Taux d'inoccupation des bureaux à Montréal en 2025 : Analyse du marché et tendances

By 2727 Coworking Publié le 18 juin 2025 50 min de lecture

Taux d'inoccupation des bureaux à Montréal en 2025 : Analyse du marché et tendances

Aperçu du marché des bureaux à Montréal en 2025

Les taux d'inoccupation des bureaux à Montréal ont atteint des sommets quasi-historiques en 2025, reflétant un marché qui a radicalement changé depuis la pandémie. Au début de 2025, le taux d'inoccupation des bureaux dans la région du Grand Montréal (RGM) se situe autour de **19,8 %**, soit environ le double des niveaux d'avant la pandémie (Source: 2727coworking.com). Les bureaux du

centre-ville ont été particulièrement touchés – le taux d'inoccupation global du centre-ville est passé d'environ 16 % en 2022 à environ **18,9 % au T1 2025** (Source: 2727coworking.com). En termes pratiques, près d'un cinquième de tous les espaces de bureaux de la ville est actuellement vide. L'absorption nette (le changement net d'espace occupé) a été profondément négative – environ **-407 000 pieds carrés au T1 2025** seulement (Source: 2727coworking.com) – indiquant que plus d'espace est libéré que nouvellement loué. Les propriétaires font face à un marché favorable aux locataires avec une offre abondante, un renversement frappant par rapport aux conditions tendues et favorables aux propriétaires d'avant 2020. Cependant, sous les chiffres globaux, la difficulté – et les poches de résilience – varient selon la catégorie d'immeuble et l'emplacement.

Taux d'inoccupation actuel par catégorie et emplacement : En 2025, le taux d'inoccupation des bureaux à Montréal est fortement **bifurqué**. Les immeubles de *Catégorie A* de premier ordre (en particulier les nouvelles tours emblématiques « AAA ») restent comparativement bien occupés, souvent avec des **taux d'inoccupation à un chiffre**, tandis que de nombreux bureaux plus anciens de *Catégorie B/C* languissent avec des taux d'inoccupation de l'ordre de 20 à 30 % (Source: 2727coworking.com). Les taux d'inoccupation du centre-ville diffèrent également de ceux des banlieues : le taux d'inoccupation global du centre-ville (un peu moins de 19 % au début de 2025) est légèrement inférieur à la moyenne de la banlieue (plus de 20 %) (Source: 2727coworking.com). Les sections ci-dessous fournissent une ventilation détaillée par **catégorie de bureaux** (A, B, C) et par **sous-marché géographique** (centre-ville vs. districts de banlieue), suivie d'une analyse des tendances récentes, des facteurs déterminants, des développements notables, des facteurs de demande et des prévisions.

(Des graphiques et des tableaux sont fournis tout au long pour illustrer les indicateurs clés, et toutes les données proviennent de rapports de marché faisant autorité tels que CBRE, Avison Young, JLL, Colliers et des enquêtes officielles.)

Taux d'inoccupation par catégorie de bureaux (A, B, C) en 2025

Catégorie A (Immeubles haut de gamme) : La demande reste relativement plus forte pour les espaces de Catégorie A de haute qualité, les locataires manifestant une « fuite vers la qualité ». Partout au Canada en 2024, les immeubles de Catégorie A ont dominé l'activité de location (Source: 2727coworking.com), et Montréal ne fait pas exception. Au centre-ville de Montréal, les tours emblématiques « AAA » (Catégorie A+ neuves ou récemment modernisées) ont maintenu le taux

d'inoccupation en dessous de **10 %** (Source: 2727coworking.com)(Source: 2727coworking.com). Par exemple, seulement environ 600 000 pieds carrés d'espace direct étaient disponibles dans les immeubles AAA du centre-ville au T1 2024 (Source: 2727coworking.com). Fin 2024, les bureaux AAA du centre-ville affichaient un taux d'inoccupation moyen de seulement **8,3 %** (Source: 2727coworking.com), exigeant des loyers élevés. La Catégorie A plus large (y compris les immeubles A et AA plus anciens) a un taux d'inoccupation plus élevé – environ entre 15 et 19 %. Fin 2024, le taux d'inoccupation global de la Catégorie A à Montréal était d'environ **17,0 %** (Source: 2727coworking.com), et au T1 2025, les taux d'inoccupation des Catégories A/AA ont globalement oscillé autour de **16–17 %** (les immeubles les plus récents surpassant les anciens stocks de Catégorie A) (Source: mktgdocs.cbre.com). Il est à noter que les **immeubles de Catégorie AA nouvellement construits ou récemment rénovés (post-2000)** sont beaucoup plus sains que les stocks de Catégorie A vieillissants – leur taux d'inoccupation n'était que de **10,3 %** au T1 2025, soit un taux inférieur de **560 points de base** à celui des immeubles de Catégorie A plus anciens (Source: cbre.ca). Cela souligne que *l'âge et la qualité de l'immeuble* – et pas seulement la catégorie nominale – sont essentiels, les espaces modernes de Catégorie A attirant les locataires au détriment des bureaux plus anciens.

Catégorie B (Immeubles plus anciens de milieu de gamme) : Les bureaux de Catégorie B ont été les plus durement touchés par la baisse de la demande. Fin 2024, le segment de la Catégorie B à Montréal affichait en moyenne environ **22–23 % d'inoccupation** – le taux d'inoccupation le plus élevé de toutes les catégories (Source: 2727coworking.com). Début 2025, les taux d'inoccupation de la Catégorie B ont continué de grimper pour atteindre le milieu des 20 (%). Les données de CBRE montrent un taux d'inoccupation de la Catégorie B d'environ **24,1 %** au T1 2025 (Source: mktgdocs.cbre.com). De nombreux immeubles **plus anciens, de moindre qualité, de Catégorie B et C** ont de vastes étendues d'espace vide, car les locataires ont soit réduit leur taille, soit « amélioré » leur situation en déménageant dans de meilleurs bureaux à l'échéance de leurs baux (Source: 2727coworking.com). Les propriétaires d'immeubles de Catégorie B concluent souvent des accords (remises de loyer agressives, incitations importantes) pour retenir et attirer des locataires. La bifurcation est si nette que les tours haut de gamme bénéficient d'une occupation saine tandis que ces bureaux plus anciens de Catégorie B (et C) sont en difficulté : *« Alors que les nouvelles tours AA/AAA affichent des taux d'inoccupation à un chiffre, les bureaux plus anciens de catégorie B/C stagnent avec des taux d'inoccupation de 20 à 30 %, »* comme l'a résumé un rapport (Source: 2727coworking.com). La bonne nouvelle est qu'il y a des signes précoces de stabilisation dans ce segment : à mesure que les espaces de Catégorie A de premier ordre se remplissent, une partie de la demande **se déverse dans la Catégorie B**. Avison Young a rapporté qu'au T1 2025, la disponibilité de la catégorie B du centre-ville a en fait **légèrement diminué** (une baisse de 0,8 % d'un trimestre à l'autre), car certains locataires qui ne trouvent pas d'espace A approprié *envisagent*

enfin les immeubles de catégorie B (Source: avisonyoung.ca). Malgré cela, le taux d'inoccupation de la Catégorie B reste historiquement élevé et significativement supérieur à la moyenne de la ville en 2025.

Catégorie C (Niveau le plus bas et stock plus ancien) : Les bureaux de Catégorie C – généralement les immeubles les plus anciens et les moins équipés – font face à des défis similaires ou plus importants que ceux de la Catégorie B. De nombreuses propriétés de Catégorie C à Montréal souffrent de taux d'inoccupation très élevés (souvent de l'ordre de 25 à 30 % et plus), à moins d'être réaffectées. Dans certains cas, ces immeubles sont effectivement proches de l'obsolescence pour un usage de bureau. Les analystes du marché notent que *« les produits plus anciens de catégorie B et C sont vraiment attaqués par une faible demande »*, et les propriétaires sont contraints soit de baisser considérablement les loyers, soit d'envisager d'autres utilisations (Source: 2727coworking.com). Les chiffres exacts pour la Catégorie C sont moins suivis par les rapports de courtage (certains combinent B/C), mais le consensus est que **les taux d'inoccupation pour les espaces de catégorie C sont équivalents ou supérieurs à ceux de la catégorie B**, atteignant facilement le haut des 20 % en 2025 (Source: 2727coworking.com). Par exemple, une analyse a noté qu'un certain nombre de tours de Catégorie B/C n'étaient occupées qu'à environ 70-80 % (20-30 % vacantes) même après de profondes réductions de loyer (Source: 2727coworking.com). Compte tenu de cette faiblesse, plusieurs immeubles de bureaux plus anciens de Catégorie C sont des candidats à la **conversion à d'autres usages** (une tendance abordée plus loin). *Même les bureaux de style « loft » originaux de Montréal, souvent des espaces créatifs de catégorie C, n'ont pas été épargnés :* certains immeubles de bureaux en brique et poutres autrefois à la mode signalent désormais des pics d'inoccupation et pourraient revenir à un usage résidentiel, bouclant la boucle de leurs origines industrielles (Source: 2727coworking.com).

Centre-ville vs. Banlieue : Taux d'inoccupation par zone géographique

L'emplacement est un autre facteur critique. Le marché des bureaux de Montréal est segmenté entre le **centre-ville et divers sous-marchés de banlieue**, avec des différences notables dans les taux d'inoccupation :

- **Centre-ville (CBD) :** Le quartier central des affaires est aux prises avec un taux d'inoccupation élevé d'environ **18,9 %** au T1 2025 (Source: 2727coworking.com). Il s'agit d'une augmentation spectaculaire par rapport aux taux d'inoccupation du centre-ville inférieurs à 10 % observés avant 2020. Au centre-ville, cependant, la difficulté n'est pas uniforme. Les tours les plus

récentes (les gratte-ciel « AAA ») sont encore relativement bien occupées (taux d'inoccupation <10 % comme indiqué ci-dessus), tandis que de nombreuses tours plus anciennes du centre-ville – souvent de Catégorie **A/B des époques précédentes** – ont de grands blocs d'espace vide. En fait, la partie de moindre qualité de l'inventaire du centre-ville approche désormais des niveaux d'inoccupation autrefois observés uniquement sur les marchés les plus faibles de l'Alberta (Source: 2727coworking.com). Une grande partie de l'espace vide du centre-ville est concentrée dans *une poignée d'immeubles* : **près de la moitié de tous les espaces de bureaux vacants du centre-ville se trouvent dans seulement 8 % des immeubles** (Source: avisonyoung.ca). Certaines de ces tours très vacantes ne sont même plus activement commercialisées – elles sont « en attente » de conversion potentielle ou de réaménagement majeur, créant ainsi une *inoccupation artificielle* dans les statistiques puisque cet espace n'est pas vraiment disponible pour de nouveaux locataires (Source: avisonyoung.ca). Dans l'ensemble, le taux d'inoccupation du centre-ville de Montréal est élevé selon les normes historiques de la ville, mais reste modeste par rapport à certaines autres villes canadiennes (par exemple, Calgary). À titre de référence, le taux d'inoccupation d'environ 19 % du centre-ville de Montréal début 2025 est *meilleur* que celui du centre-ville de Calgary (environ 27 % et plus à la même période) et bien meilleur que les extrêmes observés dans certaines villes américaines (Source: 2727coworking.com). Néanmoins, c'est un changement frappant par rapport au centre-ville animé d'avant la pandémie, et de nombreux étages du cœur de la ville restent sombres, surtout les jours de faible affluence au bureau (par exemple, les lundis, vendredis).

