Rapport sur le marché de bureaux du Grand Montréal

3e trimestre 2025

AVISON YOUNG

Résumé des indicateurs de marché

18,6 %

taux de disponibilité
en baisse par rapport à 18,8 % au T2 2025

12,0 %

pourcentage d'espace total disponible en sous-location, **en baisse par rapport à 14,9 % au T2 2025**

40,49 $

loyer brut moyen demandé par pied carré (/ pi²)
dont 20,55 $ / pi² de loyer net, en légère baisse depuis T2 2025

19,8 M

pieds carrés (pi²) disponibles
en baisse par rapport à 19,9 millions pi² au T2 2025

+270 K

pi² d'absorption
entre T2 et T3 2025

119

nombre d'immeubles avec plus de 50 000 pi² disponibles à Montréal
en baisse par rapport à 126 au T3 2024

Résumé du marché du Grand Montréal

01

Le taux de disponibilité en baisse constante depuis deux ans

Les signes de reprise de l'activité de location observés depuis deux ans se confirment au 3e trimestre. En effet, le taux de disponibilité, à 18,6 %, a chuté de 20 points de base (pbs) entre le 2e et le 3e trimestre 2025, de 40 pbs depuis un an et de 100 pbs depuis le sommet historique atteint au 4e trimestre 2023. Or, en mars 2020, le taux de disponibilité sur le marché de Montréal n'était que de 10,1%, et de 8,5 % au centre-ville. Il faudra donc encore du temps avant de voir le marché se resserrer à ce point. En attendant, les signes de reprise se manifestent, notamment au centre-ville où la disponibilité directe a reculé de 285 000 pi² et la sous-location de 340 000 pi², seulement au T3 2025. De plus, l'absorption au T3 2025 est positive, à 270 000 pi² , alors que le taux de disponibilité direct pour les tours de prestige (AAA) au centre-ville est à 5,9 %, et à 14,9 % pour la catégorie A.

02

Les grands blocs d'espace de qualité trouvent preneurs

Le modèle de travail hybride prédominant depuis 2022, soit deux à trois jours par semaine de télétravail, semble perdre du terrain au profit d'une formule qui s'apparente aux habitudes prépandémiques. Des locataires ayant laissé vacante une part importante de leurs locaux au cours des cinq dernières années reprennent aujourd'hui des pieds carrés, parfois dans le même immeuble, pour suivre la vague de retour au bureau. Les grands locataires qui ont planifié ce retour l'an dernier ont eu l'embarras du choix. Même si c'est moins le cas en 2025, plusieurs options sont encore disponibles. D'ailleurs, une vingtaine de tours de catégories A ou prestige au centre-ville disposent de 50 000 pi² contigus à louer. Néanmoins, depuis les pics historiques de 2023, la disponibilité directe des immeubles A pour l'ensemble des secteurs a reculé de 370 000 pi² et la sous-location de 240 000 pi².

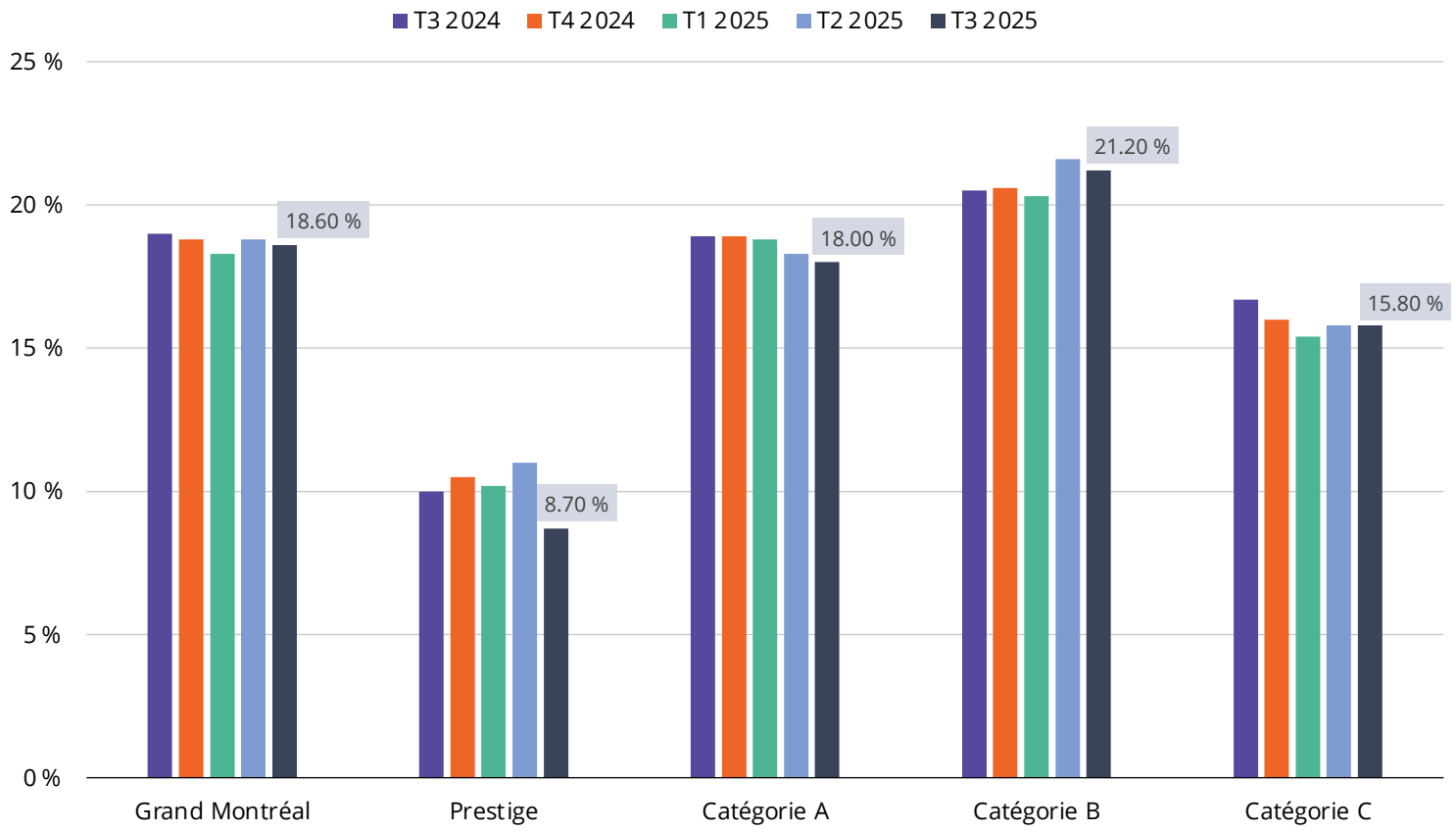
03

L'heure est au repositionnement pour les immeubles non-rénovés

La récente reprise de l'activité de location cible apriori les immeubles de catégorie prestige et A rénovés. Les immeubles de catégorie B, qui représentent près de la moitié de l'inventaire du Grand Montréal, et du centre-ville, devraient profiter de la reprise, au fur et à mesure que les options dans les meilleurs immeubles sont louées. Cela dit, la distinction entre un B de qualité et un A vieillissant s'estompe. Les critères de sélection sont plutôt axés sur l'emplacement stratégique, l'accessibilité et la proximité d'une vaste gamme de services. Pour créer un environnement de travail de qualité dans un immeuble moins récent, les locataires doivent négocier des ententes incluant des améliorations locatives financées par le propriétaire, si celui-ci en est capable, sinon financer eux-mêmes les travaux. Les coûts pour un aménagement haut de gamme pouvant atteindre 150 $ / pi², l'assouplissement des taux de financement arrive à point.

