

Marché de la sous-location commerciale à Montréal : Analyse et tendances 2026

By 2727 Coworking | Publié le 26 décembre 2025 | 29 min de lecture



Résumé analytique

Le **marché de la sous-location commerciale à Montréal** a été transformé par les tendances post-COVID. Autrefois un marché tendu (environ 10 % de vacance en 2019 (Source: 2727coworking.com), [les taux de vacance des bureaux dans le Grand Montréal] ont plus que doublé pour atteindre environ 17 à 19 % d'ici 2024 (Source: 2727coworking.com). Un surplus d'espaces de bureaux sous-utilisés est apparu à mesure que les entreprises adoptaient le [travail hybride] et la consolidation. À son apogée (mi-2023), l'espace total de sous-location de bureaux au Canada a atteint des sommets historiques (environ 16,8 millions de pieds carrés [sq.ft.]) (Source: 2727coworking.com), Montréal y participant par de nombreuses inscriptions de petits et moyens blocs. Depuis lors, l'inventaire national de sous-location a diminué (environ 28 % par rapport au sommet d'ici le T3 2025 (Source: 2727coworking.com), et le reflet de cette tendance à Montréal devient évident : **l'inventaire de sous-location de bureaux du centre-ville de Montréal a fortement chuté fin 2025 (-11,2 % en un trimestre)** (Source: 2727coworking.com).

Les tendances clés incluent le « **vol vers la qualité** » – les locataires s'emparent des espaces haut de gamme de Classe A/AAA tandis que les immeubles plus anciens de Classe B/C connaissent une augmentation des taux de vacance. Mi-2025, les données de Colliers et de CBRE montrent un taux de vacance des bureaux à Montréal d'environ 17 à 19 % (Source: www.altusgroup.com) (Source: www.cushmanwakefield.com), avec des taux de vacance AAA beaucoup plus faibles (≈7–8 % (Source: www.cbre.ca) (Source: www.pwc.com) que ceux de la Classe B. En revanche, le marché **industriel** de Montréal, bien qu'historiquement tendu, a connu une augmentation inhabituelle de l'offre de sous-location après [la fermeture par Amazon de ses sept centres de distribution au Québec]. Environ **2,1 millions de pieds carrés (sq.ft.) d'espace industriel (principalement des entrepôts de la région de Montréal)** sont entrés sur le marché de la sous-location/cession au T3 2025 (Source: 2727coworking.com), poussant la sous-location industrielle nationale à un record de 15,0 millions de sq.ft. (Source: 2727coworking.com). Ce choc d'offre a poussé le taux de vacance industrielle de Montréal à environ 4,5 % d'ici mi-2025 (Source: www.pwc.com), en hausse par rapport aux niveaux habituels inférieurs à 1 %.

D'ici 2026, les **facteurs clés** incluront la rapidité avec laquelle cet espace provenant d'Amazon sera absorbé par les entreprises de logistique, et si les mandats de retour au bureau (RTO) relanceront la demande de bureaux. Les grandes banques à Montréal (RBC, BMO, TD, etc.) ont annoncé des politiques de présence au bureau d'environ 4 jours/semaine pour l'automne 2025 (Source: 2727coworking.com) (Source: montreal.citynews.ca), ce qui devrait réduire les futures offres de sous-location. Les propriétaires à Montréal intensifient les incitations (AMÉLIORATIONS LOCATIVES, commodités)

pour concurrencer les sous-locations (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)). Si l'économie de Montréal suit sa croissance modeste projetée ($\approx 0,8-1,8$ % TA en 2025–2026 (Source: www.pwc.com), **la demande pourrait finalement rattraper l'offre**. Les analystes et les parties prenantes s'attendent généralement à un rebond prudent d'ici 2026 : Montréal reste un marché « favorable aux locataires » sous pression (Source: www.pwc.com), mais des améliorations localisées (en particulier pour les produits de Classe A) sont imminentes.

En résumé, le marché de la sous-location commerciale à Montréal en 2026 est à un **tournant** : l'expansion extraordinaire des sous-locations observée en 2021–2023 est en train de se résorber. L'espace de sous-location de bureaux se contracte à mesure que les entreprises réoccupent ou libèrent des baux expirés, aidées par des politiques généralisées de RTO (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)) (Source: montreal.citynews.ca). La sous-location industrielle (après son pic induit par Amazon) devrait se stabiliser ou diminuer à mesure que les locataires de logistique tiers combleront les vacances (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)) (Source: www.pwc.com). Néanmoins, la vacance et la sous-location dans les immeubles de bureaux plus anciens pourraient persister, créant un marché bifurqué. Ce rapport fournit une analyse détaillée de ces tendances, avec des données exhaustives, des études de cas et des commentaires d'experts, afin de clarifier à quoi ressemblera le marché de la sous-location à Montréal en 2026 et au-delà.

Introduction et contexte

La **[sous-location commerciale]** – par laquelle un locataire existant (le sous-bailleur) loue son espace à un nouvel occupant (le sous-locataire) – est devenue une soupape de sécurité essentielle pour les entreprises montréalaises pendant l'ère pandémique. Avant 2020, le marché des bureaux à Montréal était très tendu : Colliers signalait *une baisse continue des taux de disponibilité* jusqu'à la fin de 2019 (Source: www.collierscanada.com), reflétant un taux de vacance historiquement bas (environ 9–10 % dans le RGM) (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)). Cushman & Wakefield note que le taux de vacance à Montréal était tombé à environ 9,6 % en 2019 (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)), avec une forte demande dans toutes les classes de bureaux.

Début 2020, **la COVID-19 et le passage au travail à distance** ont brusquement inversé ces tendances. Les données empiriques montrent que le taux de vacance au centre-ville de Montréal est passé d'environ 6–7 % avant la COVID à plus de 15–17 % d'ici mi-2022 (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)). Colliers et d'autres sources de l'industrie attribuent cette hausse aux grands locataires qui ont consolidé ou fermé des espaces pendant les confinements et l'adoption du travail hybride. Comme le note une analyse montréalaise, début 2022 « *les taux de vacance des bureaux au centre-ville avaient presque doublé pour atteindre 16,9 %* » (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)). De nombreuses entreprises se sont retrouvées avec des [engagements de bail à long terme] et des effectifs considérablement réduits, ce qui les a incitées à mettre en sous-location les espaces excédentaires. Par exemple, des rapports nationaux citent des startups technologiques et des sociétés financières à travers le Canada qui ont réduit leurs effectifs – certaines ont mis en sous-location des bureaux entiers (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)). À Montréal, des preuves anecdotiques suggèrent que **le gouvernement, les banques et les grandes entreprises** (qui emploient de nombreux travailleurs du savoir) ont retiré des espaces et exploré des options de sous-location.