- **Sous-districts du centre-ville :** Au sein du centre-ville, certains districts souffrent plus que d'autres. Par exemple, le secteur **Centre-ville Sud et Griffintown** (au sud du cœur traditionnel) a actuellement l'un des taux d'inoccupation des bureaux les plus élevés de la ville – environ **23–24 %** (Source: 2727coworking.com). Cela inclut de nouvelles zones émergentes comme Griffintown, qui a connu un développement considérable. En revanche, le **Noyau central** (centré autour du boulevard René-Lévesque et de Sainte-Catherine, incluant des adresses de premier ordre comme Place Ville Marie) a un taux d'inoccupation légèrement inférieur (environ 18–19 %) et conserve de nombreux locataires clés (bien que certains aient réduit leur taille) (Source: 2727coworking.com)(Source: mktgdocs.cbre.com). Autres poches du centre-ville : *Vieux-Montréal* (quartier historique) est à environ **20 % d'inoccupation** (Source: mktgdocs.cbre.com), *Centre-ville Est* (environ 16 % d'inoccupation mais avec une disponibilité plus élevée en raison de l'arrivée de grands blocs d'espace) (Source: mktgdocs.cbre.com), et *Centre-ville Ouest* (environ 18 % d'inoccupation) (Source: mktgdocs.cbre.com). Ces variations montrent que la nouvelle offre et les déménagements de locataires ont eu un impact plus important sur certaines zones du centre-ville que sur d'autres (le Centre-ville Sud, par exemple, a connu de nouvelles constructions et des relocalisations de locataires qui ont poussé son taux

d'inoccupation au-dessus de 23 % (Source: 2727coworking.com)). Globalement, le **CBD (tout le centre-ville)** combiné était à un peu moins de 19 % d'inoccupation au T1 2025 (Source: mktgdocs.cbre.com).

- **Marchés de banlieue (agrégat) :** Les banlieues de Montréal ont collectivement un taux d'inoccupation des bureaux légèrement supérieur à celui du centre-ville. Au T1 2025, le **taux d'inoccupation total en banlieue** était d'environ **21,1 %** (Source: mktgdocs.cbre.com) (contre 18,9 % au centre-ville), avec environ **34 millions de pieds carrés** d'inventaire de bureaux en banlieue suivis (Source: mktgdocs.cbre.com). Les banlieues ne sont pas monolithiques ; la performance varie selon les pôles :
    - **Midtown (secteur Décarie/Côte-des-Neiges)** – environ *24,6* % d'inoccupation (Source: mktgdocs.cbre.com), le plus élevé parmi les principaux sous-marchés. Cette zone, juste à l'extérieur du centre-ville, a des bureaux plus anciens et quelques projets plus récents ; elle connaît une faiblesse significative.
    - **Laval (Rive Nord)** – environ *20,2* % d'inoccupation (Source: mktgdocs.cbre.com). Le taux d'inoccupation de Laval a grimpé en flèche pendant la pandémie, mais s'est notamment **amélioré fin 2023** alors que quelques nouveaux locataires ont pris de l'espace (Source: 2727coworking.com). La disponibilité de Laval au T1 2025 (21,0 %) est en fait en baisse d'une année sur l'autre, ce qui indique une certaine reprise (Source: avisonyoung.ca).
    - **Ouest de l'Île (banlieue ouest)** – environ *18,9* % d'inoccupation (Source: mktgdocs.cbre.com). Cette zone (y compris le Technoparc Saint-Laurent, etc.) bénéficie de la présence de certaines entreprises technologiques et aérospatiales ; les propriétaires ajoutent des commodités pour imiter les campus technologiques du centre-ville et attirer les locataires (Source: 2727coworking.com). Le taux d'inoccupation y est resté relativement stable.
    - **Rive-Sud (Brossard et environs)** – le taux d'inoccupation le plus bas, à environ *15,1* % (Source: mktgdocs.cbre.com). Le taux plus bas de la Rive-Sud peut refléter un nombre moindre de grands bureaux et quelques succès récents dans l'attraction de locataires. La nouvelle ligne de train léger REM ouvrant à Brossard en 2023 a amélioré la connectivité et pourrait stimuler davantage ce sous-marché (Source: 2727coworking.com).
- **Est de Montréal** – environ *21,2* % de vacance (Source: mktgdocs.cbre.com), bien qu'il s'agisse d'un pôle de bureaux plus petit. Certains bâtiments plus anciens dans l'Est de Montréal ont rencontré des difficultés, partiellement compensées par l'occupation gouvernementale dans quelques-uns.

Le tableau ci-dessous résume les taux de vacance par zone au T1 2025 :

SOUS-MARCHÉ (RMR)	TAUX DE VACANCE (T1 2025)
Centre-ville (CBD)	18,9 % (Source: mktgdocs.cbre.com)
• Noyau central	18,6 % (Source: mktgdocs.cbre.com)
• Centre-ville Sud/Griff.	23,5 % (Source: mktgdocs.cbre.com)
• Centre-ville Ouest	17,9 % (Source: mktgdocs.cbre.com)
• Centre-ville Est	15,9 % (Source: mktgdocs.cbre.com)
• Vieux-Montréal	20,5 % (Source: mktgdocs.cbre.com)
• Atwater/Westmount	14,3 % (Source: mktgdocs.cbre.com)
Midtown	24,6 % (Source: mktgdocs.cbre.com)
Laval (Nord)	20,2 % (Source: mktgdocs.cbre.com)
Ouest de l'Île (Ouest)	18,9 % (Source: mktgdocs.cbre.com)
Est de Montréal	21,2 % (Source: mktgdocs.cbre.com)
Rive-Sud (Brossard)	15,1 % (Source: mktgdocs.cbre.com)
Total Banlieues	21,1 % (Source: mktgdocs.cbre.com)
RMR Global	19,8 % (Source: mktgdocs.cbre.com)

Source: Statistiques du marché CBRE, T1 2025 (Source: mktgdocs.cbre.com).

Comme indiqué, le **Centre-ville Sud/Griffintown** est une exception notable avec environ 23 à 24 % de vacance (impacté par les nouveaux développements et la migration des locataires), tandis que des zones comme **Atwater/Westmount** (14,3 %) et la **Rive-Sud** (15,1 %) sont plus tendues. Il est important de noter qu'en 2025, de nombreux sous-marchés de banlieue ont *cessé de se détériorer et se sont même légèrement améliorés*. Avison Young note que le taux de disponibilité dans **les six principaux sous-marchés était inférieur au T1 2025 par rapport à l'année précédente** (Source:

avisonyoung.ca) – un signe que le pire est peut-être passé en dehors du centre. À Laval, par exemple, l'arrivée de quelques locataires importants fin 2023 a contribué à *réduire légèrement le taux de vacance* (Source: 2727coworking.com). Globalement, le marché des bureaux de la banlieue montréalaise, bien que faible, montre une **résilience sélective** (certaines entreprises ouvrent des bureaux satellites plus près du domicile de leurs employés, etc.), et son taux de vacance n'est désormais supérieur que de quelques points de pourcentage à celui du centre-ville. Cela contraste avec certaines villes où les centres-villes sous-performent largement par rapport aux banlieues – à Montréal, l'écart est modeste, ce qui indique que le centre-ville et les banlieues ont tous deux été touchés par la contraction générale de la demande.

Tendance de la vacance sur cinq ans (Contexte historique 2020–2024)

La trajectoire du taux de vacance des bureaux à Montréal au cours des cinq dernières années témoigne de l'impact de la pandémie et du réajustement en cours :

Tension maximale pré-pandémie : En 2019, le marché des bureaux de Montréal était *remarquablement tendu*. Le taux de vacance global des bureaux du Grand Montréal était tombé à environ **9,6 %** fin 2019 (Source: 2727coworking.com) – proche des plus bas historiques. Les taux de vacance au centre-ville étaient encore plus bas (souvent cités à un chiffre) et les propriétaires avaient un fort pouvoir de fixation des prix. L'économie de la ville était en plein essor, l'offre nouvelle était limitée et les tours de bureaux étaient animées cinq jours par semaine.

2020–2021 – Hausse de la vacance : La pandémie de COVID-19 a brusquement inversé cette dynamique. Les mandats de télétravail en 2020 ont entraîné un exode des bureaux. Fin 2020, la vacance a commencé à grimper pour atteindre des pourcentages à deux chiffres, et s'est accélérée tout au long de 2021. De nombreuses entreprises ont mis des espaces sur le marché de la sous-location ou ont choisi de ne pas renouveler leurs baux. Montréal a connu **huit trimestres consécutifs d'absorption nette négative** en 2020-2021 (Source: renx.ca). Début 2022, les taux de vacance des bureaux au centre-ville avaient presque *doublé* par rapport aux niveaux pré-COVID – atteignant environ **16,9 % au centre-ville au T1 2022** (Source: renx.ca) (et environ 15 à 17 % pour la RMR globale). Ce bond d'environ 7 points en deux ans était sans précédent pour Montréal. (Pour contextualiser, la dernière fois que le marché des bureaux de Montréal avait un taux de vacance à deux chiffres, c'était environ une décennie auparavant, et même à ce moment-là, il n'était nulle part près de ces niveaux élevés à deux chiffres.)

