

INDICATEURS FONDAMENTAUX DU MARCHÉ

Variation sur 12 mois Perspectives

19,4 %

Taux d'inoccupation



-1,5 M

Absorption nette à ce jour, PI²



36,49 \$

Loyers bruts demandés, PI²



(Globalement, toutes les catégories de propriétés)

INDICATEURS ÉCONOMIQUES

Variation sur 12 mois Perspectives

2,4 M

Montréal
Emploi



6,9 %

Montréal
Taux de chômage



7,0 %

Canada
Taux de chômage



Source : Statistique Canada

POINTS CLÉS :

- L'achat par KingSett du 1200, avenue McGill College, qui comprend un grand nombre d'espaces de vente au détail (70 000 pieds carrés), est le plus important dans la province depuis l'achat de 142 M\$ du 455, René-Lévesque Ouest.
- Bien que le taux d'inoccupation des espaces de sous-location reste élevé, il a fléchi pour un deuxième trimestre consécutif, les plus fortes baisses ayant frappé les marchés de catégorie B du centre-ville et de la banlieue.

RISQUES ÉCONOMIQUES EN 2025

L'emploi global dans le Grand Montréal était de 2,4 millions en mai 2025. Malgré cette diminution par rapport à avril, il y a 75 000 emplois par rapport à la même période l'an dernier, soit la plus forte croissance sur 12 mois de toutes les grandes régions métropolitaines de recensement (RMR) au Canada. Toutefois, le taux de chômage a continué de grimper pour maintenant s'établir à 6,9 % en raison de l'augmentation des personnes ayant obtenu ou recherchant un emploi.

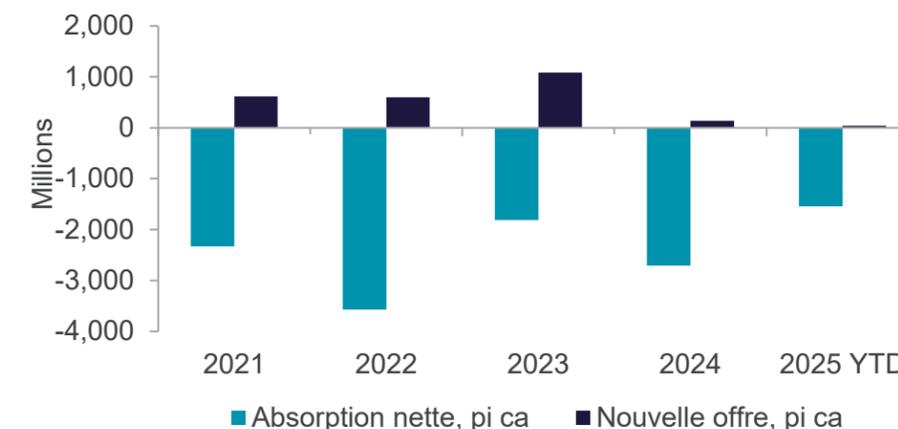
LE TAUX D'INOCCUPATION A CONTINUÉ D'AUGMENTER AU PREMIER TRIMESTRE DE 2025

Le taux d'inoccupation des bureaux du Grand Montréal a atteint 19,4 % au T2 2025. En dépit de la hausse généralisée du taux d'inoccupation d'un trimestre à l'autre, le marché de catégorie A du centre-ville a enregistré la plus faible augmentation du taux d'inoccupation et la plus faible absorption négative de tous les segments et catégories de marché du Grand Montréal. La demande dans ce marché est encore plus évidente à la lecture des chiffres relatifs aux actifs de prestige, dont le taux d'inoccupation est de 8,7 % au T2 2025, la première période d'absorption nette positive après plusieurs trimestres dans la catégorie d'actifs la plus élevée. L'activité de location a rebondi par rapport au dernier trimestre dans l'ensemble du marché central de catégorie A, atteignant un peu plus de 600 000 pieds carrés. Parmi les transactions notables au cours du trimestre, notons le déménagement de Colliers et de PwC au 1, Place Ville-Marie (22 000 pieds carrés et 95 500 pieds carrés respectivement). Dans l'ensemble du marché suburbain, les activités de location étaient réparties plus uniformément entre les catégories d'actifs. Parmi les transactions dignes de mention en banlieue, KPMG a obtenu près de 18 000 pieds carrés au 7777, rue Décarie et 12 000 pieds carrés à Boisbriand, ainsi qu'à la location de 9 000 pieds carrés au 6505, autoroute Transcanadienne et au 400, rue Sainte-Croix dans Ville Saint-Laurent.

