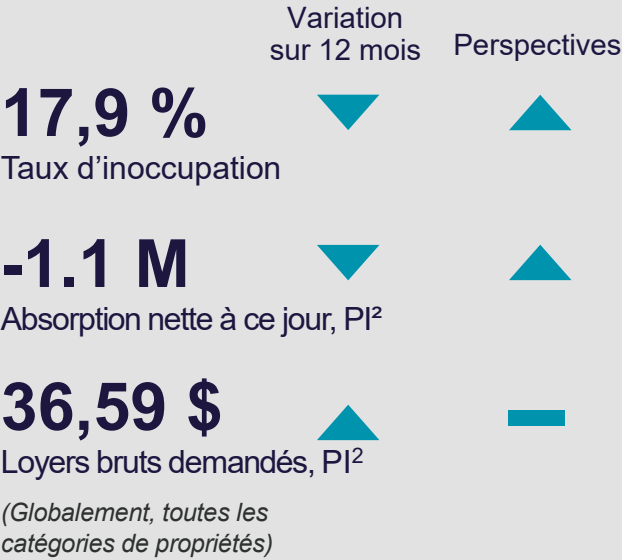
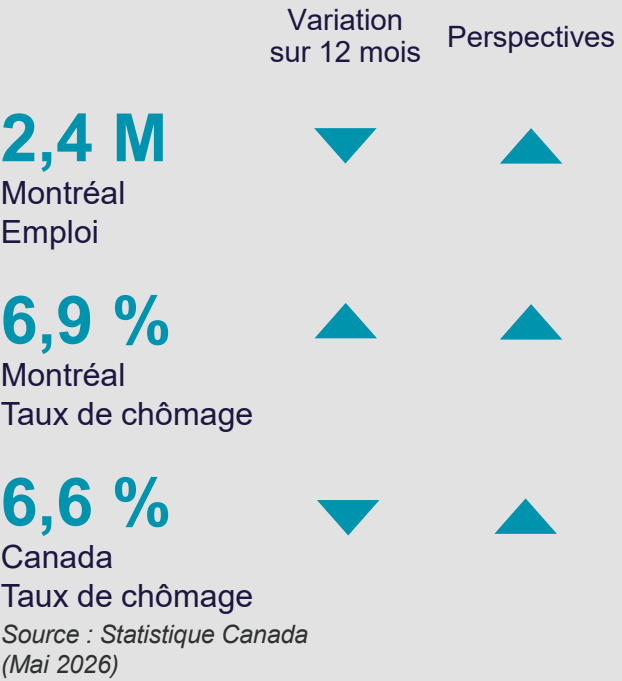


INDICATEURS

FONDAMENTAUX DU MARCHÉ



INDICATEURS ÉCONOMIQUES



POINTS CLÉS :

- Le taux d'inoccupation global des bureaux dans la grande région de Montréal (GRM) a légèrement augmenté au T2 2026, reflétant la libération de grands espaces, tandis que les actifs de qualité supérieure du centre-ville ont continué de surperformer le marché.
- L'absorption nette est demeurée négative, les pertes étant principalement concentrées dans les espaces de catégorie B du cœur urbain, tandis que l'activité locative est demeurée relativement soutenue, la demande continuant de privilégier les espaces de bureaux de haute qualité.

LE MARCHÉ DU TRAVAIL MONTRE UNE LÉGÈRE AMÉLIORATION

L'emploi à Montréal est demeuré relativement stable à 2,4 M en mai 2026. Le taux d'emploi s'est maintenu à 62,1 %, tandis que le taux de chômage a diminué de 20 points de base (pb) par rapport au mois précédent pour s'établir à 6,9 %. À l'échelle canadienne, l'emploi a augmenté de 88 000 postes, marquant le premier gain mensuel important depuis novembre 2025, tandis que le taux de chômage a reculé à 6,6 %, soutenu par une hausse de l'emploi à temps plein et une diminution du nombre de personnes à la recherche d'un emploi.