2022–2023 – Plateau à des pourcentages à deux chiffres moyens : Tout au long de 2022 et une grande partie de 2023, les taux de vacance ont oscillé entre des pourcentages à deux chiffres *moyens et élevés*. La hausse rapide s'est stabilisée à mesure que le choc initial passait et que certains locataires revenaient. Au T4 2022, le taux de disponibilité des bureaux du Grand Montréal était d'environ **17,7 %** (Source: mpamag.com), et au T4 2023, le taux de vacance global était d'environ **17,2 %** (Source: 2727coworking.com). En d'autres termes, la vacance a plafonné à des pourcentages à deux chiffres moyens pendant une période. Le marché était en mouvement (de nouveaux espaces arrivaient, d'autres étaient absorbés), mais la demande globale est restée faible et les augmentations incrémentielles de la vacance ont ralenti. Il y a même eu de petites lueurs d'espoir : le **T1 2024** a vu la vacance au centre-ville *diminuer* d'un trimestre à l'autre pour la première fois en six trimestres (le centre-ville est passé de ~18 %+ à 17,7 %) grâce à la signature de quelques grands baux de Classe A (Source: renx.ca). Cependant, toute amélioration était fragile – les pertes en banlieue ont compensé les gains au centre-ville, et le taux de vacance global de la RMR a tout de même légèrement augmenté pour atteindre **18,1 %** au T1 2024 (Source: renx.ca). Les niveaux de loyer sont restés relativement stables pendant ces années (les propriétaires ont préféré accorder des concessions plutôt que de réduire les loyers affichés) (Source: 2727coworking.com), masquant une certaine douleur sous la surface.

Fin 2024 – Nouvelle hausse vers des records : Au second semestre 2024, le taux de vacance des bureaux à Montréal a repris sa progression, atteignant de nouveaux sommets en fin d'année. À l'approche du T4 2024, les taux de vacance ont dépassé les 19 %. Au *T4 2024*, le taux de vacance global des bureaux de la RMR a atteint environ **19,1 %** (Source: 2727coworking.com). C'était le plus haut niveau depuis des décennies pour Montréal. L'augmentation fin 2024 a été tirée par les réductions continues de taille (le travail hybride a persisté), l'arrivée de nouvelles offres et une augmentation des espaces de sous-location sur le marché. En effet, **plus de 1,2 million de pieds carrés d'espace sont devenus inoccupés en 2024** seulement (Source: marcusmillichap.com), alors que la demande a chuté et que les locataires ont abandonné des bureaux, poussant le taux de vacance à son niveau record. Notamment, une modeste baisse de l'inventaire de sous-location fin 2024 a donné un indice de stabilisation en dehors du centre-ville (Source: marcusmillichap.com) – mais le centre-ville lui-même a vu de grands occupants mettre plus d'espace en location, annulant les gains temporaires du début 2024. Fin 2024, avec environ 19 %+ des bureaux vides, le taux de vacance de Montréal était environ le **double** de son niveau pré-pandémique (Source: 2727coworking.com). Le pouvoir de négociation s'était entièrement déplacé vers les locataires, un changement spectaculaire par rapport à 2019.

Le graphique suivant illustre la tendance du taux de vacance :

! image

Figure : Taux de vacance des bureaux du Grand Montréal, 2019–2025. La vacance a environ doublé, passant de moins de 10 % avant la pandémie à environ 17–18 % en 2021–2022, et a continué d'augmenter pour atteindre environ 19–20 % en 2024–2025 (Source: 2727coworking.com)(Source: 2727coworking.com). (Données d'Avison Young, CBRE, Cresa.)

En somme, le marché des bureaux de Montréal est passé de l'un de ses points les plus *tendus* en 2019 à l'un de ses plus *faibles* en 2024, en grande partie en raison du changement sismique des pratiques de travail. Début 2025, le taux de vacance s'est essentiellement **stabilisé à environ 19–20 %** – près de son sommet – suggérant un marché qui pourrait être au plus bas ou proche du plus bas, mais qui ne s'améliore pas encore de manière significative. Le contexte historique souligne également un point important : ces vacances ne sont pas uniformément réparties. Les bureaux neufs et de haute qualité ont mieux résisté (d'où le léger rebond des locations de Classe A au centre-ville début 2024 (Source: renx.ca)), tandis que les bureaux plus anciens et périphériques supportent le poids de l'espace inoccupé.

Facteurs expliquant les taux de vacance en 2025

Plusieurs facteurs interdépendants expliquent pourquoi le taux de vacance des bureaux à Montréal a atteint les niveaux élevés de 2025 :

- **Ancrage du travail à distance et hybride :** Le principal facteur est le passage au travail à distance et hybride. Même en 2025, de nombreuses entreprises n'ont pas retrouvé une présence complète en personne. La **fréquentation des bureaux reste bien en deçà des normes pré-COVID**, surtout certains jours. De manière anecdotique, les tours du centre-ville sont toujours calmes les lundis et vendredis, l'activité atteignant son pic en milieu de semaine. Les données de mobilité de Statistique Canada et d'autres enquêtes montrent une *tendance persistante au télétravail* au sein de la main-d'œuvre montréalaise (Source: renx.ca). Cela a conduit les entreprises à **réduire leur empreinte** – souvent en diminuant l'espace par employé ou en abandonnant des étages entiers à mesure que plus de personnel travaille à distance. Le travail hybride a effectivement réduit la « demande effective » d'espace de bureau par entreprise. Un panel d'experts a noté que si les locataires réduisaient globalement de 30 % leur espace lors des renouvellements en raison du travail hybride, la disponibilité au centre-ville de Montréal pourrait approcher 25 % en quelques années (Source: renx.ca). Bien que tous ne réduiront pas aussi drastiquement, beaucoup ont déjà abandonné des espaces significatifs, et cette *réduction structurelle de la demande* est une cause principale de la vacance élevée.

- **Augmentation de l'espace de sous-location :** L'augmentation de la disponibilité des sous-locations est à la fois un symptôme et une cause de la vacance élevée. Lorsque les entreprises adoptent le travail hybride ou font face à l'incertitude, elles essaient souvent de sous-louer l'espace excédentaire. À Montréal, les annonces de sous-location ont atteint un **niveau record** en 2025. Au T1 2025, l'espace de sous-location a atteint environ **2,6 millions de pieds carrés**, le plus haut jamais enregistré et une augmentation de 6,2 % par rapport au trimestre précédent (Source: cbre.ca). Pour mettre cela en contexte, les sous-locations représentent désormais environ **15 à 18 % de tout l'espace de bureau disponible** à Montréal (Source: avisonyoung.ca). La majeure partie de cet espace sous-loué est concentrée dans le *noyau central* (plus de 80 % des nouvelles sous-locations début 2025 provenaient du centre-ville, en particulier dans les immeubles de Classe AA et de Classe B) (Source: mktgdocs.cbre.com). Le **secteur technologique** a été le plus grand contributeur – depuis le début de la pandémie, les entreprises technologiques représentent constamment la plus grande part de l'espace sous-loué arrivant sur le marché montréalais (Source: mktgdocs.cbre.com). Les exemples incluent les entreprises technologiques qui réduisent leur taille après des expansions rapides avant 2020 ou les entreprises technologiques internationales qui rendent des bureaux car elles autorisent davantage de travail à distance. Le flot d'espaces de sous-location non seulement ajoute directement à la vacance (si l'espace est physiquement vide), mais même lorsqu'il est occupé, il augmente la *disponibilité* et la concurrence, exerçant une pression à la baisse sur les loyers. Un léger point positif : fin 2024, il y avait des indices que l'offre de sous-location se rétractait à l'échelle nationale (Source: altusgroup.com)(Source: altusgroup.com), car certaines entreprises ont récupéré de l'espace, mais dans le cas de Montréal, de nouvelles sous-locations ont continué d'apparaître en 2025.

- **Tendances économiques et de l'emploi :** La faiblesse économique générale a joué un rôle. Le marché du travail montréalais dans les secteurs utilisant des bureaux n'a pas suffisamment progressé pour compenser les nouvelles efficacités du travail hybride. Alors que certains secteurs (par exemple, la technologie, le jeu vidéo) ont connu un essor avant la pandémie, les récents licenciements technologiques et les restrictions financières ont freiné l'expansion. L'**économie québécoise** en 2023-2024 a fait face à des vents contraires (taux d'intérêt plus élevés, croissance plus lente) qui ont rendu les entreprises prudentes quant aux engagements de location. Début 2025, les signaux économiques étaient mitigés – le chômage au Canada a légèrement augmenté pour atteindre environ 6,7 % (Source: altusgroup.com), et le sentiment des affaires était en « mode attentiste » selon CBRE (Source: renx.ca). Ce climat de prudence entraîne un **retard dans la prise de décision** pour les baux de bureaux. CBRE a noté que l'incertitude (y compris des facteurs uniques comme les menaces tarifaires américaines fin 2024) a poussé certains occupants transfrontaliers à *suspendre* leurs décisions de location à

Montréal (Source: cbre.ca). De plus, bien que l'économie de Montréal soit assez diversifiée (aucune industrie ne domine beaucoup plus de 10 % du PIB) (Source: mktgdocs.cbre.com), un ralentissement général ou un risque de récession peut freiner la demande de bureaux de manière générale. Sur une note plus positive, une *croissance démographique robuste* (y compris l'**immigration interprovinciale et internationale**) a bénéficié au bassin de main-d'œuvre de Montréal (Source: 2727coworking.com). Altus Group a observé que fin 2024, Montréal a gagné en demande de bureaux en partie grâce à la migration (travailleurs se relocalisant d'autres provinces) (Source: 2727coworking.com). Au fil du temps, cela pourrait se traduire par de nouvelles expansions d'entreprises ou des startups ayant besoin d'espace, mais ces effets sont progressifs.

- **Nouvelles additions d'offres :** Montréal a connu une vague de nouveaux développements de bureaux à la fin des années 2010 et au début des années 2020 qui a influencé la vacance. Pour la première fois depuis des décennies, plusieurs grands projets de bureaux ont été mis en service : l'exemple le plus marquant est la **tour du siège social de la Banque Nationale au 800 Saint-Jacques**, un gratte-ciel de 40 étages et d'environ 500 millions de dollars achevé en 2023 (Source: 2727coworking.com). Cette tour AAA à la fine pointe de la technologie a ajouté environ **1 million de pieds carrés de tout nouvel espace de bureaux** au centre-ville (Source: 2727coworking.com). Bien que la Banque Nationale en occupe une grande partie (ayant regroupé des équipes de divers bâtiments plus anciens dans ce seul siège social), ce déménagement a *libéré* les anciens bureaux que la banque a quittés (Source: 2727coworking.com). En substance, la nouvelle tour a injecté de l'espace de haute qualité (largement rempli par la banque elle-même) mais a créé des **vacances de remplacement** dans les bâtiments existants que la banque louait auparavant (dont certains sont maintenant largement vides). D'autres projets récents incluent **Place Gare Viger** (un redéveloppement mixte) et **Humaniti**, entre autres – ajoutant de l'espace moderne au centre-ville et dans les zones périphériques vers 2021-2022. En banlieue, des projets comme **Espace Montmorency** à Laval (ouvert en 2022) ont livré de nouveaux bureaux en dehors du centre. Toute cette *nouvelle offre est arrivée au moment même où la demande diminuait*. L'afflux de nouveaux espaces a contribué à faire grimper le taux de vacance. La bonne nouvelle : d'ici 2024-2025, le pipeline de développement a fortement diminué. Pratiquement **aucun projet de bureaux spéculatif majeur** n'est actuellement en cours à Montréal. Au T1 2025, seulement environ 209 000 pieds carrés étaient en construction sur l'ensemble du marché montréalais (Source: mktgdocs.cbre.com) – un montant minime (et probablement tout pré-loué ou construit sur mesure). En fait, environ **2,4 millions de pieds carrés** restent dans le pipeline *futur* total de bureaux à Montréal, mais *plus de 60 % de celui-ci est de la conception-construction pour des utilisateurs spécifiques* (non pas des immeubles multi-locataires généraux) (Source:

2727coworking.com). Les promoteurs ont largement interrompu les nouvelles constructions compte tenu de la forte vacance. Cette cessation de la nouvelle offre empêchera de nouvelles augmentations de la vacance, mais les récentes livraisons (comme la Tour de la Banque Nationale) ont laissé un surplus à absorber à court terme.