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

Taux de disponibilité par catégorie d'immeuble



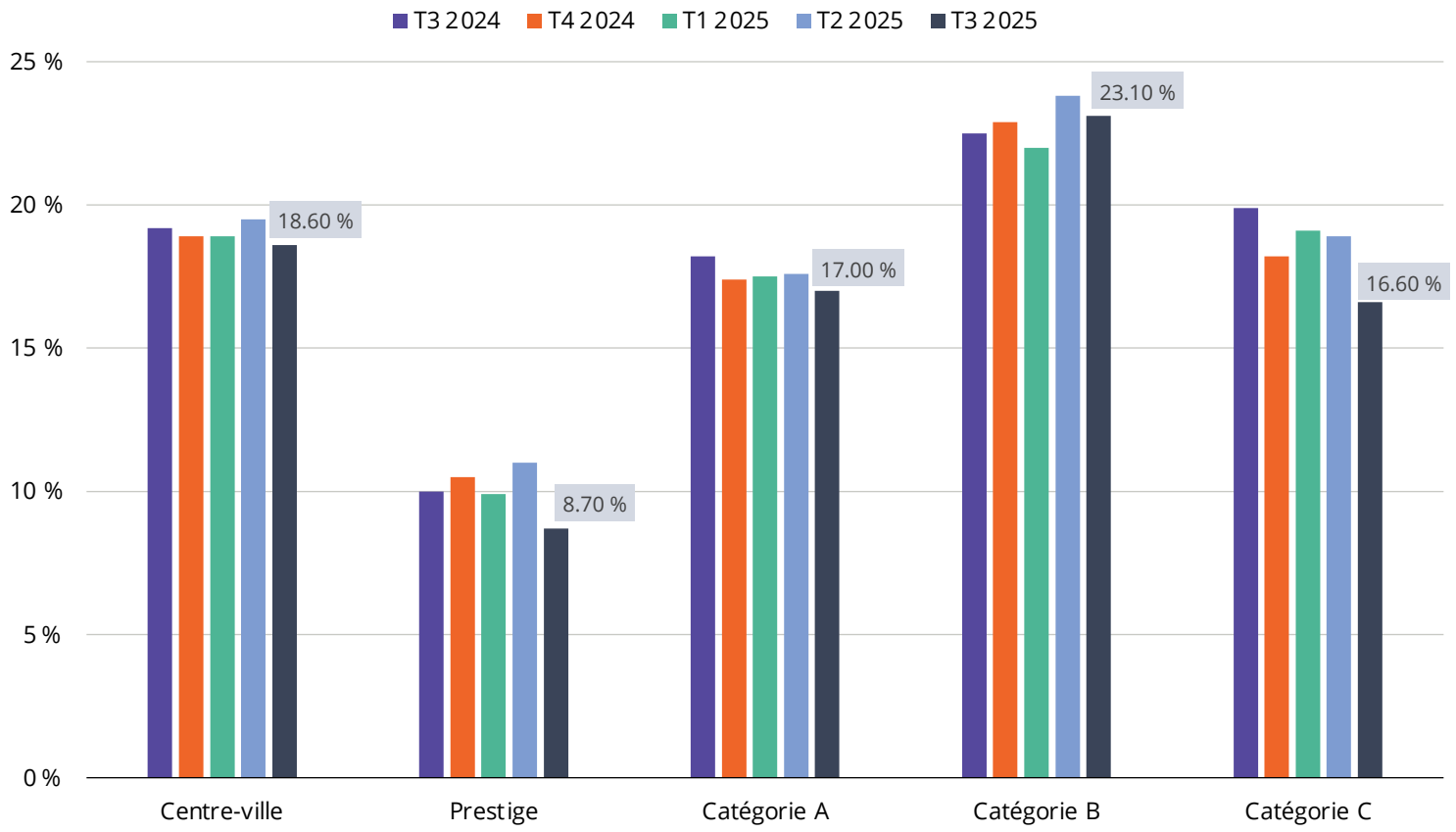
Le taux de disponibilité des immeubles de catégorie Prestige a enregistré une forte baisse de 230 points de base (pbs) depuis le dernier trimestre et de 130 pbs depuis un an.

Les catégories A et B affichent des baisses de 30 et 40 pbs respectivement au T3.

Source: Avison Young

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

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

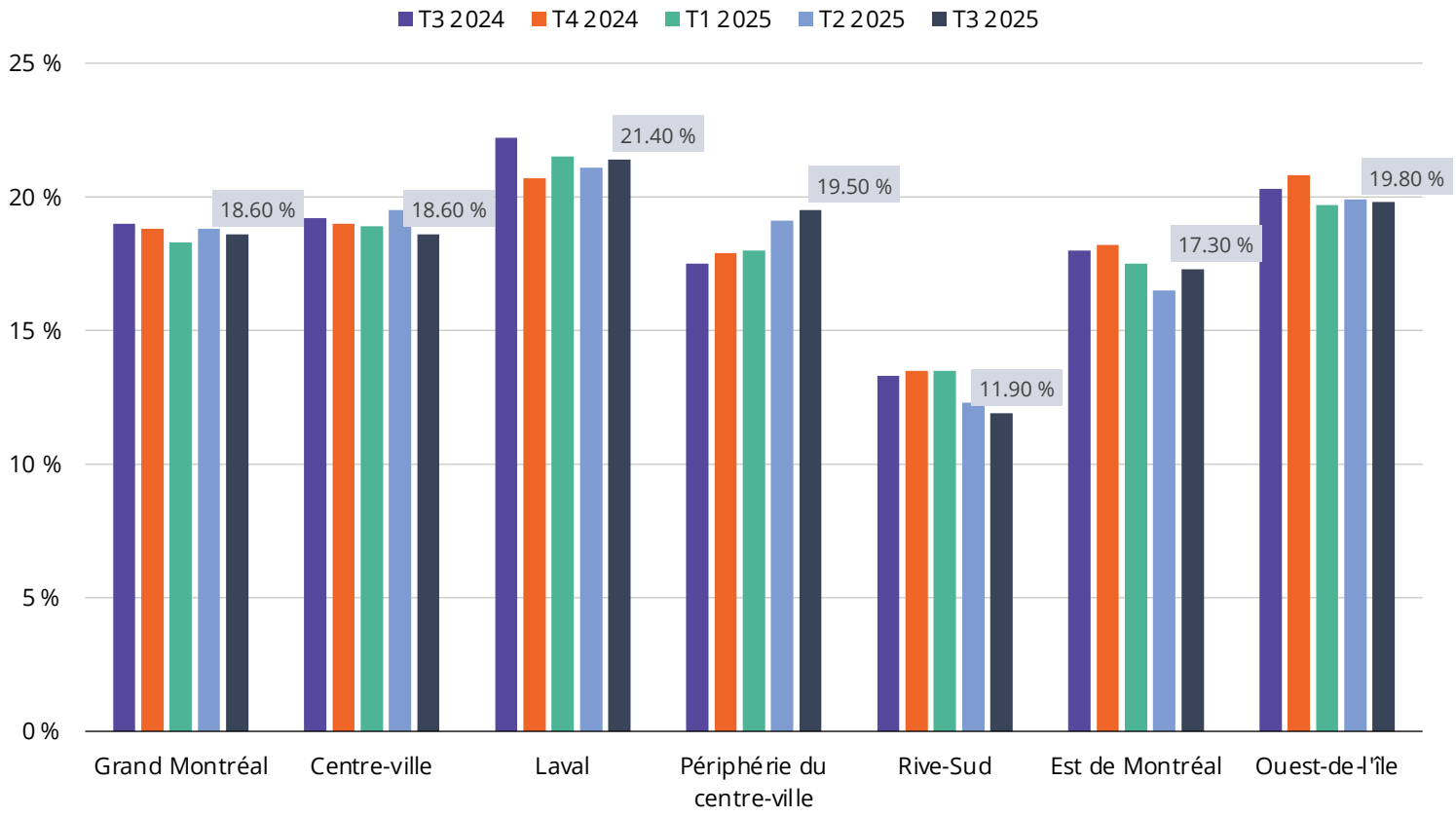


Toutes les catégories d'immeubles du centre-ville ont enregistré une baisse de la disponibilité ce trimestre, variant de 60 bps pour la catégorie A et de 230 bps pour les catégories Prestige.