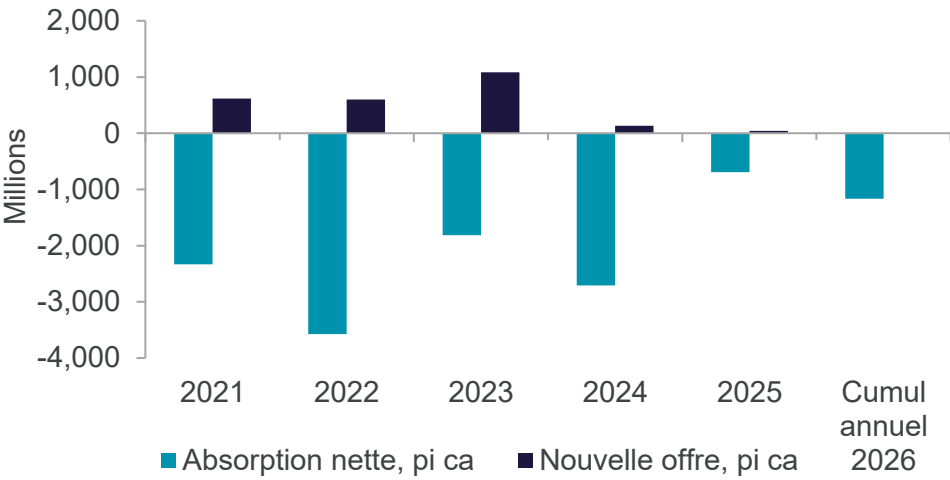
LA TENDANCE VERS DES IMMEUBLES DE MEILLEURE QUALITÉ SE MAINTIENT

Le taux d'inoccupation global des bureaux dans la GRM a légèrement augmenté à 17,9 % au T2 2026. Le centre-ville a enregistré un taux d'inoccupation de 19,3 %, tandis que celui des actifs de catégorie AAA s'est établi à 9,2 %, reflétant la poursuite du mouvement vers la qualité. La demande des locataires demeure concentrée dans les espaces de bureaux haut de gamme, les organisations continuant de privilégier la qualité, la flexibilité et des stratégies immobilières à long terme. Dans les marchés du cœur urbain et des banlieues, le taux d'inoccupation s'est établi à 16,9 % et à 15,5 %, respectivement. Le taux d'inoccupation élevé des actifs de catégorie B du cœur urbain souligne les défis persistants auxquels sont confrontés les immeubles plus anciens, tandis que le marché des banlieues est demeuré relativement stable. L'absorption nette est demeurée négative ce trimestre, totalisant environ 1,1 M pi², le cœur urbain représentant la majorité des pertes (-526 000 pi²), principalement dans les espaces de catégorie B. Le centre-ville a enregistré une absorption négative d'environ 471 000 pi², tandis que le marché des banlieues a affiché un recul plus modéré de 82 000 pi². L'activité locative est demeurée relativement soutenue, totalisant environ 958 500 pi², les occupants continuant d'optimiser leur empreinte immobilière. Parmi les transactions notables ce trimestre, mentionnons la location de 43 850 pi² par la Ville de Montréal au 1611, boulevard Crémazie Est, ainsi que la location de 42 000 pi² par Cossette au 800, rue Square Victoria.

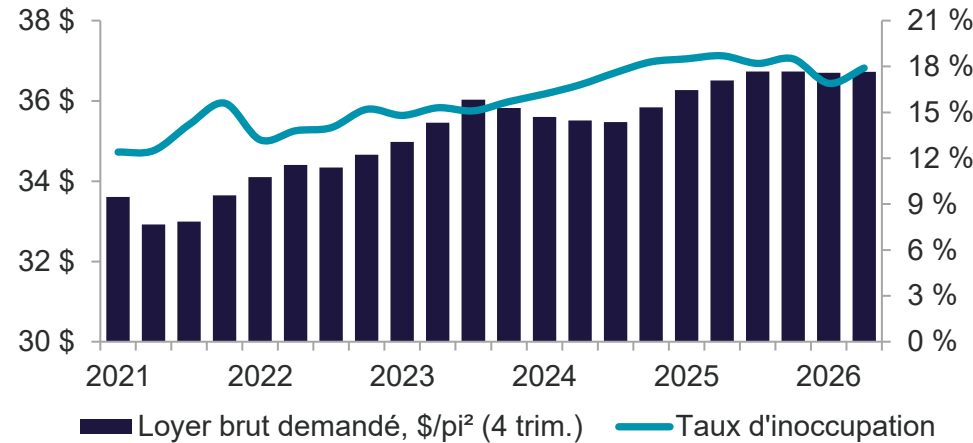
LES LOYERS DEMANDÉS DEMEURENT STABLES

Le loyer brut moyen demandé est demeuré relativement stable à 36,59 \$ le pi² au T2 2026. Au centre-ville, les loyers bruts se sont établis en moyenne à 41,62 \$ le pi², les espaces de catégorie AAA du centre-ville continuant d'afficher les loyers les plus élevés à 66,11 \$ le pi², reflétant une demande soutenue pour les espaces de bureaux haut de gamme. Dans les marchés du cœur urbain et des banlieues, les loyers bruts se sont établis en moyenne à 27,32 \$ le pi² et à 31,34 \$ le pi², respectivement, renforçant leur position comme solutions plus économiques tout en mettant en évidence l'écart de prix persistant entre les actifs de qualité supérieure du centre-ville et le reste du marché.

