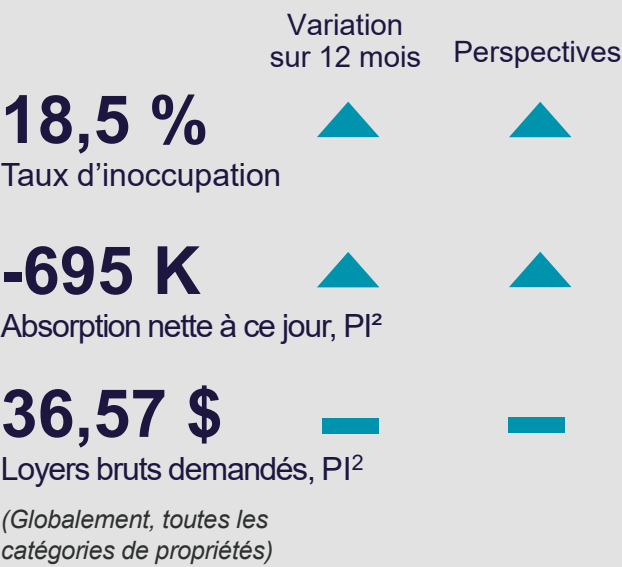
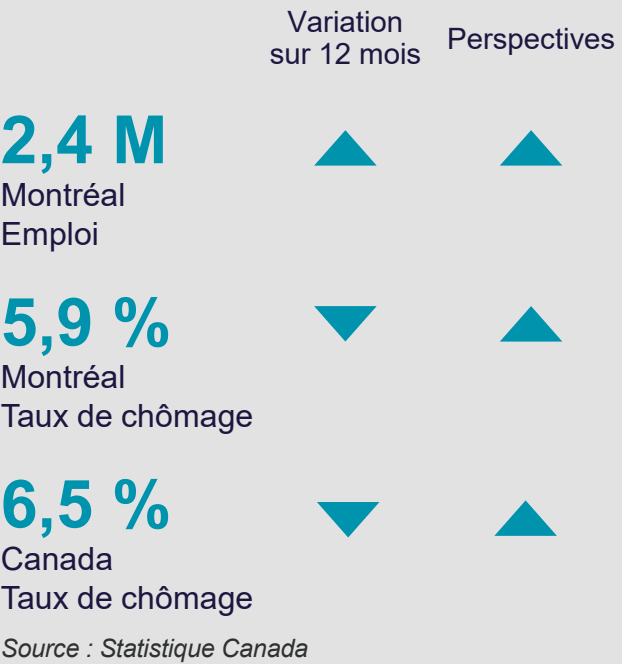


INDICATEURS  
FONDAMENTAUX DU MARCHÉ



INDICATEURS ÉCONOMIQUES



POINTS CLÉS :

- Le taux d'inoccupation global des bureaux dans la région métropolitaine de Montréal est resté stable au T4 2025, la catégorie A continuant de devancer les catégories B et C, en particulier au centre-ville.
- L'absorption nette a été négative, en raison des regroupements de locataires au centre-ville, tandis que la demande en banlieue est restée concentrée dans la catégorie B.

LE MARCHÉ DU TRAVAIL MONTRE DES SIGNES DE RÉSILIENCE

On comptait 2,4 millions d'emplois à Montréal en novembre 2025. Le taux d'emploi de la ville est resté proche de 62,5 %, tandis que le taux de chômage a baissé de 6,6 % en novembre 2024 à 5,9 %, reflétant la stabilité du marché du travail. Dans l'ensemble du Canada, 54 000 emplois ont été créés, marquant ainsi une troisième hausse mensuelle consécutive, principalement concentrée en Alberta, au Nouveau-Brunswick et au Manitoba, avec peu de changements ailleurs.

