Rapport sur le marché de bureaux du Grand Montréal

2e trimestre 2026

AVISON YOUNG

Résumé des indicateurs de marché

17,9 %

taux de disponibilité
en baisse par rapport à 18,4 %
au T1 2026

11,2 %

pourcentage d'espace total disponible
en sous-location, **en hausse**
par rapport à 10,9 % au T1 2026

39,35 $

loyer brut moyen demandé par pied carré (/ pi²)
dont 20,19 $ / pi² de loyer net

17,2 M

pieds carrés (pi²) disponibles
en baisse par rapport à 19,8 millions pi²
au T1 2026

+101 K

pi² d'absorption
depuis T1 2026

634 K

superficie (pi²) de **5 projets de conversion de bureaux** s'ajoutant aux 1,1 millions de pi² déjà convertis ou en cours de conversion

Résumé du marché du Grand Montréal

01

Évolution rapide des conditions de marché

La disponibilité diminue sur le marché de bureaux de Montréal, et les options sont limitées dans les immeubles de calibre supérieur, quoique quelques grands espaces sont encore disponibles. La plus grande proportion de l'inoccupation se concentre dans la catégorie B, dont plusieurs immeubles entièrement vacants sont en attente de redéveloppement. Si les conversions de bureaux se poursuivent, certains projets ont récemment fait marche arrière, dans un contexte où la demande pour le bureau s'améliore. Aucune nouvelle construction de bureaux n'étant actuellement en chantier, la croissance de l'inventaire est négative : les conversions complétées et en cours retranchent 1,5 M de pi² de catégories B et C, principalement au centre-ville. Plus largement, plusieurs signaux témoignent d'un regain d'intérêt pour le centre-ville de Montréal. Rosefellow et Sid Lee évaluent notamment le développement d'un projet de bureaux au Square Dominion, susceptible d'attirer un locataire d'envergure. Par ailleurs, l'acquisition récente du Belgo par un investisseur privé et les démarches visant la vente de l'ancien immeuble de La Baie illustrent le retour de l'intérêt et de la confiance des investisseurs envers le potentiel de revalorisation du centre-ville.

02

Les critères de localisation tiennent compte du retour au bureau

Selon les dernières statistiques de Montréal Centre-ville, et de l'IDU, bien que le modèle hybride reste une réalité pour encore beaucoup de travailleurs, le retour au bureau poursuit sa progression, remettant la question du trajet quotidien au cœur des décisions immobilières. D'ailleurs, une analyse récente d'Avison Young démontre que depuis le mouvement de retour au bureau amorcé à la fin de 2024, la disponibilité des immeubles connectés au RESO est en baisse continue, pour s'établir à 17,3 % en 2026. En revanche, les immeubles non connectés affichent encore des taux de disponibilité supérieurs à 20 %, sans signe tangible de baisses à court terme. Cette divergence se reflète désormais dans les loyers demandés. Les immeubles connectés au RESO affichent une prime d'environ 4 à 5 $ / pi² en comparaison aux immeubles non connectés. L'offre d'espaces disponibles dans les immeubles connectés au RESO se resserre donc plus rapidement que dans le reste du centre-ville. Soulignons aussi que les coûts mensuels pour un stationnement au centre-ville sont substantiels, se situant entre 435 $ et 495 $ par mois pour les espaces réservés, et 280 $ à 375 $ pour les espaces non réservés, selon nos plus récentes enquêtes de marché.

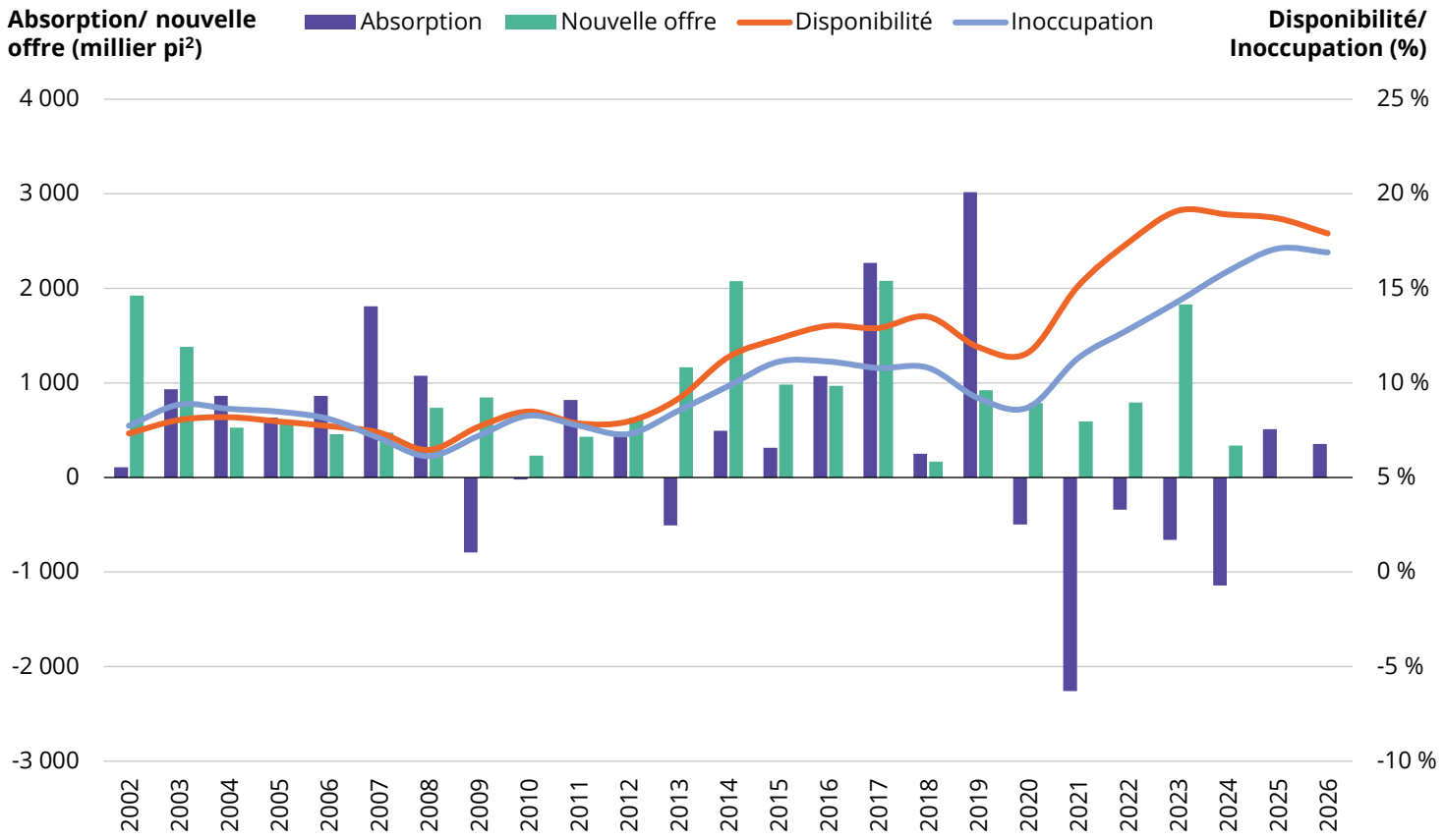
03

Plus de mouvements chez les grands locataires

L'activité locative en 2026 est caractérisée par les mouvements de grands occupants. Les relocalisations du Groupe Société Générale, d'Hydro-Québec, de la Banque Scotia, de McMillan et de l'IRSST libèrent de vastes superficies, principalement dans des immeubles plus anciens, tout en stimulant la demande pour des actifs de catégorie A et de catégorie B récemment modernisés. Cette dynamique de chaise musicale s'observe chez les grandes institutions, notamment les banques canadiennes, qui profitent des conditions actuelles pour moderniser leurs locaux, regrouper leurs effectifs et rehausser la qualité de leurs environnements de travail. Cette réorganisation favorise d'abord les actifs les plus concurrentiels, mais la demande commence à déborder vers les édifices de catégorie B les mieux positionnés. La Place Dupuis offre un bon exemple : libéré par Hydro-Québec puis brièvement mis en vente, l'actif a été retiré du marché en raison de l'intérêt manifesté par de nombreux locataires du secteur. Après plusieurs années difficiles, certains actifs bénéficient désormais d'investissements et d'une activité locative plus soutenus, signe d'une reprise sélective plutôt que généralisée, comme l'indiquent nos récentes perspectives de mi-année 2026.