Source: Avison Young

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

Taux de disponibilité par secteur



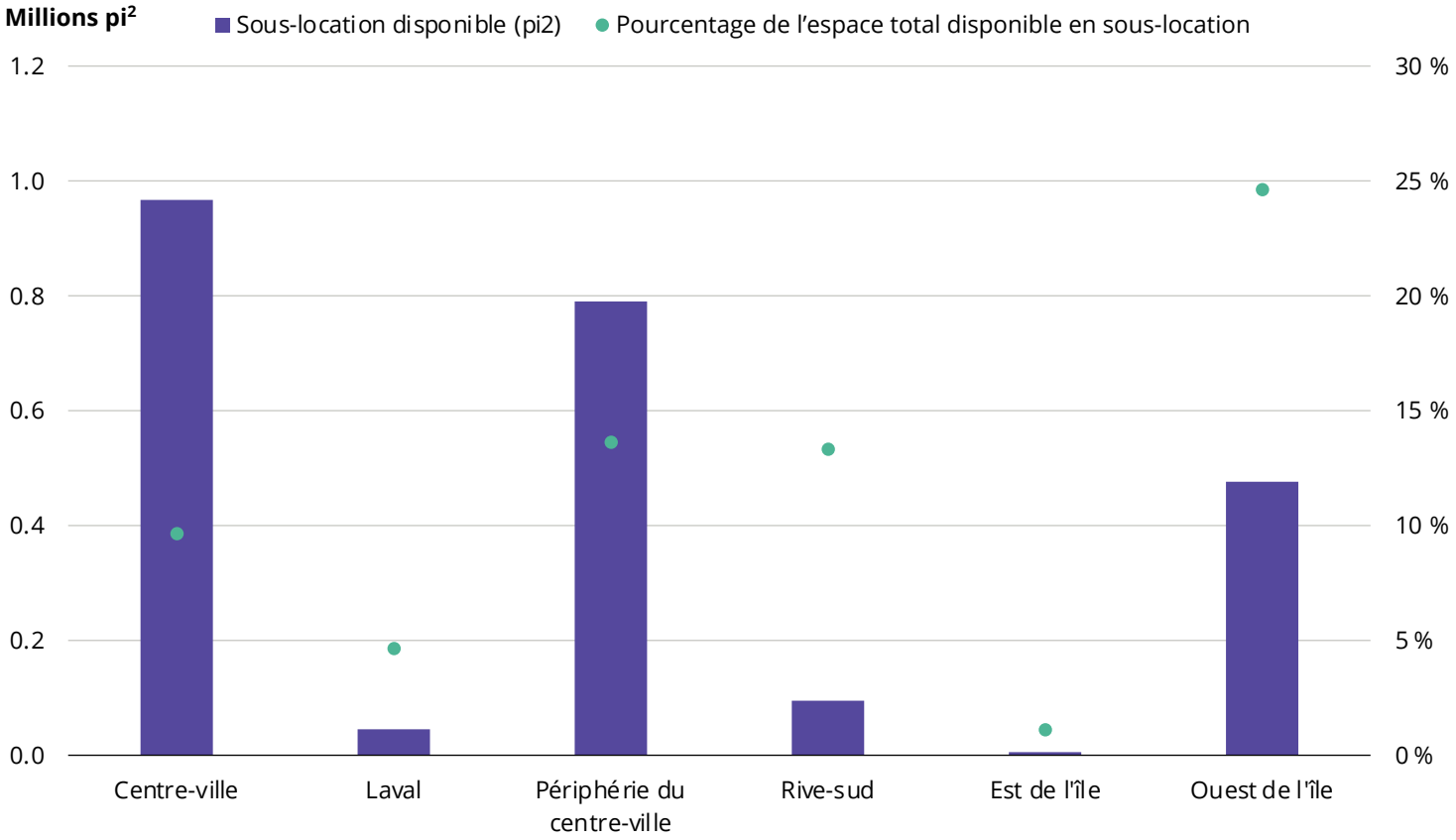
On observe un recul de la disponibilité dans tous les secteurs de marché depuis un an, sauf pour la périphérie du centre-ville.

Le marché de la Rive-Sud est de plus en plus serré. Le taux de disponibilité pour l'Ouest de l'île a diminué de 4,5 % depuis le pic enregistré au T2 2022.

Source: Avison Young

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

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



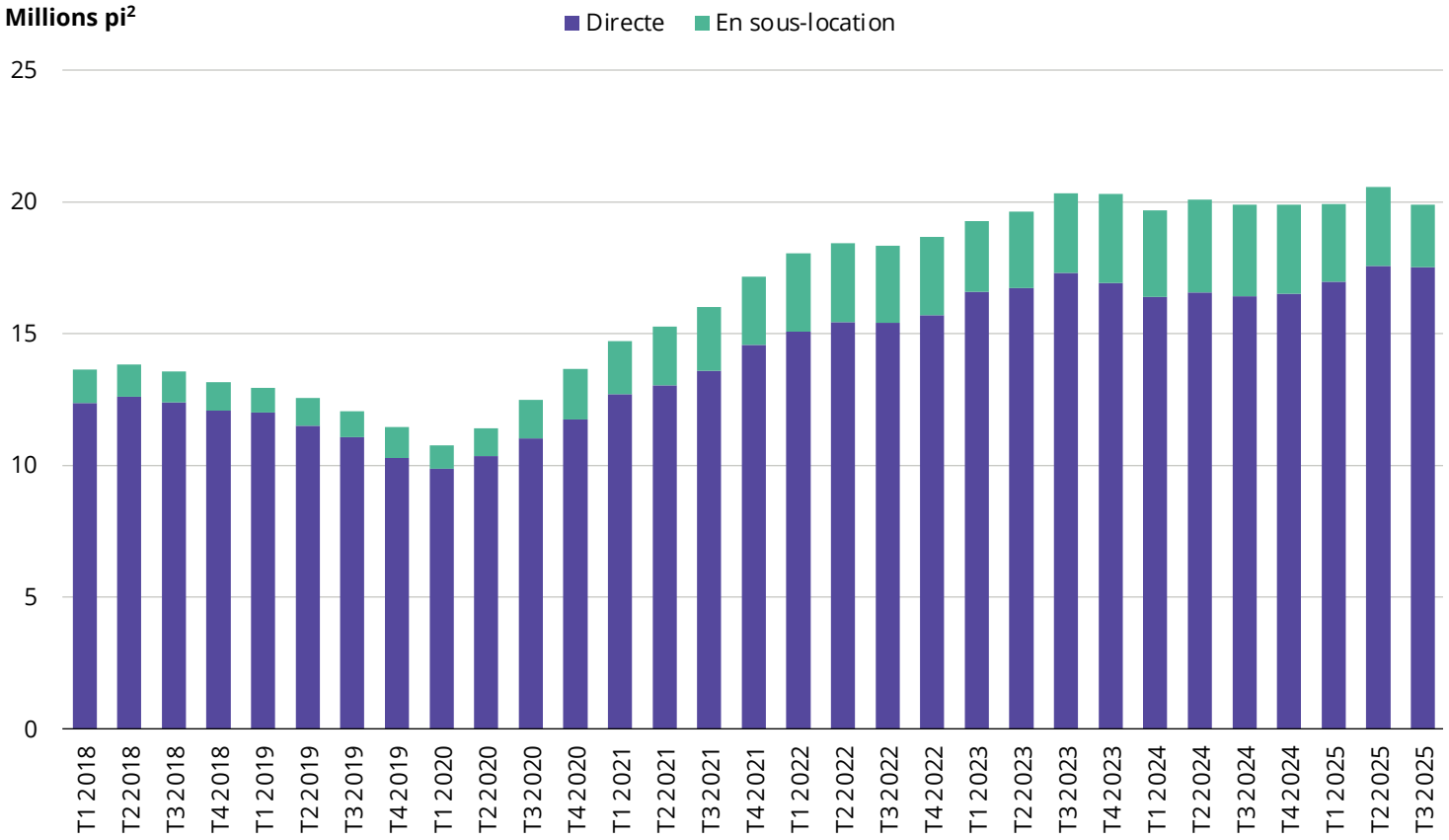
Un pied carré disponible sur dix au centre-ville est offert en sous-location comparativement à 15% l’an dernier.

Sur la Rive-Sud, en périphérie du centre-ville et dans l’ouest de l’île, une forte proportion des locaux disponibles sont en sous-location.

