Le marché de la location de bureaux à Montréal en 2025 : Hausse de la vacance et nouvelles tendances émergentes

By 2727 Coworking Publié le 5 mai 2025 35 min de lecture

Le marché de la location de bureaux à Montréal en 2025 : Hausse des taux d'inoccupation et nouvelles tendances

Les bureaux du centre-ville de Montréal sont plus vides qu'ils ne l'ont été depuis des décennies. La ville est confrontée à des taux d'inoccupation quasi *record* en mai 2025, et les entreprises repensent la façon dont elles utilisent les espaces de bureau. Ci-dessous, nous

explorons l'état actuel du marché de la location de bureaux à Montréal – des tendances générales et des analyses par quartier à l'impact du télétravail, des nouveaux développements, et comment le marché actuel se compare à l'ère pré-pandémique.

Aperçu : Taux d'inoccupation élevés et évolution de la demande

Après plusieurs années turbulentes, le marché des bureaux de Montréal reste sous forte pression. Début 2025, le taux d'inoccupation des bureaux dans la **région du Grand Montréal (RGM)** se situe autour de **19,8 %** (Source: mktgdocs.cbre.com) – soit environ le double des niveaux pré-pandémiques. Les bureaux du centre-ville ont été particulièrement touchés, le taux d'inoccupation du centre-ville passant d'environ *16 % en 2022* (Source: renx.ca) à près de *19 % au T1 2025* (Source: mktgdocs.cbre.com). En termes pratiques, cela signifie que près d'un cinquième de tous les espaces de bureau de la ville sont actuellement vides. L'absorption nette (le changement net d'espace occupé) a été profondément négative début 2025 (environ **-407 000 pieds carrés** au T1) (Source: mktgdocs.cbre.com), indiquant que plus d'entreprises ont abandonné des espaces qu'elles n'ont pris de nouveaux baux.

Plusieurs facteurs expliquent ce taux d'inoccupation élevé : le **télétravail et le travail hybride** sont devenus fermement ancrés, de nombreuses entreprises réduisent leur empreinte spatiale, et de nouvelles offres sont arrivées au moment même où la demande diminuait. Les loyers demandés sur papier sont restés relativement stables – le **loyer net moyen demandé** est d'environ **20 $ par pied carré** (environ **39 $ brut incluant taxes/frais**) (Source: mktgdocs.cbre.com) – mais les propriétaires offrent souvent des incitations pour attirer les locataires. En bref, le pouvoir de négociation s'est fortement déplacé en faveur des locataires, un contraste frappant avec le marché favorable aux propriétaires que Montréal connaissait avant 2020.

Il est bon de se rappeler à quel point la situation était différente avant la pandémie. En 2019, l'économie de Montréal était en plein essor et les taux d'inoccupation des bureaux étaient proches de leurs plus bas historiques (souvent cités à un chiffre). Les tours du centre-ville étaient animées cinq jours par semaine. Aujourd'hui, en revanche, le cœur de la ville est en mode **« attentisme »** avec des taux d'inoccupation beaucoup plus élevés, des espaces de sous-location atteignant des niveaux records, et de nombreux étages restant sombres (Source: mktgdocs.cbre.com) (Source: renx.ca). Examinons de plus près la situation des différentes parties de la ville.

Analyse par quartier : Centre-ville vs. Autres arrondissements

Le marché des bureaux de Montréal varie considérablement selon les **quartiers** – certaines zones ont été plus durement touchées que d'autres :

- **Centre-ville (CBD) :** Le quartier des affaires (centre-ville) est confronté à un *taux d'inoccupation élevé*. Le taux d'inoccupation global du centre-ville est d'environ **18,9 %** (Source: mktgdocs.cbre.com), une augmentation spectaculaire par rapport à environ 10 % ou moins avant 2020. Au centre-ville, les tours de bureaux « AAA » plus récentes (immeubles de prestige comme les gratte-ciel les plus récents) sont encore relativement bien occupées – leur taux d'inoccupation est inférieur à 10 % (Source: mktgdocs.cbre.com). Cependant, de nombreuses tours plus anciennes de **Classe A/B** présentent d'importantes lacunes. En fait, les espaces de bureaux de moindre qualité au centre-ville approchent désormais les niveaux d'inoccupation extrêmes autrefois observés uniquement sur le marché faible de Calgary (Source: cbre.ca). Une grande partie de l'espace vide est concentrée dans une poignée d'immeubles, en particulier ceux dont les principaux locataires sont partis. Selon une analyse, moins de 20 % des immeubles représentent environ la moitié de tous les espaces vacants du centre-ville (Source: costar.com). Le résultat : la **« fuite vers la qualité »** est évidente – les locataires actifs préfèrent les bureaux haut de gamme, riches en commodités, laissant les immeubles vieillissants plus vides.

- **Centre-ville Sud & Griffintown :** La frange sud du centre-ville – englobant des zones comme **Griffintown** (le quartier en plein développement juste au sud-ouest du centre-ville) – affiche actuellement certains des **taux d'inoccupation de bureaux les plus élevés** de la ville. Ce sous-marché (souvent regroupé sous le nom de « Centre-ville Sud ») oscille autour de **23 à 24 % d'inoccupation** (Source: mktgdocs.cbre.com). Plusieurs facteurs y contribuent : c'est une zone d'affaires plus récente avec des développements et des conversions récents, ce qui signifie que de nouvelles offres de bureaux sont arrivées sur le marché au moment même où la demande s'est affaiblie. Par exemple, le nouveau **siège social de la Banque Nationale** a ouvert ses portes en 2023 dans la partie sud du centre-ville, ajoutant près d'un million de pieds carrés d'espace flambant neuf. Bien que de pointe et largement occupé par la Banque Nationale elle-même, cette consolidation a laissé derrière elle des bureaux plus anciens que la banque louait auparavant (Source: cbre.ca). **Griffintown**, plus connu pour ses condos et ses startups que pour ses bureaux d'entreprise, abrite néanmoins quelques projets de bureaux modernes et des espaces de coworking. Mais avec des entreprises hésitantes à s'agrandir, même le quartier branché de Griffintown voit des bureaux nouvellement construits chercher des locataires. En

bref, **Centre-ville Sud/Griffintown** a un surplus d'espace par rapport à la demande – un changement brutal pour une zone qui, il y a quelques années, était en pleine effervescence de nouvelles constructions.

- **Centre-ville Ouest & Est :** Dans le cœur traditionnel du centre-ville, l'**« Ouest »** (par exemple, autour du boulevard René-Lévesque Ouest, qui abrite de nombreux sièges sociaux d'entreprises) et l'**« Est »** (autour du Quartier des Spectacles et à l'est de Saint-Laurent) ont connu une situation légèrement meilleure que le sud. Le **Centre-ville Ouest** affiche un taux d'inoccupation d'environ **17,9 %** (Source: mktgdocs.cbre.com), tandis que le **Centre-ville Est** est plus proche de **15,9 %** (Source: mktgdocs.cbre.com). Ces parties du centre-ville ont tout de même enregistré des pertes nettes d'occupation récemment, mais moins sévères qu'ailleurs. De nombreuses tours de prestige dans le cœur ouest (comme la Place Ville Marie ou les places d'affaires sur René-Lévesque) conservent des locataires clés, bien que souvent avec des superficies réduites. Dans l'Est, les entreprises technologiques et créatives ont comblé une partie du vide, attirées par des loyers relativement plus bas. Néanmoins, les deux zones sont beaucoup plus faibles qu'auparavant – à titre de comparaison, le taux d'inoccupation du *centre-ville Est* a plus que doublé en quelques années (il était d'environ 7 % avant 2020). Il est à noter qu'une partie importante des espaces vacants dans ces zones est constituée d'espaces de sous-location (entreprises cherchant à se débarrasser d'étages supplémentaires dont elles n'ont pas besoin). Dans un sous-marché du centre-ville, plus de **37 % de l'espace vacant est composé de sous-locations** (Source: mktgdocs.cbre.com), ce qui reflète la façon dont les entreprises ont mis sur le marché des bureaux excédentaires.

