

Le marché canadien des bureaux s'accélère, et l'écart entre les catégories d'immeubles atteint de nouveaux sommets

▼ 16,7 %

Taux d'inoccupation

▲ 2,0 M

Absorption nette (pi²)

▲ 1,4 M

Chantiers en cours (pi²)

▲ 27,08 \$

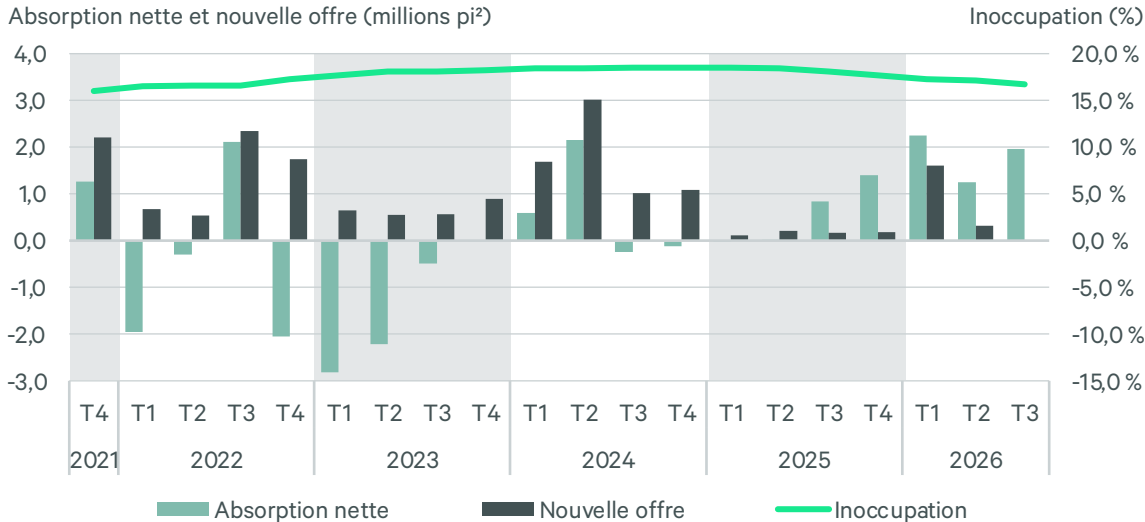
Loyer net demandé moyen pour les bureaux de catégorie A (le pi²)

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

Résumé

- L'élan du marché national des bureaux est demeuré positif au T3 2026, avec une absorption nette de 2,0 millions pi². 9 des 11 marchés ont enregistré des gains, et un nombre croissant de villes affichent plusieurs trimestres consécutifs d'absorption nette positive.
- Dans un contexte de reprise généralisée du marché des bureaux, l'écart entre les taux d'inoccupation des immeubles haut de gamme et ceux des catégories inférieures a atteint un sommet historique au centre-ville. En banlieue, le taux d'inoccupation a quant à lui enregistré son plus fort recul trimestriel depuis le T1 2020.
- Les superficies en sous-location ont reculé de 1,3 million pi² au T3, soit leur plus forte baisse trimestrielle depuis 2005, en raison de l'échéance de certaines sous-locations ainsi que de la location ou de la conservation de locaux par les locataires en place. Des baisses notables ont été observées à Toronto, à Calgary et à Montréal, signe d'un regain de confiance chez les occupants.
- L'activité de construction a progressé pour la première fois en quatre ans, grâce à deux mises en chantier en banlieue. Malgré cette hausse, le portefeuille de construction demeure près de ses creux historiques, et la nouvelle offre annuelle prévue est en voie d'être surpassée par les conversions et les démolitions.
- Les conversions et les démolitions sont demeurées soutenues, et la part des projets de conversion de bureaux en hôtels s'est accrue. L'amélioration du climat locatif a toutefois incité certains propriétaires à réévaluer les possibilités offertes par le marché avant d'entreprendre un réaménagement.

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



Victoria est incluse dans les données à compter du T1 2023.

Source : CBRE Recherche, T3 2026.

L'élan se poursuit et l'absorption nette s'accélère dans un nombre croissant de marchés

- L'élan du marché national des bureaux est demeuré positif pour un cinquième trimestre consécutif au T3 2026, avec une absorption nette de 2,0 millions pi².
- 9 des 11 marchés ont affiché une absorption nette positive ce trimestre. Toronto, Calgary et Montréal ont de nouveau chacune enregistré plus de 500 000 pi².
- Un nombre croissant de marchés affichent plusieurs trimestres consécutifs d'absorption positive. L'élan de Calgary s'est renforcé au cours des trois derniers trimestres. Montréal lui a emboîté le pas, la dernière grande superficie de catégorie AAA y ayant été louée ce trimestre, parallèlement à une activité soutenue en banlieue.
- De solides résultats ont également été enregistrés à Winnipeg ce trimestre. Ottawa et Edmonton sont pour leur part demeurés pratiquement stables, les nouvelles superficies mises sur le marché ayant contrebalancé l'activité locative.
- Les résultats de Vancouver au T3 sont largement considérés comme atypiques pour ce marché, puisqu'ils ont été fortement influencés par le regroupement, prévu de longue date, des locaux d'un locataire du secteur des technologies. Sans ce mouvement, le marché serait demeuré stable.

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

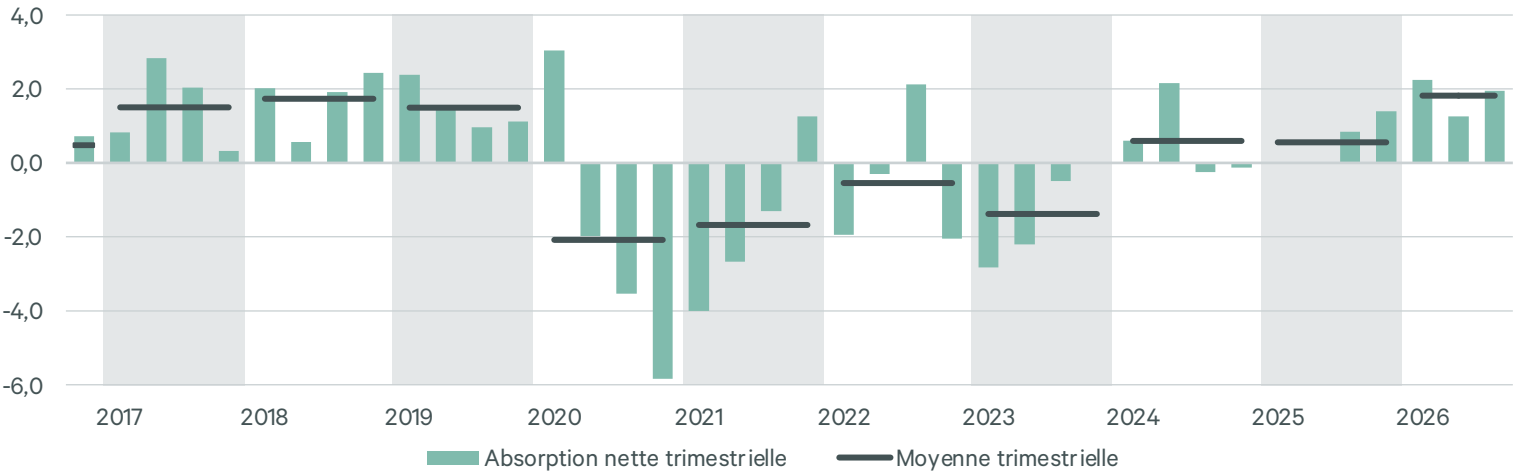
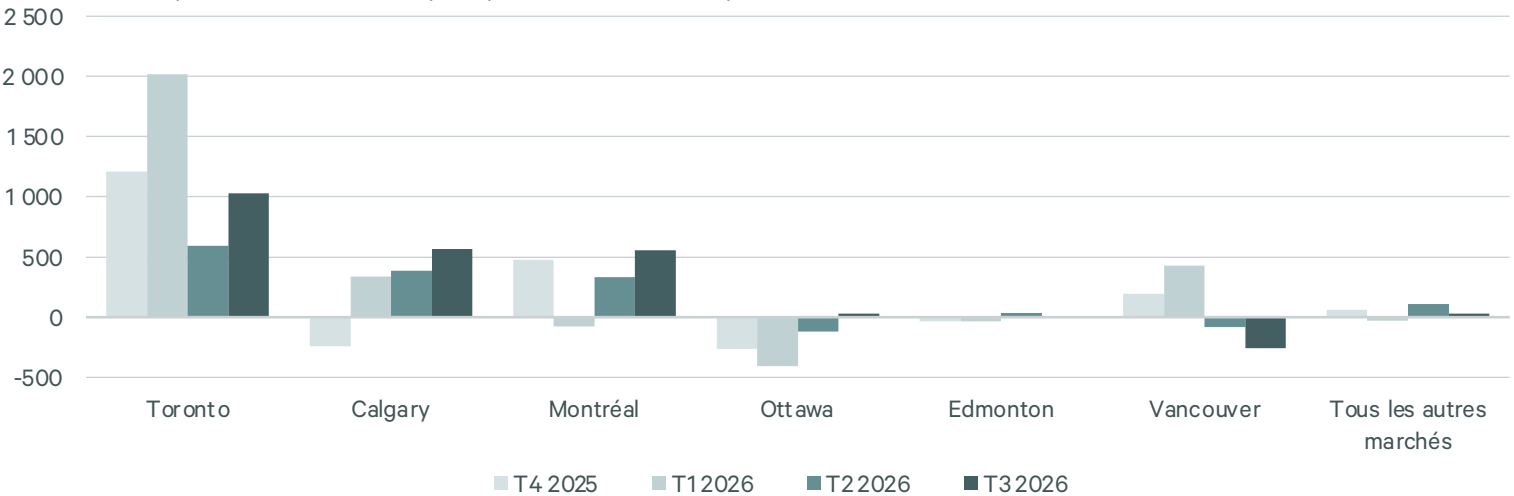


FIGURE 3 : Absorption nette trimestrielle, principaux marchés (milliers pi²)

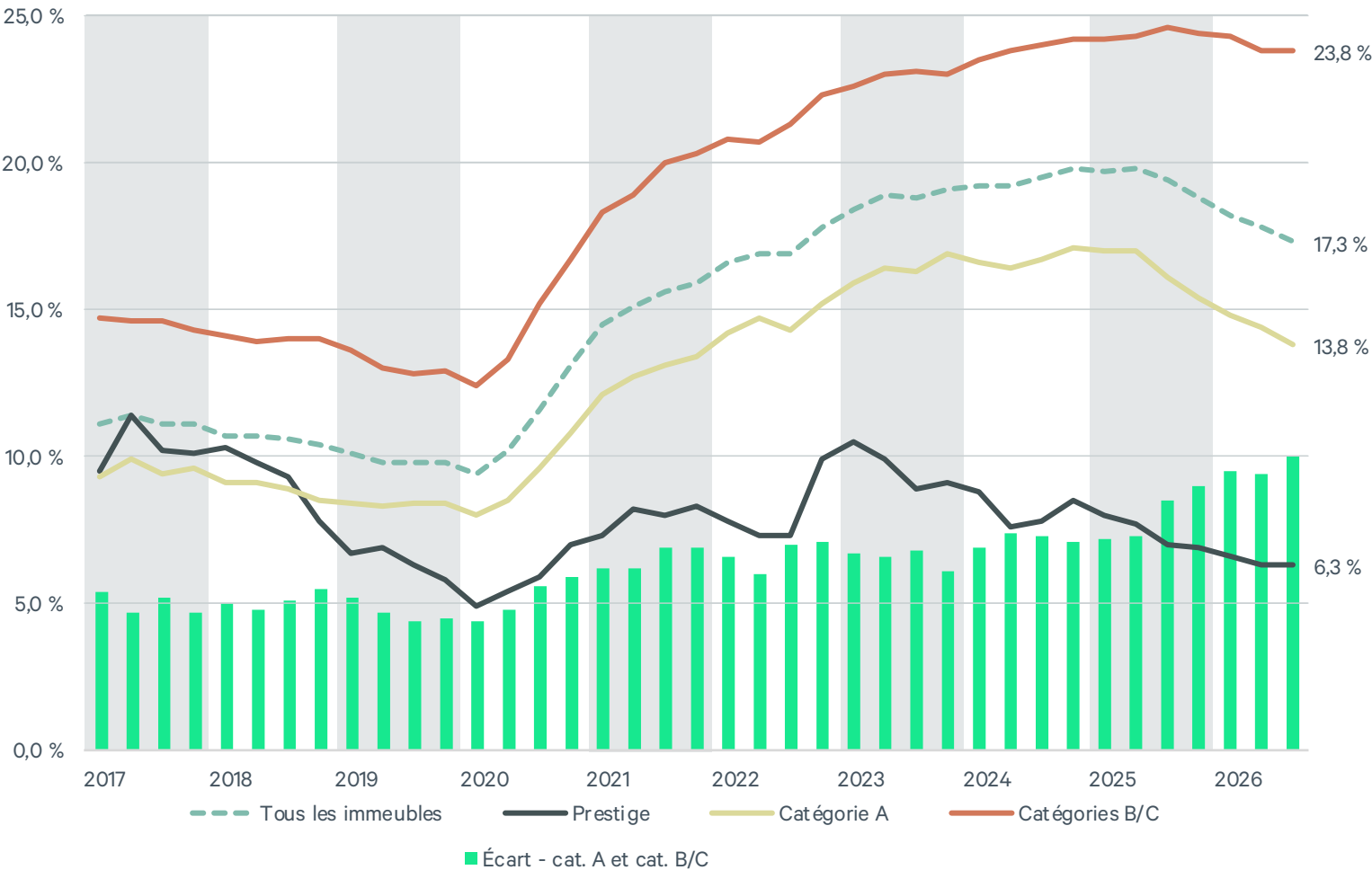


Source : CBRE Recherche, T3 2026.

L'écart entre les catégories d'immeubles atteint un sommet historique

- La reprise au centre-ville est bien engagée, comme en témoignent cinq trimestres consécutifs de recul du taux d'inoccupation. Bien qu'une amélioration ait été observée dans toutes les catégories au cours des derniers trimestres, l'activité locative a été particulièrement soutenue dans la catégorie A au T3, ce qui a fait reculer l'inoccupation de 60 pb.
- Les écarts entre les taux d'inoccupation des différentes catégories, tant entre la catégorie A et les catégories B/C qu'entre les immeubles de prestige et les catégories B/C, atteignent actuellement des sommets historiques. La préférence des locataires pour des locaux de grande qualité n'a jamais été aussi marquée.
- La priorité accordée aux immeubles de première qualité est un phénomène bien établi. À l'échelle nationale, le taux d'inoccupation des immeubles de prestige se situe à son plus bas niveau en six ans, Toronto et Montréal affichant toutes deux un taux de 3,0 % ou moins.
- La concurrence croissante pour les locaux haut de gamme devrait entraîner un report de la demande vers les catégories immédiatement inférieures. Jusqu'à présent, toutefois, ce mouvement s'est principalement concentré sur l'ensemble du marché de catégorie A. Les actifs de catégories B/C ont quant à eux marqué le pas, et le recul de leur taux d'inoccupation tient surtout au retrait d'immeubles désuets du parc.