Source: Avison Young

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

Disponibilité directe et en sous-location (pi²)



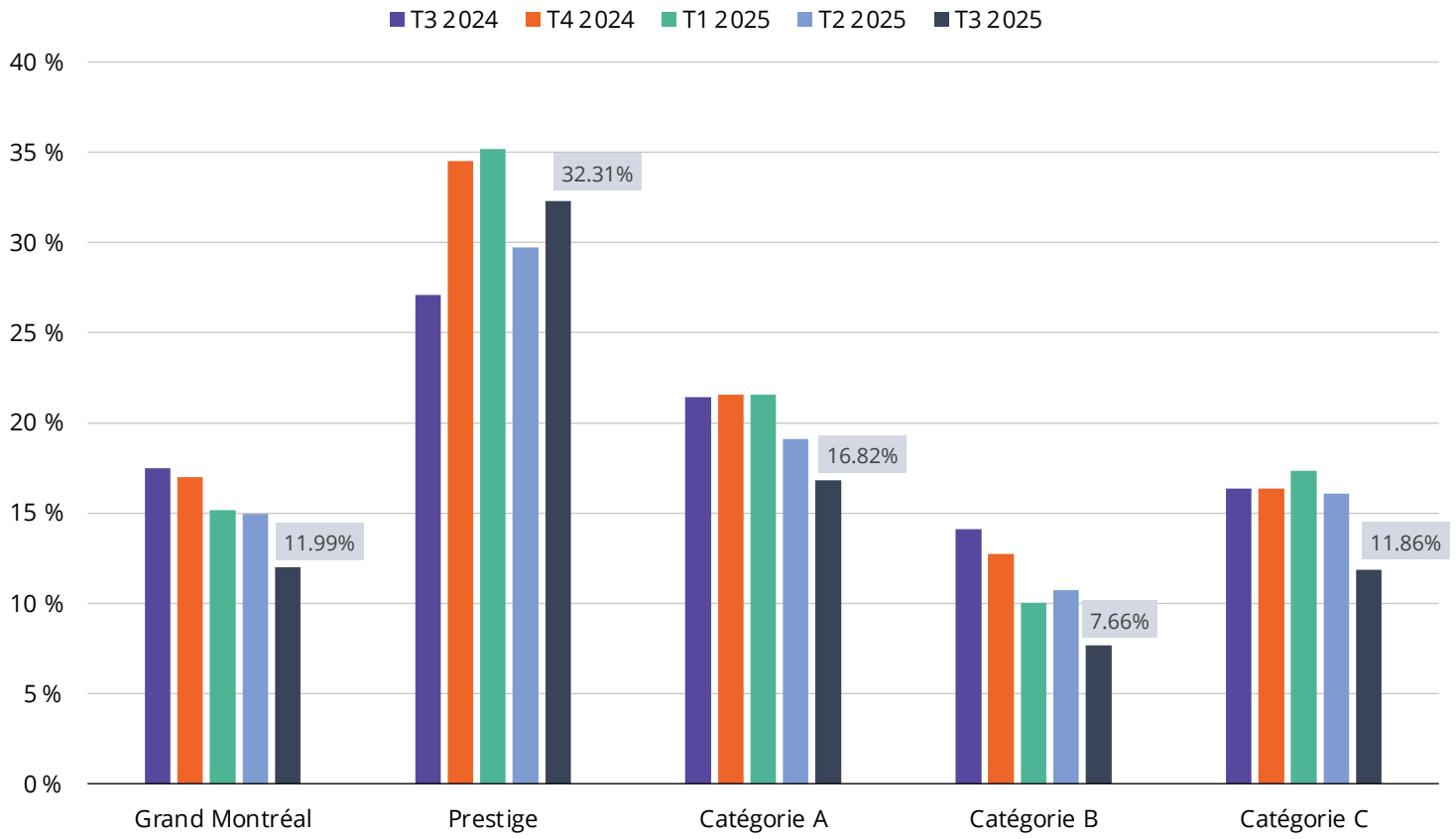
L'espace total disponible a diminué de 667 000 pi² depuis le dernier trimestre. Cette baisse est causée par un recul de 614 500 pi² de l'espace en sous-location.

L'espace en sous-location est en baisse depuis quatre trimestres consécutifs.

Source: Avison Young

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

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

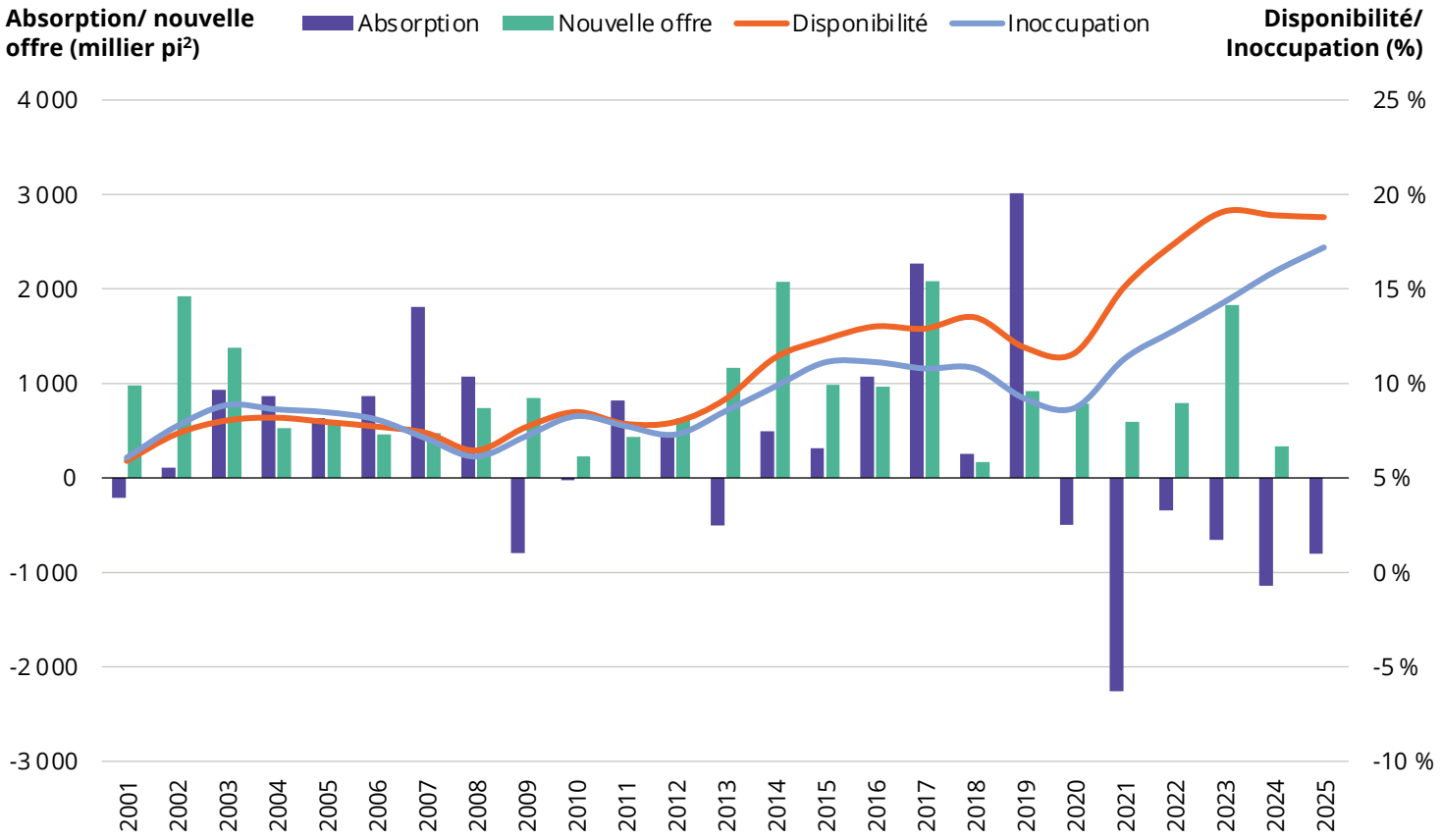


Le pourcentage de l'espace total disponible offert en sous-location frôle maintenant le 12 % dans l'ensemble du Grand Montréal. Dans la catégorie B, ce pourcentage a reculé de 307 pbs ce trimestre et de moitié depuis un an.

