Le Canada marque la première année d'absorption nette positive depuis 2019, avec une disponibilité qui devrait atteindre son apogée en 2025

▶ 18,7 %
Taux d'inoccupation

▼ -131 K
Absorption nette (pi²)

▼ 3,4 M
Chantiers en cours (pi²)

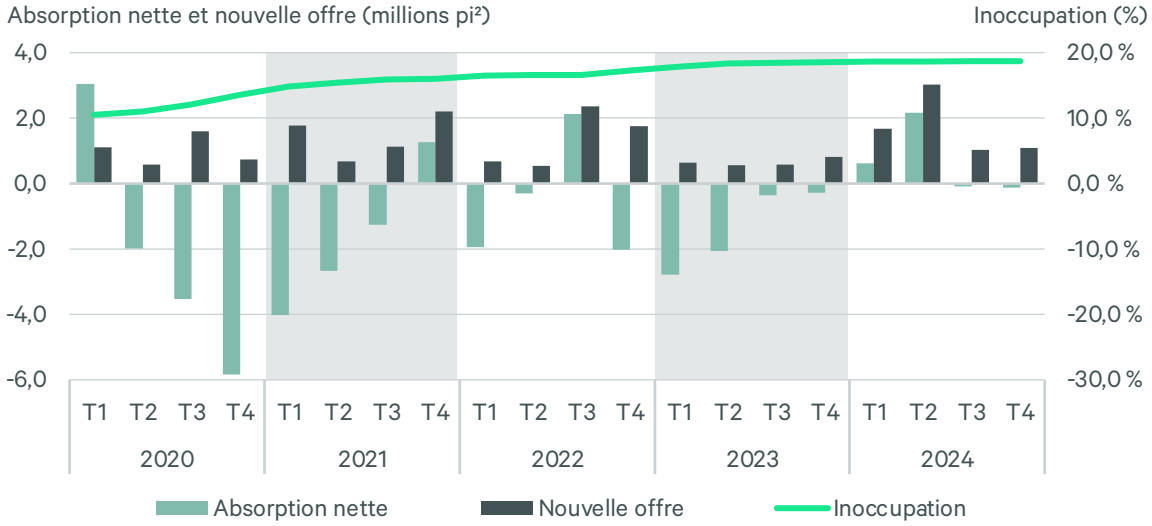
▲ 25,75 $
Loyer net demandé moyen pour les bureaux de catégorie A (le pi²)

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

Résumé

- En 2024, le marché canadien des bureaux a enregistré une absorption nette de 2,6 millions pi², marquant la première année d'absorption positive depuis 2019. Calgary et Edmonton se sont démarquées comme les seules villes ayant maintenu une absorption positive durant les quatre trimestres de l'année.
- Le taux de disponibilité des bureaux à l'échelle nationale s'est stabilisé à 18,7 % fin 2024. Bien que ce taux reste supérieur de 20 pb par rapport à l'année précédente, il s'est relativement stabilisé, oscillant dans une fourchette de 40 pb sur les sept derniers trimestres. Les analystes prévoient qu'il atteindra son pic début 2025.
- L'écart entre les marchés du centre-ville et de la banlieue devrait persister, tout comme celui entre les différentes catégories d'immeubles, les locataires privilégiant désormais des espaces de meilleure qualité. Dans les centres-villes notamment, l'écart entre les immeubles de prestige et ceux de catégorie B/C demeure à un niveau historiquement élevé.
- La surface des locaux en sous-location continue de diminuer pour le septième trimestre consécutif. Six marchés sur dix ont connu une baisse ce trimestre, Toronto enregistrant la plus forte réduction avec plus de 200 000 pi².
- Les projets de construction de bureaux en cours ont chuté à 3,4 millions pi², leur plus bas niveau depuis 20 ans. Avec peu de nouveaux chantiers prévus, cette tendance devrait se maintenir après la dernière vague de livraisons en 2025.

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



Source : CBRE Recherche, T4 2024.

© 2025 CBRE Limitée

Première année d'absorption nette positive depuis 2019

- Le marché canadien des bureaux a enregistré une absorption nette de 2,6 millions pi² en 2024, une première depuis 2019.
- Malgré une activité neutre à légèrement négative aux deux derniers trimestres, la forte dynamique du premier semestre a permis de maintenir un bilan annuel positif.
- Cette reprise s'est manifestée à l'échelle nationale, avec huit marchés sur dix affichant une absorption nette positive sur l'année.
- Les marchés albertains se sont particulièrement distingués : Calgary et Edmonton ont été les seules villes à maintenir une absorption positive durant les quatre trimestres.
- Au T4 2024, Vancouver et Montréal ont connu un regain d'activité par rapport au trimestre précédent. En revanche, Ottawa a poursuivi son ralentissement en raison de l'émergence de disponibilités latentes. La région de Waterloo et Toronto ont connu une situation similaire, avec l'arrivée sur le marché d'importantes surfaces disponibles dans les derniers mois de l'année.

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

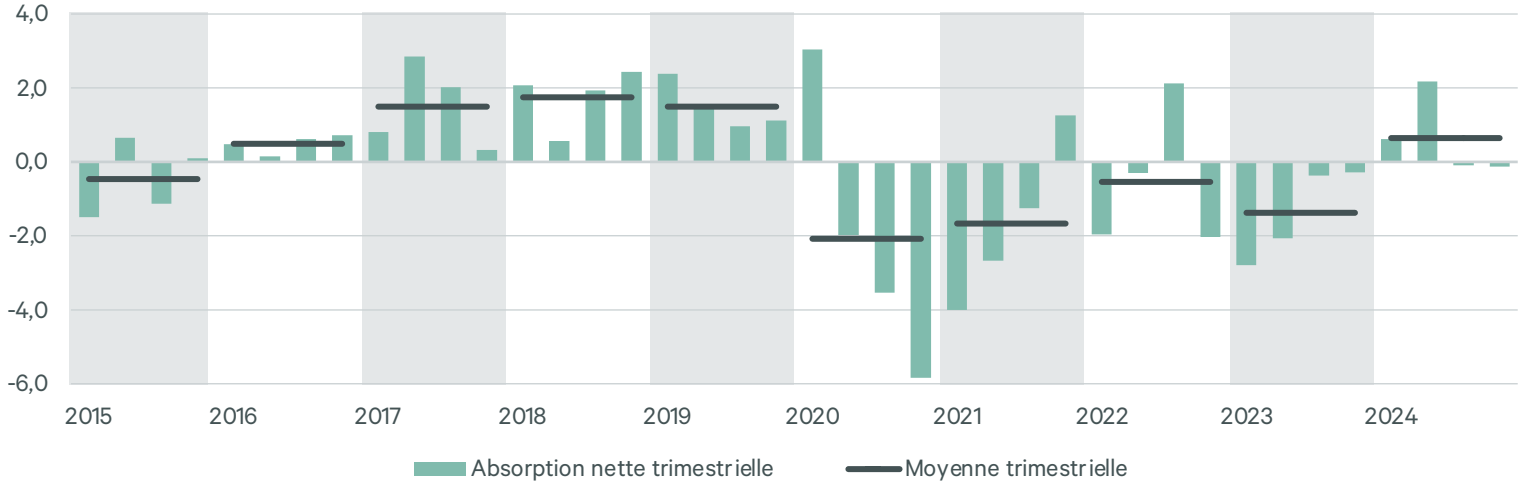
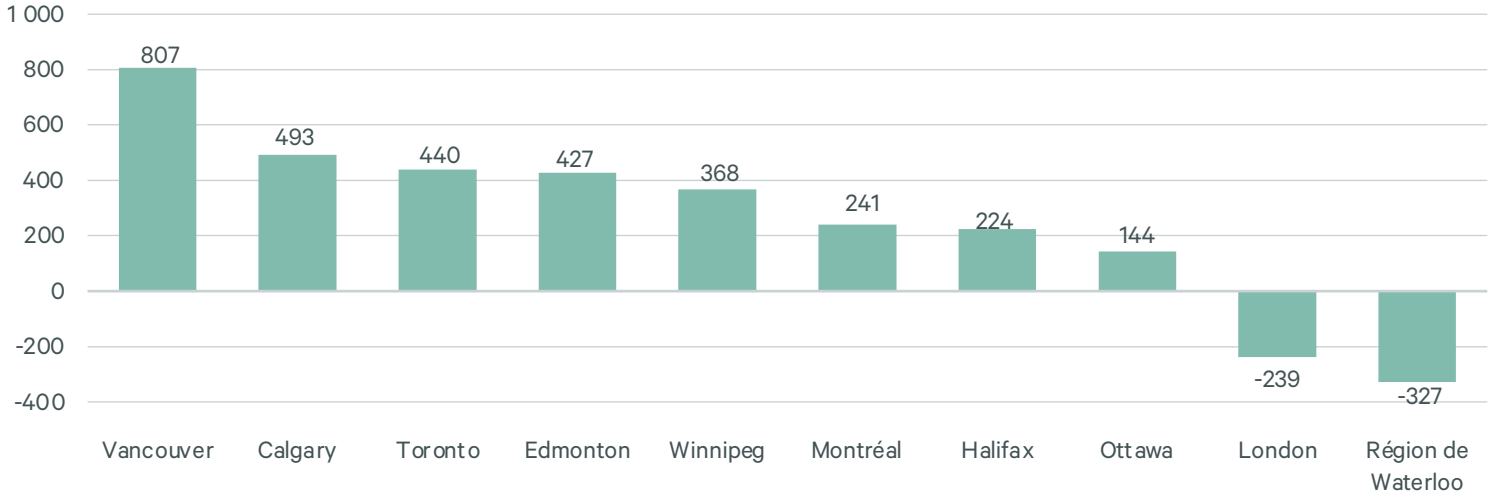


FIGURE 3 : Absorption annuelle nette trimestrielle par marché (milliers pi²)



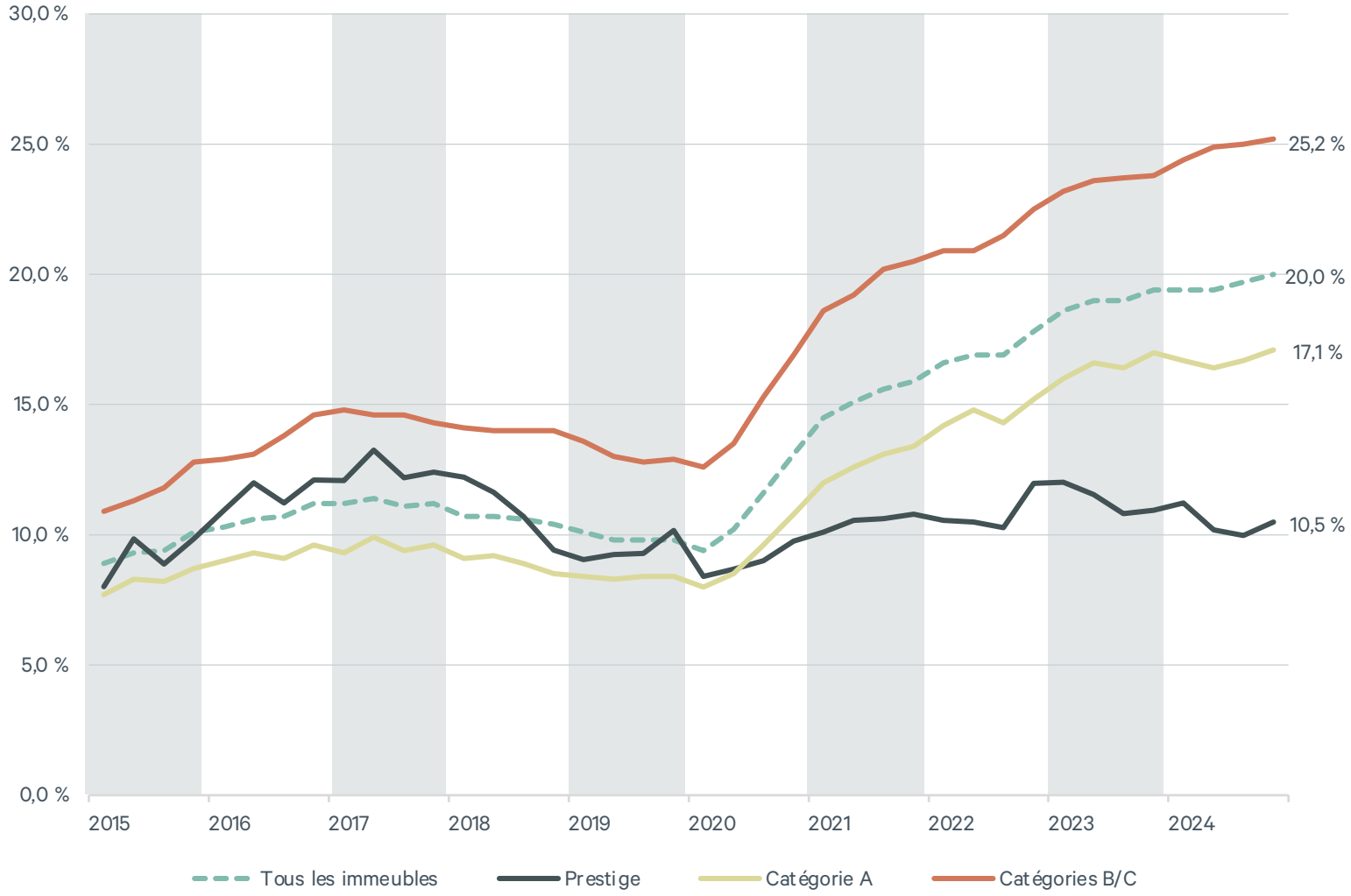
Source : CBRE Recherche, T4 2024.