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



La désignation « immeubles de prestige » s'applique aux immeubles de catégorie AAA à Vancouver, à Calgary, à Toronto et à Montréal. La série a été affinée à compter du T3 2026 afin de mieux refléter les normes actuelles du marché de Calgary. La catégorie A comprend le segment « prestige ».

Source : CBRE Recherche, T3 2026.

Recul comparable du taux d'inoccupation au centre-ville et en banlieue

- L'élan positif s'est poursuivi au centre-ville comme en banlieue, le taux d'inoccupation ayant reculé de 50 pb dans chacun de ces segments ce trimestre. Il s'agit de la plus forte baisse trimestrielle enregistrée en banlieue depuis le T1 2020, après cinq années de stabilité relative.
- Les attentes croissantes en matière de retour au bureau continuent d'alimenter l'activité au centre-ville et favorisent l'amélioration des fondamentaux locatifs. Au T3 2026, huit marchés ont fait état d'un recul du taux d'inoccupation au centre-ville. Toronto (-90 pb) a continué de mener cette tendance, suivie de Calgary (-80 pb), d'Ottawa (-80 pb) et d'Halifax (-70 pb).
- Les résultats en banlieue demeurent un peu plus contrastés, 7 des 11 marchés ayant signalé une baisse du taux d'inoccupation. Les plus fortes améliorations trimestrielles ont été observées à Winnipeg (-200 pb), à London (-140 pb) et à Montréal (-130 pb).

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

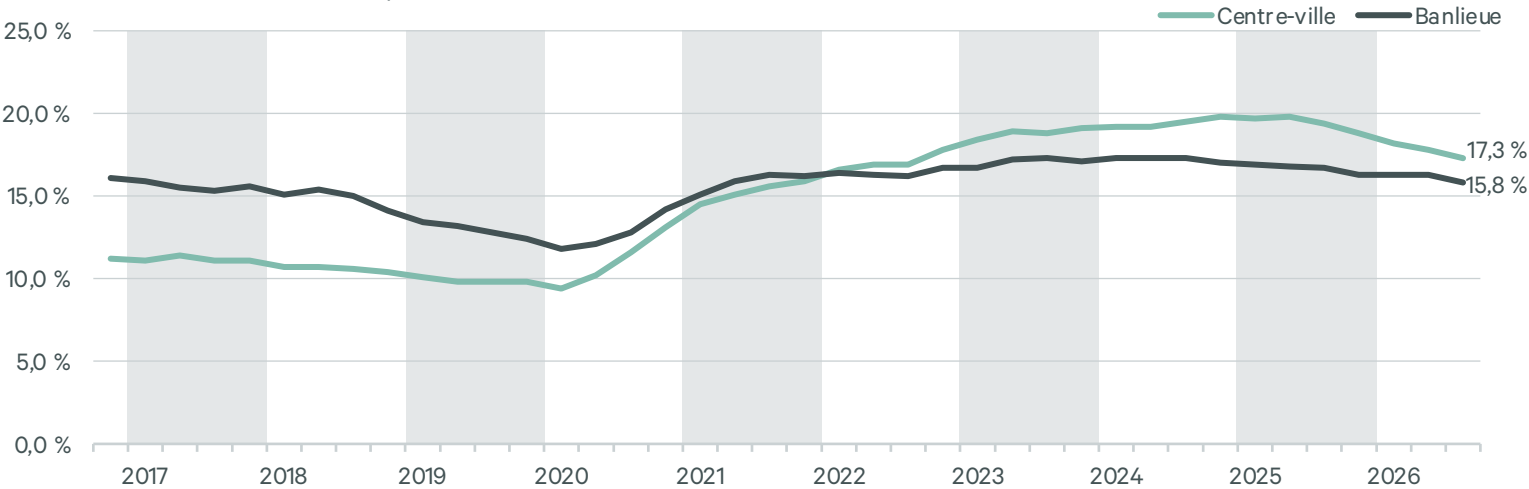


FIGURE 6a : Taux d'inoccupation du centre-ville par marché

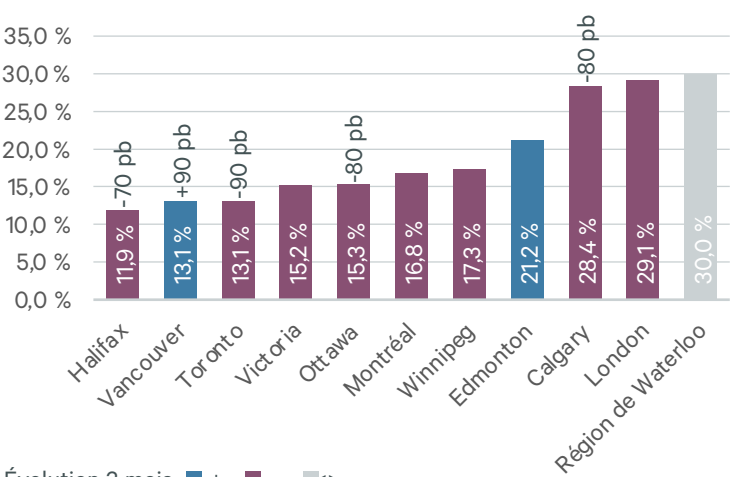


FIGURE 6b : Taux d'inoccupation des banlieues par marché



Évolution 3 mois + - <>

Source : CBRE Recherche, T3 2026.

Les superficies en sous-location enregistrent leur plus forte baisse depuis 2005

- À l'échelle nationale, les superficies en sous-location ont reculé de 1,3 million pi² au T3 2026, soit leur plus forte baisse trimestrielle depuis 2005. Elles ont diminué au total de 8,7 millions pi², ou de 50,2 %, par rapport au sommet atteint il y a plus de trois ans, ce qui témoigne d'un regain de confiance chez les occupants.
- Le volume national de sous-locations demeure comparable aux niveaux de 2018 et est passé sous la barre des 9,0 millions pi² pour la première fois depuis le T2 2020.
- L'évolution des sous-locations ce trimestre s'est principalement concentrée dans trois marchés : Calgary (-540 000 pi²), Toronto (-500 000 pi²) et Montréal (-348 000 pi²). Ces baisses s'expliquent par une combinaison d'échéances de baux, de transactions et de décisions de locataires de conserver certaines des plus grandes superficies offertes en sous-location. Les autres marchés ont enregistré des variations trimestrielles plus modestes, toutes inférieures à ± 80 000 pi².
- En glissement annuel, tous les marchés sauf Ottawa affichent une baisse de la part des sous-locations dans le parc. Fait notable, 4 des 11 marchés enregistrent un recul supérieur à 100 pb : London (-140 pb), Toronto et Montréal (-120 pb chacune), ainsi que la région de Waterloo (-110 pb).

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

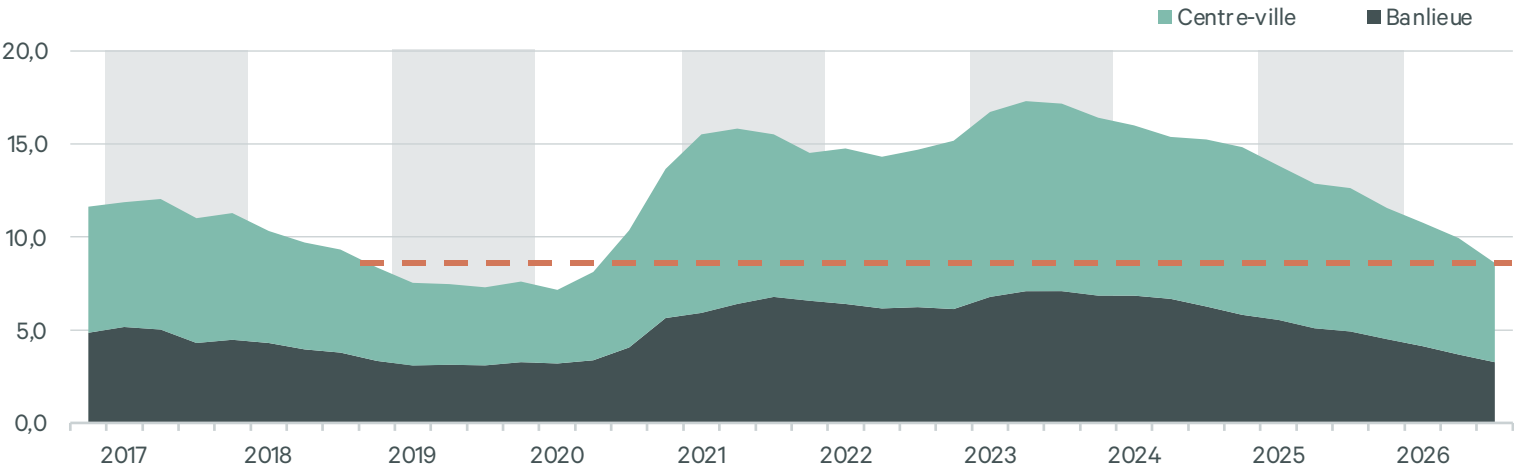
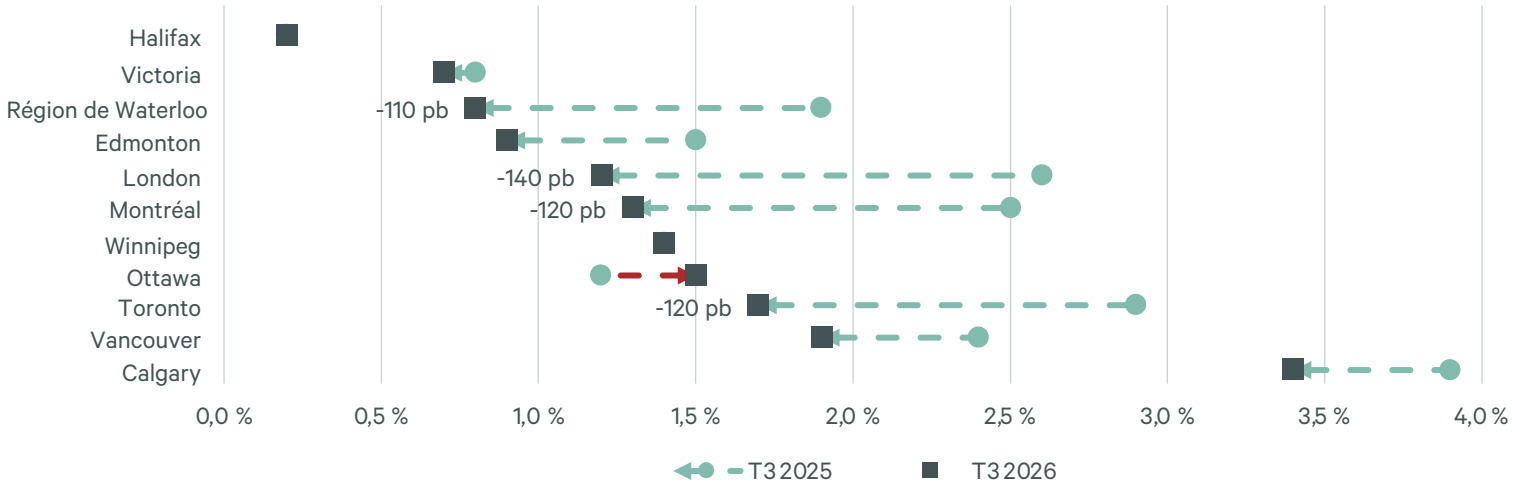


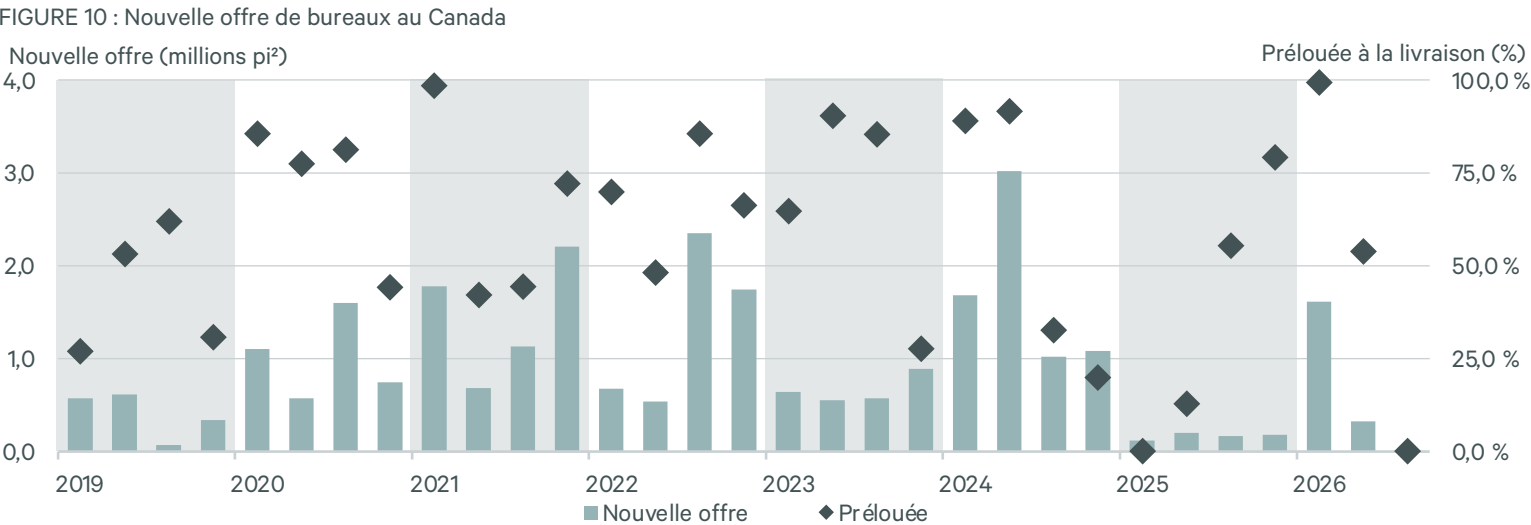
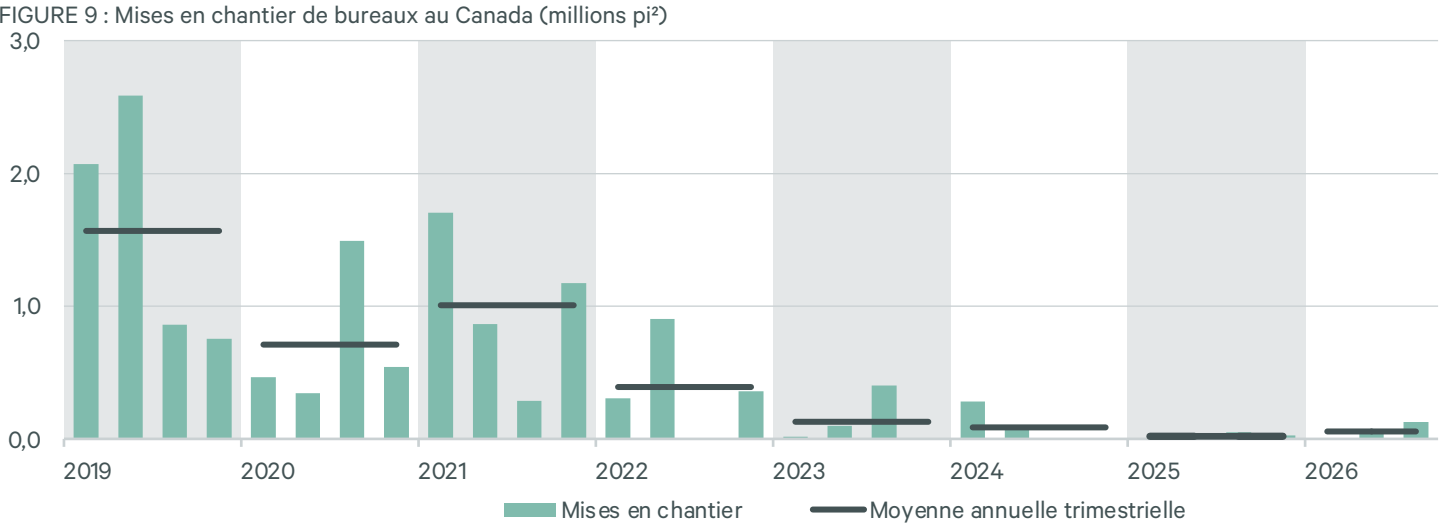
FIGURE 8 : Variation sur 12 mois de la superficie en sous-location en % du parc par marché



Source : CBRE Recherche, T3 2026.