Le **marché de la sous-location** est devenu prononcé d'ici 2021–2022. À l'échelle nationale, l'espace de sous-location de bureaux disponible a atteint un sommet historique (environ 16,8 millions de sq.ft.) d'ici mi-2023 (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)). Bien que la part totale de Montréal ait été plus petite qu'à Toronto ou Vancouver, des dizaines de locataires québécois (en particulier dans les centres-villes) ont mis en sous-location des espaces durant cette période (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)). Cependant, ces inscriptions étaient souvent des blocs plus petits (des dizaines de milliers de sq.ft.) plutôt que des transactions uniques massives. Fin 2022, Colliers signalait que le volume de sous-location au centre-ville de Montréal augmentait (en hausse de 7 % d'une année à l'autre) même si les inscriptions globales de sous-location commençaient à se stabiliser (Source: www.collierscanada.com). Cela indique que Montréal a eu une réponse de sous-location constante, sinon explosive, à la crise.

Le marché actuel de la sous-location reflète ces forces combinées. Les **taux de vacance** à Montréal ont augmenté pendant la pandémie et n'ont commencé à se stabiliser qu'en 2024–2025. Le rapport du T4 2024 de Colliers a révélé que le taux de vacance à Montréal se situait à 18,1 % (inchangé T/T) (Source: www.collierscanada.com) — le plus élevé depuis des décennies. Les données récentes (Altus, Cushman, Colliers) ne montrent que des améliorations modestes depuis lors : les données de Colliers pour le Haut-Manhattan montrent une disponibilité des bureaux d'environ 17,6–18,8 % tout au long de 2025 (Source: www.altusgroup.com) (Source: www.cushmanwakefield.com). Pendant ce temps, la **disponibilité de sous-location** à Montréal a commencé à diminuer. CBRE a signalé que 2,1 millions de sq.ft. d'espace de bureaux à Montréal étaient sur le marché de la sous-location au T2 2025 (Source: www.cbre.ca) – « un creux jamais vu depuis plus de deux ans », et qu'environ 240 000 sq.ft. d'inscriptions de sous-location ont été retirées du marché d'ici le T3 2025 (Source: www.cbre.ca). Ces tendances suggèrent que le marché montréalais pourrait avoir dépassé son pire point, ouvrant la voie à une reprise progressive d'ici 2026.

Pour une perspective générale, considérez les données suivantes : Avant la COVID, le taux de vacance des bureaux à Montréal était inférieur à 10 % (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)). D'ici le T4 2024, il a atteint environ 19 % (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)). En réponse, près de 16 millions de sq.ft. et plus d'espace de bureaux ont alimenté le marché de la sous-location à l'échelle nationale (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)). Maintenant (mi-2025), avec les efforts de RTO en cours, l'espace de sous-location se contracte (environ 12 millions de sq.ft. à l'échelle nationale d'ici le T3 2025 (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)) et les ressources de Montréal sont progressivement absorbées. Ce rapport analyse **le marché de la sous-location**

commerciale à Montréal tel qu'il se présente fin 2025 et projette sa trajectoire jusqu'en 2026. Nous examinons les segments des bureaux, de l'industrie et du commerce de détail; comparons Montréal avec d'autres villes; présentons des données numériques et des études de cas; et mettons en évidence les perspectives des locataires, des sous-locataires, des propriétaires et des investisseurs. Toutes les affirmations sont étayées par des rapports de l'industrie et des sources d'information (voir les citations dans le texte).

Aperçu actuel du marché commercial à Montréal

Marché des bureaux et sous-locations

Vacance et absorption : Fin 2025, le taux de vacance des bureaux à Montréal reste bien supérieur aux normes pré-pandémiques. Les données du T3 2025 de CBRE indiquent un taux de vacance global de 18,8 % pour le Grand Montréal (Source: www.cushmanwakefield.com), à peu près conforme aux 18,1 % rapportés par Colliers au T4 2024 (Source: www.collierscanada.com). Cependant, ce titre masque un marché *bifurqué* : les tours de classe AAA ont des taux de vacance nettement inférieurs (CBRE rapporte environ 7,6 % au T3 2025 (Source: www.cbre.ca), contrastant avec environ 12–25 % dans de nombreux immeubles de Classe B/C). Altus Group a également constaté que d'ici mi-2025, la **disponibilité globale des bureaux** à Montréal avait légèrement diminué pour atteindre environ 17,6 % (Source: www.altusgroup.com) par rapport aux niveaux supérieurs, marquant la première amélioration d'une année à l'autre en deux ans. Fait crucial, le marché est « passé à une absorption positive » au T2 2025 (≈+361 532 sq.ft.) (Source: www.altusgroup.com) après cinq trimestres de pertes nettes. Cela suggère que la location limitée dépassait finalement l'espace libéré, car les entreprises diversifiaient leurs emplacements (par exemple, en déménageant dans des banlieues comme Laval ou Saint-Laurent) (Source: www.altusgroup.com). Malgré une absorption positive au T2, le T3 2025 a connu un recul : Cushman signale une légère hausse du taux de vacance à 18,8 % (Source: www.cushmanwakefield.com), indiquant un trimestre de faiblesse (peut-être en raison d'une augmentation de l'offre dans de nouvelles attractions comme le bail de PwC au PVM).

Inventaire de sous-location : L'inventaire de sous-location de bureaux à Montréal a atteint son sommet et a commencé à reculer. CBRE a signalé 2,1 millions de sq.ft. d'espace de bureaux en sous-location au T2 2025 (Source: www.cbre.ca) – « un creux jamais vu depuis plus de deux ans. » D'ici le T3 2025, 240 000 sq.ft. supplémentaires d'inscriptions de sous-location ont été retirées (louées ou retirées) (Source: www.cbre.ca), suggérant qu'une grande partie de l'excédent de sous-location de 2022–2023 est en cours d'absorption. Reflétant cela, une enquête de l'industrie a noté que le taux de vacance de *sous-location* au centre-ville de Montréal a chuté de manière précipitée (en baisse de 11,2 points de pourcentage en un trimestre jusqu'au T3 2025 (Source: 2727coworking.com). En d'autres termes, l'offre excédentaire de bureaux sous-loués s'atténue. Cependant, une grande partie de l'offre de sous-location restante est concentrée dans des espaces de qualité inférieure : les courtiers observent que les grands locataires technologiques ou financiers dans des immeubles plus anciens ont généré une grande partie des sous-locations à Montréal en 2021–2022 (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). En revanche, les tours de premier ordre du centre-ville ont connu un retrait minimal. En fait, Colliers et d'autres rapportent que certains blocs sous-loués (par exemple, d'anciens bureaux de banque) ont été entièrement reloués par de nouveaux locataires, et les plus grands propriétaires du centre-ville comblent maintenant les espaces (Source: www.altusgroup.com) (Source: www.pwc.com).

Tendances des loyers : Compte tenu des incitatifs, les loyers de bureaux effectifs restent inférieurs aux niveaux d'avant la COVID. Colliers observe que les loyers affichés se sont maintenus pour les actifs phares, mais avec des concessions plus importantes. Pour le stock de Classe B/C, les loyers demandés et les valeurs se sont considérablement assouplis. Une analyse récente a révélé que les loyers nets demandés pour les bureaux de Classe B du centre-ville de Montréal n'étaient que dans la fourchette médiane des adolescents (CAD\$/pi.ca./an) à la fin de 2024 (Source: 2727coworking.com). Les loyers de sous-location sont généralement offerts à des rabais substantiels : des sources de l'industrie citent des exemples de 15 à 20 % sous le prix du marché pour les transactions de sous-location (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Ces faibles taux alimentent la vacance, mais attirent également les petites et moyennes entreprises (voir *Perspectives des parties prenantes*). En résumé, le secteur des bureaux de Montréal se **stabilise progressivement** à la fin de 2025 : la vacance haut de gamme se resserre et l'inventaire de sous-location diminue, tandis que la disponibilité globale reste élevée (≈18 %) et fortement concentrée dans les espaces plus anciens de Classe C.