Source: Avison Young

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

Historique de l'offre et de la demande



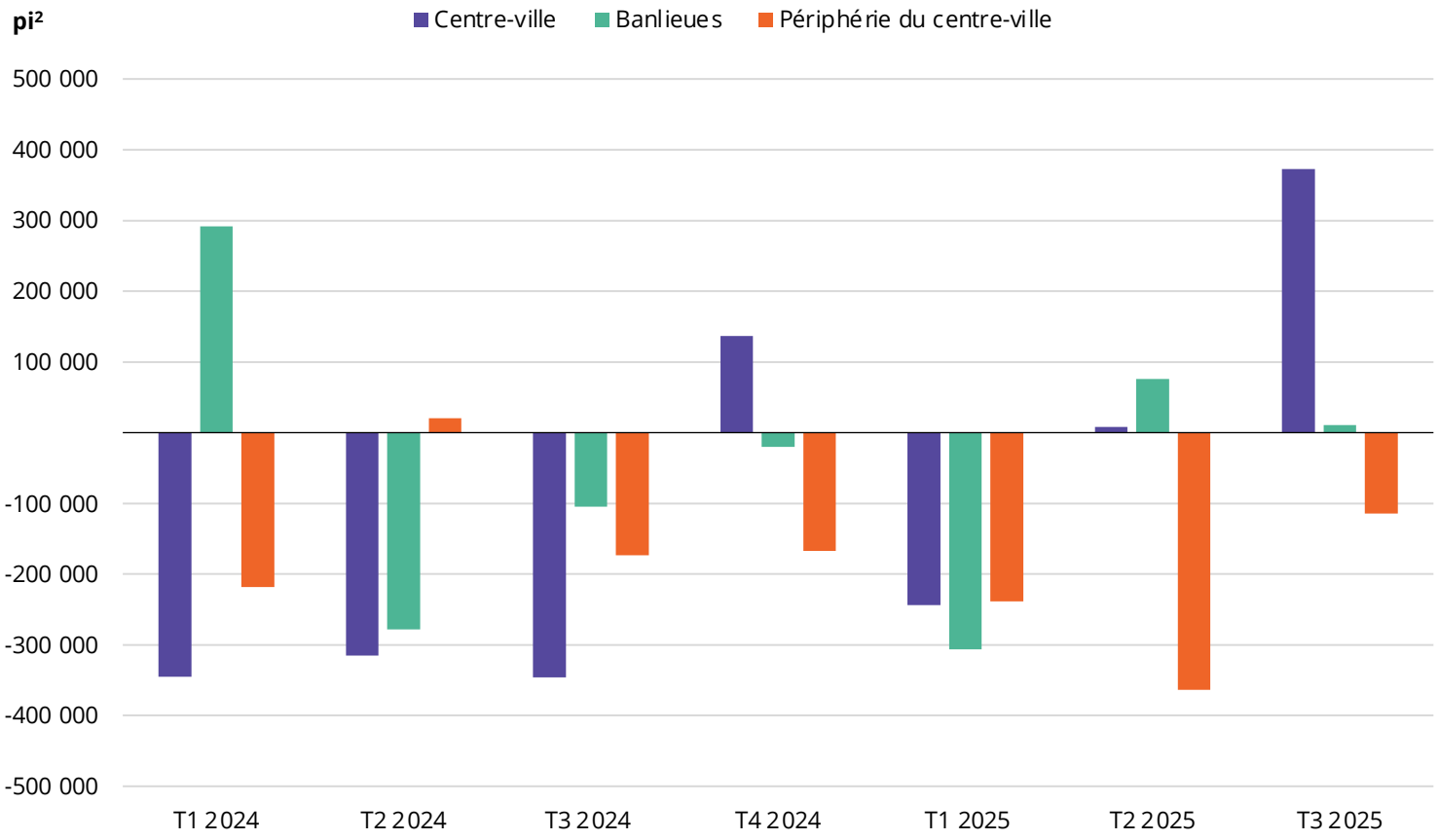
Après un pic à 4,8 % en 2023, l'écart entre l'inoccupation et la disponibilité s'est rétrécit à 1,6 %. La stabilisation du taux de disponibilité est essentiellement attribuable à la baisse des superficies à sous-louer.

Malgré un résultat positif ce trimestre, l'absorption cumulée en 2025 est toujours négative.

Source: Avison Young

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

Absorption trimestrielle - Comparaison centre-ville vs Banlieues et périphérie



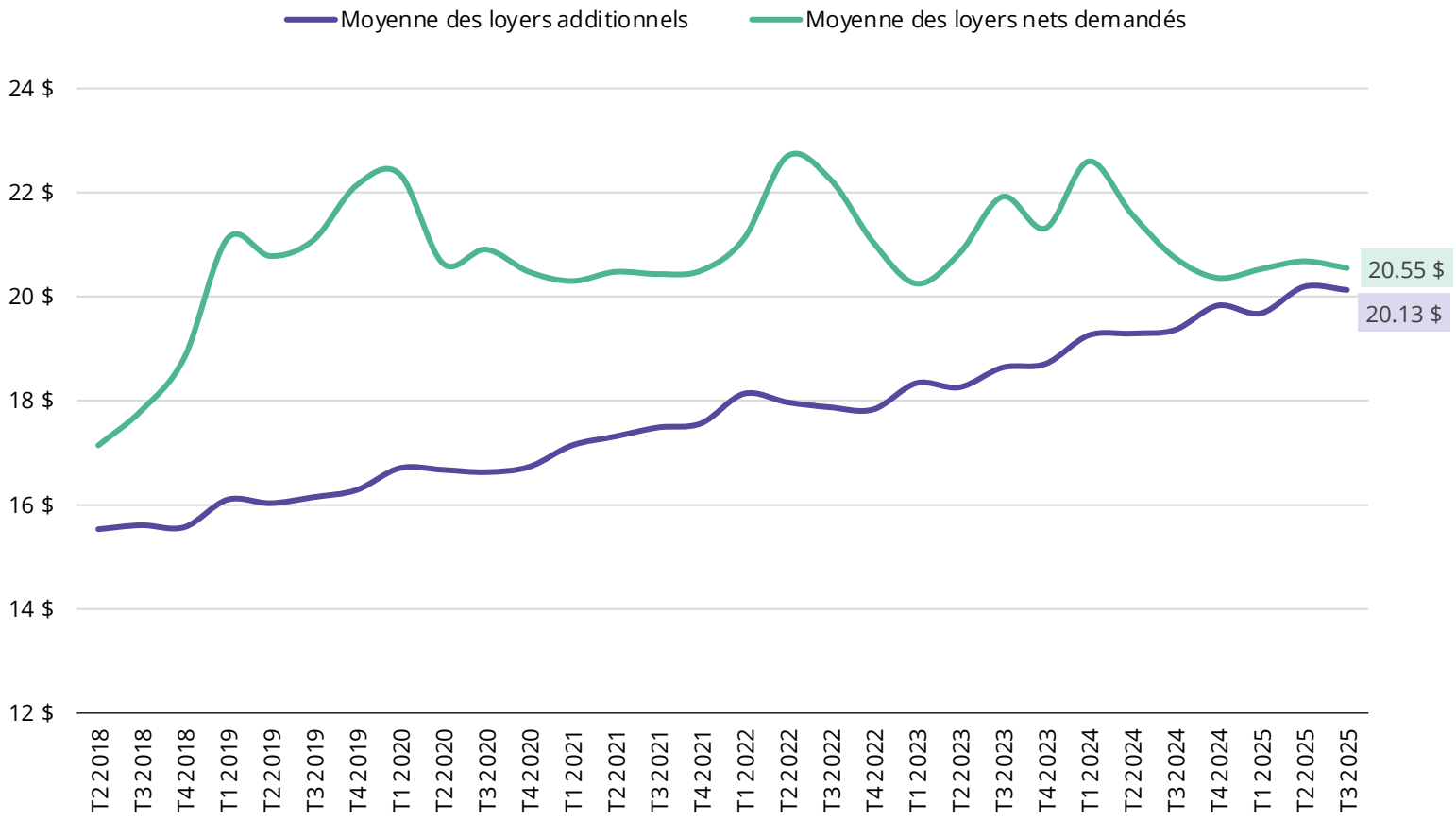
Alors que les politiques de retour au bureau se consolident, le centre-ville a enregistré une absorption positive pour trois des quatre derniers trimestres et les marchés de banlieue montrent également des signes de croissance.