Le portefeuille de construction en banlieue s'étoffe avec deux nouvelles mises en chantier de bureaux

- Deux nouveaux projets de bureaux en banlieue ont été mis en chantier ce trimestre, l'un dans la région de Waterloo et l'autre à Halifax. D'une superficie totale de 126 000 pi², ces projets représentent les premières mises en chantier multiples enregistrées au cours d'un même trimestre depuis plus de deux ans.
- Les mises en chantier de ce trimestre comprennent le Park Place VI à Halifax, d'une superficie de 80 000 pi², soit le plus important projet lancé depuis le T1 2024, ainsi que la phase 1 du 35 Bett Court, dans la région de Waterloo, d'une superficie de 46 000 pi².
- Aucune livraison n'a été enregistrée au T3. Toutefois, 301 000 pi² supplémentaires de nouvelle offre devraient être livrés dans cinq marchés au dernier trimestre de 2026. La nouvelle offre pour l'ensemble de l'année devrait atteindre seulement 2,3 millions pi², soit bien en deçà de la moyenne des cinq dernières années.
- Compte tenu de l'envergure modeste des projets récemment mis en chantier, le portefeuille de nouvelle offre, déjà limité, devrait demeurer restreint. Aucune livraison majeure ne se profile à l'horizon au-delà de 2027.



Source : CBRE Recherche, T3 2026.

Le volume total de construction de bureaux progresse pour la première fois en quatre ans

- Le portefeuille national de construction de bureaux a progressé, bien que légèrement, pour la première fois en quatre ans. S'établissant actuellement à 1,4 million pi², il demeure tout juste au-dessous de son creux des 22 dernières années.
- Malgré ce faible niveau de construction, le portefeuille national de bureaux n'est actuellement préloué qu'à 23,2 %, la demande se concentrant plutôt sur le parc existant. Il y a tout juste un an, le taux de prélocation national dépassait 60,0 %.
- En 2026, l'activité d'aménagement est demeurée principalement concentrée en banlieue. La construction y avance à un rythme très prudent, aucune ville ne comptant plus de quatre projets actifs.
- La nouvelle offre prévue pour l'ensemble de l'année est en voie d'être surpassée par les conversions et les démolitions pour une deuxième année consécutive.

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

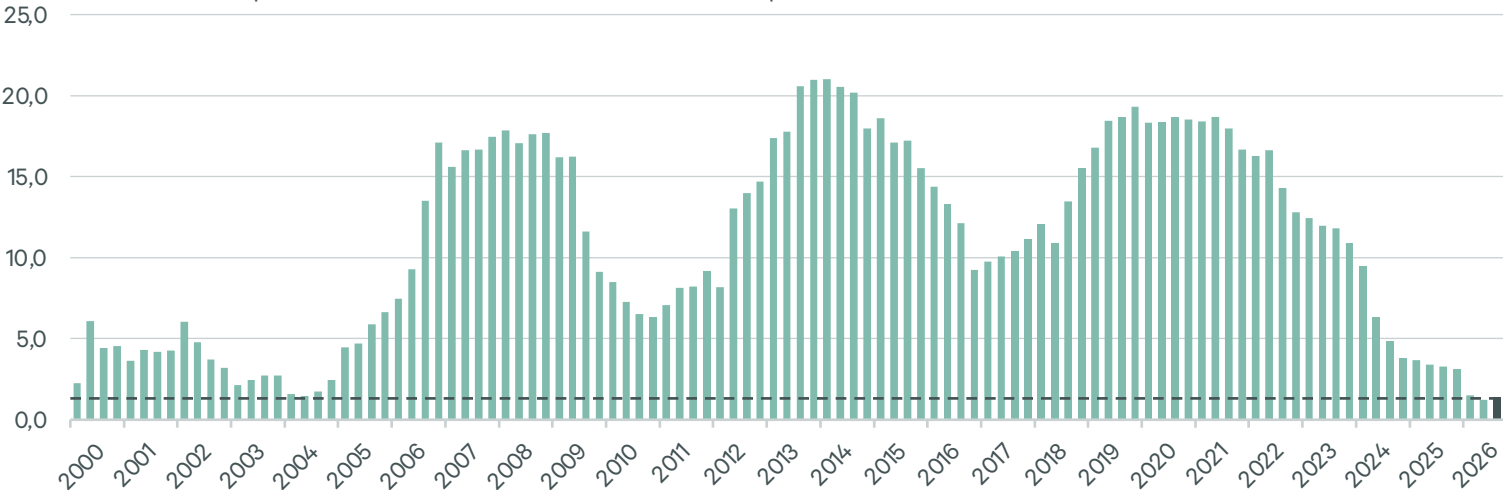
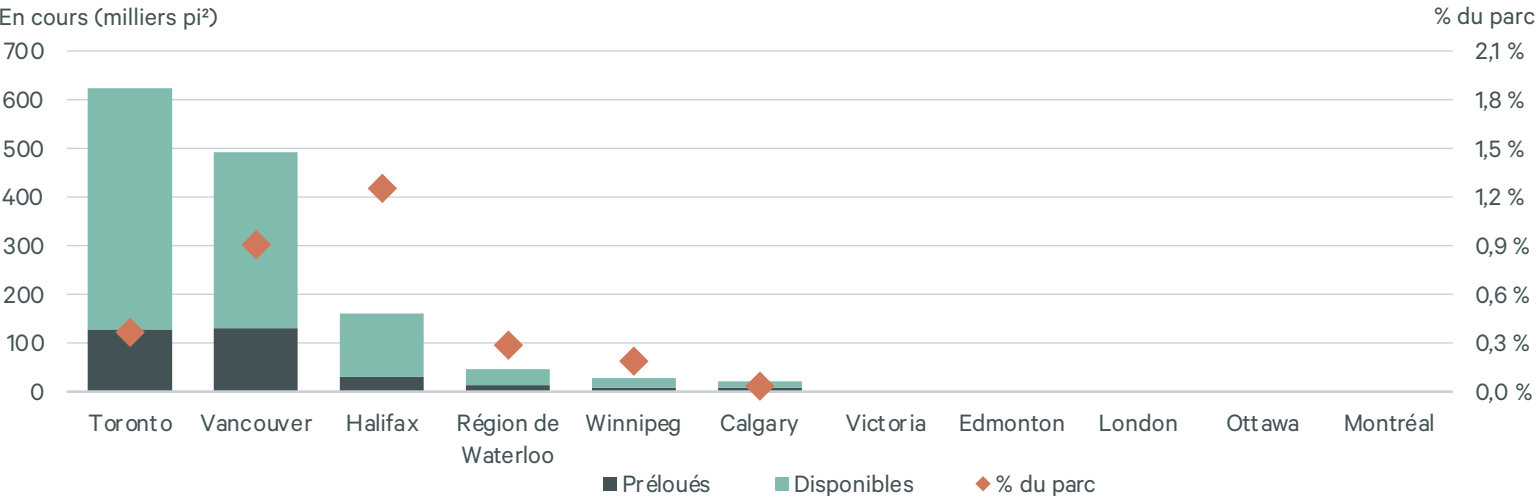


FIGURE 12 : Chantiers en cours par marché



Source : CBRE Recherche, T3 2026.

La part des conversions de bureaux en hôtels progresse

- Les conversions et les démolitions continuent de réduire le parc, sept projets ayant été recensés ce trimestre à Toronto, à London et à Ottawa.
- Depuis 2021, les conversions ont retiré du parc national un total cumulé de 9,6 millions pi² de bureaux. Au cours de la même période, 3,0 millions pi² supplémentaires ont été démolis. Ensemble, ces retraits ont réduit le parc de bureaux de 2,7 %, tout en donnant une nouvelle vocation à des immeubles et à des sites qui risquaient autrement de devenir désuets.
- La part des conversions de bureaux en hôtels continue de progresser, comme en témoignent deux projets à Toronto ce trimestre : le 69 Yonge Street et le 95 Moatfield Drive. Le ralentissement du marché des copropriétés a réorienté une partie de l'activité de conversion vers le secteur hôtelier, où la nouvelle offre est demeurée faible ces dernières années. Conjuguée à des taux d'occupation constamment élevés, cette situation rend ces projets de plus en plus attrayants.
- Bien que l'activité de conversion demeure soutenue, leur complexité intrinsèque, conjuguée à l'amélioration du climat locatif, a incité certains propriétaires à réévaluer les possibilités offertes par le marché avant de poursuivre leurs projets de réaménagement.

FIGURE 13 : Immeubles de bureaux convertis ou démolis, volume retiré du parc par trimestre

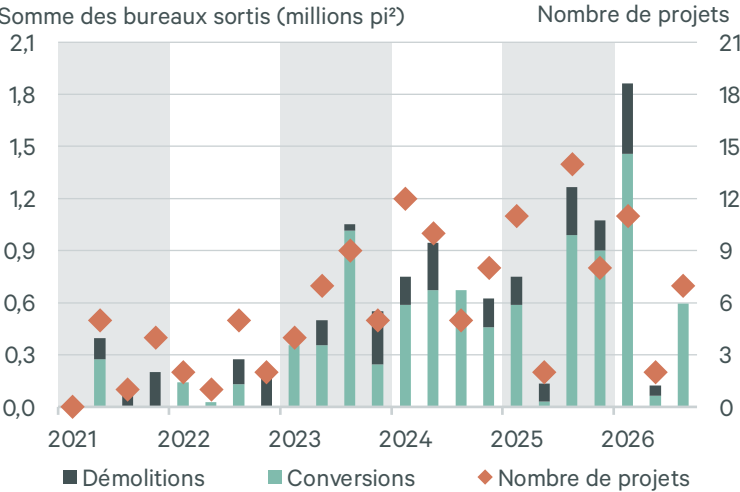


FIGURE 14 : Somme cumulée des immeubles de bureaux convertis ou démolis (millions pi²)

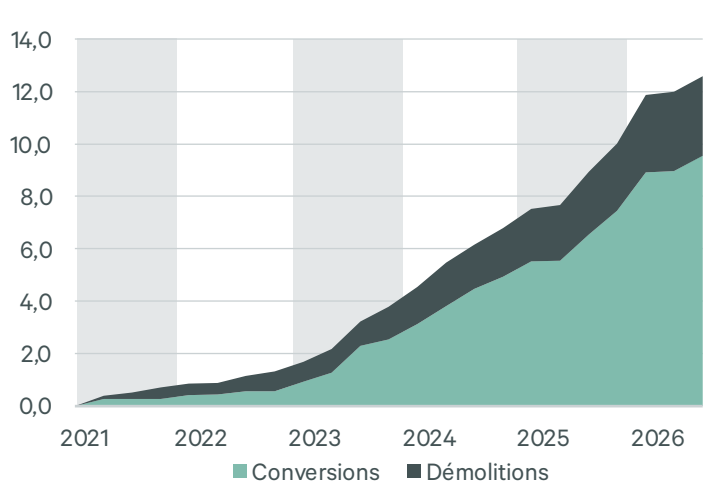


FIGURE 15 : Répartition des conversions de bureaux par marché (2021 — T3 2026)

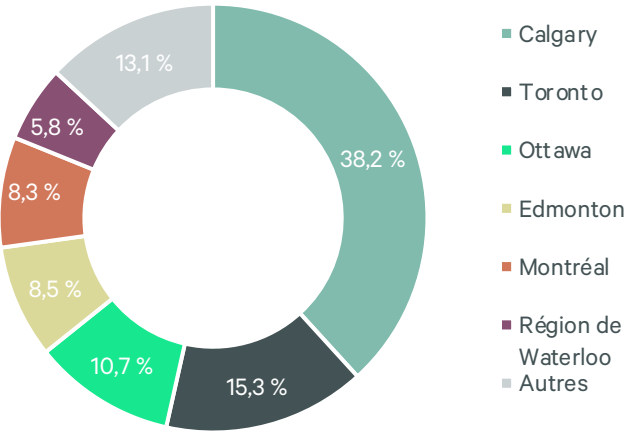
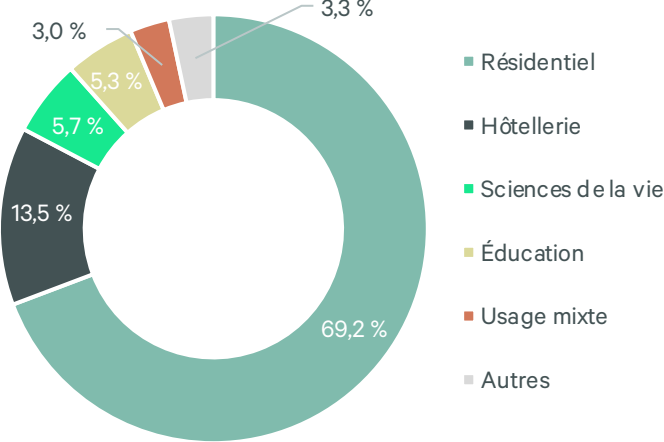


FIGURE 16 : Nouveau type de propriété issu de la conversion (2021 — T3 2026)