© 2025 CBRE Limitée

Les locaux de qualité supérieure resteront demandés et deviendront plus rares

- Bien que la disponibilité ait augmenté dans tous les segments du centre-ville au T4, les immeubles de prestige (le haut de gamme de la catégorie A) continuent de surclasser tous les autres segments. Les taux de disponibilité pour ces actifs très recherchés sont restés stables, oscillant entre 10,0 % et 11,0 % tout au long de 2024.
- L'écart de disponibilité entre les immeubles de prestige et ceux de catégorie B/C demeure à un niveau historiquement élevé, ces derniers affichant un taux près de deux fois et demie supérieur à celui des immeubles de prestige.
- Les locataires sont devenus plus exigeants dans leurs choix immobiliers. Selon le Sondage d'opinion 2024 de CBRE auprès des occupants de bureaux des Amériques, 59 % des répondants envisagent ou réalisent un déménagement vers des locaux plus qualitatifs. Même les occupants déjà installés dans des immeubles de catégorie A cherchent à s'installer dans des bâtiments de catégorie AA ou AAA, ou dans des emplacements plus centraux et plus prestigieux.
- Les espaces haut de gamme devraient donc se raréfier dans l'année à venir, en raison du ralentissement de la construction neuve. À mesure que la disponibilité des immeubles de prestige diminuera, la demande devrait se reporter sur les bâtiments de la catégorie immédiatement inférieure, particulièrement ceux bien situés et offrant des équipements recherchés.

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,
Source : CBRE Recherche, T4 2024.

© 2025 CBRE Limitée

La disponibilité nationale atteint un niveau stable

- Le taux de disponibilité global des bureaux à l'échelle nationale s'est maintenu à 18,7 % fin 2024, reflétant la persistance des dynamiques contrastées entre les marchés du centre-ville et de la banlieue.
- Bien que ce taux reste supérieur de 20 pb à celui de l'année précédente, il s'est relativement stabilisé, fluctuant dans une fourchette de 40 pb au cours des sept derniers trimestres. Les analystes prévoient qu'il atteindra son pic début 2025.
- La disponibilité globale en banlieue a connu une baisse notable de 30 pb, portée par l'activité de seulement trois villes : Calgary (-260 pb), Edmonton (--220 pb) et Halifax (-50 pb). Cette amélioration s'explique notamment par les projets de conversion à Calgary et une demande soutenue dans ces marchés.
- Au T4 2024, quatre villes ont enregistré une baisse de leur disponibilité : Halifax (-200 pb), Montréal (-40 pb), Vancouver (-30 pb) et Calgary (-10 pb).
- L'arrivée de nouveaux biens inoccupés a contribué à l'augmentation de la disponibilité dans les centres-villes ce trimestre. Sans ces nouveaux espaces, le taux d'inoccupation aurait été inférieur de 50 pb à Toronto, et le taux national serait resté sous la barre des 20,0 %.

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

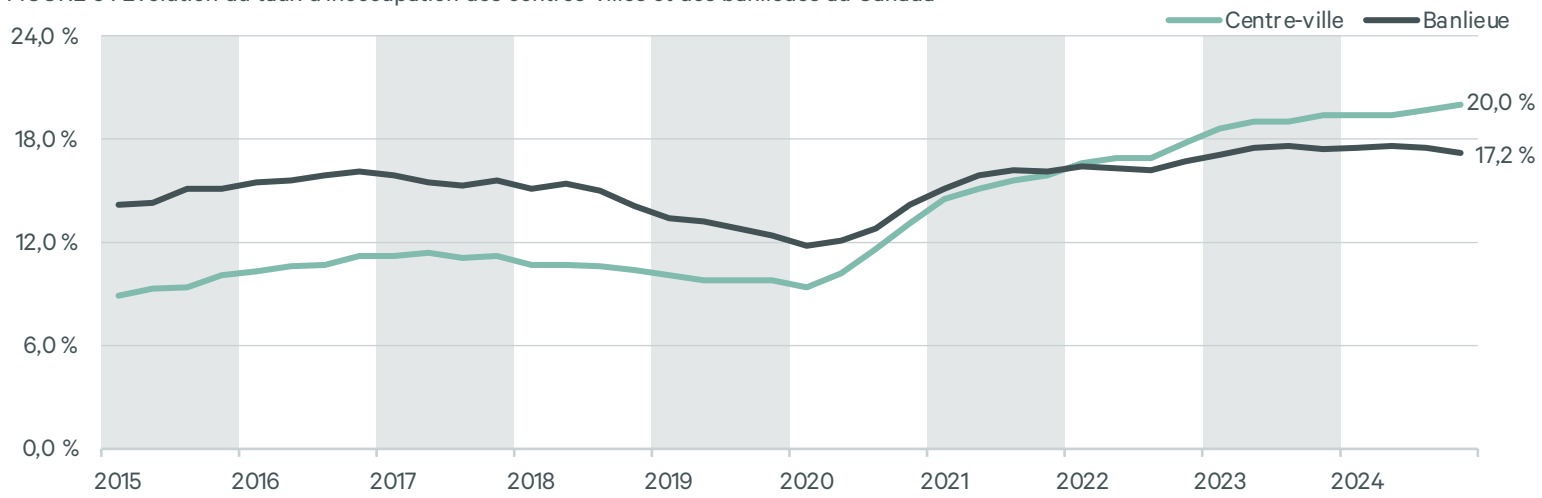
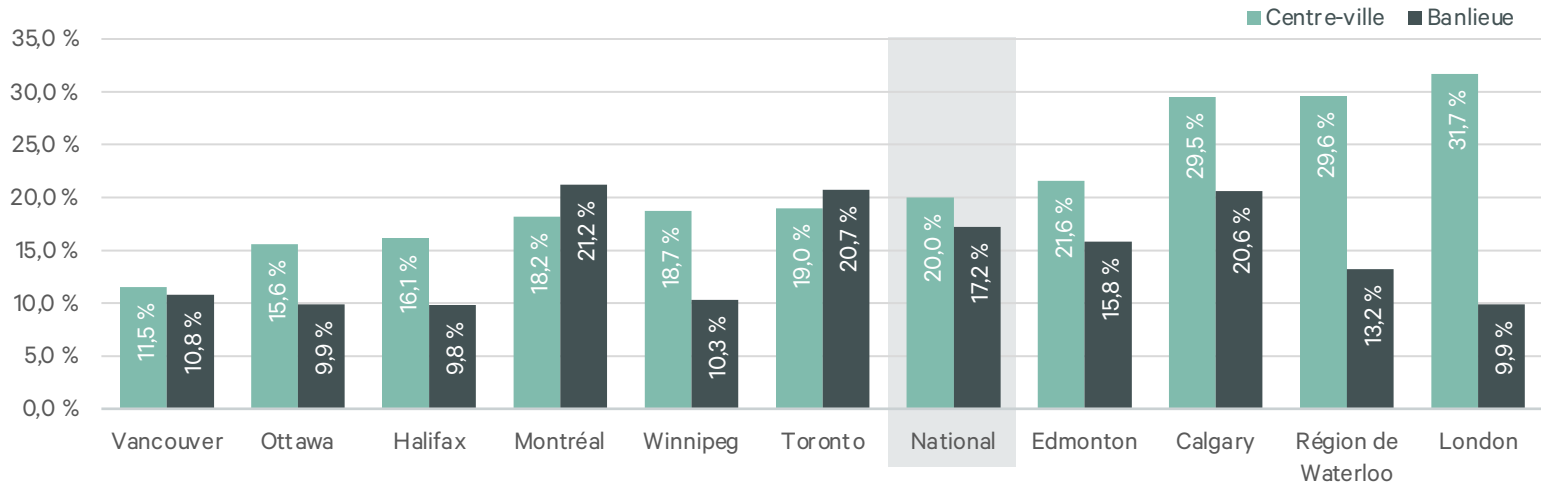


FIGURE 6 : Taux d'inoccupation des centres-villes et des banlieues par marché



Source : CBRE Recherche, T4 2024.

© 2025 CBRE Limitée

Le déclin de la sous-location se poursuit à un rythme soutenu

- En baisse depuis six trimestres consécutifs, l'offre de sous-location a atteint son plus bas niveau depuis le T2 2022, terminant l'année à 14,4 millions pi², soit 2,9 % du parc total. Cette tendance à la baisse devrait se poursuivre en 2025.
- Le retrait des locaux en sous-location du marché maintient un rythme constant, avec une diminution trimestrielle moyenne de 2,6 % au cours de l'année 2024.
- Six marchés sur dix ont enregistré une réduction des surfaces en sous-location ce trimestre, Toronto se distinguant avec la plus forte baisse, supérieure à 200 000 pi².
- Sur une base annuelle, sept marchés ont vu leur taux d'inoccupation en sous-location diminuer, avec des baisses particulièrement marquées à Halifax et à Ottawa, chacune enregistrant une réduction de 90 pb.

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

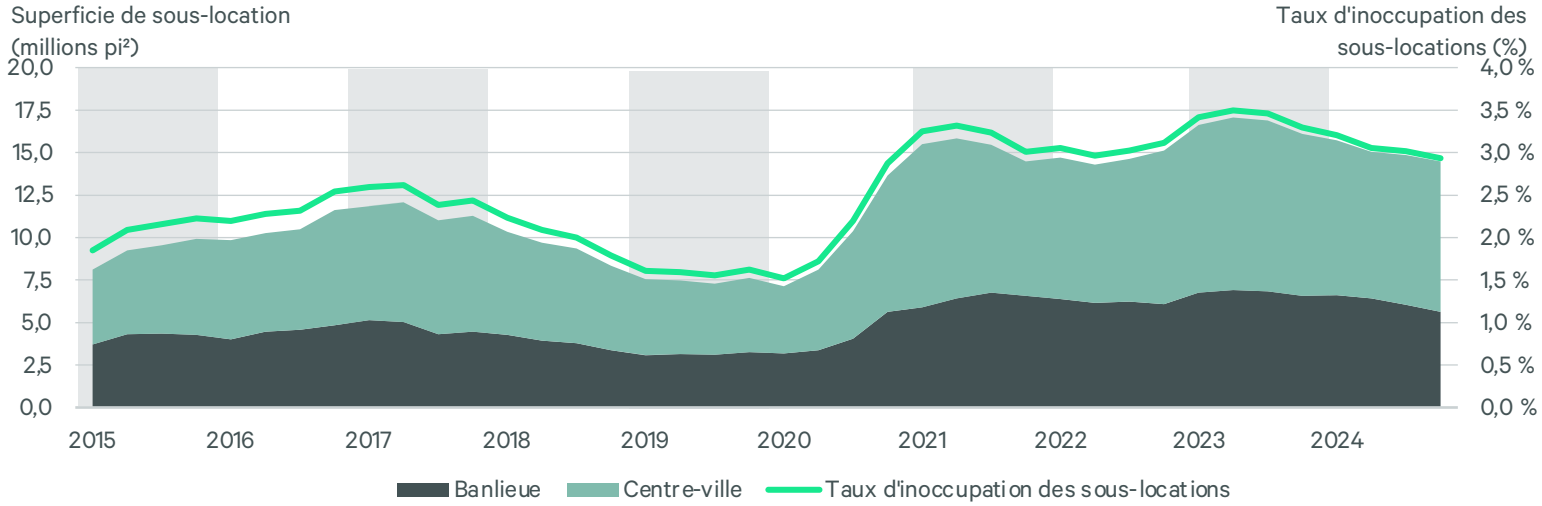
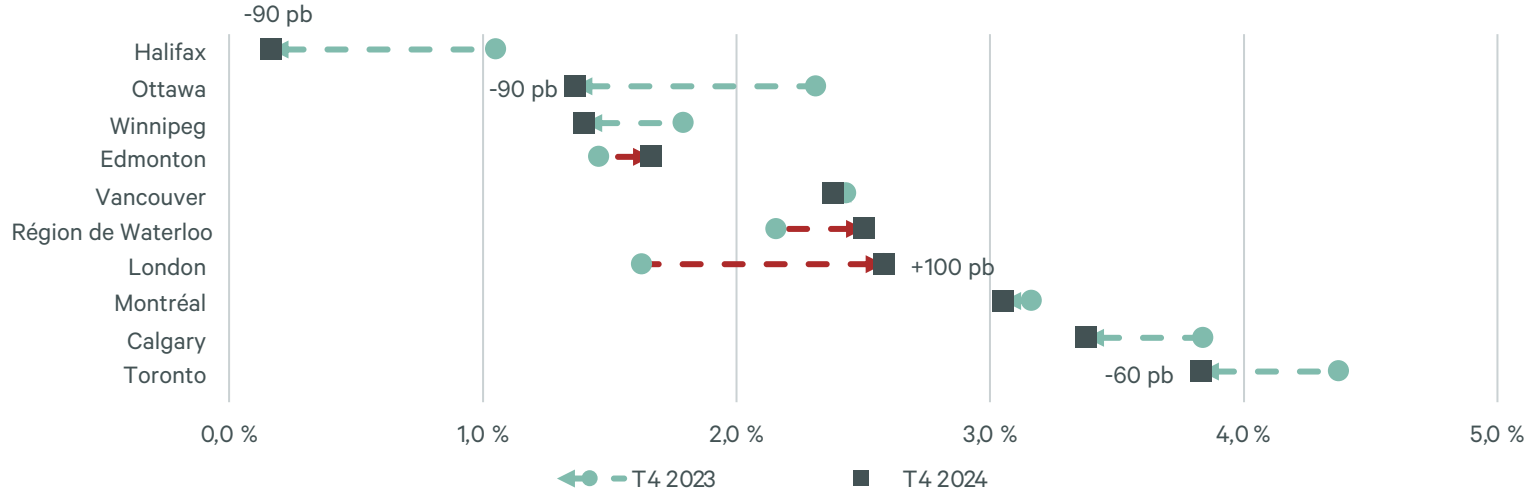


FIGURE 8 : Variation sur 12 mois de la superficie en sous-location en % du stock par marché



Source : CBRE Recherche, T4 2024.