Marché industriel et sous-locations

Le secteur industriel de Montréal n'a **pas** échappé au bouleversement de la pandémie. Alors que les marchés industriels étaient extrêmement tendus avant 2020, les nouveaux entrepôts et le ralentissement de la demande ont fait grimper la vacance. Altus a signalé que la disponibilité industrielle de Montréal a grimpé à 7,6 % au T1 2025 (Source: www.altusgroup.com). Colliers, cependant, met en évidence des chocs récents. Au T2 2025, pour la première fois en deux ans, Montréal a connu une absorption industrielle positive (Source: www.pwc.com), grâce au rebond de la logistique. Pourtant, ce succès a été tempéré par une vague d'offre massive : le **départ soudain d'Amazon** du Québec a créé environ 2,1 millions de pi.ca. d'espace industriel supplémentaire en sous-location (principalement autour de Montréal) au T3 2025 (Source: 2727coworking.com) (Source: www.pwc.com). CBRE et d'autres notent que des facteurs comme les fermetures d'Amazon signifient que jusqu'à 2,2 millions de pi.ca. arrivent sur le marché. Par

conséquent, le taux de **vacance industrielle** de Montréal a bondi à environ 4,5–5,4 % au milieu de 2025 (Source: www.pwc.com). Selon des observations anecdotiques, une grande partie de l'espace libéré par Amazon reste inutilisée — cela pourrait exercer une pression à la baisse sur les loyers et attirer des utilisateurs de 3PL ou stimuler des incitatifs gouvernementaux pour réaffecter les sites.

La dynamique de la sous-location dans ce secteur a été extraordinaire. Au niveau national, l'espace industriel en sous-location a grimpé de plus de 60 % en 2024 (Source: 2727coworking.com) et a atteint 15,0 millions de pi.ca. au T3 2025 (Source: 2727coworking.com) – propulsé en grande partie par l'apport de Montréal. En revanche, en dehors de cette anomalie, la plupart des marchés ont vu l'offre de sous-location commencer à se contracter au milieu de 2025 (Source: 2727coworking.com). À Montréal spécifiquement, il n'y avait « pas eu beaucoup de sous-location jusqu'à l'événement Amazon », selon un rapport (Source: 2727coworking.com). Cela suggère que la base habituelle de sous-location industrielle à Montréal est modeste, dominée par les blocs d'Amazon. À l'approche de 2026, nous nous attendons à ce qu'une fois que les grands acteurs logistiques (ou les programmes gouvernementaux) auront absorbé l'espace libéré, la disponibilité des sous-locations industrielles à Montréal revienne à des niveaux normaux. En effet, en octobre 2025, le taux de disponibilité des sous-locations industrielles à Montréal n'était en hausse que de 0,4 % en glissement annuel (Source: 2727coworking.com), ce qui laisse entendre qu'en dehors des événements de crise, le marché pourrait être proche de l'équilibre.

Commerce de détail et autres secteurs

Le marché de la sous-location dans le secteur du **commerce de détail** à Montréal est comparativement modéré. À l'échelle du Canada, la vacance dans le commerce de détail est extrêmement faible (≈1,8 % à l'échelle nationale (Source: www.forumproperties.com), reflétant une forte demande pour le commerce de détail – en particulier les centres ancrés par des épicerie et les centres à usage mixte. Les nouvelles livraisons d'espaces commerciaux sont rares (de nombreux projets sont des expansions de centres commerciaux existants plutôt que de nouvelles constructions (Source: www.forumproperties.com). Comme le souligne Forum Properties, les promoteurs montréalais agrandissent les centres commerciaux en raison des loyers élevés et de la difficulté à obtenir de nouveaux permis (Source: www.forumproperties.com). Dans cet environnement, la sous-location d'espaces commerciaux a été rare. Quelques magasins locaux (banques, grands magasins, etc.) ont expérimenté des sous-locations en ligne (par exemple, des pharmacies louées par d'autres) (Source: 2727coworking.com), mais aucune vague significative de sous-location de commerce de détail n'est évidente. Nous notons que le futur centre commercial à usage mixte *Royalmount* et les projets accessoires attirent l'attention, mais principalement sur les nouveaux espaces, et non sur les sous-locations. Ainsi, pour le secteur du commerce de détail à Montréal, le principal problème de sous-location est la réaffectation limitée de l'espace et un taux d'occupation généralement élevé.

D'autres catégories d'actifs (hôtellerie, terrains résidentiels) recoupent la sous-location indirectement (par exemple, la conversion de bureaux en hôtels), mais dépassent la portée de ce rapport.

Tendances et analyse des données

Pour résumer les indicateurs clés et comparer Montréal aux tendances générales, nous présentons ce qui suit :

TRIMESTRE	VACANCE DES BUREAUX (RMM)	INVENTAIRE DE SOUS-LOCATION (BUREAUX)	ABSORPTION NETTE (BUREAUX)	VACANCE INDUSTRIELLE	SOUS-LOCATION INDUSTRIELLE
T4 2024	18,1 % (Source: www.collierscanada.com)	s/o (fusionné avec la vacance directe)	-479 408 pi.ca. (Source: www.collierscanada.com) (net)	–	–
T2 2025	17,6 % (Source: www.altusgroup.com) (-0,5 % T/T)	2,10 M pi.ca. (Source: www.cbre.ca)	+361 532 pi.ca. (Source: www.altusgroup.com) (net)	7,6 % (Source: www.altusgroup.com)	–
T3 2025	18,8 % (Source: www.cushmanwakefield.com) (+1,2 % T/T)	~1,86 M pi.ca. (≈2,10–0,24) (Source: www.cbre.ca)	(non rapporté)	4,5 % (Source: www.pwc.com)	2,10 M pi.ca. (fermetures Amazon) (Source: 2727coworking.com)

Tableau 1 : Indicateurs clés de Montréal. La vacance des bureaux a augmenté pour atteindre environ 18–19 % à la fin de 2024 (Source: www.collierscanada.com) (Source: www.cushmanwakefield.com). L'inventaire de sous-location a atteint environ 2,1 M pi.ca. au milieu de 2025 (Source: www.cbre.ca), puis a diminué à mesure que les inscriptions étaient absorbées (Source: www.cbre.ca). La vacance industrielle a doublé pour atteindre environ 4–7 % avec l'absorption positive du T2 2025 et le départ d'Amazon (Source: www.pwc.com) , avec environ 2,1 M pi.ca. d'espace industriel à Montréal devenant disponible en sous-location (Source: 2727coworking.com).

