Le marché des loyers de bureaux à Montréal à l'ère post-COVID (2022-2025)

By 2727 Coworking Publié le 21 mai 2025 30 min de lecture

Le marché des loyers de bureaux à Montréal à l'ère post-COVID (2022-2025)

Introduction

Le marché des bureaux de Montréal a subi des changements importants à la suite de la pandémie de COVID-19. Depuis 2022, les loyers moyens et les taux de vacance des espaces de bureaux sont fluctuants, les entreprises réévaluant leurs besoins en espace dans le contexte des modèles de travail hybrides et des changements économiques. Ce rapport présente une étude complète des

tendances post-COVID des loyers de bureaux à Montréal, y compris les différences de prix selon la classe de bureaux (A, B, C), l'impact des espaces de coworking par rapport aux baux traditionnels, et les variations entre les principaux quartiers comme le centre-ville, Mile-Ex, Griffintown et le Vieux-Montréal. Nous examinons également les tendances en matière de vacance et de sous-location, les perspectives d'experts en immobilier et les facteurs clés (du travail à distance à la reprise économique) qui influencent les loyers. L'objectif est de donner aux Montréalais et aux observateurs une image claire des **niveaux de loyer des bureaux depuis 2022** et de ce qu'ils révèlent sur l'évolution de la dynamique des espaces de travail de la ville.

Aperçu du marché post-COVID (2022-2024)

Après une décennie de resserrement des vacances et de hausse des loyers, la pandémie a brusquement inversé l'élan du marché des bureaux de Montréal. En **2019**, le taux de vacance des bureaux dans la grande région de Montréal était tombé à environ **9,6 %**, reflétant un marché favorable aux propriétaires (Source: avisonyoung.ca). Début 2022, cependant, les vacances de bureaux au centre-ville avaient presque doublé pour atteindre **16,9 %** (Source: renx.ca) alors que les entreprises adoptaient le travail à distance et mettaient des espaces sur le marché. Les loyers demandés moyens, qui étaient **stables autour de 22 $ par pied carré pour les bureaux de classe A au centre-ville à l'échelle nationale** en 2019, sont restés relativement stables pendant les premières années de la pandémie (Source: renx.ca). Le **loyer net moyen des bureaux** à Montréal début 2023 était d'environ **18,68 $ par pied carré** (toutes classes confondues) (Source: renx.ca), essentiellement inchangé par rapport aux niveaux d'avant la pandémie, même si les vacances augmentaient. Cette résistance des loyers affichés est en partie due aux propriétaires qui offrent davantage de concessions (périodes de loyer gratuit, allocations d'amélioration) au lieu de réduire directement les taux demandés.

Figure 1 : Taux de vacance des bureaux dans la grande région de Montréal, 2019 vs. après la COVID. Les vacants ont pratiquement doublé, passant de moins de 10 % avant la pandémie à environ 17 % d'ici 2022, et ont continué d'augmenter pour dépasser 19 % à la fin de 2024 (Source: renx.ca) (Source: cresa.com).

Tout au long des **années 2022 et 2023**, le taux de vacance des bureaux à Montréal a oscillé entre 15 % et 17 %, indiquant un marché favorable aux locataires, ce qui ne s'était pas vu depuis des années (Source: cresa.com). Au quatrième trimestre de 2023, le taux de vacance global dans la grande région de Montréal (GRM) a atteint environ **17,2 %**, soit une augmentation de **30 points de base** par rapport au trimestre précédent (Source: cresa.com). À la fin de 2024, les vacants ont

encore augmenté – environ **19,1 %** dans la GRM au quatrième trimestre de 2024 (Source: cresa.com) – reflétant une demande toujours faible. Il est important de noter que ces vacants ne sont pas uniformément répartis : ils sont concentrés dans certaines catégories d'immeubles et certains sous-marchés, comme nous allons l'explorer. Du côté de l'offre, les nouvelles constructions ont considérablement ralenti (seulement ~235 000 pieds carrés de nouveaux espaces de bureaux étaient prévus pour 2024 (Source: cresa.com)), ce qui devrait contribuer à éviter une surabondance. Dans l'ensemble, **Montréal post-COVID est passée à un marché locataire**, avec une forte disponibilité donnant aux locataires un plus grand pouvoir de négociation sur le loyer et les conditions de location.