© 2025 CBRE Limitée

La construction va rester modérée

- La construction de bureaux en cours a chuté à 3,4 millions pi², soit 0,7 % du parc total. Cette activité, à son plus bas niveau depuis 20 ans, devrait rester limitée après la dernière phase de livraisons en 2025.
- Le taux de prélocation des projets en cours a atteint 42,5 %, en hausse par rapport au T3 à la suite de la livraison d'immeubles vacants. Vancouver a contribué à cette progression, avec une augmentation du taux de prélocation de 28,6 % à 44,4 % pour les projets toujours en chantier au T4.
- À l'exception de Toronto, Vancouver et Montréal, tous les marchés ont soit moins de 100 000 pi² en construction, soit aucun projet prévu.
- Si la réduction du nombre de projets doit contribuer à diminuer la disponibilité à court terme en permettant l'absorption des nouveaux biens de première qualité, une période prolongée de construction limitée pourrait créer une pénurie d'immeubles adaptés aux besoins des locataires.
- Près de 90 % des constructions actuelles devraient être achevées en 2025. Un seul projet de 1,4 million pi² représente 42,6 % de la construction active à l'échelle nationale : le CIBC Square II à Toronto.

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

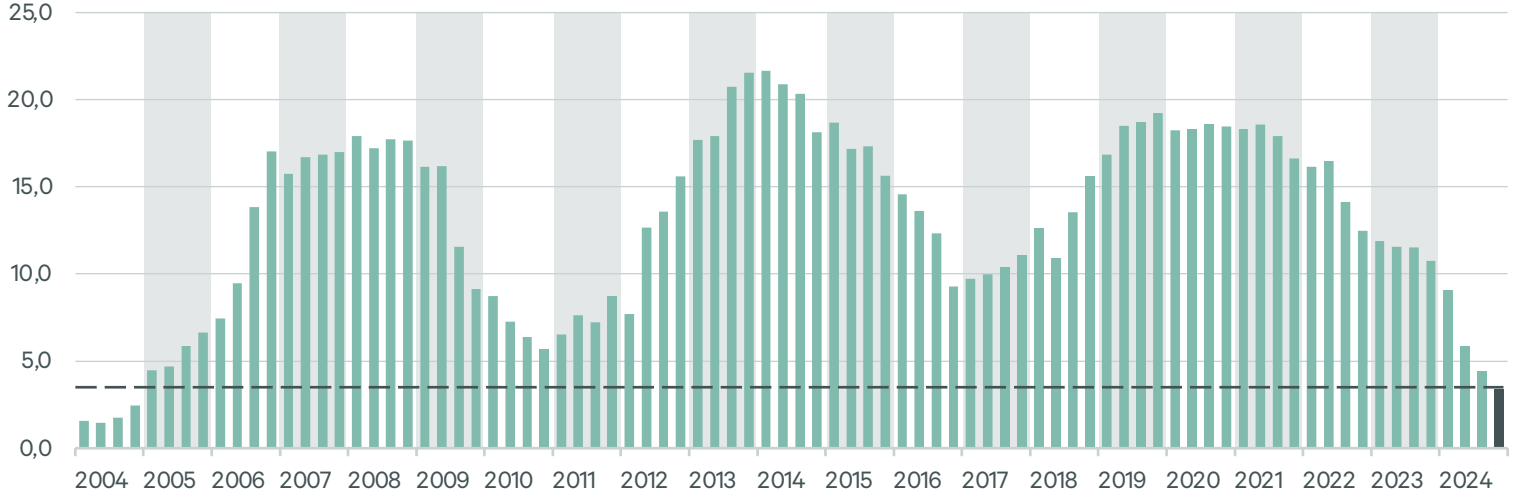
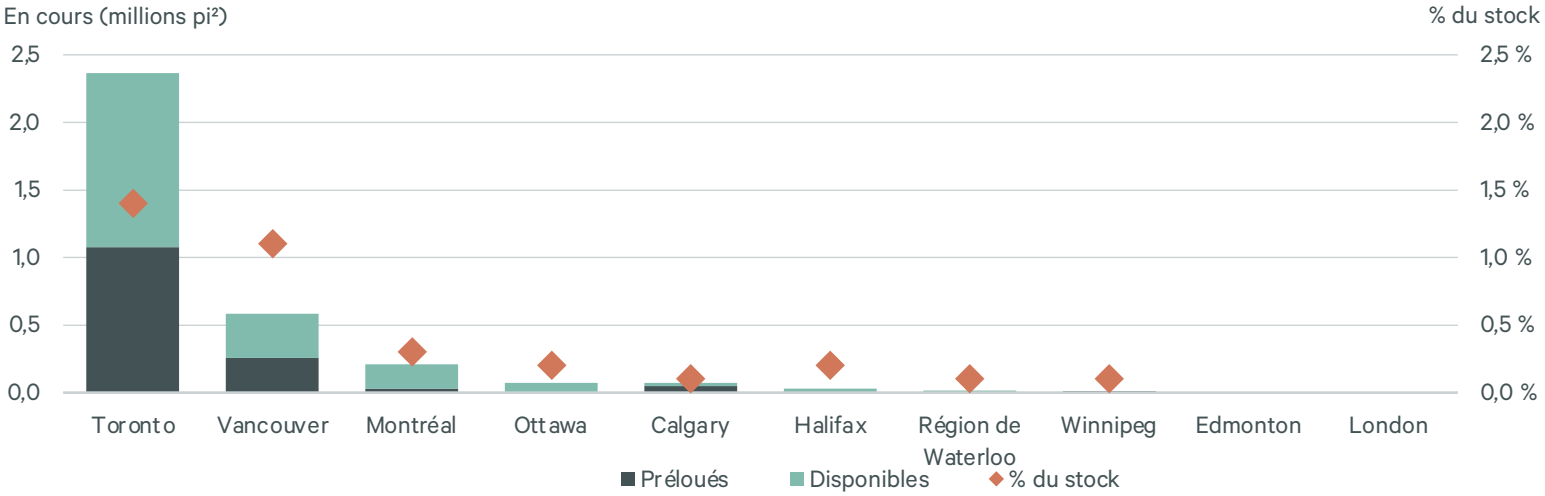


FIGURE 10 : Chantiers en cours par marché



Source : CBRE Recherche, T4 2024.

© 2025 CBRE Limitée

Les mises en chantier toujours limitées seront dépassées par les livraisons de nouvelle offre

- Les nouveaux projets de bureaux lancés en 2024 n'ont totalisé que 108 000 pi², marquant le plus faible volume de mises en chantier annuelles depuis au moins 2018.
- Malgré une forte demande pour les espaces de première qualité, le faible niveau de construction devrait persister. Les coûts de construction représentent un obstacle majeur pour les futurs aménagements, particulièrement au vu des loyers élevés nécessaires pour assurer leur rentabilité.
- Ce trimestre, 1,1 million pi² de nouveaux biens ont été livrés avec un taux de prélocation inférieur à 20 %. Les principales livraisons incluent Crosstown Place à Toronto et Kaslo at Renfrew District à Burnaby, Vancouver.
- Au total, 6,8 millions pi² de bureaux ont été livrés en 2024, un record sur sept ans. À titre de comparaison, en 2016, le marché avait accueilli plus de 9,0 millions pi² de nouvelle offre, avec un taux d'inoccupation de 13,4 %.

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

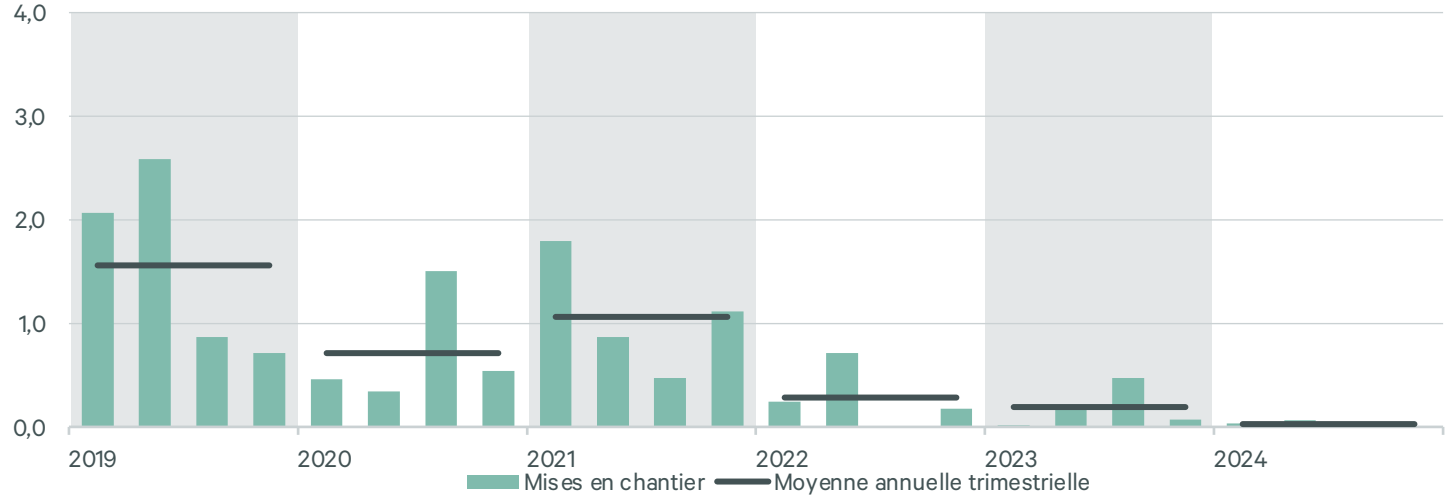
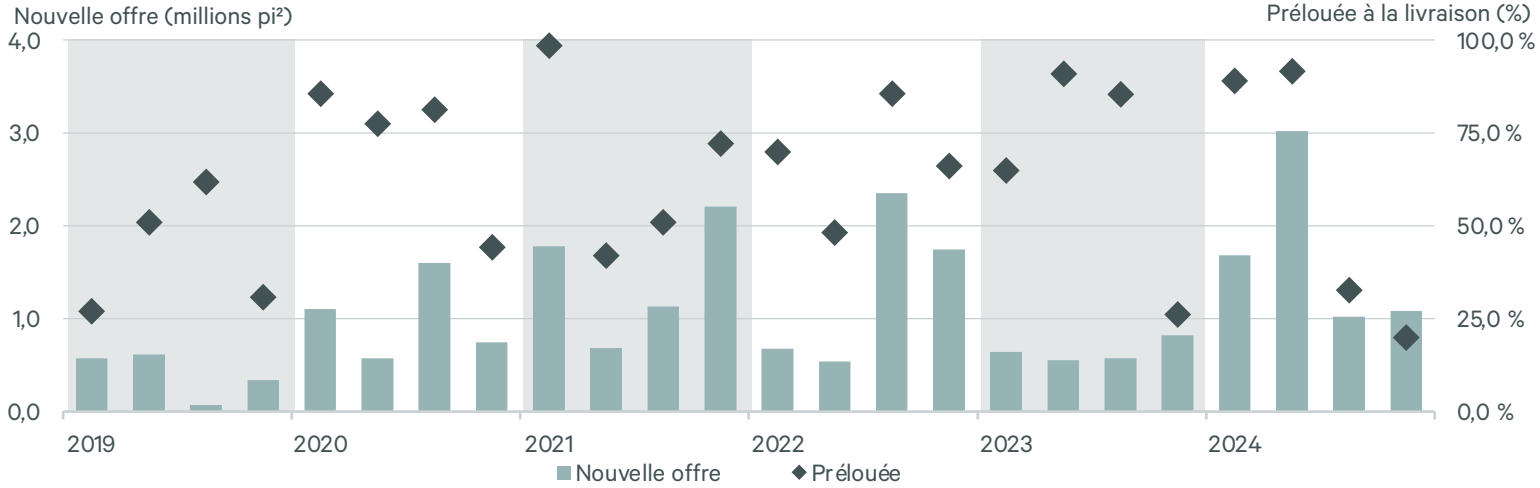


FIGURE 12 : Nouvelle offre de bureaux au Canada



Source : CBRE Recherche, T4 2024.

© 2025 CBRE Limitée

La conversion réduit le stock de bureaux

- Les projets de conversion de bureaux poursuivent leur progression, réduisant le parc existant. En 2024, 2,4 millions pi² ont été retirés du stock pour des projets de conversion actifs et planifiés, dépassant le record de 2,0 millions pi² établi l'année précédente.
- Au T4 2024, 342 000 pi² ont été retirés pour conversion, exclusivement à Calgary, contribuant à réduire le taux d'inoccupation du marché de 30 points de base.
- Depuis 2021, un total de 5,0 millions pi² d'anciens bureaux ont été convertis, soit 1,1 % du stock total. Durant la même période, le dernier cycle d'aménagement a augmenté le stock national de 4,3 % en nouvelles constructions.
- La conversion en logements reste l'option privilégiée, répondant aux besoins résidentiels des centres urbains. Le secteur éducatif (universités, collèges et écoles à charte) arrive en deuxième position, avec des projets concentrés principalement dans les zones suburbaines.