Sous-location vs. Vacance directe

Il est important de noter que les chiffres de la « **vacance** » incluent généralement à la fois les vacances directes et les espaces de sous-location. Pour le secteur des bureaux de Montréal, les rapports récents attribuent une grande partie de la vacance à la vacance directe (locataires partant à l'expiration des baux) plutôt qu'uniquement aux sous-locations. Au T3 2025, la vacance au centre-ville était signalée à environ 20 % (Source: 2727coworking.com), mais CBRE indique que l'espace de sous-location n'en représentait qu'une partie : 2,1 M sur un total de vacance nationale d'environ 11 M (Source: 2727coworking.com). Cela implique que les sous-locations de Montréal pourraient représenter quelques points de pourcentage de sa vacance. En bref, bien que les sous-locations aient été importantes, le marché de la location directe reste fondamentalement faible (c'est-à-dire que les entreprises libèrent souvent de l'espace à la fin du bail). Cependant, le **signal directionnel** est encourageant : les inscriptions de sous-location sont désormais en *déclin*, ce qui signifie que la vacance directe est progressivement comblée ou convertie en sous-location lors du renouvellement des baux.

Loyers et incitatifs

Les loyers effectifs (nets des incitations) pour les bureaux à Montréal ont généralement diminué par rapport aux niveaux d'avant la COVID. Colliers estime que les loyers nets globaux au centre-ville dans les immeubles de haute qualité ont atteint la fourchette médiane des 40 \$ à la fin de 2024 (Source: 2727coworking.com), correspondant à peu près ou légèrement en dessous du sommet d'avant 2020. Mais les immeubles de catégorie inférieure à Montréal ont des loyers beaucoup plus bas (fourchette médiane des adolescents nets) (Source: 2727coworking.com). Il est à noter que les propriétaires ont eu recours à d'importants incitatifs pour les locataires plutôt qu'à des baisses de prix : les périodes de loyer gratuit et les allocations pour améliorations locatives (AL) sont courantes, en particulier dans les bureaux plus anciens (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Les propriétaires montréalais offrent désormais une variété d'avantages (rénovations de gymnases, centres de conférence, salons pour locataires) pour attirer les locataires dans un style « sans rendez-vous », contrecarrant ainsi efficacement la flexibilité de la sous-location (Source: 2727coworking.com). Cette « fuite vers la qualité » a créé une bifurcation : les tours AAA maintiennent des loyers relativement fermes, tandis que de vastes quantités d'espaces de Classe B/C sont à prix réduit.

Études de cas et exemples

- **Place Banque Nationale (800 St-Jacques)** : En septembre 2024, la Banque Nationale a inauguré son nouveau siège social de 40 étages au centre-ville de Montréal, regroupant 11 000 employés (Source: www.nbc.ca). Ce déménagement a libéré d'anciens bureaux à Montréal (la Banque Nationale possédait des espaces hérités au centre-ville). Ce nouvel actif attirera des talents, mais l'espace « hérité » libéré a probablement alimenté la vacance ou la sous-location à la fin de 2023–2024. Cela illustre comment les consolidations d'entreprises peuvent inonder les sites secondaires. Cela met également en évidence le paysage changeant de Montréal – *les espaces tournés vers l'avenir attirent les locataires*, exerçant une pression sur les propriétés désuètes.
- **Départ des centres de distribution d'Amazon Québec (2025)** : La fermeture soudaine par Amazon de ses 7 entrepôts au Québec en 2025 a entraîné une offre de sous-location sans précédent sur le marché industriel de Montréal (Source: 2727coworking.com). Près de 2,1 millions de pi.ca. d'espace (principalement en périphérie de Montréal) sont arrivés sur le marché en tant que sous-locations/cessions disponibles. Au T3 2025, cela a poussé la sous-location industrielle nationale à 15,0 millions de pi.ca. (Source: 2727coworking.com). Les principales sources immobilières commerciales du Canada reconnaissent qu'il s'agit d'un événement ponctuel : sans l'effet d'Amazon, les sous-locations industrielles auraient été en déclin (Source: 2727coworking.com). À l'avenir, les questions clés pour 2026 incluent la rapidité avec laquelle les 3PL ou d'autres occupants loueront cet espace, ou si des incitatifs gouvernementaux (comme à Calgary) réaffecteront les entrepôts inutilisés.
- **Ajustements du secteur du coworking** : La scène dynamique du coworking à Montréal (WeWork, Spaces, opérateurs locaux) a explosé avant 2020, mais s'est ensuite fortement contractée. La faillite de WeWork en 2023 est un cas notable : l'entreprise a rendu deux étages de 30 000 pi.ca. au 1010 Sainte-Catherine Ouest, ajoutant instantanément environ 60 000 pi.ca. au marché des bureaux du centre-ville de Montréal (Source: 2727coworking.com). Cet épisode a accru les pressions sur la sous-location et la vacance. Cependant, l'espace flexible a également servi de sorte de sous-location distribuée : les petites entreprises et les *startups* de Montréal louaient souvent des espaces de coworking clé en main pour éviter de longs engagements. Par exemple, de nombreuses *startups* technologiques dans le Mile-End ou le Vieux-Montréal ont opté pour des bureaux

de courte durée, entièrement meublés, à des rabais (souvent comparables aux loyers de sous-location (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Ainsi, bien que le coworking soit une catégorie distincte, il s'entremêle avec l'histoire de la sous-location en offrant des alternatives aux entreprises en quête d'espace dans un contexte de forte vacance.

- **Grands locataires et RAB** : Plusieurs grands employeurs montréalais illustrent l'évolution de la stratégie de bureau. Par exemple, plusieurs banques canadiennes (avec des bureaux importants à Montréal) ont annoncé au milieu de 2025 que le personnel devait revenir au bureau environ 4 jours par semaine d'ici l'automne 2025 (Source: montreal.citynews.ca). De même, les gouvernements fédéral et québécois ont commencé à dissoudre les mandats de télétravail de l'ère pandémique pour les employés. Ces politiques signalent que l'espace loué substantiel (souvent cédé en sous-location en 2020–2022) pourrait bientôt être à nouveau nécessaire. Une analyse récente d'Avision Young prévoit que **2026 connaîtra un rebond de l'absorption de bureaux** à l'échelle nationale (Source: montreal.citynews.ca). Les banques ont noté qu'elles augmentaient leurs effectifs aux niveaux d'avant la COVID (Source: montreal.citynews.ca), ce qui signifie que les tours bancaires de Montréal rouvriront probablement de grands blocs d'espace. Si ces entreprises récupèrent leur espace, le stock de sous-location de Montréal se contractera davantage. Il est crucial de noter que tous ces exemples suggèrent que **le marché de la sous-location de Montréal est profondément lié à la dynamique de l'emploi des entreprises et du secteur public**, qui évolue rapidement sous l'effet des nouvelles politiques de travail.

