

Les conversions continuent, tandis que le marché fait face à une dernière vague de nouvelles offres et une augmentation de la fragmentation des produits

▲ 18,4 %

Taux d'inoccupation

▲ 439 k

Absorption nette (pi²)

▼ 9,1 M

Chantiers en cours (pi²)

▲ 25,36 \$

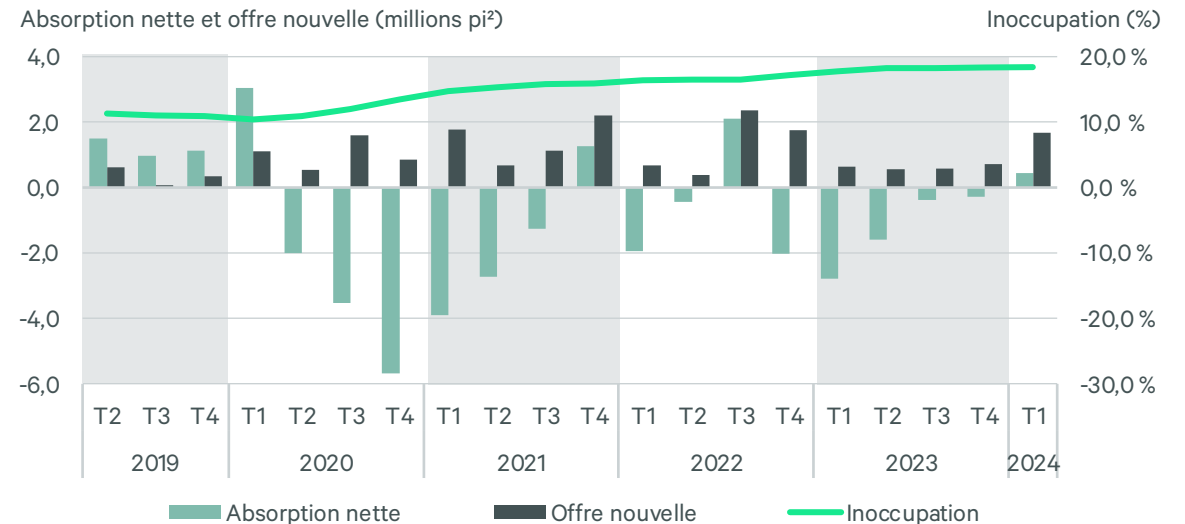
Loyer net demandé moyen pour les bureaux de catégorie A (le pi²)

Remarque : Les flèches indiquent la tendance depuis le trimestre précédent.

Sommaire

- Le marché canadien des bureaux a débuté l'année avec une absorption nette positive de 439 000 pi². C'est le premier trimestre d'absorption nette positive depuis le T3 2022, principalement porté par de nouvelles livraisons préluées à Vancouver, compensant ainsi le ralentissement à Toronto.
- Ce trimestre, un afflux significatif d'espaces en grands blocs a fait son entrée sur le marché, provoquant une augmentation de la disponibilité de 10 pb. Par ailleurs, la sous-location a continué à baisser pour le troisième trimestre consécutif, atteignant son niveau le plus bas depuis le T4 2022.
- La fragmentation du marché est plus prononcée dans les centres-villes, où l'écart entre la disponibilité des bâtiments de catégorie A et B/C atteint 770 points de base. Les produits de catégorie A des centres-villes ont enregistré une légère amélioration de 20 pb, avec 7 des 10 marchés ayant enregistré des baisses au cours du trimestre.
- Le volume de constructions en cours a chuté à 9,1 millions pi², son niveau le plus bas depuis 2011. Au premier trimestre, 1,7 million pi² de nouveaux biens ont été livrés, sans aucun nouveau projet de bureau lancé durant ce trimestre — une première depuis plusieurs années.
- Sur 8 des 10 marchés, au moins un bâtiment en cours de conversion est sorti de l'inventaire ce trimestre, pour un total de 870 000 pi² répartis sur 13 projets.

FIGURE 1 : Offre et demande dans l'immobilier de bureaux au Canada



Source : CBRE Recherche, T1 2024.

L'absorption nette stimulée par de nouvelles livraisons prélouées

- Pour commencer l'année, le marché canadien des bureaux a enregistré une absorption nette positive, principalement due à la livraison de nouveaux biens préloués en centre-ville. La dernière fois que le marché a connu une absorption nette positive a été au T3 2022, qui a également été marqué par de nouvelles livraisons d'immeubles majoritairement préloués.
- Les livraisons du T1 ont stimulé l'absorption totale à Vancouver et Winnipeg, qui ont été les seuls marchés à enregistrer une absorption nette positive significative. Cependant, en excluant l'impact de ces livraisons, l'activité du marché a été légèrement négative, la nouvelle offre ayant surpassé l'absorption nette.
- Toronto et Montréal continuent de subir les vents les plus forts avec des trimestres consécutifs d'absorption nette négative.
- Les six autres marchés ont connu des niveaux d'activité modérés avec une absorption nette positive ou négative de moins de 100 000 pi². En fait, le rendement global de ces marchés par rapport au total national est resté stable.

FIGURE 2 : Historique de l'absorption nette nationale au Canada (millions pi²)

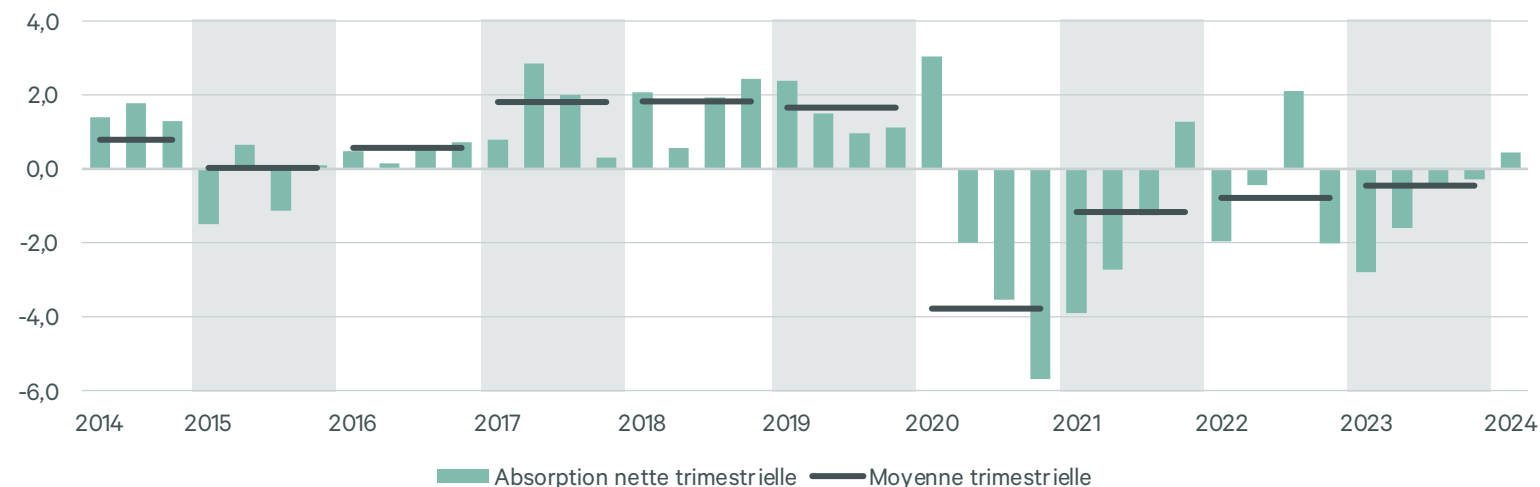
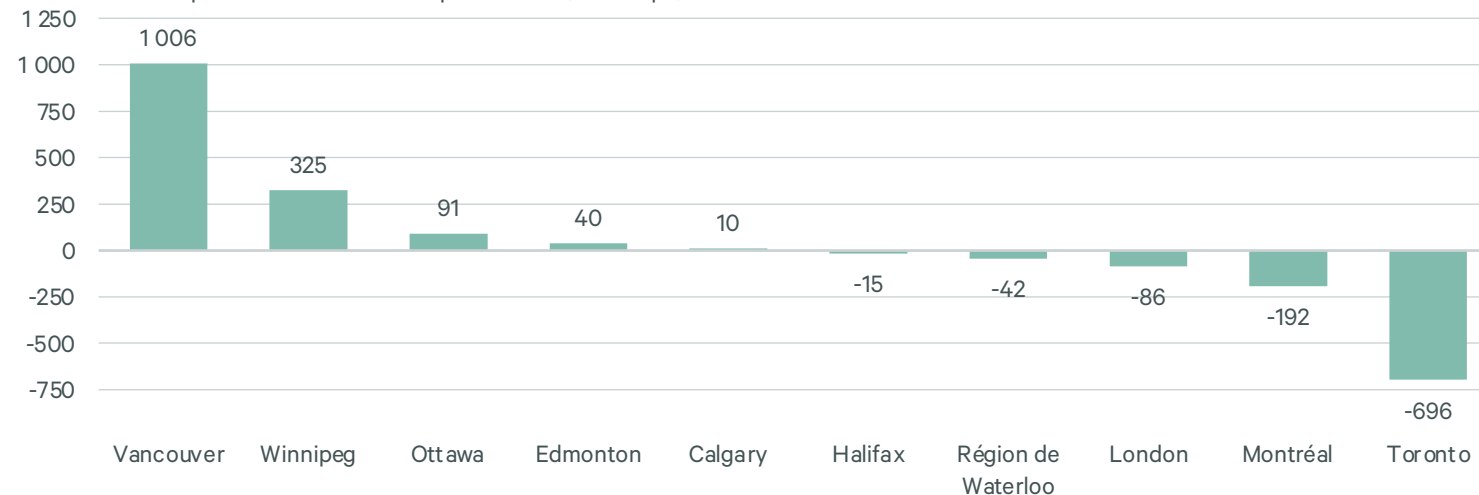


FIGURE 3 : Absorption nette trimestrielle par marché (milliers pi²)