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

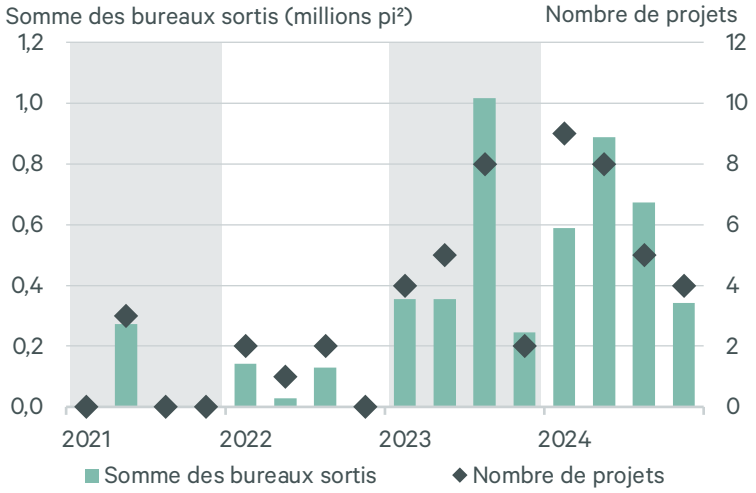


FIGURE 14 : Somme cumulée des immeubles de bureaux convertis (millions pi²)

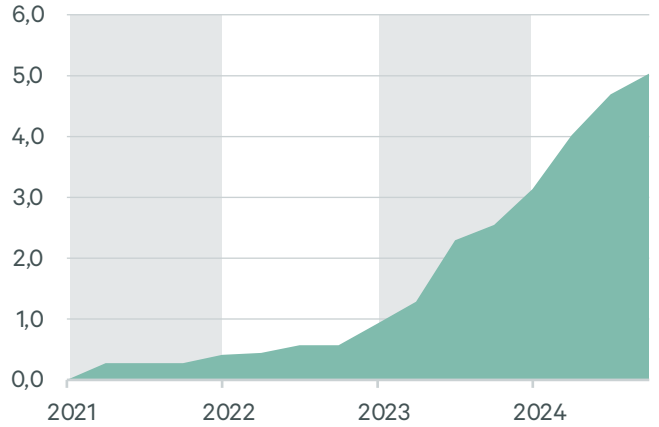


FIGURE 15 : Part des conversions de bureaux par marché (2021 – 2024)

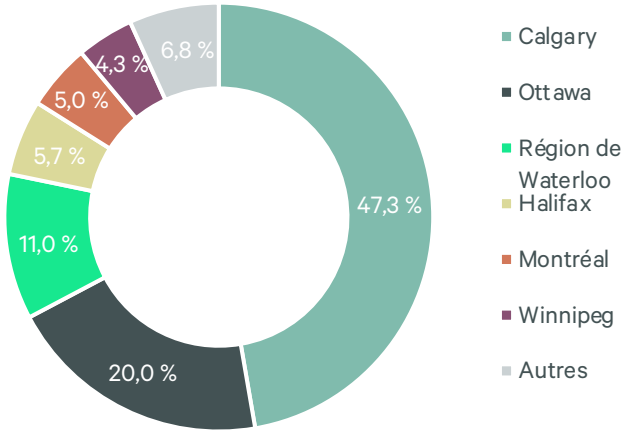
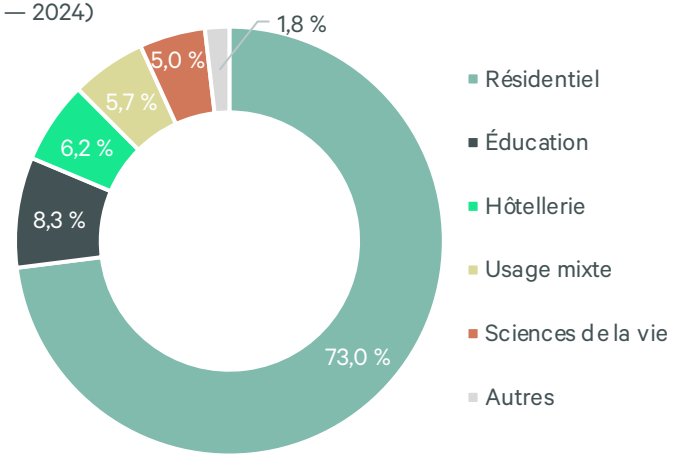


FIGURE 16 : Nouveau type de propriété issu de la conversion (2021 — 2024)



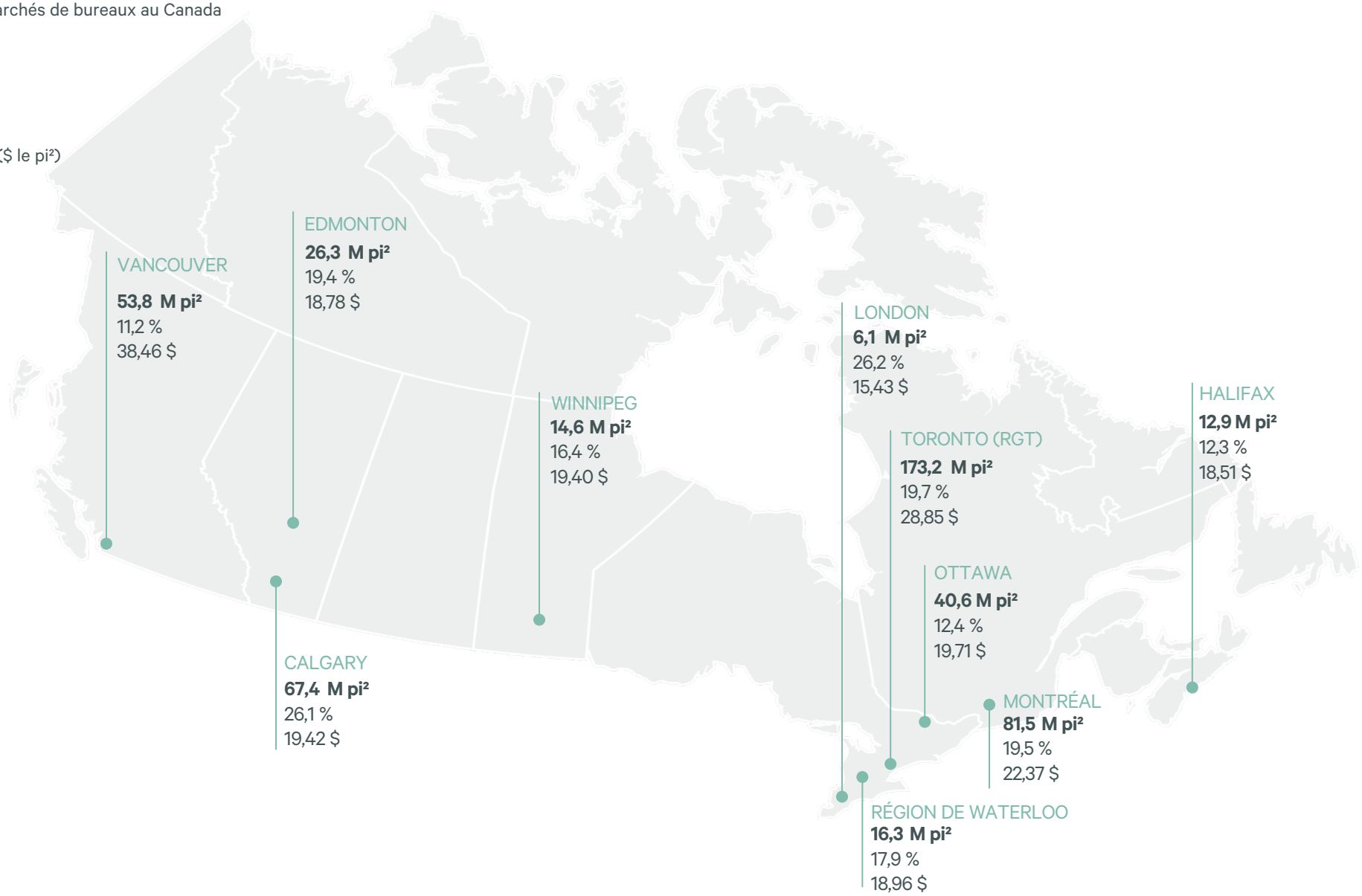
Les totaux ne comprennent que les projets de conversion et excluent les démolitions.
Source : CBRE Recherche, T4 2024.

© 2025 CBRE Limitée

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, T4 2024.

© 2025 CBRE Limitée

FIGURE 17 : Statistiques régionales sur l'immobilier de bureaux au T4 2024

CENTRE-VILLE	VANCOUVER	CALGARY	EDMONTON	WINNIPEG	LONDON	RÉGION DE WATERLOO	TORONTO	OTTAWA	MONTRÉAL	HALIFAX	NATIONAL
Superficie locative nette	27 796 802	41 528 892	16 349 404	10 631 378	4 578 225	4 717 364	96 113 604	18 238 529	47 141 691	5 181 618	272 277 507
Taux d'inoccupation global	11,5 %	29,5 %	21,6 %	18,7 %	31,7 %	29,6 %	19,0 %	15,6 %	18,2 %	16,1 %	20,0 %
Location directe	2 572 654	10 322 466	3 192 527	1 800 649	1 295 886	1 350 706	14 300 273	2 539 590	7 289 603	820 865	45 485 219
Superficie en sous-location	632 788	1 914 876	340 928	184 124	155 797	45 038	3 940 503	304 479	1 302 548	13 136	8 834 217
% de la superficie vacante en sous-location	19,7 %	15,6 %	9,6 %	9,3 %	10,7 %	3,2 %	21,6 %	10,7 %	15,2 %	1,6 %	16,3 %
Taux d'inoccupation — catégorie A	9,4 %	24,9 %	22,0 %	14,5 %	19,9 %	19,2 %	16,7 %	13,2 %	14,1 %	15,9 %	17,1 %
Loyer net moyen — catégorie A ($ le pi²)	45,51 $	19,10 $	19,01 $	19,40 $	15,43 $	26,47 $	35,46 $	23,88 $	25,81 $	19,71 $	29,41 $
Absorption nette trimestrielle	76 396	68 612	-63 209	-22 528	-13 825	-275 500	-389 676	-110 525	156 220	104 871	-469 164
Absorption nette — cumul annuel	880 160	-145 763	135 296	288 193	-252 375	-251 856	431 204	-281 560	1 008 469	87 615	1 899 383
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	0	0	0	563 731	0	0	0	563 731
Nouvelle offre — cumul annuel	1 153 561	0	0	380 000	0	0	2 317 009	0	1 433 000	0	5 283 570
En chantier	29 386	0	0	10 000	0	0	2 044 887	0	208 515	0	2 292 788
BANLIEUE											
Superficie locative nette	25 978 106	25 880 869	9 904 147	3 993 046	1 559 529	11 603 178	77 085 926	22 342 165	34 405 133	7 679 588	220 431 687
Taux d'inoccupation global	10,8 %	20,6 %	15,8 %	10,3 %	9,9 %	13,2 %	20,7 %	9,9 %	21,2 %	9,8 %	17,2 %
Location directe	2 155 805	4 972 802	1 467 989	391 712	151 548	1 167 868	13 261 447	1 957 918	6 121 742	745 813	32 394 644
Superficie en sous-location	648 182	362 306	95 769	20 600	2 579	363 481	2 694 908	247 865	1 185 667	7 870	5 629 227
% de la superficie vacante en sous-location	23,1 %	6,8 %	6,1 %	5,0 %	1,7 %	23,7 %	16,9 %	11,2 %	16,2 %	1,0 %	14,8 %
Taux d'inoccupation — catégorie A	12,2 %	19,5 %	14,1 %	s.o.	s.o.	18,5 %	23,5 %	10,0 %	19,3 %	12,2 %	18,5 %
Loyer net moyen — catégorie A ($ le pi²)	32,47 $	20,17 $	17,93 $	s.o.	s.o.	16,46 $	18,98 $	15,58 $	18,16 $	16,92 $	20,25 $
Absorption nette trimestrielle	-12 660	269 177	204 326	-12 906	-7 747	-64 136	43 140	5 277	-126 426	40 561	338 606
Absorption nette — cumul annuel	-72 971	638 806	291 481	79 928	13 776	-75 481	8 849	425 557	-767 403	136 095	678 637
Nouvelle offre trimestrielle	218 350	0	70 088	0	0	0	233 250	0	0	0	521 688
Nouvelle offre — cumul annuel	800 611	127 466	70 088	14 234	0	19 600	357 250	0	135 200	0	1 524 449
En chantier	553 408	70 688	0	0	0	17 000	321 606	72 000	0	30 000	1 064 702
TOTAL											
Superficie locative nette	53 774 908	67 409 761	26 253 551	14 624 424	6 137 754	16 320 542	173 199 530	40 580 694	81 546 824	12 861 206	492 709 194
Taux d'inoccupation global	11,2 %	26,1 %	19,4 %	16,4 %	26,2 %	17,9 %	19,7 %	12,4 %	19,5 %	12,3 %	18,7 %
Location directe	4 728 459	15 295 268	4 660 516	2 192 361	1 447 434	2 518 574	27 561 720	4 497 508	13 411 345	1 566 678	77 879 863
Superficie en sous-location	1 280 970	2 277 182	436 697	204 724	158 376	408 519	6 635 411	552 344	2 488 215	21 006	14 463 444
% de la superficie vacante en sous-location	21,3 %	13,0 %	8,6 %	8,5 %	9,9 %	14,0 %	19,4 %	10,9 %	15,6 %	1,3 %	15,7 %
Taux d'inoccupation — catégorie A	10,8 %	23,2 %	19,8 %	14,5 %	19,9 %	18,7 %	19,5 %	11,4 %	16,0 %	14,1 %	17,7 %
Loyer net moyen — catégorie A ($ le pi²)	38,46 $	19,42 $	18,78 $	19,40 $	15,43 $	18,96 $	28,85 $	19,71 $	22,37 $	18,51 $	25,74 $
Absorption nette trimestrielle	63 736	337 789	141 117	-35 434	-21 572	-339 636	-346 536	-105 248	29 794	145 432	-130 558
Absorption nette — cumul annuel	807 189	493 043	426 777	368 121	-238 599	-327 337	440 053	143 997	241 066	223 710	2 578 020
Nouvelle offre trimestrielle	218 350	0	70 088	0	0	0	796 981	0	0	0	1 085 419
Nouvelle offre — cumul annuel	1 954 172	127 466	70 088	394 234	0	19 600	2 674 259	0	1 568 200	0	6 808 019
En chantier	582 794	70 688	0	10 000	0	17 000	2 366 493	72 000	208 515	30 000	3 357 490

Source : CBRE Recherche, T4 2024.

