faible au Canada depuis 2019.
- La majorité de la nouvelle offre prévue pour le T4 2025 est attribuée à la phase II de CIBC Square au centre-ville de Toronto. Ce projet phare totalise 1,4 million pi² et a été presque entièrement préloué.

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

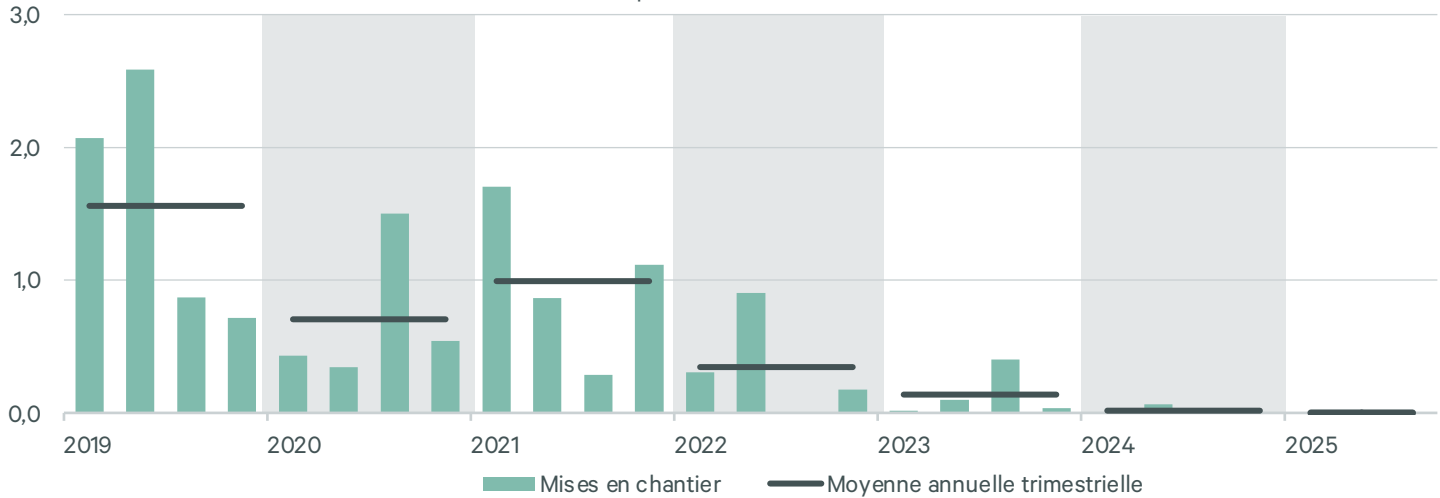
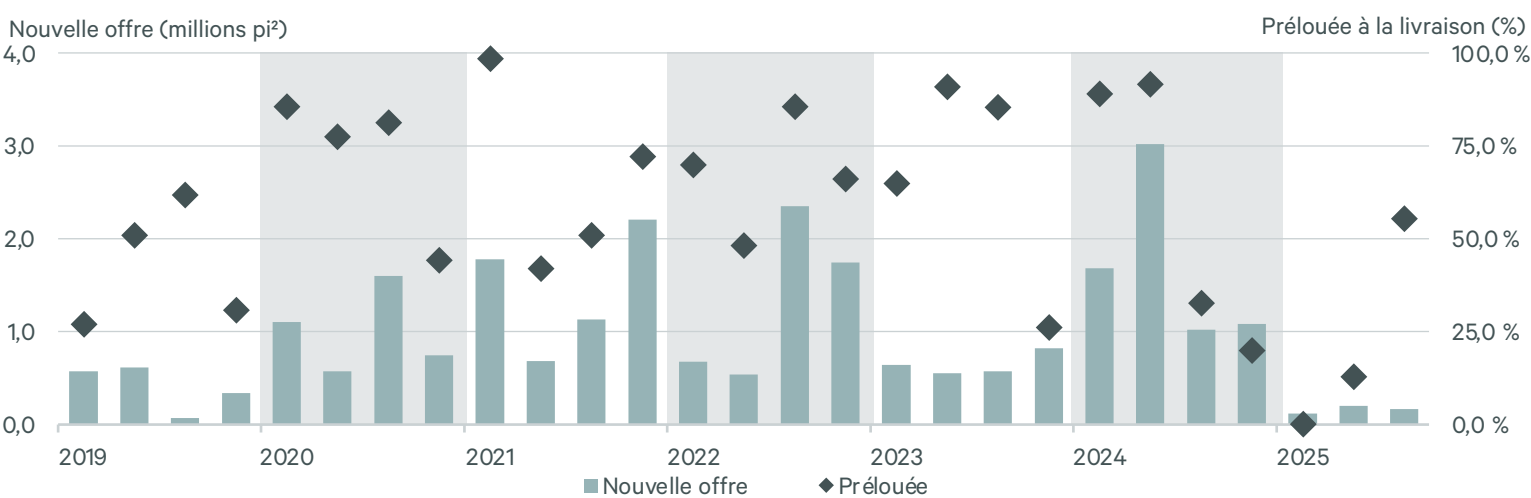


FIGURE 12 : Nouvelle offre de bureaux au Canada



Source : CBRE Recherche, T3 2025.

Les conversions de bureaux explosent avec un nombre record de projets

- Le T3 2025 a connu une hausse importante de l'activité de conversion avec 10 projets totalisant plus de 991 000 pi² retirés du parc immobilier.
- Les projets de conversion de bureaux en résidentiel continuent d'augmenter leur part du total des conversions, représentant maintenant 72,9 % de tous les locaux convertis. La seule conversion de bureaux non résidentielle enregistrée ce trimestre doit devenir une école à charte dans la banlieue de Calgary.
- Le total cumulatif d'anciens locaux de bureaux retirés du parc immobilier depuis 2021 pour conversion a maintenant atteint 6,8 millions pi². 2,6 millions pi² supplémentaires ont été démolis au cours de cette même période. Ensemble, ils ont contribué à réduire le parc immobilier de 2,0 %.
- Calgary continue de représenter la plus grande part de projets, enregistrant cinq nouveaux démarrages de conversion de bâtiments totalisant plus de 500 000 pi² au T3 2025.
- Plusieurs conversions partielles de bâtiments ont également été enregistrées à Edmonton ce trimestre, avec certains étages de ces immeubles conservés comme bureaux traditionnels.

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

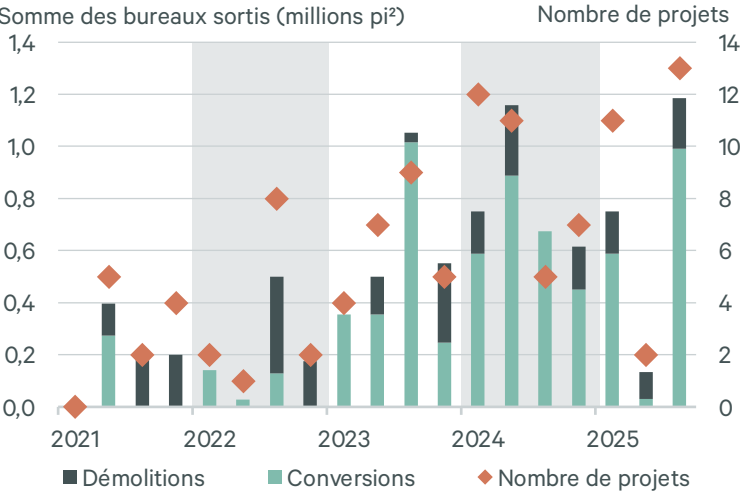


FIGURE 14 : Somme cumulée des immeubles de bureaux convertis (millions pi²)

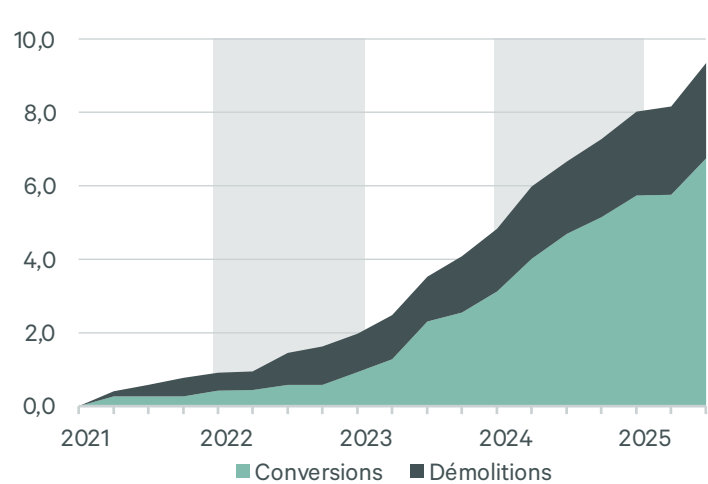


FIGURE 15 : Part des conversions de bureaux par marché (2021 — T3 2025)

