

Le marché des bureaux franchit un cap, porté par deux années consécutives d'absorption nette positive

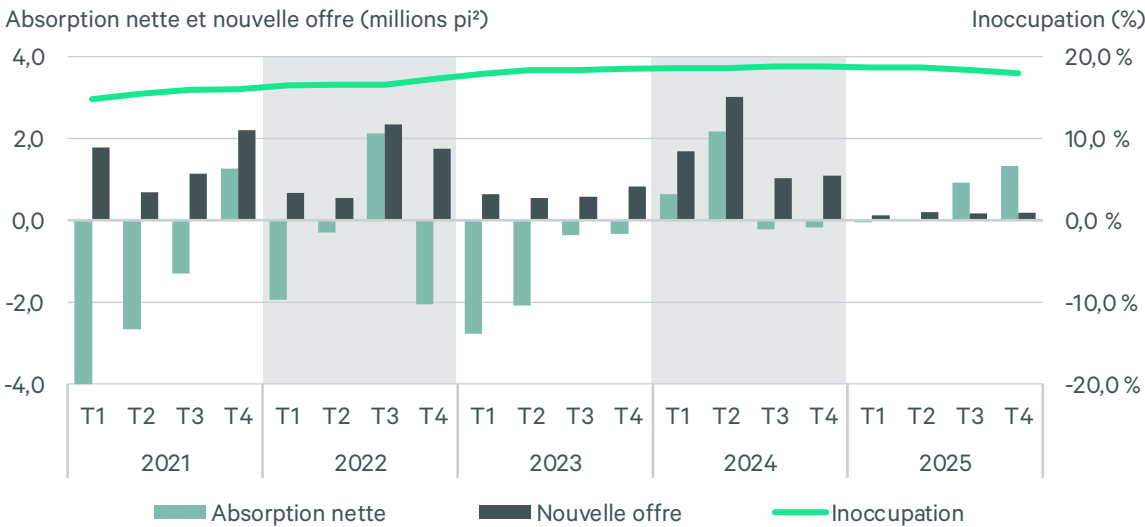


Remarque : Les flèches indiquent la tendance depuis le trimestre précédent,

Résumé

- L'absorption nette annuelle est positive pour une deuxième année de suite. Avec un total de 2,2 millions pi², six marchés ont terminé l'année en territoire positif, menés par Toronto, principalement au centre-ville.
- Le marché des bureaux a franchi un cap en 2025, l'année se soldant par deux trimestres d'amélioration du taux d'inoccupation. La disponibilité au centre-ville a reculé dans tous les segments au T4, mais de façon plus prononcée pour les immeubles de catégorie A, dont le taux se situe actuellement à son plus bas niveau des trois dernières années.
- Les locaux en sous-location continuent de se raréfier. Au total, 3,2 millions pi² ont été retirés du marché en 2025, un sommet inégalé depuis 2005. Cette baisse ramène l'offre totale en sous-location à 11,8 millions pi², soit un niveau comparable à celui de 2017.
- Le portefeuille de projets de construction de bureaux à l'échelle nationale a atteint un plancher en 2025, les mises en chantier et les livraisons tombant à des creux historiques. L'offre nouvelle devrait demeurer limitée, aucune livraison significative n'étant prévue au-delà de 2026.
- Plus de 1,0 million pi² de bureaux ont été retirés du parc immobilier au T4, les propriétaires poursuivant le repositionnement stratégique de leurs actifs. Depuis 2021, les conversions et les démolitions ont contribué à réduire le parc de 2,2 %.

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



Source : CBRE Recherche, T4 2025.

Deux années consécutives d'absorption nette positive

- L'absorption nette annuelle a atteint 2,2 millions pi² à l'échelle du Canada en 2025. C'est la deuxième année consécutive où le marché des bureaux affiche une absorption nette positive.
- Dans l'ensemble, six marchés ont terminé l'année en territoire positif, Toronto en tête avec une absorption nette de 2,7 millions pi², principalement au centre-ville, où les transactions récentes ont été stimulées par des ententes de plus de 50 000 pi².
- Compte tenu des écarts d'activité d'absorption au cours de l'année, la reprise du marché des bureaux progresse à des rythmes différents selon les régions. Cinq marchés ont déclaré une absorption inférieure à 100 000 pi², positive ou négative, signe d'une stabilisation dans la plupart des cas.
- Calgary et Ottawa ont affiché le plus grand recul en 2025. Malgré cette absorption nette négative, Calgary a vu son taux d'inoccupation s'améliorer par rapport à 2024 grâce aux conversions continues de bureaux en immeubles résidentiels.

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

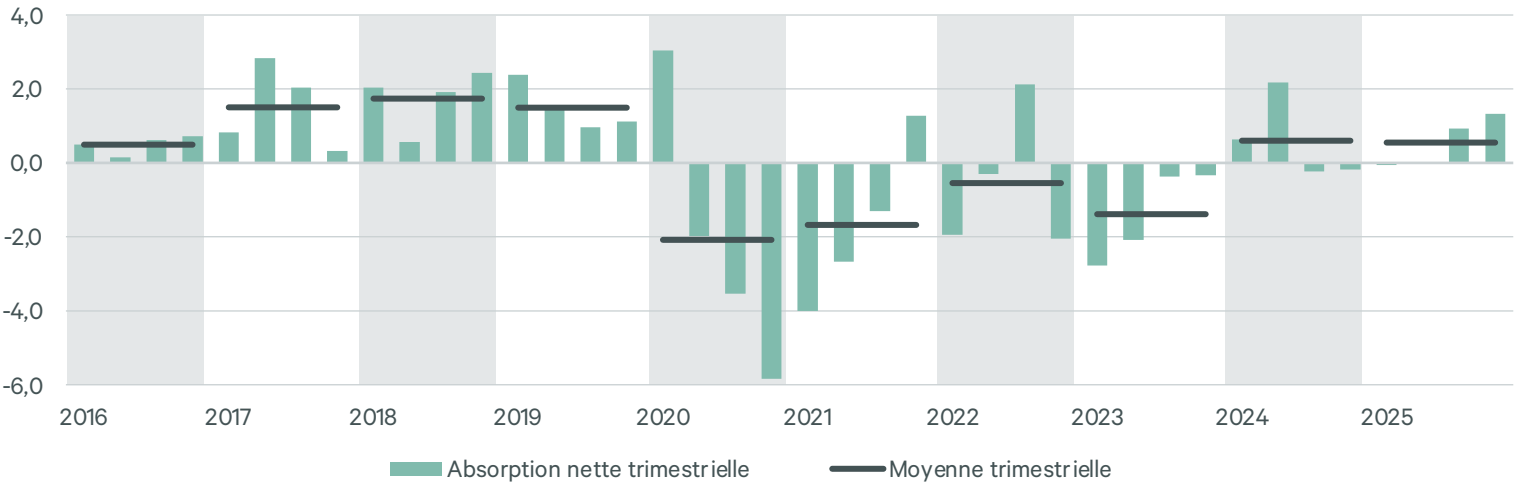
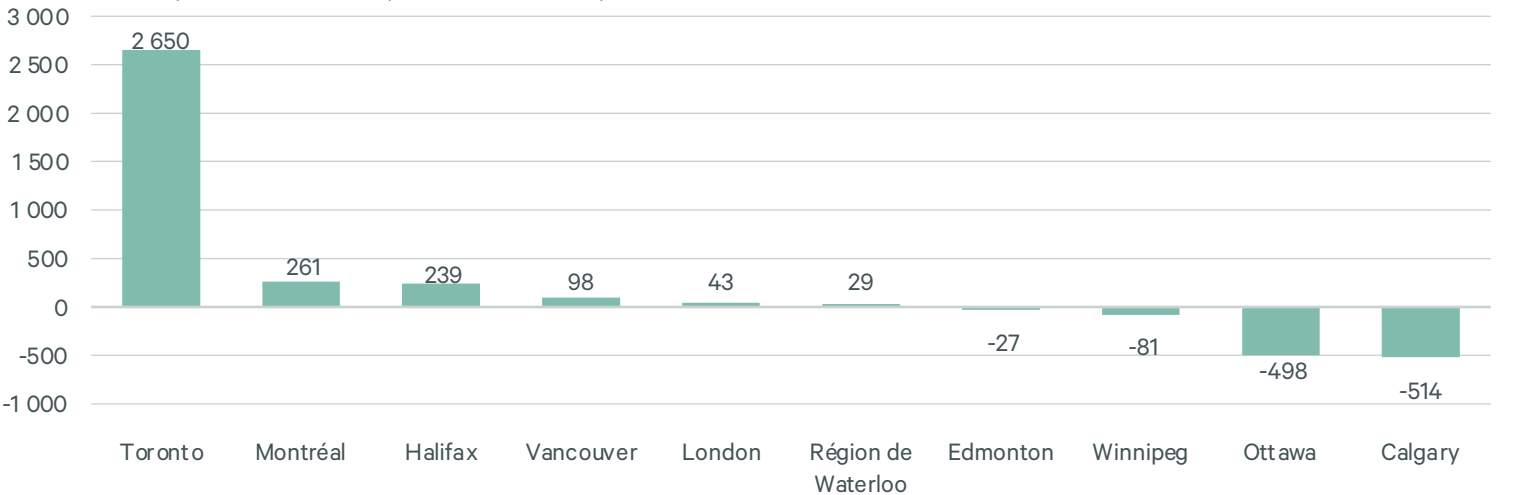


FIGURE 3 : Absorption nette annuelle par marché (milliers pi²)

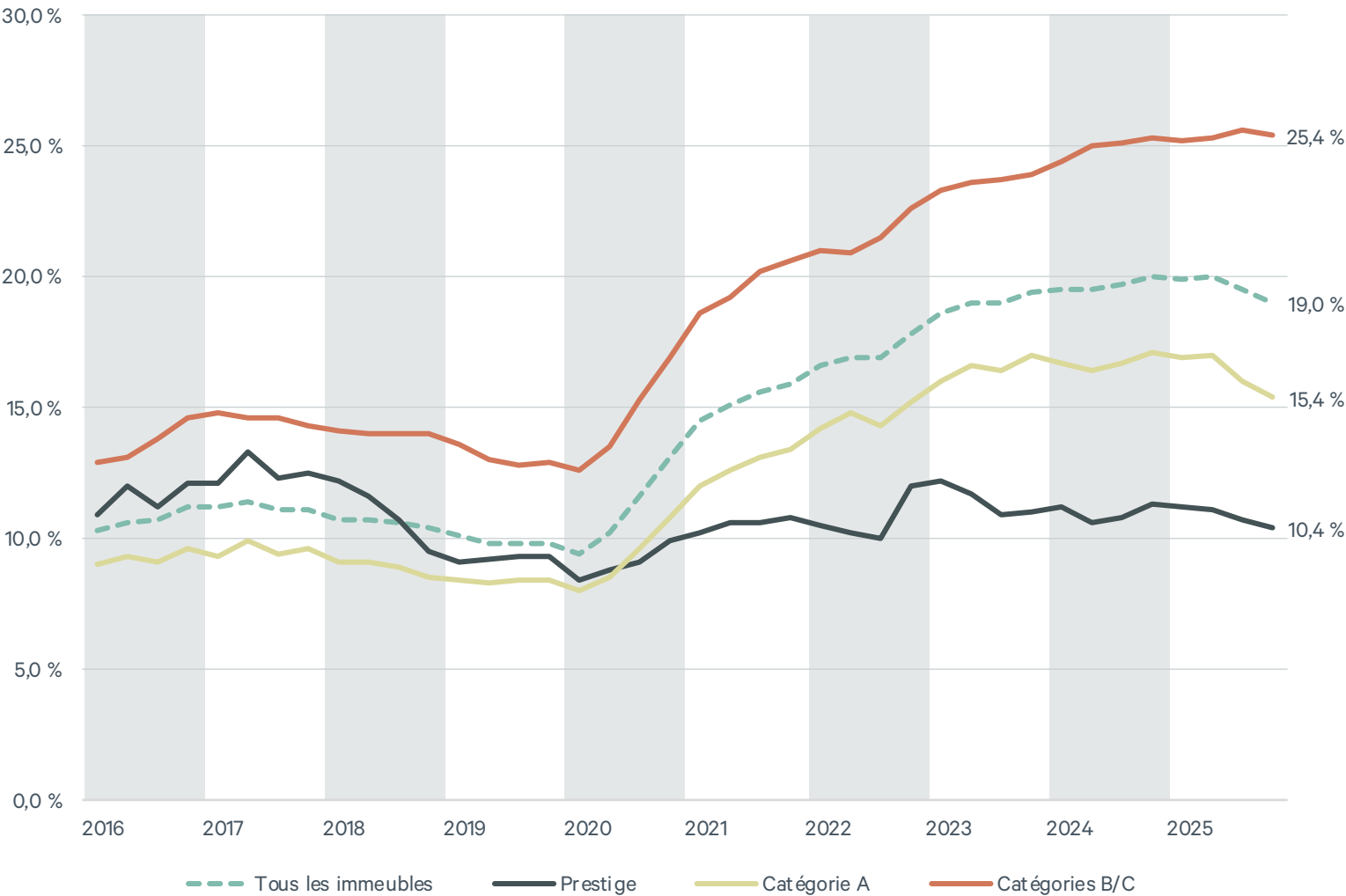


Source : CBRE Recherche, T4 2025.