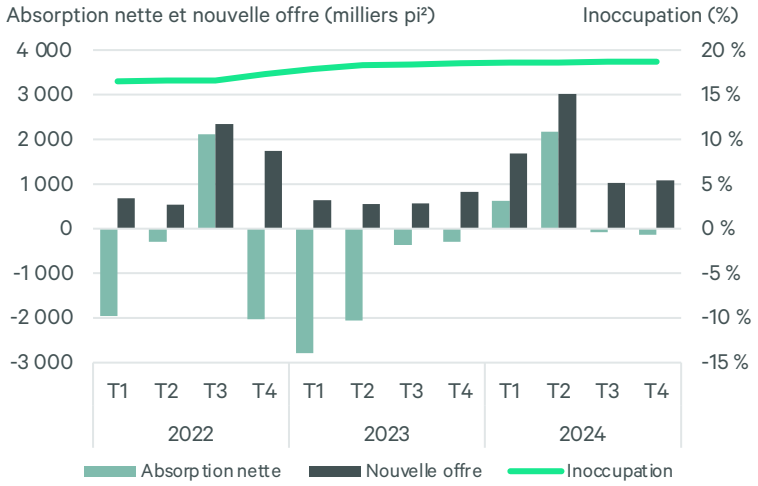
© 2025 CBRE Limitée

Canada

Le marché canadien des bureaux a connu en 2024 sa première année d'absorption nette positive depuis 2019. Les signes encourageants de stabilisation du marché se manifestent à travers la diminution des biens en sous-location, le ralentissement des projets de construction et une demande soutenue. Le taux de disponibilité devrait atteindre son pic en 2025.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	272 277 507	220 431 687	492 709 194	▲
Taux d'inoccupation global	20,0 %	17,2 %	18,7 %	◀▶
Location directe	45 485 219	32 394 644	77 879 863	▲
Superficie en sous-location	8 834 217	5 629 227	14 463 444	▼
% de la superficie vacante en sous-location	16,3 %	14,8 %	15,7 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	17,1 %	18,5 %	17,7 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A ($ le pi²)	29,41 $	20,25 $	25,74 $	▲
Absorption nette trimestrielle	-469 164	338 606	-130 558	▼
Nouvelle offre trimestrielle	563 731	521 688	1 085 419	▲
En chantier	2 292 788	1 064 702	3 357 490	▼

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



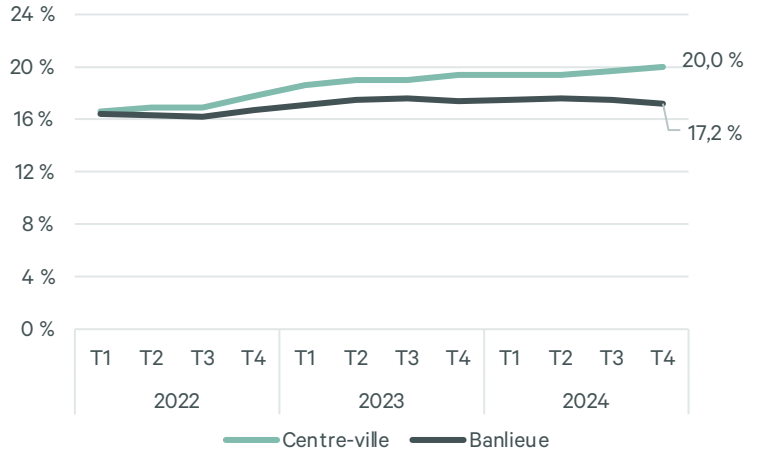
LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville
2,3 M pi²
0,8 % du stock

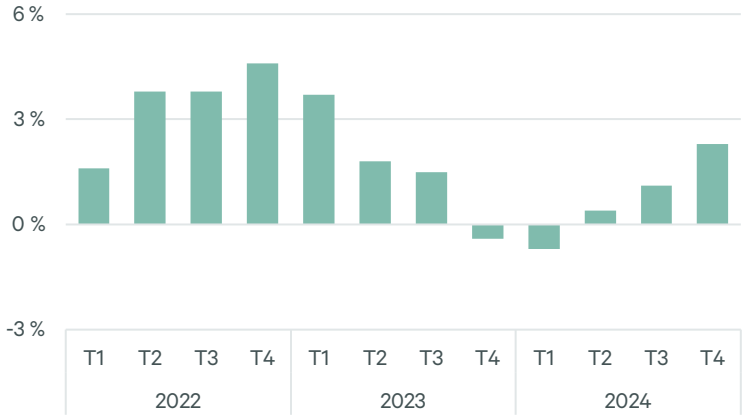
Banlieue
1,1 M pi²
0,5 % du stock



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



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



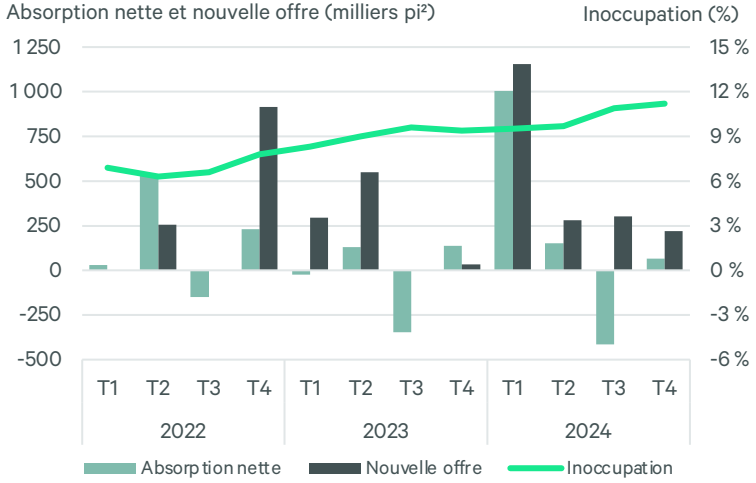
© 2025 CBRE Limitée

Vancouver

Le taux de disponibilité global des bureaux dans la région métropolitaine de Vancouver a progressé de 30 pb en fin d'année pour atteindre 11,2 %. On observe toutefois des tendances contrastées : les marchés périphériques enregistrent une hausse de 80 pb, tandis que le centre-ville affiche une baisse de 30 pb. Après avoir atteint un écart record de 510 pb au T2 2023, l'activité du marché a réduit la différence entre les deux zones à seulement 70 pb, et devrait retrouver les niveaux d'avant la pandémie en 2025.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	27 796 802	25 978 106	53 774 908	▲
Taux d'inoccupation global	11,5 %	10,8 %	11,2 %	▲
Location directe	2 572 654	2 155 805	4 728 459	▲
Superficie en sous-location	632 788	648 182	1 280 970	▼
% de la superficie vacante en sous-location	19,7 %	23,1 %	21,3 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	9,4 %	12,2 %	10,8 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A ($ le pi²)	45,51 $	32,47 $	38,46 $	▼
Absorption nette trimestrielle	76 396	-12 660	63 736	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	218 350	218 350	▼
En chantier	29 386	553 408	582 794	▼

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



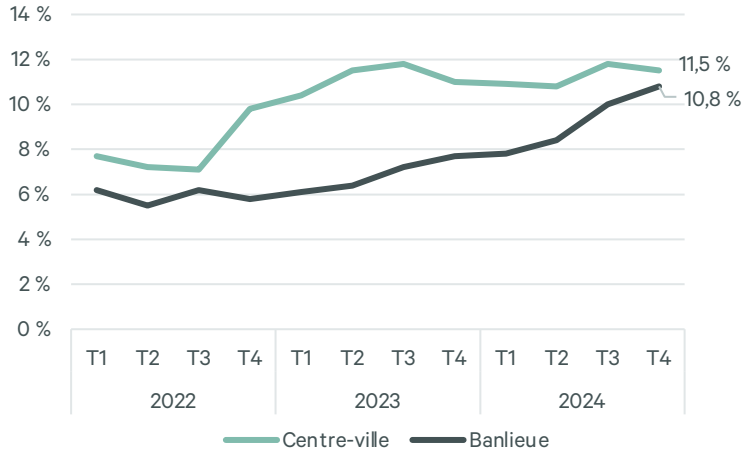
LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville
29 000 pi²
0,1 % du stock

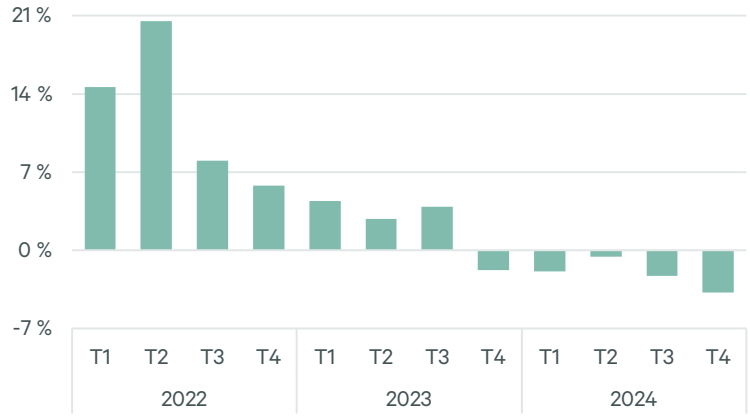
Banlieue
553 000 pi²
2,1 % du stock



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



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



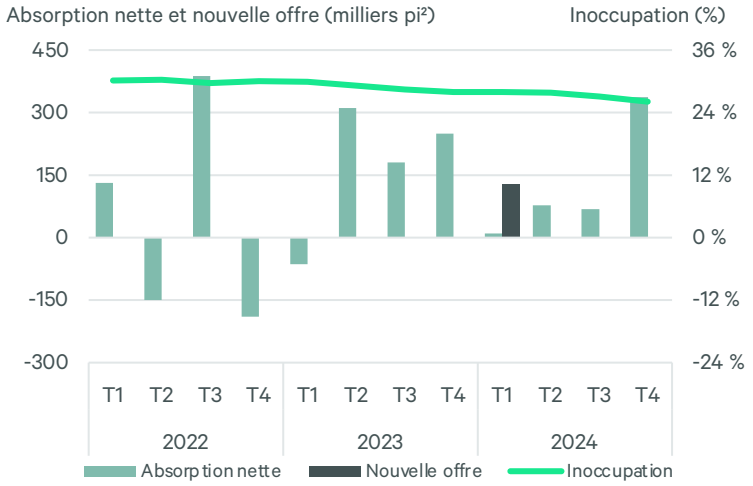
© 2025 CBRE Limitée

Calgary

Le marché de la banlieue a connu sa meilleure performance en matière d'absorption nette depuis 2013, en étant soutenu par d'importantes transactions dans les secteurs des soins de santé, des technologies et de l'ingénierie. Ce marché a également beaucoup profité de la reconversion d'actifs, particulièrement dans le quartier de la Beltline, où les conversions résidentielles ont contribué à réduire le taux de disponibilité de 670 pb au T4, le ramenant à 22,7 %.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	41 528 892	25 880 869	67 409 761	▼
Taux d'inoccupation global	29,5 %	20,6 %	26,1 %	▼
Location directe	10 322 466	4 972 802	15 295 268	▼
Superficie en sous-location	1 914 876	362 306	2 277 182	▼
% de la superficie vacante en sous-location	15,6 %	6,8 %	13,0 %	▲
Taux d'inoccupation — catégorie A	24,9 %	19,5 %	23,2 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A ($ le pi²)	19,10 $	20,17 $	19,42 $	▲
Absorption nette trimestrielle	68 612	269 177	337 789	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◀▶
En chantier	0	70 688	70 688	◀▶

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



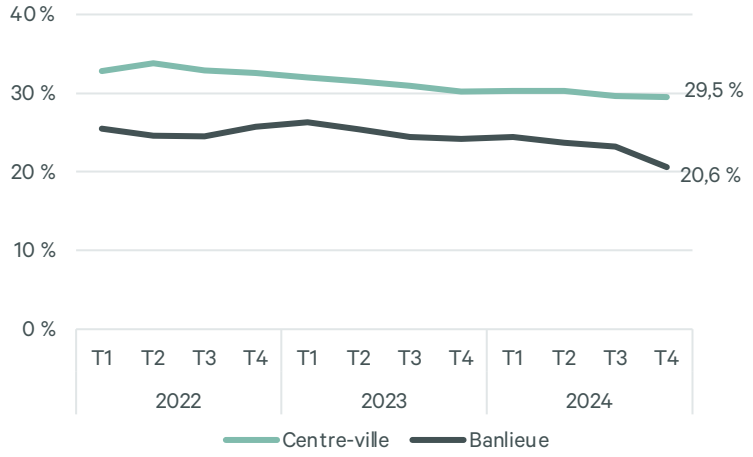
LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville
0 pi²
0 % du stock