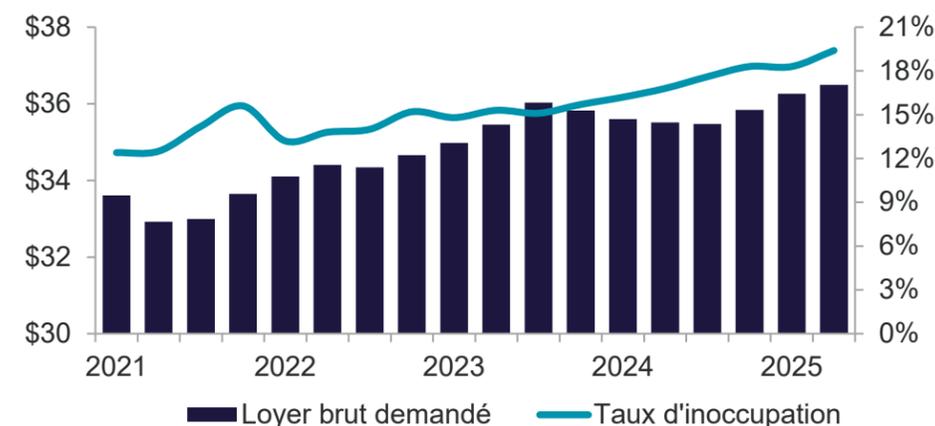
STABILITÉ DES TARIFS LOCATIFS DES LOYERS DEMANDÉS

Le taux demandé brut moyen a légèrement diminué par rapport au trimestre précédent pour s'établir à 36,46 \$ le pied carré, les loyers nets et supplémentaires ayant diminué d'un trimestre à l'autre.