L'engouement pour les immeubles de première qualité fait chuter la disponibilité de catégorie A à un creux de trois ans

- La disponibilité au centre-ville a diminué dans tous les segments au T4. C'est seulement la deuxième fois depuis 2020 que toutes les catégories d'immeubles affichent des baisses à l'échelle nationale au cours du même trimestre.
- Les immeubles de catégorie A continuent de surpasser les autres segments, leur disponibilité ayant reculé dans sept marchés sur dix ce trimestre. Toronto (-160 pb) et Montréal (-90 pb) ont mené le bal. La disponibilité nationale des immeubles de catégorie A au centre-ville est actuellement à son plus bas niveau en trois ans.
- Les immeubles de prestige, le segment supérieur de la catégorie A, affichent une disponibilité en baisse depuis quatre trimestres d'affilée. À l'exception de Calgary, tous les marchés disposant de produits dans ce segment affichent des taux d'inoccupation inférieurs à 10,0 %.
- La priorité accordée aux immeubles de première qualité est un phénomène bien établi. Toutefois, le recul continu de la disponibilité et la concurrence accrue pour les locaux haut de gamme devraient bientôt faire déborder la demande vers les catégories immédiatement inférieures. Cette tendance s'observe déjà à Montréal.

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



La série « prestige » comprend des propriétés de premier plan à Vancouver, Calgary, Toronto et Montréal. La catégorie A comprend le segment « prestige ».
Source : CBRE Recherche, T4 2025.

Une dynamique positive au centre-ville, portée par les attentes grandissantes en matière de retour au bureau

- Le marché des bureaux a franchi un cap en 2025, l'année se soldant par deux trimestres d'amélioration du taux d'inoccupation. La disponibilité au centre-ville à l'échelle nationale a fléchi de 50 pb pour un deuxième trimestre; parallèlement, un resserrement plus graduel s'opère en banlieue, avec un repli de 30 pb au T4.
- Les baisses au centre-ville sont menées par Toronto (-120 pb). Stimulée par les attentes croissantes en matière de retour au bureau, la demande se répand dans divers secteurs d'activité et se diversifie, ce qui soutient la dynamique positive. Montréal a également enregistré un resserrement de 100 pb au centre-ville ce trimestre.
- Poursuivant la tendance des derniers trimestres, six villes ont affiché des baisses de disponibilité en banlieue, dont Montréal (-80 pb), London (-70 pb) et la région de Waterloo (-70 pb).

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

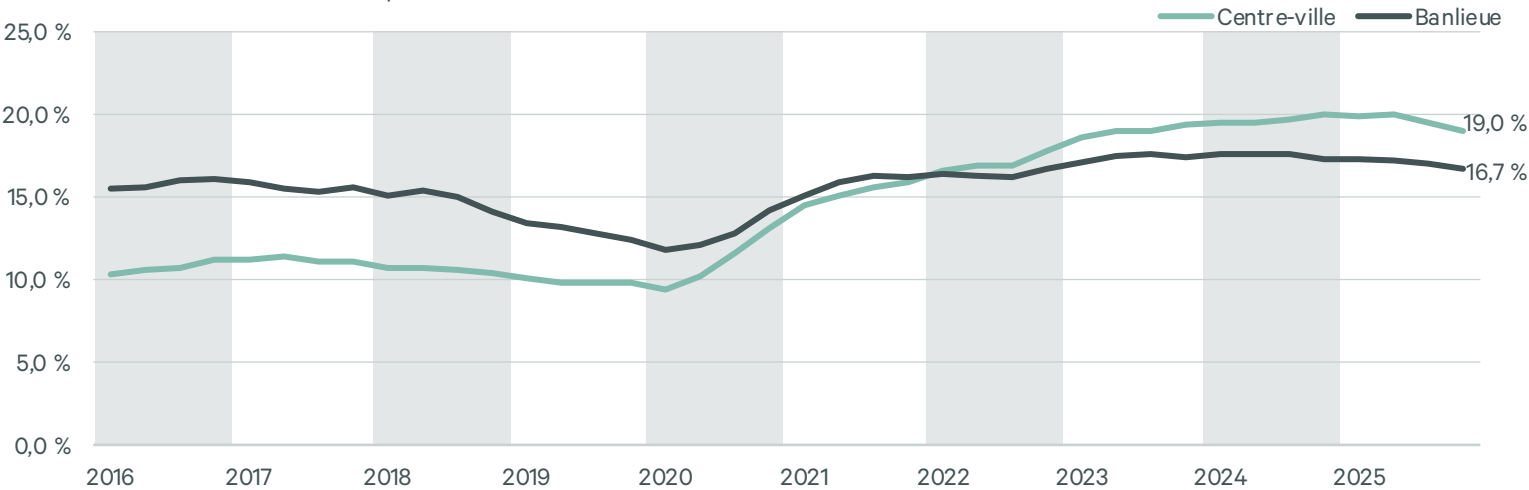


FIGURE 6a : Taux d'inoccupation du centre-ville par marché

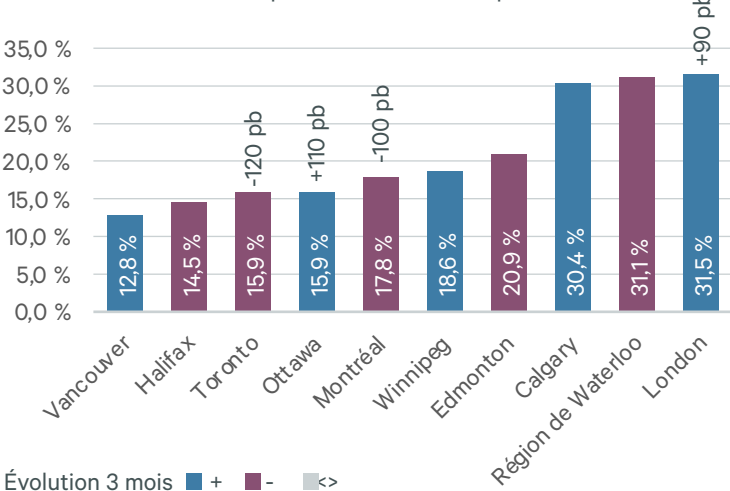
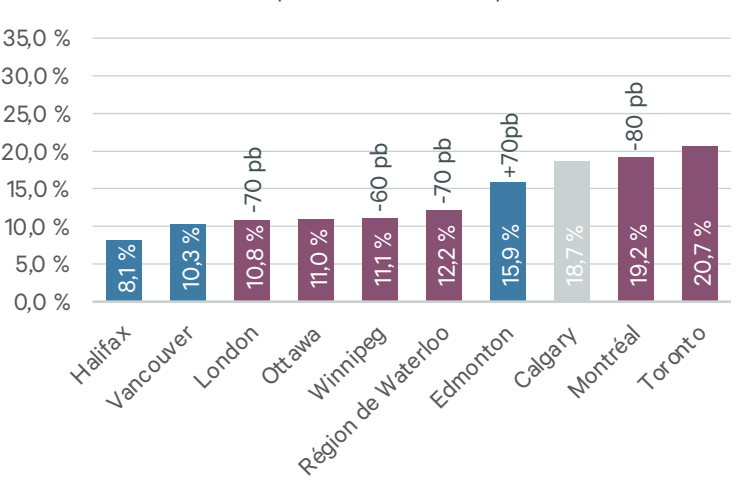


FIGURE 6b : Taux d'inoccupation des banlieues par marché



Source : CBRE Recherche, T4 2025.

Toronto et Montréal en tête : les sous-locations reviennent aux niveaux de 2017

- En baisse depuis maintenant dix trimestres d'affilée, les locaux en sous-location à l'échelle nationale ont fondu de 1,0 million pi² au T4. Au total, 3,2 millions pi² en sous-location ont été retirés du marché en 2025, un sommet inégalé depuis 2005.
- Il reste 11,4 millions pi² en sous-location sur le marché, soit un niveau comparable à celui de 2017.
- Toronto et Montréal ont mené la baisse ce trimestre, tandis que la majorité des autres marchés sont restés essentiellement stables pour la superficie. Sur douze mois, la région de Waterloo se joint également à ces deux villes en matière de pourcentage.
- Calgary est la seule ville où les locaux en sous-location ont augmenté, en raison de fusions et acquisitions dans le secteur de l'énergie. C'est le troisième trimestre d'affilée où ce marché voit les sous-locations progresser.
- À ce stade du cycle de marché, on observe une fréquence accrue de récupération de locaux par le sous-locateur, ainsi qu'une conversion des inscriptions en disponibilité directe à l'échéance des baux en vigueur.

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

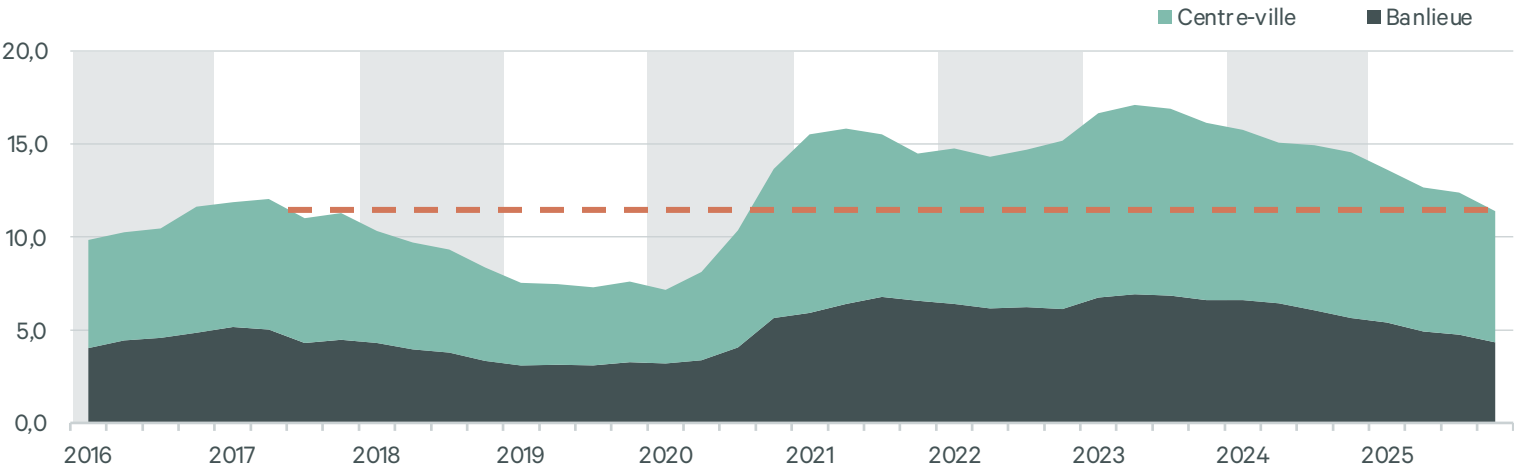
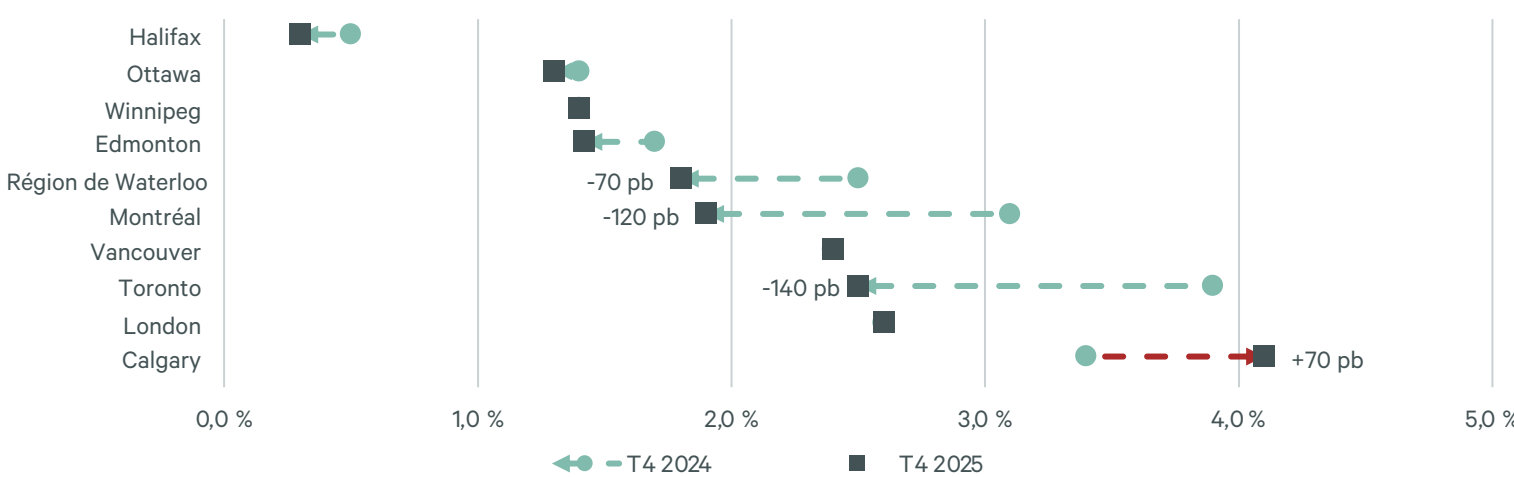


FIGURE 8 : Variation sur 12 mois de la superficie en sous-location en % du stock par marché



Source : CBRE Recherche, T4 2025.

Le portefeuille de projets de bureaux stagne à son niveau plancher

- Le portefeuille national de projets de construction de bureaux a atteint un plancher en 2025, oscillant autour de 3,0 millions pi² avant de terminer l'année à 2,8 millions pi².
- Dans l'ensemble, le portefeuille national affiche actuellement un taux de prélocation de 69,4 %, tous les marchés sauf un déclarant des niveaux de prélocation supérieurs à 20 %.
- CIBC Square II demeure le seul projet d'envergure en cours. Les travaux de finition sont en voie d'achèvement pour cet immeuble entièrement préloué, dont la livraison est maintenant prévue pour le début de 2026.
- En dehors de Toronto, aucun projet significatif n'est en construction au centre-ville. L'accent est plutôt mis sur la banlieue, à un rythme très prudent, avec pas plus de trois projets en cours dans chaque ville.