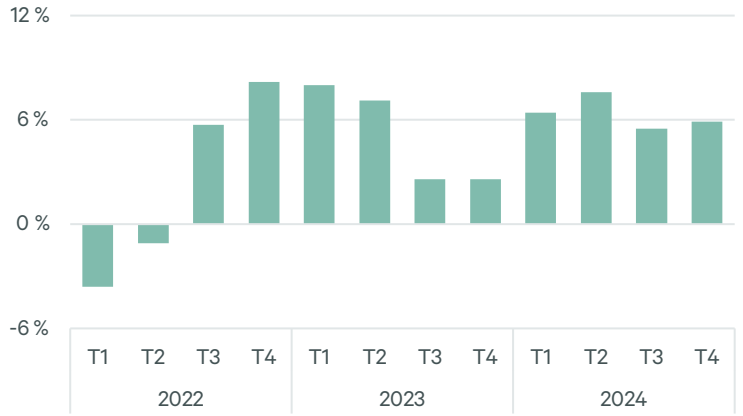
Banlieue
71 000 pi²
0,3 % du stock



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



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



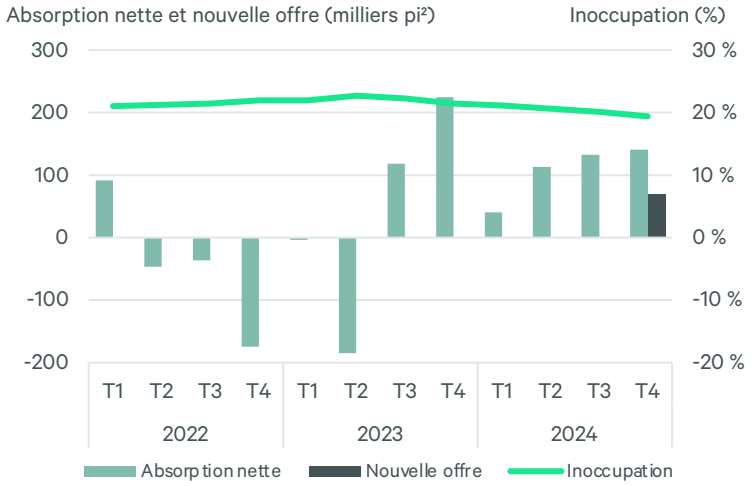
© 2025 CBRE Limitée

Edmonton

Le marché des bureaux d'Edmonton a terminé 2024 avec une absorption nette positive de 141 000 pi², aboutissant au taux de disponibilité le plus bas depuis le T1 2020, soit 19,4 %. Cette baisse est principalement attribuable à l'activité en banlieue, les locataires ayant choisi de maintenir ou d'accroître leur présence. En parallèle, l'activité des grands locataires domine l'actualité du centre-ville, avec plusieurs annonces de baux attendues début 2025.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	16 349 404	9 904 147	26 253 551	▼
Taux d'inoccupation global	21,6 %	15,8 %	19,4 %	▼
Location directe	3 192 527	1 467 989	4 660 516	▼
Superficie en sous-location	340 928	95 769	436 697	▲
% de la superficie vacante en sous-location	9,6 %	6,1 %	8,6 %	▲
Taux d'inoccupation — catégorie A	22,0 %	14,1 %	19,8 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A ($ le pi²)	19,01 $	17,93 $	18,78 $	▼
Absorption nette trimestrielle	-63 209	204 326	141 117	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	70 088	70 088	▲
En chantier	0	0	0	▼

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



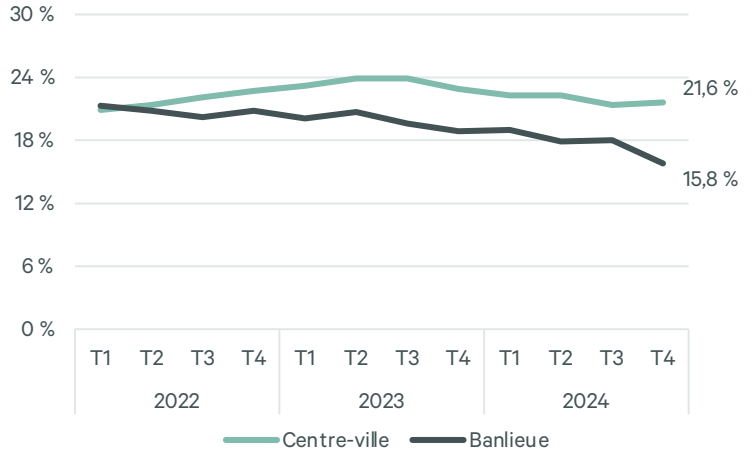
LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville
0 pi²
0 % du stock

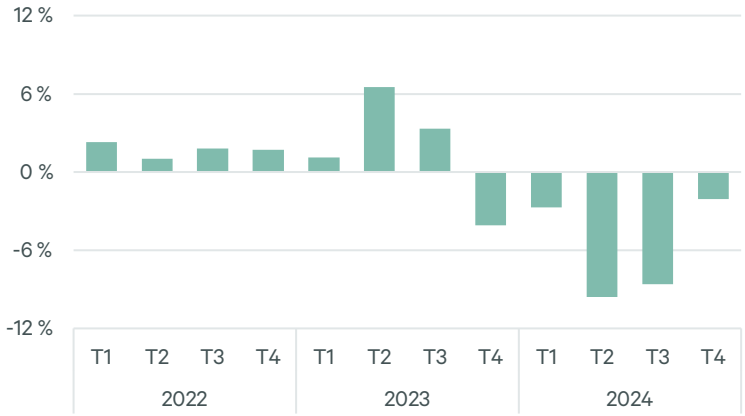
Banlieue
0 pi²
0,0 % du stock



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



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



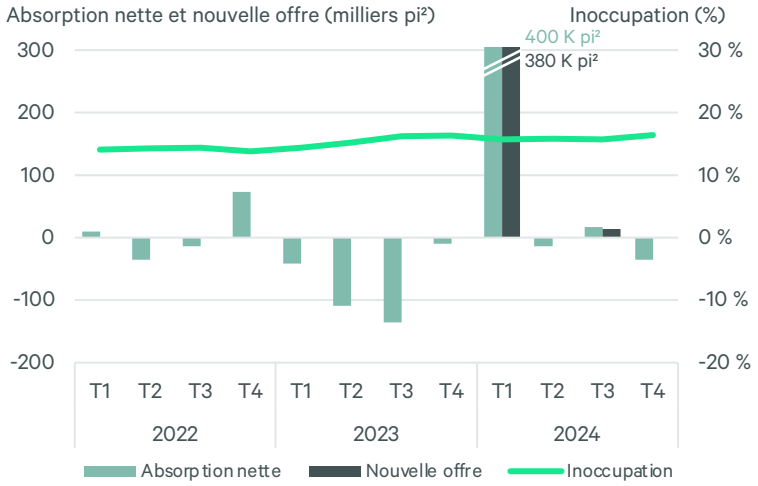
© 2025 CBRE Limitée

Winnipeg

Le taux de disponibilité global du marché des bureaux de Winnipeg s'établit à 16,4 %. Cette légère hausse de 10 pb par rapport au T4 2023 suggère que les perturbations du début des années 2020 sont largement derrière nous. Les loyers sont restés relativement stables d'un trimestre à l'autre, avec une légère baisse de 0,13 $ le pi², pour s'établir à 16,22 $ le pi².

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	10 631 378	3 993 046	14 624 424	▲
Taux d'inoccupation global	18,7 %	10,3 %	16,4 %	▲
Location directe	1 800 649	391 712	2 192 361	▲
Superficie en sous-location	184 124	20 600	204 724	▲
% de la superficie vacante en sous-location	9,3 %	5,0 %	8,5 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	14,5 %	s.o.	14,5 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A ($ le pi²)	19,40 $	s.o.	19,40 $	▼
Absorption nette trimestrielle	-22 528	-12 906	-35 434	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	▼
En chantier	10 000	0	10 000	◀▶

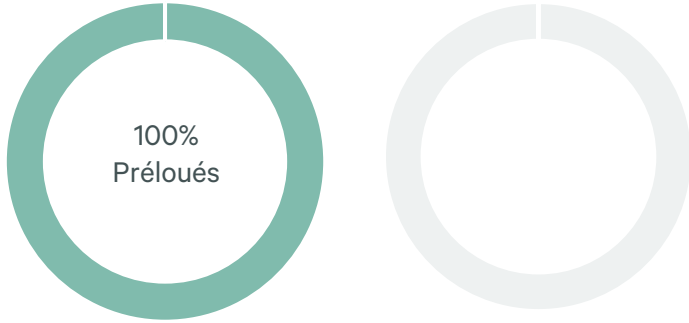
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



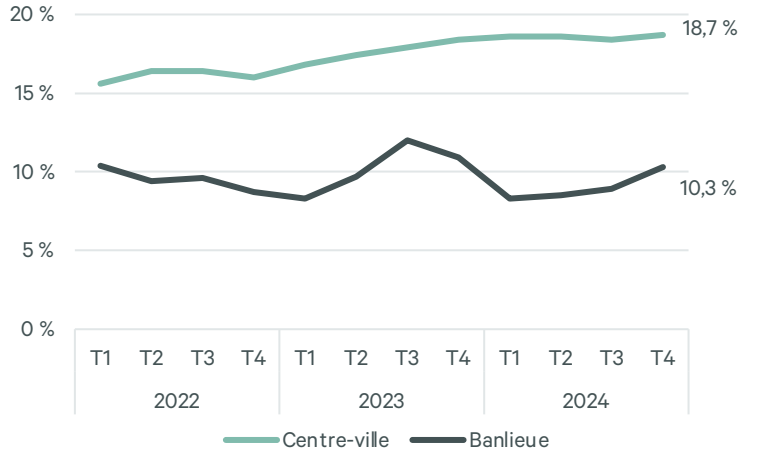
LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville
10 000 pi²
0,1 % du stock

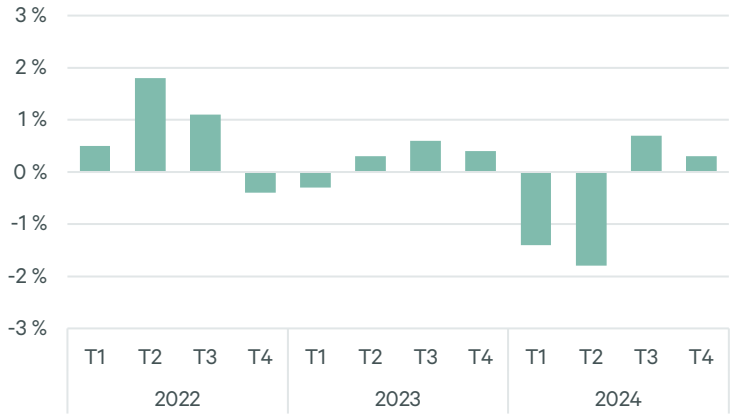
Banlieue
0 pi²
0 % du stock



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



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



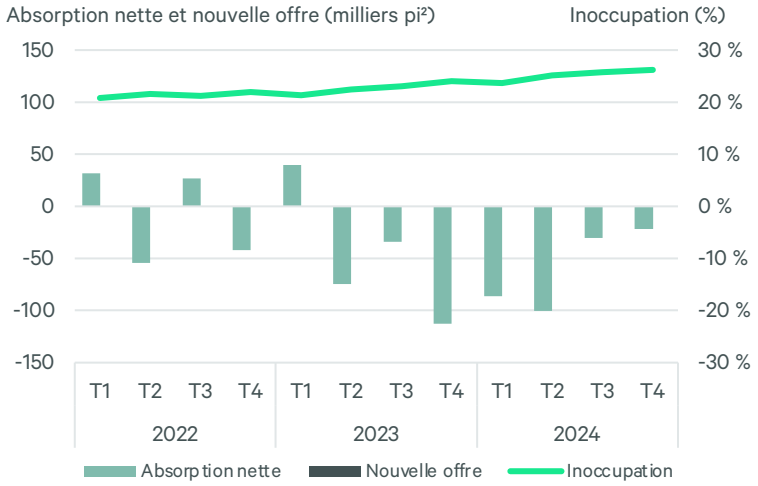
© 2025 CBRE Limitée

London

Le marché des bureaux de London est resté relativement stable ces deux dernières années malgré une activité locative limitée. Depuis le T1 2023, les départs de locataires ont contribué à faire grimper le taux d'inoccupation de base à 31,7 %. Bien qu'il s'agisse d'un niveau historiquement élevé, les perspectives s'annoncent positives grâce à la construction de tours au centre-ville qui devraient dynamiser l'activité du marché.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	4 578 225	1 559 529	6 137 754	▼
Taux d'inoccupation global	31,7 %	9,9 %	26,2 %	▲
Location directe	1 295 886	151 548	1 447 434	▲
Superficie en sous-location	155 797	2 579	158 376	▲
% de la superficie vacante en sous-location	10,7 %	1,7 %	9,9 %	◀▶
Taux d'inoccupation — catégorie A	19,9 %	s.o.	19,9 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A ($ le pi²)	15,43 $	s.o.	15,43 $	◀▶
Absorption nette trimestrielle	-13 825	-7 747	-21 572	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◀▶
En chantier	0	0	0	◀▶