L'absorption dans la périphérie du centre-ville demeure négative, mais s'est amélioré de 249 000 pi² depuis le dernier trimestre.

Source: Avison Young

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

Coûts d'occupation moyens



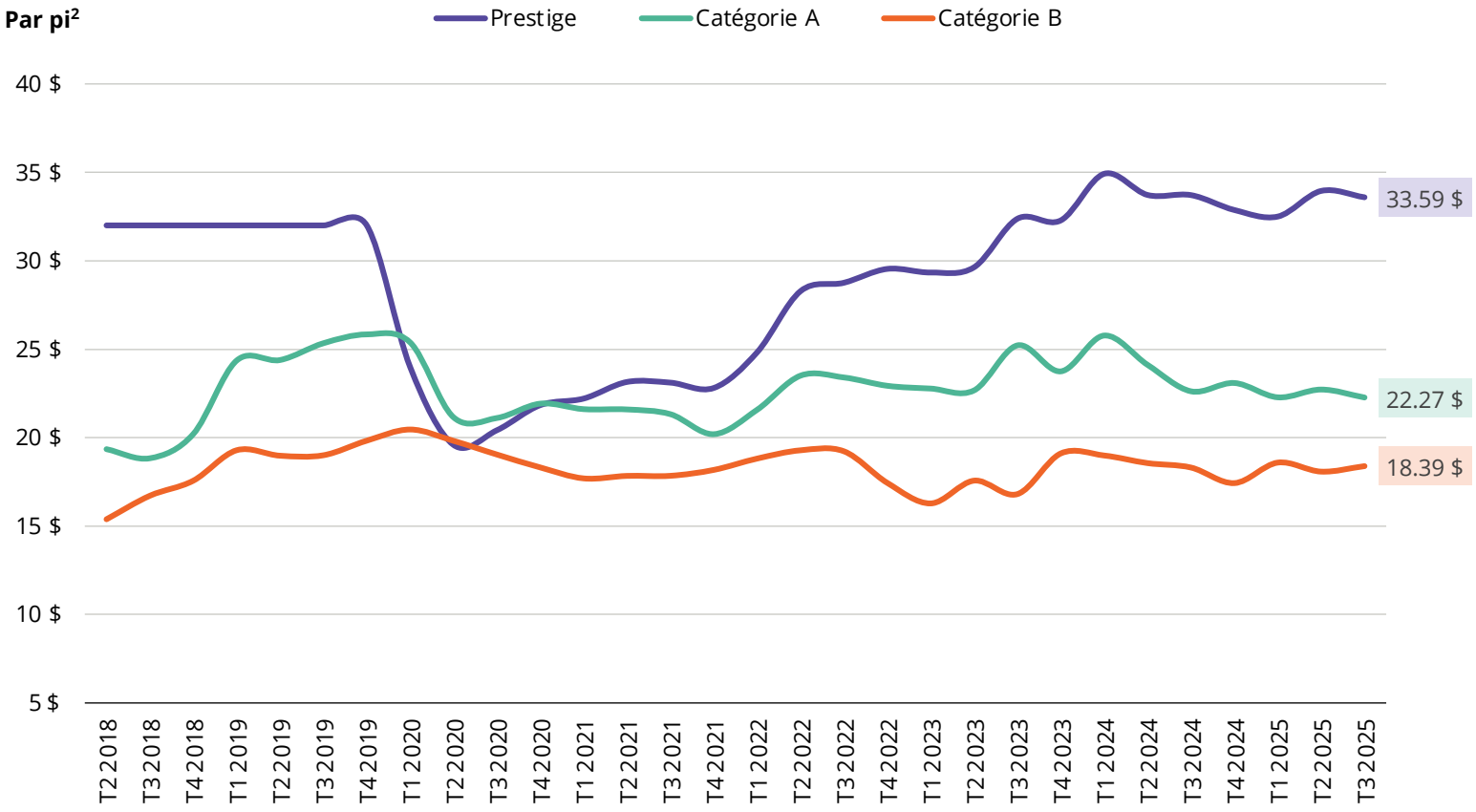
Les loyers additionnels et nets moyens demandés ont légèrement fléchis de 0,06 $ / pi² et 0,13 $ / pi², respectivement, ce trimestre.

Il s'agit de la première baisse du loyer additionnel moyen en un an, mais ce dernier demeure sur une tendance haussière.

Source: Avison Young

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

Moyenne de loyers nets demandés

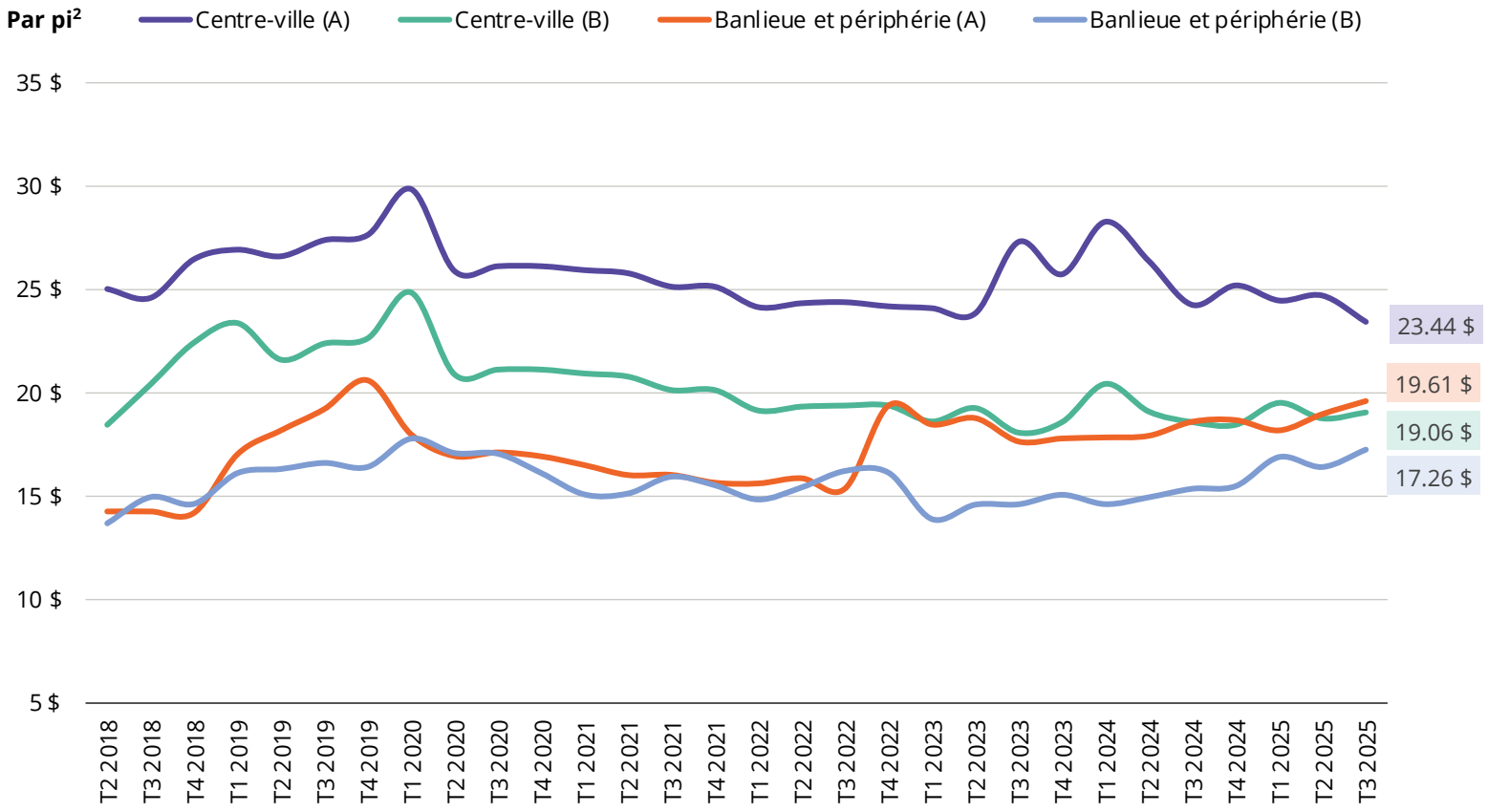


Depuis 2022, l’écart s’est creusé entre la moyenne des loyers nets demandés de la catégorie Prestige et A, passant de 4,78 $ à 11,32 $, tandis que celui des catégories A et B s’est rétréci pour la même période à 3,88 $.