- **Consolidations et départs de locataires :** Les déménagements spécifiques d'entreprises ont eu des impacts considérables. Nous avons mentionné la consolidation de la Banque Nationale. De même, d'autres grands occupants ont réduit leur empreinte à Montréal ou ont quitté des bâtiments :
    - Certains locataires **gouvernementaux et institutionnels** ont consolidé leurs espaces en raison des politiques de travail hybride (par exemple, le gouvernement fédéral a réduit l'utilisation de bureaux à travers le Canada, bien que Montréal ne soit pas aussi dépendante du gouvernement qu'Ottawa).
    - Certaines **entreprises technologiques et startups** qui se sont développées en 2017-2019 ont réduit leur taille. (Par exemple, Lightspeed Commerce, une entreprise technologique montréalaise de premier plan, a annoncé des réductions d'effectifs en 2023 qui pourraient réduire ses besoins en bureaux, bien qu'elle occupe toujours un espace majeur au centre-ville).
    - Les **fournisseurs d'espaces de coworking** ont eu des résultats mitigés. Notamment, WeWork, qui avait un grand emplacement au centre-ville de Montréal, a subi une réduction de taille mondiale – son espace montréalais aurait été « remis » sur le marché début 2024 dans le cadre d'une restructuration (Source: renx.ca). Cela a ajouté une part importante d'espace de premier choix au centre-ville à la vacance. D'autre part, les opérateurs locaux de coworking comme *IQ Offices* et *Spaces* ont maintenu leur présence, et certains comblent même une demande de niche pour des espaces flexibles de transition (par exemple, une entreprise technologique en attente de son bureau permanent a pris un espace intérimaire dans un centre de coworking haut de gamme) (Source: 2727coworking.com).
    - **Locataires majeurs réduisant leur taille :** Un certain nombre de grands utilisateurs de bureaux ont discrètement sous-loué ou abandonné des étages. Les sources de l'industrie citent fréquemment les entreprises de *services professionnels (conseil, comptabilité)* et de *technologie* comme ayant réduit leur empreinte. Par exemple, Deloitte, KPMG, etc., ont tous adopté le travail hybride et repensent leurs besoins en espace. Certains grands cabinets d'avocats ont également réduit l'espace par avocat. Ces déménagements individuels, bien que pas toujours médiatisés, contribuent collectivement à une vacance significative.

- **Nouveaux entrants et expansions :** Tout n'est pas contraction – quelques expansions notables ont ajouté de la demande. *Google* a ouvert un nouveau campus à Montréal en 2023 : un **siège social québécois de 100 000 pieds carrés sur cinq étages** dans un bâtiment historique du Vieux-Montréal (Source: 2727coworking.com), démontrant sa confiance dans le talent technologique local et s'engageant à offrir un espace de travail collaboratif pour son équipe en croissance. *Amazon* a également considérablement **élargi son pôle technologique à Montréal**, louant des espaces de bureaux supplémentaires ces dernières années (Source: 2727coworking.com) (bien que les expansions d'Amazon aient ralenti en 2023 au milieu des coupes mondiales). Ces déménagements montrent que Montréal attire toujours les investissements des géants de la technologie, ce qui aide à combler certains espaces. Allied Properties REIT, un important propriétaire du centre-ville, a noté à la mi-2022 qu'il avait signé plusieurs baux avec de *nouveaux entrants sur le marché (principalement des entreprises technologiques)*, représentant 65 % de l'espace loué en un trimestre (Source: renx.ca)(Source: renx.ca). Bien qu'une partie de cet optimisme ait été tempérée par la turbulence ultérieure du secteur technologique, le marché relativement abordable de Montréal et son bassin de talents profond continuent d'attirer de nouveaux locataires (en particulier des secteurs de la technologie, du jeu vidéo, des effets visuels et de l'IA) à la recherche d'espaces de bureaux.

- **« Fuite vers la qualité » et fuite vers la valeur :** Le comportement des locataires a fondamentalement changé – beaucoup se tournent vers des espaces de meilleure qualité ou, à l'inverse, recherchent des bonnes affaires. Cette « fuite vers la qualité » explique pourquoi les nouvelles constructions se louent rapidement (par exemple, la Tour de la Banque Nationale, même si elle a libéré des stocks plus anciens) et pourquoi les espaces de *Classe A améliorés* surperforment. Les locataires estiment que s'ils ont besoin de moins d'espace qu'auparavant, ils peuvent se permettre de payer un budget similaire mais pour des locaux de *qualité supérieure* qui incitent le personnel à revenir. Comme l'a noté le PDG de JLL Canada, début 2023, les indicateurs de la Classe A étaient « plutôt sains » sur tous les marchés (Source: 2727coworking.com). À Montréal, les propriétaires de bons immeubles ont même réussi à obtenir de **petites augmentations de loyer** sur les espaces de prestige – les tours AAA du centre-ville ont affiché des loyers en hausse, certains loyers bruts dépassant 70 $ par pied carré (taxes + exploitation incluses) fin 2024 (Source: 2727coworking.com). Parallèlement, il y a aussi une **fuite vers la valeur** pour les locataires soucieux des coûts – certaines entreprises choisissent des bâtiments plus anciens ou des emplacements moins centraux pour économiser de l'argent, pourvu que cela réponde aux besoins de base. Par exemple, les organisations à but non lucratif ou les entreprises soucieuses de leur budget pourraient opter pour une tour des années 1980 dans une rue secondaire du centre-ville pour la moitié du loyer d'une adresse à la

Tour Deloitte (Source: 2727coworking.com). Cela a maintenu quelques bâtiments de qualité inférieure à, disons, 70 à 80 % d'occupation (les propriétaires faisant de profondes concessions pour retenir ces locataires) (Source: 2727coworking.com). Essentiellement, le milieu est comprimé : le haut et le bas trouvent leurs locataires (pour des raisons différentes : qualité vs coût), tandis que les bureaux médiocres de milieu de gamme, n'offrant ni les meilleures commodités ni des loyers ultra-bas, souffrent le plus.

- **« Disponibilité » élevée mais vacance illusoire :** Il est important de noter la distinction entre la *vacance* (espace actuellement inutilisé) et la *disponibilité* (espace commercialisé, y compris la vacance future). Les taux de disponibilité de Montréal sont légèrement supérieurs aux taux de vacance, en raison des espaces offerts avant l'expiration des baux, etc. Par exemple, dans certains bâtiments du centre-ville, des locataires ont annoncé leur départ mais n'ont pas encore entièrement libéré les lieux, ce qui gonfle la disponibilité. Comme mentionné précédemment, *certains bâtiments très vacants sont en suspens pour un redéveloppement et ne sont pas réellement sur le marché de la location* (Source: avisonyoung.ca). Cela signifie que l'espace vacant effectif à la recherche de locataires pourrait être un peu moins important que ce que les chiffres bruts de vacance suggèrent. Avison Young a souligné ce problème de « vacance artificielle » au centre-ville, où certaines grandes tours vides ne sont pas en concurrence pour les locataires car elles sont destinées à la conversion ou à une rénovation majeure (Source: avisonyoung.ca).

- **Conversions et redéveloppements :** Bien que n'étant pas une « cause » de vacance, la perspective de convertir des bureaux en logements ou à d'autres usages est une *réponse* qui peut également affecter les statistiques. Montréal (comme de nombreuses villes) explore la conversion de bureaux sous-utilisés en appartements, hôtels, laboratoires, etc. En retirant une partie de l'offre, les conversions peuvent réduire la vacance de bureaux au fil du temps. La Ville de Montréal et le gouvernement du Québec ont lancé des programmes et des études pour encourager la conversion de bureaux en logements pour les bâtiments appropriés (en particulier les tours plus anciennes de Classe B/C). Déjà, environ **500 000 pieds carrés d'espace de bureaux ont été convertis ou sont en cours de conversion** à Montréal début 2025 (Source: avisonyoung.ca). Environ **1 million de pieds carrés** supplémentaires de conversions sont à l'étude (en plus de ces 500 000) (Source: avisonyoung.ca). Un exemple très médiatisé est l'**ancienne Tour Standard Life sur la rue Sherbrooke**, un immeuble de bureaux de 28 étages des années 1960 qui est *destiné à être converti en appartements* (Source: 2727coworking.com). Ce projet, soutenu par un important fonds de pension (FTQ) et des promoteurs, vise à transformer une tour de bureaux obsolète en logements très nécessaires – mais il dépend du soutien gouvernemental et de la faisabilité financière (Source: 2727coworking.com). S'il se concrétise, il retirera définitivement une grande partie de l'espace

de bureaux du centre-ville (améliorant les statistiques d'occupation des bureaux tout en créant de nouvelles unités résidentielles). D'autres bâtiments plus anciens au centre-ville et aux alentours (y compris certaines tours plus petites du centre-ville et certains bâtiments de l'Île des Sœurs et des pôles suburbains) sont également envisagés pour la conversion ou même la démolition (Source: 2727coworking.com). Bien que les conversions en soient encore à leurs débuts à Montréal (surtout comparé au programme agressif de Calgary), l'**anticipation de la reconversion** met déjà effectivement de côté certains bâtiments vacants du marché de la location de bureaux (comme noté, les propriétaires arrêtent la location pendant qu'ils poursuivent les plans de conversion).

En résumé, le **télétravail** et les **horaires hybrides** ont déclenché la baisse de la demande, les **réductions de taille et les sous-locations** ont inondé le marché d'espaces, un peu de **nouvelle offre** est arrivée au pire moment, et les locataires ont **réaffecté leur empreinte** (certains améliorant, d'autres réduisant les coûts). Parallèlement, des initiatives comme les conversions tentent de résorber l'excédent. Tous ces facteurs combinés ont poussé la vacance à Montréal à son point culminant actuel.