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



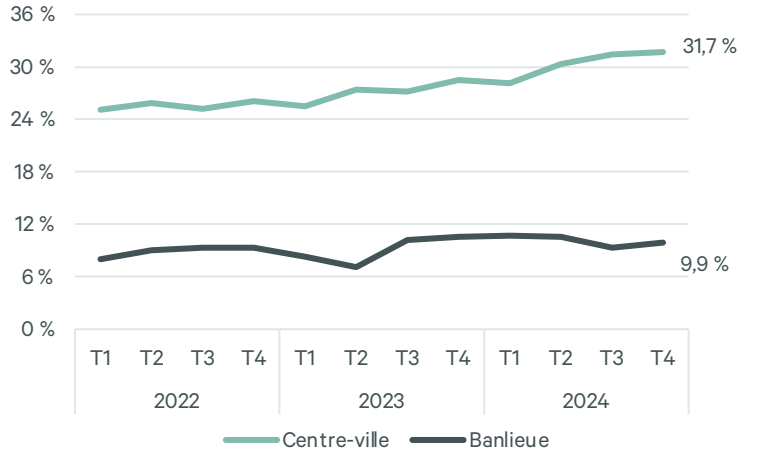
LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville
0 pi²
0 % du stock

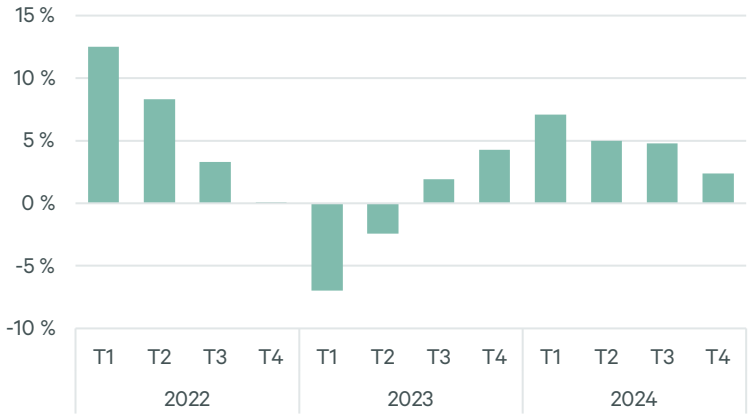
Banlieue
0 pi²
0,0 % du stock



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



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



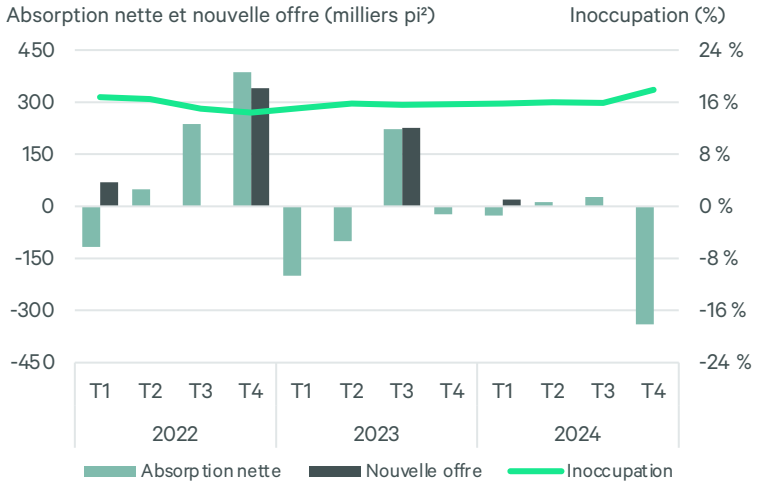
© 2025 CBRE Limitée

Région de Waterloo

Dans la région de Waterloo, la disponibilité des bureaux de catégorie B a atteint un niveau record de 23,5 % à la suite de l'arrivée de 266 000 pi² dans le Quartier de l'innovation. Cette augmentation, conjuguée à une activité locative limitée, a entraîné une hausse du taux de disponibilité global de 200 pb par rapport au T3 2024. Néanmoins, la demande croissante de bureaux médicaux devrait avoir un impact positif et stimuler l'activité au cours de la nouvelle année.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	4 717 364	11 603 178	16 320 542	◀▶
Taux d'inoccupation global	29,6 %	13,2 %	17,9 %	▲
Location directe	1 350 706	1 167 868	2 518 574	▲
Superficie en sous-location	45 038	363 481	408 519	▲
% de la superficie vacante en sous-location	3,2 %	23,7 %	14,0 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	19,2 %	18,5 %	18,7 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A ($ le pi²)	26,47 $	16,46 $	18,96 $	▼
Absorption nette trimestrielle	-275 500	-64 136	-339 636	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◀▶
En chantier	0	17 000	17 000	◀▶

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



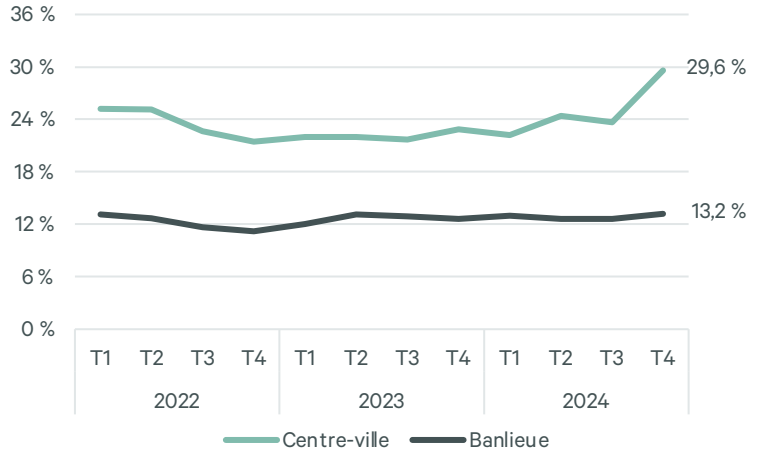
LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville
0 pi²
0 % du stock

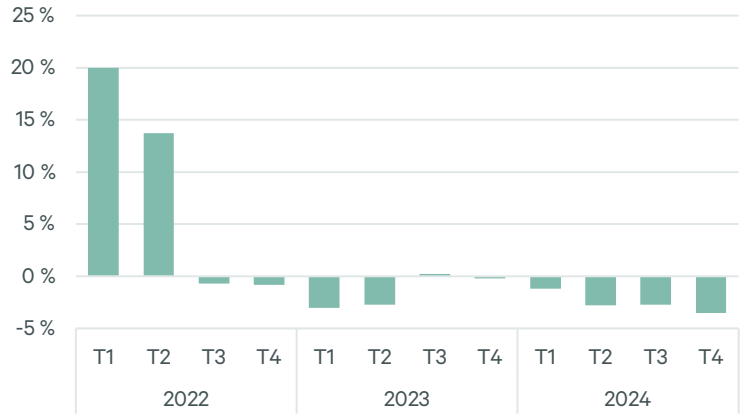
Banlieue
17 000 pi²
0,1 % du stock



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



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



© 2025 CBRE Limitée

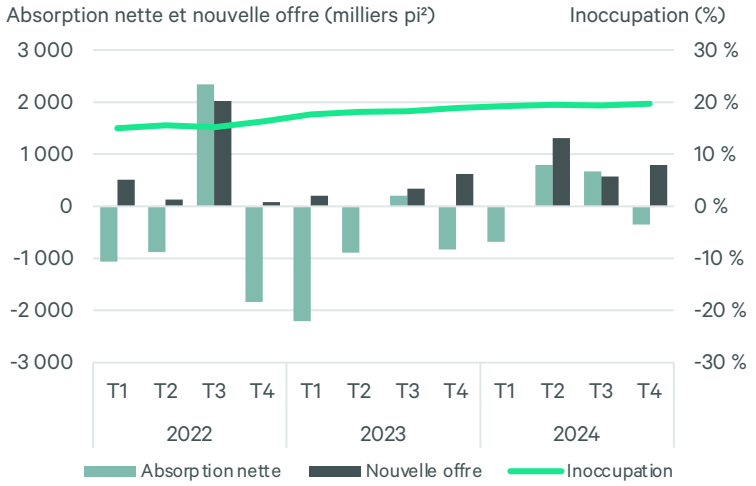
Toronto

Le taux de disponibilité s'est accru ce trimestre, le marché subissant le double impact des livraisons de nouveaux biens vacants et de l'afflux de locaux immédiatement disponibles. En conséquence, la disponibilité dans le centre-ville a augmenté de 80 pb pour terminer l'année à 19,0 %. Les pressions du marché devraient s'atténuer au cours de la nouvelle année grâce à un ralentissement des projets en construction et à des perspectives favorables pour l'activité transactionnelle.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	96 113 604	77 085 926	173 199 530	▲
Taux d'inoccupation global	19,0 %	20,7 %	19,7 %	▲
Location directe	14 300 273	13 261 447	27 561 720	▲
Superficie en sous-location	3 940 503	2 694 908	6 635 411	▼
% de la superficie vacante en sous-location	21,6 %	16,9 %	19,4 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	16,7 %	23,5 %	19,5 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A ($ le pi²)	35,46 $	18,98 $	28,85 $	▲
Absorption nette trimestrielle	-389 676	43 140	-346 536	▼
Nouvelle offre trimestrielle	563 731	233 250	796 981	▲
En chantier	2 044 887	321 606	2 366 493	▼

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

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



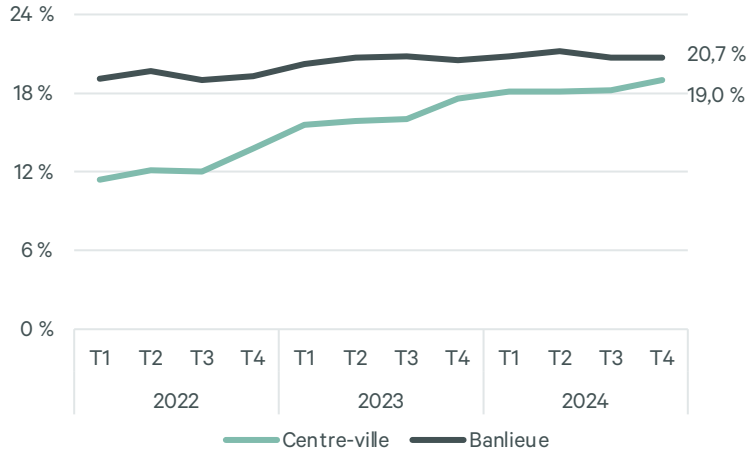
LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville
2,0 M pi²
2,1 % du stock

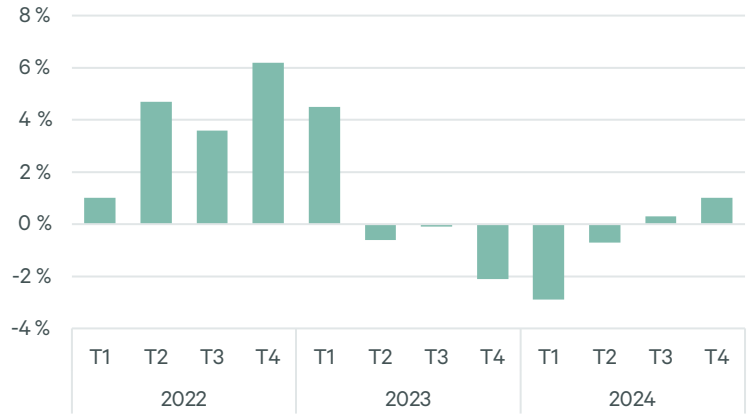
Banlieue
322 000 pi²
0,4 % du stock



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



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



© 2025 CBRE Limitée

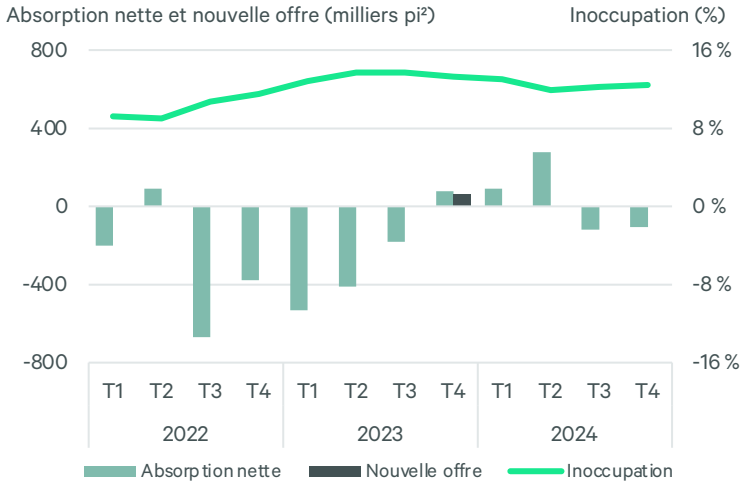
Ottawa

Le marché des bureaux a connu un léger recul en fin d'année, avec une hausse du taux d'inoccupation global de 20 pb à 12,4 %. Malgré cela, 2024 a été une année positive pour Ottawa, avec une absorption nette de 144 000 pi², concentrée sur les deux premiers trimestres. La rationalisation et la consolidation des biens par les locataires sont demeurées les principaux moteurs de l'évolution du marché.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	18 238 529	22 342 165	40 580 694	◀▶
Taux d'inoccupation global	15,6 %	9,9 %	12,4 %	▲
Location directe	2 539 590	1 957 918	4 497 508	▲
Superficie en sous-location	304 479	247 865	552 344	▼
% de la superficie vacante en sous-location	10,7 %	11,2 %	10,9 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	13,2 %	10,0 %	11,4 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A ($ le pi²)	23,88 $	15,58 $	19,71 $	▲
Absorption nette trimestrielle	-110 525	5 277	-105 248	▲
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