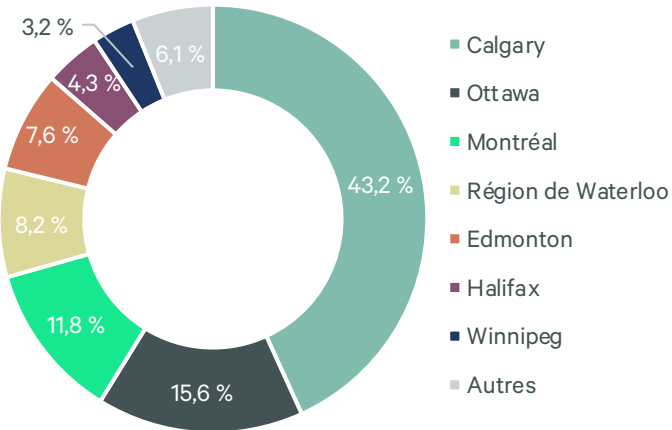
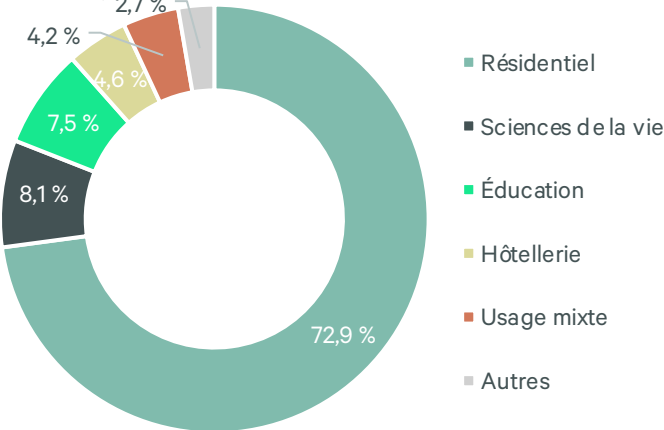


FIGURE 16 : Nouveau type de propriété issu de la conversion (2021 — T3 2025)



Les figures 15 et 16 excluent les démolitions.
Source : CBRE Recherche, T3 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, T3 2025.

FIGURE 18 : Statistiques régionales sur l'immobilier de bureaux au T3 2025

CENTRE-VILLE	VANCOUVER	CALGARY	EDMONTON	WINNIPEG	LONDON	RÉGION DE WATERLOO	TORONTO	OTTAWA	MONTREAL	HALIFAX	NATIONAL
Superficie locative nette	27 849 847	41 508 506	16 038 357	10 788 423	4 529 480	4 717 364	95 477 580	18 034 350	47 273 691	5 181 618	271 399 216
Taux d'inoccupation global	12,6 %	30,3 %	21,2 %	18,3 %	30,6 %	31,3 %	17,0 %	14,8 %	18,9 %	14,9 %	19,5 %
Location directe	2 864 440	10 382 437	3 112 709	1 791 446	1 228 934	1 395 264	13 482 995	2 391 210	7 892 784	767 533	45 309 752
Superficie en sous-location	651 535	2 195 069	288 931	180 798	155 797	83 438	2 722 182	276 175	1 041 109	3 695	7 598 729
% de la superficie vacante en sous-location	18,5 %	17,5 %	8,5 %	9,2 %	11,3 %	5,6 %	16,8 %	10,4 %	11,7 %	0,5 %	14,4 %
Taux d'inoccupation — catégorie A	9,5 %	25,7 %	22,2 %	13,5 %	18,6 %	22,0 %	13,7 %	12,0 %	15,1 %	13,2 %	16,1 %
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	43,62 \$	24,23 \$	19,11 \$	19,55 \$	14,86 \$	26,46 \$	35,64 \$	24,11 \$	25,67 \$	19,28 \$	30,18 \$
Absorption nette trimestrielle	-222 360	-59 519	-71 672	-61 687	42 831	-61 448	1 482 708	-62 289	-123 656	46 196	909 104
Absorption nette — cumul annuel	-305 033	-655 411	-71 161	-7 963	98 764	-94 841	1 738 997	34 796	-191 742	62 773	609 179
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	1 862 933	0	0	0	1 892 319
BANLIEUE											
Superficie locative nette	25 963 611	25 695 481	9 753 535	4 275 187	1 559 529	11 603 178	77 424 247	22 301 790	33 684 170	7 699 588	219 960 316
Taux d'inoccupation global	10,1 %	18,7 %	15,2 %	11,7 %	11,5 %	12,9 %	21,2 %	11,2 %	20,1 %	8,1 %	17,0 %
Location directe	1 973 624	4 386 582	1 401 278	463 906	174 717	1 275 397	14 226 173	2 262 774	5 898 445	597 231	32 660 127
Superficie en sous-location	653 322	429 858	85 422	35 665	5 274	226 627	2 181 886	232 628	860 828	24 057	4 735 567
% de la superficie vacante en sous-location	24,9 %	8,9 %	5,7 %	7,1 %	2,9 %	15,1 %	13,3 %	9,3 %	12,7 %	3,9 %	12,7 %
Taux d'inoccupation — catégorie A	11,6 %	17,9 %	14,2 %	s.o.	s.o.	17,5 %	24,1 %	12,0 %	17,5 %	10,1 %	18,4 %
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	32,27 \$	20,05 \$	17,79 \$	s.o.	s.o.	16,52 \$	19,23 \$	15,57 \$	18,03 \$	17,09 \$	20,29 \$
Absorption nette trimestrielle	105 335	126 150	64 049	-32 875	-10 727	28 949	110 142	-142 152	-146 674	119 027	221 224
Absorption nette — cumul annuel	299 734	383 276	76 729	-23 199	-25 864	29 325	-204 308	-292 169	-65 381	160 297	338 440
Nouvelle offre trimestrielle	165 650	0	0	0	0	0	0	0	0	0	165 650
Nouvelle offre — cumul annuel	165 650	0	0	0	0	0	118 944	0	0	0	284 594
En chantier	416 255	20 688	0	0	0	17 000	202 662	36 000	0	30 000	722 605
TOTAL											
Superficie locative nette	53 813 458	67 203 987	25 791 892	15 063 610	6 089 009	16 320 542	172 901 827	40 336 140	80 957 861	12 881 206	491 359 532
Taux d'inoccupation global	11,4 %	25,9 %	19,0 %	16,4 %	25,7 %	18,3 %	18,9 %	12,8 %	19,4 %	10,8 %	18,4 %
Location directe	4 838 064	14 769 019	4 513 987	2 255 352	1 403 651	2 670 661	27 709 168	4 653 984	13 791 229	1 364 764	77 969 879
Superficie en sous-location	1 304 857	2 624 927	374 353	216 463	161 071	310 065	4 904 068	508 803	1 901 937	27 752	12 334 296
% de la superficie vacante en sous-location	21,2 %	15,1 %	7,7 %	8,8 %	10,3 %	10,4 %	15,0 %	9,9 %	12,1 %	2,0 %	13,7 %
Taux d'inoccupation — catégorie A	10,5 %	23,2 %	20,0 %	13,5 %	18,6 %	18,6 %	17,9 %	12,0 %	16,0 %	11,7 %	17,0 %
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	37,69 \$	23,03 \$	18,83 \$	19,55 \$	14,86 \$	18,96 \$	29,02 \$	19,13 \$	22,67 \$	18,34 \$	26,20 \$
Absorption nette trimestrielle	-117 025	66 631	-7 623	-94 562	32 104	-32 499	1 592 850	-204 441	-270 330	165 223	1 130 328
Absorption nette — cumul annuel	-5 299	-272 135	5 568	-31 162	72 900	-65 516	1 534 689	-257 373	-257 123	223 070	947 619
Nouvelle offre trimestrielle	165 650	0	0	0	0	0	0	0	0	0	165 650
Nouvelle offre — cumul annuel	165 650	0	0	0	0	0	171 944	0	150 000	0	487 594
En chantier	445 641	20 688	0	0	0	17 000	2 065 595	36 000	0	30 000	2 614 924

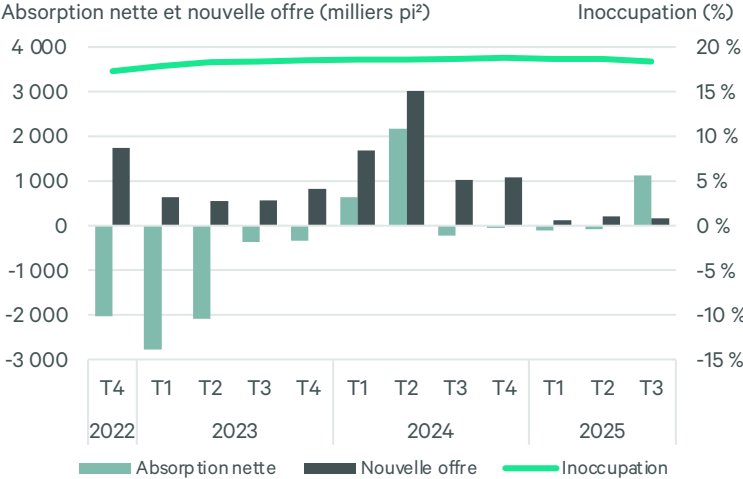
Source : CBRE Recherche, T3 2025.