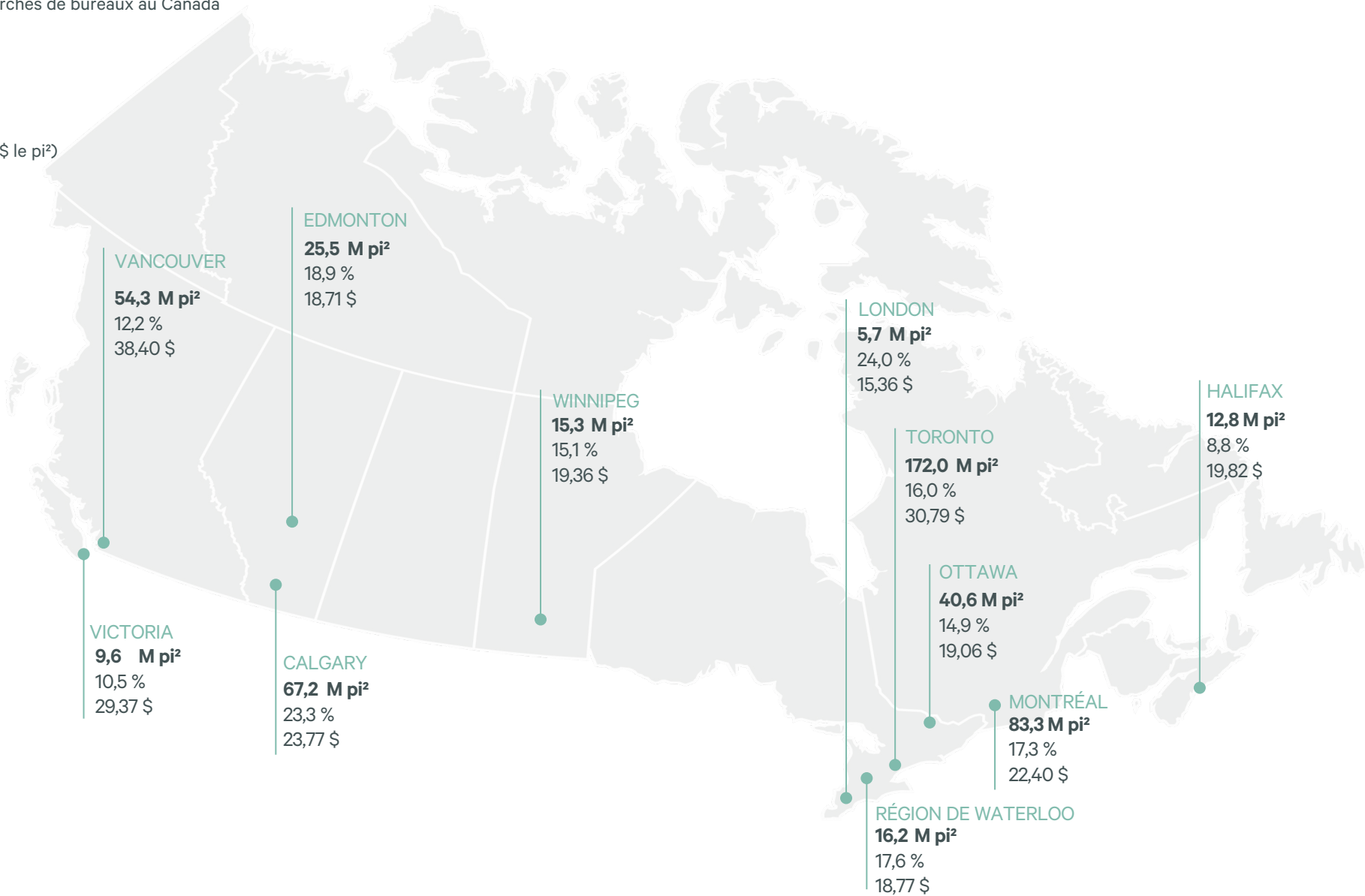


Les figures 15 et 16 excluent les démolitions.
Source : CBRE Recherche, T3 2026.

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

MARCHÉ

Parc total
Taux d'inoccupation global
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)



Source : CBRE Recherche, T3 2026.

FIGURE 18 : Statistiques régionales sur l'immobilier de bureaux au T3 2026

CENTRE-VILLE	VICTORIA	VANCOUVER	CALGARY	EDMONTON	WINNIPEG	LONDON	RÉGION DE WATERLOO	TORONTO	OTTAWA	MONTRÉAL	HALIFAX	NATIONAL
Superficie locative nette	4 286 581	27 774 086	41 468 423	15 749 962	10 911 231	4 110 326	4 717 364	95 366 008	17 854 102	47 402 377	5 135 618	274 776 078
Taux d'inoccupation global	15,2 %	13,1 %	28,4 %	21,2 %	17,3 %	29,1 %	30,0 %	13,1 %	15,3 %	16,8 %	11,9 %	17,3 %
Taux d'inoccupation — prestige	13,8 %	10,5 %	12,5 %	14,3 %	-	-	-	2,7 %	-	3,0 %	-	6,3 %
Taux d'inoccupation — catégorie A	13,1 %	9,8 %	23,9 %	19,1 %	12,6 %	23,1 %	18,0 %	9,7 %	13,5 %	12,8 %	10,2 %	13,8 %
Taux d'inoccupation — catégories B/C	15,8 %	18,0 %	40,7 %	27,4 %	19,6 %	34,2 %	36,5 %	22,6 %	18,1 %	21,6 %	13,1 %	23,8 %
Part de l'espace vacant en sous-location	7,2 %	16,4 %	15,7 %	6,0 %	8,7 %	5,4 %	5,9 %	11,0 %	12,2 %	8,3 %	0,0 %	11,2 %
Loyer net moyen — catégorie A (\$/pi²)	29,90 \$	43,26 \$	24,81 \$	18,83 \$	19,36 \$	15,36 \$	26,42 \$	38,21 \$	23,65 \$	25,59 \$	21,08 \$	31,27 \$
Absorption nette ce trimestre	6 049	-239 364	324 275	-86 681	21 513	-2 026	936	791 103	65 471	69 896	37 256	988 428
Absorption nette — cumul annuel	13 142	-136 302	355 887	-67 840	148 875	-26 400	51 123	3 012 820	24 605	474 412	13 800	3 864 122
Nouvelle offre ce trimestre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nouvelle offre — cumul annuel	154 000	29 600	0	0	0	0	0	1 430 000	0	0	0	1 613 600
En chantier	0	0	0	0	0	0	0	420 277	0	0	0	420 277
BANLIEUE												
Superficie locative nette	5 312 479	26 519 475	25 688 749	9 770 687	4 362 766	1 559 529	11 525 488	76 634 880	22 738 569	35 946 598	7 651 425	227 710 645
Taux d'inoccupation global	6,8 %	11,3 %	15,0 %	15,1 %	9,7 %	10,6 %	12,5 %	19,6 %	14,6 %	18,1 %	6,7 %	15,8 %
Taux d'inoccupation — catégorie A	9,6 %	9,8 %	14,9 %	13,8 %	-	-	16,5 %	21,9 %	13,5 %	13,8 %	7,7 %	16,4 %
Taux d'inoccupation — catégories B/C	5,6 %	13,6 %	15,2 %	16,1 %	-	-	9,4 %	16,2 %	16,7 %	21,5 %	6,3 %	15,2 %
Part de l'espace vacant en sous-location	6,2 %	14,7 %	11,4 %	2,7 %	10,3 %	2,5 %	3,7 %	10,1 %	7,8 %	6,3 %	4,2 %	9,0 %
Loyer net moyen — catégorie A (\$/pi²)	29,00 \$	33,89 \$	20,32 \$	18,32 \$	-	-	16,76 \$	19,56 \$	16,08 \$	17,96 \$	18,11 \$	20,91 \$
Absorption nette ce trimestre	21 333	-19 907	240 663	93 010	85 174	22 379	-164 560	237 141	-37 558	488 105	4 069	969 849
Absorption nette — cumul annuel	-47 614	221 583	934 982	77 475	15 752	3 248	-117 752	629 865	-523 702	341 549	57 921	1 593 307
Nouvelle offre ce trimestre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nouvelle offre — cumul annuel	0	303 255	0	0	0	0	17 000	0	0	0	0	320 255
En chantier	0	491 617	20 688	0	28 320	0	46 000	202 662	0	0	160 000	949 287
TOTAL												
Superficie locative nette	9 599 060	54 293 561	67 157 172	25 520 649	15 273 997	5 669 855	16 242 852	172 000 888	40 592 671	83 348 975	12 787 043	502 486 723
Taux d'inoccupation global	10,5 %	12,2 %	23,3 %	18,9 %	15,1 %	24,0 %	17,6 %	16,0 %	14,9 %	17,3 %	8,8 %	16,7 %
Taux d'inoccupation — catégorie A	11,0 %	9,8 %	21,1 %	17,6 %	12,6 %	23,1 %	16,8 %	14,6 %	13,5 %	13,2 %	9,0 %	14,8 %
Taux d'inoccupation — catégories B/C	10,4 %	15,9 %	27,4 %	21,0 %	15,9 %	24,4 %	17,6 %	18,6 %	17,3 %	21,5 %	8,6 %	19,1 %
Part de l'espace vacant en sous-location	6,8 %	15,6 %	14,6 %	5,0 %	9,0 %	5,0 %	4,8 %	10,5 %	9,8 %	7,4 %	1,9 %	10,3 %
Loyer net moyen — catégorie A (\$/pi²)	29,37 \$	38,40 \$	23,77 \$	18,71 \$	19,36 \$	15,36 \$	18,77 \$	30,79 \$	19,06 \$	22,40 \$	19,82 \$	27,08 \$
Absorption nette ce trimestre	27 382	-259 271	564 938	6 329	106 687	20 353	-163 624	1 028 244	27 913	558 001	41 325	1 958 277
Absorption nette — cumul annuel	-34 472	85 281	1 290 869	9 635	164 627	-23 152	-66 629	3 642 685	-499 097	815 961	71 721	5 457 429
Nouvelle offre ce trimestre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nouvelle offre — cumul annuel	154 000	332 855	0	0	0	0	17 000	1 430 000	0	0	0	1 933 855
En chantier	0	491 617	20 688	0	28 320	0	46 000	622 939	0	0	160 000	1 369 564

Source : CBRE Recherche, T3 2026.

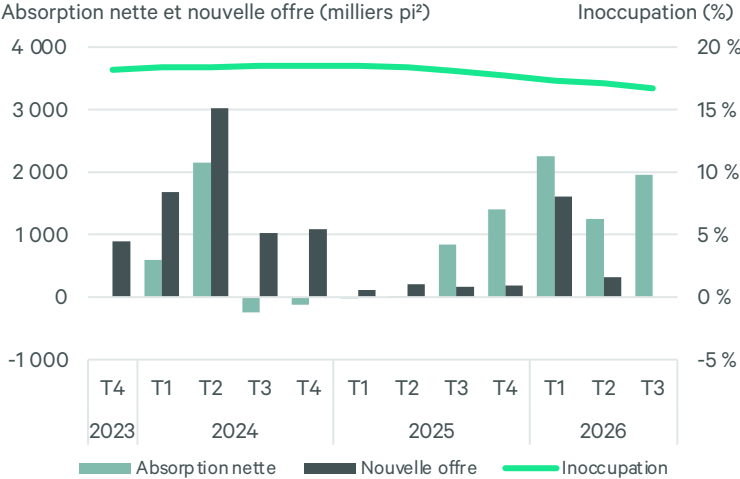
Canada

Le marché canadien des bureaux s'est accéléré au T3 2026, comme en témoignent le recul du taux d'inoccupation tant au centre-ville qu'en banlieue et la plus forte baisse trimestrielle des sous-locations depuis 2005. Cette poussée de la demande profite principalement aux locaux haut de gamme et porte à des sommets historiques, au centre-ville, l'écart entre les actifs de premier ordre et les immeubles de catégories inférieures.

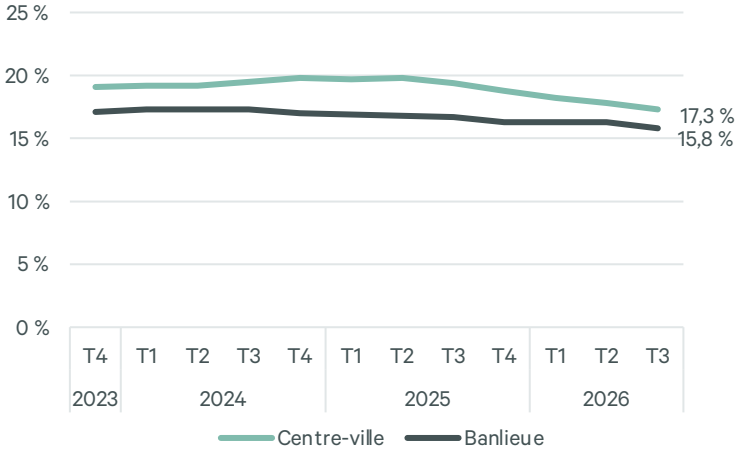
Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	274 776 078	227 710 645	502 486 723	▼
Taux d'inoccupation global	17,3 %	15,8 %	16,7 %	▼
Taux d'inoccupation prestige	6,3 %	-	-	◀▶
Taux d'inoccupation catégorie A	13,8 %	16,4 %	14,8 %	▼
Taux d'inoccupation catégories B/C	23,8 %	15,2 %	19,1 %	▼
% de l'espace vacant en sous-location	11,2 %	9,0 %	10,3 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$/pi²)	31,27 \$	20,91 \$	27,08 \$	▲
Absorption nette ce trimestre	988 428	969 849	1 958 277	▲
Nouvelle offre ce trimestre	0	0	0	▼
En chantier	420 277	949 287	1 369 564	▲

*La série nationale des immeubles de prestige comprend uniquement Vancouver, Calgary, Toronto et Montréal.

OFFRE ET DEMANDE MÉTROPOLITAINE



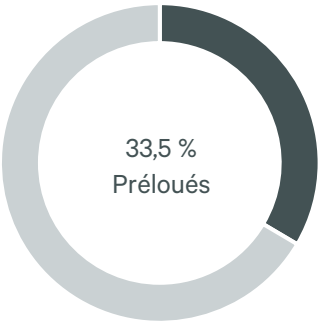
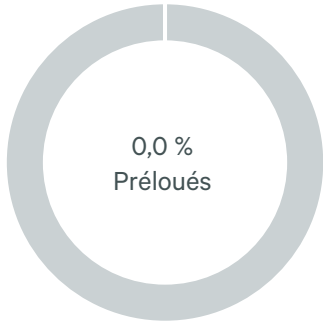
TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



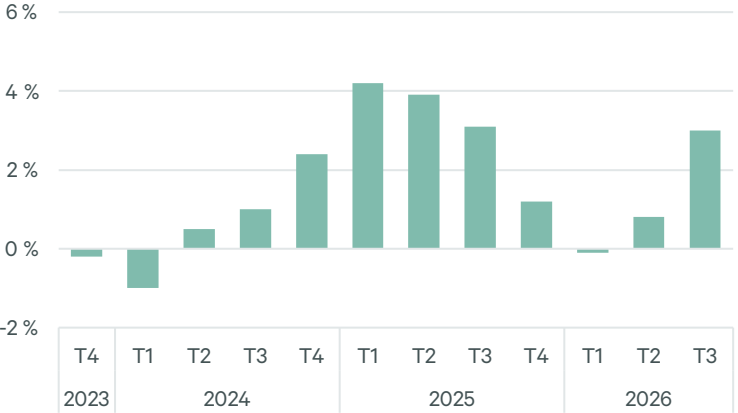
CHANTIERS EN COURS

Centre-ville
0,4 M pi²
0,2 % du parc

Banlieue
0,9 M pi²
0,4 % du parc



ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS



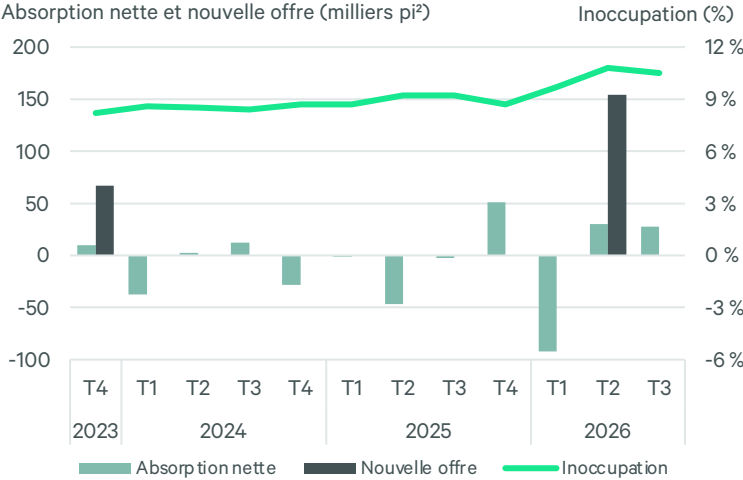
Victoria

La demande de bureaux à Victoria est très localisée et se concentre dans les marchés de banlieue ainsi que dans les immeubles de catégories AA et A du centre-ville. Au centre-ville, les locataires continuent de privilégier les immeubles offrant de nombreuses places de stationnement et des locaux clés en main. En banlieue, en revanche, les occupants doivent composer avec un marché beaucoup plus tendu et un choix restreint de locaux adaptés.