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

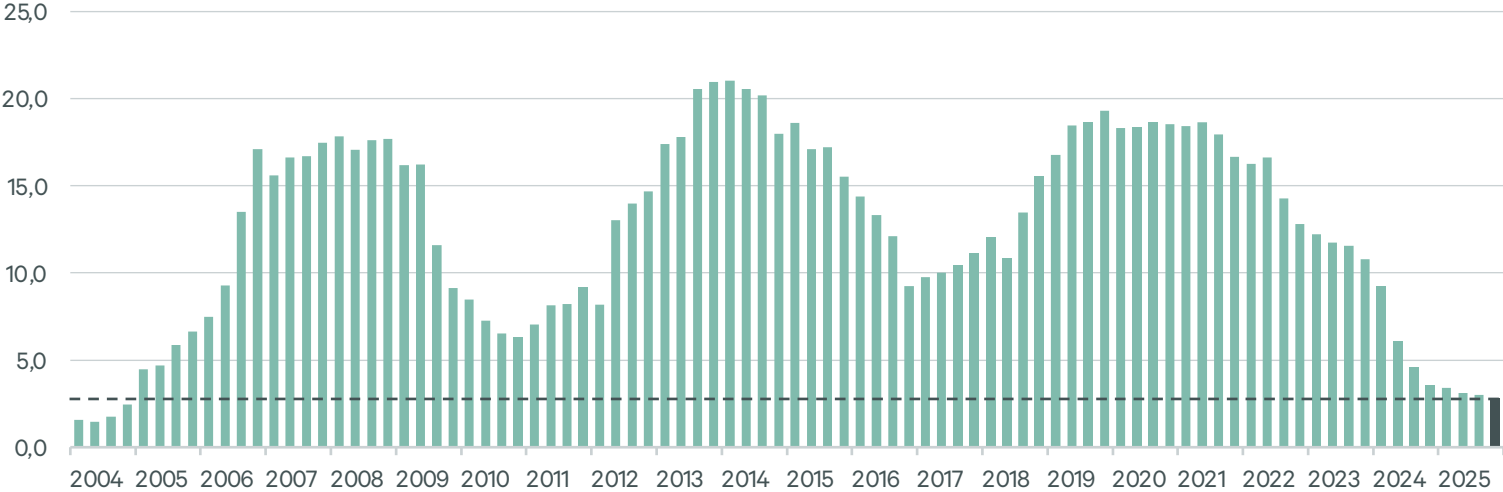
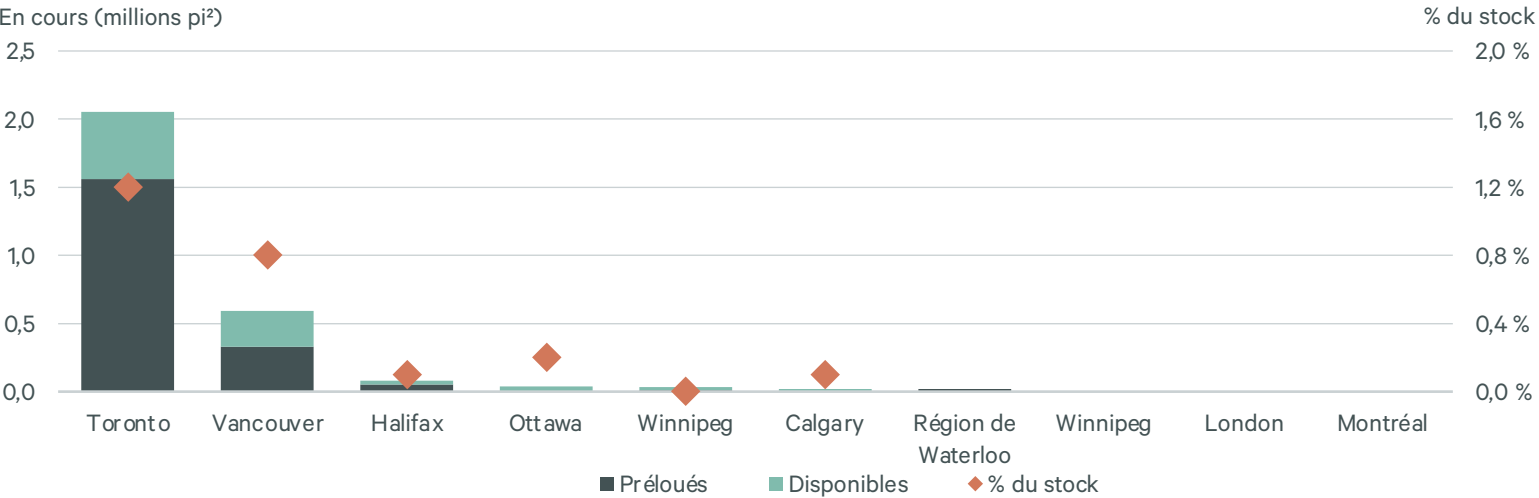


FIGURE 10 : Chantiers en cours par marché



Source : CBRE Recherche, T4 2025.

Les mises en chantier et les livraisons à des creux historiques en 2025

- Deux projets ont été mis en chantier au cours du second semestre de 2025, soit 83 000 pi² à Halifax et Winnipeg. Il s'agit d'un nouveau creux annuel pour le pays, seuls des projets de petite envergure en banlieue ayant démarré ces dernières années.
- Au total, 671 000 pi² de nouvelles superficies ont été livrés en 2025, l'un des plus faibles totaux annuels en plus de 25 ans. Un peu plus de la moitié de ce parc a été livré à Vancouver.
- Malgré le nombre réduit de livraisons, une grande partie des nouvelles superficies achevées cette année demeurent vacantes et affichent l'un des plus faibles taux de prélocation à la livraison jamais enregistrés.
- En raison du nombre limité de mises en chantier, l'offre nouvelle devrait demeurer contrainte. Sans livraison majeure à l'horizon au-delà de 2026, la demande devrait se reporter vers les catégories d'immeubles immédiatement inférieures.

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

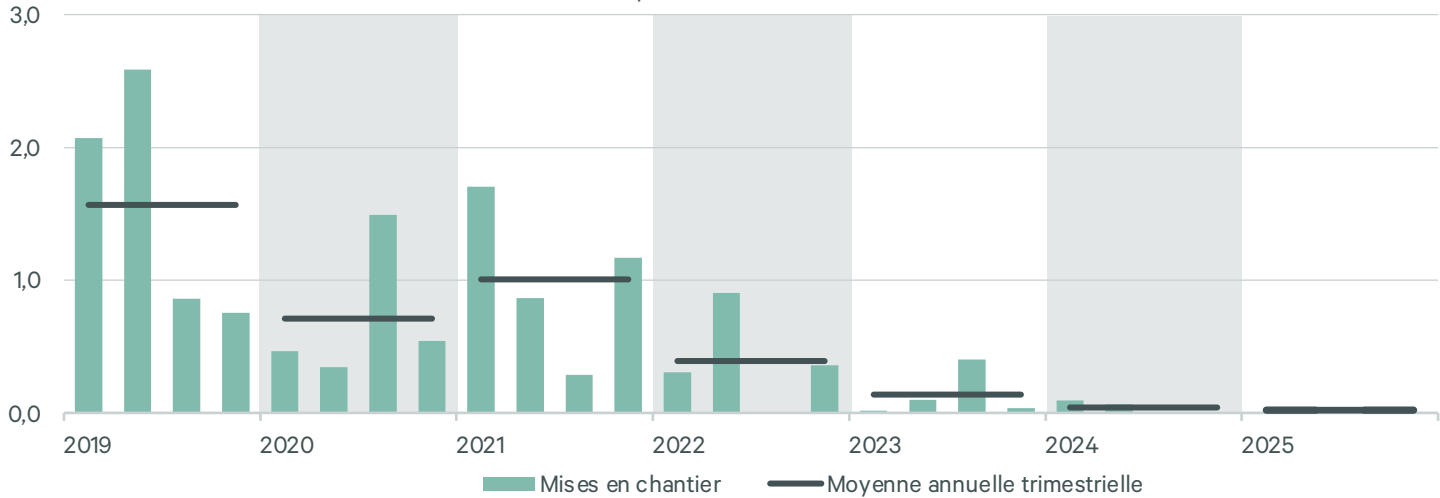
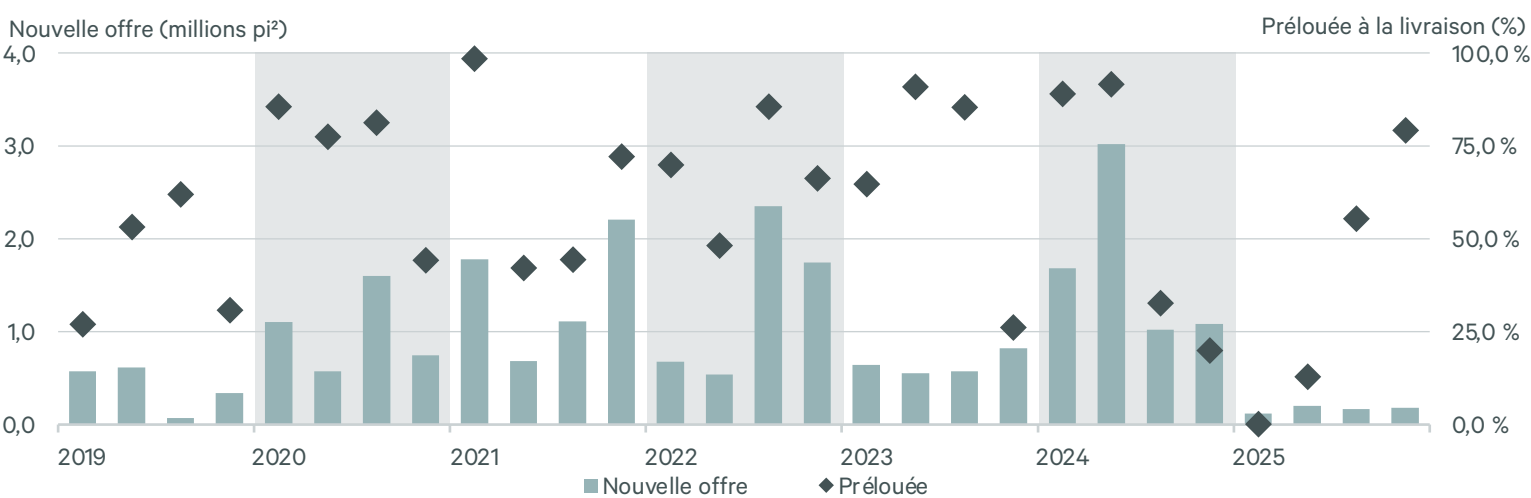


FIGURE 12 : Nouvelle offre de bureaux au Canada



Source : CBRE Recherche, T4 2025.

L'activité de conversion demeure soutenue en fin d'année 2025

- Au T4 2025, huit nouveaux projets de conversion ont retiré plus de 1,0 million pi² de bureaux du parc immobilier, les propriétaires poursuivant le repositionnement stratégique d'actifs vieillissants.
- Dans la foulée du trimestre précédent, le second semestre de 2025 s'est soldé par plus de 2,0 millions pi² retirés pour conversion, le total semestriel le plus élevé jamais enregistré.
- Avec deux des sept nouveaux projets de conversion ce trimestre, Calgary continue de dominer les grands marchés canadiens pour la superficie totale convertie et représente près de la moitié de tous les bureaux retirés du parc.
- Les conversions de bureaux en immeubles résidentiels demeurent les plus courantes, les sept projets de conversion de ce trimestre étant destinés à un usage résidentiel.
- Depuis 2021, les projets de conversion ont retiré un total cumulatif de 7,8 millions pi² d'anciens bureaux. Par ailleurs, 2,6 millions pi² supplémentaires ont été démolis au cours de la même période. Ces deux phénomènes ont contribué à réduire le parc de 2,2 %.