Canada

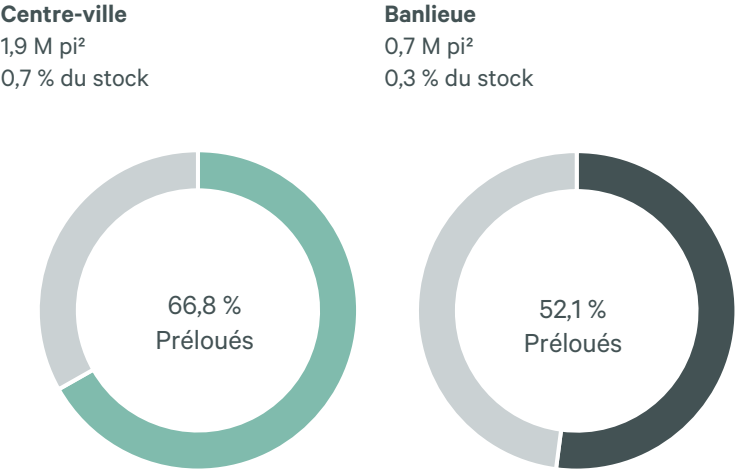
Le marché national des bureaux montre des signes de reprise alors que le taux d'inoccupation global des bureaux a diminué de 30 pb ce trimestre. Cela a été mené par l'activité au centre-ville de Toronto, toutefois, tous les marchés sauf deux affichent maintenant un taux d'inoccupation inférieur à leurs sommets respectifs de l'ère pandémique.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	271 399 216	219 960 316	491 359 532	▼
Taux d'inoccupation global	19,5 %	17,0 %	18,4 %	▼
Location directe	45 309 752	32 660 127	77 969 879	▼
Superficie en sous-location	7 598 729	4 735 567	12 334 296	▼
% de la superficie vacante en sous-location	14,4 %	12,7 %	13,7 %	◀▶
Taux d'inoccupation — catégorie A	16,1 %	18,4 %	17,0 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	30,18 \$	20,29 \$	26,20 \$	▼
Absorption nette trimestrielle	909 104	221 224	1 130 328	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	165 650	165 650	▼
En chantier	1 892 319	722 605	2 614 924	▼

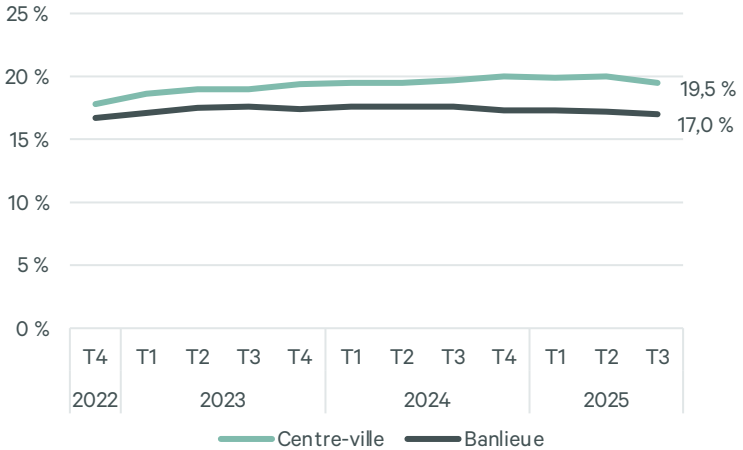
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



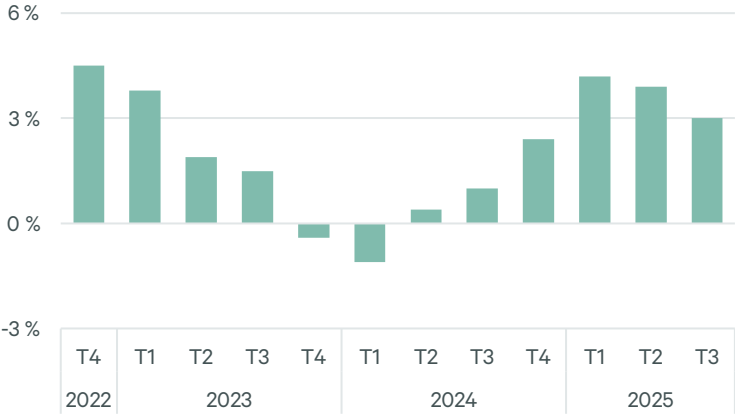
LES CHANTIERS EN COURS



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



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

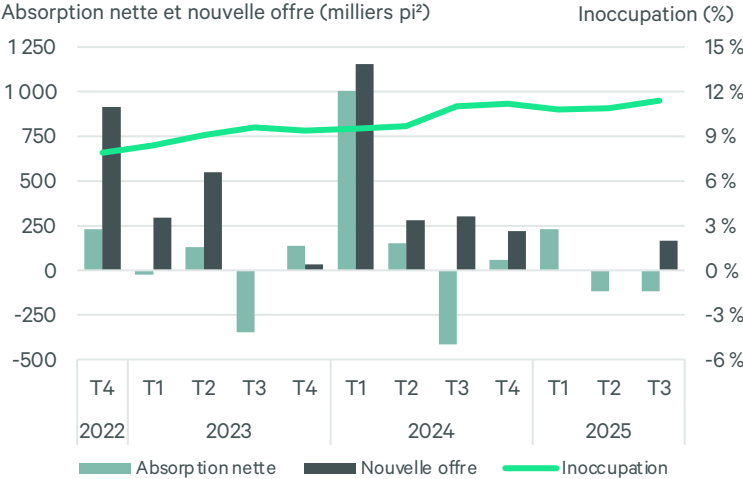


Vancouver

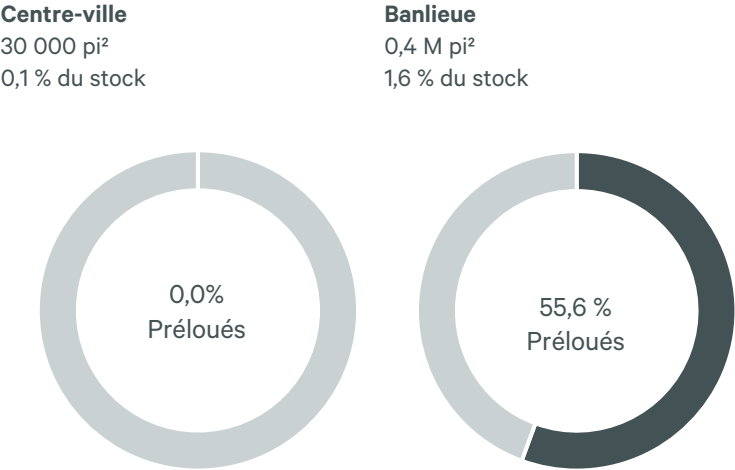
Le marché des bureaux de catégorie AAA et A à Vancouver est en pleine transformation. Malgré une forte demande pour les locaux haut de gamme, illustrée notamment par la location récente de 300 000 pi² par Lululemon au Pacific Center, les évolutions des besoins des locataires tempèrent la performance globale du segment. Les taux d'inoccupation pour ces biens de qualité supérieure tendent désormais à se stabiliser face à ces forces contraires.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	27 849 847	25 963 611	53 813 458	▲
Taux d'inoccupation global	12,6 %	10,1 %	11,4 %	▲
Location directe	2 864 440	1 973 624	4 838 064	▲
Superficie en sous-location	651 535	653 322	1 304 857	▲
% de la superficie vacante en sous-location	18,5 %	24,9 %	21,2 %	▲
Taux d'inoccupation — catégorie A	9,5 %	11,6 %	10,5 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	43,62 \$	32,27 \$	37,69 \$	▼
Absorption nette trimestrielle	-222 360	105 335	-117 025	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	165 650	165 650	▲
En chantier	29 386	416 255	445 641	▼

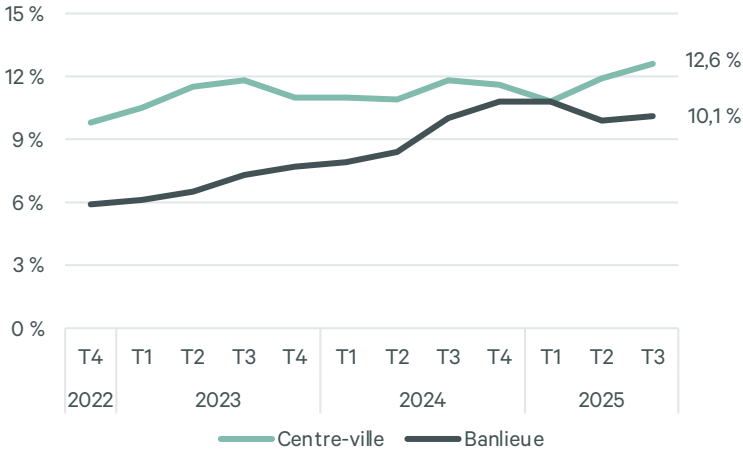
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