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

Historique de l'offre et de la demande

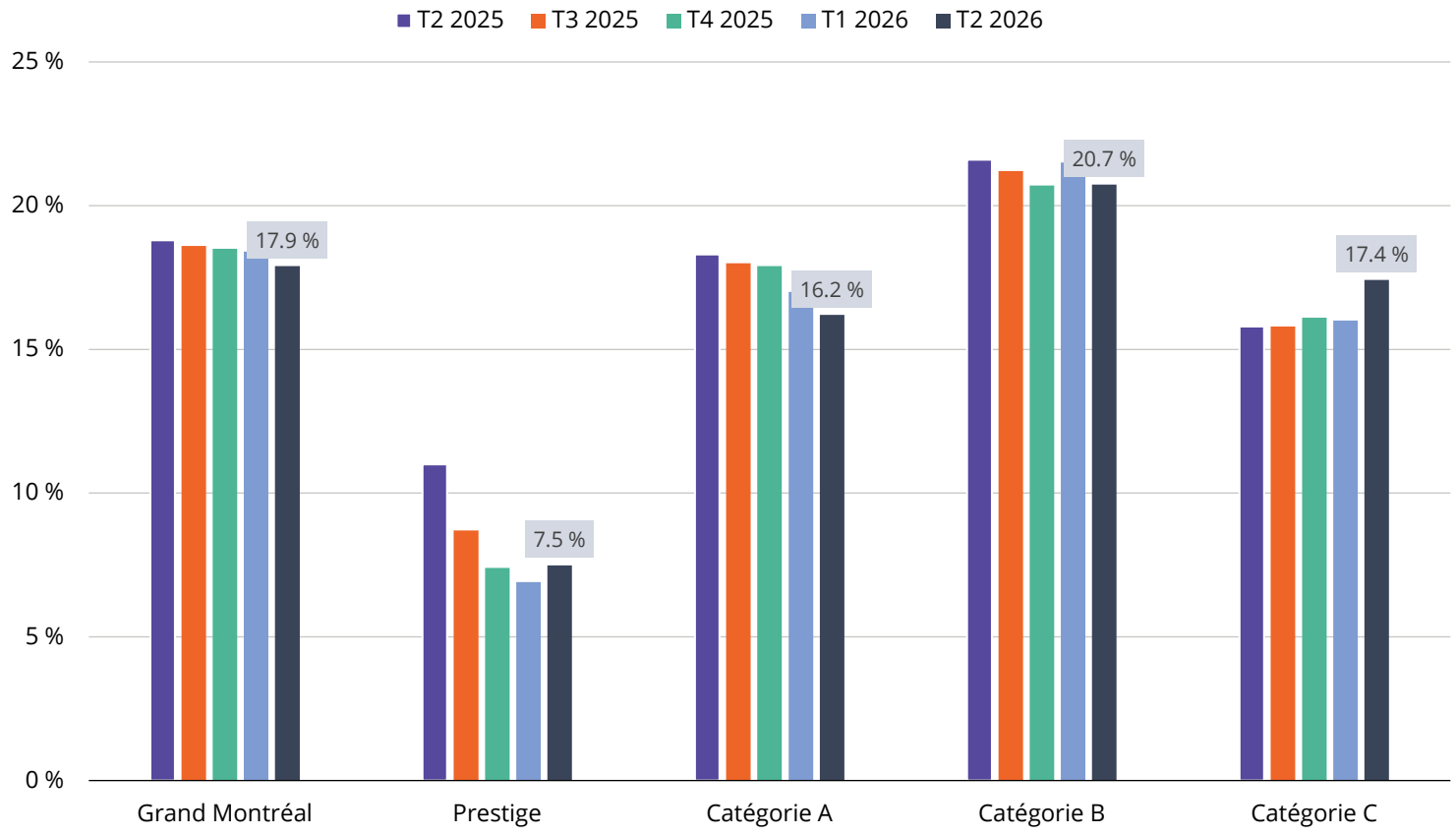


Depuis 2025, la reprise de la demande, l'absence de nouvelle construction et le retrait de l'inventaire de plus de 1,5 M de pi² exercent une pression à la baisse sur la disponibilité et l'inoccupation.

Source: Avison Young

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

Taux de disponibilité par catégorie d'immeuble



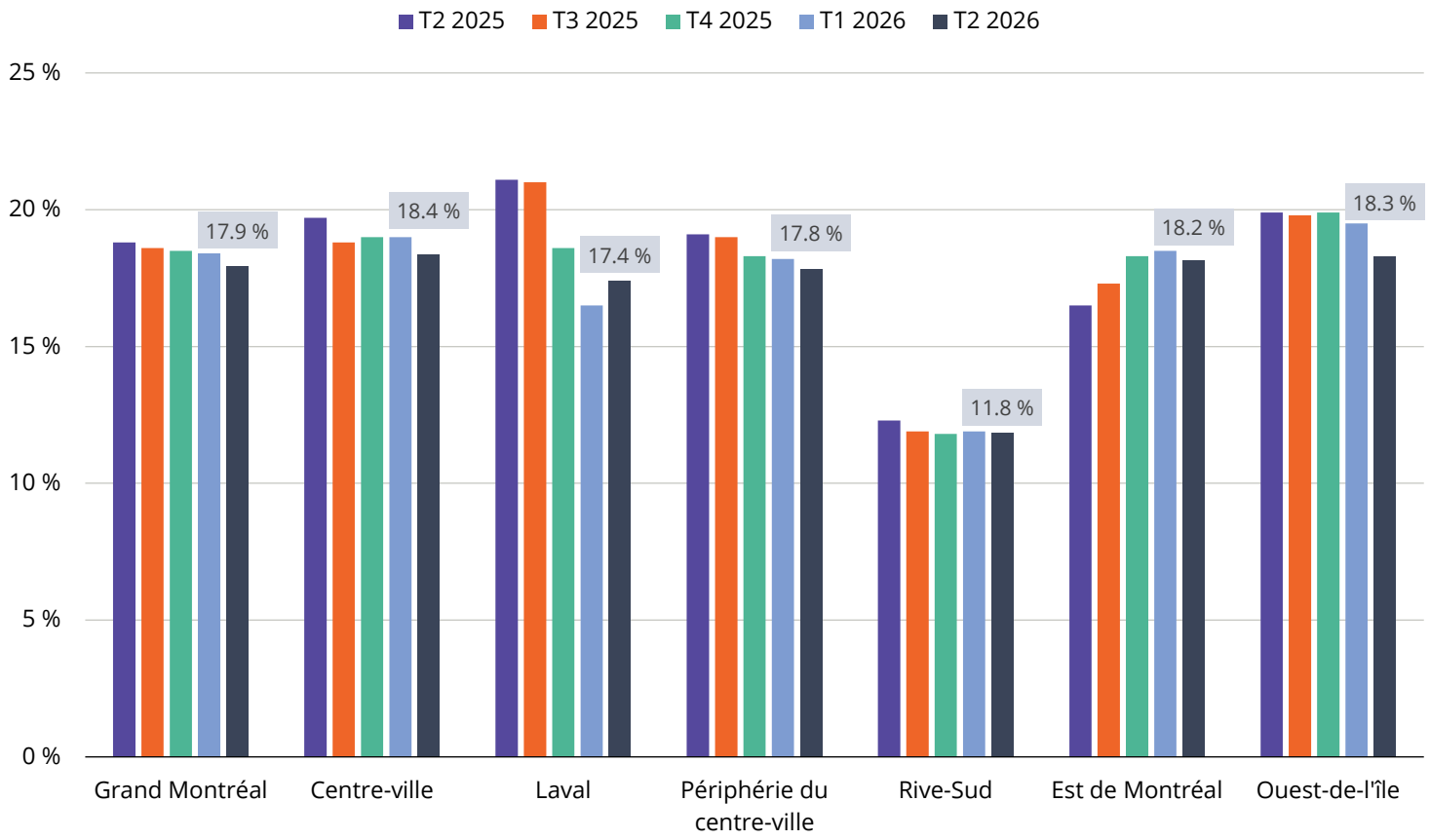
Le taux de disponibilité pour l'ensemble du marché de Montréal a baissé à 17,9 % ce trimestre, par rapport à 18,4 % au trimestre précédent.
La disponibilité pour les immeubles de catégorie A poursuit sa tendance descendante depuis un an.

Dans la catégorie B, dix immeubles comptent pour 26 % des quelques 10,2 M pi^2 à louer.