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

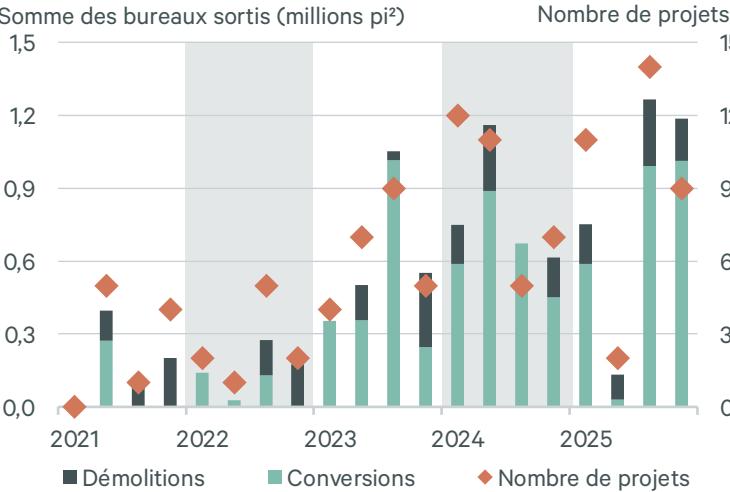


FIGURE 14 : Somme cumulée des immeubles de bureaux convertis (millions pi²)

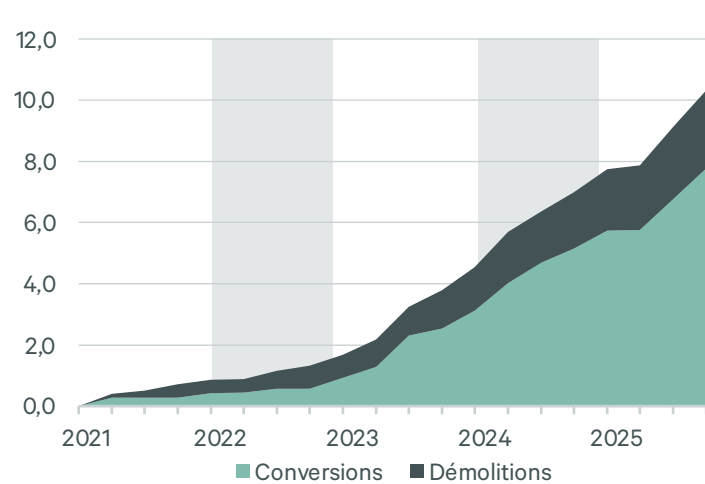


FIGURE 15 : Part des conversions de bureaux par marché (2021 – 2025)

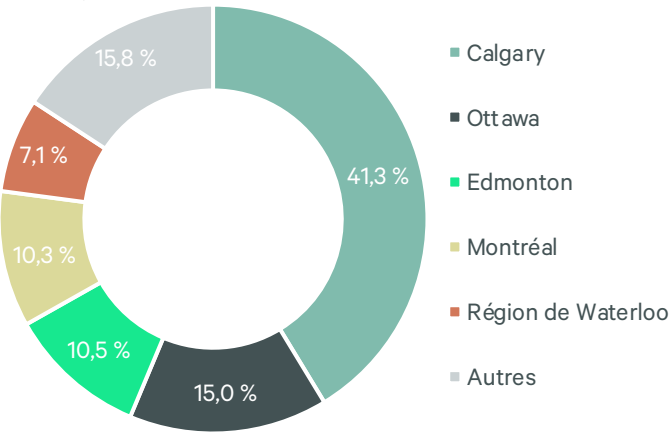
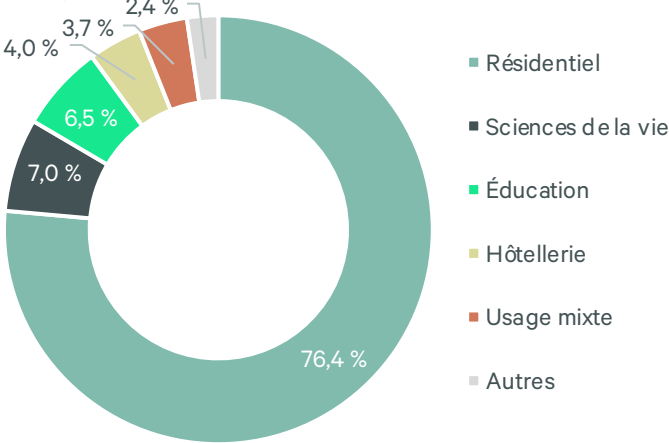


FIGURE 16 : Nouveau type de propriété issu de la conversion (2021 – 2025)

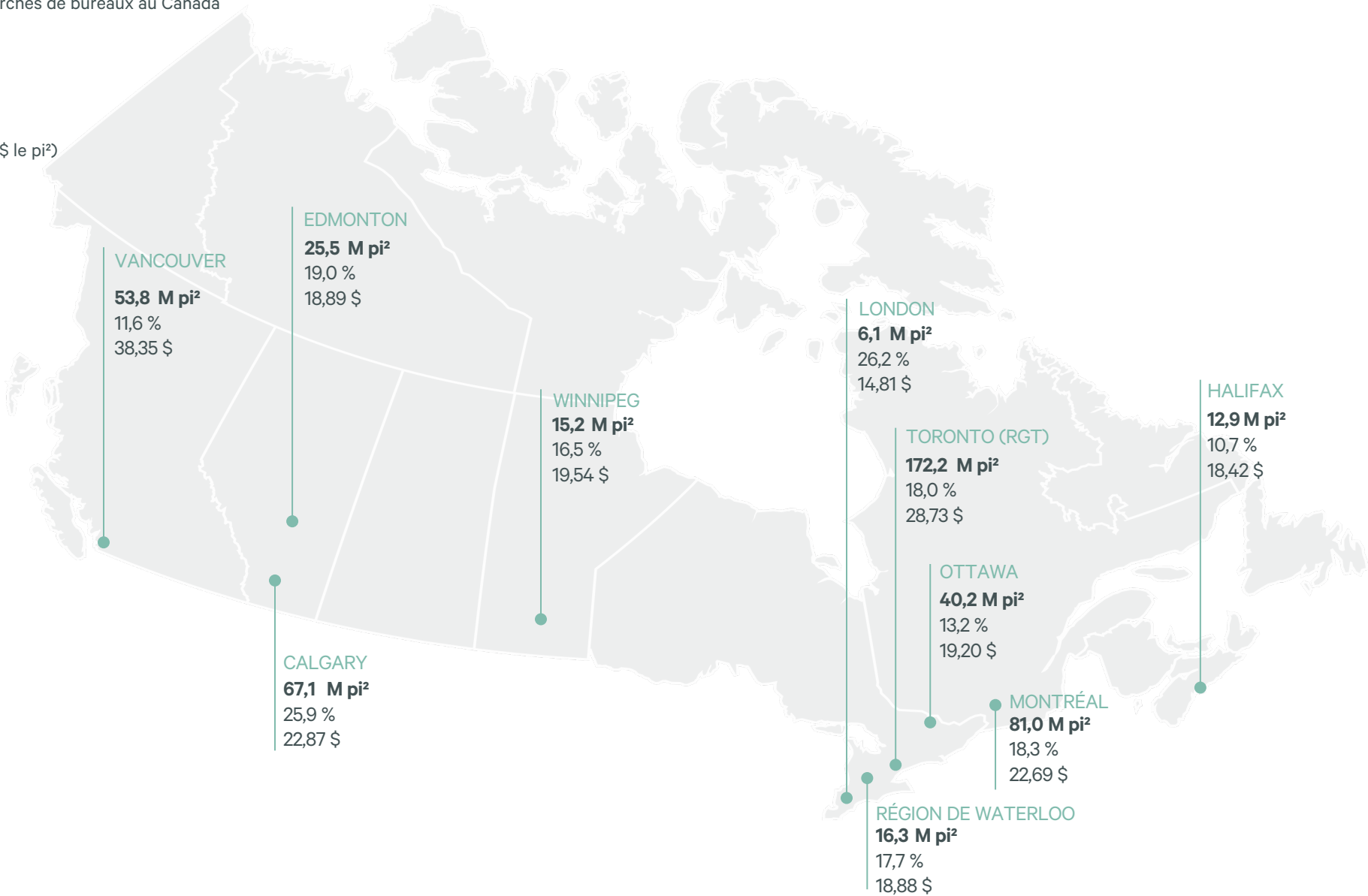


Les figures 15 et 16 excluent les démolitions.
Source : CBRE Recherche, T4 2025.

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

MARCHÉ

Superficie locative nette
Taux d'inoccupation global
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)



Source : CBRE Recherche, T4 2025.

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

CENTRE-VILLE	VANCOUVER	CALGARY	EDMONTON	WINNIPEG	LONDON	RÉGION DE WATERLOO	TORONTO	OTTAWA	MONTREAL	HALIFAX	NATIONAL
Superficie locative nette	27 849 847	41 407 588	15 763 512	10 902 178	4 529 480	4 717 364	95 215 893	18 034 820	47 273 691	5 181 618	270 875 991
Taux d'inoccupation global	12,8 %	30,4 %	20,9 %	18,6 %	31,5 %	31,1 %	15,9 %	15,9 %	17,8 %	14,5 %	19,0 %
Location directe	2 960 238	10 380 491	3 029 692	1 853 485	1 270 959	1 383 065	12 615 637	2 584 566	7 610 641	746 857	44 435 631
Superficie en sous-location	593 884	2 189 913	261 619	179 257	155 797	83 438	2 488 674	285 134	783 955	5 191	7 026 862
% de la superficie vacante en sous-location	16,7 %	17,4 %	7,9 %	8,8 %	10,9 %	5,7 %	16,5 %	9,9 %	9,3 %	0,7 %	13,7 %
Taux d'inoccupation — catégorie A	9,3 %	25,6 %	21,9 %	13,4 %	19,8 %	22,1 %	12,1 %	13,5 %	14,2 %	12,8 %	15,4 %
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	43,99 \$	24,00 \$	18,93 \$	19,54 \$	14,81 \$	25,88 \$	35,02 \$	23,58 \$	25,52 \$	19,32 \$	29,85 \$
Absorption nette trimestrielle	-38 147	-260 247	31 572	-71 249	-42 025	12 199	1 010 944	-202 315	385 794	19 180	845 706
Absorption nette — cumul annuel	-343 180	-915 658	-39 589	-79 212	56 739	-82 642	2 651 418	-167 519	227 881	81 953	1 390 191
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nouvelle offre — cumul annuel	0	0	0	0	0	0	53 000	0	150 000	0	203 000
En chantier	29 386	0	0	0	0	0	1 850 277	0	0	0	1 879 663
BANLIEUE											
Superficie locative nette	25 972 551	25 695 481	9 757 735	4 293 505	1 559 529	11 603 178	77 011 779	22 188 672	33 684 170	7 736 588	219 503 188
Taux d'inoccupation global	10,3 %	18,7 %	15,9 %	11,1 %	10,8 %	12,2 %	20,7 %	11,0 %	19,2 %	8,1 %	16,7 %
Location directe	1 951 706	4 224 791	1 467 256	449 563	162 724	1 211 926	14 232 470	2 205 050	5 730 416	595 075	32 230 977
Superficie en sous-location	716 958	573 666	83 444	29 043	5 274	208 066	1 740 625	236 664	723 351	29 014	4 346 105
% de la superficie vacante en sous-location	26,9 %	12,0 %	5,4 %	6,1 %	3,1 %	14,7 %	10,9 %	9,7 %	11,2 %	4,6 %	11,9 %
Taux d'inoccupation — catégorie A	12,1 %	17,5 %	14,2 %	s.o.	s.o.	17,2 %	23,4 %	11,3 %	16,7 %	9,5 %	17,9 %
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	33,20 \$	20,00 \$	18,75 \$	s.o.	s.o.	16,54 \$	19,44 \$	15,46 \$	18,12 \$	17,19 \$	20,55 \$
Absorption nette trimestrielle	169 719	17 983	-64 000	20 965	11 993	82 032	188 344	-37 912	90 334	-2 801	476 657
Absorption nette — cumul annuel	440 956	401 259	12 729	-2 234	-13 871	111 357	-1 471	-330 081	32 772	157 496	808 912
Nouvelle offre trimestrielle	182 940	0	0	0	0	0	0	0	0	0	182 940
Nouvelle offre — cumul annuel	348 590	0	0	0	0	0	118 944	0	0	0	467 534
En chantier	565 255	20 688	0	33 000	0	17 000	202 662	36 000	0	80 000	954 605
TOTAL											
Superficie locative nette	53 822 398	67 103 069	25 521 247	15 195 683	6 089 009	16 320 542	172 227 672	40 223 492	80 957 861	12 918 206	490 379 179
Taux d'inoccupation global	11,6 %	25,9 %	19,0 %	16,5 %	26,2 %	17,7 %	18,0 %	13,2 %	18,3 %	10,7 %	18,0 %
Location directe	4 911 944	14 605 282	4 496 948	2 303 048	1 433 683	2 594 991	26 848 107	4 789 616	13 341 057	1 341 932	76 666 608
Superficie en sous-location	1 310 842	2 763 579	345 063	208 300	161 071	291 504	4 229 299	521 798	1 507 306	34 205	11 372 967
% de la superficie vacante en sous-location	21,1 %	15,9 %	7,1 %	8,3 %	10,1 %	10,1 %	13,6 %	9,8 %	10,2 %	2,5 %	12,9 %
Taux d'inoccupation — catégorie A	10,7 %	22,9 %	19,8 %	13,4 %	19,8 %	18,4 %	16,7 %	12,2 %	15,1 %	11,2 %	16,4 %
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	38,35 \$	22,87 \$	18,89 \$	19,54 \$	14,81 \$	18,88 \$	28,73 \$	19,20 \$	22,69 \$	18,42 \$	26,10 \$
Absorption nette trimestrielle	131 572	-242 264	-32 428	-50 284	-30 032	94 231	1 199 288	-240 227	476 128	16 379	1 322 363
Absorption nette — cumul annuel	97 776	-514 399	-26 860	-81 446	42 868	28 715	2 649 947	-497 600	260 653	239 449	2 199 103
Nouvelle offre trimestrielle	182 940	0	0	0	0	0	0	0	0	0	182 940
Nouvelle offre — cumul annuel	348 590	0	0	0	0	0	171 944	0	150 000	0	670 534
En chantier	594 641	20 688	0	33 000	0	17 000	2 052 939	36 000	0	80 000	2 834 268

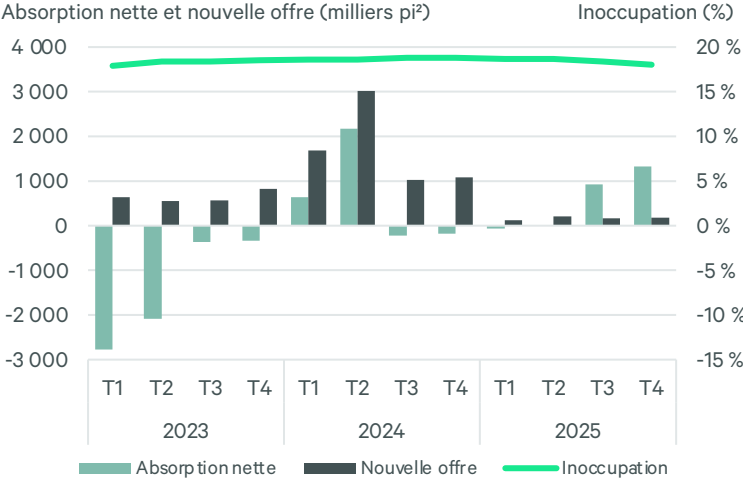
Source : CBRE Recherche, T4 2025.