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

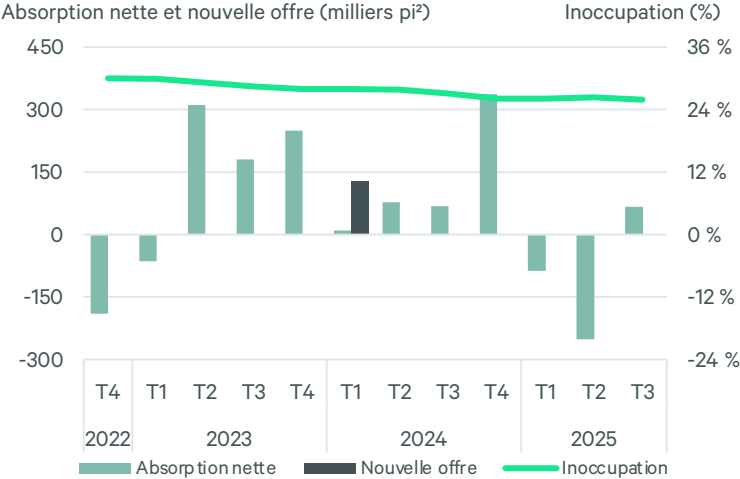


Calgary

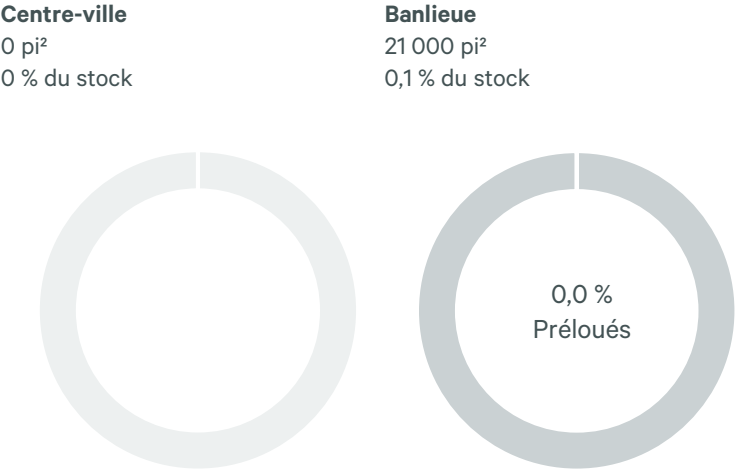
Le volume de locaux en sous-location au centre-ville continue de croître, atteignant 2,2 millions pi². Cette hausse fait suite à la mise en marché de plus de 120 000 pi² au Eighth Avenue Place, conséquence directe de la fusion entre Whitecap Resources et Veren Inc. Il s'agit du plus haut niveau de disponibilité en sous-location au centre-ville depuis le T2 2023. Plusieurs autres fusions et acquisitions sont attendues dans les prochains trimestres, ce qui pourrait aggraver la situation.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	41 508 506	25 695 481	67 203 987	▼
Taux d'inoccupation global	30,3 %	18,7 %	25,9 %	▼
Location directe	10 382 437	4 386 582	14 769 019	▼
Superficie en sous-location	2 195 069	429 858	2 624 927	▲
% de la superficie vacante en sous-location	17,5 %	8,9 %	15,1 %	▲
Taux d'inoccupation — catégorie A	25,7 %	17,9 %	23,2 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	24,23 \$	20,05 \$	23,03 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	-59 519	126 150	66 631	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◄►
En chantier	0	20 688	20 688	◄►

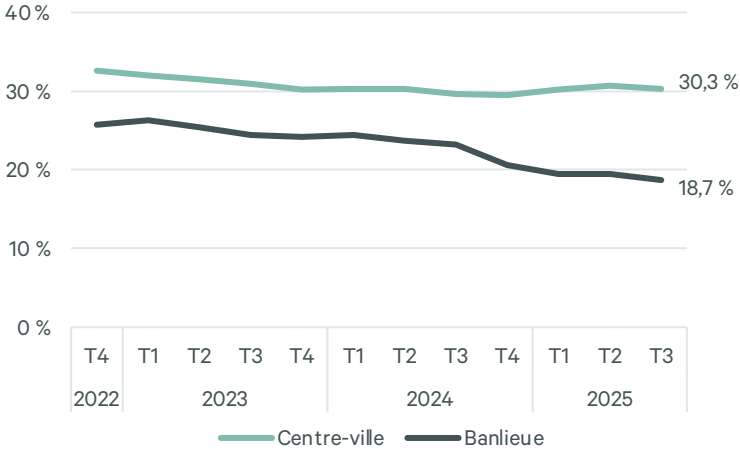
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



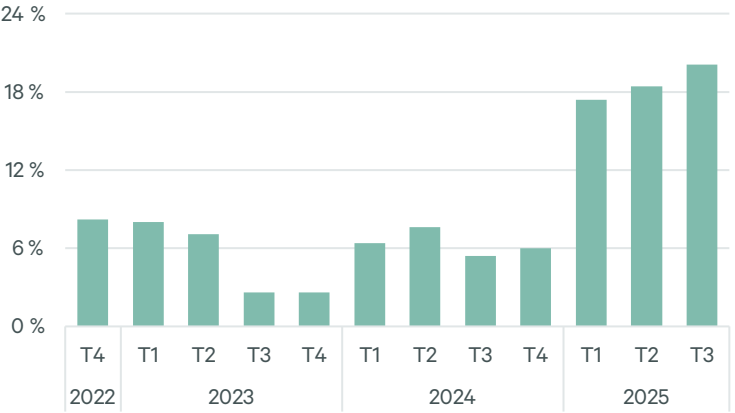
LES CHANTIERS EN COURS



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



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

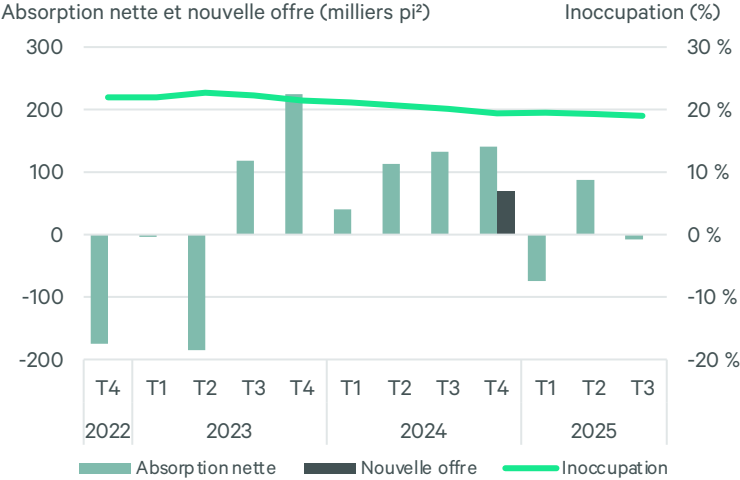


Edmonton

La dynamique contrastée entre les deux sous-marchés s’est poursuivie ce trimestre, avec une absorption nette positive de 64 000 pi² en banlieue, tandis qu’une absorption nette négative de 72 000 pi² a été enregistrée au centre-ville. Malgré ce recul, le taux d’inoccupation du centre-ville est resté stable à 21,2 %, en grande partie grâce au retrait de deux immeubles convertis en logements.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	16 038 357	9 753 535	25 791 892	▼
Taux d'inoccupation global	21,2 %	15,2 %	19,0 %	▼
Location directe	3 112 709	1 401 278	4 513 987	▼
Superficie en sous-location	288 931	85 422	374 353	▼
% de la superficie vacante en sous-location	8,5 %	5,7 %	7,7 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	22,2 %	14,2 %	20,0 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	19,11 \$	17,79 \$	18,83 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	-71 672	64 049	-7 623	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◀▶
En chantier	0	0	0	◀▶