- **Vieux-Montréal :** Le quartier historique du Vieux-Port, avec ses bâtiments en pierre centenaires, offre un mélange de bureaux-boutiques et d'espaces de style loft convertis. Le **taux d'inoccupation des bureaux du Vieux-Montréal** est d'environ **20,5 %** au T1 2025 (Source: mktgdocs.cbre.com) – comparable à celui du centre-ville. Cependant, fait intéressant, le Vieux-Montréal a été un rare **point lumineux d'activité début 2025**. C'était le seul sous-marché du centre-ville à enregistrer une **absorption nette positive** (environ +48 000 pieds carrés) tandis que toutes les autres zones du centre-ville perdaient des locataires (Source: mktgdocs.cbre.com). Cela suggère que certaines entreprises se sont *installées* ou se sont agrandies récemment dans le Vieux-Montréal. Une raison probable est le coût – les loyers dans le Vieux-Montréal ont tendance à être inférieurs à ceux des tours de bureaux étincelantes, et le charme de la zone attire les entreprises créatives, les petits bureaux d'entreprise et les opérateurs de coworking. Un bon exemple est le **nouveau bureau de Google à Montréal** : en 2023, Google a ouvert un siège social québécois de cinq étages et 100 000 pieds carrés dans le quartier historique de *« Paper Hill »* du Vieux-Montréal (Source: multibriefs.com). Ce genre de déménagements apporte un peu de vie aux bâtiments patrimoniaux vacants. Les plus petites

surfaces d'étage et les espaces de caractère du Vieux-Montréal sont recherchés par les entreprises de technologie, de médias et les startups qui privilégient des environnements de travail uniques plutôt qu'une adresse centrale. Néanmoins, la zone est confrontée à des défis : elle dépend fortement du tourisme et de l'hôtellerie, et de nombreux bureaux y sont occupés à temps partiel selon des horaires hybrides.

- **Plateau-Mont-Royal & Mile End :** En dehors du centre-ville, **Le Plateau-Mont-Royal** – en particulier le quartier du **Mile End** – est connu comme le *« pôle technologique et créatif »* de Montréal. Cette zone regorge de bâtiments industriels convertis et de bureaux de style loft, abritant des entreprises de logiciels, des studios de jeux, des designers et des organisations à but non lucratif. La bonne nouvelle est que le **marché des bureaux de type loft** (qui inclut le Mile End) se porte *relativement* mieux. Le taux d'inoccupation des bureaux de style loft à l'échelle de la ville est d'environ **15,4 %** (Source: mktgdocs.cbre.com), soit quelques points de moins que le marché global. Dans le Mile End, des locataires majeurs comme Ubisoft (qui occupe une ancienne usine textile) et d'autres entreprises technologiques ont maintenu une présence. Ces bâtiments en brique et poutres offrent de grands espaces ouverts et des loyers plus bas, attirant les entreprises à la recherche d'espaces abordables que les employés trouvent « cool ». De plus, de nombreuses entreprises du Plateau/Mile End ont adopté le **travail hybride**, ce qui signifie parfois conserver un bureau plus petit comme centre de collaboration (plutôt que d'éliminer complètement les bureaux). Les fournisseurs de coworking ont également proliféré sur le Plateau. Par exemple, Spaces (Regus) exploite un grand centre de coworking sur la rue Saint-Viateur, et plusieurs studios de coworking indépendants parsèment le quartier. Tout cela a permis à la scène des bureaux du Plateau de rester raisonnablement dynamique – certainement pas à l'abri du ralentissement, mais les *taux d'inoccupation y sont plus modérés* qu'au centre-ville. Des baux sont toujours signés dans le Mile End ; un rapport a noté que des **accords sont conclus dans le secteur du coworking à Montréal, y compris le Mile End**, car les entreprises recherchent des espaces temporaires ou flexibles (Source: cbre.ca).

- **Autres zones (Midtown, Ouest de l'Île, Laval, etc.) :** La question se concentre spécifiquement sur la ville, mais il est utile de noter les **pôles de bureaux de banlieue** autour de Montréal. Les marchés de banlieue comme **Laval** (nord), l'**Ouest de l'Île** (ouest), **Midtown** (par exemple, la zone Décarie/Côte-des-Neiges) et la **Rive-Sud** ont des performances mitigées. Globalement, les banlieues ont en fait un taux d'inoccupation légèrement *plus élevé* (**21,1 %**) que le centre-ville (Source: mktgdocs.cbre.com). Cela est principalement dû à quelques points faibles – par exemple, le corridor « Midtown » affiche un taux d'inoccupation élevé de **24,6 %** (Source: mktgdocs.cbre.com), reflétant probablement des bureaux plus anciens de faible hauteur et le déménagement de certains locataires. D'autre part, certains sous-marchés de banlieue ont récemment enregistré une absorption *positive* (par exemple,

l'**Ouest de l'Île** et l'**Est** ont tous deux gagné des locataires en début 2025) (Source: mktgdocs.cbre.com). Les entreprises qui ont décidé de fermer des bureaux coûteux au centre-ville ont, dans quelques cas, ouvert des bureaux plus petits plus près du domicile de leurs employés – par exemple, une entreprise pourrait échanger un grand siège social au centre-ville contre quelques bureaux satellites plus petits à Laval ou sur la Rive-Sud. Le nouveau **REM** (train léger sur rail) reliant le centre-ville aux banlieues comme Brossard pourrait estomper davantage la ligne, facilitant les déplacements des employés vers les bureaux centraux (ou, inversement, encourageant les entreprises à envisager des emplacements sur la Rive-Sud pour être proches de ce transport en commun). Globalement, bien que le centre-ville de Montréal reste le plus grand pôle de bureaux, la **part des baux de banlieue** a augmenté à mesure que les modes de travail évoluent.

Pour résumer la géographie : le **cœur urbain** de Montréal subit de plein fouet le ralentissement du marché des bureaux, en particulier dans ses parties les plus récentes ou les moins centrales. Des quartiers appréciés comme le Plateau/Mile End font preuve de plus de résilience, conservant une énergie créative et une demande modérée. Et les banlieues, bien que non en plein essor, ont servi de soupape de sécurité – attirant les locataires qui fuient le centre-ville ou accueillant ceux qui n'ont jamais eu besoin d'une présence au centre-ville.

(Voir le tableau ci-dessous pour un aperçu des taux d'inoccupation par zone au T1 2025 :)

ZONE	TAUX D'INOCCUPATION (T1 2025)	NOTES
Centre-ville (CBD global)	**18,9 %** (Source: mktgdocs.cbre.com)	Marché d'environ 47 millions de pieds carrés ; taux d'inoccupation global élevé, mais les tours de premier ordre se portent mieux que la moyenne.
• Centre-ville Sud (incl. Griffintown)	23,5 % (Source: mktgdocs.cbre.com)	Taux d'inoccupation le plus élevé du centre-ville – affecté par les nouvelles offres et les consolidations de locataires.
• Centre-ville Ouest	17,9 % (Source: mktgdocs.cbre.com)	Inclut le quartier financier central ; taux d'inoccupation en hausse mais un peu moins sévère.
• Centre-ville Est	15,9 % (Source: mktgdocs.cbre.com)	Frange est du centre-ville ; quelques nouveaux locataires dans des espaces moins chers, encore une forte disponibilité de sous-locations.
Vieux-Montréal	20,5 % (Source: mktgdocs.cbre.com)	Bâtiments patrimoniaux plus anciens ; a connu une légère augmentation de l'occupation début 2025 malgré un taux d'inoccupation élevé.
Westmount/Atwater (Périphérie du centre-ville)	14,3 % (Source: mktgdocs.cbre.com)	Un sous-marché périphérique du centre-ville ; taux d'inoccupation le plus bas du centre-ville (petite zone, demande stable des entreprises locales).
Plateau/Mile End (Bureaux Loft)	~15 % (Source: mktgdocs.cbre.com)	Pôle technologique/créatif dans des bâtiments plus anciens ; se maintient relativement stable.
Banlieue de Montréal (Total)	21,1 % (Source: mktgdocs.cbre.com)	Les banlieues ont globalement un taux d'inoccupation légèrement plus élevé que le centre-ville ; certaines zones s'améliorent, d'autres s'affaiblissent.