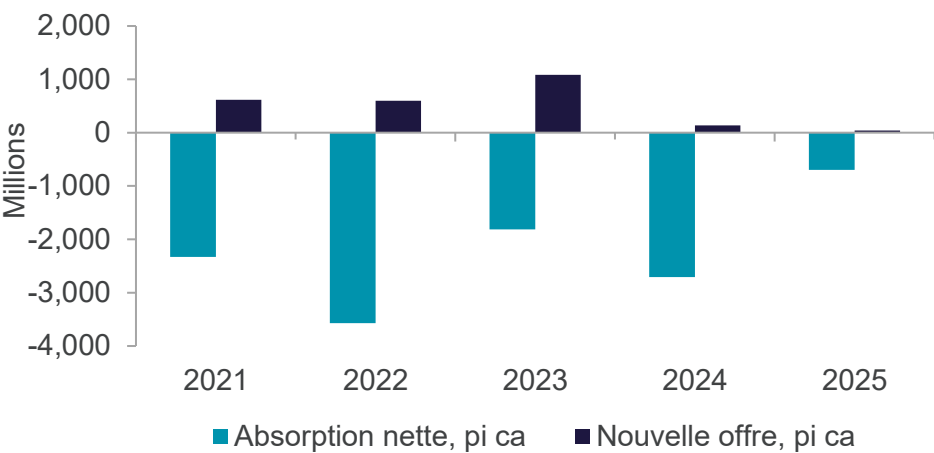
LES ACTIFS DE PRESTIGE OBTIENNENT DE BONS RÉSULTATS SUR FOND DE STABILISATION

Le taux d'inoccupation global des bureaux dans la région métropolitaine de Montréal est resté stable à 18,5 % au T4 2025, tandis que le marché du centre-ville a montré des signes de stabilisation avec un taux de 20,1 %. Les espaces de catégorie A ont continué de surpasser ceux des catégories B et C, en particulier dans les immeubles prestigieux du centre-ville, où le taux d'inoccupation a encore diminué pour s'établir à 8,6 %. Dans les banlieues, le taux d'inoccupation global est resté stable à 16,8 %, les catégories B et C surpassant la catégorie A, ce qui reflète la demande continue pour des bureaux fonctionnels et économiques. L'absorption nette a été négative ce trimestre, totalisant environ 311 000 pieds carrés, dont 286 000 pieds carrés au centre-ville en raison des regroupements de locataires dans les immeubles de catégorie B ou C. Dans les banlieues, l'absorption négative a été moins importante, soit environ 25 000 pieds carrés, principalement dans la catégorie B. Parmi les activités notables de ce trimestre, mentionnons le renouvellement du bail de Richter pour une superficie de 105 700 pieds carrés au 1981, avenue McGill College, ainsi que la sous-location par Hydro-Québec d'une superficie de 100 233 pieds carrés répartis sur plusieurs étages au 1001, boulevard Robert-Bourassa, ce qui souligne la dynamique continue de la location d'immeubles prestigieux au centre-ville.

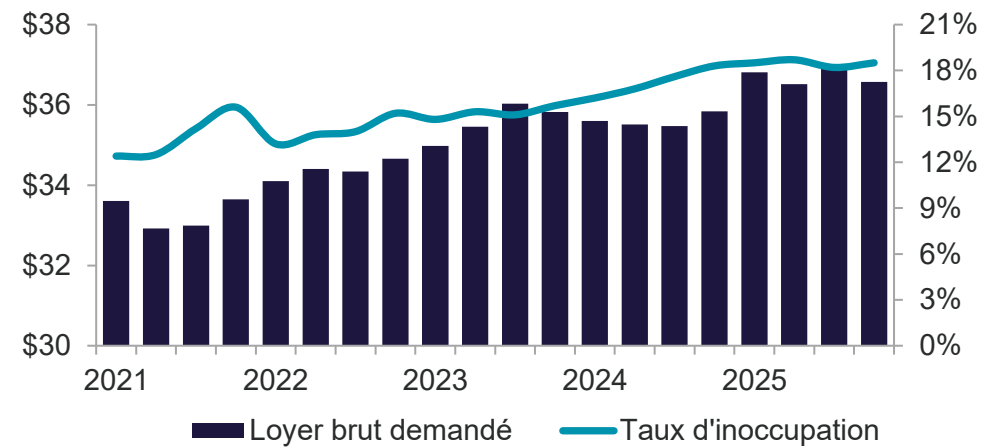
LES LOYERS DEMANDÉS CONNAISSENT UNE BAISSÉ

Le loyer brut moyen demandé global a légèrement diminué pour s'établir à 36,57 \$ le pied carré au T4 2025. Au centre-ville, le loyer brut de la catégorie A est demeuré stable à 47,78 \$ le pied carré, alors que celui des catégories B et C s'élevait en moyenne à 35,74 \$ le pied carré, ce qui témoigne d'une demande continue pour des espaces de bureaux de qualité. Les loyers bruts dans les banlieues sont restés globalement stables à 28,12 \$ le pied carré, soulignant l'intérêt soutenu des locataires pour les espaces offrant un bon rapport qualité-prix.