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE

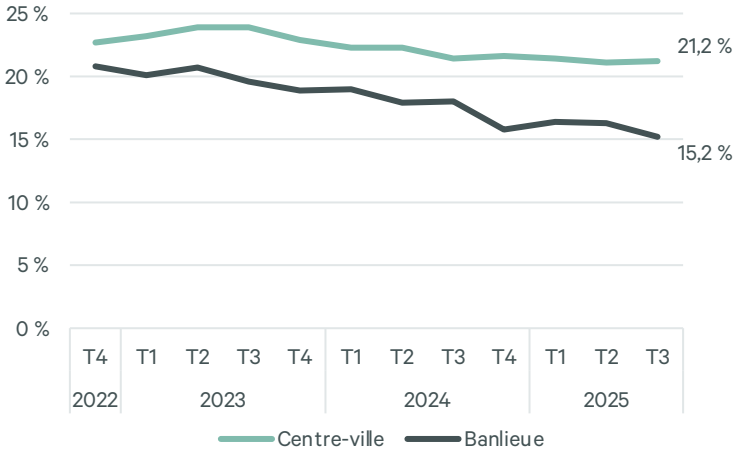


LES CHANTIERS EN COURS

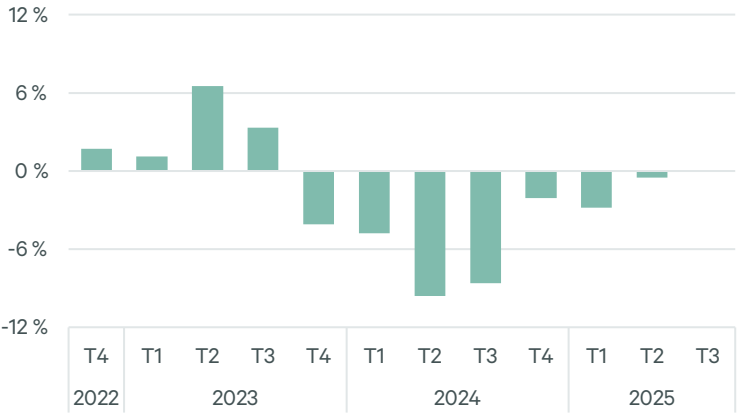
Centre-ville
0 pi²
0 % du stock

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

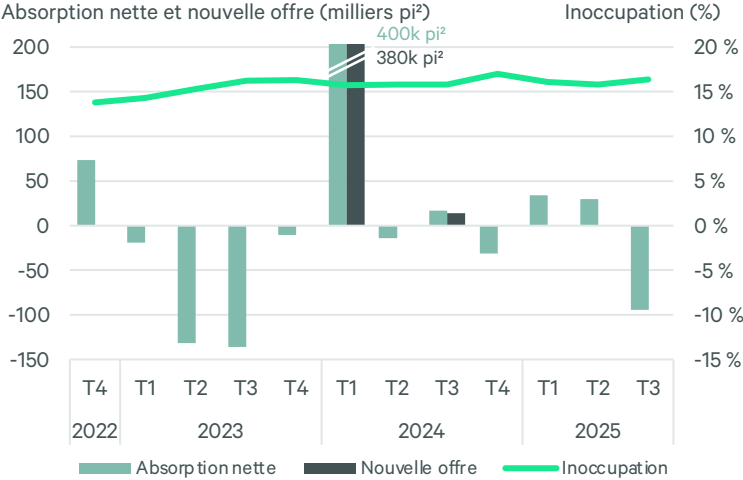


Winnipeg

L'activité locative est restée faible au T3 2025. Le taux global d'inoccupation des bureaux a augmenté de 60 pb pour atteindre 16,4 %, résultant d'une absorption nette négative de 95 000 pi². Le segment des bureaux de catégorie C au centre-ville a connu la plus forte hausse, avec un taux d'inoccupation passant d'environ 16,6 % à 18,6 %.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	10 788 423	4 275 187	15 063 610	▲
Taux d'inoccupation global	18,3 %	11,7 %	16,4 %	▲
Location directe	1 791 446	463 906	2 255 352	▲
Superficie en sous-location	180 798	35 665	216 463	▲
% de la superficie vacante en sous-location	9,2 %	7,1 %	8,8 %	▲
Taux d'inoccupation — catégorie A	13,5 %	s.o.	13,5 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	19,55 \$	s.o.	19,55 \$	▼
Absorption nette trimestrielle	-61 687	-32 875	-94 562	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◄►
En chantier	0	0	0	◄►

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE

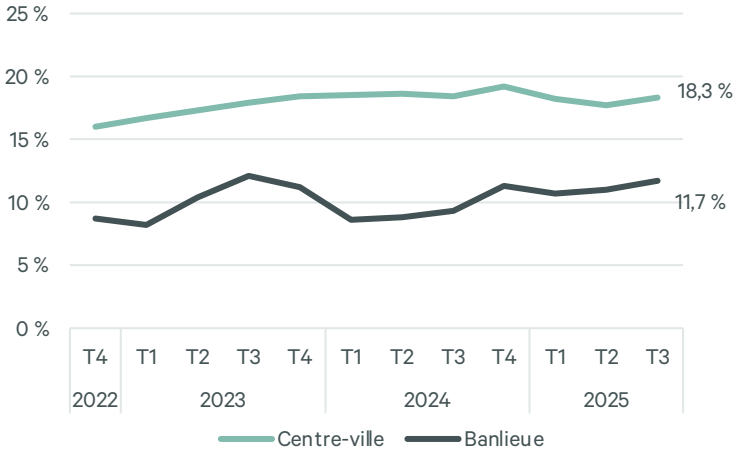


LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville
0 pi²
0 % du stock

Banlieue
0 pi²
0 % du stock

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



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

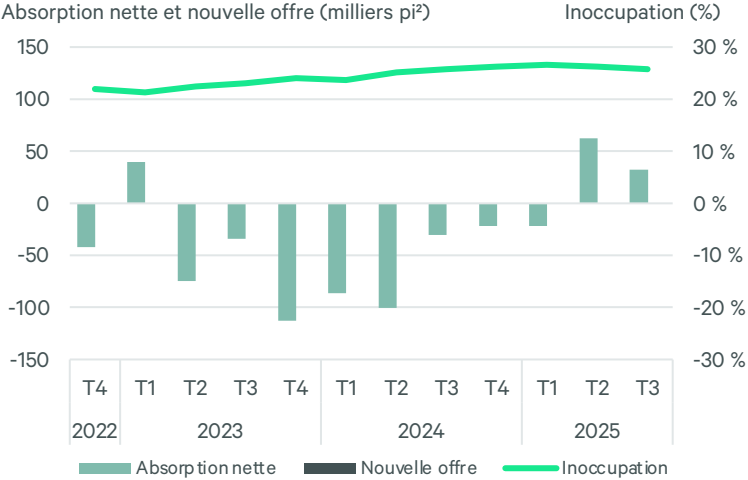


London

Le taux d'inoccupation global à London diminue pour un deuxième trimestre consécutif, signe de confiance retrouvée. Les locaux de catégorie B au centre-ville ont été le principal moteur de ce regain, enregistrant la plus forte absorption trimestrielle depuis la fin de 2016. Les conversions d'immeubles soutiennent cette tendance, avec la finalisation d'un projet supplémentaire au 376, rue Richmond.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	4 529 480	1 559 529	6 089 009	◄►
Taux d'inoccupation global	30,6 %	11,5 %	25,7 %	▼
Location directe	1 228 934	174 717	1 403 651	▼
Superficie en sous-location	155 797	5 274	161 071	▲
% de la superficie vacante en sous-location	11,3 %	2,9 %	10,3 %	▲
Taux d'inoccupation — catégorie A	18,6 %	s.o.	18,6 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	14,86 \$	s.o.	14,86 \$	▼
Absorption nette trimestrielle	42 831	-10 727	32 104	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◄►
En chantier	0	0	0	◄►

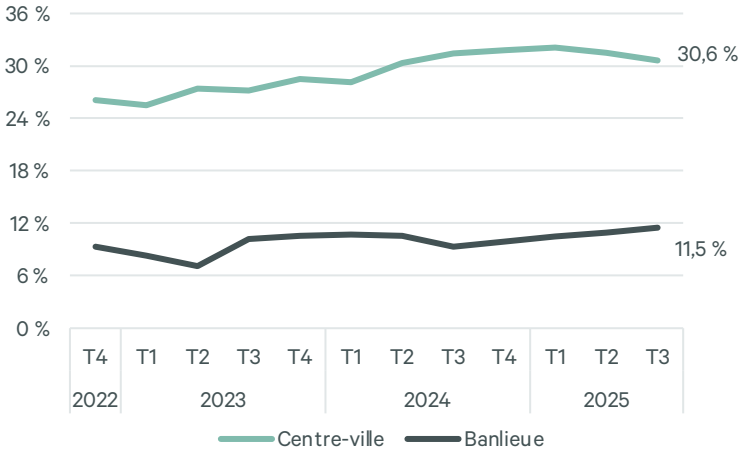
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