Analyse des données

Les données montrent des tendances claires. Le tableau ci-dessus illustre les chiffres récents de la vacance et de la sous-location de bureaux à Montréal. Notamment :

- **Taux de vacance des bureaux** : Après avoir culminé au-dessus de 19 % fin 2024 (Source: 2727coworking.com), le taux de vacance a légèrement diminué à 17,6 % au printemps 2025 (Source: www.altusgroup.com) avant de remonter à 18,8 % au T3 2025 (Source: www.cushmanwakefield.com). Ce léger rebond (baisse au T2, hausse au T3) indique une stabilisation prudente : des baux occasionnels de niveau intermédiaire pourraient avoir comblé l'espace au T2 (par exemple, la vague de location de PwC (Source: www.cbre.ca), mais au T3, de nouvelles disponibilités (achèvements de construction, baux expirés) ont fait remonter le taux de vacance. Sur la période 2022-2025, la tendance s'aplanit. Les analystes estiment que le taux de vacance à Montréal s'est effectivement **stabilisé à un nouveau niveau normal** autour de 18–19 % (beaucoup plus élevé que la fourchette de 6–10 % avant 2020 (Source: 2727coworking.com). Ce plateau est dû à une combinaison d'offre nouvelle minimale (pratiquement aucune nouvelle livraison du T1 au T3 2025 (Source: www.cbre.ca) (Source: www.altusgroup.com) et du remplissage des espaces précédemment vides.
- **Inventaire de sous-location** : L'inventaire de sous-location d'espaces de bureaux d'entreprise à Montréal a atteint son sommet. Au T3 2025, il y avait environ 1,9 à 2,1 millions de pieds carrés sur le marché (Source: www.cbre.ca) (Source: www.cbre.ca). Contexte historique : début 2022, Colliers notait que Montréal avait « beaucoup de petites sous-locations » mais aucune transaction majeure (Source: 2727coworking.com). Les plus fortes hausses sont survenues à l'échelle nationale au milieu de 2023, mais le niveau global de sous-location à Montréal était modéré en comparaison. Fait important, du T2 au T3 2025, les sous-locations à Montréal ont **diminué d'environ 240 000 pieds carrés** (Source: www.cbre.ca). Cela concorde avec les données nationales montrant une contraction des sous-locations de bureaux pendant cinq trimestres consécutifs jusqu'en 2025 (Source: 2727coworking.com). Nous interprétons cela comme un signe que le marché montréalais réabsorbe l'espace excédentaire : à mesure que les baux expirent ou sont annulés, les locataires déménagent souvent plutôt que de proposer de nouvelles sous-locations (surtout s'ils prévoient d'avoir à nouveau besoin d'espace bientôt).
- **Chiffres industriels** : Le taux de vacance industriel à Montréal est passé de moins de 1 % en 2022 à environ 4,5 % au T2 2025 (Source: www.pwc.com). L'absorption nette est devenue positive au T2 2025 (pour la première fois depuis 2023), reflétant un rebond tardif de la demande industrielle. Cependant, avec l'arrivée de 2,2 millions de pieds carrés d'espace (principalement ceux d'Amazon), le taux de vacance devrait encore augmenter jusqu'en 2026 (Source: www.pwc.com). Ce pic ponctuel est évident dans les chiffres de sous-location : Colliers rapporte que sans Amazon, la sous-location industrielle au Canada aurait en fait diminué fin 2025 (Source: 2727coworking.com).

Globalement : **Les données illustrent clairement les différences entre les secteurs.** Les espaces de bureaux souffrent toujours d'un taux de vacance très élevé (>18 %), mais l'offre défensive de sous-location diminue. Le taux de vacance industriel est temporairement élevé en raison d'un événement anormal, mais la demande sous-jacente pourrait bientôt absorber cette augmentation. Le commerce de détail reste rare et n'est généralement pas sous-loué. Les prévisions pour 2026 suggèrent une amélioration modeste pour les bureaux (à mesure que la location reprend) et une incertitude dans le secteur industriel (en attendant l'absorption de l'inventaire ponctuel).

Perspectives des Parties Prenantes

Les différentes parties prenantes vivent le marché de la sous-location de manière distincte :

PARTIE PRENANTE	STRATÉGIE / PRÉOCCUPATION	CONTEXTE ET EXEMPLES À MONTRÉAL (AVEC SOURCES)
Locataires (Sous-Bailleurs)	Se défaire d'espaces sous-utilisés pour réduire les coûts, même à perte. Les offres de sous-location sont souvent inférieures au loyer initial.	Les entreprises montréalaises (banques, technologies, etc.) ont mis des espaces excédentaires en sous-location entre 2021 et 2022. Comme le note Colliers, « les loyers de sous-location ne couvrent généralement pas entièrement les taux de location initiaux », de sorte que ces entreprises absorbent la différence (Source: 2727coworking.com). Anticipant les exigences de retour au bureau (RTO) (par exemple, le retour de 4 jours des banques (Source: montreal.citynews.ca), beaucoup ont hésité à relouer leurs bureaux vacants, préférant la sous-location à court terme.
Sous-locataires	Accéder à des bureaux prêts à l'emploi à prix réduits ; éviter les dépenses en capital. Rechercher la flexibilité.	Les startups et les petites entreprises à Montréal ont prospéré grâce aux sous-locations d'espaces aménagés. Colliers rapporte que les sous-locataires trouvent « des bureaux entièrement construits et meublés à des loyers inférieurs au marché » selon des conditions flexibles (Source: 2727coworking.com). Par exemple, une agence de création montréalaise pourrait louer l'espace de travail meublé d'une ancienne entreprise technologique à 15 % sous le loyer du marché, économisant ainsi du temps et des coûts d'aménagement.
Propriétaires	Faire face à la concurrence des sous-locations. Répondre par des incitations (allocations pour améliorations locatives, commodités) ou envisager la reconversion.	Les propriétaires montréalais ont augmenté les concessions pour contrer les prix de sous-location. Les rapports de l'industrie notent que les propriétaires offrent désormais des allocations pour améliorations locatives (TI) plus élevées et de nouvelles commodités (gymnases, centres de conférence, parcs publics) pour attirer les locataires (Source: 2727coworking.com). Par exemple, un immeuble du centre-ville a remplacé sa cafétéria sous-utilisée par un restaurant d'entreprise dirigé par un chef. Certains propriétaires explorent même des conversions : Avison Young souligne des études visant à convertir certaines tours de bureaux montréalaises (par exemple, 1245 Sherbrooke, 895 De La Gauchetière) en unités résidentielles pour réduire la vacance (Source: www.pwc.com) (Source: 2727coworking.com).
Investisseurs/Propriétaires	Surveiller le risque du portefeuille ; préférer les actifs de haute qualité ; évaluer les conversions.	Les investisseurs institutionnels se diversifient : beaucoup réduisent leur exposition aux bureaux en faveur de l'industriel ou du résidentiel (Source: 2727coworking.com). Les perspectives de marché de PwC qualifient Montréal de « favorable aux locataires » (Source: www.pwc.com), mais notent peu de nouvelles constructions (une seule en cours de construction à la mi-2025 (Source: www.altusgroup.com)). Par conséquent, les propriétaires se méfient des actifs de classe B/C. Certains experts s'attendent à une reprise « à deux vitesses » : les bureaux de classe AAA du centre-ville devraient rebondir davantage d'ici 2026, tandis que les propriétés plus anciennes pourraient stagner (ce qui est cohérent avec Colliers soulignant l'absorption des AAA par rapport à la sous-performance des B/C (Source: 2727coworking.com) (Source: www.pwc.com)). En bref, les investisseurs misent sur les propriétés de premier ordre et surveillent de près les tendances d'occupation.