Comment le travail hybride redéfinit la demande de bureaux

Il est impossible de discuter du marché des bureaux de Montréal en 2025 sans aborder l'éléphant dans la pièce : le **télétravail et le travail hybride**. La pandémie de COVID-19 a déclenché une expérience massive de travail à domicile, et même si la pandémie a reculé, la **popularité durable du télétravail** continue de freiner la demande de bureaux (Source: multibriefs.com). Une enquête récente a révélé que le retour des employés aux bureaux du centre-ville pourrait avoir **atteint un plateau** – en d'autres termes, après une certaine reprise en 2022 et 2023, les niveaux de présence au bureau ont stagné bien en dessous des normes pré-pandémiques.

N'importe quel jour de semaine, de nombreux bureaux restent vides. Les estimations varient, mais les entreprises signalent en moyenne que les employés viennent environ **2 à 3 jours par semaine**, le **milieu de semaine** (mardi-jeudi) enregistrant la plus forte affluence. Les lundis et vendredis, les tours de bureaux du centre-ville peuvent sembler étrangement calmes – loin de l'agitation de 2019. Les données de Statistique Canada soulignent ce changement : fin 2024, seulement environ **12,5 % des employés canadiens travaillent exclusivement depuis le bureau** tous les jours (Source: altusgroup.com) (Source: altusgroup.com). La plupart des autres ont un arrangement flexible. De nombreux grands employeurs montréalais ont adopté des horaires hybrides ou même des politiques de « télétravail prioritaire », permettant au personnel de travailler à domicile plusieurs jours par semaine.

Ce travail hybride généralisé s'est directement traduit par **une demande réduite d'espaces de bureau**. Les entreprises n'ont tout simplement plus besoin d'autant de pieds carrés par employé qu'auparavant. Une enquête auprès des entreprises locales a révélé que les employeurs visent désormais souvent des bureaux *plus petits* ou des bureaux partagés, s'attendant à ce qu'une fraction seulement du personnel soit sur place à la fois (Source: linkedin.com). Par exemple, une entreprise qui occupait autrefois 3 étages pourrait se réduire à 1 ou 2 étages dans le cadre d'arrangements hybrides permanents.

Une conséquence mesurable est la flambée des **espaces de sous-location** à Montréal. Les entreprises qui ont signé de longs baux avant 2020 essaient maintenant de se défaire de l'excédent. Au T1 2025, **Montréal comptait un record de 2,6 millions de pieds carrés d'espaces de bureau disponibles à la sous-location** (Source: mktgdocs.cbre.com). Il s'agit d'espaces qui sont techniquement toujours loués par un locataire mais qui sont sous-utilisés (ou complètement inutilisés), et qui sont offerts à d'autres sur le marché secondaire. La disponibilité des sous-locations est souvent un indicateur de la contraction des entreprises – et l'inventaire des sous-locations à Montréal a augmenté régulièrement trimestre après trimestre. Pour mettre les choses en

perspective, les offres de sous-location représentent désormais une part importante de tous les espaces disponibles. Au centre-ville de Montréal, environ **20 % des espaces vacants sont des espaces sous-loués** libérés par les locataires plutôt que des vacances directes des propriétaires (Source: mktgdocs.cbre.com) (Source: mktgdocs.cbre.com). L'excédent de sous-locations exerce une pression à la baisse supplémentaire sur les loyers effectifs, car les sous-locations sont souvent proposées à prix réduit ou avec des meubles restants, etc., ce que les propriétaires concurrents doivent égaler.

Des enquêtes montrent également que de nombreuses entreprises montréalaises **retardent leurs décisions de location à long terme** en raison de l'incertitude. Pourquoi s'engager sur un bail de 10 ans pour un grand bureau lorsque les effectifs futurs et la présence au bureau sont incertains ? En effet, les conseillers immobiliers affirment que l'activité de location est en **« mode attentiste »** – les entreprises sont prudentes, certaines optant pour des **renouvellements à court terme** ou des bureaux flexibles avec services plutôt que des baux longs traditionnels (Source: renx.ca) (Source: renx.ca).

Les préférences des employés jouent un rôle important ici. Les déplacements quotidiens à Montréal, comme dans d'autres villes, sont un point sensible. Même avec l'amélioration des transports en commun, de nombreux travailleurs résistent aux déplacements cinq jours par semaine. La **« résistance aux longs temps de trajet »** a été un obstacle majeur au retour à temps plein des employés au bureau (Source: cbre.ca). Le trafic notoire de Montréal et le métro bondé aux heures de pointe ne sont pas devenus plus faciles, de sorte que le travail hybride est devenu un avantage précieux. Les employeurs constatent que pour **« mériter le déplacement »**, ils doivent offrir une excellente expérience – que ce soit un bureau plus agréable, des déjeuners gratuits ou une collaboration significative en personne que les employés ne peuvent pas obtenir via Zoom (Source: cbre.ca). Toutes les entreprises ne peuvent pas facilement offrir cela, surtout dans les bureaux plus anciens dépourvus de commodités modernes. Cette dynamique encourage davantage une fuite vers la qualité (discutée plus en détail ci-dessous) – si les gens ne viennent que quelques jours, ils préfèrent que ce soit dans un espace attrayant.

D'un point de vue financier, les **économies de coûts** sont un autre moteur de l'adoption du travail hybride. Les loyers de bureau à Montréal sont inférieurs à ceux de Toronto ou de Vancouver, mais les dépenses de location restent importantes pour les entreprises. En réduisant leur empreinte, les entreprises économisent sur le loyer et les coûts d'exploitation. Pendant l'incertitude économique des deux dernières années (avec l'inflation et d'autres pressions), la réduction des coûts immobiliers a été une solution facile pour de nombreuses entreprises.

Tous ces facteurs expliquent pourquoi le taux de vacance des bureaux du centre-ville est passé de **16,3 % fin 2021 à 17,5 % fin 2022** (Source: multibriefs.com) – une période où les restrictions pandémiques se sont assouplies, mais où le travail à distance est resté populaire. La tendance s'est poursuivie en 2023-2024, bien qu'avec une certaine stabilisation fin 2024, le marché ayant « touché le fond » selon certains analystes (Source: altusgroup.com). Début 2025, le taux de vacance du centre-ville a de nouveau légèrement augmenté, suggérant que la reprise n'est pas linéaire (Source: mktgdocs.cbre.com). La **popularité du télétravail semble être là pour durer**, et chaque augmentation d'un point de pourcentage du travail à distance a tendance à faire grimper le taux de vacance (Source: multibriefs.com).

En résumé, **la révolution du travail hybride a fondamentalement modifié le paysage des bureaux à Montréal**. Moins de personnes se déplaçant quotidiennement signifie moins de bureaux nécessaires. Le défi de la ville est maintenant de trouver quoi faire de tout cet espace excédentaire – et comment inciter les entreprises et les employés à se réengager avec le bureau de nouvelles manières.