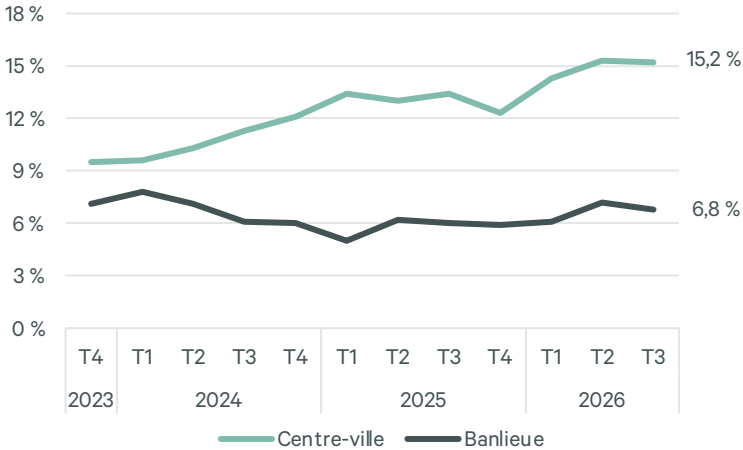
Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	4 286 581	5 312 479	9 599 060	◄►
Taux d'inoccupation global	15,2 %	6,8 %	10,5 %	▼
Taux d'inoccupation prestige	13,8 %	-	-	▲
Taux d'inoccupation catégorie A	13,1 %	9,6 %	11,0 %	▼
Taux d'inoccupation catégories B/C	15,8 %	5,6 %	10,4 %	▲
% de l'espace vacant en sous-location	7,2 %	6,2 %	6,8 %	◄►
Loyer net moyen — catégorie A (\$/pi²)	29,90 \$	29,00 \$	29,37 \$	▲
Absorption nette ce trimestre	6 049	21 333	27 382	▼
Nouvelle offre ce trimestre	0	0	0	▼
En chantier	0	0	0	◄►

* Victoria est incluse dans les données à compter du T1 2023.

OFFRE ET DEMANDE MÉTROPOLITAINE



TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES

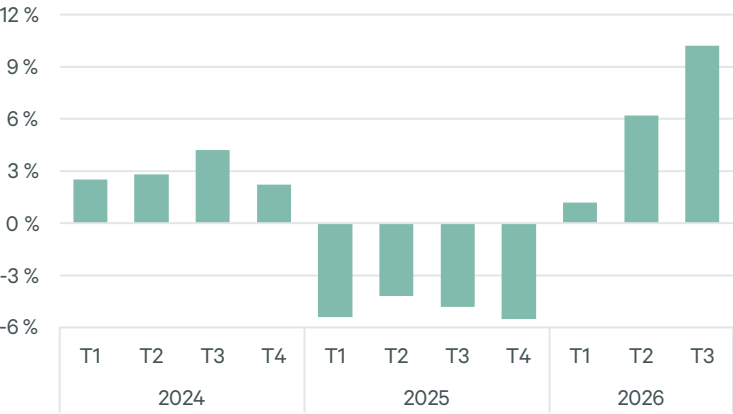


CHANTIERS EN COURS

Centre-ville
0 pi²
0 % du parc

Banlieue
0 pi²
0 % du parc

ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS

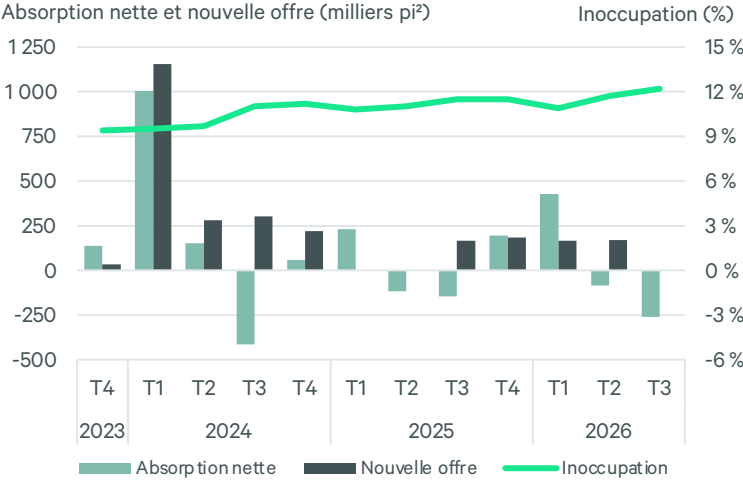


Vancouver

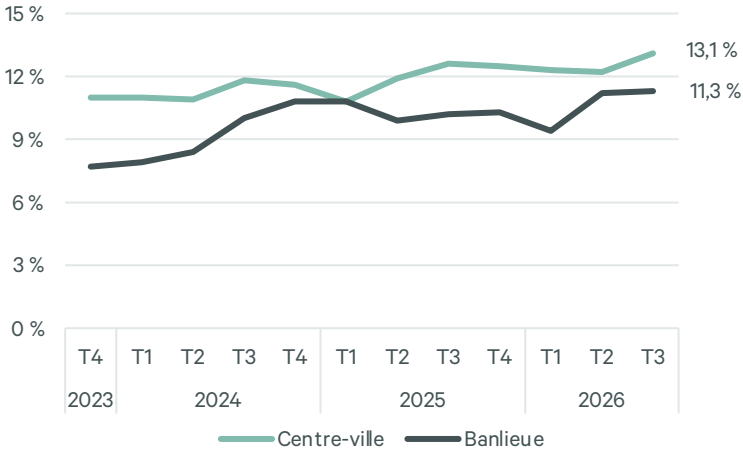
Deux grandes superficies du centre-ville annoncées comme prochainement disponibles ont été officiellement libérées ce trimestre à la suite d’une consolidation dans le secteur technologique, portant le taux d’inoccupation au centre-ville à son plus haut niveau en plus de 22 ans. Leur absorption devrait prendre du temps et sera tributaire d’une atténuation de l’incertitude économique, bien que les récentes annonces concernant les infrastructures puissent stimuler la demande plus rapidement.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	27 774 086	26 519 475	54 293 561	◀▶
Taux d'inoccupation global	13,1 %	11,3 %	12,2 %	▲
Taux d'inoccupation prestige	10,5 %	-	-	▲
Taux d'inoccupation catégorie A	9,8 %	9,8 %	9,8 %	▲
Taux d'inoccupation catégories B/C	18,0 %	13,6 %	15,9 %	▲
% de l'espace vacant en sous-location	16,4 %	14,7 %	15,6 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$/pi²)	43,26 \$	33,89 \$	38,40 \$	▲
Absorption nette ce trimestre	-239 364	-19 907	-259 271	▼
Nouvelle offre ce trimestre	0	0	0	▼
En chantier	0	491 617	491 617	◀▶

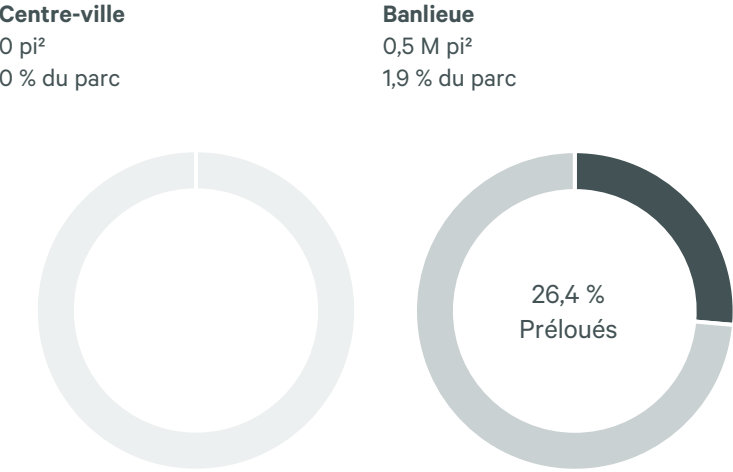
OFFRE ET DEMANDE MÉTROPOLITAINE



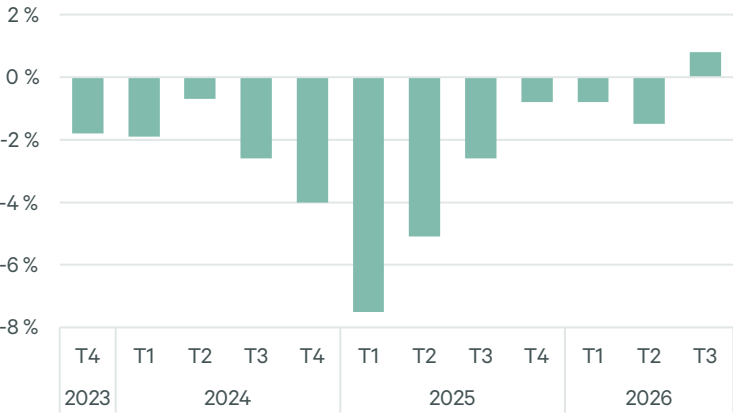
TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



CHANTIERS EN COURS



ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS



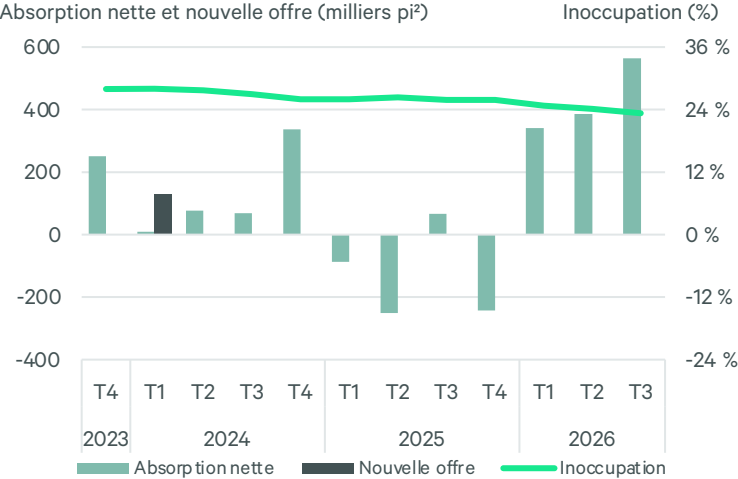
Calgary

Le marché des bureaux de Calgary a connu son meilleur trimestre d'absorption nette depuis le T2 2014, des améliorations ayant été observées tant au centre-ville qu'en banlieue. Le centre-ville a rompu avec les tendances récentes, puisqu'il n'a subi aucun recul marqué, et a bénéficié d'un regain d'activité dans divers secteurs, notamment l'énergie, la finance et l'éducation.

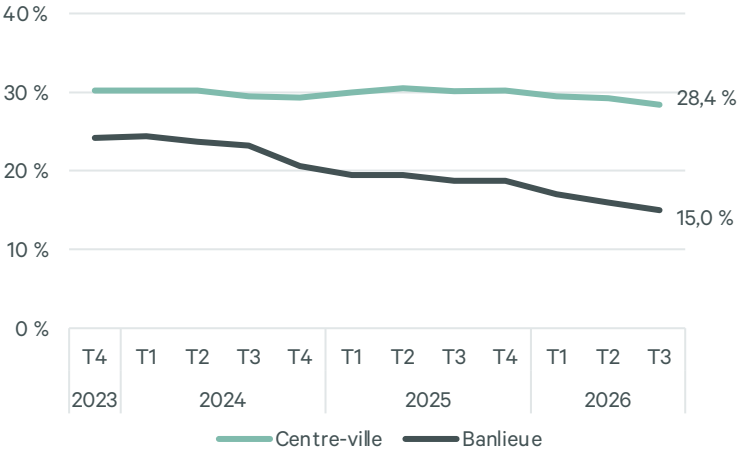
Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	41 468 423	25 688 749	67 157 172	◀▶
Taux d'inoccupation global	28,4 %	15,0 %	23,3 %	▼
Taux d'inoccupation prestige	12,5 %	-	-	▼
Taux d'inoccupation catégorie A	23,9 %	14,9 %	21,1 %	▼
Taux d'inoccupation catégories B/C	40,7 %	15,2 %	27,4 %	▼
% de l'espace vacant en sous-location	15,7 %	11,4 %	14,6 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$/pi²)	24,81 \$	20,32 \$	23,77 \$	▲
Absorption nette ce trimestre	324 275	240 663	564 938	▲
Nouvelle offre ce trimestre	0	0	0	◀▶
En chantier	0	20 688	20 688	◀▶

*La série des immeubles de prestige a été affinée afin de mieux refléter les normes actuelles du marché. Les indicateurs historiques ont été mis à jour, s'il y a lieu, à compter du T3 2026.