Canada

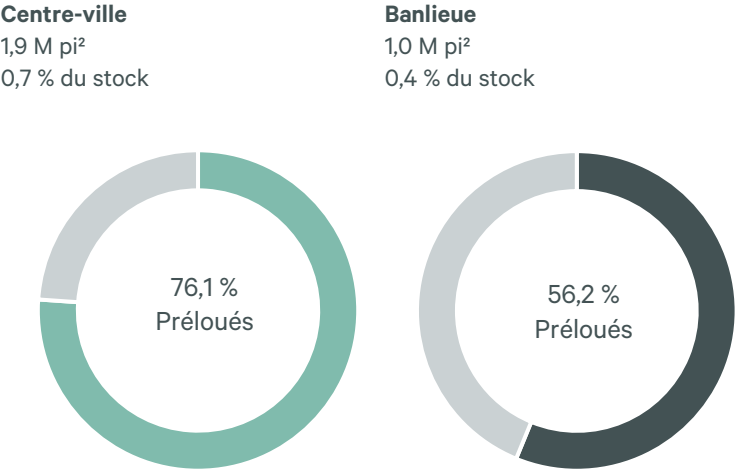
Le marché canadien des bureaux a franchi un cap en 2025 et a conclu l'année par deux trimestres d'amélioration des indicateurs fondamentaux. Toronto mène cette reprise, et d'autres marchés devraient suivre en 2026. La disponibilité de catégorie A a atteint un creux de trois ans, et la demande devrait se reporter vers les catégories immédiatement inférieures en raison d'un portefeuille de construction limité.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	270 875 991	219 503 188	490 379 179	▼
Taux d'inoccupation global	19,0 %	16,7 %	18,0 %	▼
Location directe	44 435 631	32 230 977	76 666 608	▼
Superficie en sous-location	7 026 862	4 346 105	11 372 967	▼
% de la superficie vacante en sous-location	13,7 %	11,9 %	12,9 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	15,4 %	17,9 %	16,4 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	29,85 \$	20,55 \$	26,10 \$	▼
Absorption nette trimestrielle	845 706	476 657	1 322 363	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	182 940	182 940	▲
En chantier	1 879 663	954 605	2 834 268	▼

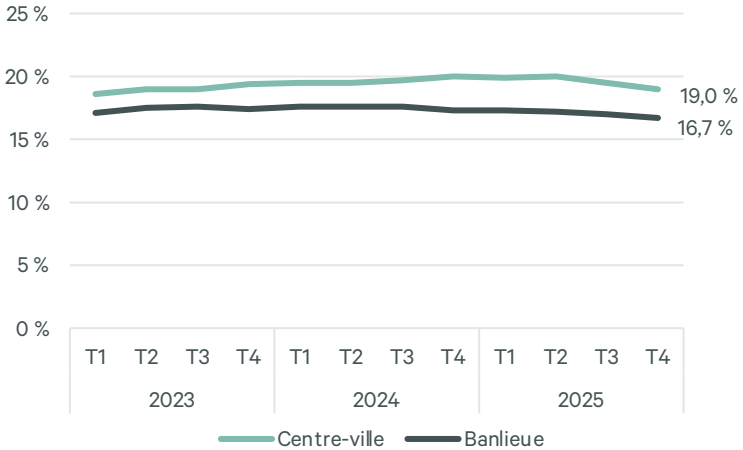
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



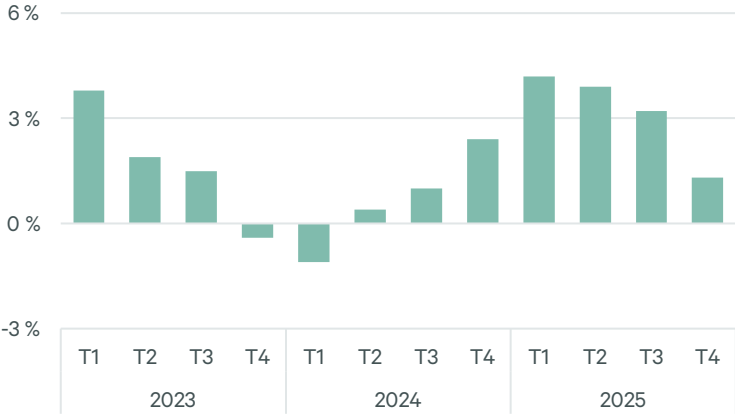
LES CHANTIERS EN COURS



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



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

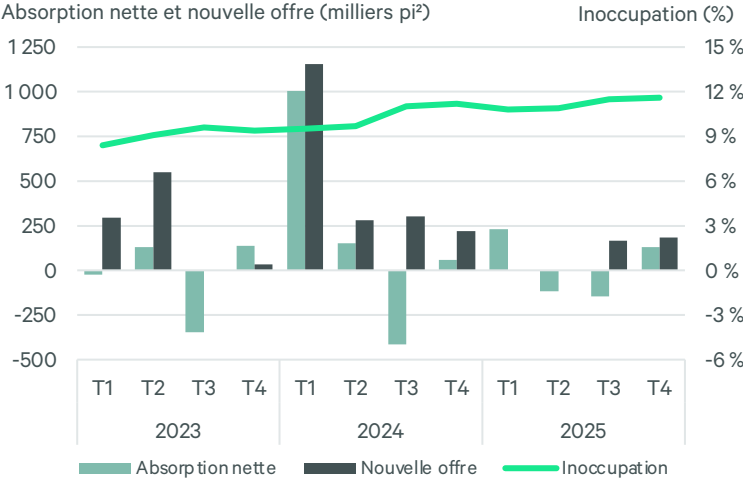


Vancouver

Les inscriptions de grands blocs de catégorie AAA continuent de redéfinir l'offre disponible au centre-ville. Stimulée par les récentes consolidations et réductions de superficie des locataires, la disponibilité dans ce segment prestigieux a grimpé de 150 pb depuis le début de l'année; elle demeure toutefois la plus faible de toutes les catégories d'immeubles.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	27 849 847	25 972 551	53 822 398	▲
Taux d'inoccupation global	12,8 %	10,3 %	11,6 %	▲
Location directe	2 960 238	1 951 706	4 911 944	▲
Superficie en sous-location	593 884	716 958	1 310 842	▲
% de la superficie vacante en sous-location	16,7 %	26,9 %	21,1 %	◄►
Taux d'inoccupation — catégorie A	9,3 %	12,1 %	10,7 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	43,99 \$	33,20 \$	38,35 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	-38 147	169 719	131 572	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	182 940	182 940	▲
En chantier	29 386	565 255	594 641	▼

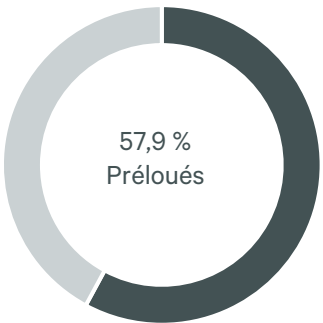
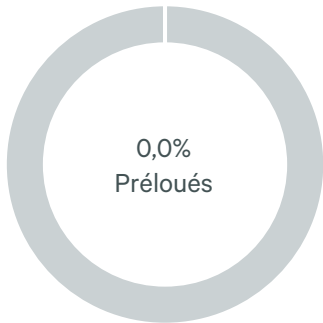
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



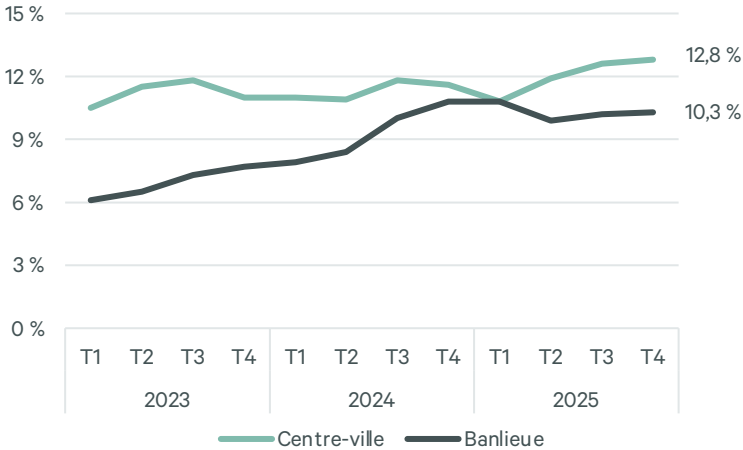
LES CHANTIERS EN COURS

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

Banlieue
0,6 M pi²
2,2 % du stock



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



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

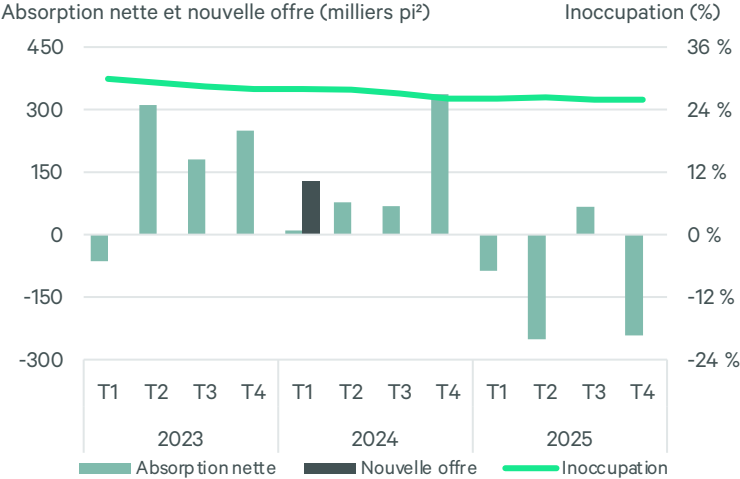


Calgary

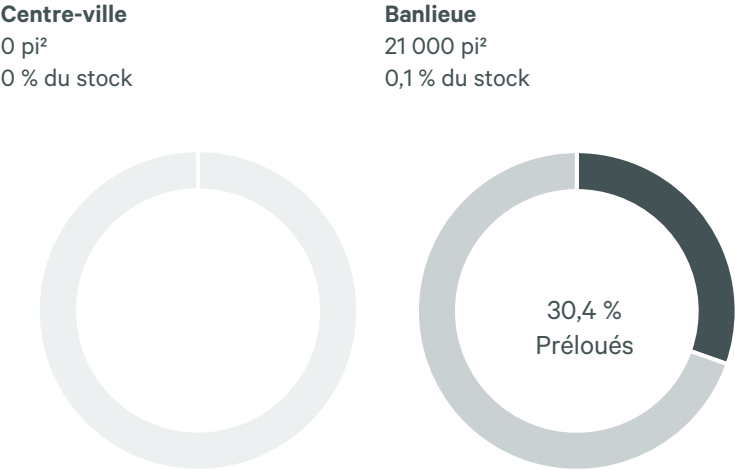
Le marché des bureaux au centre-ville continue de subir les contrecoups des fusions et acquisitions dans le secteur de l'énergie, les consolidations et les mises à pied ayant entraîné les plus faibles niveaux d'absorption nette annuelle depuis 2021. Ces activités de fusion et acquisition devraient continuer de peser sur le marché en 2026.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	41 407 588	25 695 481	67 103 069	▼
Taux d'inoccupation global	30,4 %	18,7 %	25,9 %	◄►
Location directe	10 380 491	4 224 791	14 605 282	▼
Superficie en sous-location	2 189 913	573 666	2 763 579	▲
% de la superficie vacante en sous-location	17,4 %	12,0 %	15,9 %	▲
Taux d'inoccupation — catégorie A	25,6 %	17,5 %	22,9 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	24,00 \$	20,00 \$	22,87 \$	▼
Absorption nette trimestrielle	-260 247	17 983	-242 264	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◄►
En chantier	0	20 688	20 688	◄►

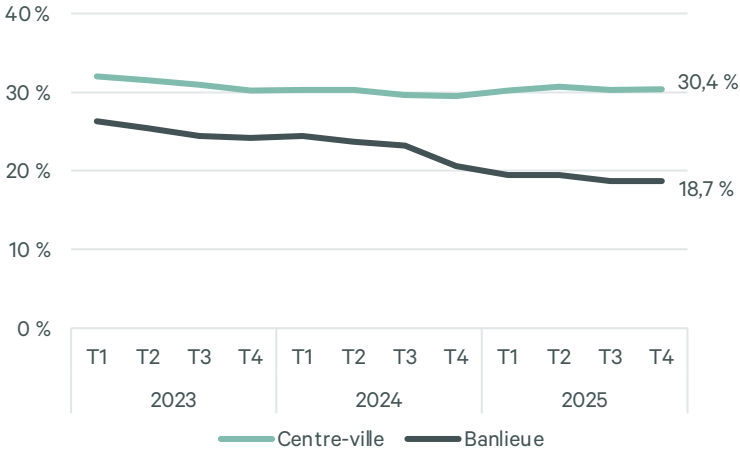
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