Source: Avison Young

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

Taux de disponibilité par secteur



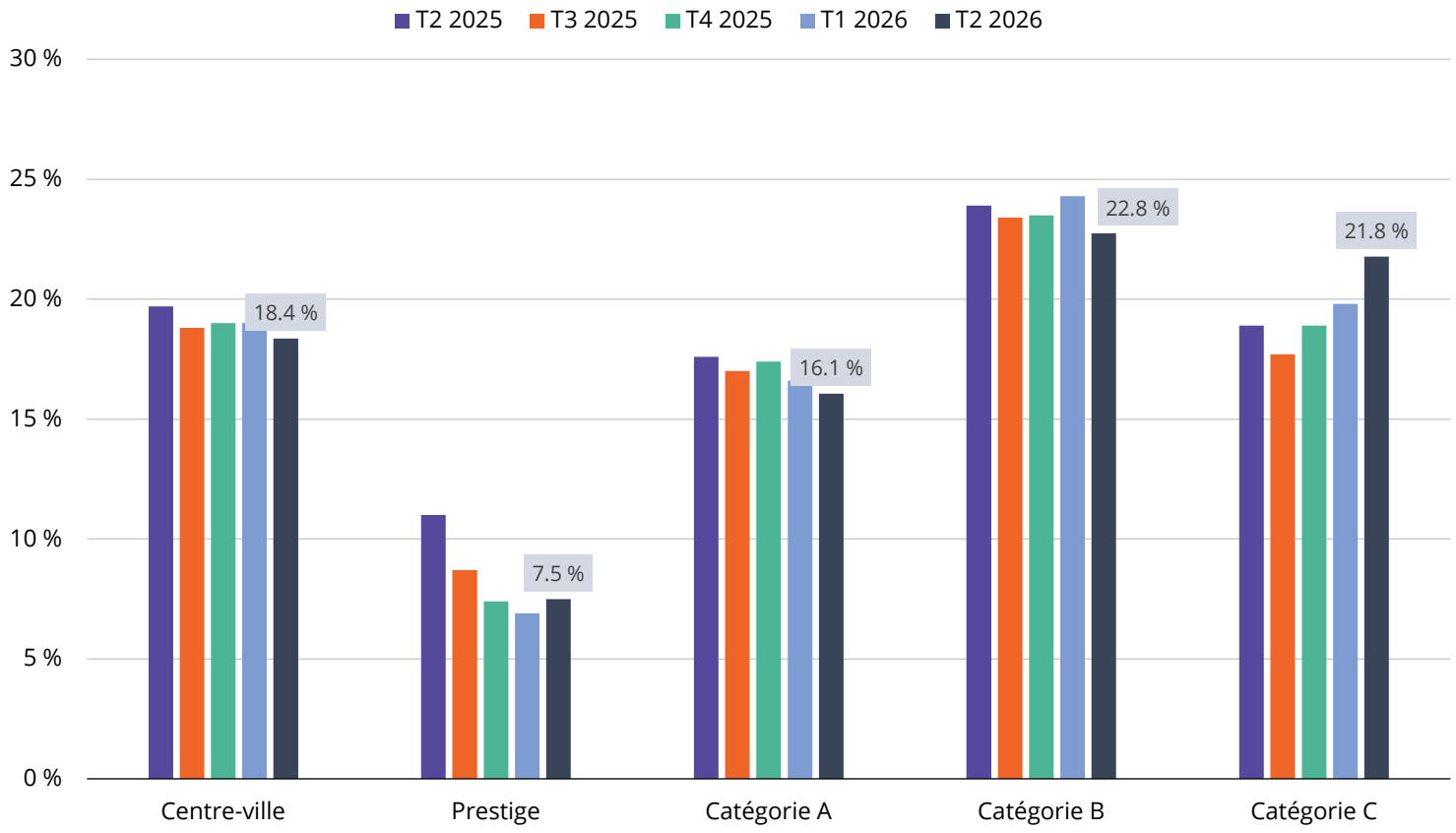
La disponibilité est en baisse depuis un an dans tous les secteurs de marché.

Les options se font plus rares sur la Rive-Sud, surtout dans le pôle Ouest, où la disponibilité n'est que de 7,5 %, contre 18,9 % pour le secteur Est.

Source: Avison Young

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

Taux de disponibilité du centre-ville par catégorie d'immeuble



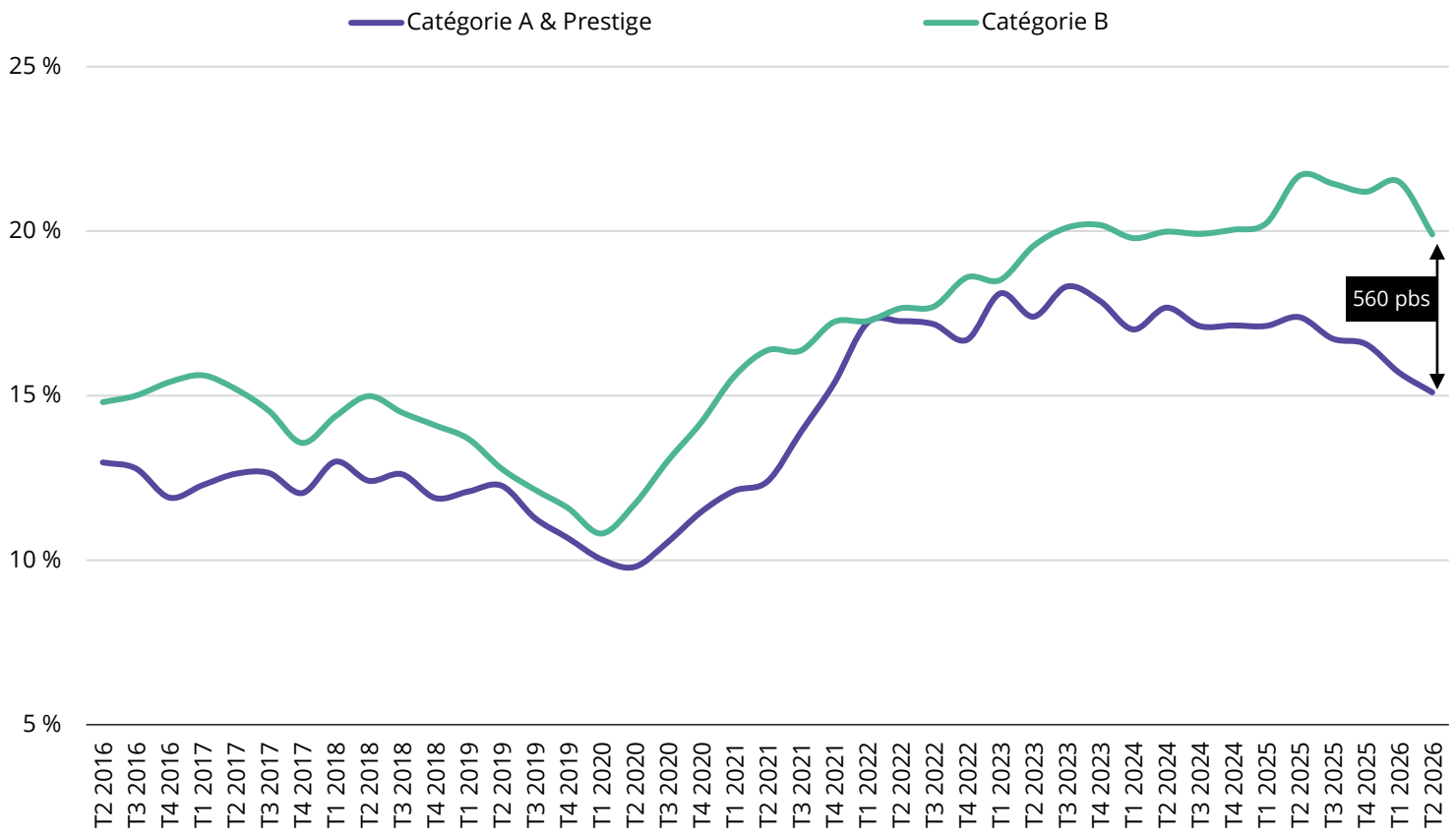
Les options disponibles pour la catégorie Prestige reste serrées, avec seulement 355 000 pi^2 à louer et 79 000 pi^2 à sous-louer.

L'activité de location plus soutenue au 2^e trimestre a entraîné une baisse de la disponibilité dans les immeubles de catégories A et B du centre-ville. La hausse de la disponibilité de la catégorie C a peu d'incidence; ces immeubles ne représentent que 8,0 % de la disponibilité totale, et 7,0 % de l'inventaire.