Bureaux de classe A, B, C : un engouement pour la qualité

L'une des tendances les plus claires après 2020 est l'**« engouement pour la qualité »** – les locataires sont attirés par les bureaux modernes de classe A et AAA, souvent au détriment des immeubles plus anciens de classe B et C (Source: renx.ca) (Source: renx.ca). Les immeubles de meilleure qualité, avec une meilleure ventilation, des commodités et un emplacement privilégié, sont considérés comme un outil pour inciter les employés à revenir au bureau, tandis que les bureaux désuets ont du mal à retenir les locataires. Cette divergence est évidente dans les **taux de vacance** et les **prix de location** par catégorie :

- **Classe A et AAA** (immeubles haut de gamme) : la demande est restée relativement robuste. Début 2023, **tous les indicateurs étaient « assez sains » dans l'inventaire de classe A sur tous les marchés**, selon Allan MacKenzie, PDG de JLL Canada (Source: renx.ca). À Montréal, les tours de prestige du centre-ville (classe AAA) avaient un taux de disponibilité inférieur à **10 % au premier trimestre de 2024**, avec seulement ~600 000 pieds carrés d'espace direct disponible dans ce segment (Source: avisonyoung.ca). Ces immeubles enregistrent même des **augmentations de loyer** : les propriétaires de tours AAA au centre-ville de Montréal ont pu augmenter les loyers annuellement (Source: cresa.com). À la fin de 2024, les bureaux AAA du centre-ville affichaient un taux de vacance moyen de seulement **8,3 %** et commandaient des **loyers bruts supérieurs à 70 $ par pied carré** (charges de service/taxes comprises) dans certains cas (Source: cresa.com). Cela implique des loyers nets de plus de 40 $, un seuil très élevé pour le marché montréalais. Les immeubles de classe A réguliers (non prestigieux) en profitent également : les propriétaires ont investi dans la **modernisation des actifs de classe A** (nouvelles commodités, technologie, espaces communs) pour attirer les locataires quittant des immeubles de moindre qualité (Source: avisonyoung.ca). **Les loyers nets demandés pour les espaces de classe A rénovés ont dépassé 27 $ par pied carré au centre-ville** lors de

récentes transactions de location (Source: avisonyoung.ca). Pour mettre les choses en contexte, **le loyer net moyen de classe A au centre-ville était d'environ 23,18 $ par pied carré** à la fin de 2023 (Source: cbre.ca), contre le milieu des années 20 avant la pandémie, ce qui indique une légère croissance. Dans les propriétés de classe A de la banlieue de Montréal, les loyers nets demandés ont atteint le bas des années 20 (par exemple, environ 16 $ par pied carré en moyenne, certains bureaux de banlieue haut de gamme atteignant 22 $) (Source: avisonyoung.ca) (Source: cbre.ca).

- **Classe B et C** (stocks plus anciens et moins prestigieux) : ces immeubles ont été les plus durement touchés par la baisse de la demande. De nombreux locataires dans les propriétés de classe B/C ont réduit leur superficie ou ont fait une *« mise à niveau »* vers un meilleur espace lorsqu'ils ont dû renouveler leur bail, laissant derrière eux des taux de vacance plus élevés dans cette catégorie (Source: renx.ca) (Source: renx.ca). À la fin de 2024, les bureaux de classe B à Montréal affichaient un **taux de vacance moyen d'environ 22,3 %** – le plus élevé de toutes les catégories (Source: cresa.com). Les propriétaires d'immeubles de classe B et C sont souvent obligés de réduire les loyers ou d'offrir des incitations importantes pour attirer des locataires. **« Les produits de classe B et C sont vraiment attaqués en raison de la faible demande et de la baisse des loyers »,** a fait remarquer MacKenzie début 2023 (Source: renx.ca) (Source: renx.ca). À Montréal, les **loyers demandés pour les bureaux de catégorie B ont en fait *baissé*** depuis 2020 (Source: roar-assets-auto.rbl.ms). À titre d'exemple, un immeuble de classe B typique au centre-ville pourrait demander une quinzaine de dollars par pied carré net (environ **15 à 18 $ net**), voire moins. Le rapport du quatrième trimestre de 2024 de Cresa indique que les **propriétaires de classe B demandent environ 32 à 33 $ bruts** (coûts d'exploitation compris) (Source: cresa.com) (Source: cresa.com), ce qui donne un résultat net d'une quinzaine de dollars et représente environ la moitié du coût des espaces haut de gamme du centre-ville. Même à ces tarifs, de nombreux propriétaires de classe B/C restent **« très motivés et négociables »**, acceptant souvent des baux de plus courte durée et des allocations importantes pour l'aménagement afin de conclure des accords (Source: renx.ca) (Source: cresa.com). Il en résulte un fossé croissant : **les espaces haut de gamme de classe A/AAA sont loués (et atteignent même des sommets de loyer), tandis que les bureaux de classe B/C de Montréal sont confrontés à des taux de vacance élevés de plus de 20 % et à des loyers stagnants ou en baisse** (Source: cresa.com) (Source: renx.ca).