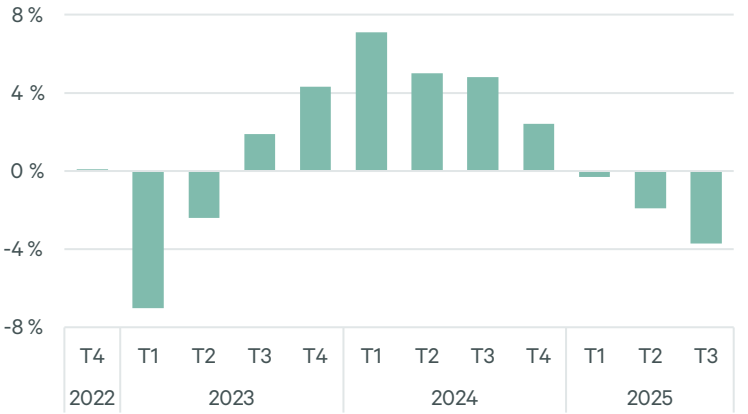
LES CHANTIERS EN COURS



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



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

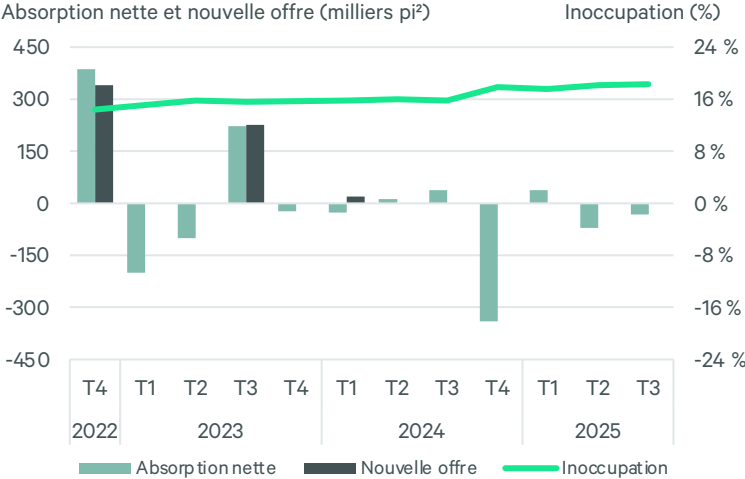


Région de Waterloo

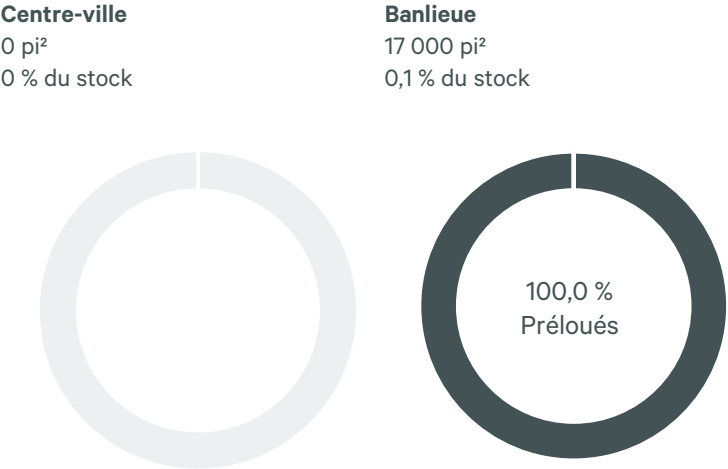
Le taux d'inoccupation global sur le marché a augmenté légèrement pour atteindre 18,3 %, marqué par des tendances opposées au sein des sous-marchés : les banlieues ont vu leur taux baisser de 30 pb à 12,9 %, tandis que les noyaux centraux ont connu une hausse marquée de 130 pb à 31,3 %. Le taux d'inoccupation dans la ville de Waterloo a diminué de 90 pb pour se situer à 18,5 %, grâce à une forte contraction du stock en catégorie B.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	4 717 364	11 603 178	16 320 542	◄►
Taux d'inoccupation global	31,3 %	12,9 %	18,3 %	▲
Location directe	1 395 264	1 275 397	2 670 661	▲
Superficie en sous-location	83 438	226 627	310 065	▲
% de la superficie vacante en sous-location	5,6 %	15,1 %	10,4 %	◄►
Taux d'inoccupation — catégorie A	22,0 %	17,5 %	18,6 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	26,46 \$	16,52 \$	18,96 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	-61 448	28 949	-32 499	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◄►
En chantier	0	17 000	17 000	◄►

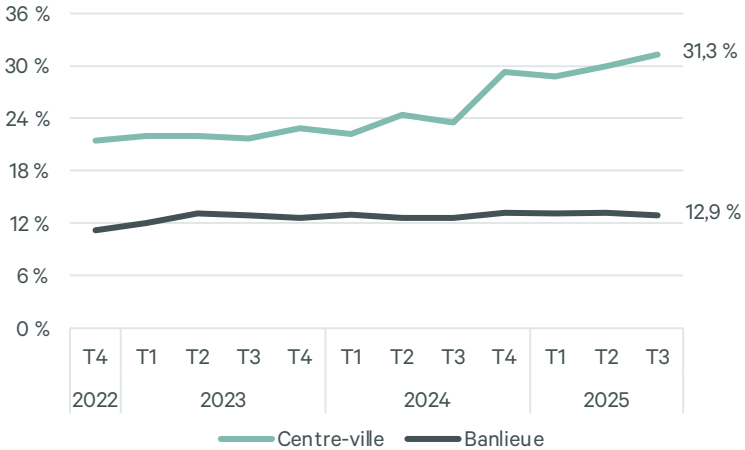
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



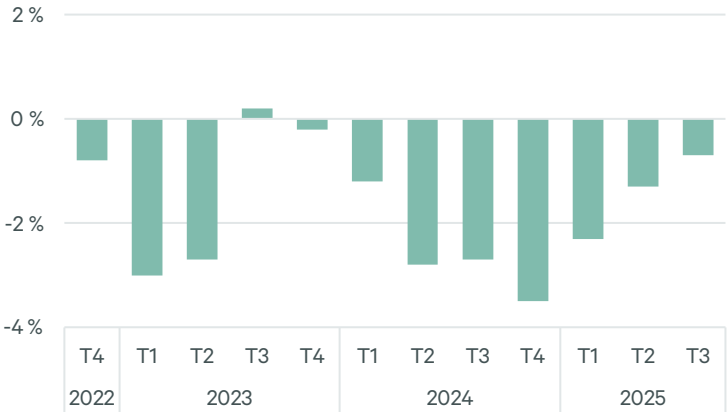
LES CHANTIERS EN COURS



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



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



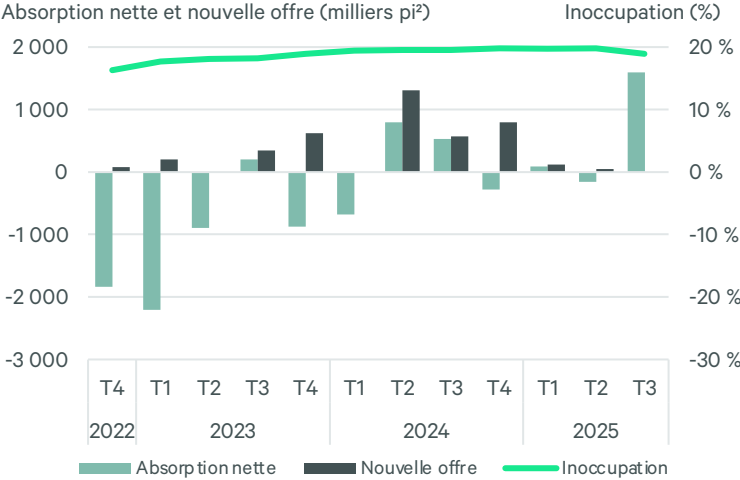
Toronto

Les activités de location soutenues pendant l'été ont permis à Toronto d'afficher un de ses meilleurs trimestres en matière de fondamentaux. En l'absence de nouvelle offre, le taux global d'inoccupation a reculé de 90 pb. La demande s'est concentrée sur les immeubles de catégorie A au centre-ville, où les locataires ayant de gros mandats privilégient les produits haut de gamme. La vigueur du marché devrait se maintenir jusqu'à la fin de l'année, avec une multiplication des besoins à satisfaire.