Développements majeurs, projets et rénovations

Malgré les vents contraires, plusieurs **développements et initiatives** majeurs sont en train de remodeler le marché des bureaux à Montréal. Ceux-ci incluent de nouveaux projets de construction (bien que moins nombreux qu'auparavant), de grandes rénovations, et même des plans de conversion de bureaux à d'autres usages :

- **Nouvelles tours de bureaux :** À la fin des années 2010, Montréal a commencé à voir de nouveaux gratte-ciel de bureaux pour la première fois depuis des décennies. Le projet phare était le **Siège social de la Banque Nationale** au 800, rue Saint-Jacques. Achevé en 2023, cette tour de 40 étages a ajouté environ 1 million de pieds carrés d'espaces de *Classe AAA* au centre-ville. La Banque Nationale a regroupé plusieurs de ses équipes provenant de divers bâtiments plus anciens dans ce siège social moderne (Source: cbre.ca). La tour, avec sa conception de pointe, est un symbole de la fuite vers la qualité – elle est très bien équipée et économe en énergie. Cependant, son ouverture a également laissé des espaces vacants dans des endroits comme l'ancien bâtiment de la Banque Nationale sur la rue Saint-Jacques et d'autres baux que la banque a abandonnés. Cela a contribué à l'augmentation du taux de vacance du centre-ville dans les immeubles plus anciens. D'autres projets récents notables incluent la **Maison Manuvie** (ouverte en 2017) et **Victoria sur le Parc** (une tour mixte avec des bureaux) – tous faisant partie d'une vague de renouveau du centre-ville. Après la tour de la

Banque Nationale, la **nouvelle construction a largement ralenti**. Selon CBRE, *seulement environ 209 000 pieds carrés d'espaces de bureau étaient en construction à Montréal au T1 2025* (Source: mktgdocs.cbre.com) – un montant très faible (essentiellement aucune tour de bureaux spéculative significative en cours). Les promoteurs se sont retirés compte tenu du taux de vacance élevé. Une exception concerne les petits bureaux *construits sur mesure* pour des locataires spécifiques : par exemple, il y a environ **2,4 millions de pieds carrés dans le pipeline de Montréal**, mais *plus de 60 % de cela est de la conception-construction* pour des utilisateurs particuliers, et non des bâtiments spéculatifs généraux (Source: renx.ca). En bref, **l'offre se resserre**, ce qui pourrait éventuellement aider à équilibrer le marché.

- **Mises à niveau des bureaux (« Aménitisation ») :** Les propriétaires d'immeubles plus anciens investissent dans des améliorations pour attirer les locataires. Cette tendance a été surnommée l'« aménitisation et l'hôtellisation » des espaces de bureau (Source: cbre.ca). Par exemple, Ivanhoé Cambridge a rénové la galerie commerciale de la **Place Ville Marie** en un hall alimentaire moderne (*Le Cathcart*), a ajouté une terrasse d'observation et a réaménagé les aires communes – le tout visant à rendre le complexe de bureaux plus attrayant et à donner aux travailleurs des raisons de venir. De nombreuses tours du centre-ville ajoutent ou améliorent des **commodités telles que des centres de fitness, des salons, des terrasses sur le toit, une filtration de l'air améliorée, des rangements pour vélos et des douches**, etc. L'idée est de **« fournir une expérience différenciée »** aux locataires dans l'espoir de les retenir (Source: cbre.ca). À Montréal, certains ont comparé cela à l'apport d'une touche d'ambiance hôtelière dans les halls de bureaux – sièges confortables, services de conciergerie, et même programmation d'événements. Ces améliorations sont particulièrement cruciales pour les immeubles de Classe B qui ne peuvent autrement rivaliser avec les nouvelles tours étincelantes. Bien que de tels investissements en capital réduisent les profits des propriétaires, ils sont de plus en plus considérés comme nécessaires sur le marché actuel pour *mériter ce déplacement*. Comme l'a noté **Ruth Fischer, directrice générale de CBRE Québec**, les entreprises recherchent des *espaces aménagés de haute qualité dans des emplacements clés* pour leurs employés, et sont moins intéressées par les bureaux non rénovés et fades (Source: cbre.ca). Cela pousse les propriétaires à réfléchir de manière créative à la façon de moderniser les propriétés plus anciennes.

- **Projets de rénovation notables :** Au-delà de la rénovation de la PVM, d'autres projets incluent la transformation en cours du complexe de la **Place Bonaventure** (un mastodonte vieillissant des années 1960) pour le rendre plus polyvalent et accueillant. Le **Centre de commerce mondial de Montréal** dans le Vieux-Montréal rénove des espaces pour attirer de nouveaux locataires après certains départs. Même les parcs de bureaux de banlieue se rafraîchissent – par exemple, les campus axés sur la technologie à Saint-Laurent ajoutent des commodités pour

imiter les bureaux technologiques du centre-ville. La *durabilité* fait également partie des rénovations : de nombreux propriétaires recherchent des certifications de bâtiments écologiques via des rénovations (par exemple, éclairage LED, meilleure isolation) pour attirer les locataires soucieux de l'environnement et pour se conformer aux normes émergentes.

- **Nouveaux entrants et expansions :** Fait intéressant, quelques locataires majeurs se sont récemment étendus ou sont entrés à Montréal, profitant du marché mou. Nous avons mentionné le nouveau siège social de Google dans le Vieux-Montréal – c'était un investissement important démontrant la confiance dans le talent technologique montréalais. **Amazon** a également considérablement étendu son centre technologique à Montréal, louant plus d'espaces de bureau (bien qu'ils autorisent également le travail hybride). Certains studios mondiaux de jeux et d'effets visuels ont étendu leur présence à Montréal, attirés par les incitations fiscales et le bassin de talents local. Ces expansions, bien qu'insuffisantes pour compenser toutes les réductions d'effectifs ailleurs, sont des signaux positifs importants. Ils choisissent aussi souvent des quartiers branchés ou des immeubles de première classe. Par exemple, une entreprise technologique **Plusgrade** a récemment occupé un espace temporaire dans un centre de co-working en attendant son nouveau siège social construit sur mesure dans le complexe rénové de la Maison Alcan (Source: cbre.ca). De telles histoires montrent que les *espaces de qualité avec du caractère* peuvent toujours attirer des entreprises en croissance, même dans un environnement à fort taux de vacance.

- **Conversions de bureaux en logements (ou autres usages) :** Le sujet le plus brûlant dans les cercles immobiliers du centre-ville est peut-être le potentiel de **convertir les immeubles de bureaux sous-utilisés en logements** ou à d'autres usages. Les responsables municipaux et les promoteurs de Montréal examinent le succès (et les défis) des conversions de bureaux dans des villes comme Calgary. Il y a en effet une dynamique qui se crée à Montréal : *au moins 2 à 3 conversions de bureaux en logements sont déjà en cours ou achevées.* Par exemple, le **1434, rue Sainte-Catherine Ouest** – un immeuble de bureaux plus ancien de 5 étages près de l'Université Concordia – a été vendu en 2024 et est en cours de transformation en logements étudiants (Source: avisonyoung.com) (Source: avisonyoung.com). Ses petites superficies d'étage et son faible taux d'occupation en ont fait un bon candidat pour la réaffectation. Avison Young, le courtier impliqué, affirme que cela fait partie d'une *« vague de conversions de bureaux en logements »* qui prend de l'ampleur au centre-ville de Montréal (Source: avisonyoung.com). Ils ont identifié **au moins 20 projets de conversion potentiels** dans le cœur de la ville qui répondent aux critères de base (bâtiments plus anciens avec un taux de vacance élevé, des aménagements d'étage appropriés et un zonage permettant le résidentiel) (Source: avisonyoung.com). Un autre exemple de haut profil est l'ancienne **Tour Standard Life sur la rue Sherbrooke**, un gratte-ciel de bureaux de 28 étages qui est destiné à être converti

en appartements (Source: cbre.ca). Ce projet, annoncé fin 2023, vise à transformer une tour de bureaux largement vide en logements très nécessaires – mais il dépend du soutien gouvernemental et de la faisabilité financière. Le fonds FTQ de la Fédération des travailleurs du Québec a également été impliqué dans au moins une telle conversion sur l'Île des Sœurs (Source: cbre.ca). Même les *bureaux de type loft de Classe C* pourraient revenir au résidentiel, bouclant la boucle (puisque beaucoup d'entre eux étaient à l'origine construits comme des usines ou des entrepôts). Les experts en immobilier commercial notent que les conversions **ne sont pas une solution miracle** – elles font face à des défis tels que des coûts de rénovation élevés, des obstacles liés aux codes du bâtiment et le besoin d'incitations. Comme l'a dit un analyste, *« sans un soutien gouvernemental substantiel, il y aura peu d'exemples où les conversions seront rentables »* (Source: cbre.ca). La Ville de Montréal explore des subventions ou des allégements fiscaux pour encourager les conversions afin de réduire les espaces vides et d'augmenter les logements au centre-ville. Cela pourrait également aborder un autre problème local : l'offre de logements et leur abordabilité. Si même une fraction des plus de 7 millions de pieds carrés de bureaux vacants peut être transformée en appartements ou condos, cela représente beaucoup de logements potentiels. Bien qu'encore à ses débuts, la **conversion de bureaux** pourrait devenir une tendance marquante de la prochaine décennie au centre-ville.