DEMANDE D'ESPACE/RÉALISATIONS



INOCCUPATION GLOBALE ET LOYERS DEMANDÉS



STATISTIQUES DU MARCHÉ

MARCHÉ DES BUREAUX – T2 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	405 786	4 279 458	21,0%	-81 562	-273 879	913 805	0	42,51 \$	46,82 \$
Centre-ville Ouest	3 557 388	49 771	637 486	19,3%	-14 581	-142 188	106 465	0	41,50 \$	46,61 \$
Centre-ville Est	9 081,708	361 947	1 231 239	17,5%	-192 581	-362 407	89 116	0	33,30 \$	N/A
Centre-ville Sud	11 913 287	433 501	2 900 912	28,0%	-203 852	-372 435	475 602	33 122	47,72 \$	52,88 \$
Centre-ville Sud-Ouest	1 621 140	80 307	246 748	20,2%	10 801	172 740	29 160	0	36,25 \$	35,00 \$
Vieux-Montréal	4 600 170	77 726	833 270	19,8%	-97 710	-131 336	68 883	100 000	38,79 \$	49,22 \$
Westmount	2 158 078	22 690	288 101	14,4%	13 751	-545	30 391	0	33,96 \$	40,69 \$
TOTAL CENTRE-VILLE	55 292 674	1 431 728	10 417 214	21,4%	-565 734	-1 110 050	1 713 422	133 122	40,93 \$	47,85 \$
Périphérie Est du centre	3 513 500	156 368	560 948	20,4%	-66 293	-66 158	86 347	0	26,90 \$	N/A
Périphérie du centre-ville	6 840 442	196 225	1 056 841	18,3%	-96 297	-37 765	123 840	0	32,28 \$	N/A
Périphérie Nord du centre	9 914 338	101 378	1 237 326	13,5%	-75 294	101 126	105 073	0	21,98 \$	29,26 \$
Décarie/CDN	3 268 006	0	551 564	16,9%	-30 466	21 918	62 973	0	27,54 \$	34,81 \$
Périphérie Ouest du centre	1 436 543	31 125	243 697	19,1%	-484	-34 980	41 403	0	22,29 \$	35,01 \$
Périphérie Sud du centre	1 097 479	0	56 866	5,2%	-20 154	-17 238	7 875	0	25,24 \$	N/A
L'Île-des-Sœurs	1 392 679	193 606	23 379	15,6%	5 666	6 576	5 666	0	N/A	N/A
Saint-Laurent	7 512 396	330 504	1 160 102	22,5%	-234 035	-241 586	236 731	0	27,75 \$	30,08 \$
TOTAL PÉRIPHÉRIE DU CENTRE	34 975 383	1 009 206	5 090 219	17,4%	-517 357	-268 107	669 908	0	26,82 \$	30,69 \$
Ouest-de-l'Île de Montréal	3 425 231	156 009	335 381	14,3%	79 881	15 891	49 924	0	31,69 \$	31,69 \$
Est de Montréal	3 503 802	90 174	572 559	18,9%	-27 684	31 890	45 581	0	29,38 \$	31,58 \$
Laval	4 790 569	56 769	992 609	21,6%	-76 225	-84 613	100 961	0	32,86 \$	34,43 \$
Rive-Sud	6 114 513	88 103	791 824	14,4%	-47 696	-129 113	313 334	0	30,71 \$	32,20 \$
TOTAL BANLIEUE	17 834 115	378 173	2 692 373	17,2%	-71 724	-165 945	509 800	0	31,10 \$	32,45 \$
TOTAUX MONTRÉAL	108 102 172	2 819 107	18 199 806	19,4%	-1 154 815	-1 544 102	2 893 130	133 122	36,46 \$	43,58 \$

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

PRINCIPALES TRANSACTIONS DE BAUX DU T2 2025

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	LOCATAIRE	PI²	TYPE*
1 Place Ville-Marie	Quartier financier	PricewaterhouseCoopers	95 500	Loué
2280 Alfred-Nobel	Saint-Laurent	Genetec	85 888	Renouvellement
1 Place Ville-Marie	Quartier financier	Colliers	22,489	Loué