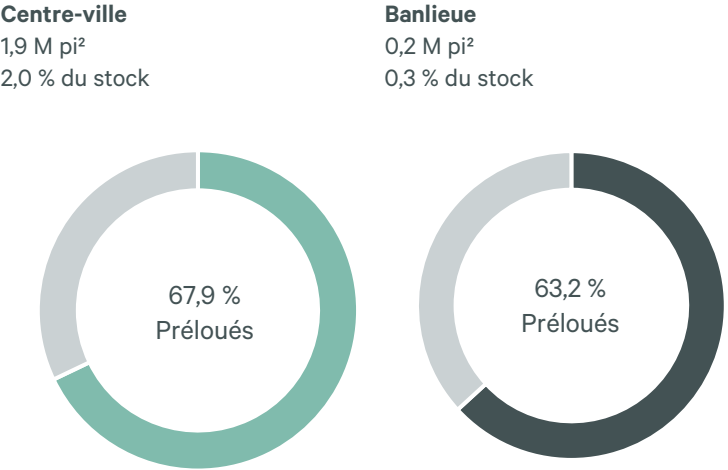
Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	95 477 580	77 424 247	172 901 827	▲
Taux d'inoccupation global	17,0 %	21,2 %	18,9 %	▼
Location directe	13 482 995	14 226 173	27 709 168	▼
Superficie en sous-location	2 722 182	2 181 886	4 904 068	▼
% de la superficie vacante en sous-location	16,8 %	13,3 %	15,0 %	◀▶
Taux d'inoccupation — catégorie A	13,7 %	24,1 %	17,9 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	35,64 \$	19,23 \$	29,02 \$	▼
Absorption nette trimestrielle	1 482 708	110 142	1 592 850	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	▼
En chantier	1 862 933	202 662	2 065 595	◀▶

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

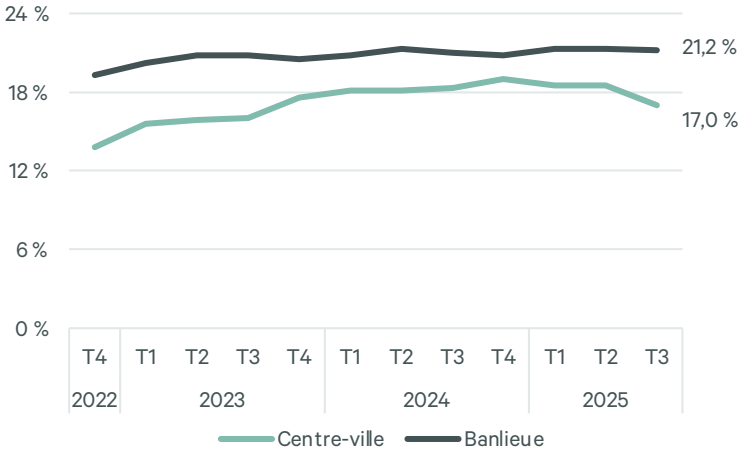
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



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



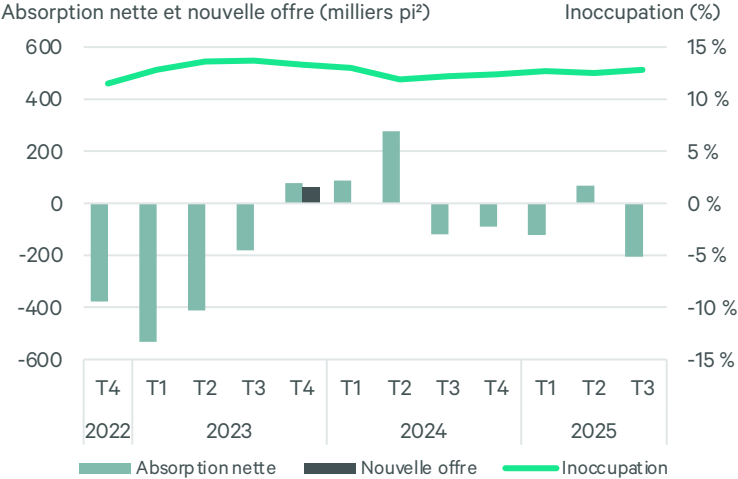
Ottawa

Ottawa a connu une hausse de la disponibilité ce trimestre, due principalement à des blocs vacants mis sur le marché en banlieue. Deux nouvelles conversions d'immeubles de bureaux en logements, au 77, rue Metcalfe et au 265, avenue Carling, ont été retirées de l'inventaire actif. Depuis la pandémie, cela porte à 14 le nombre de projets de ce type, illustrant l'adaptation des propriétaires aux évolutions du marché des bureaux.

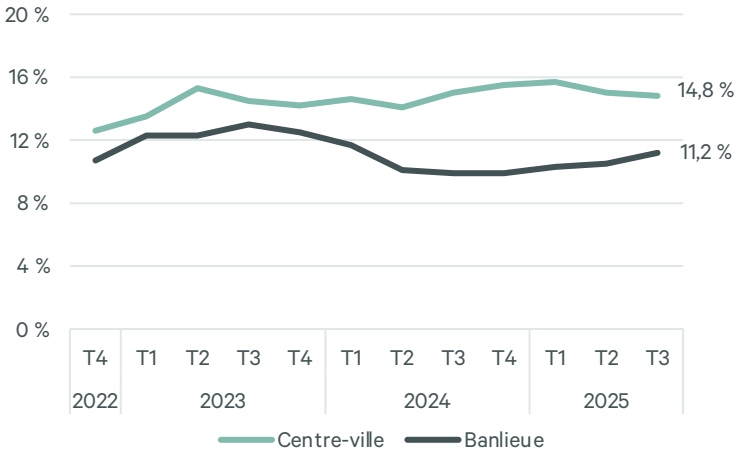
Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	18 034 350	22 301 790	40 336 140	▼
Taux d'inoccupation global	14,8 %	11,2 %	12,8 %	▲
Location directe	2 391 210	2 262 774	4 653 984	▲
Superficie en sous-location	276 175	232 628	508 803	▲
% de la superficie vacante en sous-location	10,4 %	9,3 %	9,9 %	◄►
Taux d'inoccupation — catégorie A	12,0 %	12,0 %	12,0 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	24,11 \$	15,57 \$	19,13 \$	▼
Absorption nette trimestrielle	-62 289	-142 152	-204 441	▼
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.

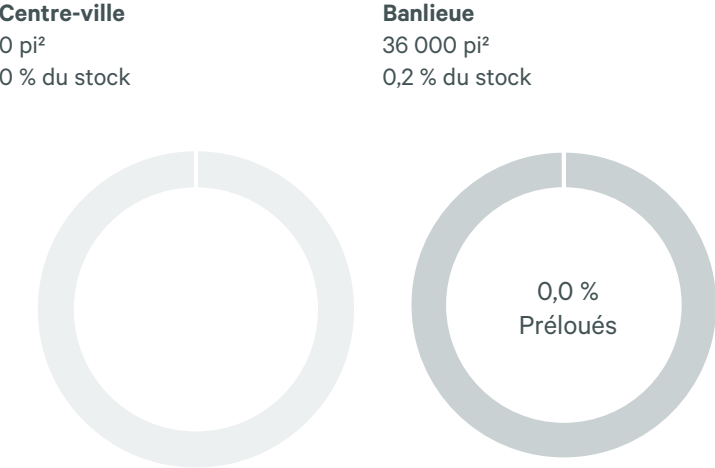
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



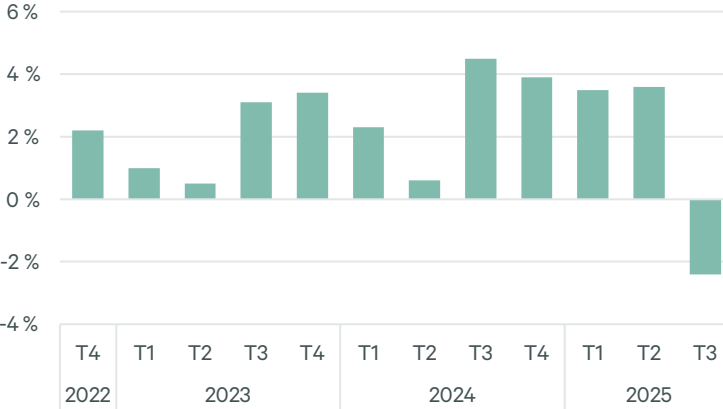
LE TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



LES CHANTIERS EN COURS



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

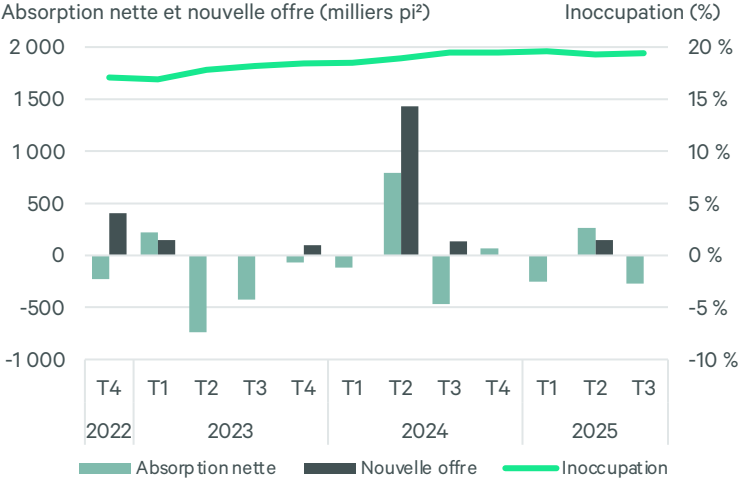


Montréal

La catégorie AAA conserve des fondamentaux robustes avec un taux d'inoccupation de 7,6 %. La tendance à l'exode vers la qualité s'accompagne de trois trimestres consécutifs d'absorption nette positive et fait monter les loyers bruts, qui atteignent maintenant 67,35 \$ le pi². En comparaison, les bureaux de catégorie B au centre-ville présentent un taux d'inoccupation de 24,6 %, reflétant une demande locative divisée.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	47 273 691	33 684 170	80 957 861	▼
Taux d'inoccupation global	18,9 %	20,1 %	19,4 %	▲
Location directe	7 892 784	5 898 445	13 791 229	▲
Superficie en sous-location	1 041 109	860 828	1 901 937	▼
% de la superficie vacante en sous-location	11,7 %	12,7 %	12,1 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	15,1 %	17,5 %	16,0 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	25,67 \$	18,03 \$	22,67 \$	▼
Absorption nette trimestrielle	-123 656	-146 674	-270 330	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	▼
En chantier	0	0	0	◀▶