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 demandés des immeubles de catégorie A en banlieue sont maintenant légèrement supérieurs de 0,55 $ / pi² à ceux des immeubles de catégorie B du centre-ville.

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 d'occupation
1001 boul. Robert-Bourassa, Montréal	Hydro-Québec	100 230	Sous-location	Nouveau Bail	Octobre 2025
800 rue Square-Victoria, Montréal	Hapag-Lloyd	34 350	Direct	Nouveau Bail	Septembre 2025
1001 boul. Robert-Bourassa, Montréal	Michelin Guide	28 990	Direct	Nouveau Bail	Septembre 2025
900 boul. de Maisonneuve, Montréal	Appdirect	25 000	Direct	Nouveau Bail	Décembre 2025
606 rue Cathcart, Montréal	Maison Simons	24 430	Direct	Nouveau bail	Juillet 2026

Plus grands espaces contigus sur le marché

Adresse	Type de bail	Durée sur le marché	Superficie du bloc (pi²)	Locateur/Agent
Place Dupuis, 855 rue Ste-Catherine E., Montréal	Direct	4 mois	296 000	Busac
Place Innovation, 2351 boul. Alfred-Nobel, St-Laurent	Sous-location	27 mois	199 740	Morguard
Place Carillon, 7101-7141 rue J-Talon E., Anjou	Direct	56 mois	191 430	Groupe Petra
140 boul. Crémazie O., Montréal	Direct	58 mois	193,740	Groupe Petra
Place Bonaventure, 800 De La Gauchetière O., Montréal	Direct	12 mois	165 270	Kevric/Avison Young

Transactions de ventes de bureaux

Adresse	Acheteur	Date de vente	Prix de vente	Prix de vente ($/pi²)	Vendeur
2200-2220 avenue McGill College, Montréal	Optibec (Groupe Optimum)	Juillet 2025	35,2 M$	277 $	Industrielle Alliance
953–981 boul. St-Jean, Pointe-Claire	SE.C. Complexe santé Brunswick	Août 2025	34,0 M$	284 $	Brunswick Health Group
Les Cours Mont-Royal, 1550 rue Metcalfe, Montréal	MTRPL & Sailcap Commercial Real Estate	Septembre 2025	25 M$	97 $	Centurian Peel / Metcalfe Properties Inc
445 rue Ste-Hélène, Montréal	Hotel Gault	Juillet 2025	4,0 M$	218 $	S.E.C. 445 Ste-Hélène
7062 – 7064 boul. St-Laurent, Montréal	Gestion Via Roma inc.	Septembre 2025	3,8 M$	404 $	7064 boul. Saint-Laurent inc.

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) T3 2025	Absorption nette (pi²) depuis un an
Centre-ville	53 893 750	51 %	0	16,8 %	1,8 %	18,6 %	373 000	273 850
Périphérie du centre-ville	30 087 970	27 %	0	16,8 %	2,7 %	17,3 %	- 114 360	- 893 270
Est de Montréal	2 716 910	3 %	0	17,1 %	0,2 %	21,4 %	- 1700	- 23 250
Ouest-de-l'Île	9 782 720	9 %	0	15,4 %	4,9 %	19,5 %	34 580	- 41 820
Laval	4 530 210	4 %	0	20,4 %	1,0 %	11,9 %	2 940	- 137 780
Rive-Sud	5 855 150	6 %	0	10,3 %	1,6 %	19,8 %	- 24 820	- 36 410
Grand Montréal	**106 866 710**	**100 %**	**0**	**16,4 %**	**2,2 %**	**18,6 %**	**269 640**	**- 858 680**

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) T3 2025	Absorption nette (pi²) depuis un an
Prestige	6 423 980	6 %	0	5,9 %	2,8 %	8.7 %	88 160	- 26 490
Catégorie A	38 434 040	36 %	0	15,1 %	3,0 %	18,1 %	- 43 390	- 135 430
Catégorie B	48 470 210	45 %	0	19,6 %	1,6 %	21,2 %	55 450	- 807 250
Catégorie C	13 538 590	13 %	0	14,0 %	1,9 %	15,8 %	169 410	110 480
Total du marché	**106 866 710**	**100 %**	**0**	**16,4 %**	**2,2 %**	**18,6 %**	**269 640**	**- 858 680**

Note: Tous les nombres de pieds carrés arrondis à 10 pieds carrés
Source: Avison Young

Pleins feux sur

Les corridors de bureaux du centre-ville de Montréal

La disponibilité du Quartier international demeure largement inférieure à l'ensemble du marché.
Tous les corridors, à l'exception de *Sherbrooke* et *Cité Multimédia* ont enregistré une baisse.

Vue d'ensemble des corridors de bureaux

Inventaire et moyenne des loyers nets demandés $ / pi²

RENÉ-LÉVESQUE
Guy à Saint-Urbain
Loyer net: 24,49 $

DE MAISONNEUVE
Stanley à Bleury
Net moy. demandé : 20,12 $

SHERBROOKE
Stanley à Bleury
Net moy. demandé : 18,10 $

QUARTIER INTERNATIONAL
R-Bourassa à Bleury
Net moy. demandé : 29,21 $

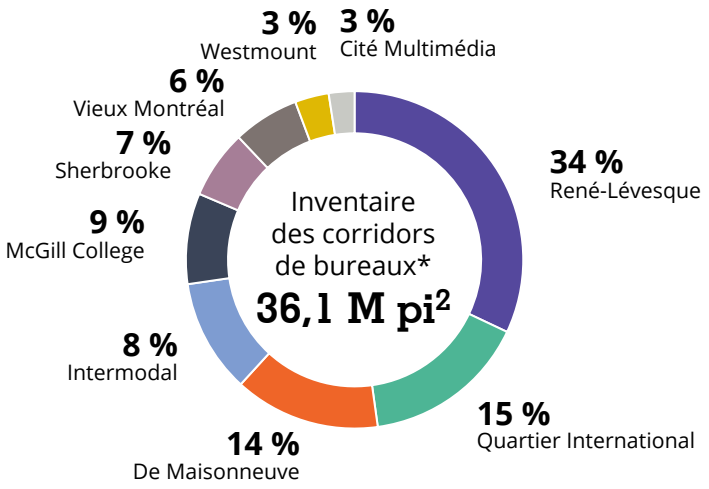
MCGILL COLLEGE
Sherbrooke à Cathcart
Net moy. demandé : 22,35 $