- **Autres réaffectations :** Tous les bureaux vides ne se transformeront pas en logements – certains pourraient devenir des hôtels, des espaces éducatifs ou d'autres usages institutionnels. Par exemple, une partie de l'**édifice Sun Life** vide (un monument historique du centre-ville) aurait été envisagée pour une conversion en hôtel de luxe (bien que rien ne soit confirmé). Pendant ce temps, les immeubles de bureaux de moindre qualité dans les marchés de banlieue pourraient être démolis ou réaménagés en complexes à usage mixte. La « réaffectation adaptative » créative des bureaux obsolètes est un domaine à surveiller. Les autorités de planification de Montréal ont la chance de réimaginer des parties du centre-ville, surtout si le taux de vacance reste élevé. Nous pourrions voir, par exemple, un ancien bloc de bureaux devenir un **campus vertical pour des programmes de cégep ou d'université**, ou des espaces de colocation, ou des centres de soins de santé. Les possibilités sont là, mais encore une fois, l'économie décidera de ce qui est viable.

En somme, l'horizon et l'inventaire des bureaux de Montréal sont en pleine mutation. Les **nouveaux développements** comme la tour de la Banque Nationale injectent de l'espace moderne (et de la confiance) sur le marché, tandis que les **bâtiments plus anciens sont réaménagés ou même retirés de l'offre de bureaux** entièrement par des conversions. Cette période de transition est douloureuse en termes de taux de vacance élevé, mais elle est également à l'origine d'une **« réinitialisation »** très nécessaire du parc de bureaux de Montréal – vers une meilleure qualité et des

usages diversifiés. Les résidents de la ville pourraient bientôt voir des grues de construction non pas pour de nouveaux bureaux, mais pour transformer les bureaux d'hier en appartements ou attractions de demain.

Ce que les locataires de bureaux veulent en 2025 : Flexibilité, Co-working et Classe A

Avec autant d'espace disponible, les **locataires ont le dessus** et leurs préférences dictent la forme du marché. Voici quelques-uns des **types d'espaces de bureau les plus recherchés** et des arrangements de location à Montréal actuellement :

- **Espaces de « Classe A » de premier ordre :** Les entreprises qui louent de nouveaux bureaux recherchent majoritairement des **immeubles de la plus haute qualité**. Partout au Canada en 2024, les immeubles de Classe A ont dominé l'activité de location – Montréal ne fait pas exception (Source: altusgroup.com). Si une entreprise demande à ses employés de venir régulièrement au bureau, beaucoup estiment que cela doit être dans un *excellent* espace – pensez à un système de CVC moderne (très important à l'ère de la COVID), beaucoup de lumière naturelle, de belles vues, des commodités sur place (café, gym), et peut-être des certifications environnementales comme LEED. Cela a créé un **marché bifurqué**. À Montréal, les tours haut de gamme (souvent étiquetées Classe AA ou AAA) sont *comparativement saines*, avec un taux d'inoccupation parfois à un chiffre, tandis que les bureaux plus anciens de Classe B/C stagnent avec un taux d'inoccupation de 20 à 30 % (Source: mktgdocs.cbre.com) (Source: cbre.ca). Essentiellement, la demande s'est concentrée au sommet. Les propriétaires d'immeubles de premier ordre ont même pu **augmenter légèrement les loyers des espaces haut de gamme** – en effet, le *loyer net moyen de Classe A au Canada a atteint 26,25 $/pi²* au début de 2025 (Source: renx.ca). Les bureaux d'élite de Montréal, bien que moins chers que ceux de Toronto, exigent toujours une prime (les loyers nets de Classe A au centre-ville sont souvent dans la fourchette des 20 $ par pied carré, contre des chiffres à l'adolescence pour la Classe B). Une statistique révélatrice : fin 2024, l'écart de taux d'inoccupation entre les bureaux de prestige de Montréal et ses bureaux de catégorie B/C s'était élargi à environ 7,7 points de pourcentage (Source: cbre.ca), et est probablement plus large maintenant. Ce « vol vers la qualité » signifie que les immeubles plus anciens doivent soit être rénovés (comme mentionné), soit envisager de baisser considérablement les loyers pour rester compétitifs.

- **Baux flexibles et plus courts :** L'incertitude concernant les effectifs et l'économie a fait de la **flexibilité une priorité clé** pour les locataires. De nombreuses entreprises hésitent à s'engager dans des baux traditionnels de 10 ans. Elles négocient des baux de 3 à 5 ans avec options, ou même des **prolongations d'un an** pendant qu'elles évaluent leurs besoins en espace. Les propriétaires, à leur tour, sont devenus plus conciliants sur la durée des baux – ce qui était presque impensable sur des marchés tendus. De plus, la **flexibilité d'aménagement** est en demande : les locataires veulent des espaces clés en main ou meublés pour réduire les coûts initiaux. Nous constatons une augmentation des « spec suites » (bureaux pré-aménagés prêts à être occupés) offertes par les propriétaires pour attirer les locataires qui ne veulent pas consacrer de temps et d'argent aux aménagements. La flexibilité s'étend également aux droits d'expansion/contraction – les locataires recherchent souvent le droit de restituer un étage ou de s'étendre à un autre si leurs besoins changent. Essentiellement, l'**agilité** est le maître mot de la location en 2025.

- **Co-working et bureaux avec services :** Le secteur du co-working à Montréal a connu des hauts et des bas, mais il connaît maintenant un **nouvel essor**. Pendant la pandémie, de grands acteurs comme WeWork se sont repliés – en fait, WeWork a abandonné deux étages (60 000 pi²) à son emplacement du 1010 Ste-Catherine Ouest, remettant cet espace sur le marché (Source: cbre.ca) (Source: cbre.ca). Le concurrent IWG (Regus/Spaces) a également fermé un emplacement. Cependant, la demande d'espaces flexibles augmente à nouveau, car les particuliers et les entreprises recherchent des espaces de transition. Les petites startups et les travailleurs à distance alimentent l'utilisation du co-working dans des quartiers comme le Mile End et le Vieux-Montréal. Même de plus grandes entreprises utilisent le co-working comme **espace temporaire** – par exemple, comme mentionné, une entreprise technologique attendant que son bureau permanent soit prêt a pris un espace chez **iQ Offices** (un fournisseur de co-working haut de gamme) pour l'intérim (Source: cbre.ca). La société montréalaise **Breather** (qui offrait des bureaux sur demande) a pivoté pendant la pandémie, mais de nouvelles marques locales de co-working ont émergé. Les principaux attraits sont la **durée flexible (abonnements mensuels)** et la commodité du « plug-and-play ». En 2025, nous voyons le co-working non seulement pour les travailleurs indépendants, mais aussi comme une option de débordement pour les entreprises : les équipes pourraient se rendre dans un WeWork ou un Spaces quelques jours par semaine pour collaborer, puis travailler à domicile le reste du temps. Certaines entreprises adoptent même un modèle **« hub-and-spoke »** en utilisant le co-working – par exemple, en conservant un petit siège social et en le complétant avec des passes de co-working dans plusieurs quartiers afin que les employés puissent choisir un site pratique. Les

perspectives du co-working à Montréal sont considérées comme *« particulièrement prometteuses »*, comme l'a dit un expert local (Source: cbre.ca), car il répond bien au modèle de travail hybride et distribué.