DEMANDE D'ESPACE/RÉALISATIONS



INOCCUPATION GLOBALE ET LOYERS DEMANDÉS



STATISTIQUES DU MARCHÉ

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	22 265 229	293 377	4 301 529	20,6 %	-204 640	-220 527	539 216	0	41,97 \$	46,05 \$
Centre-ville Ouest	3 562 415	14 081	565 008	16,3 %	-20 477	-17 437	26 253	0	40,66 \$	48,25 \$
Centre-ville Est	9 117 891	327 362	1 050 671	15,1 %	-56 474	-4 242	148 174	93 750	34,02 \$	37,50 \$
Centre-ville Sud	16 023 504	628 165	2 635 750	20,4 %	-106 568	39 617	461 982	0	50,03 \$	55,02 \$
Centre-ville Sud-Ouest	1 621 136	90 167	250 620	21,0 %	24 630	-6 606	47 195	0	36,73 \$	37,79 \$
Vieux-Montréal	4 547 212	76 462	787 756	19,0 %	-80 289	-69 525	86 685	100 000	38,78 \$	49,74 \$
Westmount	2 158 078	15 035	399 917	19,2 %	-8 675	-37 592	20 905	0	41,72 \$	42,27 \$
TOTAL CENTRE-VILLE	55 245 946	1 185 982	9 494 021	19,3 %	-471 070	-387 186	1 205 800	193 750	41,62 \$	47,40 \$
Cœur urbain Est	3 513 406	122 785	570 904	19,7 %	-26 804	-59 822	28 132	0	29,15 \$	30,00 \$
Cœur urbain Central	6 852 987	191 501	1 040 071	18,0 %	-44 091	-59 787	104 637	0	33,76 \$	N/A
Cœur urbain Nord	9 914 338	108 533	1 616 057	17,4 %	-393 410	-436 405	99 681	0	22,39 \$	32,80 \$
Décarie/CDN	3 233 101	0	407 992	12,6 %	-31 461	-52 762	20 621	0	26,90 \$	34,56 \$
Cœur urbain Ouest	1 430 521	22 080	257 715	19,6 %	-652	-10 141	33 906	0	24,89 \$	34,52 \$
Cœur urbain Sud	1 098 918	0	47 790	4,3 %	4 443	5 840	4 443	0	25,58 \$	N/A
L'Île-des-Sœurs	1 392 679	16 271	20 456	2,6 %	-7 306	25 117	1 243	0	28,61 \$	N/A
Saint-Laurent	7 352 839	326 907	1 118 043	19,7 %	-26 735	18 565	106 631	0	28,25 \$	30,54 \$
TOTAL CŒUR URBAIN	34 788 789	788 077	5 079 028	16,9 %	-526 016	-569 395	399 294	0	27,32 \$	31,49 \$
Ouest-de-l'Île de Montréal	3 419 196	137 506	343 673	14,1 %	6 801	-17 102	83 314	0	29,98 \$	28,99 \$
Est de Montréal	3 785 154	16 199	649 663	17,6 %	-3 894	-10 607	14 611	0	33,38 \$	35,52 \$
Laval	4 768 397	54 211	825 065	18,4 %	23 773	-151 658	92 477	0	30,23 \$	31,20 \$
Rive-Sud	6 215 781	126 889	668 244	12,8 %	-108 627	-28 800	152 964	0	30,83 \$	32,34 \$
TOTAL BANLIEUE	18 188 528	334 805	2 486 645	15,5 %	-81 947	-208 167	343 366	0	31,34 \$	33,14 \$
TOTAUX MONTRÉAL	108 223 263	2 308 864	17 059 694	17,9 %	-1 079 033	-1 164 748	1 948 460	193 750	36,59 \$	43,00 \$

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

PRINCIPALES TRANSACTIONS DE BAUX DU T2 2026

Propriété	Sous-marché	Locataire	Propriétaire	PI²	Type*
525 avenue Viger Ouest	Centre-ville Sud	Shopify Inc.	Kevric Real Estate Corporation Inc.	65 143	Renouvellement
1611 boulevard Crémazie Est	Cœur urbain Nord	Ville de Montréal	Galion Gestion Développement Immobilier inc.	43 850	Nouveau bail
800 rue du Square Victoria	Centre-ville Sud	Cossette	Groupe Petra Ltee	42 000	Nouveau bail