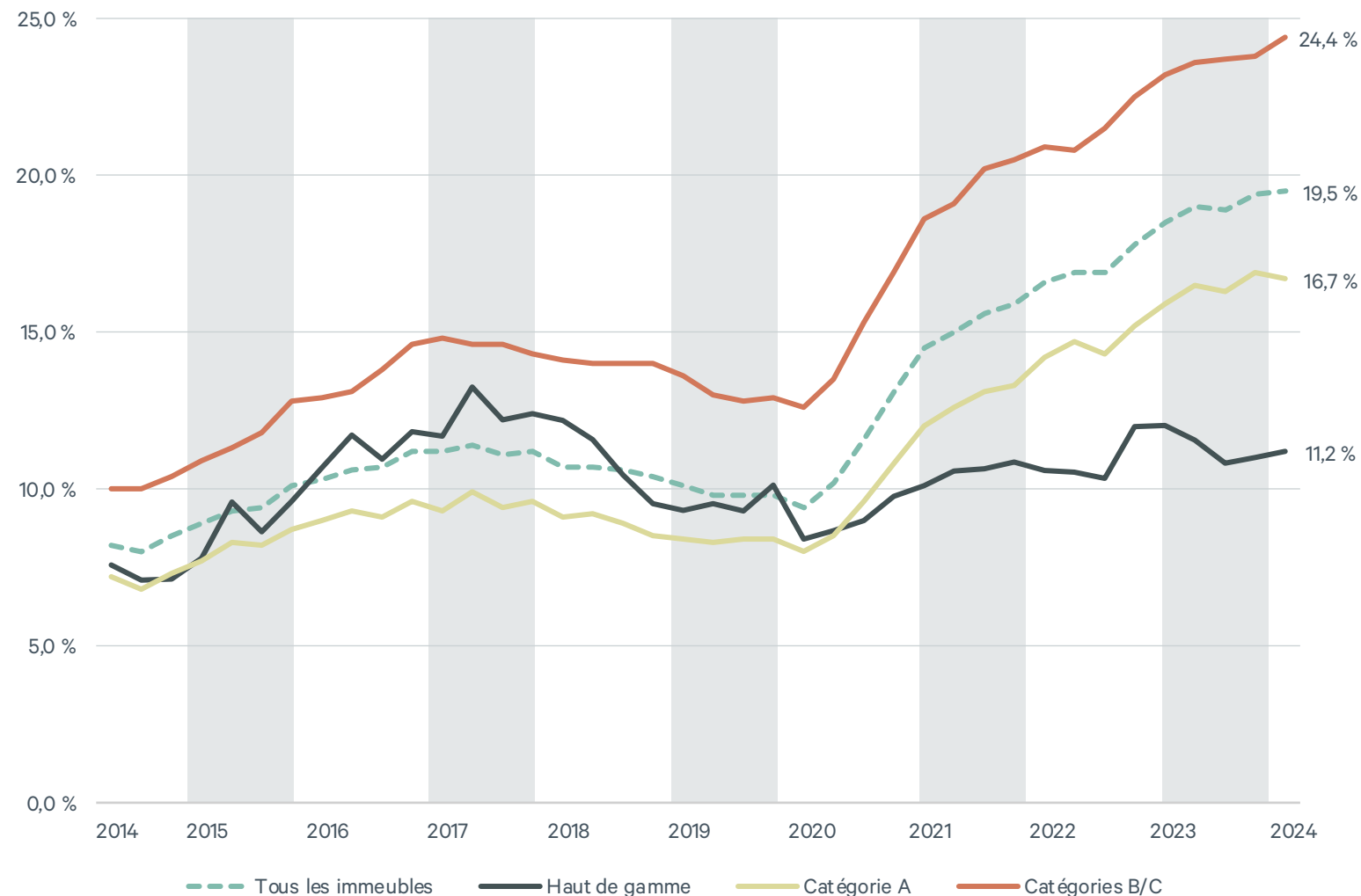


Source : CBRE Recherche, T1 2024.

Une fragmentation du marché persistante dans les centres-villes

- La fragmentation du marché va continuer au Canada, car les actifs de moindre qualité sont de plus en plus marginalisés. Ce fossé est particulièrement évident en centre-ville, où le delta entre le taux d'inoccupation des immeubles de catégorie A et B/C est de 770 pb. Dans les banlieues, ce taux est supérieur de 170 pb à celui des immeubles de catégorie B et C.
- La disponibilité des immeubles de catégorie B et C dans les centres-villes a continué d'augmenter à mesure que les locataires choisissaient de privilégier la qualité, délaissant ainsi des produits de plus en plus obsolètes et offrant peu d'options de remplacement. En comparaison, les produits de catégorie A ont connu une légère amélioration au T1, avec une baisse de 20 pb, et 7 marchés sur 10 ont affiché des baisses. Les actifs prestigieux, quant à eux, ont maintenu la plus grande stabilité en chiffres relatifs.
- Les bailleurs cherchent à lutter contre cette situation et à rester compétitifs en réalisant d'importantes améliorations et rénovations pour renforcer l'attrait à long terme de leurs propriétés. C'est ce que nous observons sur des marchés comme Montréal et la région de Waterloo. Les offres de suites témoins sont également en hausse, offrant des solutions clé en main aux locataires qui peuvent rivaliser avec les options de sous-location.

FIGURE 4 : Taux d'inoccupation des centres-villes au niveau national par segment (%)



Source : CBRE Recherche, T1 2024.

Hausse de la disponibilité, mais un regain d'optimisme pour les centres-villes

- L'inoccupation totale a augmenté de 10 pb pour s'établir à 18,4 % au début de l'année. Les centres-villes et les banlieues ont tous deux connu un ralentissement, bien qu'à un degré plus élevé dans les banlieues.
- Alors que la disponibilité a continué à augmenter à l'échelle nationale, le marché des centres-villes commence à montrer des signes encourageants. En effet, au cours des trois derniers trimestres, cinq villes ont enregistré une baisse de la disponibilité dans les centres-villes sur une base trimestrielle. Au T1, cette baisse a été observée à Edmonton (-60 pb), dans la région de Waterloo (-60 pb), à London (-40 pb), à Montréal (-30 pb) et à Vancouver (-10 pb). Bien que cela ne soit pas un signe de stabilité, c'est un signe d'optimisme pour le marché.
- Seuls deux marchés ont vu la situation de leur banlieue s'améliorer ce trimestre, Ottawa (-80 pb) et Winnipeg (-70 pb).
- Dans l'ensemble, un afflux significatif de grands locaux directs a fait son apparition sur le marché ce trimestre, entraînant une augmentation de la disponibilité. Certains marchés, notamment Toronto et Vancouver, ont ressenti les conséquences de la remise sur le marché des espaces WeWork.

FIGURE 5 : Évolution du taux d'inoccupation des centres-villes et des banlieues au Canada

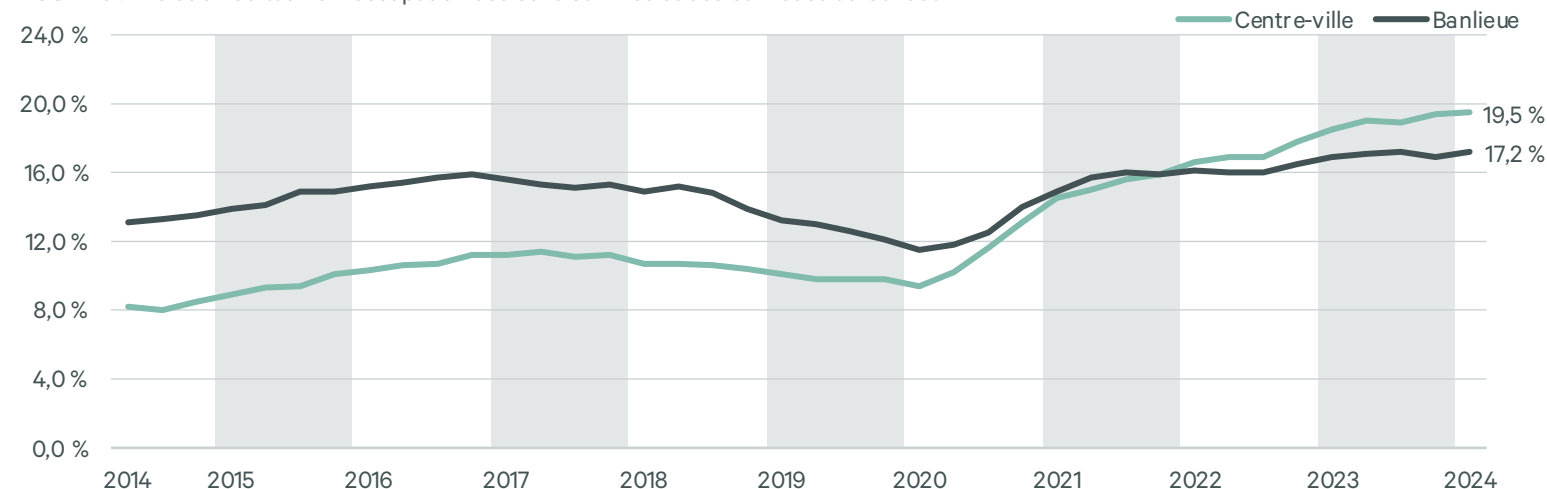
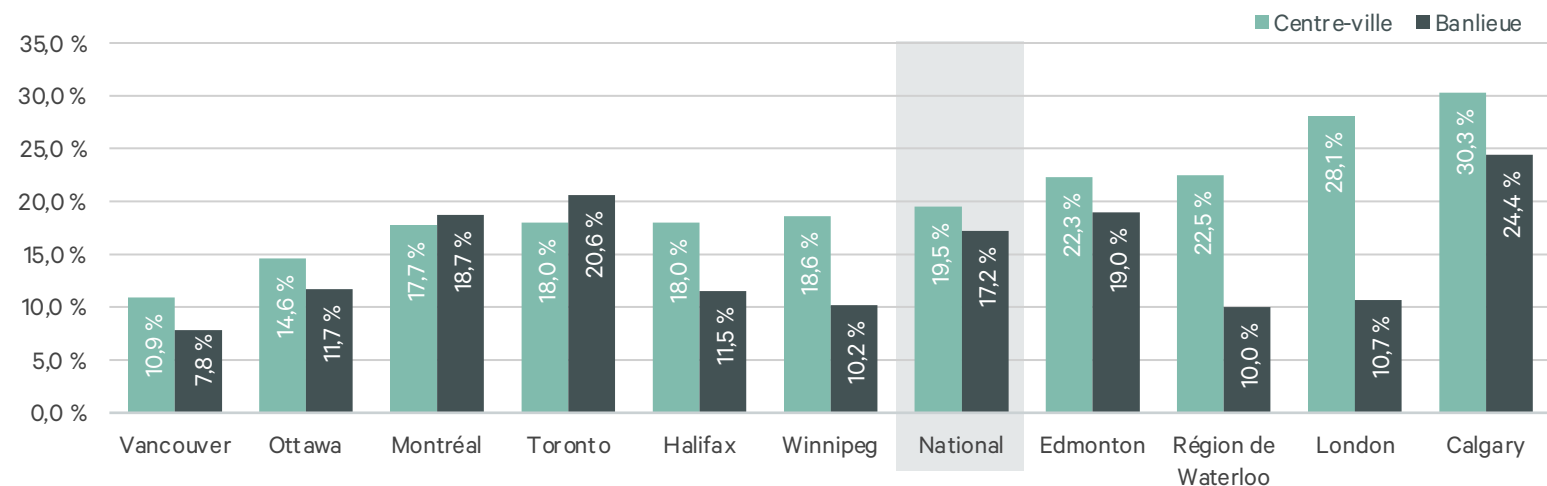


FIGURE 6 : Taux d'inoccupation des centres-villes et des banlieues par marché



Source : CBRE Recherche, T1 2024.

Une sous-location encore répandue, mais en recul

- La sous-location a continué à diminuer pour le troisième trimestre consécutif, atteignant actuellement 15,4 millions pi², son niveau le plus bas depuis le T4 2022, ce qui équivaut à 3,2 % de l'inventaire existant.
- D'une année à l'autre, cinq marchés ont vu la sous-location reculer, mais c'est surtout en Alberta avec Calgary et Edmonton qui ont enregistré une baisse de 150 pb et de 80 pb, respectivement.
- En chiffres absolus, Toronto et Ottawa ont connu une nette amélioration sur une base trimestrielle, les sous-locations ayant diminué de plus de 130 000 pi² sur chaque marché.
- Les options continuent de diminuer en raison de l'association de la location de solutions clé en main de première qualité et du retrait des sous-locations lorsque les obligations des locataires sont devenues plus claires. Dans certains cas, les espaces sous-loués sont même transférés vers la location directe.