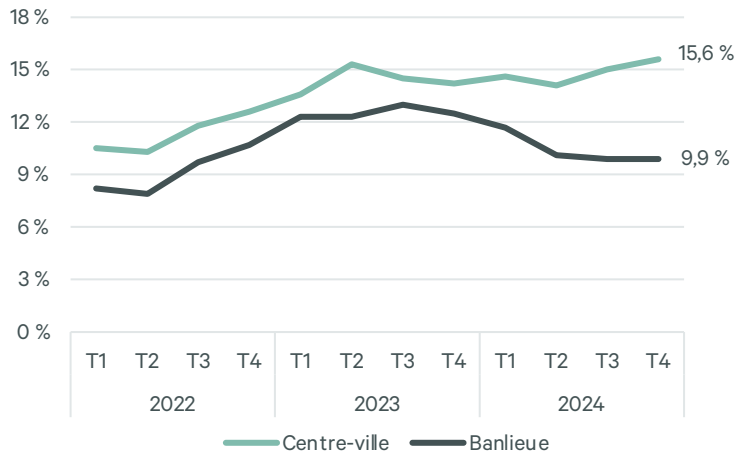
LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville
0 pi²
0 % du stock

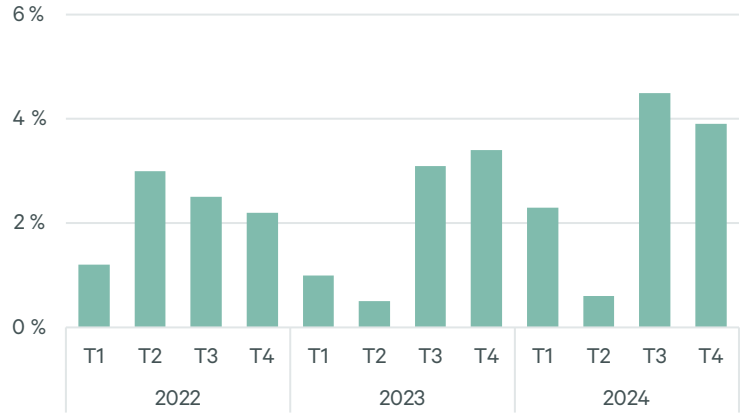
Banlieue
72 000 pi²
0,3 % du stock



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



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



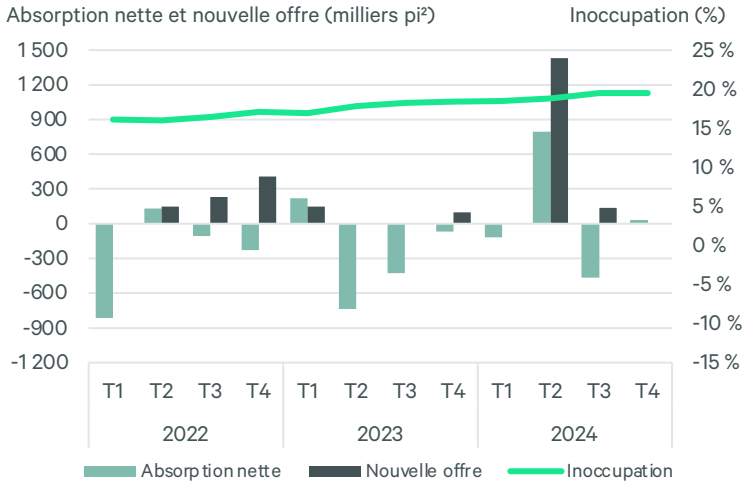
© 2025 CBRE Limitée

Montréal

La conclusion d'une importante transaction par Hydro-Québec ce trimestre au 1500, boulevard Robert-Bourassa a donné un élan positif en fin d'année. Bien que plusieurs transactions majeures aient été conclues cette année et aient stimulé le marché, les performances varient considérablement selon les catégories d'immeubles, les locataires privilégiant la recherche de locaux adaptés à leurs besoins spécifiques.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	47 141 691	34 405 133	81 546 824	◀▶
Taux d'inoccupation global	18,2 %	21,2 %	19,5 %	◀▶
Location directe	7 289 603	6 121 742	13 411 345	▲
Superficie en sous-location	1 302 548	1 185 667	2 488 215	▼
% de la superficie vacante en sous-location	15,2 %	16,2 %	15,6 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	14,1 %	19,3 %	16,0 %	◀▶
Loyer net moyen — catégorie A ($ le pi²)	25,81 $	18,16 $	22,37 $	▲
Absorption nette trimestrielle	156 220	-126 426	29 794	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	▼
En chantier	208 515	0	208 515	◀▶

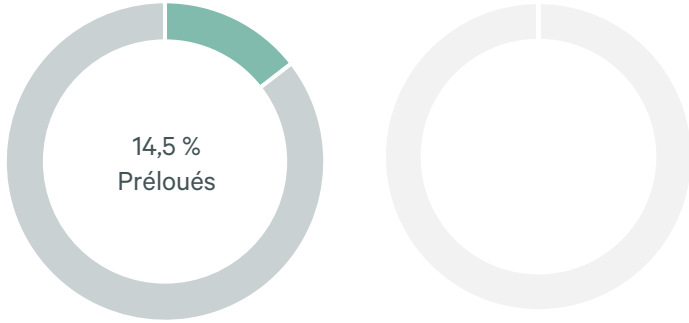
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



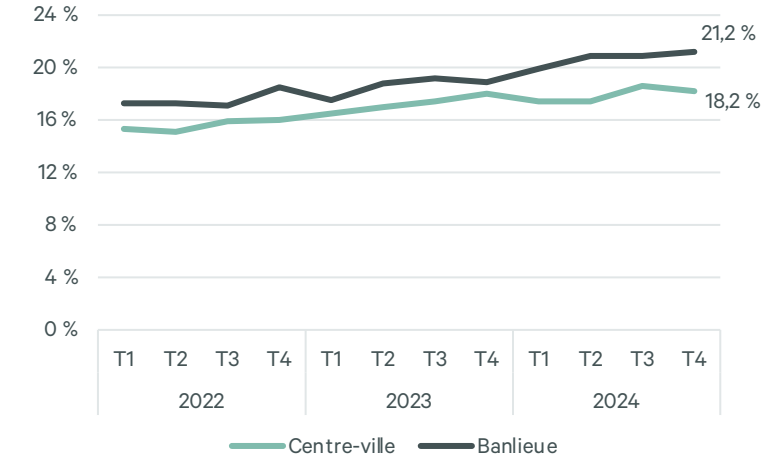
LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville
209 000 pi²
0,4 % du stock

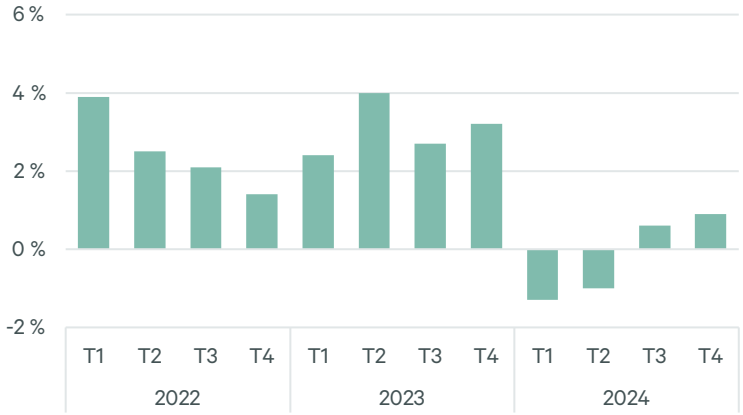
Banlieue
0 pi²
0 % du stock



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



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



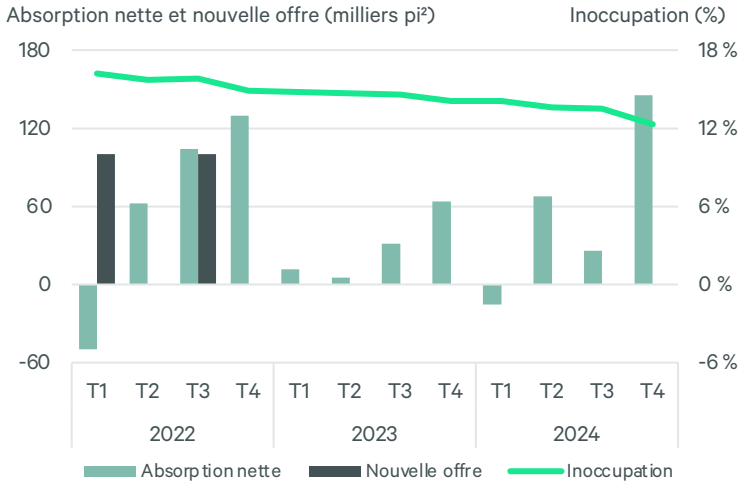
© 2025 CBRE Limitée

Halifax

Le marché des bureaux d'Halifax a connu l'un de ses meilleurs trimestres jamais enregistrés au T4, avec 145 000 pi² d'absorption nette positive. De plus, pour la première fois cette année, le sous-marché du centre-ville a dépassé celui de la banlieue quant à la location. Les biens immobiliers de catégorie A continuent de se démarquer et affichent actuellement un taux d'inoccupation de 14,1 %, soit le niveau le plus bas depuis huit ans.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	5 181 618	7 679 588	12 861 206	◀▶
Taux d'inoccupation global	16,1 %	9,8 %	12,3 %	▼
Location directe	820 865	745 813	1 566 678	▼
Superficie en sous-location	13 136	7 870	21 006	▼
% de la superficie vacante en sous-location	1,6 %	1,0 %	1,3 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	15,9 %	12,2 %	14,1 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A ($ le pi²)	19,71 $	16,92 $	18,51 $	▲
Absorption nette trimestrielle	104 871	40 561	145 432	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◀▶
En chantier	0	30 000	30 000	◀▶

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



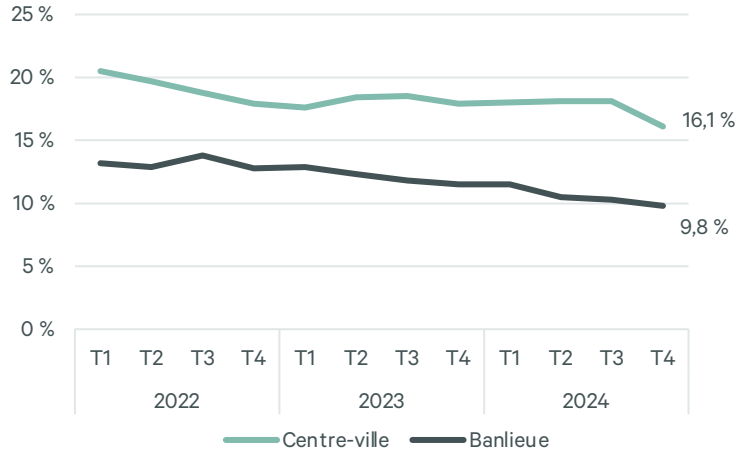
LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville
0 pi²
0 % du stock

Banlieue
30 000 pi²
0,4 % du stock



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



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



© 2025 CBRE Limitée

Personnes-ressources

Marc Meehan
Directeur général, Recherche
+1 647 943 4205
marc.meehan@cbre.com

Christina Cattana
Gestionnaire, Recherche
+1 416 847 3255
christina.cattana@cbre.com

Evan Lee
Directeur associé de la recherche
+1 647 943 3654
evan.lee@cbre.com

Chris Coote
Analyste de recherche
+1 647 943 4172
christopher.coote@cbre.com

Personnes-ressources locales

VANCOUVER
Tyler Bains
Directeur, Recherche
+1 604 662 5135
tyler.bains@cbre.com

CALGARY
Lane Burton
Analyste principal de la recherche
+1 403 750 0509
lane.burton@cbre.com

EDMONTON
Chelsea Davidson
Analyste principale de la recherche
+1 780 917 4635
chelsea.davidson@cbre.com

Brooklyn Holt
Analyste de recherche
+1 780 229 4653
brooklyn.holt@cbre.com

WINNIPEG
Nathan Gerhard
Associé
+1 204 500 5002
nathan.gerhard@cbre.com

SUD-OUEST DE L'ONTARIO
Megan Solomon
Analyste de la recherche
+ 1 519 340 2326
megan.solomon@cbre.com

TORONTO
Shekhar Bhardwaj
Gestionnaire, Recherche
+1 647 943 4162
shekhar.bhardwaj@cbre.com

Sean Yutronkie
Directeur associé de la recherche
+1 416 798 6230
sean.yutronkie@cbre.com

OTTAWA
Phillipe Chaotakoongite
Analyste de la recherche
+1 613 288 8881
phillipe.chaotakoongite@cbre.com

MONTRÉAL
Alessandro Migliara
Gestionnaire, Recherche
+1 514 375 2508
alessandro.migliara@cbre.com

Antony Duplan
Analyste de la recherche
+1 438 469 1332
antony.duplan@cbre.com

HALIFAX
Riley Foran
Associé
+1 902 492 2081
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.

© Copyright 2025. Tous droits réservés. Les informations contenues dans ce document, y compris nos prévisions, proviennent de sources que nous jugeons fiables. Nous n'avons aucune raison de douter de leur véracité, cependant nous n'avons pas vérifié leur exactitude et nous ne faisons nullement valoir ni ne garantissons leur fidélité. Il en va de votre responsabilité de confirmer la précision et l'exhaustivité de ces informations par vos propres moyens. Ces renseignements sont offerts exclusivement pour l'usage des clients et du personnel employés de CBRE Limitée. Tous les droits de ce document sont réservés et il est interdit de reproduire son contenu sans l'autorisation écrite préalable de CBRE Limitée.