- **Bureaux plus petits et de type boutique :** Parallèlement au co-working, il y a une demande pour de **petits bureaux privés** (1 000 à 3 000 pi²), en particulier dans les quartiers charmants. Ceux-ci attirent les entreprises de 5 à 20 personnes qui n'ont plus besoin d'un grand étage au centre-ville mais qui souhaitent tout de même un espace privé non partagé avec des inconnus. De nombreuses entreprises de ce type se sont tournées vers des quartiers comme le Plateau, la Petite-Bourgogne, ou même des conversions résidentielles (par exemple, la location d'une maison de ville convertie ou d'un loft). Le Plateau, en particulier, compte de nombreux espaces de moins de 5 000 pi² dans d'anciens immeubles sans ascenseur qui sont maintenant occupés par des studios de design, des startups technologiques et des bureaux satellites de grandes entreprises. Ces espaces offrent souvent des conditions de bail flexibles et des éléments de caractère (murs de briques, etc.) que les locataires apprécient.

- **Conceptions d'espaces collaboratifs et innovants :** Parmi les entreprises qui conservent ou prennent de nouveaux bureaux, il y a une tendance à la **redéfinition de l'espace pour le travail hybride**. Au lieu de rangées de cubicules assignés, les locataires recherchent davantage de salles de réunion, d'espaces de collaboration et de commodités au sein de leur espace (cafés, salons, etc.). Essentiellement, le bureau est remodelé comme un lieu où les employés peuvent se rassembler et faire des choses ensemble qu'ils *ne peuvent pas* faire à distance. Cela a également des implications pour les propriétaires : les immeubles plus anciens avec de grandes surfaces d'étage pourraient en fait être avantageux maintenant s'ils permettent la création de nombreuses zones variées (centre de conférence, espaces de discussion, etc.). Inversement, les immeubles avec de petits aménagements fragmentés pourraient sembler moins flexibles pour les locataires qui souhaitent créer des zones de collaboration ouvertes. À Montréal, par exemple, le **nouvel aménagement de cinq étages de Google** dans le Vieux-Montréal comprend des espaces de travail à aire ouverte mélangés à de nombreux îlots de collaboration pour faciliter le travail d'équipe en personne (Source: multibriefs.com). Les locataires accordent également de l'attention à la **qualité de l'air et aux fonctionnalités sans contact** (leçons persistantes de la COVID), privilégiant les immeubles qui peuvent répondre à ces besoins.

- **Espaces de Classe B rentables (pour les chasseurs de bonnes affaires) :** Alors que de nombreux locataires veulent le meilleur, certaines organisations soucieuses des coûts sont en effet à la *chasse aux bonnes affaires* dans cet environnement de forte inoccupation. Toutes les entreprises ne peuvent pas se permettre le haut de gamme, et certaines préfèrent en fait allouer leur budget ailleurs en économisant sur le loyer. Ces locataires recherchent des

bureaux de Classe B qui peuvent être loués 30 à 50 % moins cher que la Classe A. Par exemple, un organisme sans but lucratif ou une petite entreprise pourrait prendre un espace dans une tour plus ancienne ou un emplacement non-prime pour obtenir une bonne affaire. Les propriétaires de ces immeubles concluent des accords à des taux agressifs et offrent des incitatifs importants (plusieurs mois de loyer gratuit, financement pour les améliorations, etc.). Ce segment de la demande empêche les immeubles de Classe B/C de se vider complètement – il y aura toujours des entreprises qui se soucient principalement du **prix** plutôt que du prestige. La clé pour ces immeubles est d'atteindre le bon prix où un locataire estime que la valeur l'emporte sur les inconvénients. Comme l'a noté Western Investor, le loyer brut moyen des bureaux de *Classe B* au centre-ville dans certains marchés (comme Vancouver) peut être significativement moins cher que les tours de premier ordre ; de même à Montréal, un locataire peut économiser beaucoup par pied carré en choisissant, par exemple, un immeuble des années 1980 sur la rue Peel inférieure plutôt qu'une nouvelle construction dans la Tour Deloitte. Ainsi, la **location axée sur la valeur** est une réalité, et c'est l'une des raisons pour lesquelles un certain nombre de tours de Classe B conservent encore un taux d'occupation de 70 à 80 % – elles ont ajusté les loyers pour conserver leurs locataires moins exigeants.

Dans l'ensemble, le **marché est dicté par les locataires en 2025**. Qu'il s'agisse d'un désir de conditions de bail flexibles, de plus de services (espace clé en main) ou d'environnements de haute qualité, les propriétaires doivent répondre à ces préférences pour conclure des accords. Le bureau classique du centre-ville – bail long, espace fixe, commodités minimales – est en train de devenir une relique. Les bureaux qui réussissent maintenant sont soit des **lieux de travail modernes « riches en expériences »**, soit des **offres très flexibles** qui s'adaptent aux besoins des entreprises mois après mois. Les propriétaires montréalais, des plus grandes FPI aux petits propriétaires d'immeubles, apprennent à être plus axés sur le client que jamais auparavant.

Comparaison de 2025 au marché d'avant la pandémie

Il est frappant de constater à quel point le marché des bureaux de Montréal s'est transformé de la fin des années 2010 à aujourd'hui. Voici quelques **différences clés entre le marché des bureaux d'avant la pandémie et l'environnement actuel de 2025 :**

- **Taux d'inoccupation :** Le changement le plus spectaculaire est peut-être celui du taux d'inoccupation. **En 2019, le taux d'inoccupation des bureaux au centre-ville de Montréal était à des niveaux historiquement bas ou proches** (rapporté diversement autour de 7 à 10 %). De nombreux immeubles étaient effectivement pleins, et de nouvelles constructions ont été

stimulées par cette rareté. Avance rapide jusqu'en 2025, et le taux d'inoccupation au centre-ville approche les 20 % (Source: mktgdocs.cbre.com), tandis que le marché global (centre-ville + banlieues) est environ 2,5 fois plus inoccupé qu'avant la COVID. Une analyse a noté que le taux d'inoccupation des bureaux à Montréal **« avait doublé par rapport à 2019 »** début 2023, avec plus de 7 millions de pieds carrés inoccupés (Source: bloomberg.com). Cette tendance s'est poursuivie en 2024. Ainsi, du point de vue d'un propriétaire, on est passé d'une pénurie d'espace à un surplus **presque du jour au lendemain (en 2 à 3 ans)**.

- **Dynamique du marché :** À la fin des années 2010, Montréal connaissait une **absorption positive et des loyers en hausse**. Les entreprises étaient en expansion (notamment dans la technologie, le jeu vidéo, la finance), et 2019 a enregistré certains des volumes de location les plus élevés depuis le début des années 2000. **2020-2022 a inversé cette tendance de manière abrupte** – huit trimestres consécutifs d'absorption négative ont été enregistrés à un moment donné (Source: renx.ca). Les entreprises ont réduit ou interrompu leur expansion. Ce n'est qu'à la fin de 2022 ou en 2023 que l'hémorragie a ralenti. Au quatrième trimestre 2024, Montréal a finalement enregistré une *légère augmentation* de l'espace occupé et une légère baisse du taux d'inoccupation (Source: altusgroup.com). En fait, le quatrième trimestre 2024 a marqué le premier trimestre depuis la pandémie avec une baisse du taux d'inoccupation au centre-ville à l'échelle nationale, grâce en partie à la stabilisation à Montréal (Source: renx.ca). Cependant, 2025 n'a pas (encore) montré un rebond robuste – il s'agit plutôt d'une stabilisation à une nouvelle normalité. Ainsi, la trajectoire de croissance d'avant la pandémie a cédé la place à une **trajectoire volatile, majoritairement stable ou négative** ces dernières années.