FIGURE 7 : Évolution de l'espace de sous-location dans les centres-villes et les banlieues du Canada (millions pi²)

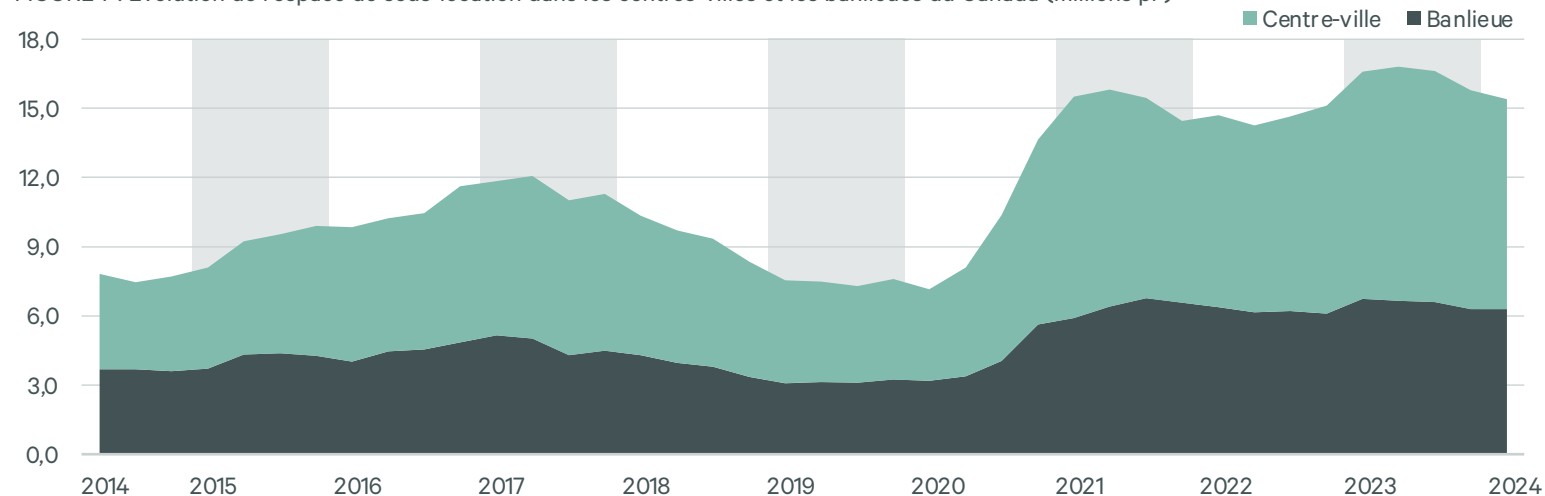
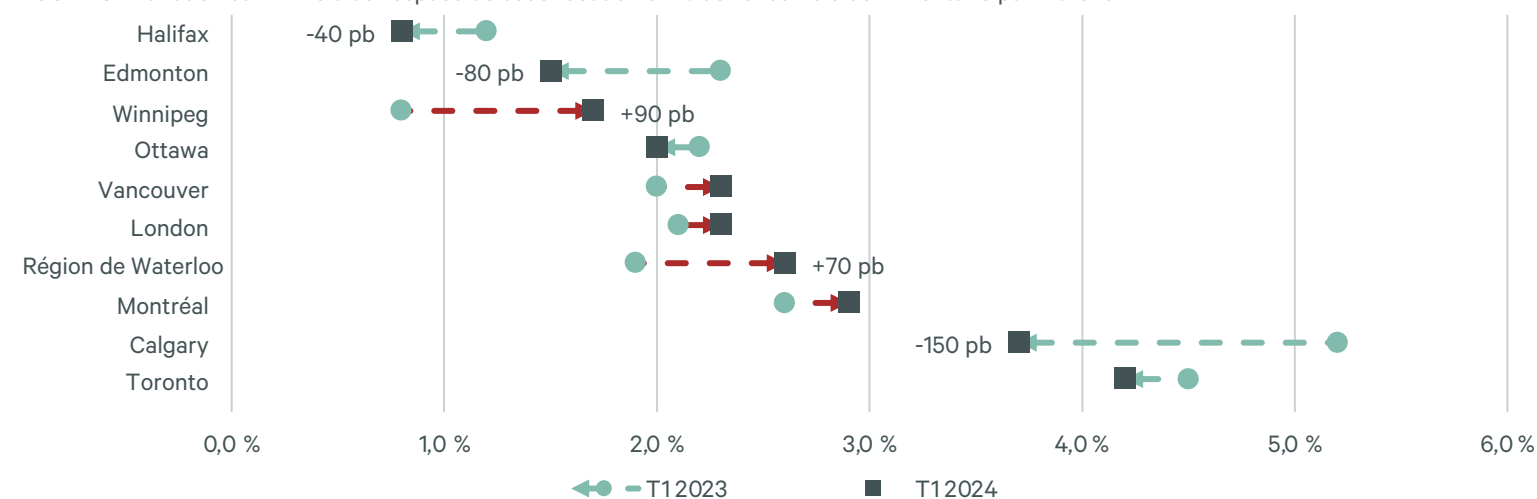


FIGURE 8 : Variation sur 12 mois de l'espace de sous-location en % de l'ensemble de l'inventaire par marché



Source : CBRE Recherche, T1 2024.

Les projets de construction de bureaux au plus bas depuis 13 ans

- Le total national de la construction de bureaux a chuté à 9,1 millions pi², son niveau le plus bas depuis 2011, ce qui correspond à deux cycles de construction précédents. Le portefeuille de projets est actuellement prélué à 54,0 %, les plus grandes prélocations se situant dans des bâtiments en cours d'achèvement.
- Comme cela a toujours été le cas, le centre-ville de Toronto représente la majeure partie de l'activité à l'échelle nationale. Montréal représente le reste des constructions en centre-ville, qui devraient toutes être livrées cette année.
- De son côté, Vancouver a terminé le cycle de construction de son centre-ville et n'a plus que des projets de banlieue en cours. Aucun autre projet n'est prévu à court terme sur ce marché, qui affiche par ailleurs le taux d'inoccupation le plus bas du Canada (10,9 %).
- Ottawa, Calgary, Halifax et Winnipeg construisent actuellement moins de 75 000 pi² chacun. Ces niveaux modestes de construction correspondent à la demande.

FIGURE 9 : Évolution de l'inventaire des bureaux en construction au Canada (millions pi²)

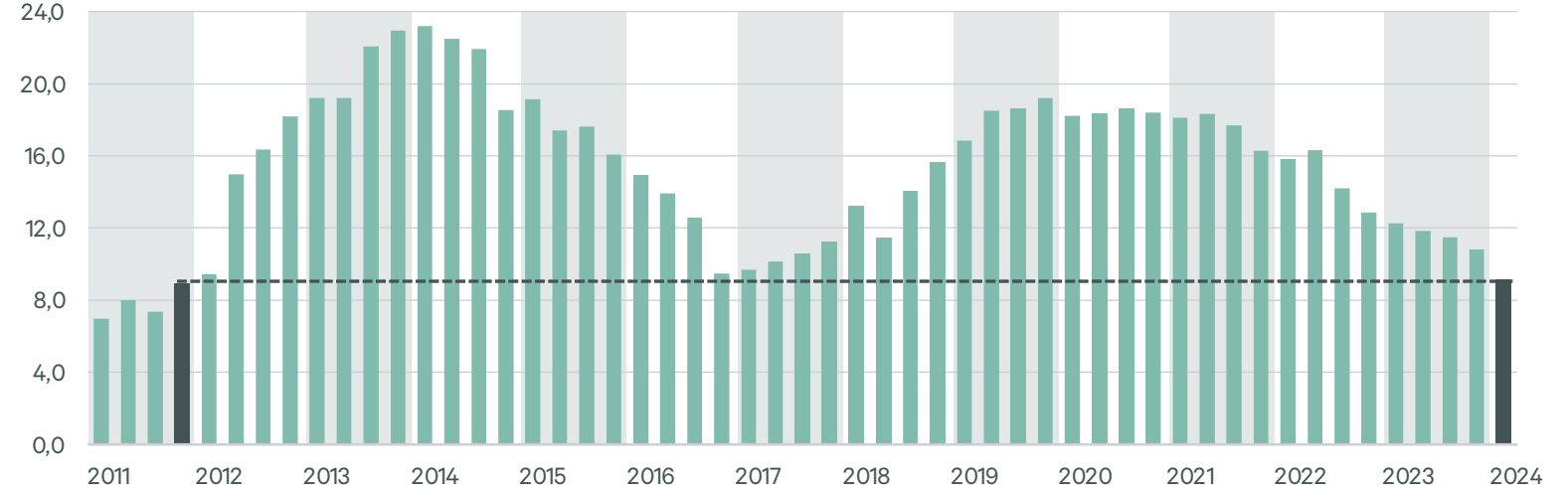
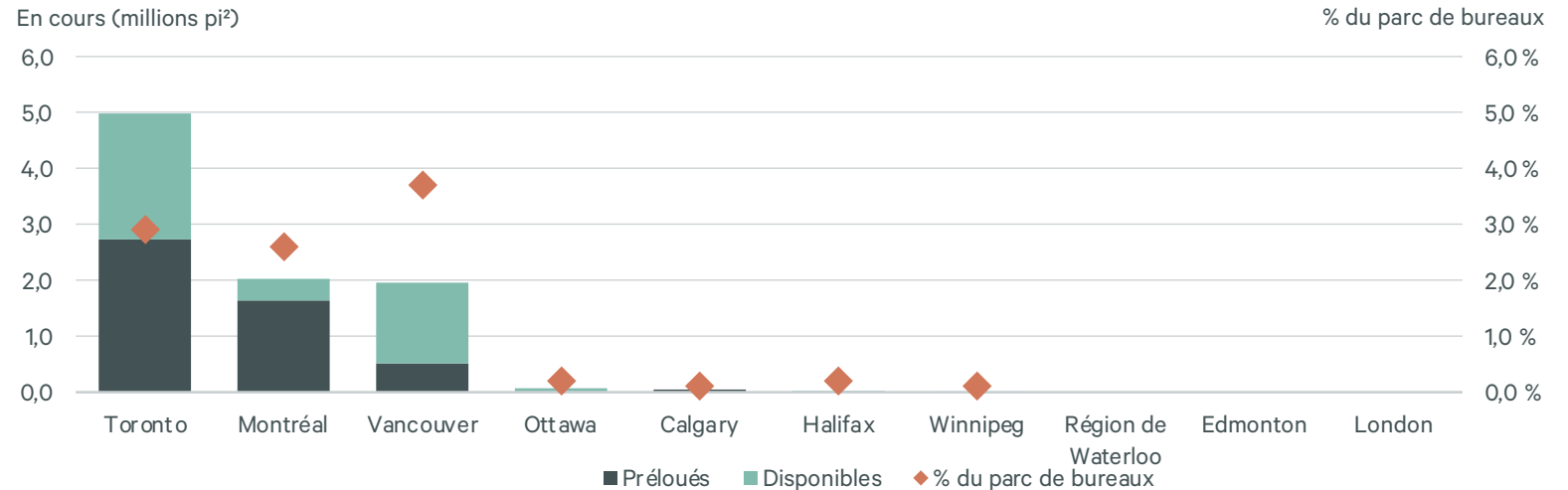


FIGURE 10 : Chantiers en cours par marché



Source : CBRE Recherche, T1 2024.

Fin prochaine du cycle de construction

- En accord avec la tendance des deux dernières années, de moins en moins de chantiers sont lancés et, pour la première fois en plusieurs années, aucune nouvelle construction de bureaux n'a commencé au Canada. Cette situation devrait se maintenir jusqu'en 2024, avec peu ou pas de nouveaux projets.
- Ce ralentissement de la mise en chantier a été accompagné d'une nouvelle livraison de 1,7 million pi² au cours du T1. Cela représente près de 70 % du total livré en 2023. Ce trimestre est le plus important sur le plan des nouvelles livraisons depuis plus d'un an.
- Parmi les principales réalisations de ce trimestre, on peut mentionner la tour nord de The Post et B6 à Vancouver, ainsi que la Wawanesa Tower à Winnipeg. Chacun de ces bâtiments a été livré presque entièrement ou entièrement préloqué.
- Pour l'avenir, plusieurs projets sont en phase finale de réalisation et sont sur le point d'accueillir des locataires. Si tous les bâtiments sont livrés comme prévu, l'année 2024 pourrait établir un record de huit ans sur le plan de nouvelles livraisons annuelles.