Source: Avison Young

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

Historique du taux d'inoccupation du centre-ville par catégorie d'immeuble

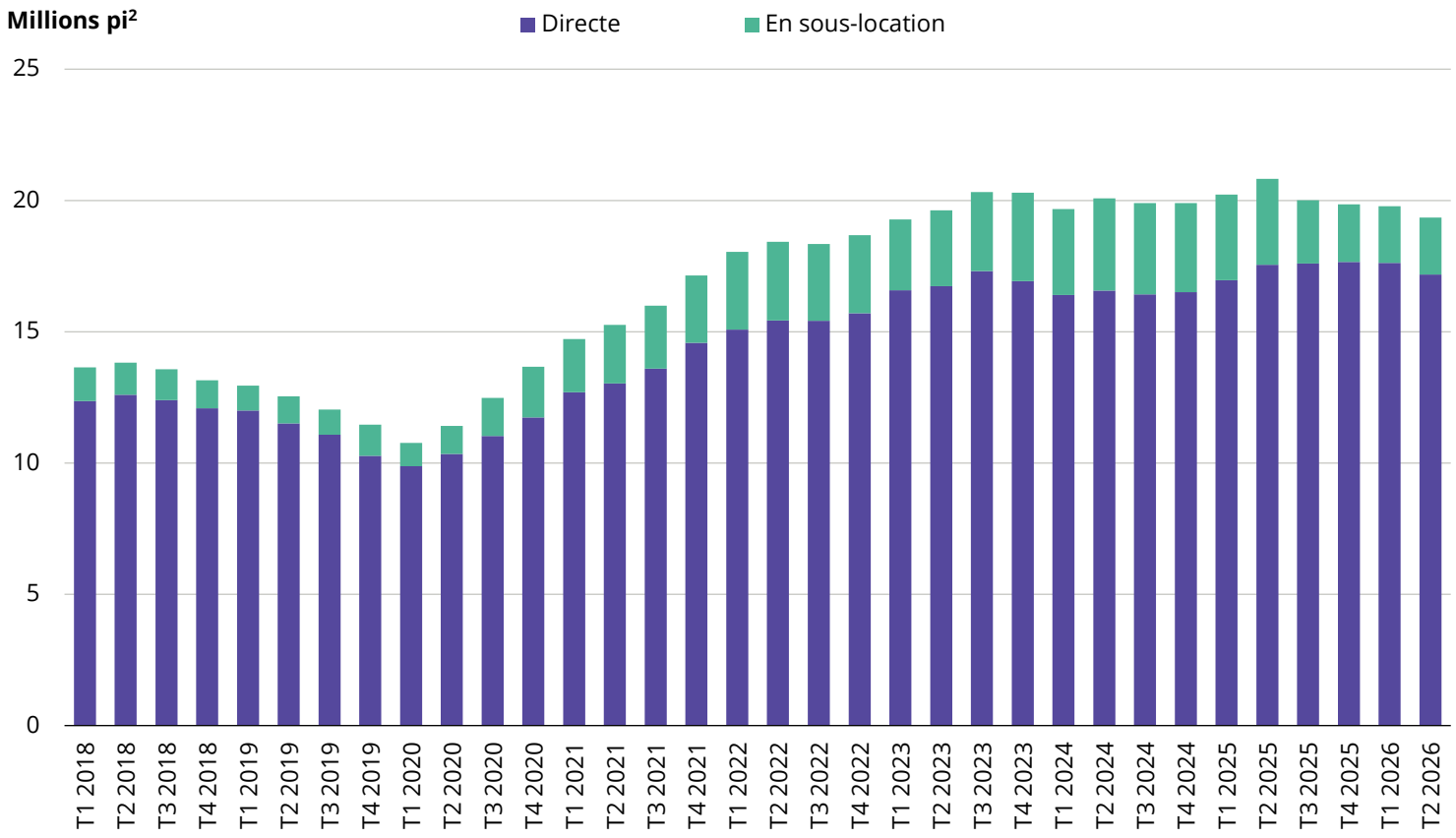


L'écart entre les taux d'inoccupation des immeubles de catégorie B et ceux des catégories supérieures s'est légèrement creusé ce trimestre.

Source: Avison Young

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

Disponibilité directe et en sous-location (pi²)

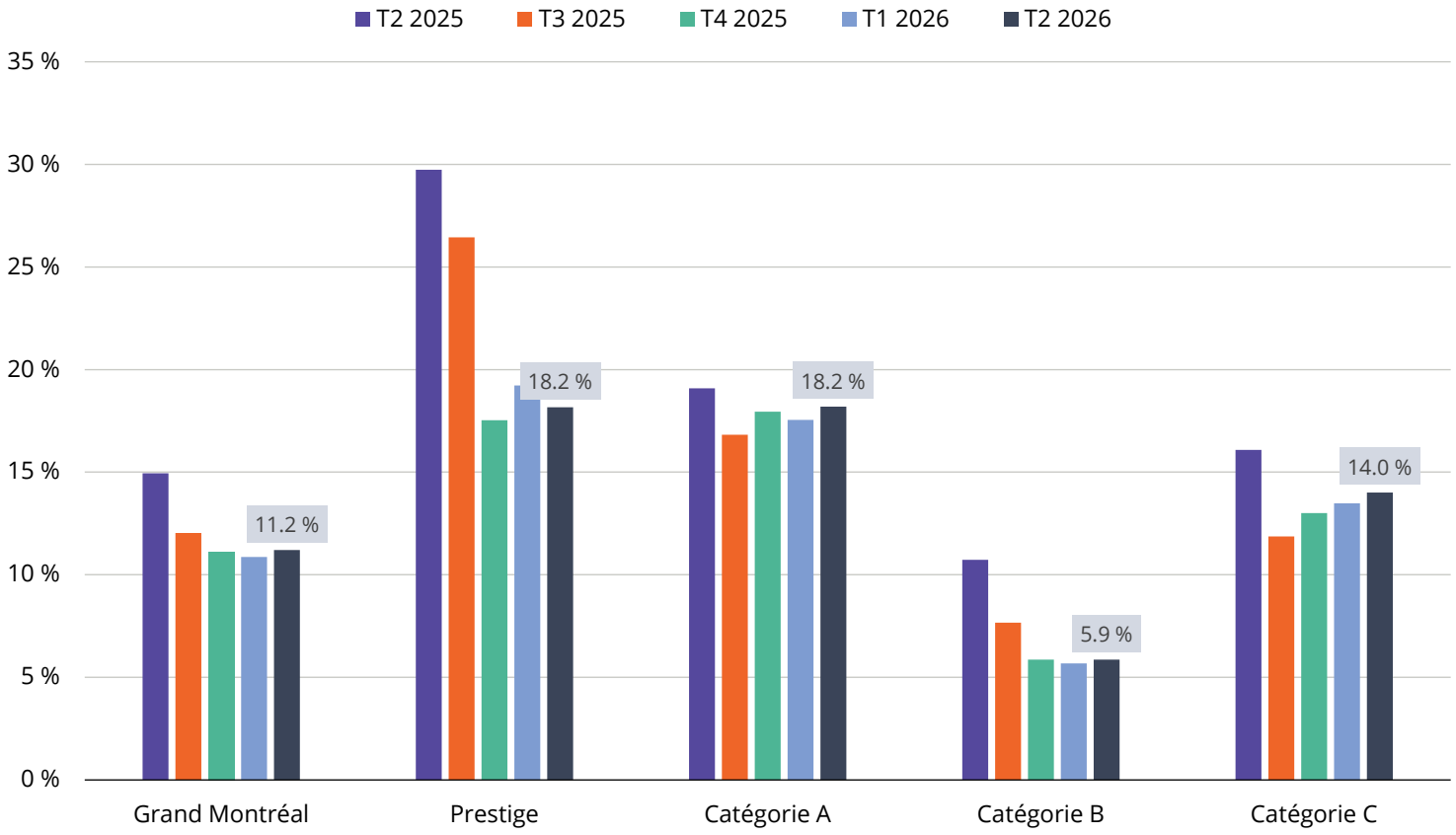


Malgré une légère hausse (+15 000 pi²) de la disponibilité en sous-location ce trimestre, la tendance sur un an est nettement à la baisse, passant de 3,3 M pi² à 2,2 M pi² ce trimestre.

Source: Avison Young

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

Pourcentage de l'espace total disponible en sous-location par catégorie d'immeuble