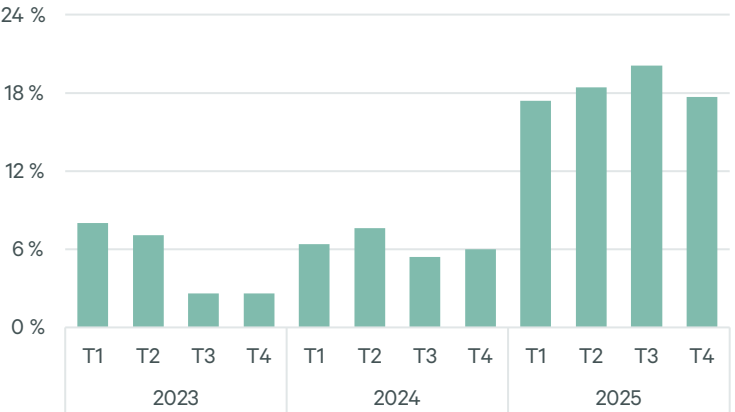
LES CHANTIERS EN COURS



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



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

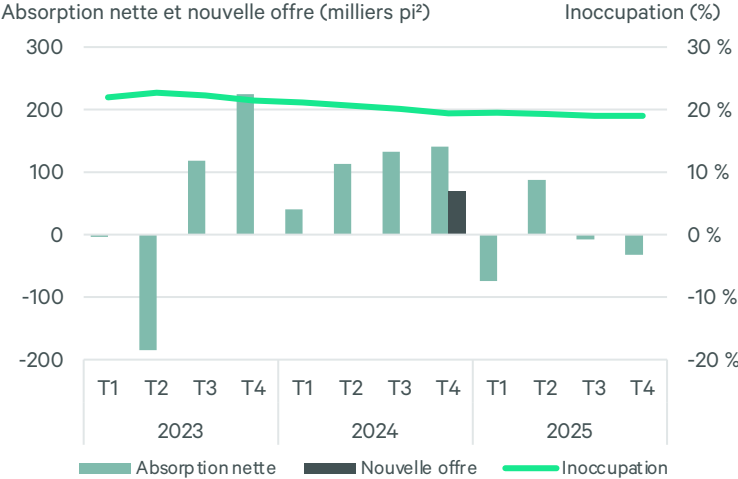


Edmonton

Edmonton a terminé l'année avec un taux d'inoccupation global de 19,0 %, en baisse de 40 pb par rapport au T4 2024. Les conversions continues de bureaux en immeubles résidentiels créent des occasions au centre-ville, les locataires de ces immeubles se relocalisant dans d'autres grands blocs contigus disponibles. Les locaux en sous-location continuent de diminuer et ne représentent plus que 7,1 % de l'ensemble des superficies vacantes dans la ville.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	15 763 512	9 757 735	25 521 247	▼
Taux d'inoccupation global	20,9 %	15,9 %	19,0 %	◄►
Location directe	3 029 692	1 467 256	4 496 948	▼
Superficie en sous-location	261 619	83 444	345 063	▼
% de la superficie vacante en sous-location	7,9 %	5,4 %	7,1 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	21,9 %	14,2 %	19,8 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	18,93 \$	18,75 \$	18,89 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	31 572	-64 000	-32 428	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◄►
En chantier	0	0	0	◄►

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville

0 pi²

0 % du stock

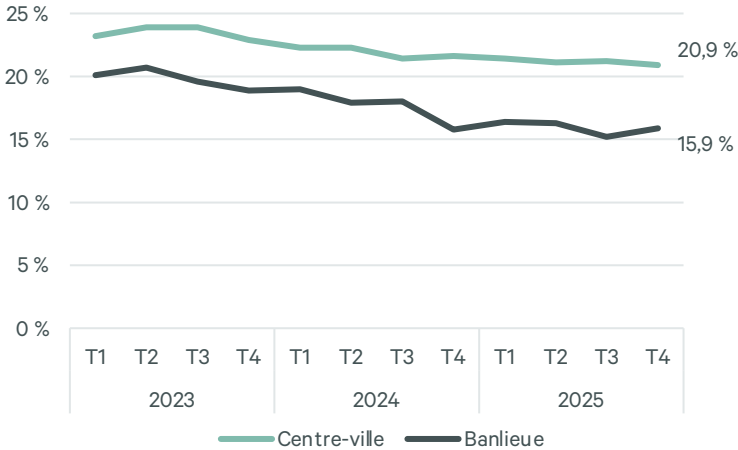
Banlieue

0 pi²

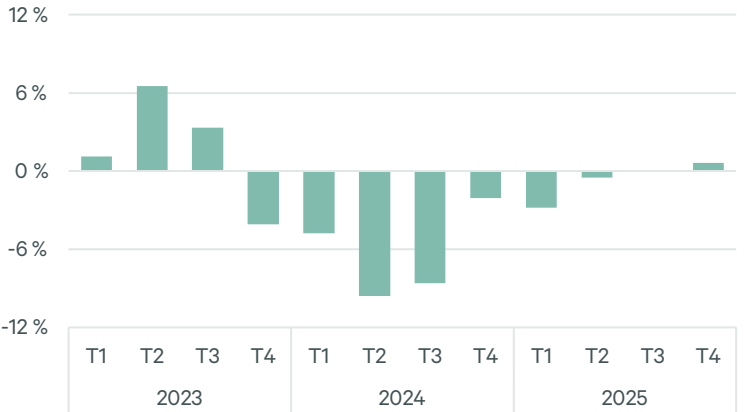
0 % du stock



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



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

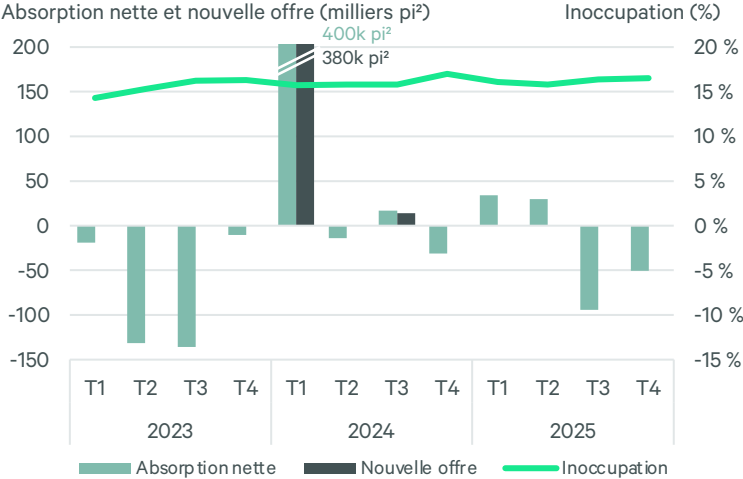


Winnipeg

Le marché des bureaux de Winnipeg a peu évolué en apparence, la disponibilité globale n'ayant augmenté que de 10 pb pour atteindre 16,5 %. Le marché affiche toutefois une polarisation liée à la quête de qualité : les immeubles de catégorie C au centre-ville ont été la seule source d'absorption nette négative ce trimestre.

Statistiques régionales	Centre-ville	nlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	10 902 178	4 293 505	15 195 683	▲
Taux d'inoccupation global	18,6 %	11,1 %	16,5 %	▲
Location directe	1 853 485	449 563	2 303 048	▲
Superficie en sous-location	179 257	29 043	208 300	▼
% de la superficie vacante en sous-location	8,8 %	6,1 %	8,3 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	13,4 %	s.o.	13,4 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	19,54 \$	s.o.	19,54 \$	▼
Absorption nette trimestrielle	-71 249	20 965	-50 284	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◄►
En chantier	0	33 000	33 000	▲

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



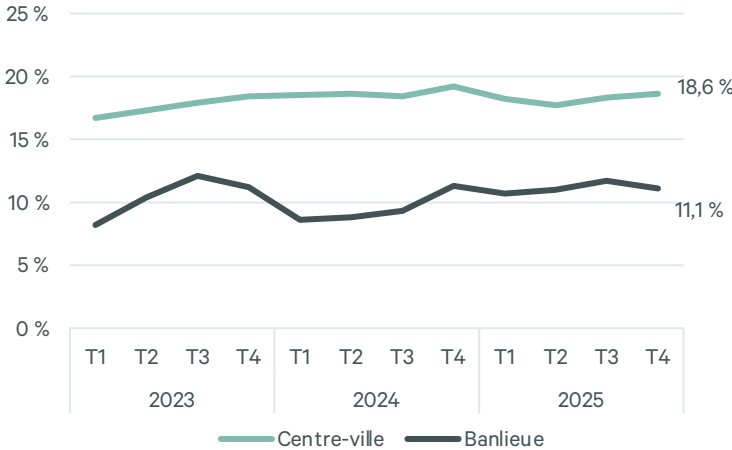
LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville
0 pi²
0 % du stock

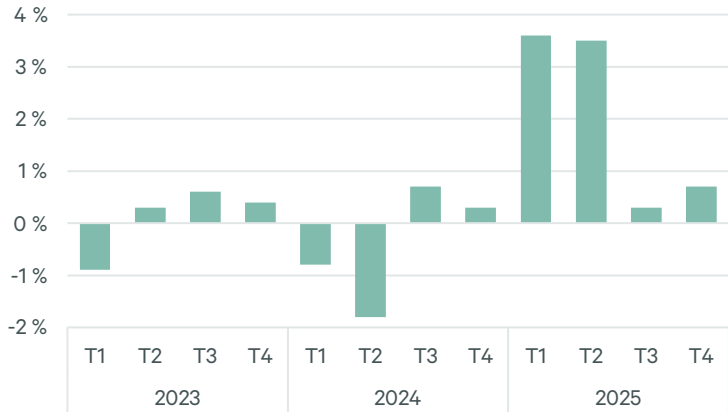
Banlieue
33 000 pi²
0,8 % du stock



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



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

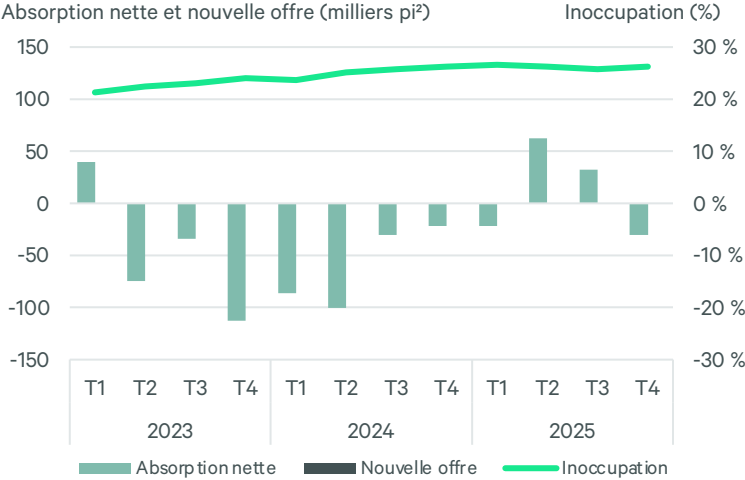


London

Au T4, la dynamique du marché des bureaux de London s’est inversée par rapport aux trimestres précédents : le centre-ville a enregistré une hausse du taux d’inoccupation pour la première fois depuis le T1 2025, tandis que le marché de banlieue a connu son seul trimestre d’absorption nette positive de l’année.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	4 529 480	1 559 529	6 089 009	◄►
Taux d'inoccupation global	31,5 %	10,8 %	26,2 %	▲
Location directe	1 270 959	162 724	1 433 683	▲
Superficie en sous-location	155 797	5 274	161 071	◄►
% de la superficie vacante en sous-location	10,9 %	3,1 %	10,1 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	19,8 %	s.o.	19,8 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	14,81 \$	s.o.	14,81 \$	▼
Absorption nette trimestrielle	-42 025	11 993	-30 032	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◄►
En chantier	0	0	0	◄►

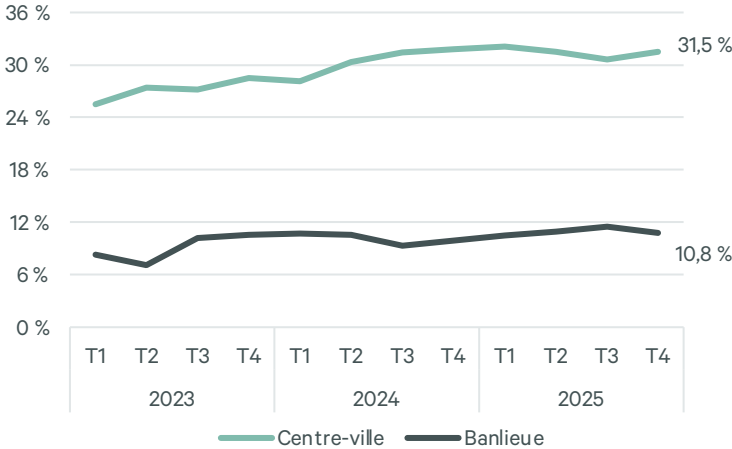
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