FIGURE 11 : Mises en chantier d'immeubles de bureaux au Canada (millions pi²)

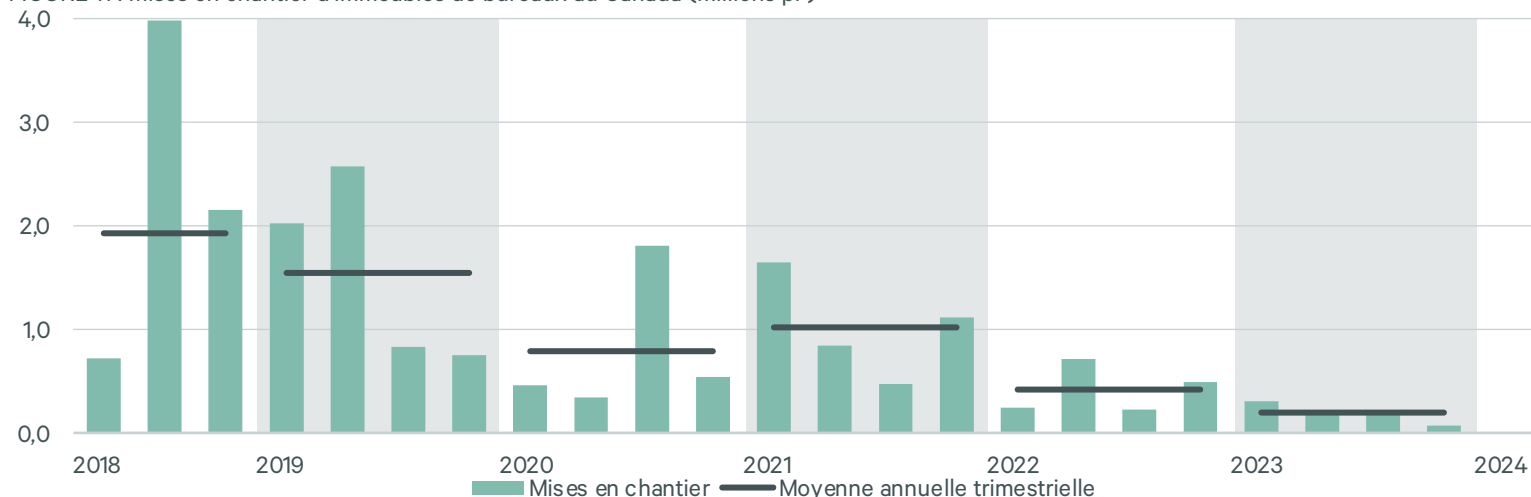
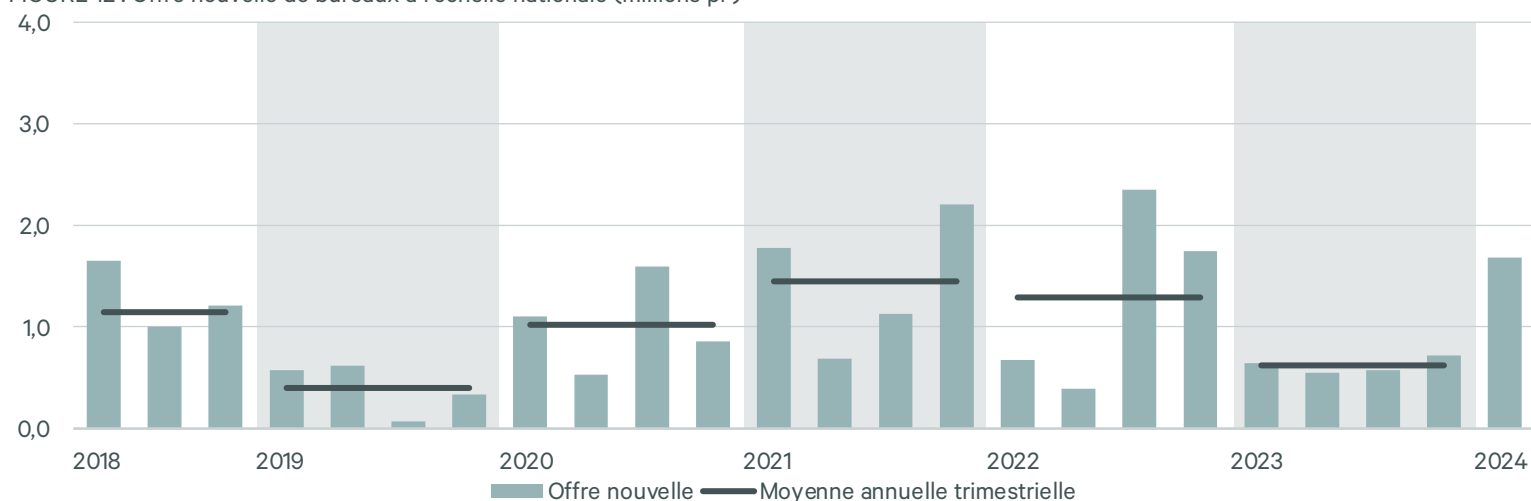


FIGURE 12 : Offre nouvelle de bureaux à l'échelle nationale (millions pi²)



Source : CBRE Recherche, T1 2024.

Davantage de projets de conversion

- Les projets de conversion de bureaux se sont poursuivis jusqu'en 2024 avec 870 000 pi² sortis de l'inventaire concurrentiel au premier trimestre. L'année moyenne de construction de ces immeubles est 1 985.
- Au total, 13 projets sont allés de l'avant au début de l'année et, dans l'ensemble, ont eu un effet négligeable sur la baisse du taux d'inoccupation des bureaux à l'échelle nationale.
- Sur 8 des 10 marchés, au moins un immeuble en cours de conversion est sorti de l'inventaire au cours du trimestre, à l'exception de Calgary et de Winnipeg.
- Les projets de conversion de bureaux en immeubles résidentiels continuent de représenter la majorité de l'activité (56,5 %); cependant, nous constatons également que d'autres types de bâtiments, tels que les bâtiments dédiés aux sciences de la vie, commencent également à être transformés.
- Un cumul de 5,0 millions pi² d'anciens bureaux a commencé à être converti depuis 2021, soit 1,1 % de l'inventaire. Dans l'ensemble, ce chiffre pourrait atteindre 6 millions pi² d'ici la fin de 2024.

FIGURE 13 : Immeubles de bureaux en conversion, volume sorti de l'inventaire par trimestre

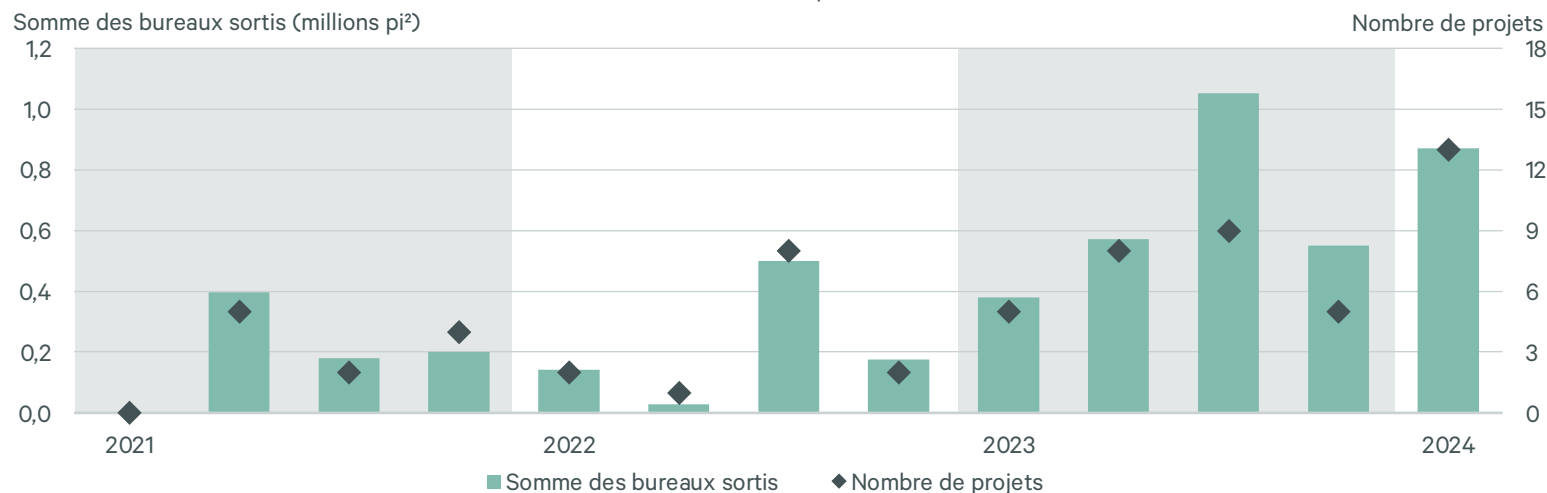


FIGURE 14 : Somme cumulée des immeubles de bureaux convertis (millions pi²)

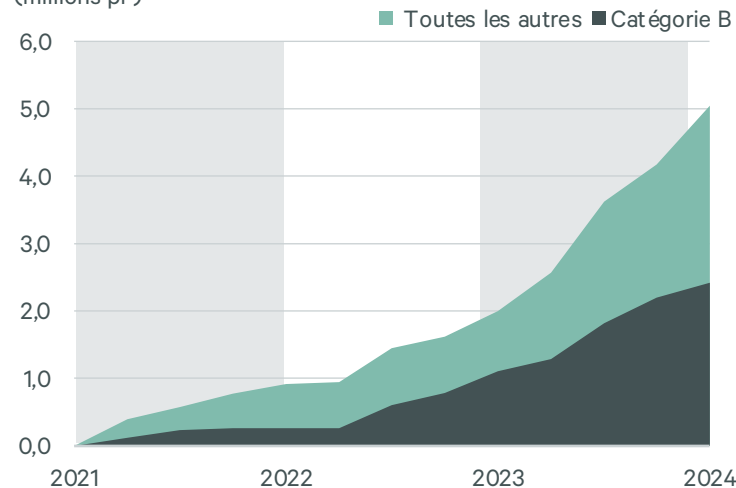
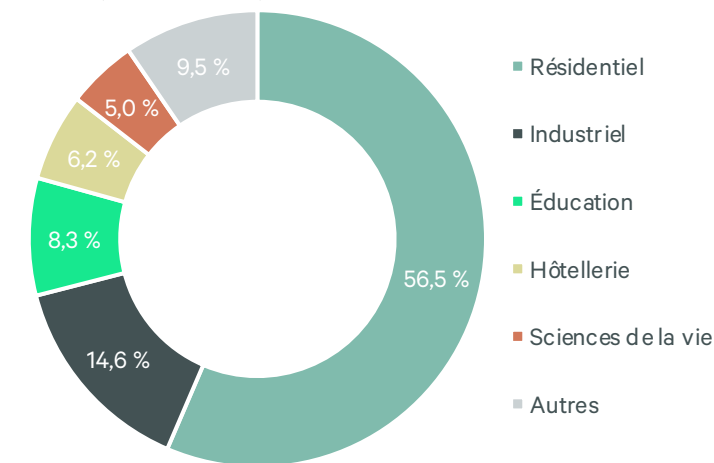


FIGURE 15 : Conversion de bureaux par nouveau type de biens immobiliers (2021 - T1 2024)



Source : CBRE Recherche, T1 2024.

