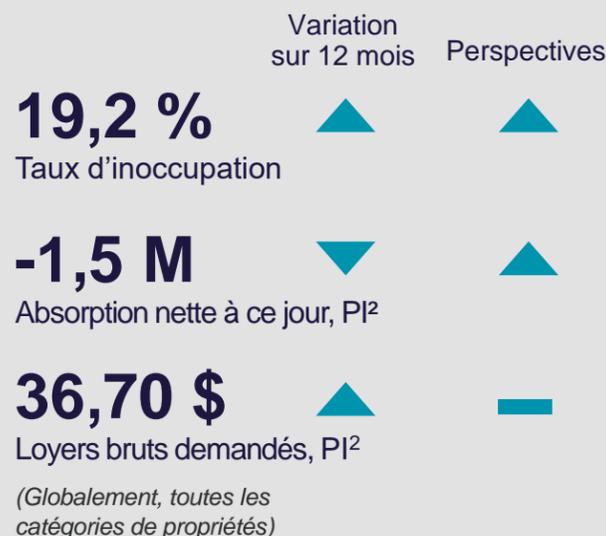
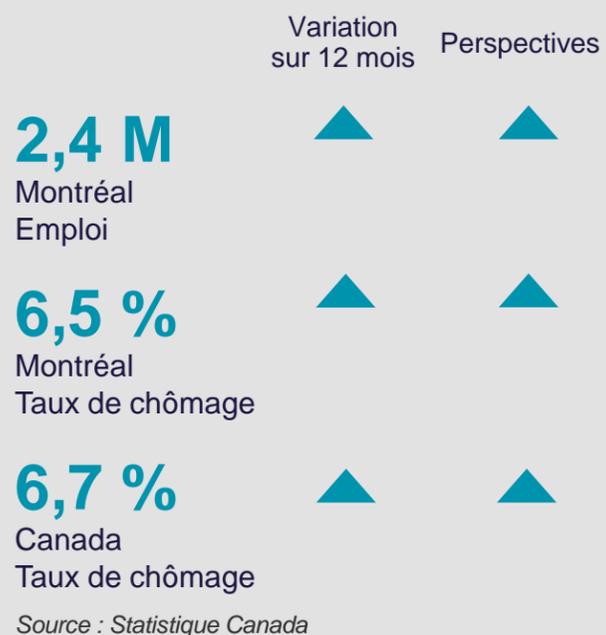


### INDICATEURS FONDAMENTAUX DU MARCHÉ



### INDICATEURS ÉCONOMIQUES



### POINTS CLÉS :

- L'activité de location de banlieue a connu une hausse notable avec le déménagement de Future Electronics et Traffic Tech prévu pour plus tard cette année.
- Montréal observe toujours une augmentation du taux d'inoccupation sur trois mois des espaces offerts en sous-location, tandis que celui de la plupart des autres grands marchés est en baisse.

### RISQUES ÉCONOMIQUES EN 2025

Le taux de chômage à Montréal a connu une légère amélioration, passant de 6,7 % à 6,5 % au dernier trimestre. Les secteurs clés comme la technologie, où la ville maintient sa réputation de plaque tournante florissante, ainsi que les secteurs résilients de l'aérospatiale et de la santé contribuent à maintenir le taux de chômage un niveau stable.