- **Loyers et concessions :** Avant la pandémie, les loyers étaient en constante augmentation à Montréal (bien que partant d'une base plus basse que dans d'autres villes). Les propriétaires avaient le dessus et pouvaient offrir des concessions minimales. **Aujourd'hui, les loyers effectifs (ce que les locataires paient réellement après incitatifs) sont considérablement inférieurs** aux loyers affichés. Des périodes de loyer gratuit de 6 à 12 mois et plus sur un bail de 5 ans, des allocations généreuses pour l'aménagement des locataires, des allocations de déménagement – tout cela est désormais courant dans les offres. Ce n'était *pas* le cas en 2019, lorsque les locataires devaient souvent se disputer l'espace. Les loyers affichés dans de nombreux immeubles de premier ordre sont à peu près les mêmes qu'il y a quelques années, mais en tenant compte de l'inflation, cela signifie une baisse réelle. Dans certains segments (Classe B au centre-ville), même les loyers affichés ont été réduits pour attirer l'intérêt. Ainsi, l'**économie de la location favorise beaucoup plus les locataires** maintenant qu'auparavant.

- **Dynamique banlieue vs centre-ville :** Avant la pandémie, le centre-ville de Montréal se renforçait par rapport aux banlieues – les entreprises gravitaient vers le centre pour puiser dans les talents urbains et les commodités. Les parcs de bureaux de banlieue avaient un taux d'inoccupation plus élevé et une croissance plus lente. Maintenant, nous observons un léger renversement : le **taux d'inoccupation des bureaux en banlieue (21,1 %) est comparable à celui du centre-ville (18-19 %)** (Source: mktgdocs.cbre.com), alors qu'historiquement les banlieues avaient un taux d'inoccupation plus bas. Certains marchés de banlieue comme Laval ont même vu leur taux d'inoccupation *chuter* fin 2023, car quelques nouveaux locataires ont pris de l'espace (Source: cbre.ca). Cela suggère que la tendance du **« hub-and-spoke » ou de la décentralisation** (les entreprises plaçant des bureaux plus près du lieu de résidence des employés) a gagné du terrain – l'inverse de la recentralisation des années 2010. Cependant, ce n'est pas un exode massif ; le centre-ville détient toujours la majorité des espaces de Classe A et de la présence corporative. Mais par rapport à avant 2020, la **dominance du centre-ville s'est légèrement érodée**, et la viabilité des bureaux en banlieue s'est un peu améliorée.

- **Utilisation des bureaux :** Une différence subtile mais importante est la façon dont les bureaux sont *utilisés*. Avant 2020, un bureau loué signifiait généralement qu'il était rempli d'employés quotidiennement. Maintenant, vous pourriez entrer dans de nombreux bureaux loués et les trouver à moitié vides un jour donné en raison des horaires hybrides. Ainsi, même l'espace occupé n'est pas utilisé de la même manière – un concept connu sous le nom d'**« indice d'occupation »** (mesurant l'utilisation réelle par rapport à la capacité) montre que les bureaux du centre-ville sont souvent utilisés à seulement 50 %-60 % en milieu de semaine, et beaucoup moins les lundis/vendredis (Source: linkedin.com) (Source: linkedin.com). Avant la pandémie, cet indice serait d'environ 100 % les jours de semaine. Culturellement, c'est un changement radical : le « télétravail » était une rareté en 2019, alors qu'il est maintenant courant et accepté. Cela signifie que l'*ambiance* des immeubles de bureaux est différente – les halls sont moins fréquentés, les ascenseurs moins bondés, la ville souterraine et les aires de restauration connaissent une affluence pour le déjeuner principalement du mardi au jeudi. Les résidents et les fonctionnaires municipaux le remarquent – par exemple, le commerce de détail au centre-ville a rebondi grâce aux touristes et aux étudiants, mais la perte des travailleurs de bureau quotidiens affecte certaines entreprises (comme celles qui s'adressaient aux foules de 9h à 17h).

- **Politique publique et urbanisme :** Avant la pandémie, peu auraient imaginé que la ville et la province discuteraient de conversions de bureaux en logements ou offriraient des incitatifs pour remplir les bureaux. Maintenant, ce sont des discussions actives. La Ville de Montréal a mis sur pied des groupes de travail pour s'attaquer à la revitalisation du centre-ville, consciente que «

l'augmentation du taux d'inoccupation des bureaux … [pose] des risques pour les finances de la ville » (Source: linkedin.com) (les bureaux vacants peuvent se déprécier et réduire les recettes fiscales foncières). Il y a maintenant une plus forte implication du secteur public dans la santé du marché des bureaux, alors qu'auparavant, il était principalement laissé aux forces du marché. L'avenir du centre-ville est réimaginé avec une plus grande mixité d'usages à l'esprit (par exemple, transformer certains blocs du quartier des affaires en quartiers ouverts 24h/24 et 7j/7 avec des logements, des arts, etc., et pas seulement des bureaux de 9h à 17h). Cette pensée holistique était moins prioritaire en 2019, lorsque le marché des bureaux était considéré comme robuste en soi.

- **Changement psychologique :** Sur une note plus humaine, avant 2020, le bureau était le lieu de travail par défaut pour la plupart. Maintenant, il y a eu un **changement psychologique** : de nombreux travailleurs considèrent le bureau comme facultatif ou du moins comme l'un des nombreux endroits où ils peuvent travailler. Les employeurs aussi ont changé de mentalité – la gestion d'équipes distribuées et la collaboration à distance font partie intégrante des opérations. Cela signifie que le *rôle* du bureau est en train d'être redéfini (plus de collaboration, moins de travail individuel quotidien). C'est un changement de philosophie, passant de « chacun a son propre bureau » à « le bureau est un club-house d'équipe ». Toutes les entreprises ne se sont pas entièrement adaptées, mais la tendance est claire. Cela influencera la conception et la demande futures des bureaux d'une manière que nous commençons tout juste à percevoir.

En comparaison avec d'autres villes : l'expérience de Montréal reflète celle de nombreuses villes nord-américaines – bien qu'elle n'ait pas été aussi extrême que San Francisco (avec un exode technologique) ou Calgary (qui avait déjà un taux d'inoccupation élevé en raison du ralentissement pétrolier). Le taux d'inoccupation d'environ 20 % au centre-ville de Montréal est **meilleur que celui de Calgary (~30 %)** mais **pire que celui de Vancouver (~13 %)** (Source: altusgroup.com) et légèrement derrière Toronto (qui a commencé 2025 avec un taux d'inoccupation au centre-ville d'environ 15 à 16 % après une certaine reprise) (Source: renx.ca). Un point positif est que le **marché des bureaux de Montréal a bénéficié de la migration interprovinciale** pendant la pandémie – un certain nombre de personnes (et certaines entreprises) ont déménagé de l'Ontario, plus cher, vers le Québec, comparativement abordable (Source: altusgroup.com). Cet afflux a fourni *« un vent arrière »* qui a aidé Montréal à enregistrer de nouvelles locations de bureaux qui n'auraient peut-être pas eu lieu autrement (Source: altusgroup.com) (Source: altusgroup.com). Par exemple, une entreprise basée à Toronto pourrait ouvrir un bureau satellite à Montréal pour puiser dans les talents qui ont déménagé au Québec. Ce n'était pas un facteur avant 2020. Ainsi, l'abordabilité relative de Montréal, autrefois un argument de vente secondaire, est devenue plus pertinente au cours des deux dernières années.

En conclusion, **le marché des bureaux de Montréal en 2025 est un monde très différent de celui de 2019**. Des taux d'inoccupation plus élevés, des superficies plus petites, des modes de travail flexibles et des réaffectations adaptatives caractérisent cette nouvelle ère. Bien que les défis soient nombreux – et que la ville soit toujours confrontée à un scénario potentiel « du pire » où le taux d'inoccupation pourrait atteindre le milieu des 20 % si les tendances ne s'améliorent pas (Source: renx.ca) (Source: montreal.citynews.ca) –, il existe également des opportunités de réinventer le centre-ville pour le mieux. En l'espace de cinq ans, Montréal est passée de l'inquiétude de manquer d'espaces de bureaux à la question de savoir quoi faire avec *trop* d'espaces. La manière dont les acteurs de la ville réagiront déterminera si ces bureaux vides deviendront des problèmes ou des possibilités dans les années à venir.