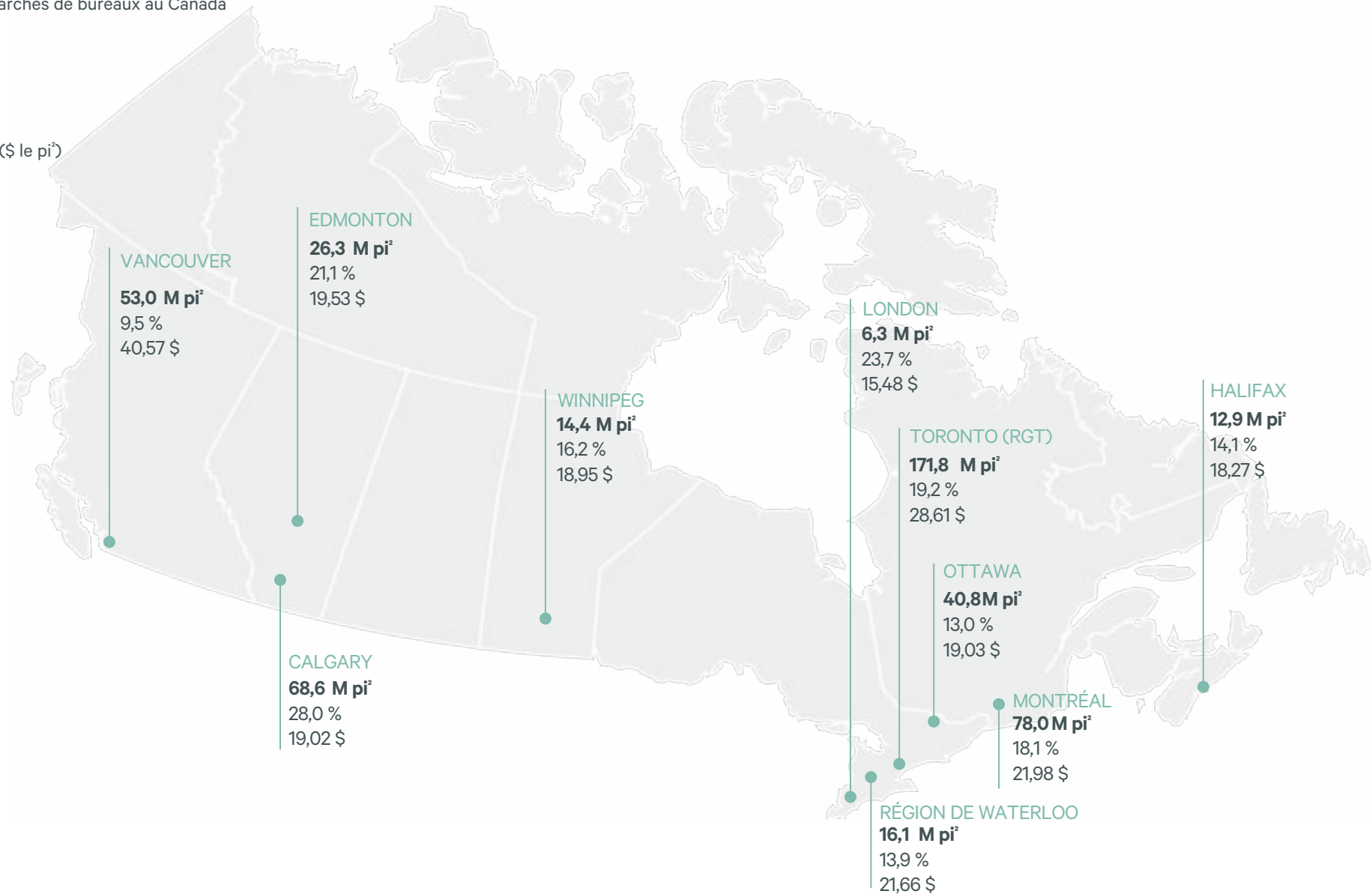
FIGURE 16 : Coup d'œil sur les marchés de bureaux au Canada

MARCHÉ

Superficie locative nette

Taux d'inoccupation global

Loyer net moyen — catégorie A (\$ le pi²)



Source : CBRE Recherche, T1 2024.

FIGURE 17 : Statistiques régionales sur l'immobilier de bureaux au T1 2024

CENTRE-VILLE	VANCOUVER	CALGARY	EDMONTON	WINNIPEG	LONDON	RÉGION DE WATERLOO	TORONTO	OTTAWA	MONTRÉAL	HALIFAX	NATIONAL
Superficie locative nette	27 796 802	42 153 313	16 351 345	10 392 168	4 681 256	5 011 065	94 590 116	18 184 815	45 609 629	5 258 243	270 028 752
Taux d'inoccupation global	10,9 %	30,3 %	22,3 %	18,6 %	28,1 %	22,5 %	18,0 %	14,6 %	17,7 %	18,0 %	19,5 %
Espace direct	2 372 409	10 846 702	3 398 468	1 711 972	1 187 454	1 035 778	12 921 075	2 292 409	6 734 775	12 925 513	43 426 555
Espace de sous-location	669 926	1 918 771	253 760	217 407	126 306	89 568	4 125 138	362 502	1 324 640	20 163	9 108 181
Part de l'espace vacant en sous-location	22,0 %	15,0 %	6,9 %	11,3 %	9,6 %	8,0 %	24,2 %	13,7 %	16,4 %	2,1 %	17,3 %
Taux d'inoccupation - catégorie A	10,2 %	24,5 %	20,9 %	14,6 %	19,3 %	21,0 %	15,5 %	12,0 %	15,0 %	21,4 %	16,7 %
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi²)	46,38 \$	18,59 \$	19,88 \$	18,95 \$	15,48 \$	27,92 \$	35,39 \$	23,29 \$	25,11 \$	19,06 \$	29,24 \$
Absorption nette trimestrielle	1 043 267	-40 471	51 245	294 948	-85 748	34 258	-487 733	-92 402	108 205	-24 060	801 509
Absorption nette - cumul annuel	1 043 267	-40 471	51 245	294 948	-85 748	34 258	-487 733	-92 402	108 205	-24 060	801 509
Offre nouvelle trimestrielle	1 153 561	0	0	380 000	0	0	0	0	0	0	1 533 561
Offre nouvelle - cumul annuel	1 153 561	0	0	380 000	0	0	0	0	0	0	1 533 561
En construction	0	0	0	0	0	0	4 300 391	0	1 555 907	0	5 856 298
BANLIEUE											
Superficie locative nette	25 177 495	26 407 812	9 939 882	4 045 296	1 579 529	11 105 903	77 175 886	22 640 889	32 345 446	7 679 588	218 097 726
Taux d'inoccupation global	7,8 %	24,4 %	19,0 %	10,2 %	10,7 %	10,0 %	20,6 %	11,7 %	18,7 %	11,5 %	17,2 %
Espace direct	1 413 808	5 822 590	1 753 910	380 064	153 877	787 299	12 726 776	2 197 781	5 146 136	797 480	31 179 721
Espace de sous-location	553 936	618 557	133 070	30 592	14 633	322 926	3 166 949	455 564	900 760	83 685	6 280 672
Part de l'espace vacant en sous-location	28,2 %	9,6 %	7,1 %	7,4 %	8,7 %	29,1 %	19,9 %	17,2 %	14,9 %	9,5 %	16,8 %
Taux d'inoccupation - catégorie A	7,8 %	21,8 %	15,9 %	s.o.	s.o.	9,0 %	23,6 %	12,5 %	16,7 %	16,6 %	18,0 %
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi²)	29,60 \$	19,90 \$	18,34 \$	s.o.	s.o.	16,37 \$	18,64 \$	15,77 \$	17,29 \$	17,03 \$	19,56 \$
Absorption nette trimestrielle	-37 339	50 154	-11 029	30 284	-607	-76 359	-208 732	183 172	-300 250	8 613	-362 093
Absorption nette - cumul annuel	-37 339	50 154	-11 029	30 284	-607	-76 359	-208 732	183 172	-300 250	8 613	-362 093
Offre nouvelle trimestrielle	0	127 466	0	0	0	19 600	0	0	0	0	147 066
Offre nouvelle - cumul annuel	0	127 466	0	0	0	19 600	0	0	0	0	147 066
En construction	1 959 407	50 000	0	14 234	0	0	678 856	72 000	470 000	30 000	3 274 497
TOTAL											
Superficie locative nette	52 974 297	68 561 125	26 291 227	14 437 464	6 260 785	16 116 968	171 766 002	40 825 704	77 955 075	12 937 831	488 126 478
Taux d'inoccupation global	9,5 %	28,0 %	21,1 %	16,2 %	23,7 %	13,9 %	19,2 %	13,0 %	18,1 %	14,1 %	18,4 %
Espace direct	3 786 217	16 669 292	5 152 378	2 092 036	1 341 331	1 823 077	25 647 851	4 490 190	11 880 911	1 722 993	74 606 276
Espace de sous-location	1 223 862	2 537 328	386 830	247 999	140 939	412 494	7 292 087	818 066	2 225 400	103 848	15 388 853
Part de l'espace vacant en sous-location	24,4 %	13,2 %	7,0 %	10,6 %	9,5 %	18,5 %	22,1 %	15,4 %	15,8 %	5,7 %	17,1 %
Taux d'inoccupation - catégorie A	9,1 %	23,6 %	19,6 %	14,6 %	19,3 %	12,2 %	18,8 %	12,2 %	15,7 %	19,1 %	17,3 %
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi²)	40,57 \$	19,02 \$	19,53 \$	18,95 \$	15,48 \$	21,66 \$	28,61 \$	19,03 \$	21,98 \$	18,27 \$	25,36 \$
Absorption nette trimestrielle	1 005 928	9 683	40 216	325 232	-86 355	-42 101	-696 465	90 770	-192 045	-15 447	439 416
Absorption nette - cumul annuel	1 005 928	9 683	40 216	325 232	-86 355	-42 101	-696 465	90 770	-192 045	-15 447	439 416
Offre nouvelle trimestrielle	1 153 561	127 466	0	380 000	0	19 600	0	0	0	0	1 680 627
Offre nouvelle - cumul annuel	1 153 561	127 466	0	380 000	0	19 600	0	0	0	0	1 680 627
En construction	1 959 407	50 000	0	14 234	0	0	4 979 247	72 000	2 025 907	30 000	9 130 795

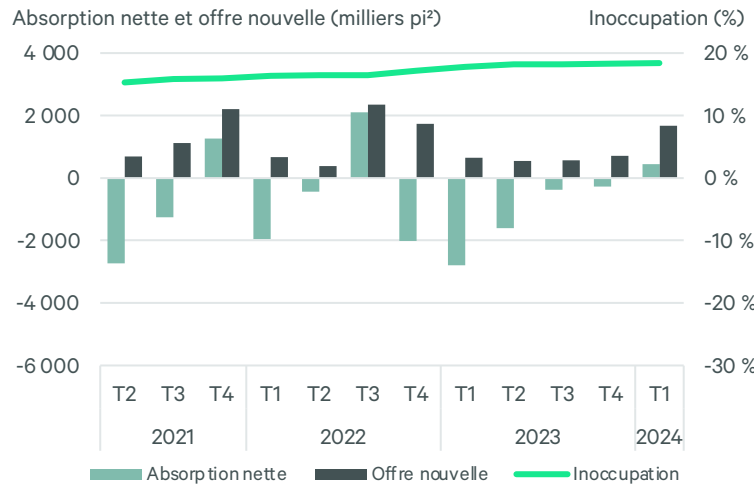
Source : CBRE Recherche, T1 2024.