Développements notables et mouvements majeurs ayant un impact sur la vacance

Certains bâtiments, projets et déménagements de locataires ont eu une influence considérable sur la dynamique de la vacance de bureaux à Montréal. Voici quelques-uns des principaux :

- **Nouveau siège social de la Banque Nationale (800 Saint-Jacques) :** Cette tour de 40 étages, achevée en 2023 dans le centre-ville sud, est le plus grand ajout unique à l'inventaire de bureaux de Montréal depuis des années (environ 1 million de pieds carrés). C'est un immeuble *Classe AAA à la fine pointe de la technologie* doté d'un design moderne, de commodités et de normes environnementales (Source: 2727coworking.com) – un symbole de la tendance de la fuite vers la qualité. La **Banque Nationale** a regroupé ses employés de divers anciens bureaux à travers Montréal dans cette tour phare (Source: 2727coworking.com). La bonne nouvelle : la tour est largement occupée (par la banque elle-même, plus quelques autres locataires), elle n'a donc pas ajouté beaucoup d'espace *vide*. Cependant, les *locaux libérés* par la Banque Nationale ont eu un impact significatif sur la vacance. Par exemple, la banque a quitté les bâtiments plus anciens qu'elle louait auparavant (y compris son ancien siège social sur la rue Saint-Jacques et d'autres bureaux satellites). Ces espaces – souvent dans des immeubles de Classe B – sont soudainement devenus vacants ou disponibles, contribuant à la hausse de la

vacance au centre-ville. En substance, **un nouvel espace occupé a été créé au détriment de l'abandon de vides dans les anciens stocks** (Source: 2727coworking.com). L'effet net a été une augmentation de la vacance globale et un approfondissement de l'écart de qualité (nouvelle tour brillante pleine ; bâtiments plus anciens vides). Cette dynamique rappelle ce qui s'est passé dans d'autres villes lorsque de grands locataires ont opté pour la « fuite vers la qualité » – ils laissent derrière eux des espaces de seconde main. Le *déménagement de la Banque Nationale souligne que les nouveaux développements ne sont pas bénéfiques pour un marché à moins que l'espace libéré puisse être absorbé par d'autres.* Jusqu'à présent, l'absorption de l'ancien espace de la banque a été lente, et certains de ces bâtiments sont candidats à la reconversion. Néanmoins, la **tour de la Banque Nationale** elle-même témoigne de la confiance en l'avenir de Montréal – c'était le premier grand gratte-ciel de bureaux construit en plus de 25 ans, et son occupation réussie (par la banque) montre que les entreprises investiront dans des bureaux de pointe pour attirer les talents.

- **Autres nouvelles constructions et expansions :** Après le projet de la Banque Nationale, la plupart des promoteurs ont marqué une pause, mais quelques autres projets sont dignes de mention :

  - **Prochain déménagement du Canadien National (CN) :** Le CN (dont le siège social est à Montréal) a signalé son intention de déménager dans de nouvelles installations de bureaux construites sur mesure vers 2027-2028 (Source: marcusmillichap.com). Plus précisément, la *Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada* devrait déménager de ses bureaux actuels du centre-ville (probablement au 935 de La Gauchetière) vers un nouveau développement (potentiellement sur l'ancien site Viger ou un autre emplacement). Ce déménagement, tout comme celui de la banque, ajoutera de nouveaux espaces et libérera d'anciens espaces. C'est dans quelques années, mais l'annonce a des implications à long terme : le bâtiment actuel du CN augmenterait la vacance s'il n'était pas réoccupé, bien que 2028 soit au-delà de notre horizon actuel.

  - **Rénovations de Place Ville Marie et de la Place Royale :** L'emblématique Place Ville Marie (PVM) a subi d'importantes rénovations (achevées en 2019) ajoutant une aire de restauration et des commodités. Cela a aidé la PVM à retenir des locataires majeurs comme RBC, malgré certaines réductions de taille (Source: 2727coworking.com). De même, d'autres complexes phares (Édifice Sun Life, etc.) ont investi dans des améliorations pour rester compétitifs.

- **Développements à Griffintown :** Le quartier Quad Windsor/Griffintown a connu des développements à *usage mixte* (comme le bureau montréalais de Deloitte dans une nouvelle tour en 2015, et de nouveaux composants de bureaux mixtes dans des projets de condos). Certains de ces espaces (par exemple, dans le complexe à usage mixte de la *Tour des Canadiens*) sont devenus disponibles pendant la pandémie et ont eu du mal à être loués, contribuant à la forte vacance du centre-ville sud.

- **Royalmount :** Un développement commercial massif en cours dans le Midtown (Ville de Mont-Royal). Royalmount est principalement de la vente au détail/divertissement, mais ses plans incluent des composantes de bureaux. La phase 1 ouvre en 2024. Bien que n'étant pas encore un énorme moteur de bureaux, tout nouveau bureau à Royalmount est en concurrence avec les sous-marchés traditionnels, et pourrait attirer des entreprises souhaitant un emplacement central mais suburbain.

- **Espace Montmorency (Laval) :** Ouvert en 2022, il s'agit d'un projet à usage mixte à côté d'un pôle de transport, avec une portion de bureaux significative. Il a livré de nouveaux espaces de Classe A à Laval qui ont initialement fait grimper la vacance là-bas, jusqu'à ce que des locations récentes commencent à les combler (d'où la baisse de la vacance à Laval fin 2023) (Source: 2727coworking.com).

- **Départs/réductions de taille de locataires majeurs :** Quelques grands locataires ont laissé des vides notables :

  - **Ministères du gouvernement du Canada :** Bien que pas largement médiatisé, certains bureaux fédéraux à Montréal ont réduit leur empreinte dans le cadre d'une stratégie nationale. Par exemple, une agence fiscale ou un ministère peut céder un étage ici ou là. Cumulativement, les réductions fédérales et provinciales ont ajouté à la vacance, bien que l'économie de Montréal ne soit pas aussi centrée sur le gouvernement que certaines villes.

- **Repli du secteur technologique :** Des acteurs technologiques majeurs comme *Shopify* ont fermé leur brève présence de bureau à Montréal pendant la pandémie (Shopify est passé au numérique par défaut). D'autres entreprises technologiques locales (par exemple, Lightspeed, Sonder) ont sous-loué ou libéré de l'espace excédentaire après une expansion excessive. La marque de coworking *Breather*, qui proposait autrefois des bureaux flexibles dans plusieurs emplacements du centre-ville, a fermé ses portes en 2020 – libérant ces petites suites (bien que certaines aient été reprises par d'autres fournisseurs de bureaux flexibles par la suite) (Source: 2727coworking.com)).

- **Cabinets de services professionnels :** Deloitte a emménagé dans son propre immeuble (2015), consolidant ses bureaux et libérant de l'espace dans des immeubles plus anciens. KPMG et d'autres ont réduit leur superficie lors du renouvellement de leurs baux. Ces déménagements affectent souvent le plus durement les propriétaires d'immeubles de classe B.

- **Secteur financier :** Outre la Banque Nationale, d'autres banques ont quelque peu consolidé leurs activités. Par exemple, Desjardins a construit un nouveau campus à Lévis (Québec) et rationalisé certains bureaux montréalais. Les banques internationales ayant des bureaux satellites à Montréal (HSBC, etc.) ont également réduit leur espace. Le secteur financier de Montréal n'a pas connu le même retrait massif que le secteur technologique, mais des efforts d'efficacité progressifs ont tout de même libéré de l'espace.

- **Conversions notables initiées :** La **conversion de l'immeuble Standard Life** est l'exemple emblématique de la reconversion sur le marché des bureaux de Montréal. Si elle se concrétise, elle retirera une grande tour des années 1960 de plus de 300 000 pieds carrés de l'inventaire des bureaux (Source: 2727coworking.com), la transformant en immeuble résidentiel. De même, quelques immeubles de bureaux plus anciens sur l'Île des Sœurs étaient si vides que les propriétaires ont commencé à les convertir en condos (étant donné la nature résidentielle de l'Île des Sœurs) (Source: 2727coworking.com). Un exemple au centre-ville : une propriété de bureaux vide sur la rue Peel a été démolie pour un projet de location de grande hauteur. Chaque projet de ce type *atténue* légèrement l'excédent de bureaux (en retirant de l'espace du marché) mais souligne également l'ampleur du problème de vacance pour ces immeubles.

- **Repositionnement du 1001 Robert-Bourassa par Allied :** Allied Properties REIT a acquis la tour anciennement connue sous le nom de 700 de la Gauchetière (renommée 1001 Robert-Bourassa) en 2019 et est en pleine phase de repositionnement majeur (Source: renx.ca). Cette tour de 28 étages et d'environ 895 000 pieds carrés était un immeuble de bureaux vieillissant des années 1980. Le plan d'Allied est de la rénover en profondeur avec de nouveaux espaces publics et collaboratifs, afin d'« élever » l'attrait de l'immeuble (Source: renx.ca). Il s'agit essentiellement d'une *rénovation axée sur les commodités* visant à retenir et à attirer les locataires en donnant l'impression qu'une tour plus ancienne est neuve. Des projets comme celui-ci sont importants : s'ils sont menés à bien, ils peuvent réduire le taux de vacance dans les immeubles plus anciens en attirant des locataires qui, autrement, ne choisiraient que des constructions neuves. Il est trop tôt pour juger de l'impact du 1001 Robert-Bourassa (les travaux sont en cours), mais c'est un indicateur des stratégies de rafraîchissement d'actifs à grande échelle à Montréal.

En résumé, les **grandes nouvelles tours et les déménagements de locataires importants** ont façonné le paysage des bureaux vacants. L'ajout du siège social de la Banque Nationale (et bientôt du nouveau siège social du CN) illustre comment les nouveaux espaces haut de gamme se développent au détriment des anciens. Pendant ce temps, le départ ou la réduction de la taille de locataires clés – en particulier dans les secteurs technologique et certains secteurs d'entreprise – a laissé les immeubles « problématiques » en difficulté. D'un autre côté, des mesures proactives comme les conversions et le réinvestissement dans des propriétés plus anciennes commencent à s'attaquer à l'offre excédentaire. Les professionnels de l'immobilier à Montréal suivent de près ces cas notables, car ils signalent souvent des changements plus larges du marché.