Cet engouement pour la qualité est également évident dans les tendances d'absorption. La **disponibilité de sous-location et la réduction des superficies** ont eu un impact disproportionné sur les immeubles plus anciens. Les espaces de sous-location qui arrivent sur le marché montréalais ont tendance à se trouver dans des **propriétés de classe B/C que les locataires quittent**, tandis que les immeubles de premier choix ont connu moins de retours d'espaces et même une certaine

absorption positive (Source: renx.ca). En effet, Colliers a indiqué qu'à Montréal, à la fin de 2022, les **espaces de classe AAA et A du centre-ville étaient absorbés à un rythme plus élevé, *« au détriment des espaces de classe B et C »*** (Source: renx.ca). Le tableau d'ensemble est celui où **les propriétaires de classe A/AAA maintiennent des niveaux de loyer relativement élevés et un taux de vacance modéré, tandis que les classes inférieures luttent contre un taux de vacance beaucoup plus élevé et des concessions de loyer**. Cette dynamique suscite de sérieuses discussions sur ce qu'il faut faire avec les anciens bureaux sous-performants – y compris leur conversion à d'autres utilisations.

La discussion sur la réutilisation adaptative

Une partie importante du parc de bureaux de classe B/C de Montréal étant en difficulté, les propriétaires et les urbanistes ont commencé à explorer la **réutilisation adaptative** (conversion de bureaux en résidences ou à d'autres fins) afin de réduire la surabondance. Les **« immeubles de bureaux obsolètes »** qui pourraient se prêter à une conversion résidentielle sont un sujet brûlant (Source: avisonyoung.ca). Le retrait de quelques grands immeubles désuets de l'inventaire pourrait améliorer sensiblement les taux de vacance au centre-ville. Par exemple, **un seul immeuble de bureaux (16, place du Commerce, Île-des-Soeurs) a été converti en appartements jusqu'à présent (en 2022) (Source: avisonyoung.ca)**, mais d'autres projets sont à l'étude. Avison Young note que **trois immeubles du centre-ville – 1245, rue Sherbrooke Ouest, 625, rue René-Lévesque Ouest et 895-935, rue De La Gauchetière Ouest – sont évalués en vue d'une conversion**. Ensemble, ils retireraient près de **1 million de pieds carrés du marché des bureaux, réduisant potentiellement le taux de vacance au centre-ville de 1,0 à 1,5 point de pourcentage** (Source: avisonyoung.ca). Bien que les conversions soient complexes (et que tous les immeubles ne soient pas adaptés), les **perspectives de plus en plus sombres pour les bureaux de classe B/C** sont susceptibles de *« inciter ces propriétaires à envisager ces conversions »* (Source: renx.ca) (Source: renx.ca). Montréal observe l'exemple de Calgary, où les incitations aux projets de conversion de bureaux en résidences ont permis de réduire le taux de vacance du centre-ville. Entre-temps, de nombreux propriétaires d'immeubles plus anciens adoptent une autre stratégie : **les rénovations et les améliorations des commodités** afin de repositionner leurs immeubles et d'enrayer la perte de locataires. Cette « modernisation accélérée » vise à concurrencer les véritables espaces de classe A (Source: avisonyoung.ca). Le succès de la réaffectation ou de la modernisation des actifs de classe B/C aura une influence sur la segmentation des loyers à Montréal dans les années à venir.

Espaces de coworking vs. bureaux traditionnels

Le **secteur du coworking** à Montréal a connu un cycle d'essor et de crise pendant la pandémie, mais il demeure un élément important du paysage des bureaux post-COVID. Avant 2020, les espaces de coworking (comme WeWork, Spaces et les opérateurs locaux) se développaient rapidement, car les pigistes, les entreprises en démarrage et même les grandes entreprises recherchaient des bureaux flexibles et prêts à l'emploi. La pandémie a porté un coup dur au coworking – l'utilisation a chuté pendant les confinements, et le plus grand fournisseur, **WeWork, a fait faillite à la fin de 2023** (Source: cbre.ca). À Montréal, le repli de WeWork a entraîné la **restitution de deux étages entiers (environ 60 000 pieds carrés) au 1010, rue Sainte-Catherine Ouest** au marché (Source: cbre.ca), augmentant soudainement le taux de vacance au centre-ville. Cela a soulevé des questions quant à la survie du concept de coworking à l'ère du travail à distance.