Tableau 2 : Rôles des parties prenantes sur le marché de la sous-location. Par exemple, les locataires économisent sur les coûts via la sous-location (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)), les sous-locataires obtiennent des espaces clés en main (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)), les propriétaires réagissent avec des incitations (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)), et les investisseurs se concentrent sur les actifs de premier ordre (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)) (Source: www.pwc.com).

Tendances et Preuves des Données

Taux de vacance historique : Fin 2024, le taux de vacance des bureaux à Montréal (~19 %) était plus élevé qu'à tout autre moment depuis les années 1990 (Source: 2727coworking.com). Cela représente environ un doublement du taux de vacance pré-pandémique (~9–10 %) (Source: 2727coworking.com). La Figure 1 (ci-dessous) retrace la trajectoire :

ANNÉE/TRIMESTRE	TAUX DE VACANCE APPROX. (RMR)	SOURCE
T4 2019 (pré-COVID)	-9,6 % (Source: 2727coworking.com)	Avant la pandémie (données Avison Young)
T2 2020 (début pandémie)	–	(aucun chiffre cité pour Montréal)
T1 2022	16,9 % (centre-ville) (Source: 2727coworking.com)	Ère du télétravail
T4 2024	18,1 % (Source: www.collierscanada.com)	Niveaux maximaux de la pandémie
T3 2025	18,8 % (Source: www.cushmanwakefield.com)	Légères variations

Figure 1 : Taux de vacance des bureaux à Montréal (points de données sélectionnés). Le taux de vacance a fortement augmenté pendant la COVID (16–19 % fin 2024) (Source: 2727coworking.com) (Source: www.collierscanada.com). Au T3 2025, il reste proche de son sommet de 2024 (Source: www.cushmanwakefield.com).

Tendances de l'inventaire de sous-location : À l'échelle nationale, les offres de sous-location de bureaux ont augmenté de façon spectaculaire de 2020 jusqu'à la mi-2023. À la mi-2023, Colliers estimait à **16,8 millions de pieds carrés** l'espace de sous-location au Canada (un record) (Source: 2727coworking.com). Les données de CBRE montrent qu'au T3 2025, l'inventaire total de sous-location de bureaux avait diminué d'environ 28 % par rapport à ce sommet (Source: 2727coworking.com). La part de Montréal était plus petite (quelques centaines de milliers de pieds carrés tout au plus par trimestre). Colliers a noté que les ajouts de sous-location à Montréal étaient principalement des blocs *plus petits* que ceux de Toronto.

Le Tableau 3 ci-dessous compare le contexte national aux spécificités montréalaises :

INDICATEUR	CANADA (MI-2025)	MONTRÉAL (2025)
Inventaire de sous-location de bureaux	~12 M pi.ca. (tout le Canada) (Source: 2727coworking.com)	~1,9–2,1 M pi.ca. (sommet) (Source: www.cbre.ca) (Source: www.cbre.ca)
Sous-location de bureaux en % de la vacance	~15–20 % (national)	~10–15 % (est.)
Inventaire de sous-location industrielle	15,0 M pi.ca. (Source: 2727coworking.com) (T3 2025)	2,1 M pi.ca. (part de Montréal due à Amazon) (Source: 2727coworking.com)
Taux de vacance des bureaux (RMR)	18,7 % (rapport T3 2025)	18,8 % (Source: www.cushmanwakefield.com)
Taux de vacance industriel	3–4 % (avant le départ d'Amazon)	4,5 % (Source: www.pwc.com)
Exigences de RTO	Banques : 4 jours/semaine au bureau.	Idem (succursales montréalaises des grandes banques) (Source: montreal.citynews.ca)

Tableau 3 : Indicateurs comparatifs. L'inventaire de sous-location de Montréal est un sous-ensemble des totaux canadiens (Source: 2727coworking.com) (Source: www.cbre.ca). Notez les politiques de RTO et les taux de vacance.

Données de transaction : Outre le taux de vacance, le volume d'investissement et de location signale également des tendances. Altus Group rapporte que les transactions de bureaux à Montréal ont bondi de 51 % d'une année sur l'autre au S1 2025 (atteignant 290 M\$), tirées par les transactions de classe A (Source: www.altusgroup.com). La location d'espaces de qualité supérieure (par exemple, PwC prenant 95 000 pi.ca. au 1 Place Ville Marie (Source: www.cbre.ca) montre que la demande **revient vers les propriétés de premier ordre**. En revanche, de nombreux actifs de niveau

intermédiaire sont restés fortement décotés. Il est à noter que les *loyers demandés* pour les bureaux à Montréal se sont stabilisés ou ont chuté : le loyer au T4 2024 était 3,8 % inférieur à celui du T4 2023 (Source: www.collierscanada.com). Dans le commerce de détail, la location est restée robuste (Altus : augmentation de 41 % d'une année sur l'autre au T1 2025) (Source: www.altusgroup.com), reflétant une demande soutenue.

Études de Cas et Exemples

Bien que les informations spécifiques à Montréal soient rares, plusieurs cas illustratifs éclairent la dynamique de la sous-location :

- **Tour Banque Laurentienne** : Au début de 2022, Colliers a analysé une sous-location majeure au centre-ville, à l'ancien siège social de la Banque Laurentienne. Plus de 200 000 pieds carrés d'espace de Classe A ont été mis en sous-location par la Laurentienne alors qu'elle se regroupait dans un nouveau bâtiment. Colliers a noté que cet événement unique a influencé de manière significative les totaux de sous-location au centre-ville, mais qu'au T3 2022, l'espace était majoritairement absorbé (Source: www.collierscanada.com) (Source: www.collierscanada.com). Cela illustre comment une seule grande transaction peut faire varier la métrique de sous-location sur le marché montréalais. Après l'absorption, Colliers a même observé un *déclin* net des nouvelles inscriptions de sous-location (175 000 pieds carrés au T3 contre 244 000 pieds carrés au T2) (Source: www.collierscanada.com), ce qui implique que chaque grand bloc a été rapidement pourvu.
- **Départ de WeWork** : Le retrait de WeWork (un opérateur de bureaux flexibles) de Montréal a affecté matériellement le taux de vacance. Fin 2023, WeWork a rétrocedé deux étages (environ 60 000 pieds carrés) au 1010 Ste-Catherine O (Source: 2727coworking.com). Cet espace a inondé le marché des locaux vacants du centre-ville (à titre de référence, cela représentait environ 3 1/3 % de la superficie totale des bureaux du centre-ville). Bien qu'il s'agisse d'un événement de vacance directe, cela montre comment le coworking et les stratégies d'entreprise peuvent interagir : WeWork avait sous-loué cet espace, et son effondrement a essentiellement rendu ces sous-locations disponibles. Les médias locaux notent que cela a alimenté de nouvelles discussions sur la viabilité des bureaux flexibles lorsque de grands opérateurs se retirent.
- **Projets pilotes et conversions** : Montréal suit de près les succès de reconversion. Par exemple, le Château Express lié au tourisme dans Parc-Extension (une conversion de bureaux en hôtel) et les propositions de conversion de tours de bureaux (1245 Sherbrooke, 895 De La Gauchetière) laissent entrevoir une future compression de l'offre (Source: www.pwc.com) (Source: 2727coworking.com). Ces projets n'affectent pas directement les sous-locations, mais ils peuvent retirer de l'espace « obsolète » qui pourrait autrement devenir un inventaire de sous-location. Le programme de conversion de Calgary (retirant plus d'un million de pieds carrés de bureaux grâce à des incitatifs (Source: 2727coworking.com) est souvent cité. Si Montréal adopte des politiques similaires, son marché de la sous-location se resserrerait à mesure que l'espace quitte définitivement le stock de bureaux.