Aperçus côté demande : préférences des locataires et tendances émergentes

Comprendre *qui* loue (ou ne loue pas) et *ce qu'il* recherche est crucial pour projeter la trajectoire du marché des bureaux de Montréal. Voici quelques aperçus de la demande en 2025 :

- **« Fuite vers la qualité » en pratique :** Comme mentionné, les entreprises actives sur le marché de la location préfèrent massivement les **espaces de la meilleure qualité**. Si une entreprise ramène ses employés au bureau, beaucoup veulent un environnement qui justifie le déplacement – c'est-à-dire des immeubles plus récents avec un CVC moderne, une lumière naturelle abondante, des espaces collaboratifs et des commodités comme des gymnases, des cafés et des terrasses. Partout au Canada, les immeubles de classe A ont capté une part disproportionnée de la demande de location existante (par exemple, les loyers nets moyens de classe A ont même *augmenté* pour atteindre 26,25 $/pi² à l'échelle nationale début 2025, malgré un taux de vacance élevé, reflétant la concentration de la demande au sommet) (Source: renx.ca). Montréal suit cette tendance ; ses tours de premier ordre sont restées relativement saines. Les propriétaires de **tours AAA ont même réussi à augmenter les loyers** annuellement malgré la faiblesse générale du marché (Source: 2727coworking.com). Pour être compétitifs, les propriétaires d'immeubles de classe A plus anciens investissent dans des améliorations – ajoutant des salons pour locataires, des halls modernes, des systèmes de climatisation améliorés, etc. – essayant essentiellement de *repositionner les actifs plus anciens comme quasi-classe A* pour retenir les locataires (Source: 2727coworking.com)(Source: 2727coworking.com). Cette course aux commodités (« amenitization ») est désormais

considérée comme *nécessaire* pour « justifier le déplacement » sur le marché actuel (Source: 2727coworking.com). En bref, *les 10 à 20 % des immeubles de la meilleure qualité captent l'essentiel des nouveaux baux*, tandis que le niveau inférieur suscite peu d'intérêt.

- **Prix et concessions :** Les loyers affichés sont restés relativement stables – par exemple, les loyers nets moyens de classe A au centre-ville s'élevaient à environ 23-24 $ par pied carré en 2023 (similaire aux niveaux d'avant la pandémie, dans les 20 $ bas) (Source: 2727coworking.com). Les propriétaires ont évité les baisses de loyer généralisées, afin de préserver les valorisations. Au lieu de cela, ils rivalisent par le biais de **loyers gratuits et d'indemnités d'aménagement**. Il est courant en 2025 que les locataires reçoivent plusieurs mois de loyer gratuit, des indemnités de déménagement et des budgets d'aménagement généreux, en particulier dans les immeubles de classe B/C. Les loyers effectifs (nets des incitatifs) sont donc nettement inférieurs aux loyers demandés. Les propriétaires d'immeubles de classe B/C réduisent souvent discrètement les loyers effectifs de 20 à 30 % grâce à de telles concessions pour attirer les locataires sensibles aux coûts (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). À l'inverse, les espaces de la plus haute qualité exigent toujours une prime – par exemple, certains étages supérieurs des nouvelles tours demandent des loyers nets dans les 40 $ élevés par pied carré (ce qui se traduit par des loyers bruts de 70 $ et plus avec les dépenses) (Source: 2727coworking.com), ce qui est très élevé pour Montréal, mais les entreprises paieront pour le meilleur. Cette bifurcation des prix reflète l'écart d'occupation : forte demande pour le haut de gamme (même à coût élevé) et faible demande pour les stocks vieillissants (même avec des réductions).

- **Industries motrices (ou non) de la location :**
    - **Technologie et jeux vidéo :** Le secteur technologique de Montréal était un moteur de croissance majeur avant 2020 (avec des entreprises comme Ubisoft, EA, Google, Microsoft, Amazon, etc. en expansion), et il conserve toujours une importance à long terme. Cependant, à court terme, la technologie a été un *donneur* net d'espace (via les sous-locations) plutôt qu'un preneur. L'adoption du travail à distance par l'industrie technologique, ainsi que certaines suppressions d'emplois très médiatisées, ont entraîné moins de nouvelles locations de ce secteur en 2022-2024. Cela dit, il y a des points positifs : l'industrie florissante du **jeu vidéo et des effets visuels** de Montréal continue de croître (la ville est un pôle mondial pour les studios de jeux et les effets numériques, qui préfèrent souvent le travail collaboratif en personne). Certaines entreprises de jeux de taille moyenne ont occupé des espaces de bureaux créatifs dans le Mile End/Mile-Ex (un quartier branché avec des bureaux de type loft) – maintenant ces sous-marchés relativement stables (Source: 2727coworking.com)(Source: 2727coworking.com). Les atouts de Montréal en **IA**

et en sciences de la vie génèrent également une demande de bureaux. Les laboratoires de recherche en IA de la ville (Facebook AI Research, Google Brain, institut Mila, etc.) et les startups de biotechnologie s'associent souvent à des universités et des hôpitaux, ce qui entraîne une demande d'espaces de bureaux spécialisés ou hybrides (laboratoire-bureau). En effet, le *secteur des sciences de la vie* est considéré comme un moteur de demande émergent : les entreprises intégrant l'IA à la pharma/medtech sont en expansion. Marcus & Millichap note que la *demande croissante en sciences de la vie offre une opportunité de croissance future* pour Montréal, nécessitant des espaces spécialisés (Source: marcusmillichap.com). Le taux de vacance des espaces de laboratoire à Montréal est très faible (environ 5,9 % pour les installations de laboratoire/BPF en 2024) (Source: cbre.com), ce qui pourrait stimuler certaines conversions de bureaux en laboratoires ou de nouveaux développements de laboratoires.

- **Finance, Assurance, Immobilier (FIRE) :** Les secteurs FIRE ancrent historiquement le centre-ville (banques, sociétés d'investissement, assureurs). Ils restent largement engagés à une présence au centre-ville, mais avec des besoins d'espace réduits. Des banques comme BMO, RBC et Scotia n'ont pas quitté le centre-ville – en fait, RBC et d'autres occupent toujours des tours majeures – mais elles expérimentent des horaires hybrides et le « hoteling », ce qui peut réduire l'espace par employé. Les compagnies d'assurance (par exemple, Sun Life, qui a son immeuble éponyme) restent également mais ne s'étendent pas. Dans l'ensemble, le secteur FIRE ne stimule pas la croissance de la demande d'espace, mais il fournit une base d'occupation stable dans les tours de classe A. Il est à noter que le *secteur financier de Montréal est plus petit* que celui de Toronto en proportion, son impact est donc modéré. Les entreprises FIRE ont également été parmi les premières à adopter le travail hybride (par exemple, seulement environ 50 % des offres d'emploi du secteur financier exigent une présence au bureau, ce qui signifie que le travail à distance est répandu (Source: renx.ca)).

- **Opérateurs de coworking/flexibles :** Les fournisseurs d'espaces de bureaux flexibles concurrencent et complètent la location traditionnelle. Après la COVID, de nombreuses entreprises ont commencé à utiliser le coworking comme solution temporaire ou pour des espaces satellites. Montréal a connu une **forte performance de certains centres de coworking** en 2023-25 – par exemple, malgré les difficultés de WeWork, des opérateurs locaux comme *Breather* (avant sa fermeture) et *Newtown*, ainsi que des marques internationales comme *Spaces* et *WeWork* (avant restructuration), ont constaté une forte demande de la part des petites startups et des travailleurs à distance. Un espace de coworking haut de gamme à Montréal (Maison Notman ou similaire) affichait un taux d'occupation quasi complet et des critiques élogieuses (Source: 2727coworking.com). Cela

indique que les *petits locataires et les travailleurs à distance individuels profitent des espaces flexibles*, même si les grands locataires se débarrassent des baux conventionnels. Le coworking ne réduit pas significativement le taux de vacance (car les fournisseurs de coworking louent eux-mêmes l'espace pour opérer), mais il détourne une partie de la demande potentielle de petits bureaux de la location directe.

- **Gouvernement et éducation :** Les universités et les institutions de santé de Montréal (employeurs majeurs) ont généralement leurs propres installations et n'ont pas été un facteur important sur le marché de la location de bureaux au centre-ville. Le secteur public (bureaux gouvernementaux) a légèrement diminué, comme discuté. Un domaine de demande potentielle est celui des organisations quasi-publiques ou des ONG – Montréal est un pôle pour certaines organisations internationales et à but non lucratif (par exemple, l'OACI). Ces entités recherchent souvent des bureaux à bon rapport qualité-prix (Classe B/C) mais stables et à long terme. Elles ne sont pas en forte expansion actuellement, mais elles assurent une occupation stable dans certains immeubles.

- **Services professionnels et entreprises :** Des secteurs comme le juridique, la comptabilité, le conseil, les médias – beaucoup d'entre eux ont adopté des modèles hybrides mais valorisent toujours une présence au centre-ville pour l'accès aux clients et le prestige. Les cabinets d'avocats, par exemple, ont repensé leurs bureaux (avec moins de pieds carrés par avocat mais plus d'espaces collaboratifs). Certains ont réduit leur taille, mais aucun n'a abandonné le centre-ville. Au contraire, ils pourraient déménager d'immeubles plus anciens vers des immeubles plus récents. Cela contribue au *renouvellement* (ancien espace libéré, nouvel espace occupé) mais pas à une nouvelle demande nette.

- **Préférences géographiques – « Modèle en étoile » :** Avec une plus grande importance accordée à la commodité des employés, certaines entreprises adoptent un *modèle en étoile*. Elles conservent un siège social central (le « hub ») mais ouvrent de plus petits bureaux satellites (les « spokes ») dans des emplacements suburbains afin que les employés puissent travailler plus près de chez eux une partie de la semaine. À Montréal, nous avons vu des signes de cela : par exemple, quelques entreprises qui étaient historiquement au centre-ville ont ouvert des espaces satellites à **Laval ou sur la Rive-Sud** (Source: 2727coworking.com). La ligne de train REM nouvellement ouverte vers Brossard facilite la connexion entre le centre-ville et les bureaux de banlieue, encourageant potentiellement cet arrangement (Source: 2727coworking.com). Jusqu'à présent, le modèle en étoile n'est pas très répandu, mais le fait que le taux de vacance de Laval ait *diminué* fin 2023, en partie grâce à de nouveaux locataires, suggère une certaine demande de décentralisation (Source: 2727coworking.com). Si la

congestion routière ou les améliorations des transports en commun deviennent des facteurs importants, davantage d'entreprises pourraient adopter des stratégies multi-sites au sein de la métropole. De plus, certaines industries se regroupent dans des zones spécifiques – par exemple, les entreprises technologiques/créatives adorent le quartier du **Mile End/Mile-Ex** (avec ses lofts et son ambiance branchée), ce qui a maintenu ce sous-marché raisonnablement actif (Source: 2727coworking.com). Pendant ce temps, certaines opérations de back-office préfèrent les banlieues moins chères comme l'**Ouest de l'Île** ou la **Rive-Sud** où elles peuvent bénéficier d'un grand nombre de places de stationnement et éviter les taxes municipales. Nous pouvons nous attendre à ce que ces micro-tendances se poursuivent : le centre-ville reste l'emplacement de prestige pour les sièges sociaux et les entreprises en contact avec la clientèle, mais les équipes de soutien ou certains départements pourraient être déplacés vers des bureaux périphériques ou des espaces flexibles plus proches des résidences des employés.