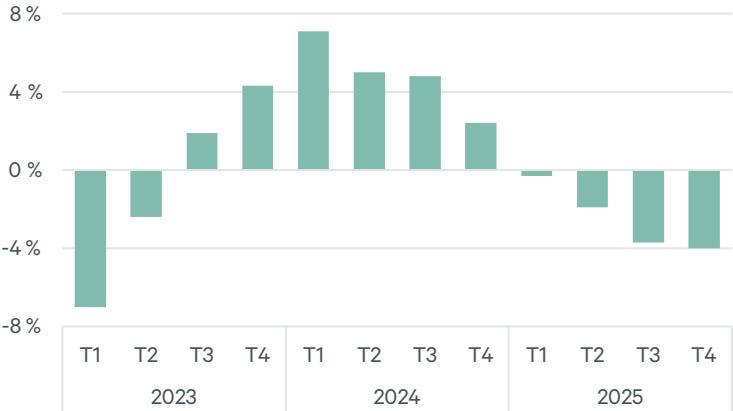
LES CHANTIERS EN COURS



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



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

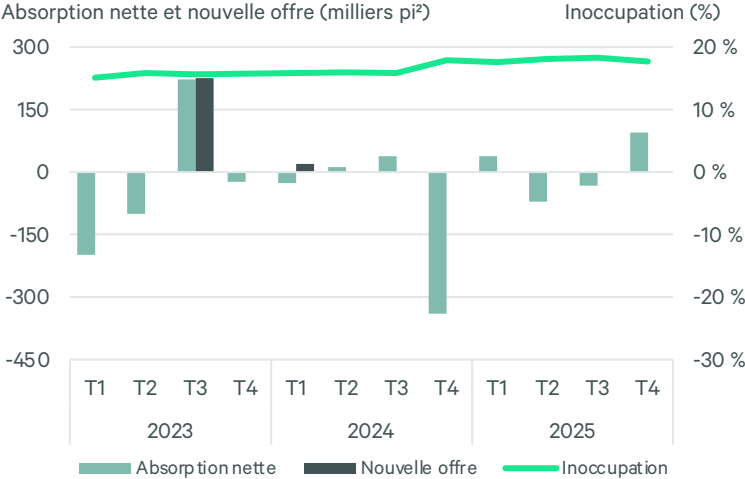


Région de Waterloo

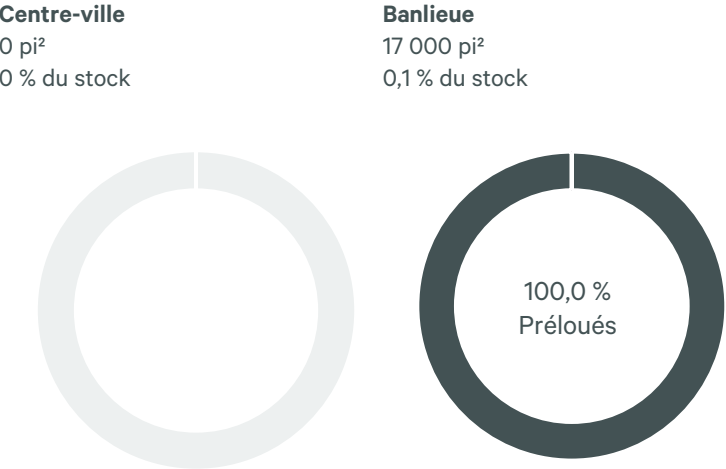
La région de Waterloo a conclu l'année en force avec plus de 94 000 pi² d'absorption nette positive au T4, renouant avec la dynamique observée au début de 2025. Les marchés de banlieue ont mené l'activité avec 82 000 pi² d'absorption nette positive, la disponibilité ayant reculé de 70 pb à 12,2 %, son plus bas niveau depuis le T1 2023, tandis que la disponibilité au centre-ville s'est établie à 31,1 %.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	4 717 364	11 603 178	16 320 542	◄►
Taux d'inoccupation global	31,1 %	12,2 %	17,7 %	▼
Location directe	1 383 065	1 211 926	2 594 991	▼
Superficie en sous-location	83 438	208 066	291 504	▼
% de la superficie vacante en sous-location	5,7 %	14,7 %	10,1 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	22,1 %	17,2 %	18,4 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	25,88 \$	16,54 \$	18,88 \$	▼
Absorption nette trimestrielle	12 199	82 032	94 231	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◄►
En chantier	0	17 000	17 000	◄►

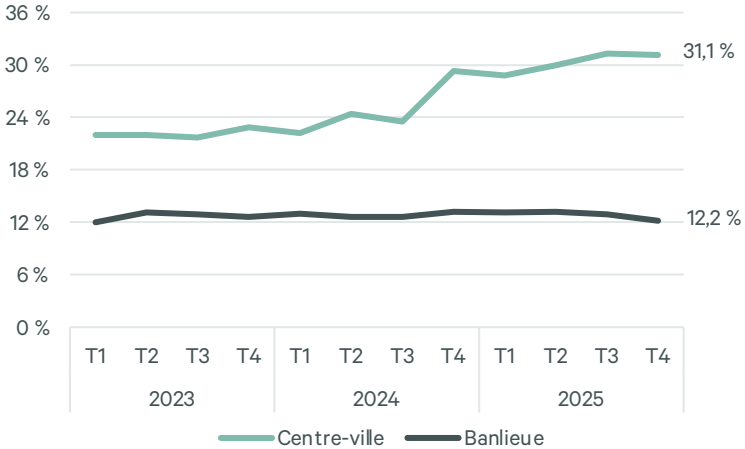
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



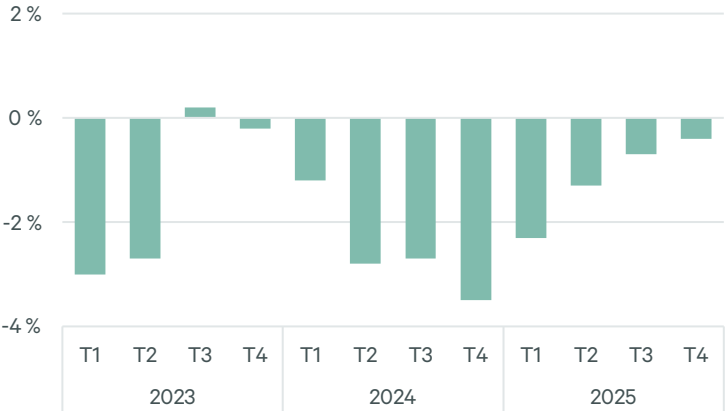
LES CHANTIERS EN COURS



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



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



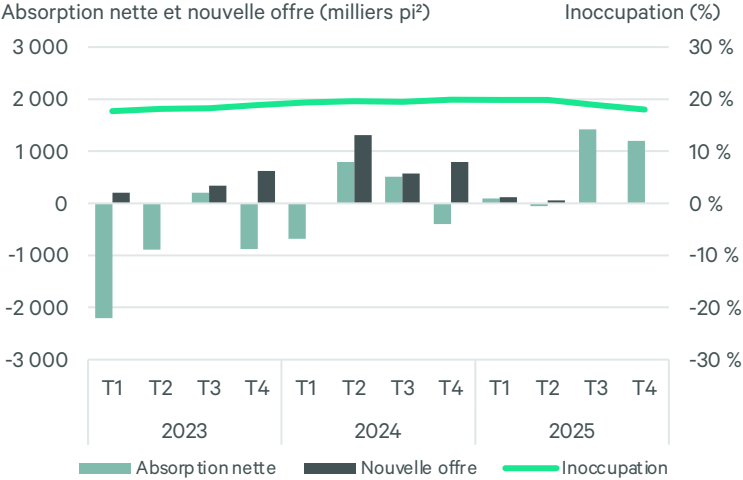
Toronto

Une activité locative robuste a entraîné une nouvelle baisse de 90 pb de la disponibilité des bureaux à Toronto. C'est le deuxième trimestre consécutif d'absorption nette significative pour le marché, principalement au centre-ville et dans les locaux haut de gamme. Plusieurs transactions ont porté sur de grands blocs, créant un environnement concurrentiel pour le bassin décroissant de superficies de plus de 50 000 pi². Le marché a clairement franchi un cap et devrait poursuivre son accélération en 2026.

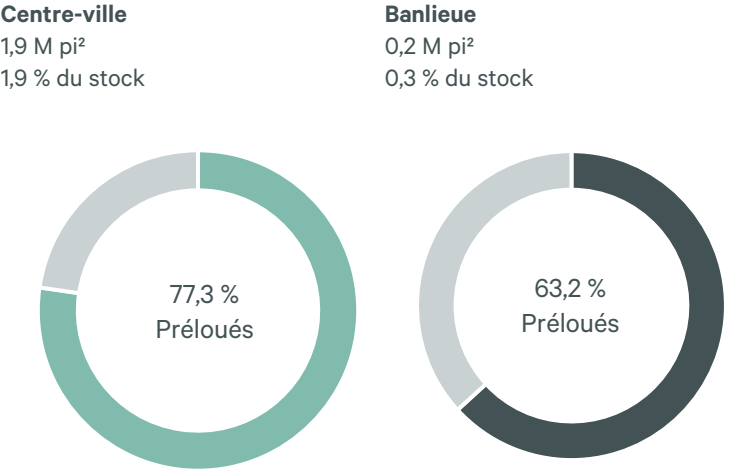
Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	95 215 893	77 011 779	172 227 672	▼
Taux d'inoccupation global	15,9 %	20,7 %	18,0 %	▼
Location directe	12 615 637	14 232 470	26 848 107	▼
Superficie en sous-location	2 488 674	1 740 625	4 229 299	▼
% de la superficie vacante en sous-location	16,5 %	10,9 %	13,6 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	12,1 %	23,4 %	16,7 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	35,02 \$	19,44 \$	28,73 \$	▼
Absorption nette trimestrielle	1 010 944	188 344	1 199 288	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◀▶
En chantier	1 850 277	202 662	2 052 939	▼

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

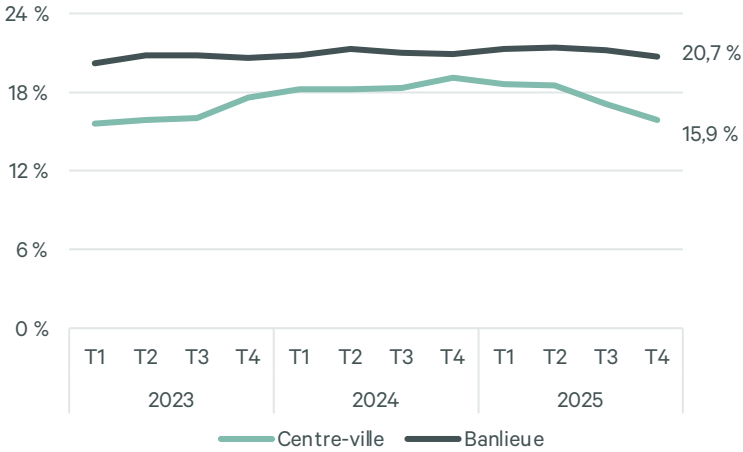
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



LES CHANTIERS EN COURS



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



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



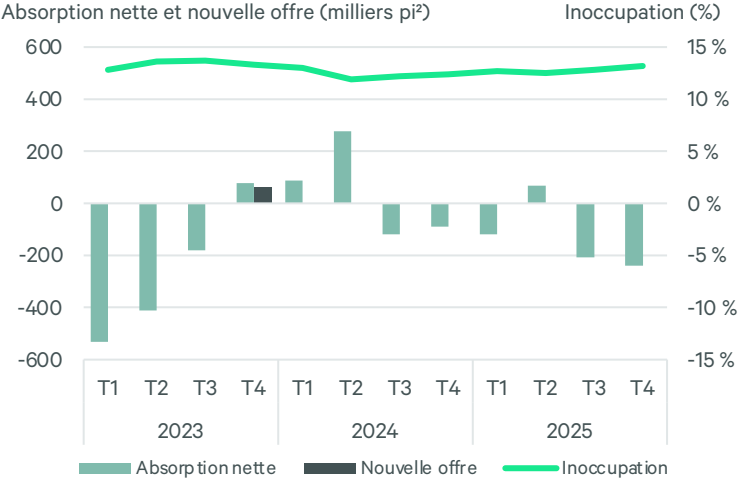
Ottawa

Le marché des bureaux d'Ottawa a terminé l'année sur une note prudente, la disponibilité globale ayant grimpé de 40 pb d'un trimestre à l'autre pour atteindre 13,2 %. Malgré une absorption nette négative de 497 600 pi² sur l'année, les conditions de marché devraient se redresser en 2026, grâce à l'atténuation de l'incertitude économique, à une meilleure visibilité sur la stratégie immobilière du gouvernement fédéral et à la possibilité qu'Ottawa emboîte le pas à l'élan observé dans le secteur des bureaux à Toronto.

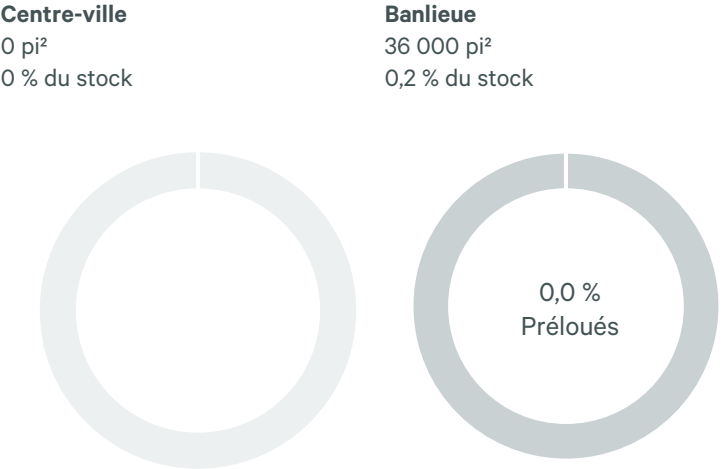
Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	18 034 820	22 188 672	40 223 492	▼
Taux d'inoccupation global	15,9 %	11,0 %	13,2 %	▲
Location directe	2 584 566	2 205 050	4 789 616	▲
Superficie en sous-location	285 134	236 664	521 798	▲
% de la superficie vacante en sous-location	9,9 %	9,7 %	9,8 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	13,5 %	11,3 %	12,2 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	23,58 \$	15,46 \$	19,20 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	-202 315	-37 912	-240 227	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◄►
En chantier	0	36 000	36 000	◄►

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

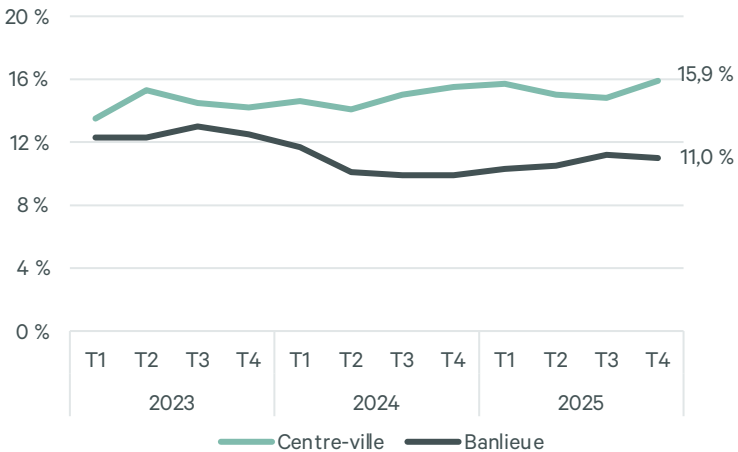
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