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE

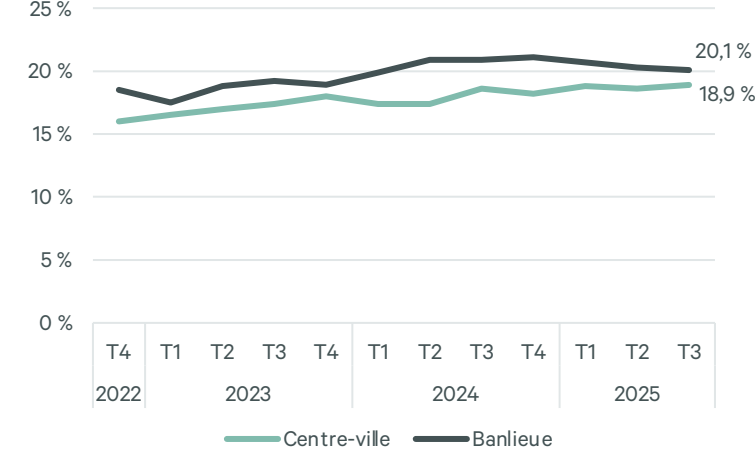


LES CHANTIERS EN COURS

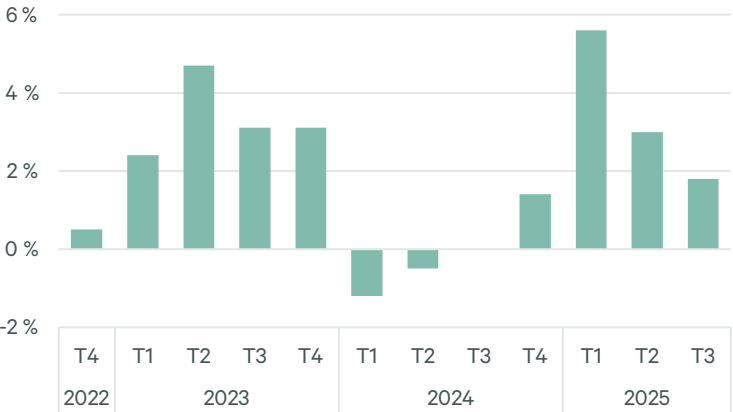
Centre-ville
0 pi²
0 % du stock

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

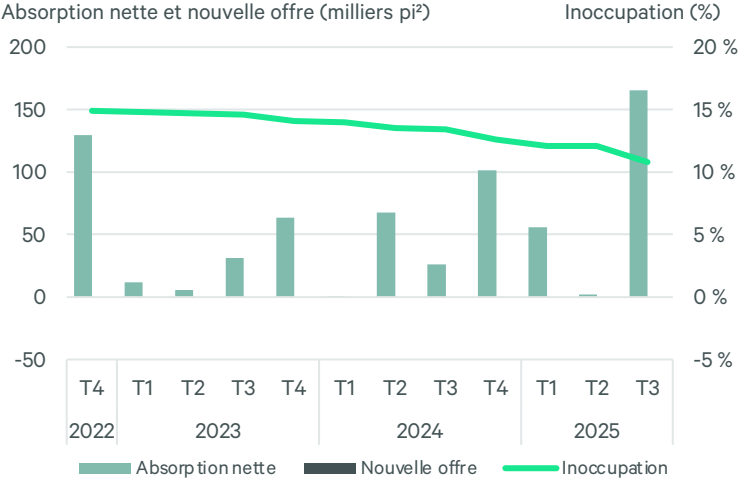


Halifax

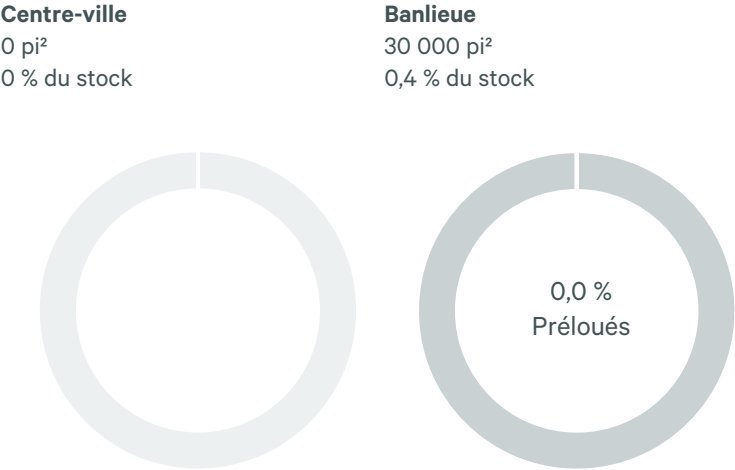
Le marché des bureaux à Halifax a connu un solide T3. Le secteur suburbain continue de surpasser le centre-ville en absorbant 119 000 pi² net ce trimestre. L'exode vers la qualité se poursuit, les actifs de catégorie A dominant le marché grâce à une absorption nette de 98 000 pi², principalement en banlieue.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	5 181 618	7 699 588	12 881 206	◀▶
Taux d'inoccupation global	14,9 %	8,1 %	10,8 %	▼
Location directe	767 533	597 231	1 364 764	▼
Superficie en sous-location	3 695	24 057	27 752	▼
% de la superficie vacante en sous-location	0,5 %	3,9 %	2,0 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	13,2 %	10,1 %	11,7 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	19,28 \$	17,09 \$	18,34 \$	▼
Absorption nette trimestrielle	46 196	119 027	165 223	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◀▶
En chantier	0	30 000	30 000	◀▶

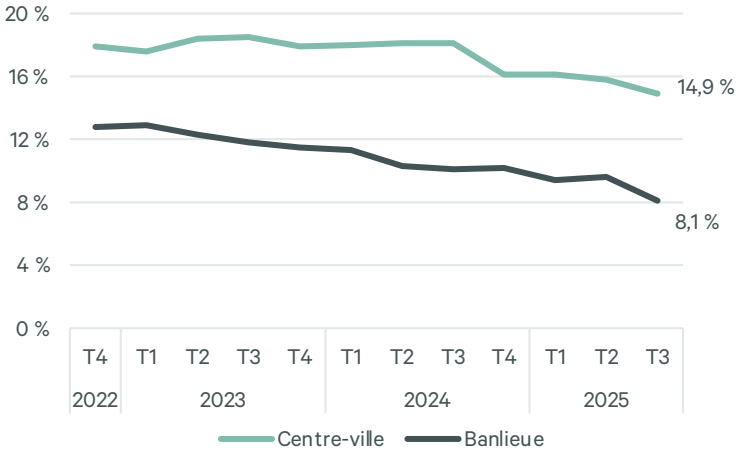
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



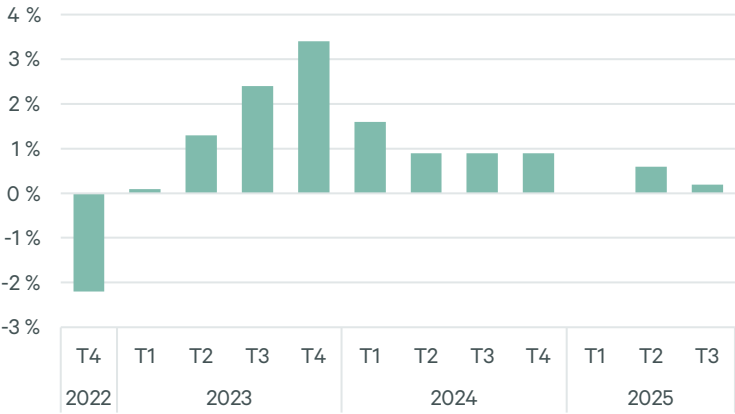
LES CHANTIERS EN COURS



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



L'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

Chris Coote

Analyste de recherche
christopher.coote@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

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.

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.