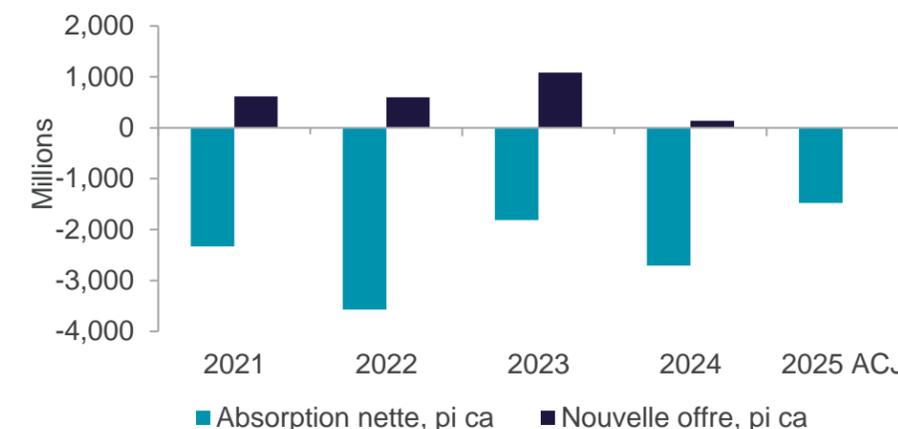
### LE TAUX D'INOCUPATION A CONTINUÉ D'AUGMENTER AU PREMIER TRIMESTRE DE 2025

La région métropolitaine de Montréal a connu une autre hausse de son taux d'inoccupation global, soit près de 100 points de base de plus qu'au trimestre précédent pour atteindre 19,2 % au T1 2025. La plupart des catégories de propriétés dans les centres-villes ont affiché des taux d'inoccupation sur trois mois fortement accrus, qui dépassent les 100 points de base. Les propriétés de catégorie AAA du centre font exception à la règle. Malgré une légère augmentation du taux d'inoccupation par rapport au trimestre précédent, qui est passé de 8,3 % à 9,3 %, cette catégorie de biens continue d'afficher une demande remarquable. Contrairement au marché du Centre, les conditions du marché des banlieues ont été relativement stables, le taux d'inoccupation étant resté minime, soit sous les 100 points de base. Les banlieues ont enregistré des activités de location notables, comme le déménagement de Future Electronics au 16711, Autoroute Transcanadienne (126 000 pieds carrés), prévu plus tard cette année, et le déménagement prévu de Traffic Tech au 9200-9300, Autoroute Transcanadienne, qui occupera une partie d'un nouvel immeuble de 575 000 pieds carrés. Les marchés de catégorie A et B du Centre ont enregistré une absorption négative importante au T1 de 2025. Dans la catégorie A, on note surtout le 800, Square Victoria (89 000 pieds carrés) et le 1350, rue René-Lévesque Ouest (70 000 pieds carrés), et dans la catégorie B, on note le 3575, rue Saint-Laurent (93 000 pieds carrés) et le 2050, rue de Bleury (40 000 pieds carrés).

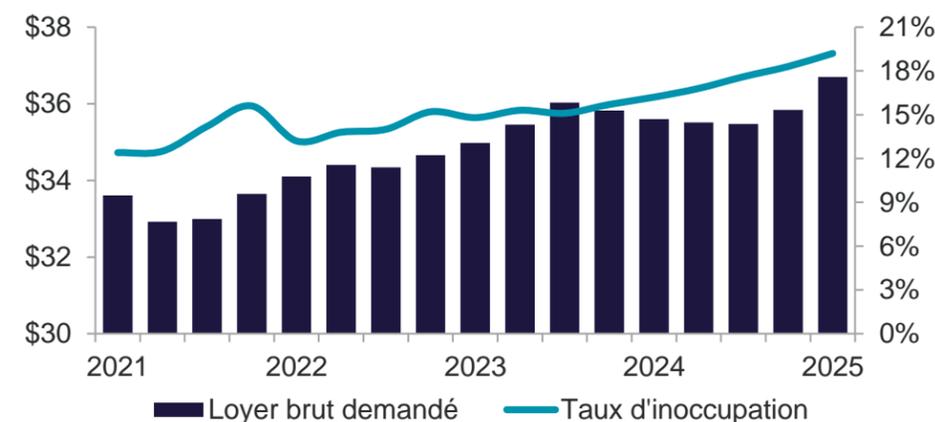
### STABILITÉ DES TARIFS LOCATIFS DES LOYERS DEMANDÉS

Le loyer brut moyen demandé global au T1 2025 a légèrement augmenté pour s'établir à 36,70 \$ le pied carré. Les propriétés de catégorie A et de catégorie B ont toutefois enregistré une diminution des loyers nets demandés, sans doute en raison de la demande accrue pour les immeubles de catégorie AAA. Malgré ces baisses, on observe une stabilisation du marché et on prévoit une réduction minime des loyers, surtout pour les propriétés de catégorie A et B.