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

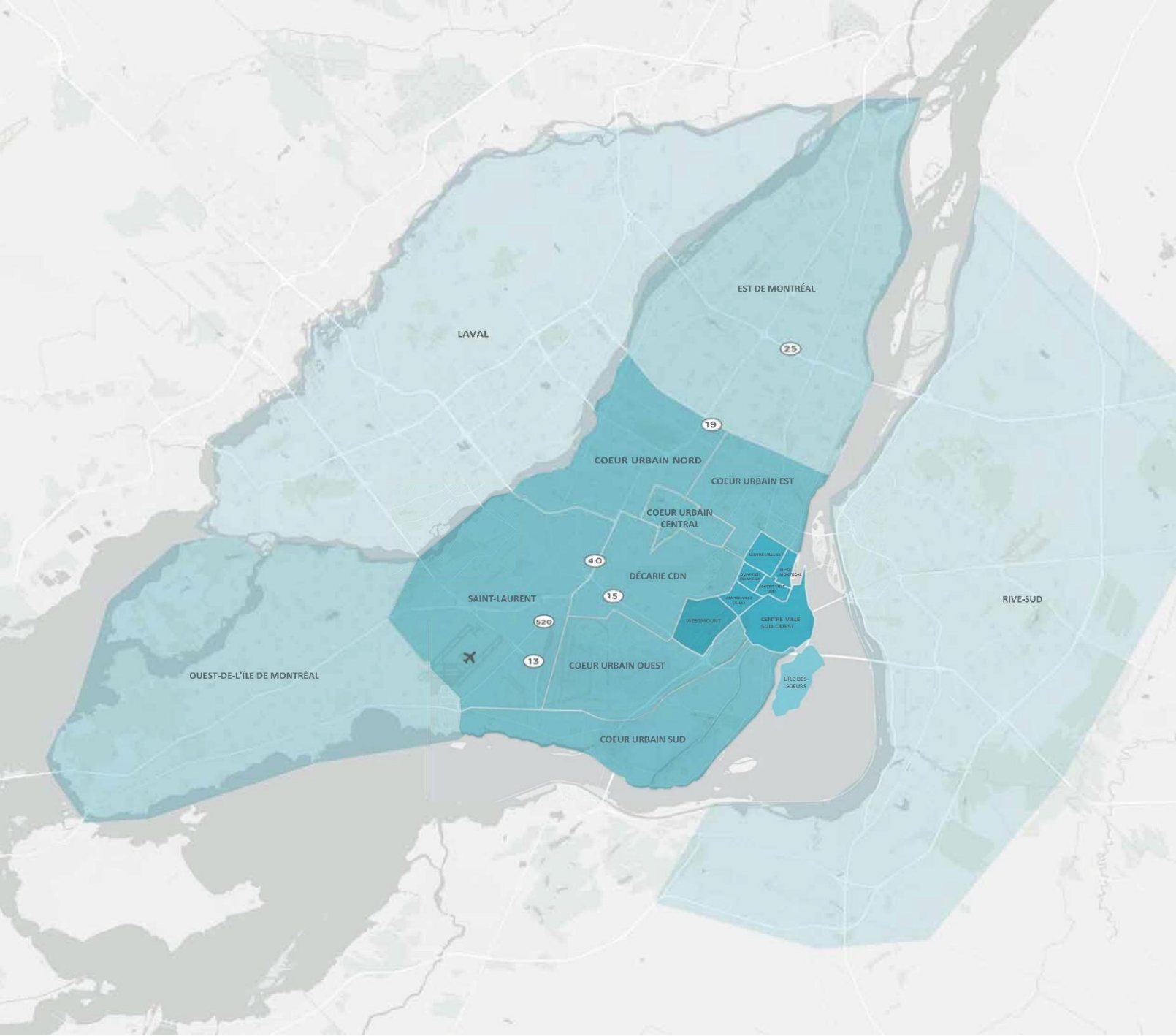
PRINCIPALES TRANSACTIONS DE VENTE DU T2 2026

Propriété	Sous-marché	Vendeur/Acheteur	PI²	Prix/PI²
300 rue Léo-Pariseau	Centre-ville Est	Aetna Realty / Alta Canada	567 545	48 M\$ / 85 \$
372 rue Sainte-Catherine Ouest	Centre-ville Est	Fredmar-Darick Canada inc. / Avenir Immobilier	230 000	59.55 M\$ / 259 \$
11401 boulevard Lacordaire	Est de Montréal	J.K. Investments / MC Properties	53 210	10.1 M\$ / 190 \$
8555 Rte Transcanadienne	Saint-Laurent	Canderel, Forgestone Capital, and Healthcare of Ontario Pension / Transformer Table	48 510	7.36 M\$ / 152 \$

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

SARAH RUAH

Analyste de recherche

Tél. : +1 514 841-3819

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 53 000 employés répartis dans près de 350 bureaux et 60 pays. En 2025, la société a déclaré un revenu de 10,3 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, 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.