Canada

Le marché des bureaux a connu un ralentissement mineur en début d'année. Cependant, grâce à la livraison de nouvelles offres largement prélouées, une absorption nette positive a été enregistrée pour la première fois depuis le T3 2022. La construction continue de diminuer, avec aucun nouveau projet commencé ce trimestre. Actuellement, le niveau de construction est le plus bas depuis 2011, soit deux cycles de construction.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	270 028 752	218 097 726	488 126 478	▲
Taux d'inoccupation global	19,5 %	17,2 %	18,4 %	▲
Espace direct	43 426 555	31 179 721	74 606 276	▲
Espace de sous-location	9 108 181	6 280 672	15 388 853	▼
% de l'espace vacant en sous-location	17,3 %	16,8 %	17,1 %	▼
Taux d'inoccupation - catégorie A	16,7 %	18,0 %	17,3 %	▲
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi²)	29,24 \$	19,56 \$	25,36 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	801 509	- 362 093	439 416	▲
Offre nouvelle trimestrielle	1 533 561	147 066	1 680 627	▲
En construction	5 856 298	3 274 497	9 130 795	▼

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



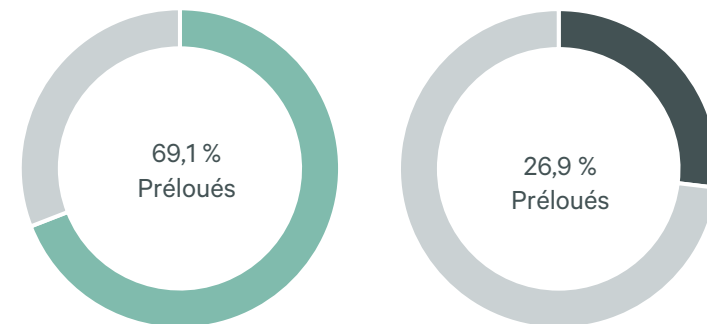
LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville

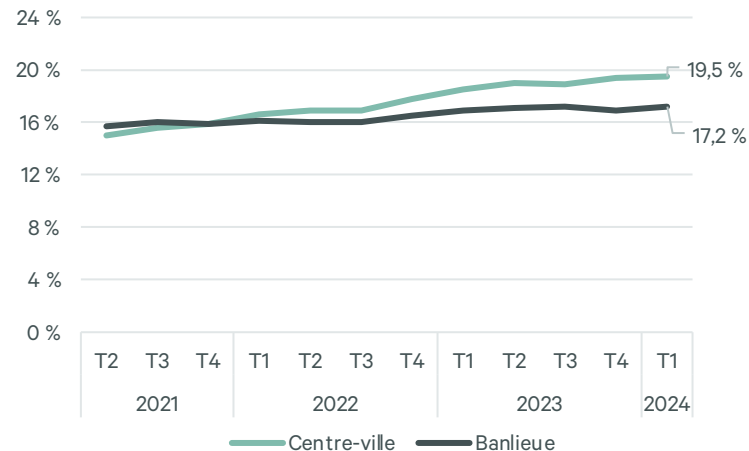
5,9 M pi²
2,2 % du parc de bureaux

Banlieue

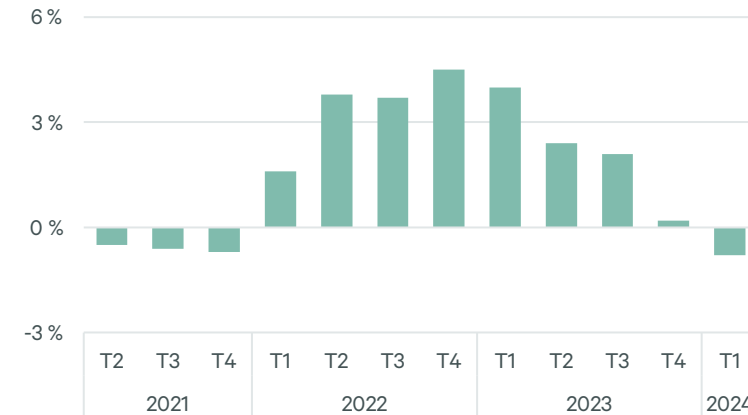
3,3 M pi²
1,5 % du parc de bureaux



LE TAUX D'INOCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



L'ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAINE DE CAT. A SUR 12 MOIS

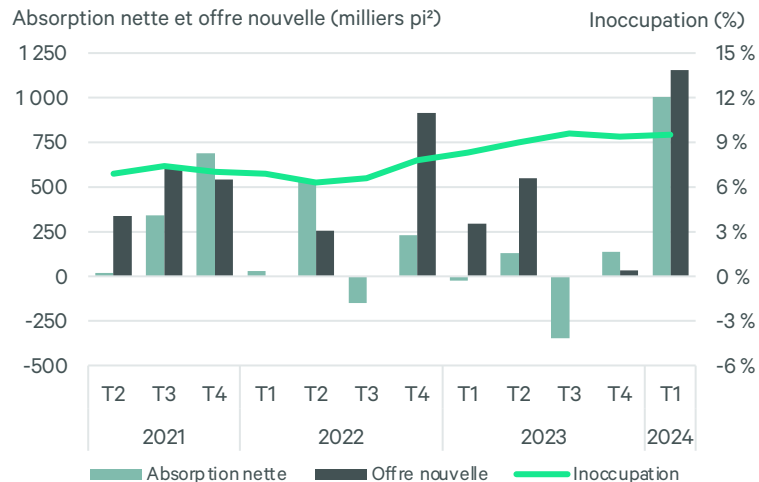


Vancouver

La région métropolitaine de Vancouver continue de faire face aux défis posés par la fragmentation entre biens de qualité et de commodité, l'augmentation des coûts d'investissement pour les bailleurs qui entreprennent des aménagements d'immeubles, et l'allègement du cycle de construction. Une grande partie de l'absorption nette positive de 1,0 million pi² enregistrée au T1 2024 a été fortement stimulée par la livraison d'immeubles pour la plupart préloués.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	27 796 802	25 177 495	52 974 297	▲
Taux d'inoccupation global	10,9 %	7,8 %	9,5 %	▲
Espace direct	2 372 409	1 413 808	3 786 217	▲
Espace de sous-location	669 926	553 936	1 223 862	▼
% de l'espace vacant en sous-location	22,0 %	28,2 %	24,4 %	▼
Taux d'inoccupation - catégorie A	10,2 %	7,8 %	9,1 %	▲
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi ²)	46,38 \$	29,60 \$	40,57 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	1 043 267	-37 339	1 005 928	▲
Offre nouvelle trimestrielle	1 153 561	0	1 153 561	▲
En construction	0	1 959 407	1 959 407	▼

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville

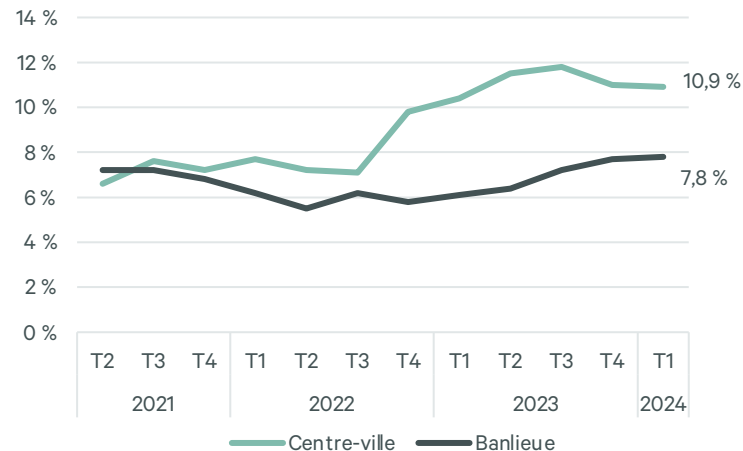
0 M pi²
0 % du parc de bureaux

Banlieue

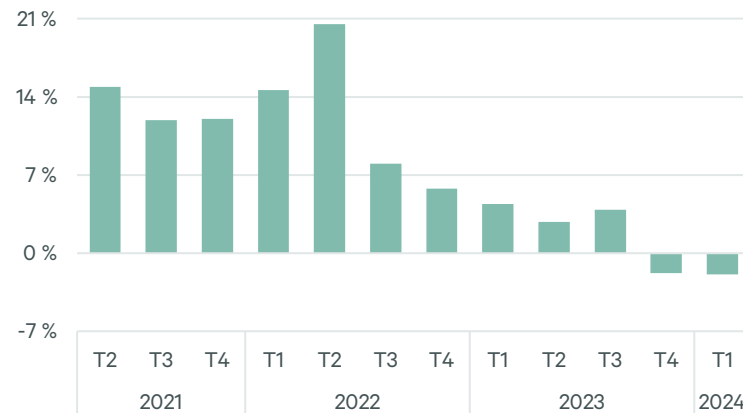
2,0 M pi²
7,8 % du parc de bureaux



LE TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



L'ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS

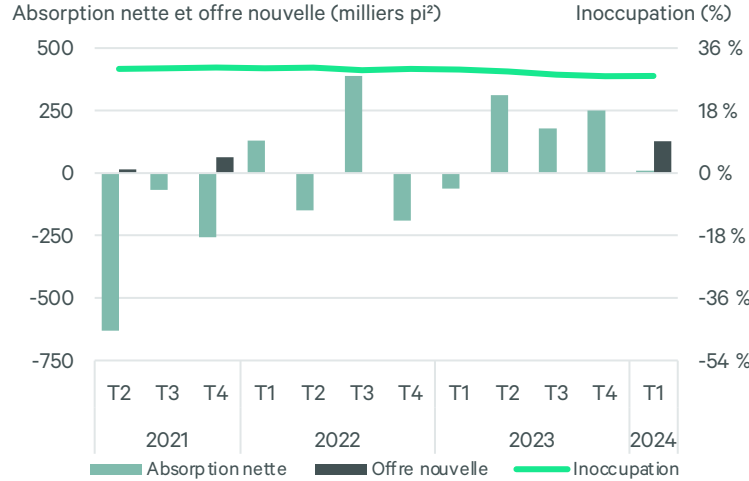


Calgary

L'activité de location a été relativement stable au T1 2024, car la majorité des mouvements concernaient des locataires occupant des espaces similaires. L'augmentation de l'occupation provient principalement des sous-locations récupérées, des ventes de propriétaires-exploitants et de la livraison d'un nouvel immeuble de bureaux dédié aux soins de santé. Pendant ce temps, les fusions et acquisitions continuent de libérer des espaces excédentaires sur le marché.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	42 153 313	26 407 812	68 561 125	▲
Taux d'inoccupation global	30,3 %	24,4 %	28,0 %	▲
Espace direct	10 846 702	5 822 590	16 669 292	▲
Espace de sous-location	1 918 771	618 557	2 537 328	▼
% de l'espace vacant en sous-location	15,0 %	9,6 %	13,2 %	▼
Taux d'inoccupation - catégorie A	24,5 %	21,8 %	23,6 %	▼
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi²)	18,59 \$	19,90 \$	19,02 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	-40 471	50 154	9 683	▼
Offre nouvelle trimestrielle	0	127 466	127 466	▲
En construction	0	50 000	50 000	▼