### DEMANDE D'ESPACE/RÉALISATIONS



### INOCUPATION GLOBALE ET LOYERS DEMANDÉS



STATISTIQUES DU MARCHÉ

MARCHÉ DES BUREAUX – T1 2025

SOUS-MARCHÉ	OFFRE (PI²)	SOUS-LOUÉ INOCCUPÉ (PI²)	LOUÉ INOCCUPÉ (PI²)	TAUX D'INOCCUPATION GLOBAL	ABSORPTION GLOBALE NETTE CE TRIMESTRE (PI²)	ABSORPTION NETTE À CE JOUR CETTE ANNÉE (PI²)	ACTIVITÉ DE LOCATION À CE JOUR CETTE ANNÉE (PI²)	EN CONSTR. (PI²)	LOYER DEMANDÉ MOY. GLOBAL (TOUTES CATÉGORIES)*	LOYER DEMANDÉ MOY. GLOBAL (CAT. A)*
Quartier financier	22 360 903	423 016	4 216 053	20,7%	-231 911	-231 911	512 453	0	41,90 \$	46,85 \$
Centre-ville Ouest	3 557 388	48 760	623 916	18,9%	-127 607	-127 607	23 421	0	41,98 \$	47,14 \$
Centre-ville Est	8 995 650	405 665	1 062 388	16,3%	-273 351	-273 351	38 537	39 177	33,30 \$	N/A
Centre-ville Sud	11 913 287	562 300	2 655 260	27,0%	-254 046	-254 046	272 779	33 122	47,74 \$	52,64 \$
Centre-ville Sud-Ouest	1 802 571	92 475	418 368	28,3%	-19 048	-19 048	29 160	0	41,75 \$	35,00 \$
Vieux-Montréal	4 620 395	76 057	779 664	18,5%	-64 770	-64 770	40 934	100 000	38,97 \$	49,24 \$
Westmount	2 158 078	25 990	298 552	15,0%	-14 296	-14 296	24 410	0	33,71 \$	40,69 \$
<b>TOTAL CENTRE-VILLE</b>	<b>55 408 272</b>	<b>1 634 263</b>	<b>10 054 201</b>	<b>21,1%</b>	<b>-985 029</b>	<b>-985 029</b>	<b>941 694</b>	<b>172 299</b>	<b>41,35 \$</b>	<b>48,06 \$</b>
Périphérie Est du centre	3 527 500	178 784	519 708	19,8%	-15 322	-15 322	63 401	0	26,91 \$	N/A
Périphérie du centre-ville	6 840 442	242 627	937 544	17,3%	-23 451	-23 451	83 061	0	32,79 \$	N/A
Périphérie Nord du centre	10 452 527	349 105	1 179 700	14,6%	-88 975	-88 975	74 174	0	23,08 \$	31,42 \$
Décarie/CDN	3 233 081	59 224	521 098	17,9%	-6 840	-6 840	16 268	0	28,85 \$	34,87 \$
Périphérie Ouest du centre	1 436 543	44 430	243 213	20,0%	-47 801	-47 801	23 032	0	22,37 \$	35,01 \$
Périphérie Sud du centre	1 097 479	N/A	39 628	3,6%	0	0	1 874	0	22,49 \$	N/A
L'Île-des-Sœurs	1 392 679	194 516	29 045	16,1%	0	0	5 666	0	15,00 \$	N/A
Saint-Laurent	7 511 967	331 159	1 192 425	20,3%	-65 619	-65 619	103 143	0	28,33 \$	29,80 \$
<b>TOTAL PÉRIPHÉRIE DU CENTRE</b>	<b>35 492 218</b>	<b>1 399 845</b>	<b>4 662 361</b>	<b>17,1%</b>	<b>-248 008</b>	<b>-248 008</b>	<b>370 619</b>	<b>0</b>	<b>27,34 \$</b>	<b>30,85 \$</b>
Ouest-de-l'Île de Montréal	3 450 355	245 713	344 480	17,1%	-72 545	-72 545	23 764	0	31,05 \$	31,68 \$
Est de Montréal	3 503 802	84 800	651 411	21,0%	-41 588	-41 588	20 444	0	22,64 \$	32,49 \$
Laval	4 788 695	56 769	925 405	20,5%	-29 134	-29 134	42 252	0	32,28 \$	33,76 \$
Rive-Sud	6 114 513	94 815	764 446	14,1%	-98 796	-98 796	214 239	0	30,79 \$	32,27 \$
<b>TOTAL BANLIEUE</b>	<b>17 857 365</b>	<b>482 097</b>	<b>2 685 742</b>	<b>17,7%</b>	<b>-242 063</b>	<b>-242 063</b>	<b>300 699</b>	<b>172 299</b>	<b>28,80 \$</b>	<b>32,59 \$</b>
<b>TOTAUX MONTRÉAL</b>	<b>108 757 855</b>	<b>3 516 205</b>	<b>17 402 304</b>	<b>19,2%</b>	<b>-1 475 100</b>	<b>-1 475 000</b>	<b>1 613 012</b>	<b>172 299</b>	<b>36,70 \$</b>	<b>43,33 \$</b>

\* Les tarifs locatifs tiennent compte des loyers demandés offrant tous les services.