Conclusion : Un marché en mutation, une ville en transition

Pour les résidents de Montréal et ceux qui connaissent bien la ville, l'état actuel du marché des bureaux représente un changement visible et significatif. Les tours de bureaux étincelantes du centre-ville, autrefois symboles d'une économie florissante, ont maintenant **des fenêtres sombres la nuit**. La ligne d'horizon n'a pas beaucoup changé physiquement depuis 2019, mais la façon dont ces bâtiments sont utilisés (ou non utilisés) a profondément évolué.

Pourtant, Montréal est résiliente et créative par nature. Le même esprit qui a fait des lofts du Mile End un pôle d'innovation est maintenant appliqué à la situation délicate du centre-ville. Les propriétaires réinventent les espaces, les décideurs politiques sortent des sentiers battus (convertissant littéralement des « boîtes » de bureaux en appartements), et les entreprises réimaginent le lieu de travail. À court terme, les **taux d'inoccupation élevés et les loyers faibles** sont une préoccupation – ils affectent tout, des revenus de la ville à la vitalité des rues du centre-ville. Mais à long terme, c'est aussi une *opportunité* de **diversifier et de revitaliser le cœur urbain de Montréal**. Moins de bureaux traditionnels pourrait signifier plus de logements, plus d'espaces culturels, plus de développements à usage mixte qui rendent le centre-ville plus agréable à vivre au-delà des heures de bureau.

Le marché des bureaux de Montréal en mai 2025 peut être résumé comme étant **« en mutation »**. L'équilibre des pouvoirs s'est déplacé vers les locataires, le télétravail a redéfini les attentes, et chaque quartier, du Plateau au Vieux-Montréal, en ressent les effets de différentes manières. Les comparaisons avec l'époque pré-pandémique nous rappellent à quel point les marchés peuvent

changer rapidement et de manière imprévisible. Pour les habitants, les titres sur l'augmentation des taux d'inoccupation et les projets de conversion pourraient remplacer les nouvelles du « décompte des grues » de la fin des années 2010.

S'il y a un point positif, c'est que Montréal a réussi à éviter les pires scénarios jusqu'à présent. *Le centre-ville ne s'est pas complètement vidé* – de nombreuses entreprises restent attachées à la ville, mais d'une manière modifiée. Et surtout, d'autres secteurs (comme le **commerce de détail et l'hôtellerie**) se rétablissent au centre-ville, aidant à compenser la diminution du nombre d'employés de bureau (Source: multibriefs.com). L'attractivité de la ville pour les étudiants, les touristes et les nouveaux résidents peut aider à combler le vide laissé par les navetteurs quotidiens. Avec le temps, à mesure que l'économie s'ajustera, Montréal pourrait trouver un nouvel équilibre où les bureaux joueront un rôle différent mais toujours important dans la vie urbaine.

Pour l'instant, quiconque cherche à louer un bureau à Montréal trouvera **une multitude d'options et d'offres alléchantes**, en particulier dans les gratte-ciel du centre-ville. Et ceux qui cherchent à comprendre l'évolution de la ville garderont un œil sur ces statistiques d'inoccupation comme un baromètre de la réussite de l'adaptation de Montréal à l'ère du travail hybride. Une chose est certaine : le concept de « bureau » ne sera plus jamais tout à fait le même – à Montréal comme ailleurs – et la ville écrit activement le prochain chapitre de ce à quoi ressemblera son centre-ville dans cette nouvelle ère.

Sources :

- CBRE Research – *Chiffres du marché des bureaux de Montréal T1 2025* : Statistiques clés du marché (taux d'inoccupation 19,8 %, absorption, loyers, etc.) (Source: mktgdocs.cbre.com) ; Ventilation par sous-marché pour les marchés de bureaux du centre-ville et de la banlieue (Source: mktgdocs.cbre.com) (Source: mktgdocs.cbre.com).

- CBRE – *Perspectives Montréal 2024* : Commentaires sur l'impact du télétravail (« popularité durable du télétravail » et obstacles aux déplacements) (Source: cbre.ca) ; Ouverture du siège social de la Banque Nationale et tendance à l'« aménisation » des bureaux (Source: cbre.ca) ; Note sur l'écart de performance entre les classes A et B (Source: cbre.ca) ; Mention de la conversion résidentielle prévue de la tour Standard Life (Source: cbre.ca).

- RENX (Real Estate News Exchange) – *Le taux d'inoccupation des bureaux du centre-ville diminue légèrement* (avril 2025) : Contexte national d'une légère amélioration, avec un taux d'inoccupation des bureaux du centre-ville au Canada qui descend à 19,9 % et une

augmentation des loyers de classe A (Source: renx.ca) ; Il est noté que le marché montréalais « a continué de ralentir » avec la plus grande absorption négative au centre-ville (Source: renx.ca).

- Altus Group – *Le marché des bureaux approche de son point bas* (T4 2024) : Le taux d'inoccupation à Montréal s'est amélioré à 17,9 % fin 2024, classe A à 17,0 %, aidé par la migration interprovinciale stimulant la demande (Source: altusgroup.com) (Source: altusgroup.com).

- Costar Analytics – *Le taux d'inoccupation des bureaux du centre-ville de Montréal est concentré dans quelques immeubles* (mai 2025) : Taux d'inoccupation du centre-ville supérieur à 15 %, et supérieur à 20 % dans les immeubles louant activement des espaces (Source: costar.com).

- Montreal Gazette via CoreNet/CityNews – *Le retour au bureau pourrait avoir atteint un plateau* (enquête 2023) : A constaté que le télétravail a maintenu l'augmentation du taux d'inoccupation au centre-ville (17,5 % au T4 2022, contre 16,3 % un an auparavant) (Source: multibriefs.com) et a soulevé des préoccupations pour le cœur de la ville ; a également noté que le commerce de détail du centre-ville a rebondi même si les bureaux ont pris du retard.

- CityNews Montréal – *Bureaux vacants et conversions potentielles* (janv. 2023) : A cité un taux d'inoccupation de 17 % pour les bureaux de classe A et B du centre-ville début 2023 et une prévision d'Altus allant jusqu'à 29 % d'ici 2027 si le télétravail persiste (Source: montreal.citynews.ca) ; a discuté des opportunités de conversion pour les bâtiments plus anciens et a confirmé que le travail hybride est « là pour rester » (Source: montreal.citynews.ca) (Source: montreal.citynews.ca).

- Avison Young News – *Bureau vendu pour conversion en logements étudiants* (juillet 2024) : Exemple du 1434 Ste-Catherine O. en cours de conversion, et identification d'environ 20 projets potentiels de conversion de bureaux en logements au centre-ville de Montréal (Source: avisonyoung.com) (Source: avisonyoung.com).

- CBRE – *Ascension, déclin et potentiel du coworking à Montréal* (nov. 2024) : A noté la réduction des espaces de WeWork et Spaces (60 000 pieds carrés remis sur le marché) (Source: cbre.ca) mais aussi que des transactions de coworking continuent d'avoir lieu (par exemple, Plusgrade utilisant iQ Offices) (Source: cbre.ca), indiquant une demande continue pour des espaces flexibles.

- Maclean's via CoreNet – *Le nouveau siège social de Google à Montréal* (2023) : Détaille le bureau de 100 000 pieds carrés de Google dans un bâtiment historique du Vieux-Montréal, montrant un engagement envers un espace collaboratif moderne dans une propriété patrimoniale (Source: multibriefs.com).
- LinkedIn (Glenn Castanheira, SDC Montréal) – a souligné que si le tourisme et l'hôtellerie du centre-ville ont retrouvé leurs niveaux pré-pandémiques, le *taux d'inoccupation des bureaux reste un risque* pour la compétitivité de Montréal (Source: linkedin.com), renforçant l'inquiétude locale concernant les bureaux vides.

Sources

- (Source: mktgdocs.cbre.com)
- (Source: renx.ca)
- (Source: cbre.ca)
- (Source: costar.com)
- (Source: multibriefs.com)
- (Source: altusgroup.com)
- (Source: linkedin.com)
- (Source: avisonyoung.com)
- (Source: bloomberg.com)
- (Source: montreal.citynews.ca)

Étiquettes: montreal, bureau, location, marche, 2025

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.