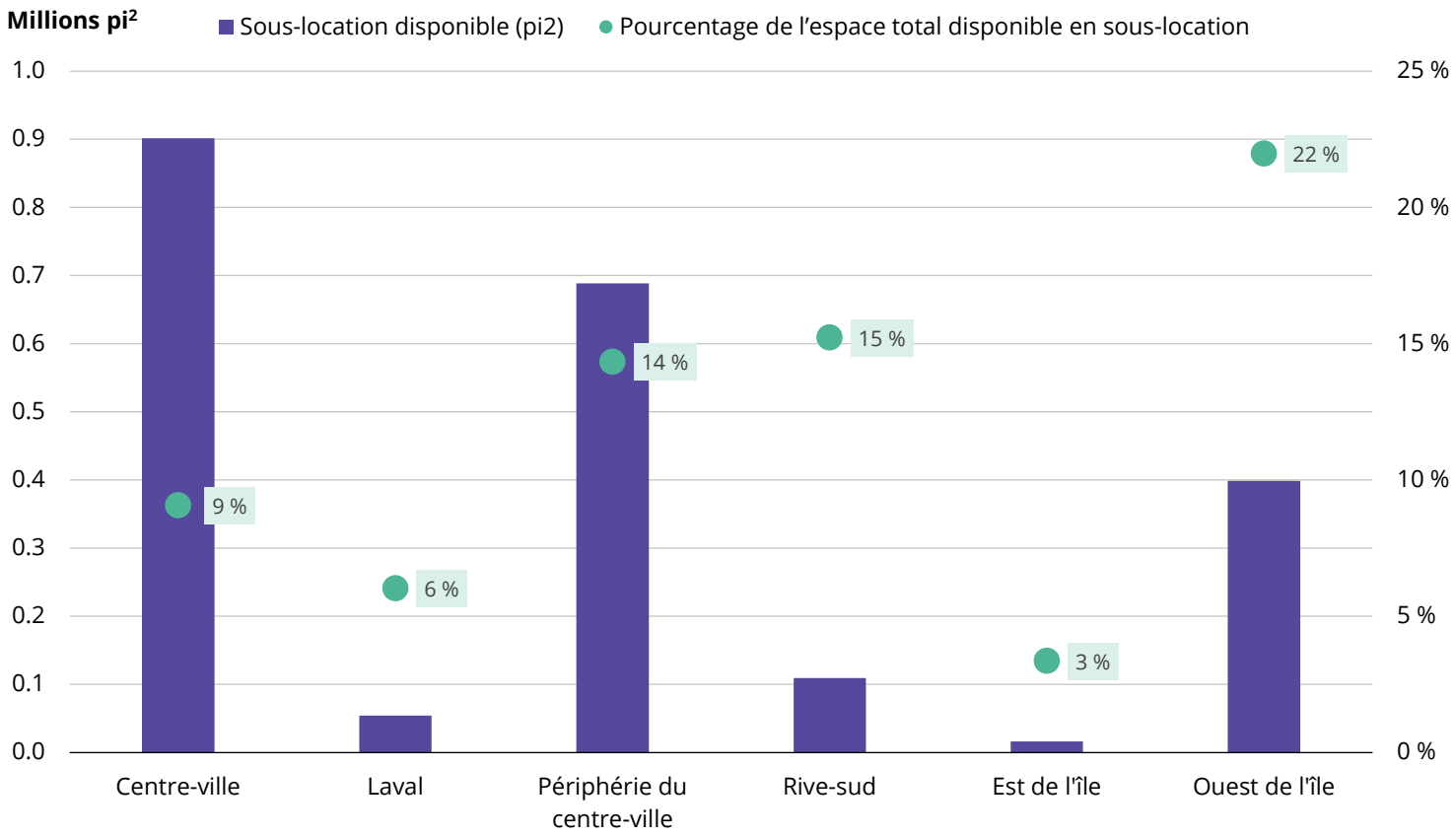
Bien que l'espace en sous-location représente 11,2 % de l'inventaire disponible, en légère hausse par rapport au trimestre précédent, il demeure en deçà des 14,7 % d'il y a un an. La catégorie Prestige reste serrée à 18,2 %, les locataires favorisant les meilleurs espaces.

La catégorie B reste également serré, tandis que la catégorie C a grimpé à 14,0 %, signe que les espaces de moindre qualité se louent plus lentement.

Source: Avison Young

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

Pourcentage de l'espace total disponible en sous-location par secteur



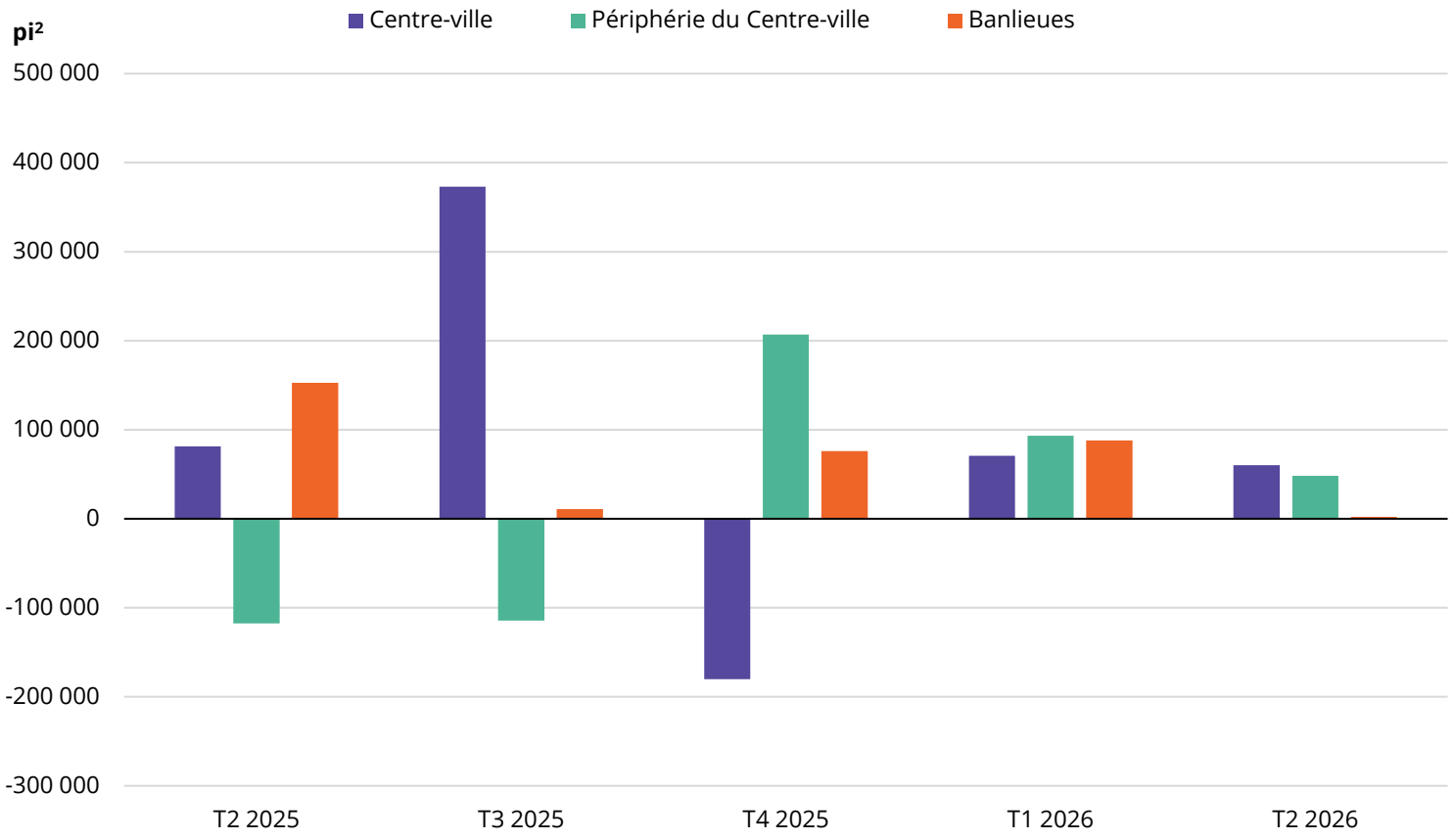
Un peu plus de 900 000 pi² sont disponibles en sous-location au centre-ville, soit 42 % de l'espace à sous-louer, suivi de la périphérie du centre-ville, avec près de 700 000 pi².

Dans les secteurs de la banlieue, la sous-location occupe une place limitée dans l'offre disponible, à l'exception de l'Ouest-de-l'Île, où le volume demeure élevé, principalement en raison des espaces proposés au Technoparc.