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

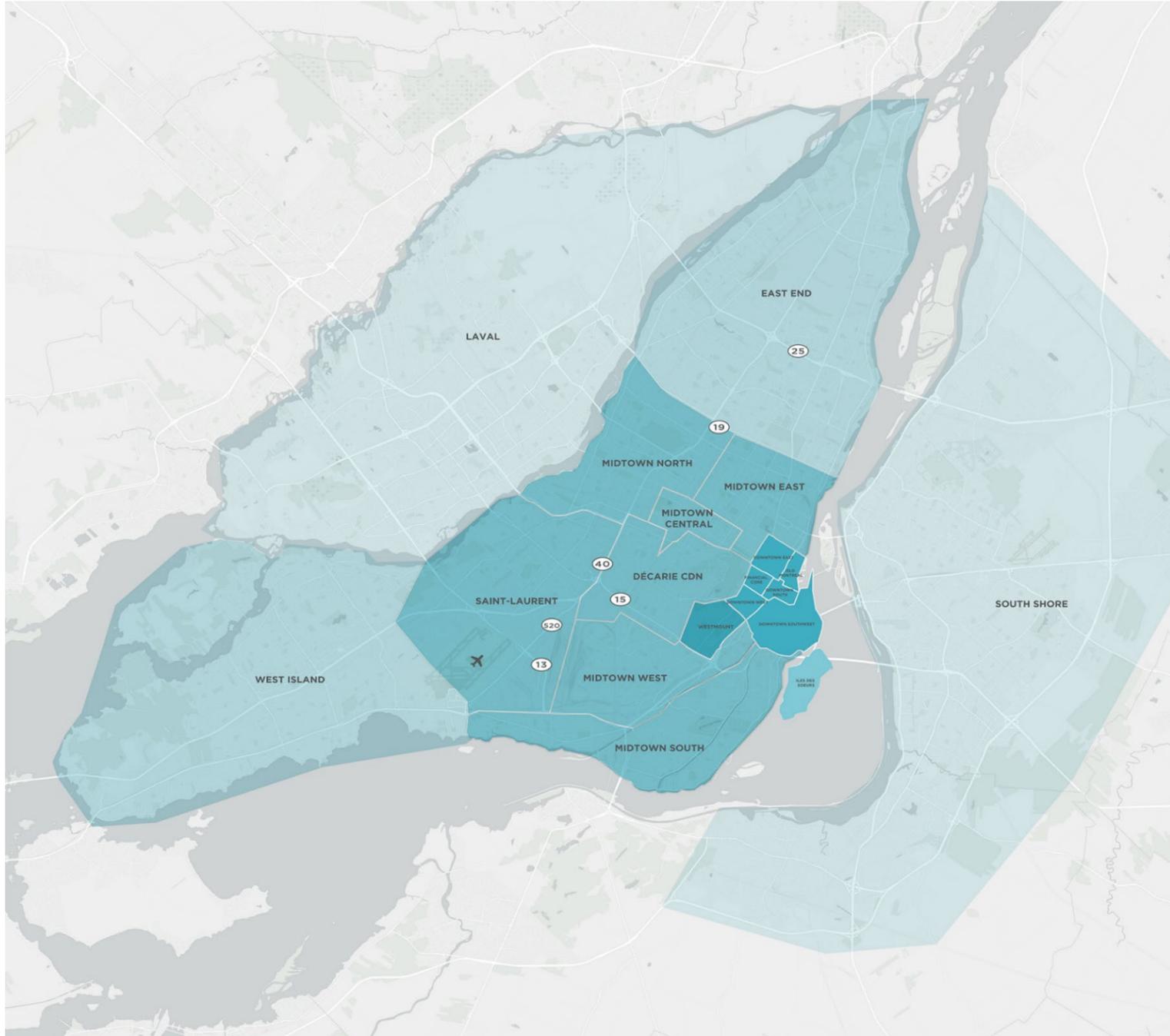
PRINCIPALES TRANSACTIONS DE VENTE DU T2 2025

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	VENDEUR/ACHETEUR	PI²	PRIX/\$/PI²
Place Laval	Laval	Cominar / Poirier	751 380	63 M\$ / 84 \$
1200 McGill College	Quartier financier	BUSAC / KingSett	327 500	100.6 M\$ / 307 \$
1555 rue Carrie-Derrick	Centre-ville Sud	Cominar REIT / Tidan	82 000	10.8 M\$ / 132 \$

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

AMAR BASI

Analyste de recherche

Tél. : +1 514 582-8167

amar.basi@cushwake.com

UNE PUBLICATION DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE : CWK) est une société de services immobiliers commerciaux de premier plan à l'échelle mondiale, qui compte environ 52 000 employés répartis dans près de 400 bureaux et 60 pays. En 2023, la société a déclaré un revenu de 9,5 milliards de dollars pour ses services principaux de gestion de propriétés, de gestion des installations et de projets, de location, de marchés de capitaux, et d'évaluation et d'autres services. L'entreprise reçoit également de nombreuses distinctions sectorielles et commerciales pour sa culture primée et son engagement à l'égard de la diversité, de l'équité et de l'inclusion (DEI), du développement durable et bien plus encore. Pour en savoir plus, rendez-vous sur 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.