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville

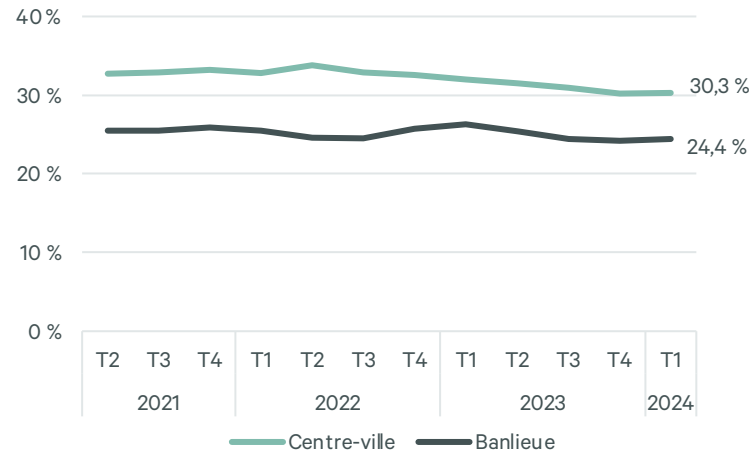
0 pi²
0 % du parc de bureaux

Banlieue

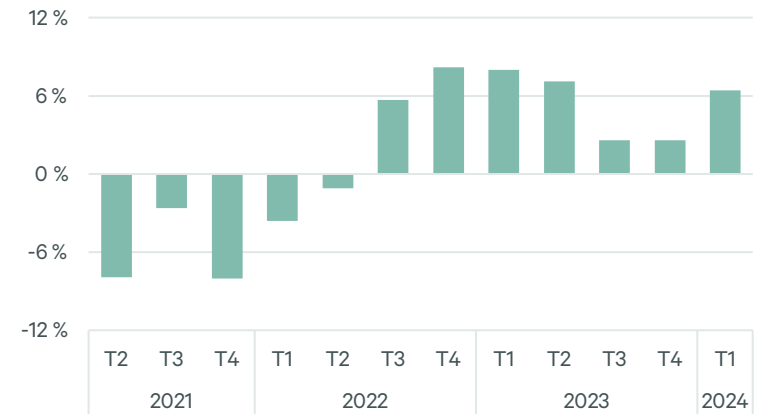
50 000 pi²
0,2 % du parc de bureaux



LE TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



L'ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS

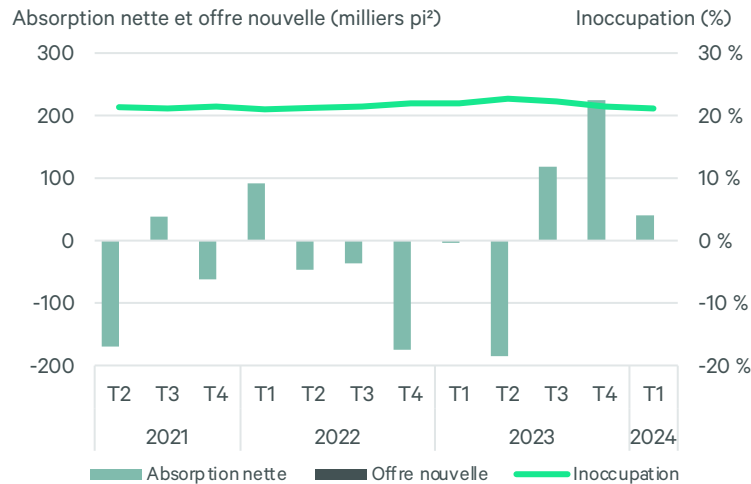


Edmonton

Le marché des bureaux d'Edmonton a connu une baisse de la disponibilité pour le troisième trimestre consécutif, ce qui n'avait pas été observé depuis le T2 2018. Cette tendance positive a été observée à la fois dans le centre-ville et en banlieue, et une grande partie de l'activité de location de ce trimestre a été soutenue par les utilisateurs à grande échelle du centre-ville.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	16 351 345	9 939 882	26 291 227	▼
Taux d'inoccupation global	22,3 %	19,0 %	21,1 %	▼
Espace direct	3 398 468	1 753 910	5 152 378	▼
Espace de sous-location	253 760	133 070	386 830	▲
% de l'espace vacant en sous-location	6,9 %	7,1 %	7,0 %	▲
Taux d'inoccupation - catégorie A	20,9 %	15,9 %	19,6 %	▲
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi²)	19,88 \$	18,34 \$	19,53 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	51 245	-11 029	40 216	▼
Offre nouvelle trimestrielle	0	0	0	◄►
En construction	0	0	0	◄►

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



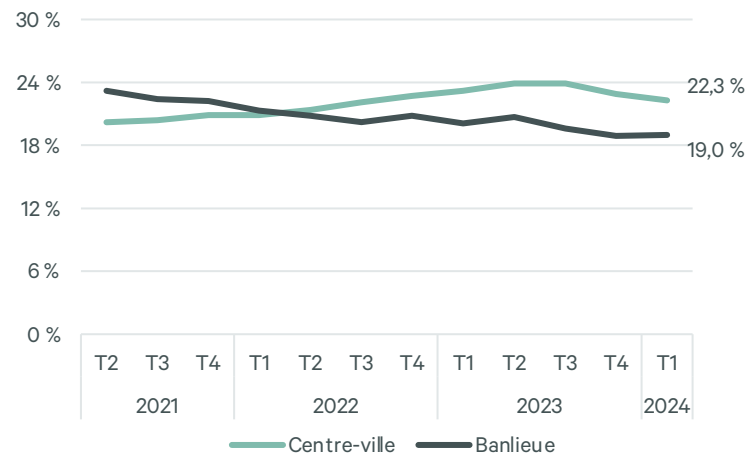
LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville
0 pi²
0 % du parc de bureaux

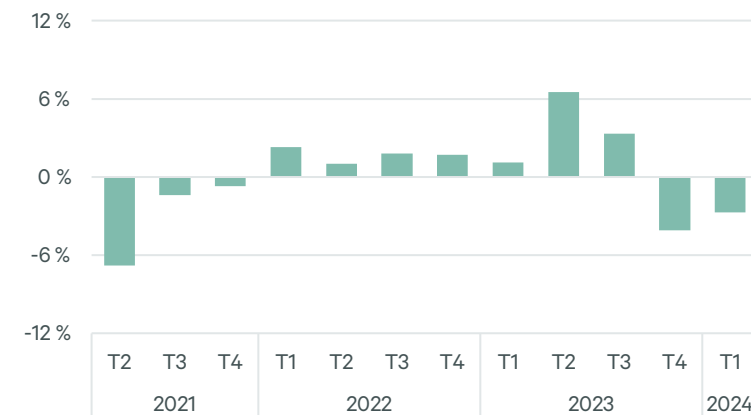
Banlieue
0 pi²
0 % du parc de bureaux



LE TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



L'ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS

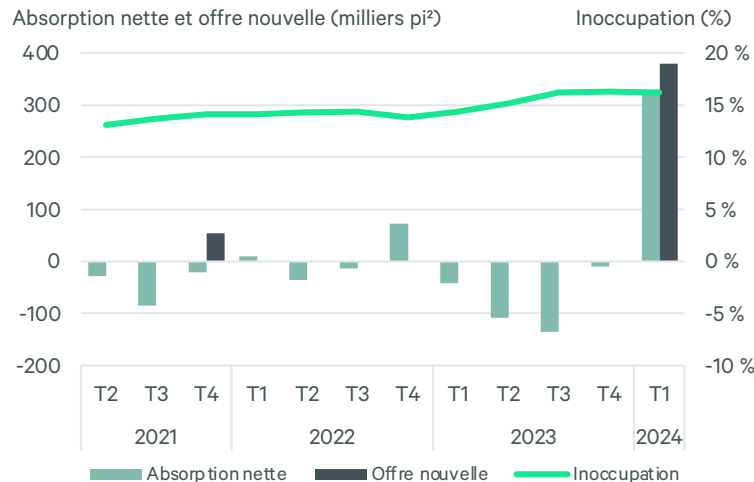


Winnipeg

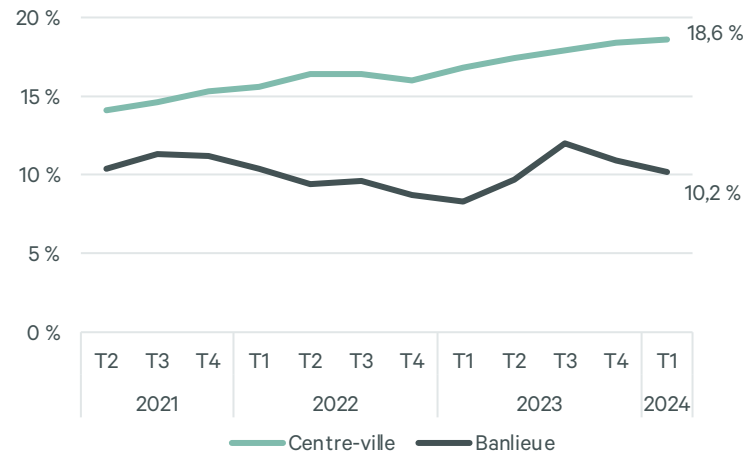
La construction de la Wawanesa Tower au centre-ville a été achevée, livrant 380 000 pi² entièrement préloués. Wawanesa Insurance a regroupé ses bureaux de Winnipeg dans son nouveau siège social, libérant ainsi le 191 Broadway et mettant environ 68 000 pi² sur le marché au cours de ce trimestre.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	10 392 168	4 045 296	14 437 464	▲
Taux d'inoccupation global	18,6 %	10,2 %	16,2 %	▼
Espace direct	1 711 972	380 064	2 092 036	▲
Espace de sous-location	217 407	30 592	247 999	▼
% de l'espace vacant en sous-location	11,3 %	7,4 %	10,6 %	▼
Taux d'inoccupation - catégorie A	14,6 %	s.o.	14,6 %	▼
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi ²)	18,95 \$	s.o.	18,95 \$	▼
Absorption nette trimestrielle	294 948	30 284	325 232	▲
Offre nouvelle trimestrielle	380 000	0	380 000	▲
En construction	0	14 234	14 234	▼

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



LE TAUX D'INOCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



LES CHANTIERS EN COURS

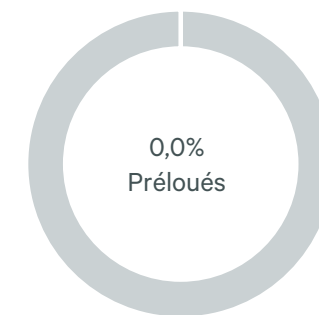
Centre-ville

0 pi²
0 % du parc de bureaux

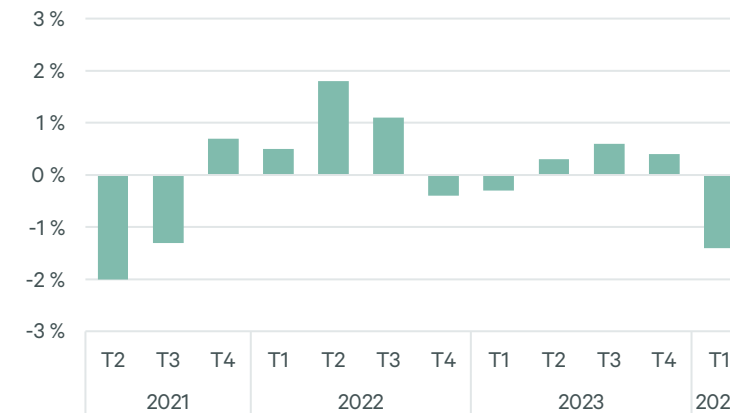


Banlieue

14 000 pi²
0,4 % du parc de bureaux



L'ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS

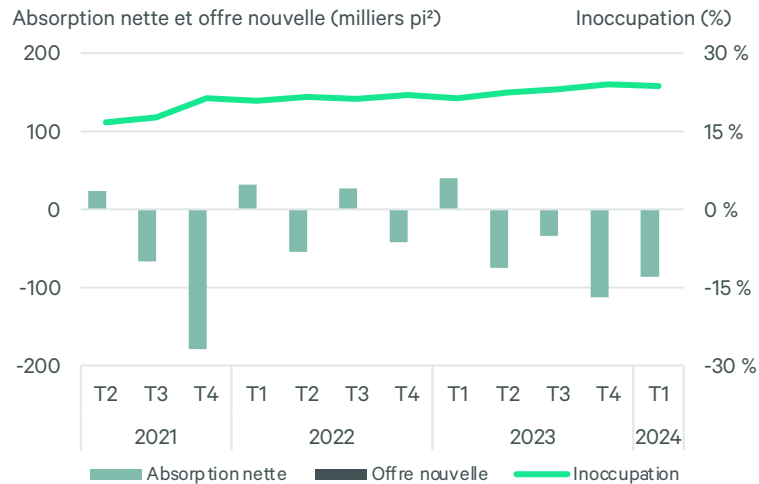


London

La démolition a commencé au 369 York Street de Farhi. Cet immeuble de bureaux de 145 000 pi², autrefois occupé par la London Free Press, était entièrement vacant depuis plusieurs années et est situé dans un emplacement idéal pour une future rénovation résidentielle. À la suite de cette démolition, le taux d'inoccupation du centre de London a diminué de 40 pb pour atteindre 28,1 %, tandis que celui de la banlieue est resté pratiquement inchangé à 10,7 %.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	4 681 256	1 579 529	6 260 785	▼
Taux d'inoccupation global	28,1 %	10,7 %	23,7 %	▼
Espace direct	1 187 454	153 877	1 341 331	▼
Espace de sous-location	126 306	14 633	140 939	▲
% de l'espace vacant en sous-location	9,6 %	8,7 %	9,5 %	▲
Taux d'inoccupation - catégorie A	19,3 %	s.o.	19,3 %	▲
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi ²)	15,48 \$	s.o.	15,48 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	-85 748	-607	-86 355	▲
Offre nouvelle trimestrielle	0	0	0	◄►
En construction	0	0	0	◄►