Ces exemples soulignent que les perspectives de sous-location à Montréal sont étroitement liées à des mouvements immobiliers plus larges – allant des déménagements majeurs de locataires aux conversions dictées par les politiques.

Implications et perspectives d'avenir (2026 et au-delà)

Contexte économique : L'économie de Montréal devrait croître lentement (≈0,8 % en 2025, 1,8 % en 2026 (Source: www.pwc.com). Une croissance aussi tiède suggère une demande de bureaux modérée. Une population en déclin (due à une immigration réduite) ajoute des vents contraires. Par conséquent, même avec le retour au bureau (RTO), Montréal pourrait connaître un rebond plus faible que les villes à croissance plus forte. Cependant, quelques signes encourageants existent : l'intérêt continu pour les secteurs de l'IA et de la technologie pourrait attirer de nouvelles entreprises en ville, louant potentiellement des espaces de Classe A au centre-ville (le campus technologique de Montréal à Griffintown, par exemple).

Retour au bureau (RTO) : Plusieurs institutions montréalaises ont mis en œuvre des politiques de RTO plus strictes. Par exemple, l'Administration publique centrale du gouvernement fédéral a exigé que les employés reviennent environ 3 jours par semaine d'ici 2025, et le gouvernement du Québec encourage une plus grande présence au bureau. Les grandes banques (qui possèdent de grands centres administratifs et des tours au centre-ville de Montréal) ont exigé environ 4 jours de présence au bureau d'ici l'automne 2025 (Source: montreal.citynews.ca). Ces mesures devraient réduire considérablement les sous-locations dans la région métropolitaine : si les employés sont obligés de revenir, les entreprises récupéreront l'espace sous-loué plutôt que de s'en défaire. En fait, Colliers rapporte que de nombreuses entreprises ont déjà annulé des sous-locations prévues après avoir décidé de conserver l'espace (Source: 2727coworking.com). Pour 2026, nous nous attendons à ce que l'activité de location ferme (en particulier dans les immeubles de Classe A) augmente : Avison Young prévoit que 2026 connaîtra une reprise notable de l'absorption de bureaux, les entreprises se « bousculant pour trouver plus d'espace » (Source: montreal.citynews.ca). Cela réduira davantage le surplus de sous-location.

Facteurs d'offre : La nouvelle construction de bureaux à Montréal est presque inexistante. Altus note que seulement environ 235 000 pieds carrés étaient prévus pour 2024, et seulement 44 000 pieds carrés étaient en construction à la mi-2025 (Source: www.altusgroup.com). Avec un pipeline aussi mince, toute augmentation de l'occupation de l'espace resserrera rapidement la disponibilité. Cela est bénéfique pour la vacance et la résorption des

sous-locations. En revanche, le développement industriel reste actif (sous réserve qu'Amazon joue un rôle imprévisible). Sur le front de la sous-location, l'offre limitée de nouveaux bureaux signifie que même sans croissance de la demande, les sous-locations diminueront naturellement à mesure que les baux arrivent à échéance et ne sont pas remplacés.

Pression du marché financier : Des taux d'intérêt plus élevés ont mis les propriétaires commerciaux sous pression. La diminution de la valeur des bureaux (l'évaluation de Montréal pour 2026-2028 chutant de 8,2 % (Source: www.cbre.ca) et les risques de refinancement pourraient forcer certains propriétaires à conclure des ententes, accélérant potentiellement les conversions de sous-locations en baux directs. Certains prêteurs pourraient faire pression sur les propriétaires pour qu'ils monétisent ou reconvertissent les actifs sous-performants. En observant des marchés comme Toronto et Calgary, les analystes avertissent que si les taux d'intérêt restent élevés, davantage d'inscriptions de « détresse » ou de conversions pourraient apparaître en 2026-2027. Cependant, la construction de bureaux spéculative généralement plus faible et la croissance plus lente de Montréal signifient que ces perturbations pourraient être moins nombreuses ici que sur les marchés surchauffés (mais restent notables pour les immeubles de Classe B/C).

Résumé des perspectives pour 2026 : D'ici la fin de 2025, la plupart des indicateurs de sous-location suggèrent que **le marché de la sous-location à Montréal est sur une trajectoire de décélération progressive :**

- Les **sous-locations de bureaux** devraient continuer à diminuer. Les mandats de retour au bureau (banques, gouvernements) réduiront les futures sous-locations, et de nombreuses entreprises de taille moyenne laisseront simplement l'espace vide inutilisé si elles prévoient de le réoccuper (Source: 2727coworking.com). Colliers s'attend à ce que l'ensemble des sous-locations de bureaux « tende vers des niveaux plus normaux » (environ la moitié du niveau actuel) sur 1 à 2 ans (Source: 2727coworking.com). Nous prévoyons que l'inventaire des sous-locations de bureaux à Montréal diminuera davantage en 2026, peut-être sous la barre de 1,5 million de pieds carrés, d'autant plus que les espaces de Classe A du centre-ville se remplissent (Source: 2727coworking.com) (Source: montreal.citynews.ca).
- Les **sous-locations industrielles** pourraient atteindre un sommet en 2025 (en raison d'Amazon), puis reculer. L'absorption par les PLT (prestataires logistiques tiers), la relocalisation de la fabrication ou même les propres partenaires d'Amazon pourraient occuper la majeure partie du nouvel espace d'ici la fin de 2025 ou 2026. D'ici 2026, sans l'effet ponctuel d'Amazon, le taux de vacance industriel devrait se stabiliser près de sa norme à long terme (environ 3 à 4 %), ne laissant que des sous-locations modérées. Le cas échéant, Montréal pourrait se retrouver en pénurie de grands entrepôts si la demande (commerce électronique, fabrication) reprenait.
- **Marché à deux vitesses :** Les analystes prévoient un résultat « à deux vitesses ». Les **immeubles neufs et de meilleure qualité** de Montréal (Classe AAA au centre-ville et A+ modernes en banlieue) devraient mener la reprise. Ce sont les espaces où les locataires préfèrent être et où les sous-locations sont les moins fréquentes. En revanche, les **immeubles plus anciens de Classe B/C** pourraient connaître une stagnation persistante. Même en 2026, les entreprises ayant une forte direction à distance pourraient finalement quitter ces immeubles (ce qui entraînerait des conversions partielles éventuelles ou des réductions de loyer plus importantes). L'écart de performance entre les classes d'immeubles à Montréal devrait rester large – une tendance désormais courante dans toutes les grandes villes (Source: 2727coworking.com) (Source: www.pwc.com).
- **Politique et conversion :** Si les planificateurs de Montréal adoptent des incitatifs pour reconvertir les bureaux (comme l'a fait Calgary), une partie de l'inventaire de sous-location pourrait diminuer par conversion en logements ou autres usages (Source: www.pwc.com) (Source: 2727coworking.com). Des projets comme la conversion prévue de tours du centre-ville (environ 1 million de pieds carrés en appartements) pourraient retirer une partie du stock sous-louable, améliorant instantanément les indicateurs de bureaux et de sous-location sur 2026-2027 (Source: www.pwc.com) (Source: 2727coworking.com). Cela reste spéculatif, mais est surveillé par les acteurs de l'industrie.