PRINCIPALES TRANSACTIONS DE BAUX DU T1 2025

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	LOCATAIRE	PI²	TYPE*
800, rue de la Gauchetière Ouest	Centre-ville Sud	CONFIDENTIEL	65 000	Sous-location
575-577, Boul. Henri-Bourassa Est	Périphérie Nord du centre	Le Collège de Bois-de-Boulogne	44 410	Loué
1001, Boul. Robert-Bourassa	Centre-ville Sud	Hasbro	36 500	Loué

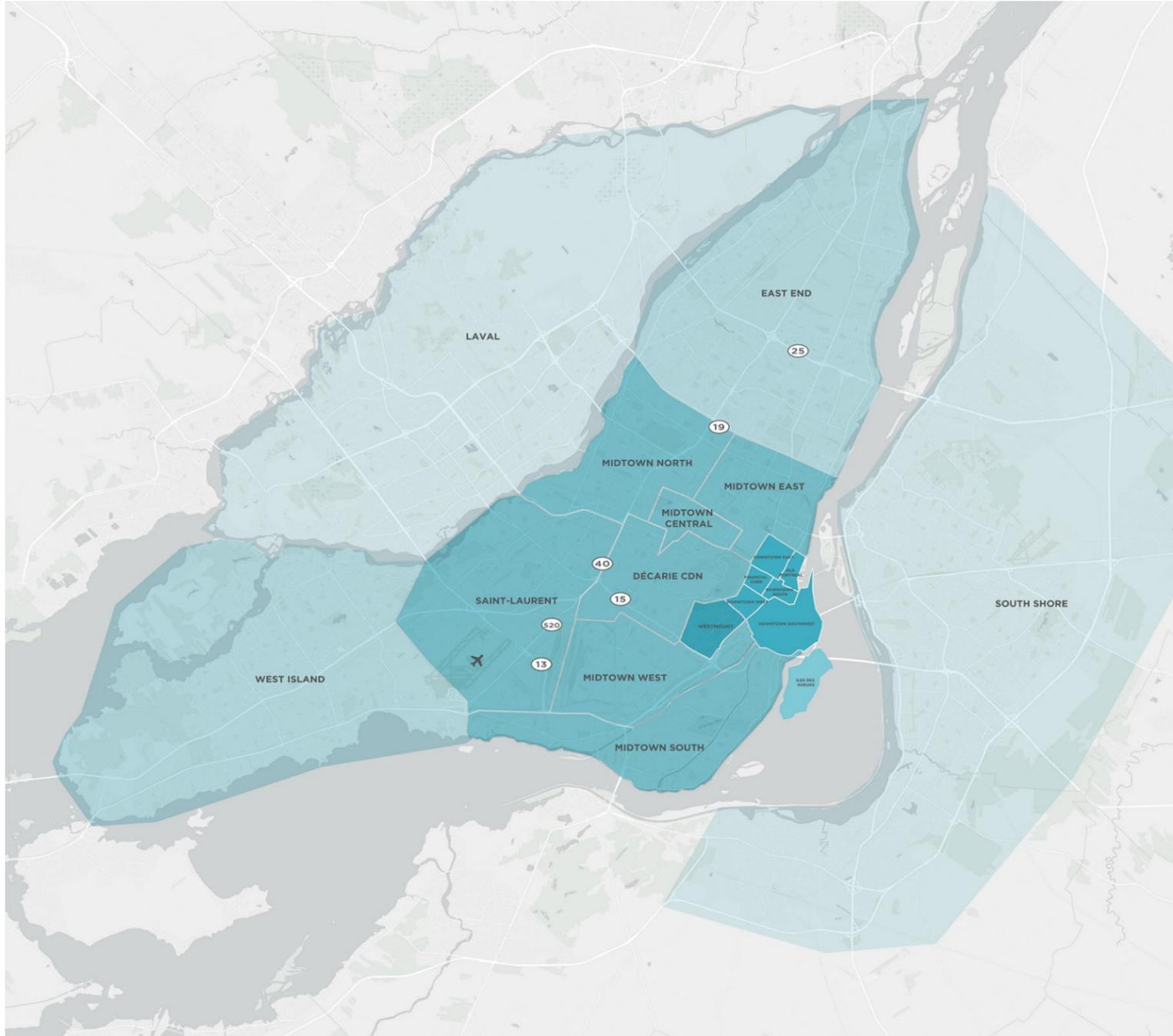
\* Renouvellements non inclus dans les statistiques sur la mise en location