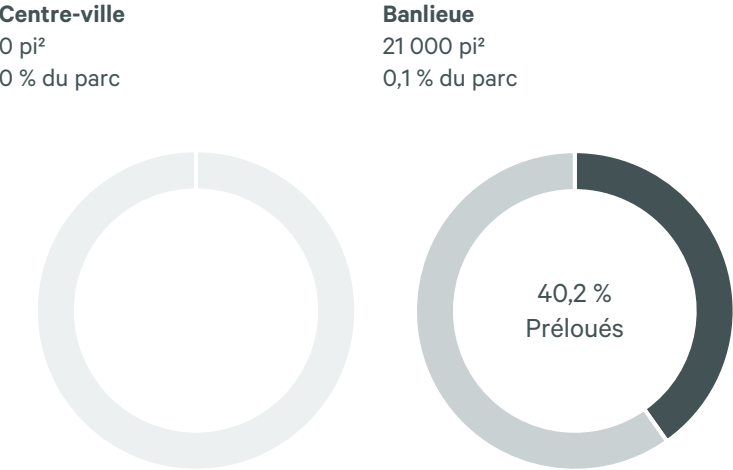
OFFRE ET DEMANDE MÉTROPOLITAINE



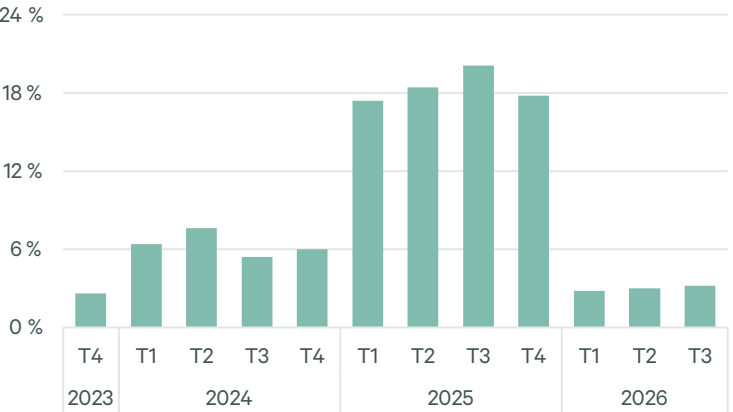
TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



CHANTIERS EN COURS



ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS

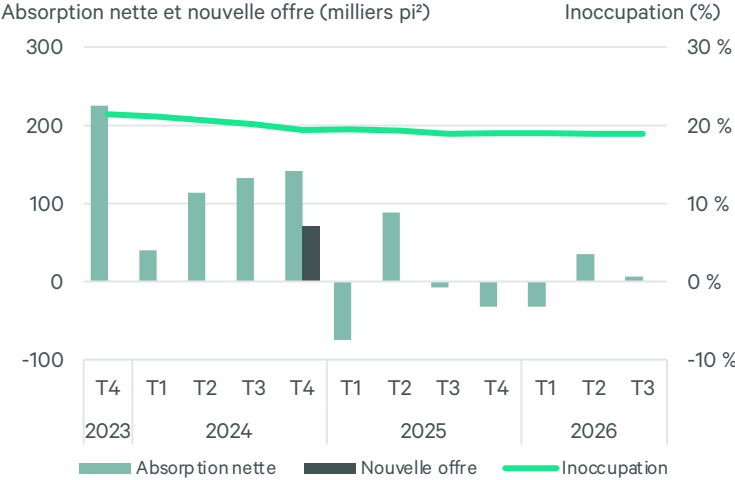


Edmonton

Le marché de banlieue a connu son meilleur trimestre depuis le T3 2024, avec une absorption nette positive de plus de 93 000 pi², tandis que le taux d'inoccupation reculait de 90 pb pour atteindre son plus bas niveau en plus d'une décennie. Les locaux de qualité déjà aménagés et nécessitant peu de travaux continuent de susciter un vif intérêt, de nombreux locataires cherchant à réduire leurs dépenses en immobilisations initiales et à emménager plus rapidement.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	15 749 962	9 770 687	25 520 649	◄►
Taux d'inoccupation global	21,2 %	15,1 %	18,9 %	◄►
Taux d'inoccupation prestige	14,3 %	-	-	▲
Taux d'inoccupation catégorie A	19,1 %	13,8 %	17,6 %	▲
Taux d'inoccupation catégories B/C	27,4 %	16,1 %	21,0 %	▼
% de l'espace vacant en sous-location	6,0 %	2,7 %	5,0 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A (\$/pi²)	18,83 \$	18,32 \$	18,71 \$	▼
Absorption nette ce trimestre	-86 681	93 010	6 329	▼
Nouvelle offre ce trimestre	0	0	0	◄►
En chantier	0	0	0	◄►

OFFRE ET DEMANDE MÉTROPOLITAINE

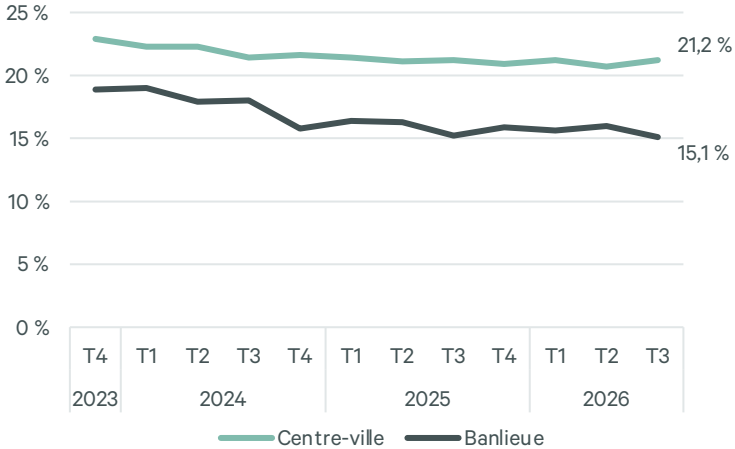


CHANTIERS EN COURS

Centre-ville
0 pi²
0 % du parc

Banlieue
0 pi²
0 % du parc

TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS

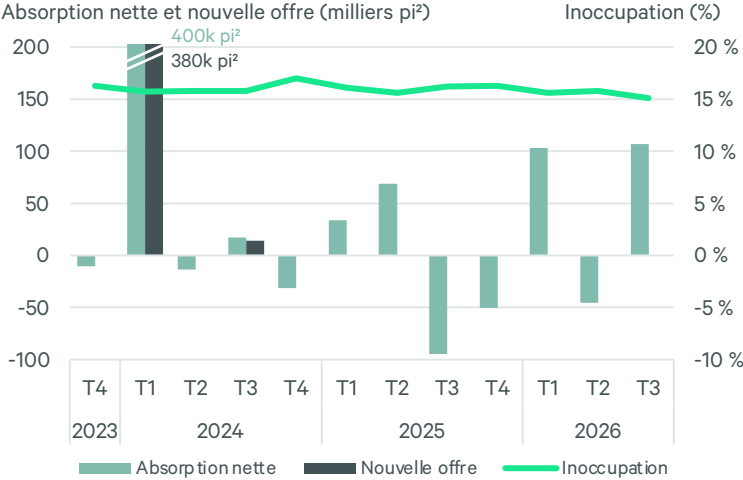


Winnipeg

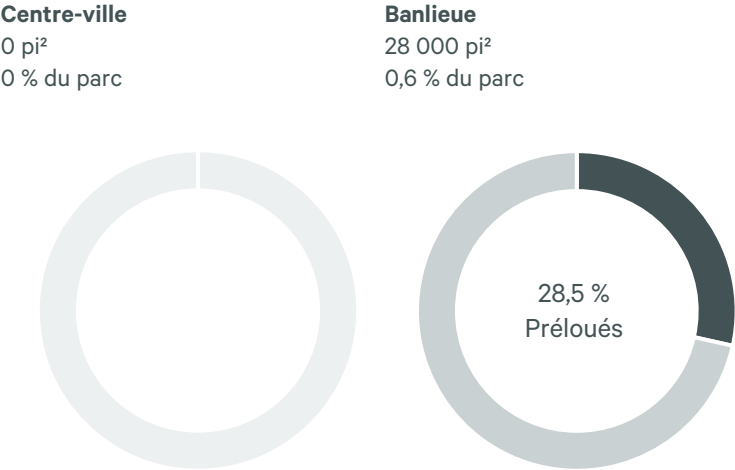
Le marché des bureaux de Winnipeg a poursuivi sa reprise graduelle, enregistrant de nouveau ce trimestre une absorption nette positive dans toutes les catégories au centre-ville. Cette demande soutenue, conjuguée à la vigueur du marché de banlieue, témoigne d'une amélioration généralisée du climat de marché. Bien que la stabilisation complète se fasse progressivement, l'activité actuelle laisse entrevoir de nouvelles avancées.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	10 911 231	4 362 766	15 273 997	◄►
Taux d'inoccupation global	17,3 %	9,7 %	15,1 %	▼
Taux d'inoccupation prestige	-	-	-	
Taux d'inoccupation catégorie A	12,6 %	-	12,6 %	▼
Taux d'inoccupation catégories B/C	19,6 %	9,7 %	15,9 %	▼
% de l'espace vacant en sous-location	8,7 %	10,3 %	9,0 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A (\$/pi²)	19,36 \$	-	19,36 \$	▲
Absorption nette ce trimestre	21 513	85 174	106 687	▲
Nouvelle offre ce trimestre	0	0	0	◄►
En chantier	0	28 320	28 320	◄►

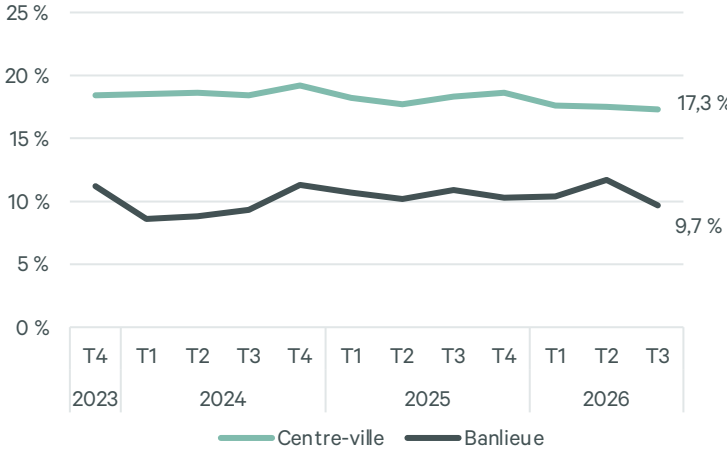
OFFRE ET DEMANDE MÉTROPOLITAINE



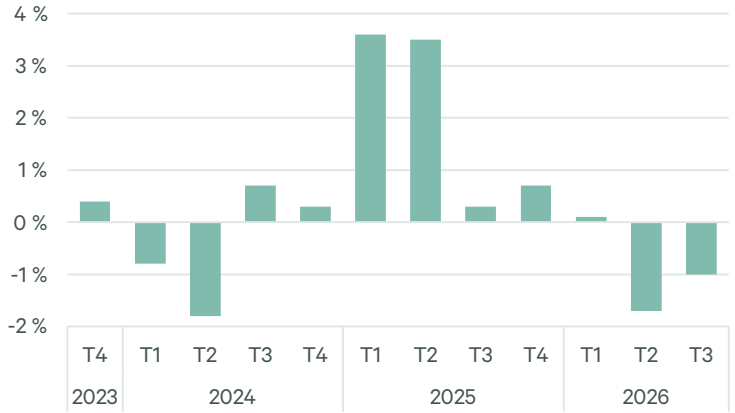
CHANTIERS EN COURS



TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS

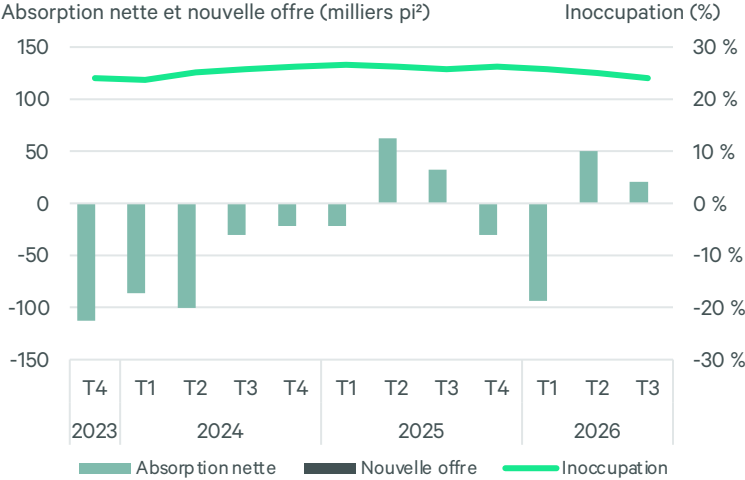


London

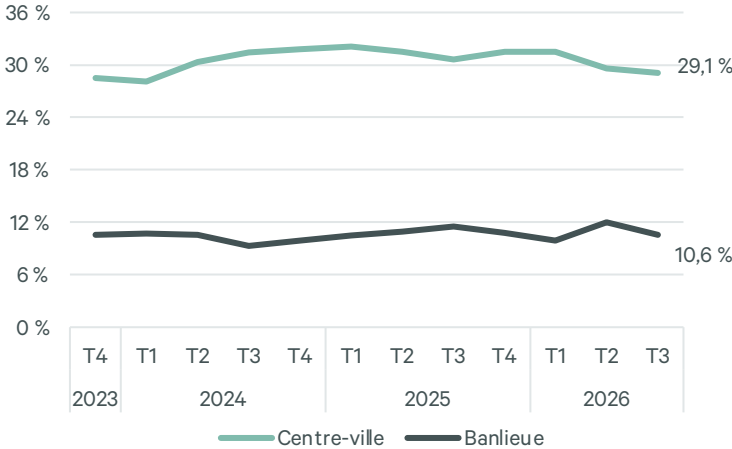
La reprise soutenue et généralisée du marché des bureaux de London s’est poursuivie tant au centre-ville qu’en banlieue. Les immeubles de catégories B et C ont affiché la plus forte amélioration du taux d’inoccupation ce trimestre, celui-ci ayant diminué de 210 pb sous l’effet combiné de l’activité locative et du retrait stratégique d’immeubles vacants du parc en vue d’un éventuel réaménagement.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	4 110 326	1 559 529	5 669 855	▼
Taux d'inoccupation global	29,1 %	10,6 %	24,0 %	▼
Taux d'inoccupation prestige	-	-	-	
Taux d'inoccupation catégorie A	23,1 %	-	23,1 %	▲
Taux d'inoccupation catégories B/C	34,2 %	10,6 %	24,4 %	▼
% de l'espace vacant en sous-location	5,4 %	2,5 %	5,0 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A (\$/pi²)	15,36 \$	-	15,36 \$	▼
Absorption nette ce trimestre	-2 026	22 379	20 353	▼
Nouvelle offre ce trimestre	0	0	0	◀▶
En chantier	0	0	0	◀▶