DEMANDE D'ESPACE/RÉALISATIONS



INOCCUPATION GLOBALE ET LOYERS DEMANDÉS



STATISTIQUES DU MARCHÉ

MARCHÉ DES BUREAUX – T4 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	315 201	4 146 212	20,0 %	13 259	-31 230	1 285 193	0	43,09 \$	46,84 \$
Centre-ville Ouest	3 538 832	40 000	556 146	16,8 %	-52 856	-56 912	128 046	0	38,94 \$	46,25 \$
Centre-ville Est	9 012 509	344 393	1 117 015	16,2 %	-103 195	-310 832	93 406	0	33,40 \$	N/A
Centre-ville Sud	11 923 987	336 114	2 683 472	25,3 %	-20 946	-74 024	669 071	0	48,18 \$	54,12 \$
Centre-ville Sud-Ouest	1 621 136	80 307	260 992	21,1 %	-5 449	158 496	44 817	0	34,93 \$	N/A
Vieux-Montréal	4 547 778	78 904	745 535	18,1 %	-22 621	-49 432	155 932	100 000	38,68 \$	48,92 \$
Westmount	2 158 078	29 342	359 538	18,0 %	-94 226	-80 181	63 686	0	41,17 \$	42,10 \$
TOTAL CENTRE-VILLE	55 163 223	1 224 261	9 868 910	20,1 %	-286 034	-444 115	2 440 151	100 000	41,58 \$	47,78 \$
Périphérie Est du centre	3 529 915	115 990	970 199	30,8 %	-15 196	-462 246	88 748	0	26,40 \$	N/A
Périphérie du centre-ville	6 853 365	202 011	1 135 786	19,5 %	-22 616	-108 193	230 766	0	33,11 \$	N/A
Périphérie Nord du centre	9 914 338	97 924	1 125 124	12,3 %	28 738	206 950	143 398	0	19,53 \$	32,13 \$
Décarie/CDN	3 269 035	0	412 270	12,6 %	70 362	142 657	136 255	93 750	24,66 \$	34,56 \$
Périphérie Ouest du centre	1 426 701	17 044	246 555	18,5 %	36 792	-23 757	93 996	0	22,27 \$	34,42 \$
Périphérie Sud du centre	1 097 479	0	53 630	4,9 %	-19	-15 807	9 272	0	25,47 \$	N/A
L'Île-des-Sœurs	1 392 679	142 635	41 837	13,2 %	-15 808	-11 882	32 070	0	N/A	N/A
Saint-Laurent	7 352 839	316 947	1 192 312	20,5 %	53 036	-92 157	329 009	0	28,94 \$	28,82 \$
TOTAL PÉRIPHÉRIE DU CENTRE	34 836 351	892 551	5 177 713	17,4 %	135 289	-364 435	1 063 514	93 750	26,36 \$	30,24 \$
Ouest-de-l'Île de Montréal	3 425 231	160 677	297 762	13,4 %	-6 915	36 174	102 912	0	27,50 \$	32,87 \$
Est de Montréal	3 510 463	81 032	600 566	19,4 %	-63 815	27 215	129 725	0	34,13 \$	35,34 \$
Laval	4 790 569	46 937	818 762	18,1 %	-142 417	86 185	214 223	0	29,95 \$	31,62 \$
Rive-Sud	6 141 120	101 049	677 305	12,7 %	52 834	-36 423	378 612	0	30,50 \$	31,78 \$
TOTAL BANLIEUE	17 867 383	389 695	2 394 395	15,6 %	-160 313	113 151	825 472	0	31,24 \$	33,18 \$
TOTAUX MONTRÉAL	107 866 957	2 506 507	17 441 018	18,5 %	-311 058	-695 399	4 329 137	193 750	36,57 \$	42,92 \$

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

PRINCIPALES TRANSACTIONS DE BAUX DU T4 2025

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	LOCATAIRE	PI²	TYPE*
1981 avenue McGill College	Quartier financier	Richter	105 700	Renouvellement
1001 boulevard Robert-Bourassa	Centre-ville Sud	Hydro-Québec	100 233	Sous-location
1360 boulevard René-Lévesque Ouest	Centre-ville Ouest	DRW Canada Co.	76 152	Renouvellement