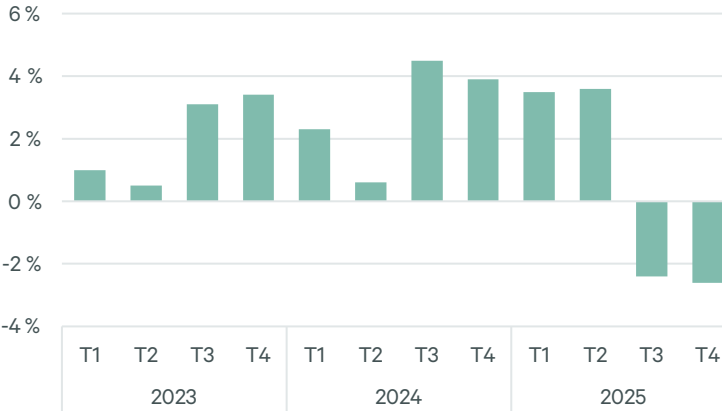
LES CHANTIERS EN COURS



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



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

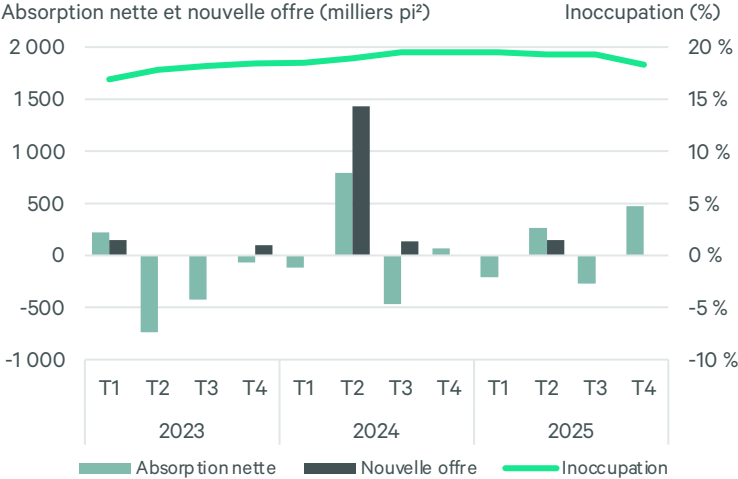


Montréal

Le marché des bureaux a terminé 2025 sur une note positive, l'absorption nette annuelle ayant atteint 261 000 pi². C'est la deuxième année consécutive d'absorption nette positive pour le Grand Montréal. Le centre-ville a représenté 228 000 pi² de ce total annuel, témoignant de la demande soutenue pour les immeubles de première qualité ou les emplacements centraux.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	47 273 691	33 684 170	80 957 861	◀▶
Taux d'inoccupation global	17,8 %	19,2 %	18,3 %	▼
Location directe	7 610 641	5 730 416	13 341 057	▼
Superficie en sous-location	783 955	723 351	1 507 306	▼
% de la superficie vacante en sous-location	9,3 %	11,2 %	10,2 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	14,2 %	16,7 %	15,1 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	25,52 \$	18,12 \$	22,69 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	385 794	90 334	476 128	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◀▶
En chantier	0	0	0	◀▶

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE

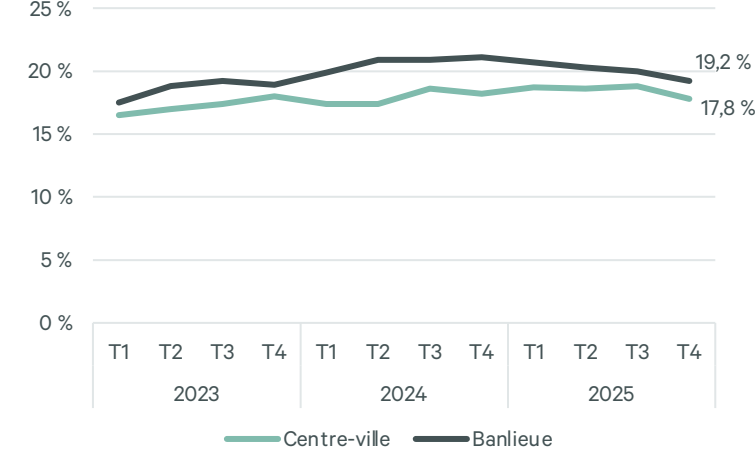


LES CHANTIERS EN COURS

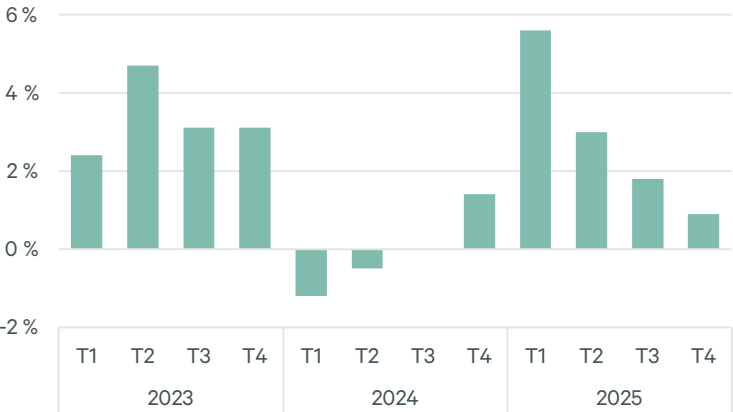
Centre-ville
0 pi²
0 % du stock

Banlieue
0 pi²
0 % du stock

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



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

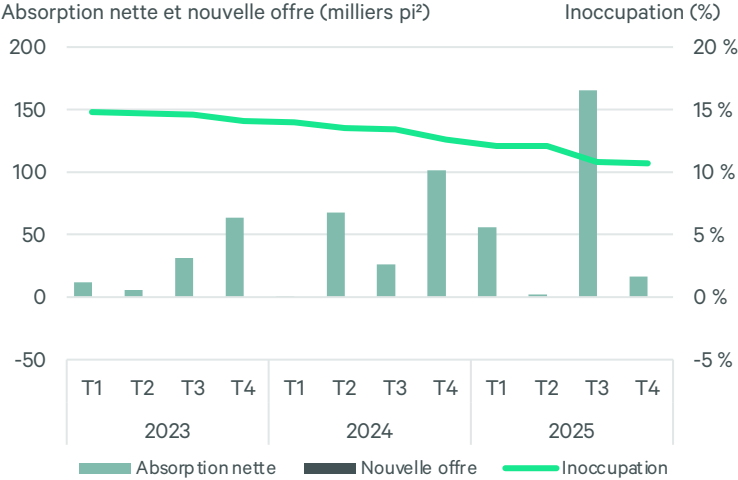


Halifax

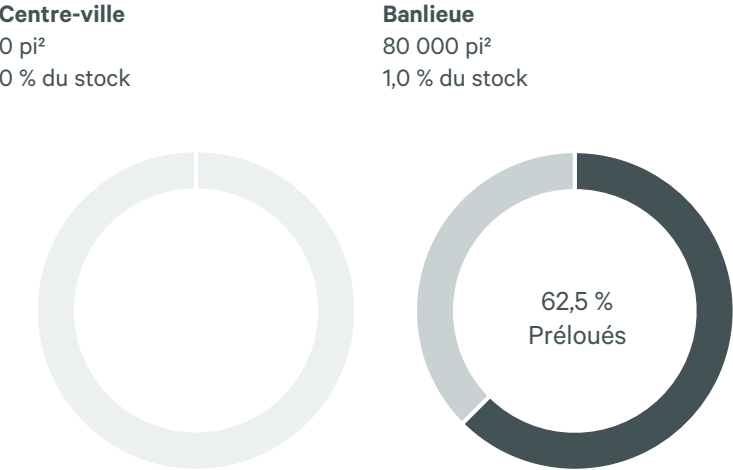
Le marché des bureaux de Halifax a enregistré son 15e trimestre consécutif de dynamique positive avec 16 000 pi² d'absorption nette au T4 2025. Le sous-marché du centre-ville a surpassé la banlieue pour la deuxième fois cette année, affichant 19 000 pi² d'absorption nette positive, tandis que la banlieue a enregistré une absorption nette négative de 2 800 pi².

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	5 181 618	7 736 588	12 918 206	◀▶
Taux d'inoccupation global	14,5 %	8,1 %	10,7 %	▼
Location directe	746 857	595 075	1 341 932	▼
Superficie en sous-location	5 191	29 014	34 205	▲
% de la superficie vacante en sous-location	0,7 %	4,6 %	2,5 %	▲
Taux d'inoccupation — catégorie A	12,8 %	9,5 %	11,2 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)	19,32 \$	17,19 \$	18,42 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	19 180	-2 801	16 379	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◀▶
En chantier	0	80 000	80 000	◀▶

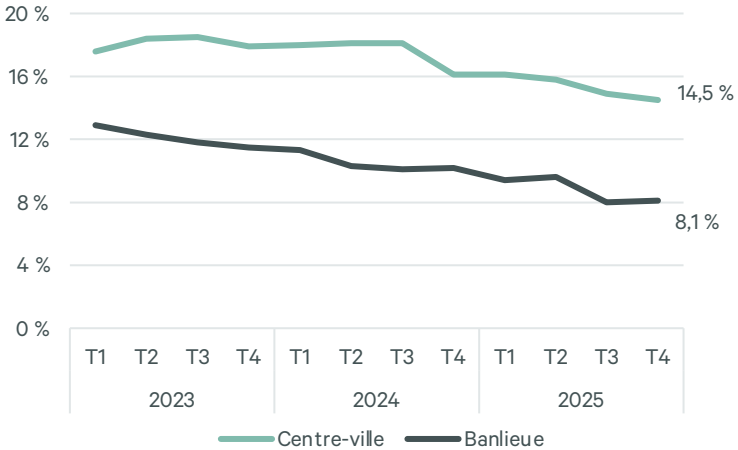
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



LES CHANTIERS EN COURS



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



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



Personnes-ressources

Marc Meehan

Directeur général, Recherche
marc.meehan@cbre.com

Christina Cattana

Gestionnaire, Recherche
christina.cattana@cbre.com

Evan Lee

Directeur associé de la recherche
evan.lee@cbre.com

Relations avec les médias

Ryan Starr

Directeur, Média et contenu
ryan.starr@cbre.com

Vous souhaitez recevoir les prochains rapports?

[Inscrivez-vous ici](#)

Personnes-ressources locales

VANCOUVER

Tyler Bains

Directeur, Recherche
tyler.bains@cbre.com

CALGARY

Lane Burton

Analyste principal de la recherche
lane.burton@cbre.com

EDMONTON

Chelsea Davidson

Analyste principale de la recherche
chelsea.davidson@cbre.com

WINNIPEG

Nathan Gerhard

Associé
nathan.gerhard@cbre.com

LONDON

Will Bibbings

Analyste de la recherche
william.bibbings@cbre.com

RÉGION DE WATERLOO

Megan Solomon

Analyste de la recherche
megan.solomon@cbre.com

TORONTO

Sean Yutronkie

Directeur associé de la recherche
sean.yutronkie@cbre.com

OTTAWA

Phillipe Chaotakoongite

Analyste principal de la recherche
phillipe.chaotakoongite@cbre.com

MONTRÉAL

Alessandro Migliara

Gestionnaire, Recherche
alessandro.migliara@cbre.com

HALIFAX

Riley Foran

Associé
riley.foran@cbre.com

Définitions

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

Taux d'inoccupation global : Superficie vacante totale divisée par la SLN. Calculé en pourcentage.

Superficie vacante totale : Somme de la superficie en location directe ou en sous-location immédiatement occupable, généralement jusqu'à 90 jours après la clôture du trimestre.

Location directe : Local proposé à la location directement par le propriétaire de l'immeuble ou le bailleur.

Superficie en sous-location : Local proposé à la location indirectement par un locataire.

Part de la superficie vacante en sous-location : Total des locaux en sous-location divisé par la superficie vacante totale. Calculé en pourcentage.

Taux d'inoccupation de la catégorie A : Superficie vacante totale divisée par la SLN des propriétés de catégorie A. Ce type de biens est réputé être de la meilleure qualité, en concurrence avec les principaux utilisateurs de bureaux du marché, et dont les loyers relatifs sont les plus élevés. Calculé en pourcentage.

Loyer net demandé moyen pour la catégorie A : Moyenne calculée des loyers de la catégorie A sur le marché, qui exclut les coûts supplémentaires (impôts fonciers et autres coûts d'exploitation du bâtiment), pondérée par la superficie vacante correspondante. La moyenne nationale est pondérée par la SLN.

Absorption nette : Évolution de la superficie occupée en glissement trimestriel pour mesurer l'activité du marché, inclut la prélocation à la livraison comme nouvelle offre.

Superficie occupée : Stock total du ou des bâtiment(s) non considéré(s) comme vacant(s).

Nouvelle offre : Superficie mise sur le marché à la suite de l'achèvement d'un ou de plusieurs bâtiments concurrentiels nouvellement construits.

En chantier : Superficie totale de bureaux prévue pour le(s) nouveau(x) bâtiment(s) compétitif(s) en cours de construction.

Prélocation : Local loué dans un bâtiment en chantier.

Conversion : Un immeuble dont la vocation principale change pour une autre, c'est-à-dire de bureau à résidentiel. La structure globale du bâtiment est conservée tandis que d'importants travaux de rénovation et de réaménagement sont effectués à l'intérieur au cours du processus.

Démolition : Un immeuble ayant atteint la fin de son cycle de vie et qui est démoli pour faire place à d'autres occasions d'aménagement.