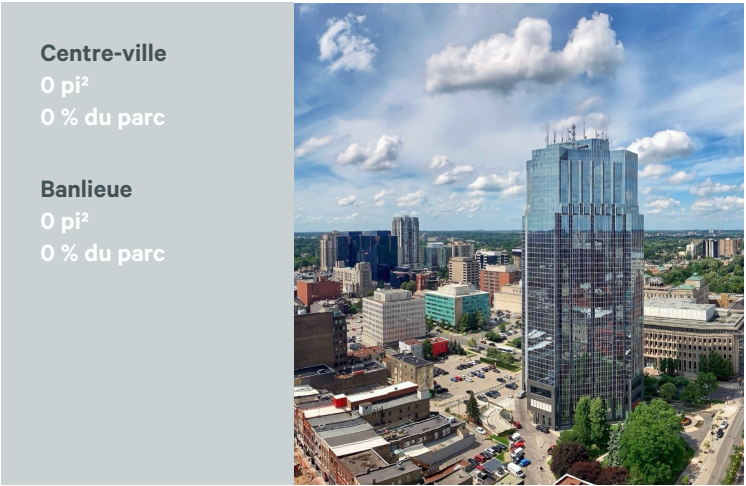
OFFRE ET DEMANDE MÉTROPOLITAINE



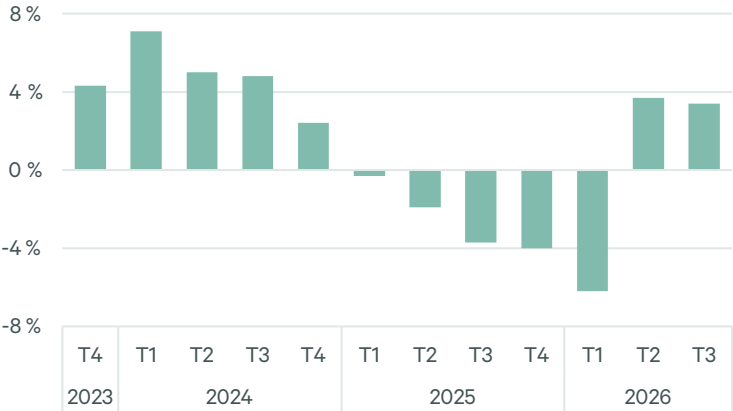
TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



CHANTIERS EN COURS



ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS

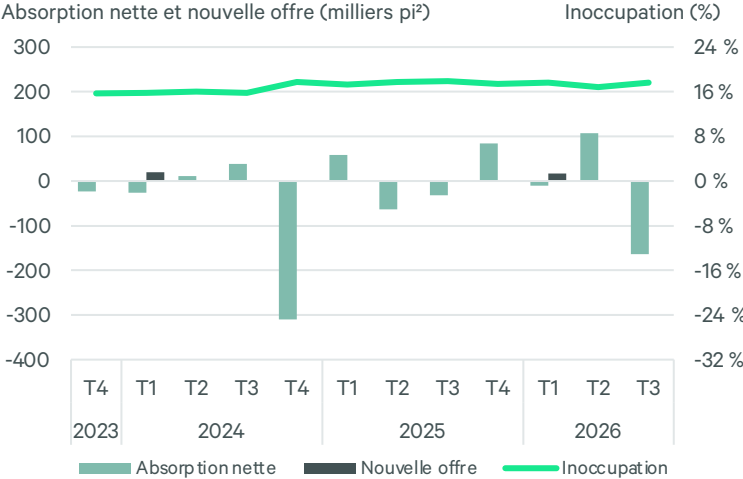


Région de Waterloo

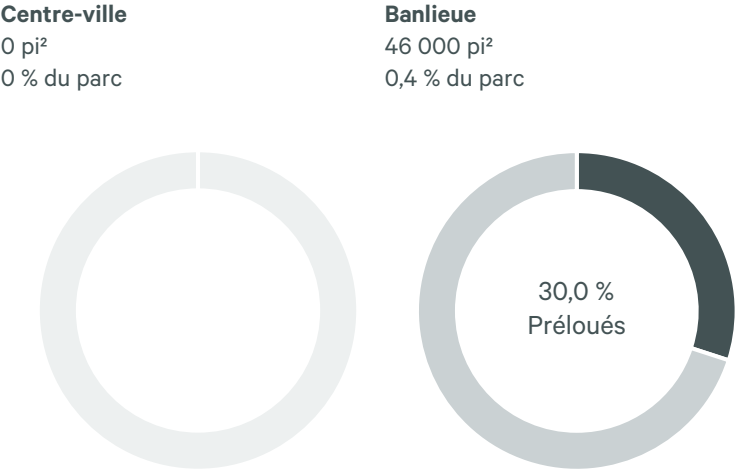
Le taux d'inoccupation au centre-ville est demeuré inchangé à 30,0 %. Le marché est toutefois de plus en plus polarisé, la demande se concentrant sur les locaux de qualité supérieure. Dans un contexte où la quête de qualité se poursuit, le taux d'inoccupation des immeubles de catégorie A a reculé de 240 pb ce trimestre pour s'établir à 18,0 %, tandis que celui des immeubles de catégories B et C a grimpé à 36,5 %.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	4 717 364	11 525 488	16 242 852	▼
Taux d'inoccupation global	30,0 %	12,5 %	17,6 %	▲
Taux d'inoccupation prestige	-	-	-	
Taux d'inoccupation catégorie A	18,0 %	16,5 %	16,8 %	▲
Taux d'inoccupation catégories B/C	36,5 %	9,4 %	17,6 %	▲
% de l'espace vacant en sous-location	5,9 %	3,7 %	4,8 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A (\$/pi²)	26,42 \$	16,76 \$	18,77 \$	▼
Absorption nette ce trimestre	936	-164 560	-163 624	▼
Nouvelle offre ce trimestre	0	0	0	◀▶
En chantier	0	46 000	46 000	▲

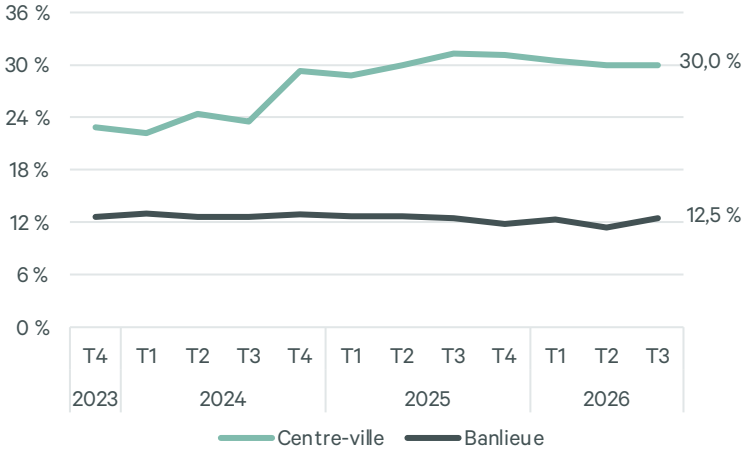
OFFRE ET DEMANDE MÉTROPOLITAINE



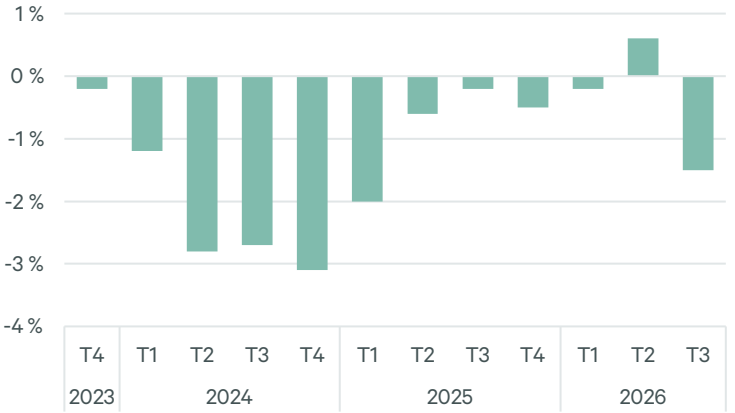
CHANTIERS EN COURS



TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS



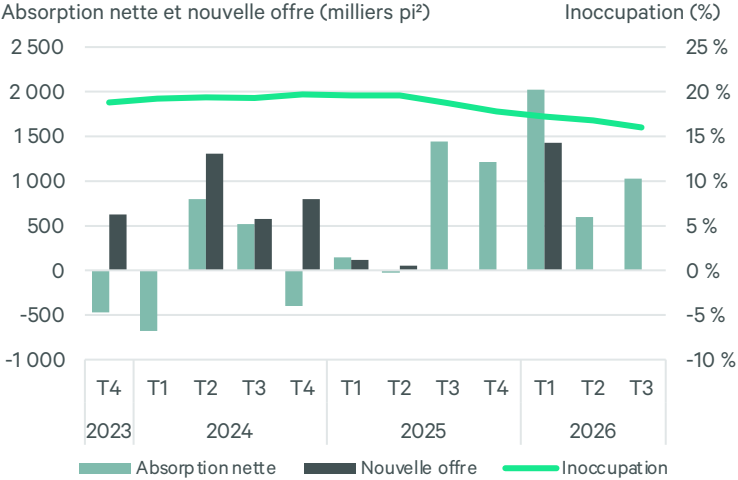
Toronto

La reprise généralisée du marché des bureaux de Toronto s'est poursuivie au T3 2026, le taux d'inoccupation global ayant reculé de 80 pb pour s'établir à 16,0 %. Une activité soutenue a été observée tant en banlieue qu'au centre-ville, où la rareté des grandes superficies vacantes a concentré la demande dans le créneau des locaux d'environ 50 000 pi². Par ailleurs, les superficies offertes en sous-location au centre-ville sont tombées à leur plus bas niveau depuis le T2 2020, ce qui constitue un solide indicateur de la confiance à long terme des occupants.

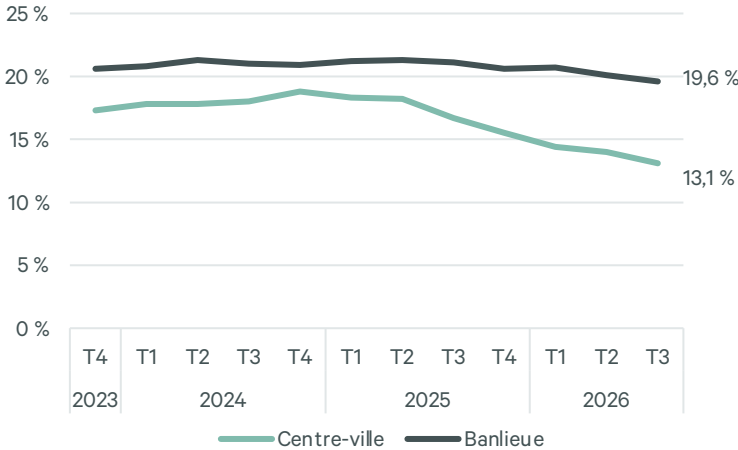
Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	95 366 008	76 634 880	172 000 888	▼
Taux d'inoccupation global	13,1 %	19,6 %	16,0 %	▼
Taux d'inoccupation prestige	2,7 %	-	-	▲
Taux d'inoccupation catégorie A	9,7 %	21,9 %	14,6 %	▼
Taux d'inoccupation catégories B/C	22,6 %	16,2 %	18,6 %	▼
% de l'espace vacant en sous-location	11,0 %	10,1 %	10,5 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$/pi²)	38,21 \$	19,56 \$	30,79 \$	▲
Absorption nette ce trimestre	791 103	237 141	1 028 244	▲
Nouvelle offre ce trimestre	0	0	0	◄►
En chantier	420 277	202 662	622 939	◄►

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

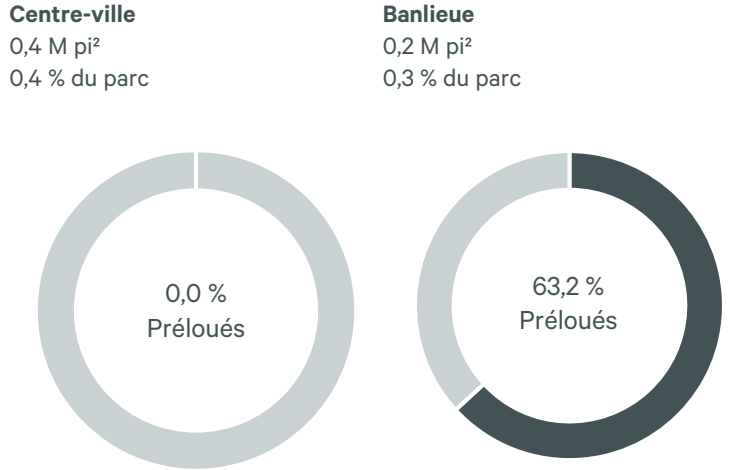
OFFRE ET DEMANDE MÉTROPOLITAINE



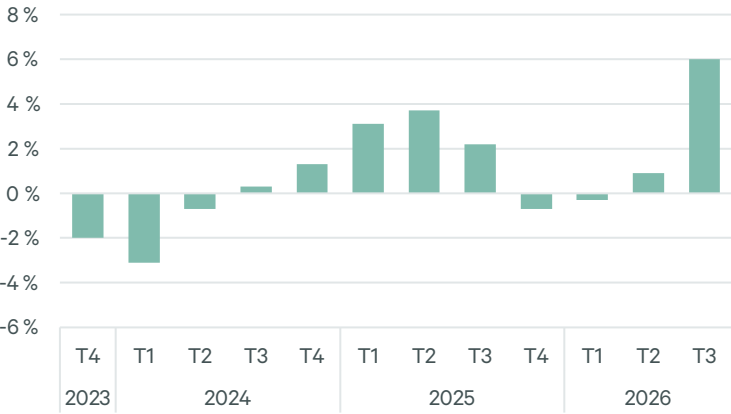
TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



CHANTIERS EN COURS



ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS



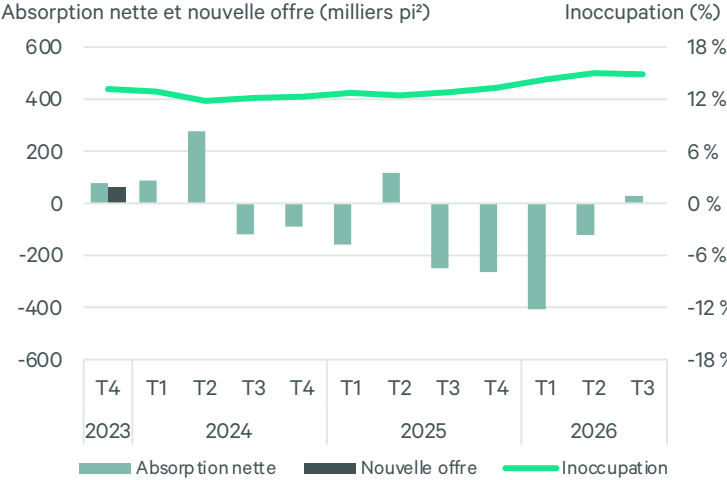
Ottawa

Les fondamentaux du marché ont continué de s'améliorer, Ottawa ayant enregistré son premier trimestre d'absorption nette positive depuis le T2 2025. Les précisions apportées quant au portefeuille de bureaux et à la stratégie en milieu de travail du gouvernement fédéral ont contribué à renforcer la confiance du marché, ce qui favorise des perspectives plus optimistes pour l'activité locative à court et à moyen terme.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	17 854 102	22 738 569	40 592 671	▼
Taux d'inoccupation global	15,3 %	14,6 %	14,9 %	▼
Taux d'inoccupation prestige	-	-	-	
Taux d'inoccupation catégorie A	13,5 %	13,5 %	13,5 %	◀▶
Taux d'inoccupation catégories B/C	18,1 %	16,7 %	17,3 %	▼
% de l'espace vacant en sous-location	12,2 %	7,8 %	9,8 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$/pi²)	23,65 \$	16,08 \$	19,06 \$	▲
Absorption nette ce trimestre	65 471	-37 558	27 913	▲
Nouvelle offre ce trimestre	0	0	0	◀▶
En chantier	0	0	0	◀▶