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

PRINCIPALES TRANSACTIONS DE VENTE DU T4 2025

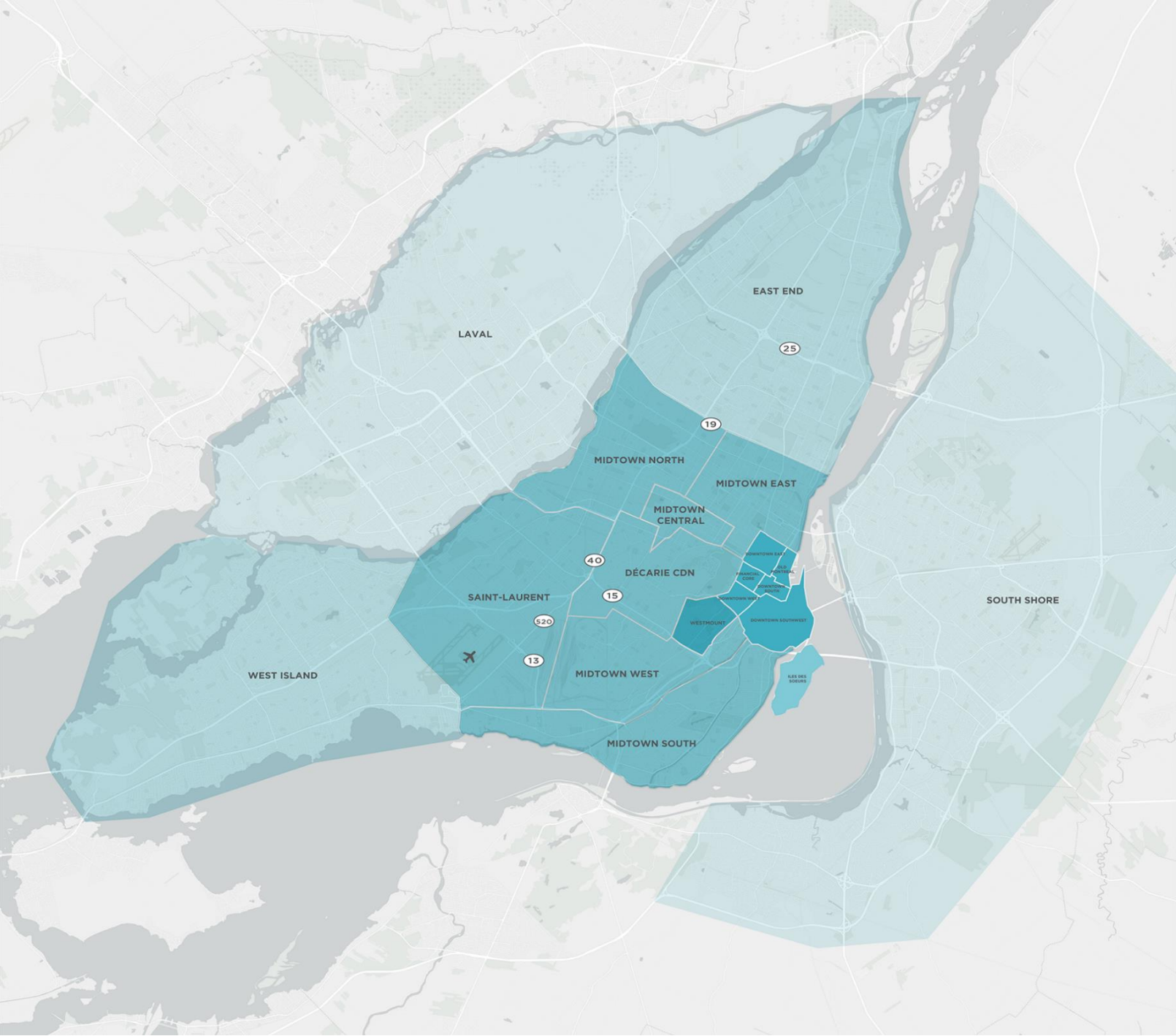
PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	VENDEUR/ACHETEUR	PI²	PRIX/\$/PI²
1-11 rue Place du Commerce	Rive-Sud	FPI Cominar / IWP Groupe Immobilier	307 650	29 M\$ / 94 \$
3563-3595 boulevard Saint-Laurent	Centre-ville Est	FPI Allied Properties / Yuliv Properties	184 317	30 M\$ / 163 \$
3510-3540 boulevard Saint-Laurent	Centre-ville Est	FPI Allied Properties / Attitude	160 000	33 M\$ / 206 \$
1538 rue Sherbrooke Ouest	Centre-ville Ouest	Broccolini / Prime Properties Inc.	90 994	10,67 M\$ / 117 \$



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)

SARAH RUAH

Analyste de recherche

Tél. : +1 514 841-3819

[Sarah.Ruah@cushwake.com](mailto:Sarah.Ruah@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](http://www.cushmanwakefield.com).

© Cushman & Wakefield, 2026. 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.