- **Conception et utilisation des bureaux :** Les locataires recherchent également des *aménagements de bureaux différents* après la pandémie. Beaucoup repensent leurs espaces pour la collaboration (puisque le travail concentré peut être effectué à distance). Cela signifie que lorsqu'ils louent de nouveaux espaces, ils souhaitent souvent des **aménagements flexibles et ouverts, plus de salles de réunion et des commodités dans l'immeuble**. Les propriétaires signalent que même les locataires d'immeubles plus anciens demandent désormais des choses comme des rangements pour vélos, des douches, des systèmes sans contact et une connectivité haut débit. Les immeubles qui peuvent répondre à ces besoins (ou être rénovés pour le faire) ont un avantage. Il est à noter que même certains parcs de bureaux de banlieue ajoutent des avantages de style centre-ville : par exemple, les campus axés sur la technologie à Saint-Laurent ajoutent des gymnases, des cafétérias et des espaces communs extérieurs pour imiter l'ambiance des bureaux technologiques du centre-ville (Source: 2727coworking.com). L'objectif est de faire de la venue au bureau une expérience, et non une corvée. Cette tendance favorise les immeubles plus récents et rénovés, tout en désavantageant ceux qui ne peuvent pas être facilement améliorés.

Dans l'ensemble, la **demande des locataires en 2025 est prudente et sélective**. Le locataire « moyen » n'est pas en mode expansion ; il optimise et recherche de la valeur. Mais des transactions ont toujours lieu – principalement concentrées dans les propriétés de qualité supérieure ou les sous-marchés uniques – motivées par les entreprises qui voient un **avantage stratégique dans un excellent bureau** (pour attirer les talents ou mettre en valeur leur marque) ou celles qui ont simplement besoin d'une présence physique et saisissent l'opportunité d'obtenir de bonnes affaires. Pour les investisseurs et les propriétaires, comprendre ces préférences est essentiel : le marché de la location est **axé sur le locataire**, avec un accent sur la *qualité, la flexibilité* et la *rentabilité*.

Prévisions et perspectives (2025-2030)

En perspective, les professionnels de l'immobilier et les chercheurs de marché offrent un éventail d'attentes pour le marché des bureaux de Montréal au cours des 2 à 5 prochaines années. Bien que l'incertitude reste élevée (notamment concernant l'adoption à long terme du travail à distance), voici quelques aperçus et projections de prévisions :

- **À court terme (2025-2026) :** La plupart des experts prévoient que le **taux d'inoccupation atteindra un sommet en 2024-2025 et commencera à se stabiliser d'ici 2026**. Des signes avant-coureurs suggèrent déjà que le pire est peut-être passé : la seconde moitié de 2024 n'a vu qu'une légère augmentation de l'inoccupation, et des indicateurs tels que la baisse du volume de sous-locations à l'échelle nationale et de légères augmentations de la fréquentation des bureaux inspirent un optimisme prudent. Les prévisions d'investissement 2025 de Marcus & Millichap suggèrent que le secteur *« dépasse la phase la plus difficile »* et entrevoit des **signes prometteurs de reprise d'ici fin 2025 et en 2026** (Source: marcusmillichap.com) (Source: marcusmillichap.com). Ils notent que le **taux d'inoccupation est susceptible de se stabiliser** à mesure que la demande prend de l'ampleur – soulignant que le dernier trimestre de 2024 a déjà vu la superficie sous-louée diminuer et la disponibilité se stabiliser en dehors du centre-ville (Source: marcusmillichap.com). Ils s'attendent à ce que cette tendance s'élargisse en 2025, ouvrant potentiellement la voie à une *reprise généralisée en 2026* (Source: marcusmillichap.com). Les moteurs seraient : la **croissance de l'emploi** (surtout si les taux d'intérêt baissent, stimulant l'économie), et les entreprises s'adaptant au mode hybride en optimisant leur espace (après quoi elles pourraient reprendre un mode de croissance). Le marché des bureaux de Montréal devrait bénéficier des atouts économiques de la ville en matière de technologie, d'IA, de jeux vidéo et des gains démographiques alimentés par l'immigration.

- **La fuite vers la qualité se poursuit :** Le consensus est que la **bifurcation persistera**. Les immeubles haut de gamme devraient se redresser en premier, avec une inoccupation potentiellement en baisse dans les immeubles de Classe A/AAA au cours des prochaines années, tandis que les immeubles de moindre qualité pourraient continuer à souffrir à moins d'être réaffectés. Paul Morassutti, président de CBRE Canada, a noté que les *propriétés de prestige verront la demande reprendre en premier avant qu'elle ne « ruisselle » vers la Classe B* (Source: renx.ca). Cela implique que les investisseurs dans les actifs de premier ordre pourraient voir des améliorations bientôt (par exemple, des loyers en hausse, une inoccupation en baisse dans les meilleurs immeubles), tandis que les propriétaires d'actifs faibles pourraient faire face à une *érosion supplémentaire* (à mesure que les locataires déménagent). Certains

immeubles de Classe B/C pourraient être définitivement dévalorisés en tant que bureaux s'ils ne trouvent pas de niche ou ne sont pas convertis. D'ici 2027 environ, nous pourrions voir un *inventaire total de bureaux plus petit* (en raison des conversions), le stock restant étant de meilleure qualité en moyenne. Cela devrait aider à l'équilibre du marché – en « élaguant » essentiellement le stock le plus faible pour réaligner l'offre sur la demande réduite.

- **Trajectoire du taux d'inoccupation :** Les prévisions varient sur les chiffres, mais un scénario illustratif a été fourni par Altus Group : Dans un **scénario du pire**, si l'adoption du travail hybride reste très élevée, la *disponibilité* des bureaux du centre-ville de Montréal pourrait approcher **25 % d'ici 2027** (Source: renx.ca) (Altus a présenté cela au Forum immobilier de Montréal à la mi-2022 comme une perspective de prudence). Certains ont même spéculé que le taux d'inoccupation (pas seulement la disponibilité) dans un cas grave pourrait atteindre plus de 20 % (un rapport de CityNews a mentionné un chiffre d'environ 29 % dans le pire des cas d'ici 2027) (Source: linkedin.com). Ce serait le cas si de nombreuses entreprises abandonnaient environ 30 % de leur espace lors des renouvellements – essentiellement une hypothèse pessimiste de sous-utilisation prolongée. **Du côté optimiste**, d'autres soutiennent que Montréal *évitera* ce niveau. Le directeur des locations d'Allied REIT a déclaré avec emphase en 2022 : « oubliez le pire des cas, nous voyons les gens revenir » (Source: renx.ca), citant de nouveaux entrants technologiques et une utilisation accrue des bureaux observée via les données de téléphonie mobile (qui ont montré un bond de près de 50 % de la présence au bureau au printemps 2022 à mesure que les restrictions étaient levées) (Source: renx.ca). La vérité se situe probablement entre les deux : nous pourrions voir le taux d'inoccupation **osciller autour de 20 % jusqu'en 2025**, puis diminuer progressivement si l'économie s'améliore et si les conversions prennent effet. Une prévision de base réaliste pourrait être une baisse de l'inoccupation à environ 15 % d'ici 2028, en supposant l'absence de nouveaux chocs majeurs et une suppression réussie de certains espaces. Cependant, il est peu probable qu'il revienne aux niveaux inférieurs à 10 % de 2019 dans un avenir prévisible, à moins d'un changement massif dans la culture du travail. Essentiellement, la *reprise du marché des bureaux sera longue et lente*, avec deux pas en avant, un pas en arrière. Comme l'a dit un analyste, les deux prochaines années verront des « pas en avant et des pas en arrière » à mesure que les locataires rationaliseront l'espace, mais des améliorations progressives devraient se concrétiser (Source: renx.ca).

- **Expirations de baux et espace fantôme :** Un facteur à surveiller est le calendrier des expirations de baux. De nombreux locataires ayant signé de longs baux avant la pandémie feront face à des renouvellements autour de 2025-2027. La manière dont ceux-ci seront gérés influencera grandement le taux d'inoccupation. Si une part significative choisit de réduire sa superficie au renouvellement, cela pourrait ajouter de l'inoccupation par vagues. Quelques

points de données : Montréal a eu relativement moins de nouveaux immeubles dans les années 2010, donc moins de baux arrivant à échéance maintenant provenant de nouveaux stocks (contrairement à Toronto, qui a de nombreuses nouvelles tours livrées entre 2017 et 2020 avec les premiers renouvellements à venir). De plus, Montréal compte beaucoup de *propriétaires-occupants* (comme CGI qui possède son siège social, etc.), ce qui soustrait une partie du stock à la volatilité des locations. La vague de renouvellements pourrait donc être gérable. Les propriétaires approchent proactivement les locataires bien avant l'expiration pour renégocier et offrir des incitations à les garder (même dans un espace plus petit). Le concept d'« espace fantôme » (espace loué mais non utilisé, susceptible d'être abandonné plus tard) suggère qu'une partie de l'occupation actuelle est effectivement vide et se convertira en inoccupation plus tard. Ce surplus signifie que la reprise ne sera pas immédiate – il faut d'abord que cet espace fantôme soit sous-loué ou restitué et absorbé.

- **Prévisions de loyers :** Ne vous attendez pas à une croissance des loyers à court terme pour l'ensemble du marché. Les loyers effectifs resteront probablement sous pression jusqu'en 2025. Cependant, pour les **immeubles de premier ordre**, les loyers pourraient en fait se raffermir ou augmenter légèrement (comme nous l'avons vu avec la légère hausse des loyers nets de Classe A à l'échelle nationale). Les **loyers de Classe B/C**, en revanche, pourraient baisser davantage ou rester fortement réduits pour rester compétitifs. À mesure que l'inoccupation se stabilise et commence à diminuer (peut-être d'ici 2026-2027), les propriétaires pourraient commencer à réduire les concessions, ce qui augmenterait effectivement les loyers nets effectifs. Mais toute croissance significative des loyers sera en décalage par rapport à l'amélioration du taux d'inoccupation. Une tournure intéressante : l'inflation élevée des coûts de construction signifie que les *allocations pour l'aménagement des locataires* sont devenues plus coûteuses à financer pour les propriétaires. Certains propriétaires pourraient choisir de baisser un peu les loyers demandés au lieu d'offrir d'énormes forfaits d'aménagement. Dans l'ensemble, les investisseurs devraient prévoir des loyers relativement stables pendant quelques années, avec une légère hausse potentielle plus tard dans la décennie pour les actifs de premier ordre.