Cependant, les tendances récentes suggèrent que **le coworking s'adapte plutôt que de disparaître**. **« Le secteur du coworking évolue rapidement »,** affirme Nari Aznavour, spécialiste de la location de bureaux à Montréal qui a déjà supervisé des emplacements WeWork (Source: cbre.ca). WeWork lui-même a renégocié des baux et établi des partenariats avec des propriétaires pour assurer sa viabilité, tandis que son concurrent IWG (Regus/Spaces) **lance de nouveaux modèles de partenariat** où les propriétaires exploitent des espaces flexibles sous la marque IWG (Source: cbre.ca). Par exemple, Spaces d'IWG a ouvert un **site de coworking de 65 000 pieds carrés à la Place Victoria** grâce à un tel partenariat à Montréal (Source: cbre.ca). Des opérateurs locaux de coworking ont également émergé ou pris de l'expansion, adaptant souvent les espaces à des communautés de niche (par exemple, des incubateurs technologiques dans le Mile-End ou des pôles créatifs dans le Vieux-Montréal).

Du point de vue des **prix**, les loyers d'abonnement au coworking ont tendance à être **plus élevés par pied carré que les baux de bureaux traditionnels** (Source: cbre.ca). Il n'est pas rare qu'un bureau dédié ou un petit bureau dans un centre de coworking atteigne **bien plus de 40 à 50 $ par pied carré par année** lorsqu'il est normalisé, tandis que les baux de bureaux classiques à Montréal se situent en moyenne dans les années 10 ou 20 $ par pied carré net. Les **opérateurs facturent une prime pour la flexibilité et la commodité clé en main** – les espaces sont entièrement meublés, avec des engagements à court terme et des commodités comme le café, la réception et l'infrastructure informatique. Aznavour souligne que ce **« modèle élastique »** est précieux pour les entreprises incertaines quant à leurs effectifs futurs : il leur permet de s'étendre ou de se contracter à court préavis (Source: cbre.ca). Pendant la reprise post-pandémique, certaines entreprises ont en

effet opté pour le coworking afin d'éviter les longs baux ou les coûteux aménagements, tandis que d'autres ont profité des mauvaises conditions des propriétaires de bureaux pour négocier la flexibilité dans les baux directs (Source: cbre.ca).

Aujourd'hui, **le coworking à Montréal connaît une demande renouvelée**, surtout que le travail hybride devient la norme. De nombreux employés travaillent maintenant à distance la plupart des jours de la semaine, mais viennent quelques jours ; les entreprises expérimentent en donnant aux travailleurs l'accès à des sites de coworking près de leur domicile pour compléter le siège social. Les espaces de coworking de Montréal connaissent un mélange d'utilisations : pigistes, entreprises en démarrage et **même de grandes entreprises qui les utilisent comme bureaux satellites ou espaces de transition** (Source: cbre.ca). La faillite de WeWork a illustré les risques du secteur, mais elle n'a pas tué le concept – elle conduit plutôt à un **« nouveau modèle »** où les entreprises de coworking et les propriétaires d'immeubles partagent les risques et les récompenses (Source: cbre.ca). **À Montréal, les perspectives pour le coworking restent « particulièrement brillantes »,** selon Aznavour, étant donné que la flexibilité est exactement ce que veulent de nombreux locataires post-COVID (Source: cbre.ca). Le principal compromis est le coût : les entreprises doivent peser les **loyers plus élevés du coworking** par rapport aux avantages d'un **espace à court terme et aménagé** (Source: cbre.ca). Pour les locataires dont la croissance est incertaine ou qui n'ont besoin que d'une petite superficie, le coworking peut être moins cher dans l'ensemble (en évitant les espaces inutilisés), mais pour les équipes plus grandes et stables, un bail direct peut toujours être plus rentable. À l'avenir, on s'attend à ce que **le coworking continue d'être une option complémentaire** sur le marché des bureaux de Montréal – en particulier lorsque les propriétaires eux-mêmes deviennent plus flexibles, estompant les lignes de démarcation grâce à des caractéristiques comme des « suites spéculatives » entièrement aménagées et des baux plus courts dans les immeubles traditionnels.