Source: Avison Young

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

Absorption trimestrielle - Comparaison centre-ville vs Banlieues et périphérie

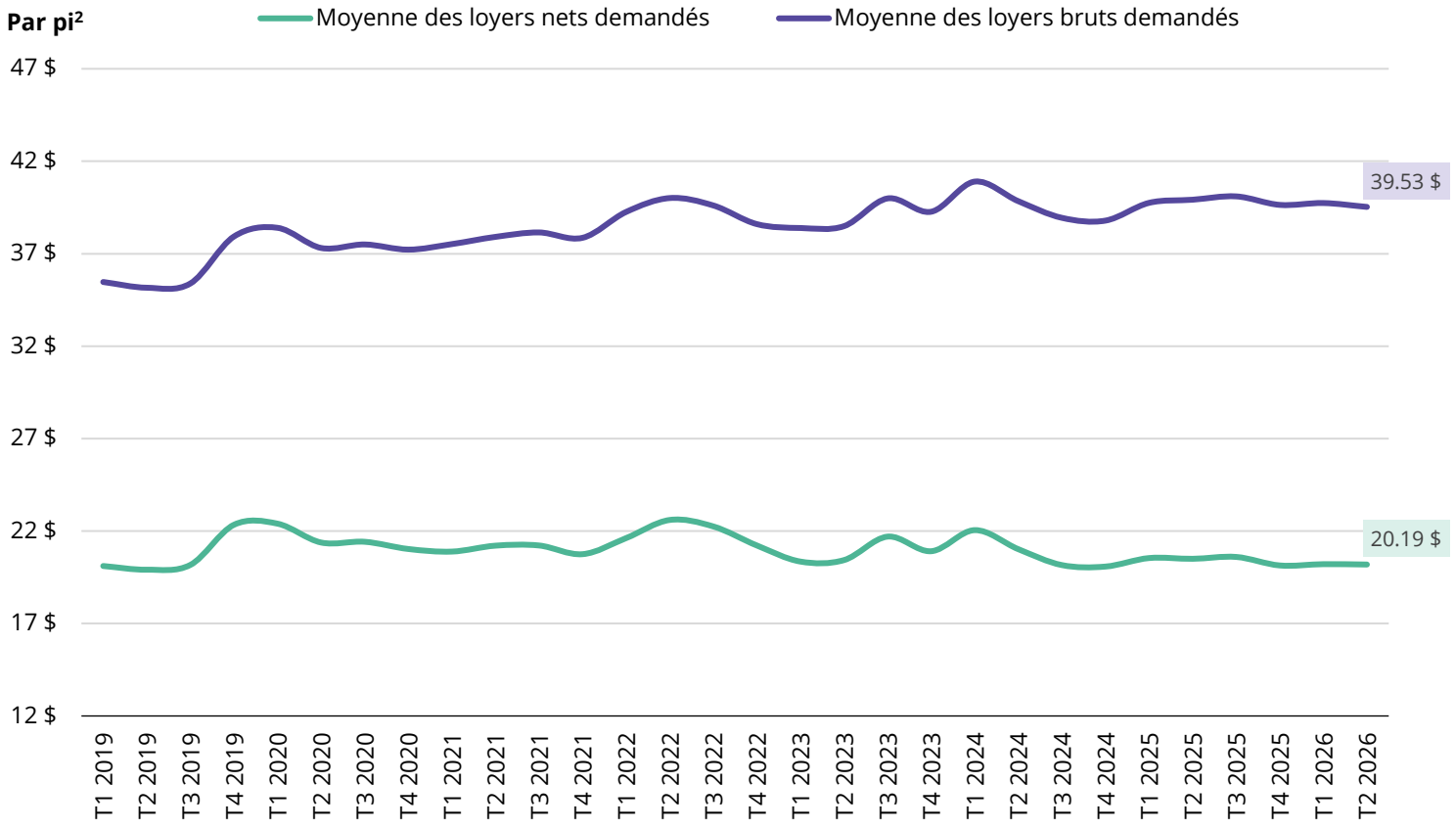


Tous les secteurs affichent une croissance de la demande positive, mais modeste ce trimestre.

Source: Avison Young

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

Coûts d'occupation moyens



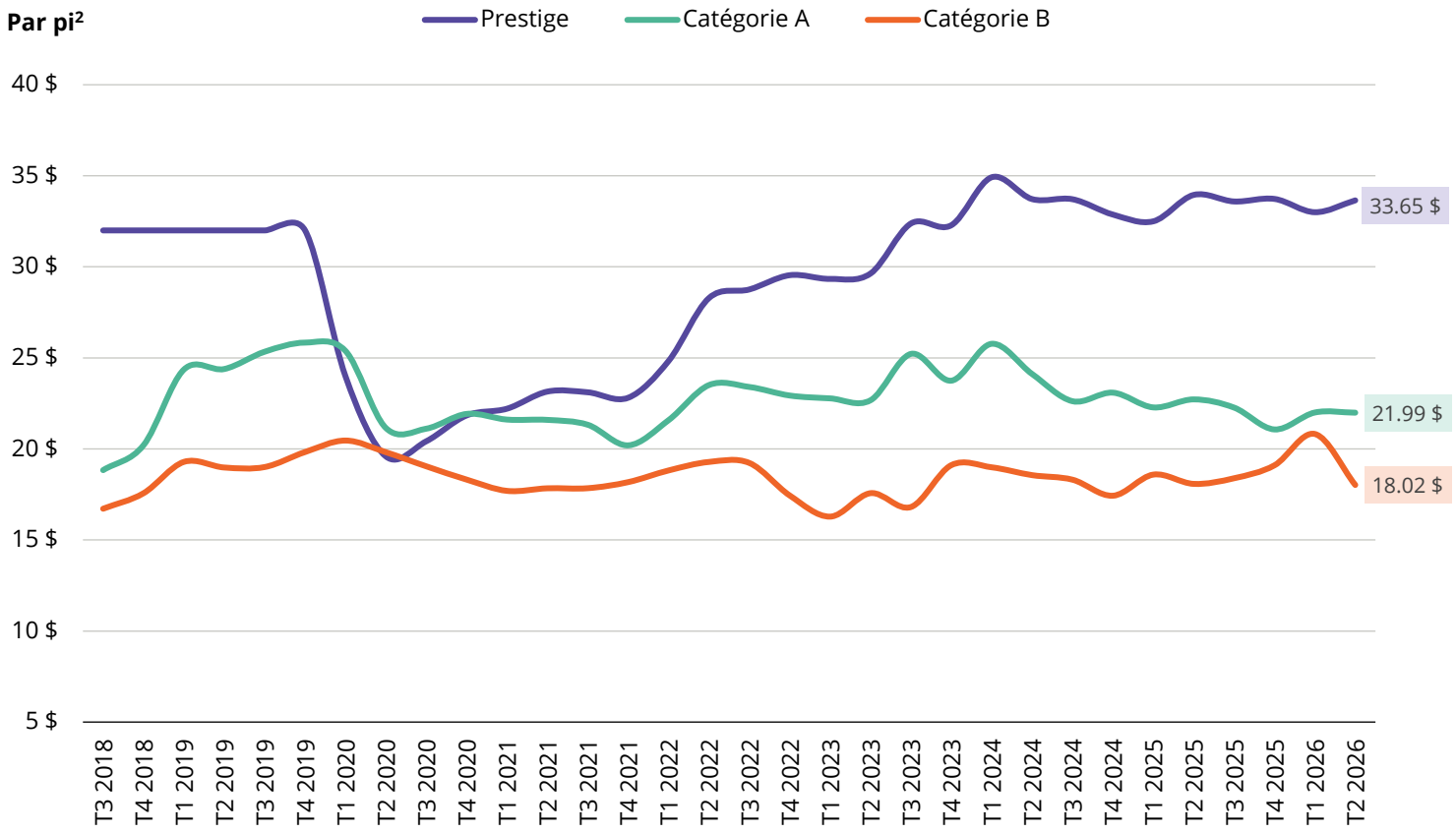
Les loyers nets moyens demandés stagnent autour de 20,00 $ / pi^{2,}

Les loyers bruts moyens sont stables aussi, avec la stabilisation des frais additionnels depuis un an.

Source: Avison Young

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

Moyenne de loyers nets demandés



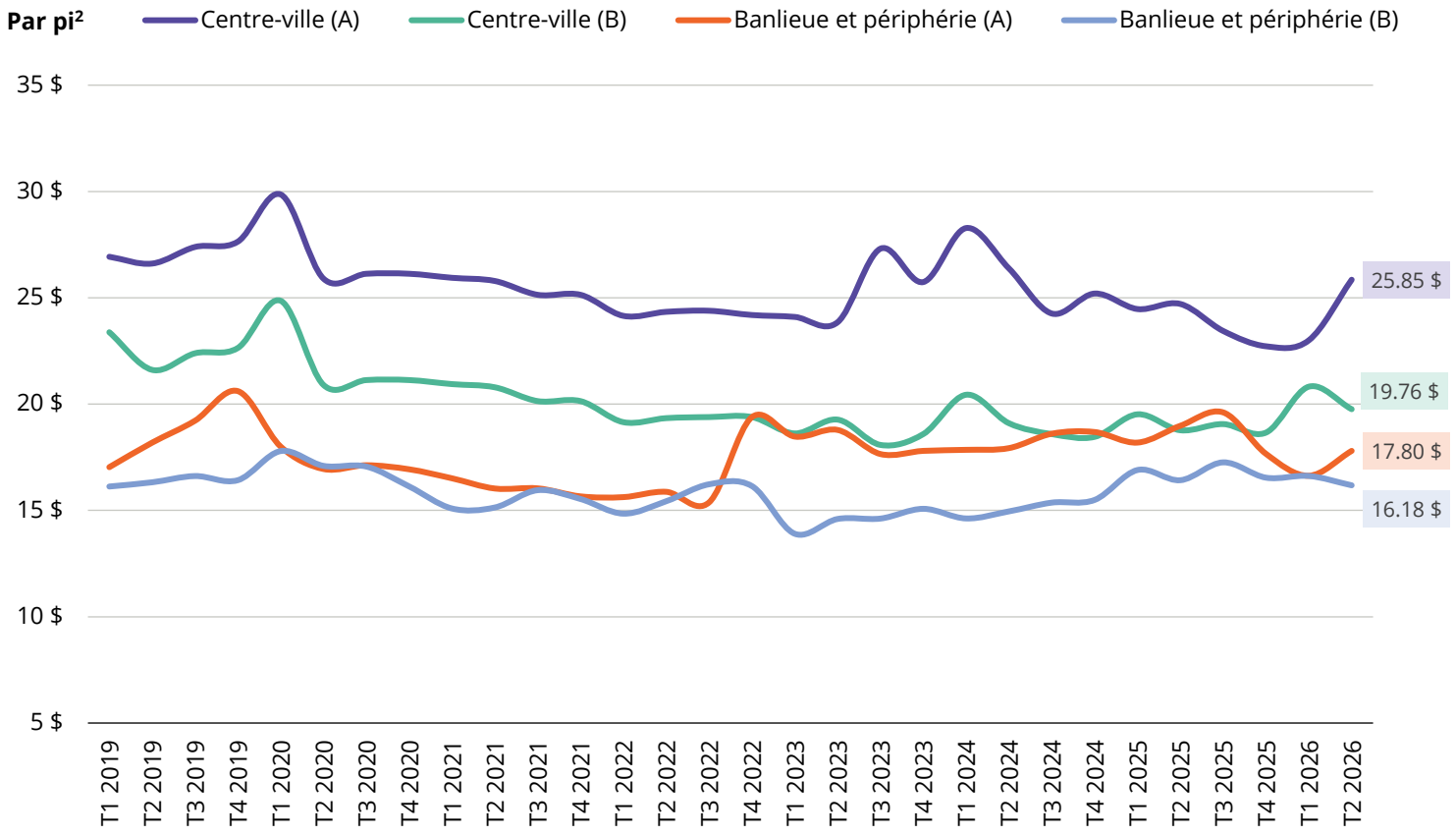
L'écart entre les loyers nets demandés des catégories A et B s'est accentué ce trimestre à 3,97 $ / pi² après avoir atteint son écart le plus serré à 1,18 $ / pi² au début de l'année.