PRINCIPALES TRANSACTIONS DE VENTE DU T1 2025

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	VENDEUR/ACHETEUR	PI²	PRIX/\$/PI²
9900, boulevard Cavendish	Saint-Laurent	Cominar REIT / 16542026 Canada Inc	83 000	7 M\$/84 \$
6625, Chemin de la Cote-des-Neiges	Décarie/CDN	CAPREIT / MESDAV Properties & Companies	82 388	9 M\$/109 \$
400, boulevard Saint-Martin Ouest	Laval	Gestion Mariano Costa Laval Inc. / Place Prestige Inc.	44 570	10.5 M\$/236 \$

**MÉTHODOLOGIE**

Les estimations trimestrielles de Cushman & Wakefield reposent sur diverses sources de données, y compris la base de données exclusive de Cushman & Wakefield et des données historiques provenant de tiers. Les statistiques du marché sont calculées en fonction d'un parc immobilier de référence composé d'immeubles de bureaux considérés comme concurrentiels sur les marchés des bureaux locaux. L'offre peut faire l'objet de révisions attribuables au rééchantillonnage. Un espace inoccupé désigne un espace disponible immédiatement ou de manière imminente après la fin d'un trimestre. Un espace sous-loué qui est encore occupé par le locataire n'est pas considéré comme un espace inoccupé. Les chiffres fournis pour le trimestre en cours sont préliminaires, et toute information contenue dans le rapport peut faire l'objet de corrections ou de révisions suivant la réception de données supplémentaires.

**SOUS-MARCHÉS DES BUREAUX****EXPLICATION DES CONDITIONS**

**Offre totale :** La superficie totale des espaces de bureaux (situés dans des immeubles d'une taille prédéterminée pour chaque marché) qui peuvent être loués par un tiers.

**Taux d'inoccupation global :** Le rapport entre les espaces inoccupés (neufs, loués précédemment ou sous-loués) et l'offre totale, exprimé en pourcentage.

**Taux d'espaces inoccupés à louer :** Proportion représentée par les espaces inoccupés offerts en location directement par le propriétaire, à l'exclusion des espaces offerts en sous-location.

**Absorption :** La variation nette des espaces occupés entre deux moments donnés. (Cette mesure correspond à la différence entre le total net des espaces occupés lors du trimestre en cours et le total net des espaces occupés lors du trimestre précédent.)

**Activité de location :** La superficie totale de tous les espaces loués au cours d'une période donnée. Elle comprend les activités de mise en location avant occupation et d'agrandissement. Elle ne tient pas compte des renouvellements.

**Loyers nets demandés globaux :** Loyers moyens nets ou bruts pondérés par la superficie disponible dans les immeubles de bureaux.

**BRENT ROBINSON**

*Directeur général exécutif et gestionnaire principal*

Tél. : +1 514 841-3800

[brent.robinson@cushwake.com](mailto:brent.robinson@cushwake.com)

**AMAR BASI**

*Analyste de recherche*

Tél. : +1 514 582-8167

[amar.basi@cushwake.com](mailto:amar.basi@cushwake.com)

**UNE PUBLICATION DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH**

Cushman & Wakefield (NYSE : CWK) est une entreprise mondiale de premier plan dans le domaine des services immobiliers commerciaux pour les propriétaires et les occupants, comptant environ 52 000 employés répartis dans près de 400 bureaux et 60 pays. En 2024, l'entreprise a déclaré un chiffre d'affaires de 9,4 milliards de dollars grâce à ses principales lignes de service: Services, Location, Marchés de capitaux et Évaluation, entre autres. Fondée sur la conviction que *Better never settles*, l'entreprise reçoit de nombreuses distinctions dans les secteurs industriel et commercial pour sa culture organisationnelle primée. Pour plus d'informations, visitez [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com).

© Cushman & Wakefield, 2025. Tous droits réservés. L'information contenue dans ce rapport est tirée de plusieurs sources jugées fiables, y compris des rapports commandés par Cushman & Wakefield (« CWK »). Le présent rapport a été produit à des fins d'information seulement et peut contenir des erreurs ou des omissions; il est présenté sans aucune garantie ni aucune déclaration quant à leur exactitude.

Rien dans le présent rapport ne devrait être interprété comme un indicateur du rendement futur des titres de CWK. Vous ne devriez pas acheter ni vendre des titres de CWK ou de toute autre société en vous fondant sur les avis exprimés dans les présentes. CWK n'assume aucune responsabilité à l'égard des titres achetés ou vendus sur la base de l'information contenue dans le présent rapport. En consultant ce rapport, vous renoncez à toute réclamation contre CWK, ainsi qu'à l'égard de ses sociétés affiliées, dirigeants, administrateurs, employés, mandataires, conseillers et représentants concernant l'exactitude, l'exhaustivité, la pertinence ou l'utilisation de l'information contenue aux présentes.