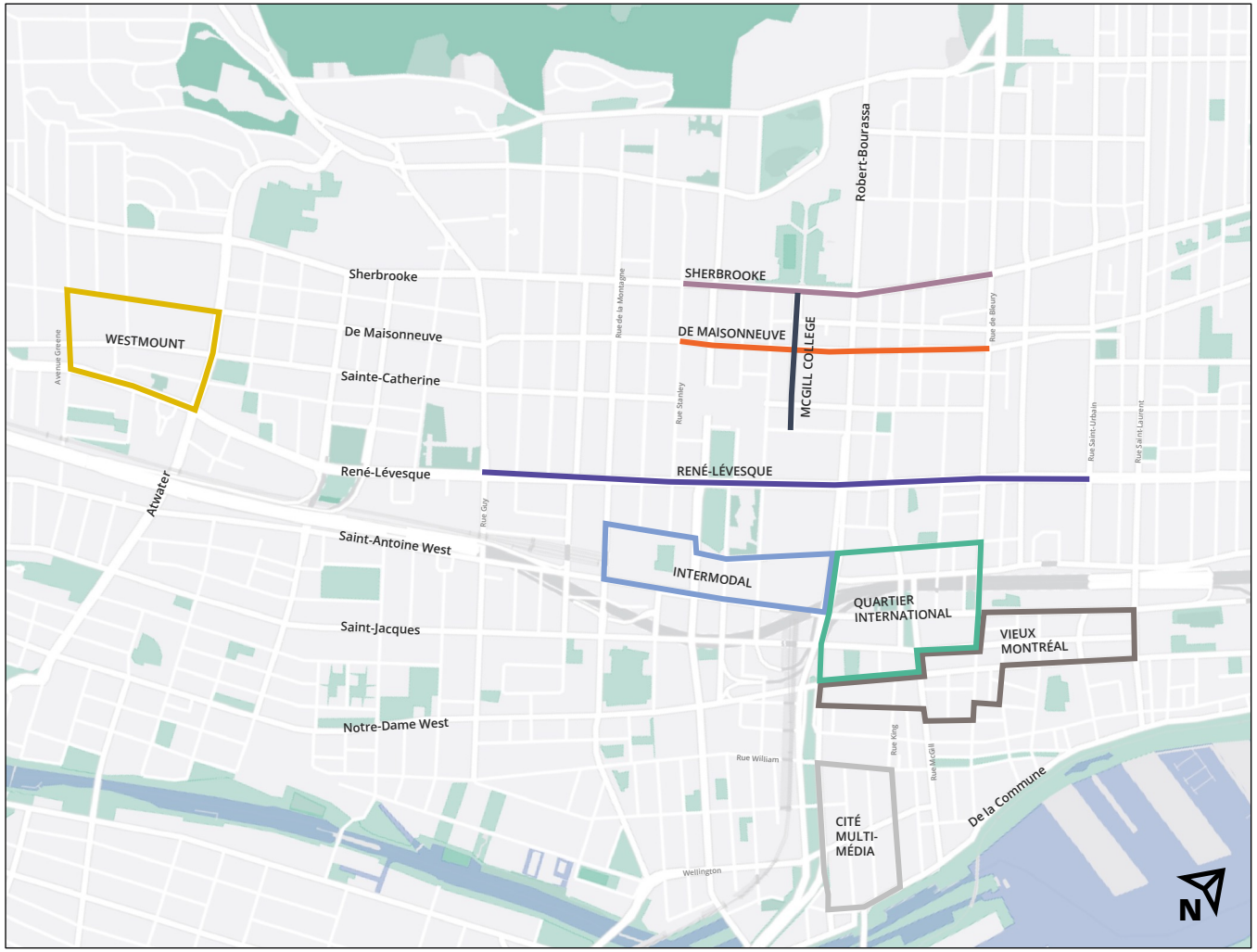
INTERMODAL
Drummond à R-Bourassa
Net moy. demandé : 22,86 $

CITÉ MULTIMÉDIA
William à De La Commune
R-Bourassa à King
Net moy. demandé : 15,66 $

WESTMOUNT
Greene à Atwater
Maisonneuve à R-Lévesque
Net moy. demandé : 23,09 $

VIEUX MONTRÉAL
R-Bourassa à St-Laurent
Net moy. demandé : 18,55 $



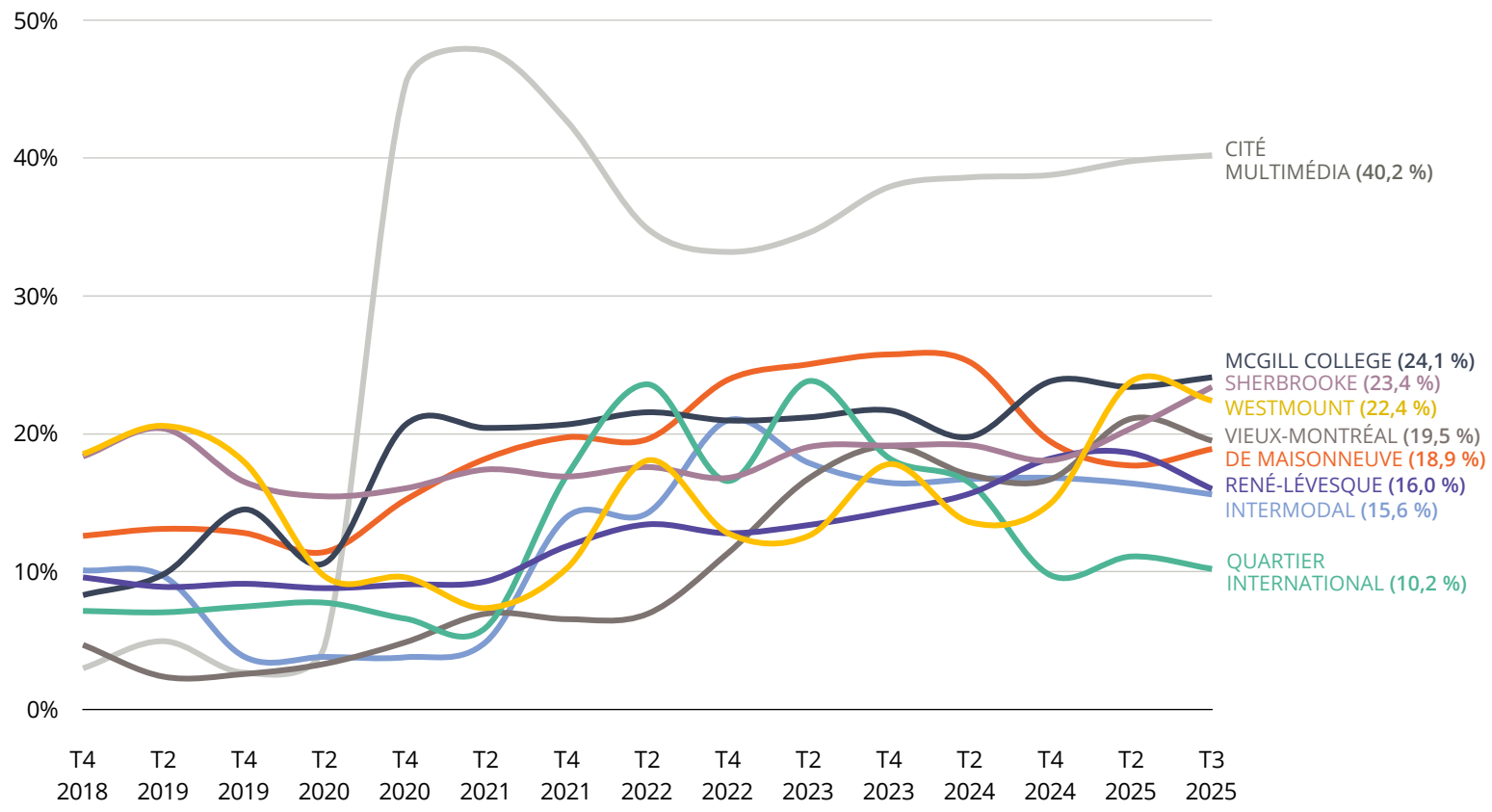


* Représente 66 % de l'inventaire total du centre-ville

Source: ©Mapbox, ©OpenStreetMap.

Taux de disponibilité des corridors du centre-ville

Taux de disponibilité historique par corridor



Outre la Cité multimédia, la disponibilité des corridors du centre-ville de Montréal oscille près de la moyenne de l'ensemble du marché.

La disponibilité du Quartier international demeure nettement inférieure à l'ensemble du marché du centre-ville avec un taux de 10,2 % ce trimestre.

Source: Avison Young

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

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

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

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

Ali Chawki
Analyste, intelligence de marché
+1 514 392-9491
mali.chawki@avisonyoung.com

2025 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