Les loyers nets demandés des immeubles Prestiges se sont stabilisés à 33,65 $ / pi² ce trimestre, accentuant l'écart avec les immeubles de catégorie A.

Source: Avison Young

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

Moyenne de loyers nets demandés – Comparaison centre-ville vs Banlieue et périphérie



Les loyers nets moyens demandés dans les immeubles de catégorie A au centre-ville ont bondi de presque 3,00 $ / pi² depuis le début de 2026.

Source: Avison Young

Activités du marché des bureaux du Grand Montréal

Transactions de location notables

Adresse	Locataire	Superficie (pi²)	Type de bail	Type de transaction	Date de signature
8851, route Transcanadienne, Montréal	Non divulgué	53 000	Direct	Nouveau bail	Juin 2026
1981, boulevard Crémazie E, Montréal	Non divulgué	43 850	Direct	Nouveau bail	Juin 2026
390-400, boulevard de Maisonneuve O, Montréal	Placement Samen	33 210	Direct	Nouveau bail	Avril 2026
1001, boulevard Robert-Bourassa, Montréal	Mistplay	32 870	Sous-location	Nouveau bail	Avril 2026
3500, boulevard de Maisonneuve O, Montréal	Cosmetic Physician Partners	17 030	Direct	Nouveau bail	Avril 2026

Plus grands espaces contigus sur le marché

Adresse	Type de bail	Durée sur le marché	Superficie du bloc (pi²)	Locateur/Agent
323-355, rue Chabanel, Montréal	Direct	21 mois	369 820	Urban
1155, rue Metcalfe, Montréal	Direct	33 mois	362 760	BGO
800, rue de la Gauchetière O, Montréal	Direct	20 mois	321 100	Kevric/Avison Young
2351, boulevard Alfred Nobel, Montréal	Direct	36 mois	249 410	Morguard
7100-7141, rue Jean Talon E, Montréal	Direct	20 mois	198 820	Groupe Petra

Transactions de ventes de bureaux

Adresse	Acheteur	Date de vente	Prix de vente	Prix de vente ($/pi²)	Vendeur
327, rue Sainte-Catherine O, Montréal	Immeubles Avenir	Mai 2026	59,6 M$	243 $	Fredmar Darick
300, rue Léo-Pariseau, Montréal	Groupe Alta	Avril 2026	48,0 M$	86 $	Aetna Realty
3700, rue Berri, Montréal	Residia	Mai 2026	33,0 M$	151 $	SQI
6600, rue Saint-Urbain, Montréal	Olymbec	Mai 2026	19,2 M$	120 $	Malka Lax
370-382, rue Victoria, Montréal	Metro Cap	Mai 2026	18,6 M$	264 $	David Lisbona

Source: Avison Young

Statistiques du marché des bureaux du Grand Montréal

Statistiques du marché des bureaux par sous-marchés

Sous-marchés	Inventaire existant (pi²)	Pourcentage de l'inventaire	En construction (pi²)	Disponibilité directe (%)	Disponibilité en sous-location (%)	Disponibilité totale (%)	Absorption nette (pi²) T2 2026	Absorption nette (pi²) depuis un an
Centre-ville	54 065 240	50 %	0	16,7 %	1,7 %	18,4 %	60 210	479 580
Périphérie du centre-ville	30 347 800	28 %	0	15,8 %	1,1 %	18,1 %	48 050	501 680
Est de Montréal	2 616 520	3 %	0	18,1 %	0,6 %	18,6 %	- 8470	- 34 660
Ouest-de-l'Île	9 916 620	9 %	0	14,3 %	4,0 %	18,3 %	- 11 973	36 190
Laval	4 892 030	4 %	0	17,4 %	1,1 %	18,5 %	- 6 650	202 760
Rive-Sud	5 900 490	5 %	0	10,0 %	1,8 %	11,8 %	20 820	4 170
Grand Montréal	**107 738 700**	**100 %**	**0**	**16,0%**	**2,0 %**	**17,9 %**	**101 980**	**1 189 720**

Statistiques du marché des bureaux par catégorie d'actif

Catégorie	Inventaire existant (pi²)	Pourcentage de l'inventaire	En construction (pi²)	Disponibilité directe (%)	Disponibilité en sous-location (%)	Disponibilité totale (%)	Absorption nette (pi²) T2 2026	Absorption nette (pi²) depuis un an
Prestige	5 783 040	5 %	0	6,1 %	1,4 %	7,5 %	- 74 610	158 560
Catégorie A	39 129 900	37 %	0	13,2 %	2,9 %	16,1 %	251 820	706 590
Catégorie B	49 192 560	45 %	0	19,5 %	1,2 %	20,7 %	- 47 320	447 760
Catégorie C	13 633 200	13 %	0	14,8 %	2,4 %	17,2 %	- 27 910	-123 190
Total du marché	**107 738 700**	**100 %**	**0**	**16,0 %**	**2,0 %**	**17,9 %**	**101 980**	**1 189 720**

Source: CoStar et Avison Young

Pleins feux sur

Les corridors de bureaux du centre-ville de Montréal

L’activité sur le marché locatif fait baisser le taux de disponibilité des corridors ce trimestre.

Vue d'ensemble des corridors de bureaux

Inventaire et moyennes des loyers nets demandés $ / pi²

RENÉ-LÉVESQUE
Guy à Saint-Urbain
Loyer net : 20,97 $

DE MAISONNEUVE
Stanley à Bleury
Loyer net : 21,57 $

SHERBROOKE
Stanley à Bleury
Loyer net : 18,44 $

QUARTIER INTERNATIONAL
R-Bourassa à Bleury
Loyer net : 27,79 $

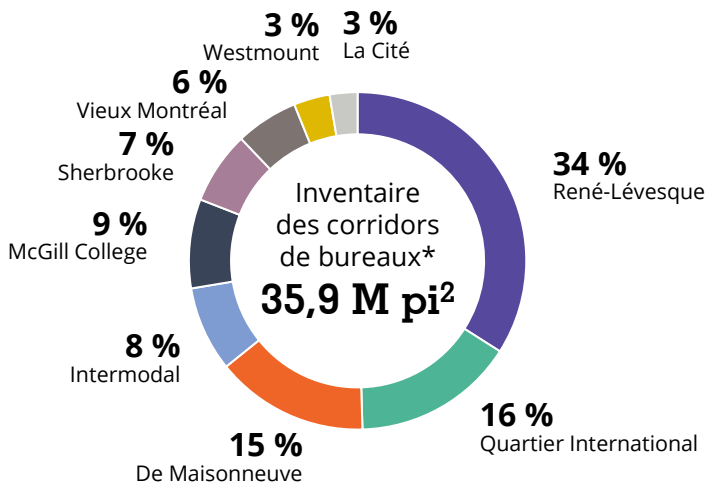
MCGILL COLLEGE
Sherbrooke à Cathcart
Loyer net : 23,00 $