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

OFFRE ET DEMANDE MÉTROPOLITAINE

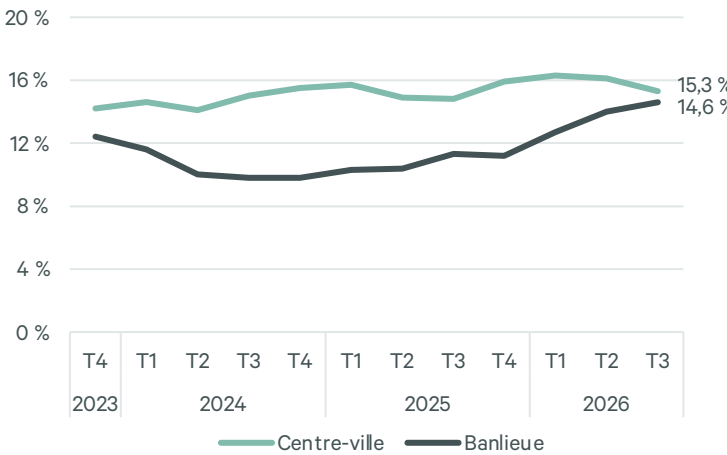


CHANTIERS EN COURS

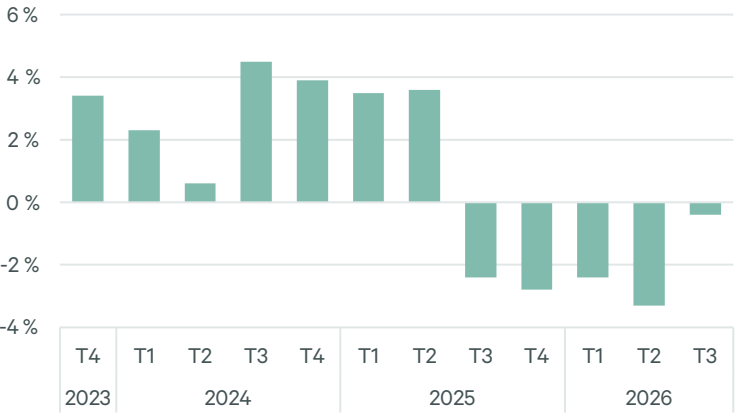
Centre-ville
0 pi²
0 % du parc

Banlieue
0 pi²
0 % du parc

TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS

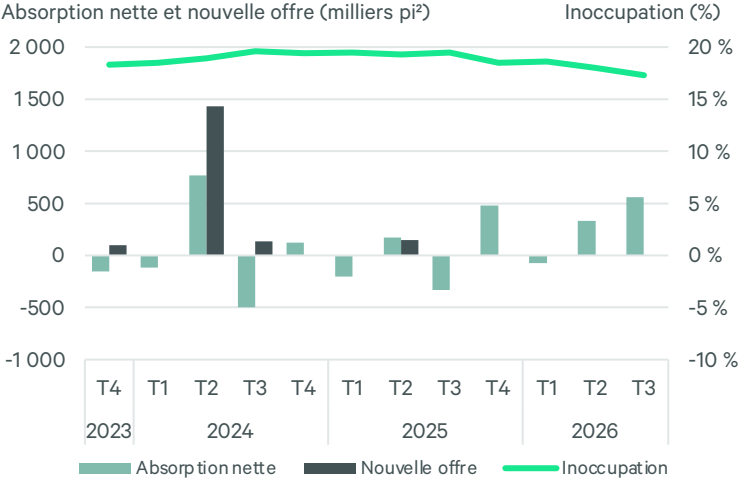


Montréal

Le taux d'inoccupation des immeubles de catégorie AAA est tombé à 3,0 % après la location de la dernière grande superficie disponible ce trimestre. Les sous-locations représentent près de la moitié de l'inoccupation totale dans les immeubles de prestige, ce qui se traduit par un taux d'inoccupation direct particulièrement faible de 1,5 %. Seules quelques petites superficies demeurent disponibles dans ce segment très concurrentiel, si bien que les grands occupants ne disposent d'aucune option contiguë de taille appréciable.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	47 402 377	35 946 598	83 348 975	◀▶
Taux d'inoccupation global	16,8 %	18,1 %	17,3 %	▼
Taux d'inoccupation prestige	3,0 %	-	-	▼
Taux d'inoccupation catégorie A	12,8 %	13,8 %	13,2 %	▼
Taux d'inoccupation catégories B/C	21,6 %	21,5 %	21,5 %	◀▶
% de l'espace vacant en sous-location	8,3 %	6,3 %	7,4 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$/pi²)	25,59 \$	17,96 \$	22,40 \$	▼
Absorption nette ce trimestre	69 896	488 105	558 001	▲
Nouvelle offre ce trimestre	0	0	0	◀▶
En chantier	0	0	0	◀▶

OFFRE ET DEMANDE MÉTROPOLITAINE

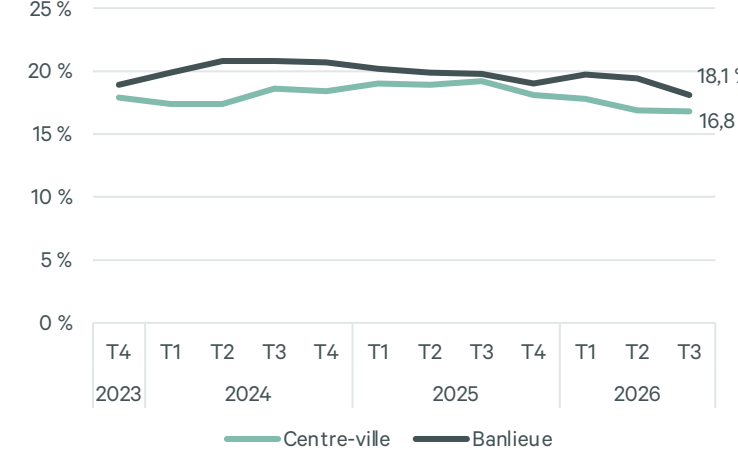


CHANTIERS EN COURS

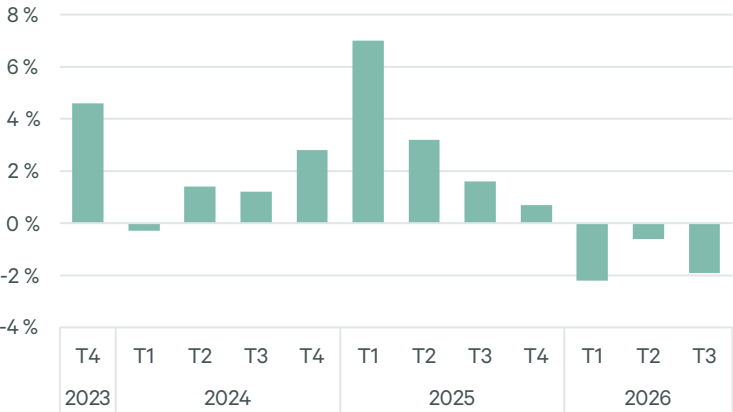
Centre-ville
0 pi²
0 % du parc

Banlieue
0 pi²
0 % du parc

TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS

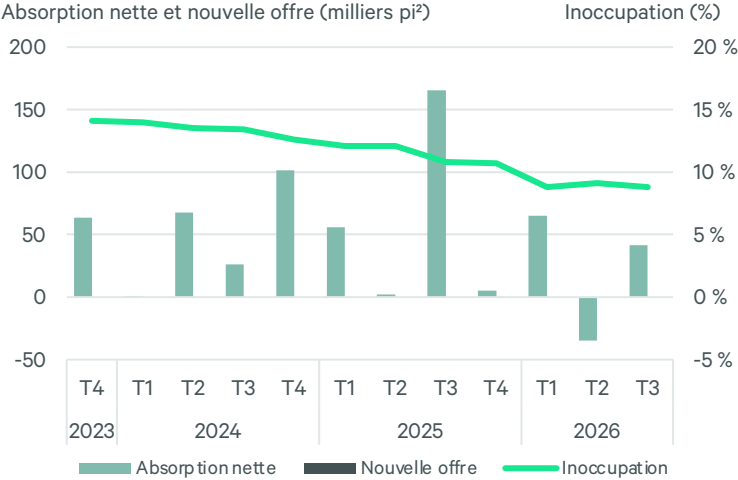


Halifax

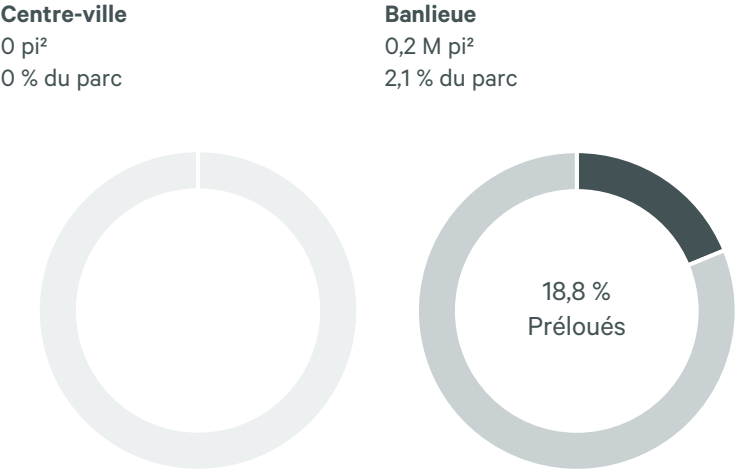
Le marché des bureaux d'Halifax s'est raffermi au T3, enregistrant une absorption nette positive de 41 000 pi², tandis que le taux d'inoccupation reculait pour s'établir à 8,8 %. L'activité trimestrielle a été largement portée par Purdy's Wharf, où plusieurs baux importants à long terme ont été conclus avec des occupants des secteurs public et financier. Ces transactions témoignent de la demande soutenue pour des bureaux de grande qualité malgré l'incertitude qui continue de planer sur l'économie.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	5 135 618	7 651 425	12 787 043	◀▶
Taux d'inoccupation global	11,9 %	6,7 %	8,8 %	▼
Taux d'inoccupation prestige	-	-	-	
Taux d'inoccupation catégorie A	10,2 %	7,7 %	9,0 %	▼
Taux d'inoccupation catégories B/C	13,1 %	6,3 %	8,6 %	▼
% de l'espace vacant en sous-location	0,0 %	4,2 %	1,9 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$/pi²)	21,08 \$	18,11 \$	19,82 \$	▲
Absorption nette ce trimestre	37 256	4 069	41 325	▲
Nouvelle offre ce trimestre	0	0	0	◀▶
En chantier	0	160 000	160 000	▲

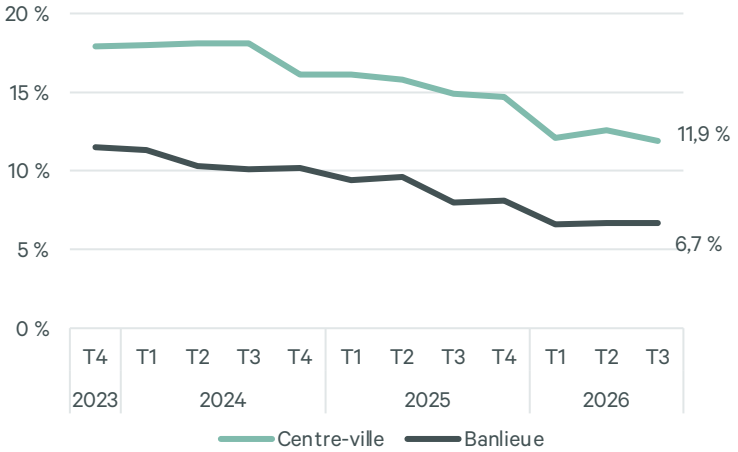
OFFRE ET DEMANDE MÉTROPOLITAINE



CHANTIERS EN COURS



TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS



Personnes-ressources				Relations avec les médias		
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	Aaron Tan Analyste de la recherche aaron.tan1@cbre.com	Ryan Starr Directeur, Média et contenu ryan.starr@cbre.com	Vous souhaitez recevoir les prochains rapports? <u>Inscrivez-vous ici</u>	
Personnes-ressources locales						
VICTORIA	VANCOUVER	CALGARY	EDMONTON	WINNIPEG		LONDON
Mai Nguyen Analyste financière mai.nguyen1@cbre.com	Tyler Bains Directeur, Recherche tyler.bains@cbre.com	Lane Burton Gestionnaire, Recherche lane.burton@cbre.com	Chelsea Davidson Analyste principale de la recherche chelsea.davidson@cbre.com	Nathan Gerhard Associé nathan.gerhard@cbre.com	Harris Choudhry Analyste de la recherche harris.choudhry@cbre.com	
RÉGION DE WATERLOO	TORONTO	OTTAWA	MONTRÉAL	HALIFAX		
Ivana Svorinic Analyste de la recherche ivana.svorinic@cbre.com	Sean Yutronkie Directeur associé de la recherche sean.yutronkie@cbre.com	Phillipe Chaotakoongite Analyste principal de la recherche phillipe.chaotakoongite@cbre.com	Alessandro Migliara Gestionnaire, Recherche alessandro.migliara@cbre.com	Mia Carey Associée des ventes, Courtage mia.carey@cbre.com		

Définitions

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

Superficie vacante totale : somme des locaux en location directe et en sous-location pouvant être occupés immédiatement, incluant généralement jusqu'à 90 jours suivant la clôture du trimestre. Les locaux en location directe sont proposés à la location directement par le propriétaire ou le bailleur de l'immeuble, tandis que les locaux en sous-location sont proposés indirectement par un locataire.

Taux d'inoccupation : superficie vacante totale divisée par la SLN, exprimée en pourcentage. L'inoccupation est souvent présentée par catégorie, soit un système de classification qui segmente les immeubles selon la qualité et les caractéristiques propres à chaque marché.

- Prestige :** le segment supérieur des immeubles de bureaux, également appelé catégorie AAA. Ces immeubles emblématiques et de premier ordre occupent des emplacements de choix et offrent les finitions, les équipements et les systèmes immobiliers de la plus haute qualité. Les actifs de prestige commandent les loyers les plus élevés du marché et figurent souvent parmi les locaux les plus convoités sur leurs marchés respectifs. Tous les marchés ne comptent pas d'immeubles de cette catégorie.
- Catégorie A :** immeubles de haute qualité, bien situés et attrayants pour un large éventail de locataires, qui se distinguent par leurs finitions, leurs commodités et leurs niveaux de loyer. Aux fins du présent rapport, la catégorie A inclut les immeubles de prestige.
- Catégories B/C :** ensemble composite d'immeubles plus anciens de catégories B et C, aux finitions dénuées et situés à des emplacements secondaires, offrant les loyers les plus abordables.

Part de la superficie vacante en sous-location : Total des locaux en sous-location divisé par la superficie vacante totale. 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 : Parc 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 démolit pour faire place à d'autres occasions d'aménagement.