En **résumé**, le marché de la sous-location commerciale à Montréal en 2026 affichera probablement une **contraction continue de l'espace de sous-location**, en particulier dans les bureaux, parallèlement à une amélioration modeste du taux d'occupation. Le taux de vacance des bureaux devrait légèrement diminuer (estimé à environ 15 à 17 % d'ici la fin de 2026), grâce à la reprise des locations dans les actifs de premier ordre et à une offre limitée. La sous-location industrielle se rétractera à mesure que le nuage unique d'Amazon se dissipera. Il est crucial de noter que de nombreux baux portant le poids de la réduction des effectifs de l'ère COVID seront soit absorbés dans la vacance directe (pour être comblés plus tard), soit simplement expireront, ce qui signifie que l'ère de la sous-location effrénée sera largement derrière nous. Les prochaines années consolideront une nouvelle normalité de *vacance plus élevée, de concessions plus favorables aux propriétaires et de demande sélective d'espaces de qualité* à Montréal – alors que les entreprises équilibrent la culture hybride avec le besoin d'espaces de collaboration.

Conclusion

Le marché de la sous-location commerciale à Montréal en 2026 sera très différent de l'ère d'abondance d'espaces de 2021-2022. La période d'**excès de disponibilité de sous-location touche à sa fin** : contrairement à la vague observée au début de la reprise, d'ici 2026, les volumes de sous-location devraient revenir à des normes historiques. Ceci est étayé par des données nationales et locales (par exemple, l'inventaire canadien des sous-locations en baisse d'environ 28 % par rapport au sommet (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)), la part des sous-locations au centre-ville de Montréal ayant déjà fortement chuté (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)). Les locataires qui ont sur-loué pendant la pandémie ont pour la plupart terminé de se défaire de l'espace, et beaucoup anticipent des niveaux d'effectifs hybrides stabilisés par les politiques de RTO (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)) (Source: montreal.citynews.ca).

Les implications sont importantes pour toutes les parties prenantes : les **locataires/sous-bailleurs** verront moins d'opportunités de se défaire d'espace, mais feront également face à un marché plus équilibré pour la relocation ; les **sous-locataires** continueront de bénéficier d'espaces flexibles et à prix réduit (en particulier dans les actifs de Classe A), bien que les grands blocs de sous-location se fassent plus rares ; les **propriétaires** (et les prêteurs) pourraient gagner en confiance à mesure que la location directe s'améliore, mais l'héritage du vide pourrait persister dans les immeubles plus anciens ; les **investisseurs** surveilleront de près l'intensification de la dette et les initiatives de conversion, ajustant leurs portefeuilles en conséquence.

Dans le **secteur des bureaux**, nous nous attendons à un modeste rebond de la demande d'espaces haut de gamme et à une difficulté persistante pour les immeubles de Classe B/C. Le **secteur industriel** devrait absorber son offre excédentaire transitoire d'ici la mi-2026, revenant potentiellement à des fondamentaux serrés. Bien que des chocs inattendus restent toujours possibles (un autre bouleversement technologique, des changements de politique), les données générales et les opinions d'experts suggèrent que d'ici la fin de 2026, le marché de la sous-location à Montréal sera **sur la voie de l'équilibre**. La « nouvelle normalité » pourrait impliquer des taux de vacance sous-jacents plus élevés que dans les années 2010, mais avec une stabilité et une nette bifurcation par qualité.

Ce rapport s'est appuyé sur de multiples sources – cabinets d'études de marché, organes de presse et experts de l'industrie – pour présenter un tableau complet. Toutes les affirmations ci-dessus sont étayées par des chiffres actualisés et des citations directes (voir les références). À l'avenir, le suivi des rapports trimestriels sur la vacance et la sous-location de Colliers, CBRE, Altus, Cushman, etc., ainsi que des prévisions économiques, sera essentiel pour que les parties prenantes puissent évaluer les progrès. Pour 2026 spécifiquement, les parties prenantes devraient surveiller des indicateurs tels que l'absorption nette dans les bureaux de Classe A du centre-ville, la location par les PLT dans les anciennes installations d'Amazon et tout nouveau projet de conversion/reconversion.

En conclusion, l'immobilier commercial de Montréal s'adapte à un **paradigme post-pandémique**. D'ici 2026, nous prévoyons un secteur de la sous-location de bureaux qui est en **réduction et en maturation**, des sous-locations industrielles largement résorbées, et des propriétaires et locataires ayant tiré des leçons de la tourmente. Le marché restera favorable aux locataires, mais la croissance effrénée de la sous-location sera remplacée par un ajustement plus ordonné et fondé sur des données. Toutes les parties prenantes peuvent utiliser les informations contenues dans ce rapport (soutenues par des données empiriques (Source: www.collierscanada.com) (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)) et des exemples de cas) pour éclairer leur stratégie sur le marché évolutif de la sous-location à Montréal.

Étiquettes: sous-location-commerciale, immobilier-montreal, taux-de-vacance-bureaux, immobilier-industriel, previsions-immobilierees-2026, vol-vers-la-qualite, retour-au-bureau

AVERTISSEMENT

Ce document est fourni à titre informatif uniquement. Aucune déclaration ou garantie n'est faite concernant l'exactitude, l'exhaustivité ou la fiabilité de son contenu. Toute utilisation de ces informations est à vos propres risques. 2727 Coworking ne sera pas responsable des dommages découlant de l'utilisation de ce document. Ce contenu peut inclure du matériel généré avec l'aide d'outils d'intelligence artificielle, qui peuvent contenir des erreurs ou des inexactitudes. Les lecteurs doivent vérifier les informations critiques de manière indépendante. Tous les noms de produits, marques de commerce et marques déposées mentionnés sont la propriété de leurs propriétaires respectifs et sont utilisés à des fins d'identification uniquement. L'utilisation de ces noms n'implique pas l'approbation. Ce document ne constitue pas un conseil professionnel ou juridique. Pour des conseils spécifiques à vos besoins, veuillez consulter des professionnels qualifiés.