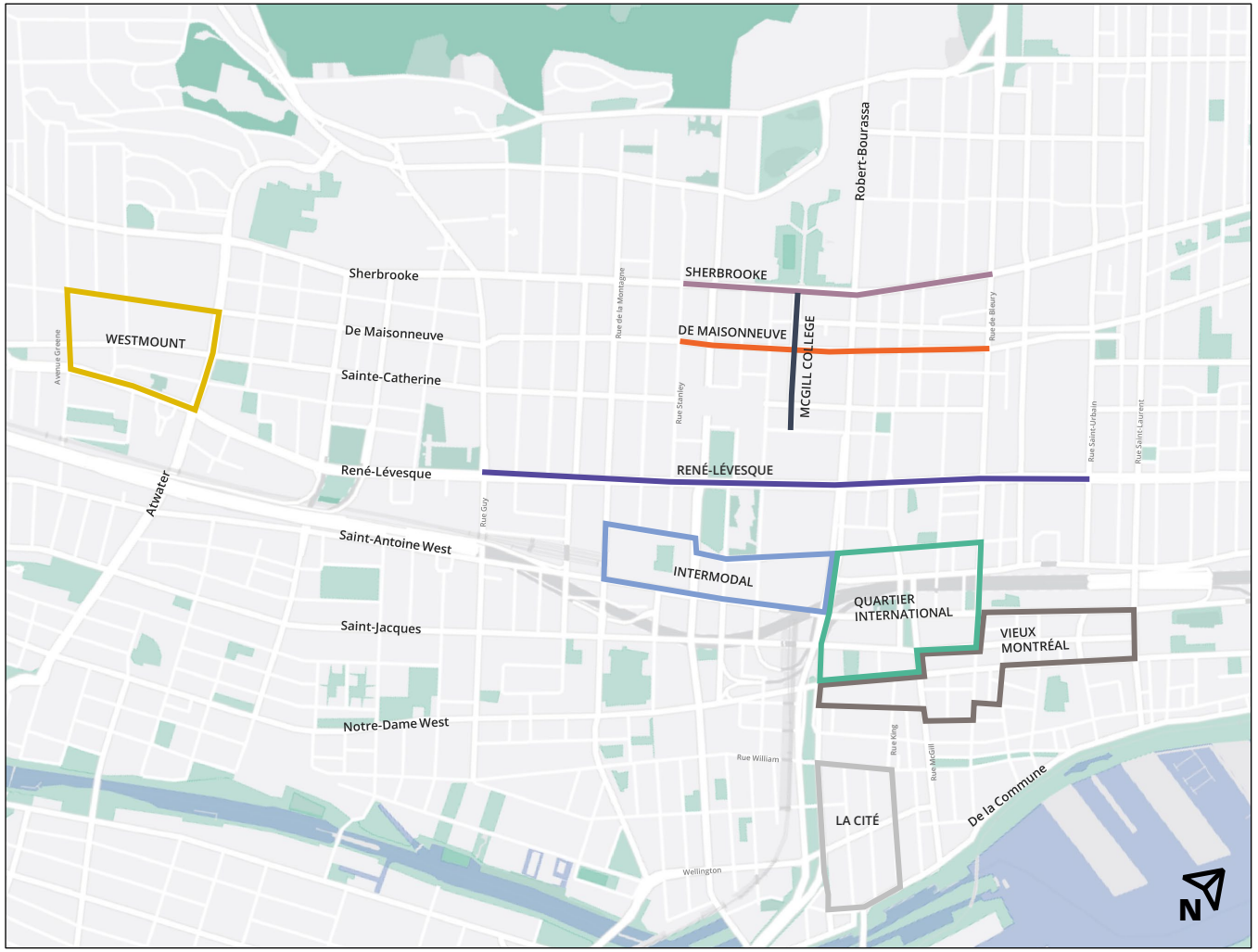
INTERMODAL
Drummond à R-Bourassa
Loyer net : 23,65 $

LA CITÉ
William à De La Commune
R-Bourassa à King
Loyer net : 20,84 $

WESTMOUNT
Greene à Atwater
Maisonneuve à R-Lévesque
Loyer net : 20,00 $

VIEUX MONTRÉAL
R-Bourassa à St-Laurent
Loyer net : 22,40 $



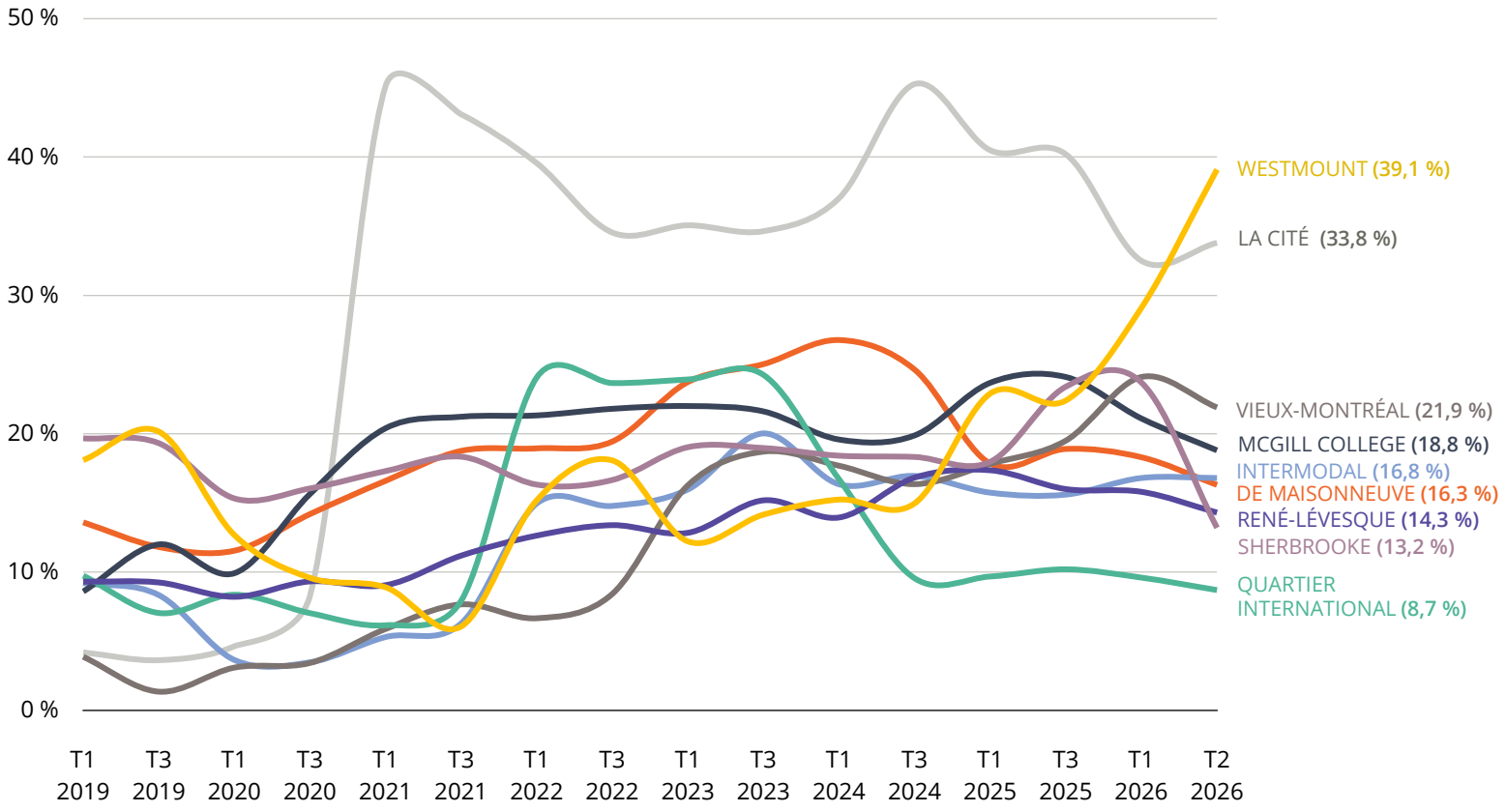


* Représente 66 % de l'inventaire total du centre-ville

Source: ©Mapbox, ©OpenStreetMap.

Taux de disponibilité des corridors du centre-ville

Taux de disponibilité historique par corridor



Tous les corridors au cœur du centre-ville ont enregistré une baisse de leur taux de disponibilité. Sherbrooke a notamment enregistré une baisse de 110 points de base depuis le début de l'année. Les corridors de Westmount et de la Cité conservent un taux plus élevé que la moyenne.

Source: Avison Young

Pour plus d’information sur les conditions du marché, consultez **avisonyoung.ca**

Patrick Laurin
Associé et Président, Québec
Courtier immobilier agréé DA
+1 514 392 9489
patrick.laurin@avisonyoung.com

Marie-France Benoit
Associée, Directrice nationale
intelligence de marché
+1 514 392 5772
mf.benoit@avisonyoung.com

Frédéric Mackay
Analyste principal, intelligence de marché
+1 514 360 3641
frederic.mackay@avisonyoung.com

Nicholas Deichmann
Analyste, intelligence de marché
+1 514 905-5445
Nicholas.deichmann@avisonyoung.com

2026 Avison Young, Tous droits réservés, E, & O,E, : Les informations contenues dans le présent document ont été obtenues à partir de sources que nous jugeons fiables et, bien que considérées comme correctes, ne sont pas garanties par Avison Young,

AVISON YOUNG