Taux de location par arrondissement de Montréal

Les loyers de bureaux à Montréal varient également considérablement selon le **sous-marché géographique**. L'inventaire de bureaux de la ville est concentré dans le **centre-ville** (arrondissement Ville-Marie), mais il existe d'importants regroupements dans plusieurs quartiers – chacun ayant sa propre histoire post-COVID :

Centre-ville (Ville-Marie)

Le **centre-ville de Montréal** demeure le quartier des bureaux le plus cher et le plus important. Il englobe le quartier central des affaires (QCA) et les zones adjacentes comme le Quartier international et des parties de l'ouest et de l'est du centre-ville. Le centre-ville offre la majeure partie des tours de classe A de Montréal, y compris les gratte-ciel du cœur financier et les nouveaux développements près du Centre Bell. Historiquement, cette zone avait un **taux de vacance extrêmement faible (de l'ordre de 5 à 7 %) et une croissance constante des loyers** avant 2020. Après la COVID, le centre-ville a été durement touché par le travail à distance, car de nombreux grands locataires d'entreprises ont gardé leurs employés à la maison. Au premier trimestre de 2022, **le taux de vacance du centre-ville a grimpé à 16,9 %** (contre un chiffre à un seul chiffre en 2

Étiquettes: montreal, bureau, loyer, marche, post-covid

À propos de 2727 Coworking

2727 Coworking is a vibrant and thoughtfully designed workspace ideally situated along the picturesque Lachine Canal in Montreal's trendy Griffintown neighborhood. Just steps away from the renowned Atwater Market, members can enjoy scenic canal views and relaxing green-space walks during their breaks.

Accessibility is excellent, boasting an impressive 88 Walk Score, 83 Transit Score, and a perfect 96 Bike Score, making it a "Biker's Paradise". The location is further enhanced by being just 100 meters from the Charlevoix metro station, ensuring a quick, convenient, and weather-proof commute for members and their clients.

The workspace is designed with flexibility and productivity in mind, offering 24/7 secure access—perfect for global teams and night owls. Connectivity is top-tier, with gigabit fibre internet providing fast, low-latency connections ideal for developers, streamers, and virtual meetings. Members can choose from a versatile workspace menu tailored to various budgets, ranging from hot-desks at $300 to dedicated desks at $450 and private offices accommodating 1–10 people priced from $600 to $3,000+. Day passes are competitively priced at $40.

2727 Coworking goes beyond standard offerings by including access to a fully-equipped, 9-seat conference room at no additional charge. Privacy needs are met with dedicated phone booths, while ergonomically designed offices featuring floor-to-ceiling windows, natural wood accents, and abundant greenery foster wellness and productivity.

Amenities abound, including a fully-stocked kitchen with unlimited specialty coffee, tea, and filtered water. Cyclists, runners, and fitness enthusiasts benefit from on-site showers and bike racks, encouraging an eco-

conscious commute and active lifestyle. The pet-friendly policy warmly welcomes furry companions, adding to the inclusive and vibrant community atmosphere.

Members enjoy additional perks like outdoor terraces and easy access to canal parks, ideal for mindfulness breaks or casual meetings. Dedicated lockers, mailbox services, comprehensive printing and scanning facilities, and a variety of office supplies and AV gear ensure convenience and efficiency. Safety and security are prioritized through barrier-free access, CCTV surveillance, alarm systems, regular disinfection protocols, and after-hours security.

The workspace boasts exceptional customer satisfaction, reflected in its stellar ratings—5.0/5 on Coworker, 4.9/5 on Google, and 4.7/5 on LiquidSpace—alongside glowing testimonials praising its calm environment, immaculate cleanliness, ergonomic furniture, and attentive staff. The bilingual environment further complements Montreal's cosmopolitan business landscape.

Networking is organically encouraged through an open-concept design, regular community events, and informal networking opportunities in shared spaces and a sun-drenched lounge area facing the canal. Additionally, the building hosts a retail café and provides convenient proximity to gourmet eats at Atwater Market and recreational activities such as kayaking along the stunning canal boardwalk.

Flexible month-to-month terms and transparent online booking streamline scalability for growing startups, with suites available for up to 12 desks to accommodate future expansion effortlessly. Recognized as one of Montreal's top coworking spaces, 2727 Coworking enjoys broad visibility across major platforms including Coworker, LiquidSpace, CoworkingCafe, and Office Hub, underscoring its credibility and popularity in the market.

Overall, 2727 Coworking combines convenience, luxury, productivity, community, and flexibility, creating an ideal workspace tailored to modern professionals and innovative teams.

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.