- **Conversions continues et soutien politique :** Nous assisterons probablement à une **accélération des conversions de bureaux** à Montréal, surtout si les taux d'inoccupation restent élevés jusqu'en 2025-2026. Les gouvernements incitent déjà à cela (le gouvernement du Québec a annoncé en 2023 un fonds de 100 millions de dollars pour les conversions de bureaux du centre-ville de Montréal en logements résidentiels). Le succès du programme de conversion de Calgary (qui a déjà retiré plus de 1,5 million de pieds carrés (Source: altusgroup.com)) est un modèle. L'objectif de Montréal pourrait ne pas être aussi ambitieux que les 6 millions de pieds carrés de Calgary d'ici 2031 (Source: altusgroup.com), mais même

quelques millions de pieds carrés réaffectés d'ici la fin de la décennie réduiraient l'offre. D'ici 2030, le centre-ville de Montréal pourrait compter plusieurs anciennes tours de bureaux transformées en appartements, en logements étudiants ou en immeubles à usage mixte, réduisant ainsi le numérateur dans l'équation du taux d'inoccupation. C'est un facteur clé pour les perspectives à moyen terme – une réduction efficace de l'offre pourrait améliorer significativement les taux d'inoccupation si elle est réalisée à grande échelle. Les parties prenantes étudient quels immeubles sont réalisables à convertir (généralement les tours plus anciennes, avec des plateaux plus petits, sont les plus faciles). *Attendez-vous à des annonces de nouveaux projets de conversion dans les un ou deux ans à venir*, surtout si la demande de location de bureaux ne s'améliore pas de manière significative. Chaque conversion sera saluée par le marché car elle soulage la pression et insuffle une nouvelle vie aux immeubles sous-utilisés.

- **Emploi et croissance économique :** La **croissance de l'emploi** à Montréal sera essentielle. Les prévisions des économistes tablent sur une croissance modérée de l'économie québécoise après 2024, après une année 2023 lente. Si le PIB et l'emploi dans les secteurs utilisateurs de bureaux (technologie, finance, services professionnels) augmentent même modestement, cela aidera à absorber l'espace excédentaire. La volonté de la ville d'attirer des entreprises technologiques (IA, jeux vidéo, etc.) et ses coûts d'exploitation relativement bas pourraient générer de nouveaux emplois utilisateurs de bureaux. Par exemple, si les entreprises technologiques multinationales continuent d'investir dans le pôle d'IA de Montréal, nous pourrions voir une nouvelle demande nette. De plus, tout renversement des tendances du travail à distance (par exemple, les entreprises exigeant plus de temps au bureau) stimulerait directement les besoins en espace. Il existe des preuves anecdotiques que certaines entreprises augmentent les exigences de présence sur site pour renforcer la collaboration (par exemple, certaines banques américaines exigent maintenant 4 à 5 jours au bureau). Si un changement similaire se produit au Canada (peut-être une fois que les marchés du travail se détendront), cela pourrait surprendre à la hausse l'utilisation des bureaux. Cependant, un tel changement culturel est incertain et probablement limité – le travail hybride est là pour rester dans une certaine mesure.

- **Marché de l'investissement et difficultés :** Du point de vue des investisseurs, 2025-2027 pourrait présenter des opportunités alors que les actifs de bureaux en difficulté se négocient à des prix réduits. Les immeubles à forte inoccupation verront leur valeur baisser, et certains pourraient changer de mains pour être réaffectés. Déjà, les propriétaires d'immeubles avec de grandes inoccupations sont confrontés à des défis de refinancement. Nous pourrions assister à une *consolidation de la propriété*, avec des groupes bien capitalisés comme Allied, Ivanhoé Cambridge, etc., acquérant des propriétés pour les repositionner. Le scénario optimiste est que

les nouveaux propriétaires repositionnent ou convertissent les immeubles problématiques, aidant ainsi la reprise globale du marché. L'inconvénient est si trop de propriétaires font défaut et que les immeubles dépérissent. Jusqu'à présent, Montréal n'a pas connu les graves défauts de paiement de prêts observés dans certaines villes américaines, mais c'est un domaine à surveiller.

Prévisions finales : Le taux d'inoccupation des bureaux à Montréal devrait **rester élevé jusqu'en 2025** – oscillant probablement entre environ 18 % et 20 % – puis s'**améliorer progressivement à partir de 2026**. En mettant en œuvre la réutilisation adaptative (conversions), en limitant les nouvelles constructions et en tirant parti des atouts de la ville dans les industries émergentes, le marché des bureaux devrait lentement retrouver son équilibre. L'activité de location montre des *« signes de reprise »* – le T1 2024 a enregistré le premier trimestre d'absorption positive au Canada depuis 2019 (Source: renx.ca) – et Montréal participera à cette tendance nationale à mesure que l'économie se stabilisera. La société immobilière Altus Group est allée jusqu'à dire que le marché canadien des bureaux *« approche de son point le plus bas »* au T4 2024, avec des signes de reprise à venir (Source: connectcre.ca). Montréal, en particulier, a été notée comme bénéficiant de la croissance démographique et a connu une légère amélioration du taux d'inoccupation à la toute fin de 2024 (Source: 2727coworking.com).

Cependant, le rythme de la reprise sera **inégal**. Le taux d'inoccupation de la Classe A au centre-ville pourrait baisser de quelques points d'ici 2027, tandis que celui de la Classe B/C pourrait rester extraordinairement élevé jusqu'à ce que les conversions les retirent de l'inventaire. Nous continuerons probablement à voir une *« histoire de deux marchés »* : l'un d'immeubles de bureaux haut de gamme, de plus en plus occupés, et l'autre d'immeubles plus anciens semi-vides progressivement retirés du stock de bureaux. La demande de bureaux elle-même ne devrait pas revenir en force aux normes pré-pandémiques ; même les observateurs optimistes concèdent que le travail hybride signifie qu'il faut *moins* d'espace de bureau global par travailleur à l'avenir. Ainsi, la stratégie pour Montréal est l'adaptation – trouver de nouvelles utilisations pour l'espace excédentaire et moderniser le reste.

Résumé des prévisions : Les experts immobiliers prévoient que le taux d'inoccupation des bureaux à Montréal pourrait **tomber entre 15 et 20 % d'ici 5 ans** dans un scénario de reprise modérée, mais avertissent qu'il pourrait atteindre plus de 20 % dans un scénario pessimiste si le télétravail s'accélère (Source: renx.ca). Le résultat probable est une reprise progressive où **2025-2026 marquent le point le plus bas** et une absorption lente, associée à des **réductions d'inventaire**, améliore les fondamentaux d'ici 2027-2030. Il est conseillé aux investisseurs et aux professionnels

de souscrire de manière conservatrice, de se concentrer sur les actifs de qualité et de soutenir les politiques qui repositionnent la capacité excédentaire de bureaux (car celles-ci aideront à restaurer l'équilibre du marché).

Références :

1. CBRE Research – *Chiffres des bureaux de Montréal T1 2025 :* Statistiques du marché et commentaires sur l'inoccupation par classe et sous-marché (Source: cbre.ca)(Source: mktgdocs.cbre.com).

2. CBRE (Real Estate News Exchange) – *Le taux d'inoccupation des bureaux du centre-ville diminue légèrement (avril 2025) :* Contexte national et ralentissement à Montréal (Source: renx.ca)(Source: renx.ca).

3. Avison Young – *Rapport sur le marché des bureaux de Montréal T1 2025 :* Aperçus sur la baisse de la disponibilité, la demande excédentaire de classe B et les initiatives de conversion (Source: avisonyoung.ca)(Source: avisonyoung.ca).

4. 2727 Coworking (Analyse du marché de Montréal, mai 2025) – *« Inoccupation en hausse et nouvelles tendances émergentes » :* Rapport complet sur les bureaux de Montréal citant CBRE, RENX, etc. (utilisé pour les données historiques et les tendances par classe) (Source: 2727coworking.com)(Source: 2727coworking.com).

5. Cresa – *Moniteur du marché de Montréal T4 2024 :* Données via 2727 Coworking sur l'inoccupation (17,2 % au T4 2023, 19,1 % au T4 2024) (Source: 2727coworking.com)(Source: 2727coworking.com).

6. RENX – *Aperçu du marché canadien des bureaux T1 2024 (Don Wilcox, avril 2024) :* Taux d'inoccupation du centre-ville de Montréal vs banlieue (17,7 % vs 18,7 % au T1 2024) et notes sur la fuite vers la qualité (Source: renx.ca)(Source: renx.ca).

7. Marcus & Millichap – *Prévisions d'investissement pour les bureaux de Montréal 2025 :* Perspectives appelant à la stabilisation et soulignant la demande de la Banque Nationale et des sciences de la vie (Source: marcusmillichap.com)(Source: marcusmillichap.com).

8. Altus Group – *Point tournant – Le marché canadien des bureaux approche de son point le plus bas (T4 2024) :* A noté l'amélioration du taux d'inoccupation à Montréal et la Classe A à 17,0 % fin 2024 (Source: 2727coworking.com)(Source: 2727coworking.com).

9. Altus Group – *Mise à jour du marché canadien des bureaux T1 2025 :* Discussion sur la baisse de la disponibilité nationale et la bifurcation au sein de la Classe A (AAA vs A) (Source: altusgroup.com)(Source: altusgroup.com).

10. Real Estate News Exchange (RENX) – *Le pire scénario pour les bureaux de Montréal ?* (Forum Altus 2022) : Pire scénario de 25 % de disponibilité d'ici 2027 vs 16,9 % au centre-ville au T1 2022 (Source: renx.ca)(Source: renx.ca).

11. Costar Analytics – *La vacance des bureaux au centre-ville de Montréal est concentrée dans quelques tours* (2023) : Observations selon lesquelles un petit nombre d'immeubles représentent environ la moitié de la vacance au centre-ville (Source: 2727coworking.com)(Source: 2727coworking.com).

12. Montreal Gazette / CityNews – Couverture de l'impact du télétravail : Citant des prévisions de vacance allant jusqu'à environ 29 % si les tendances persistent (2023) (Source: 2727coworking.com).

13. Divers communiqués de presse et rapports (2021–2024) – par ex., déclarations d'Allied REIT (Source: renx.ca)(Source: renx.ca), perspectives de JLL (via LinkedIn et la recherche de JLL Canada) indiquant une vacance croissante en 2024 et la force de la classe A, etc.

(Toutes les données et déclarations ont été recoupées avec les sources ci-dessus. Les chiffres sont à jour au T1–T2 2025. L'évolution continue du marché pourrait modifier ces tendances au-delà de cette période.)

Étiquettes: marche-bureaux-montreal, taux-inoccupation, immobilier-commercial, analyse-marche, tendances-bureaux, absorption-nette, classification-batiments, economie-immobiliere

---

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.