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



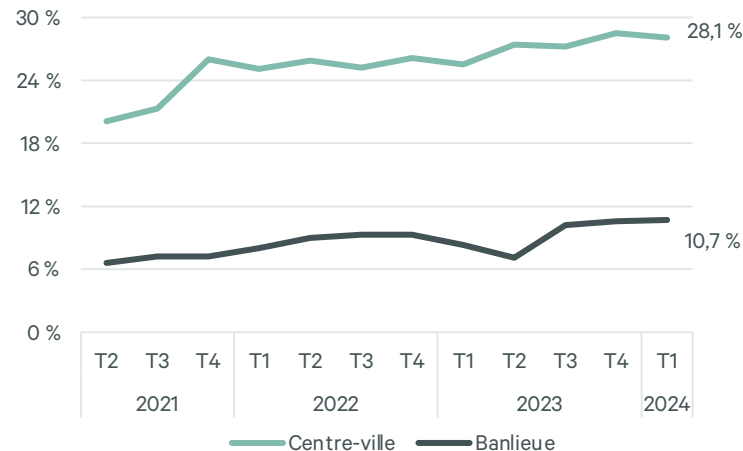
LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville
0 pi²
0 % du parc de bureaux

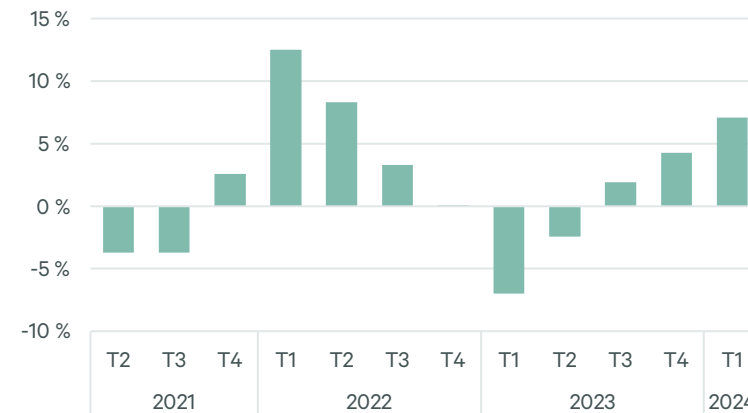
Banlieue
0 pi²
0 % du parc de bureaux



LE TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



L'ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS

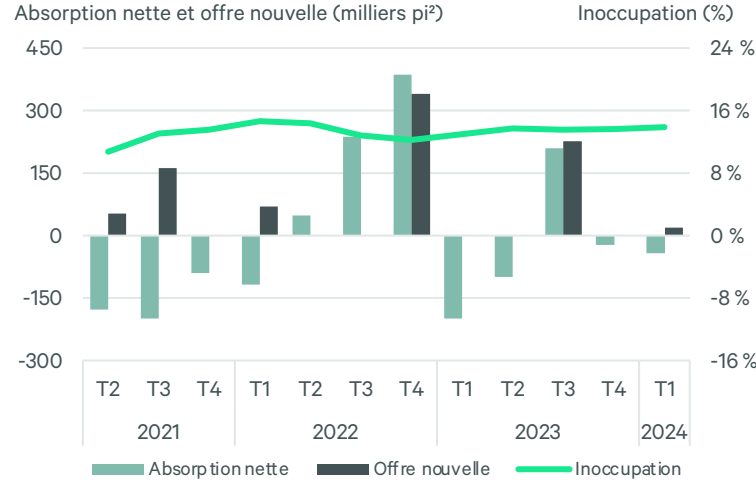


Région de Waterloo

Étant donné l'absence de nouveaux projets de construction dans la région de Waterloo, les locataires se tournent vers les biens existants pour répondre à leurs besoins en matière de bureaux. Les bailleurs adoptent une approche de plus en plus stratégique pour stimuler la location, en offrant des espaces clés en main prêts à être utilisés immédiatement et en améliorant les mesures incitatives pour rester compétitifs.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	5 011 065	11 105 903	16 116 968	▼
Taux d'inoccupation global	22,5 %	10,0 %	13,9 %	▲
Espace direct	1 035 778	787 299	1 823 077	▼
Espace de sous-location	89 568	322 926	412 494	▲
% de l'espace vacant en sous-location	8,0 %	29,1 %	18,5 %	▲
Taux d'inoccupation - catégorie A	21,0 %	9,0 %	12,2 %	▼
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi²)	27,92 \$	16,37 \$	21,66 \$	▼
Absorption nette trimestrielle	34 258	- 76 359	- 42 101	▼
Offre nouvelle trimestrielle	0	19 600	19 600	▲
En construction	0	0	0	▼

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



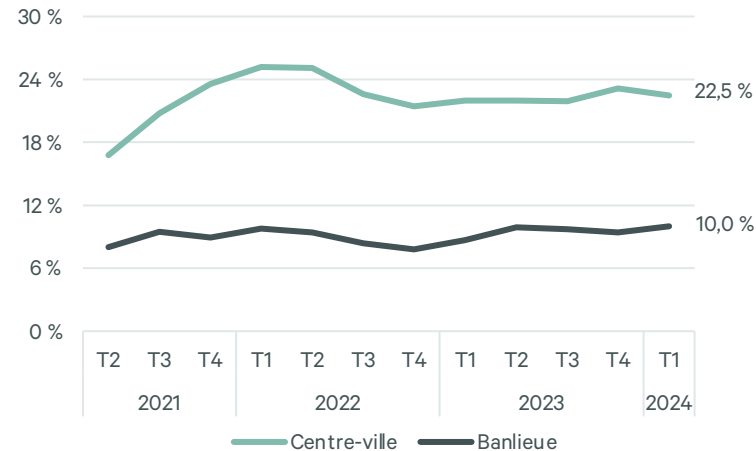
LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville
0 pi²
0 % du parc de bureaux

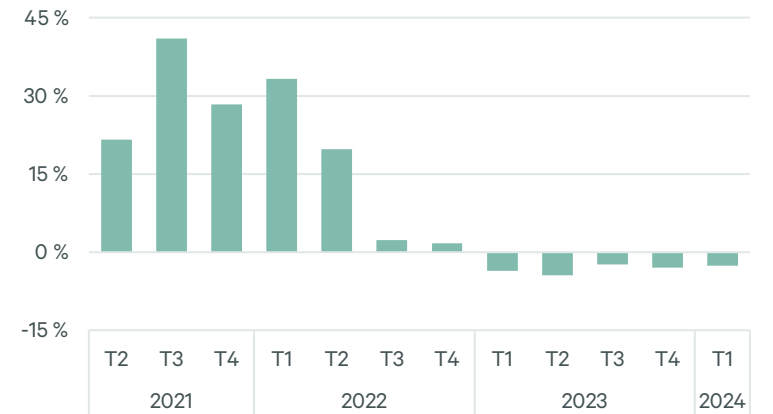
Banlieue
0 pi²
0 % du parc de bureaux



LE TAUX D'INOCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



L'ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS



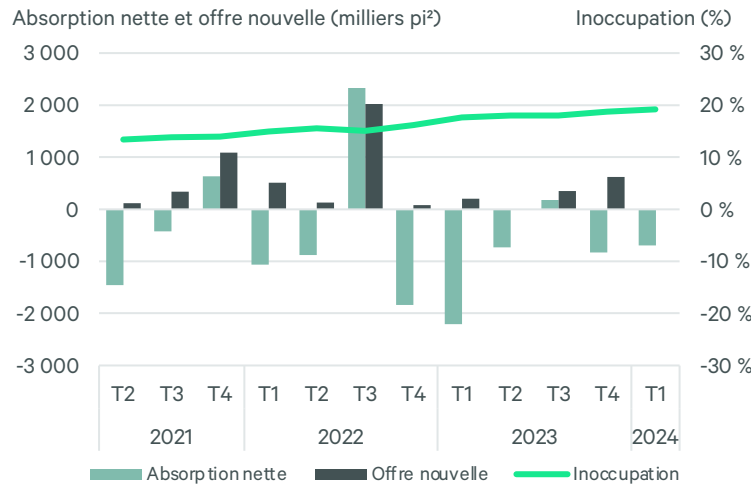
Toronto

La disponibilité continue de grimper dans le centre-ville en raison de la mise en circulation de nouveaux espaces. Les occupants prennent des décisions plus éclairées, ce qui a conduit à une diminution de la sous-location pour le deuxième trimestre consécutif. Les loyers moyens demandés restent stables, soutenus par la demande de bureaux haut de gamme.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	94 590 116	77 175 886	171 766 002	▼
Taux d'inoccupation global	18,0 %	20,6 %	19,2 %	▲
Espace direct	12 921 075	12 726 776	25 647 851	▲
Espace de sous-location	4 125 138	3 166 949	7 292 087	▼
% de l'espace vacant en sous-location	24,2 %	19,9 %	22,1 %	▼
Taux d'inoccupation - catégorie A	15,5 %	23,6 %	18,8 %	▲
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi²)	35,39 \$	18,64 \$	28,61 \$	▼
Absorption nette trimestrielle	-487 733	-208 732	-696 465	▲
Offre nouvelle trimestrielle	0	0	0	▼
En construction	4 300 391	678 856	4 979 247	◄►

*Le centre-ville comprend les sous-marchés centraux et la couronne centrale.

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



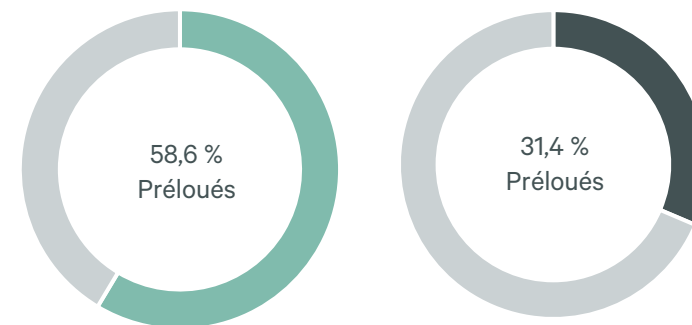
LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville

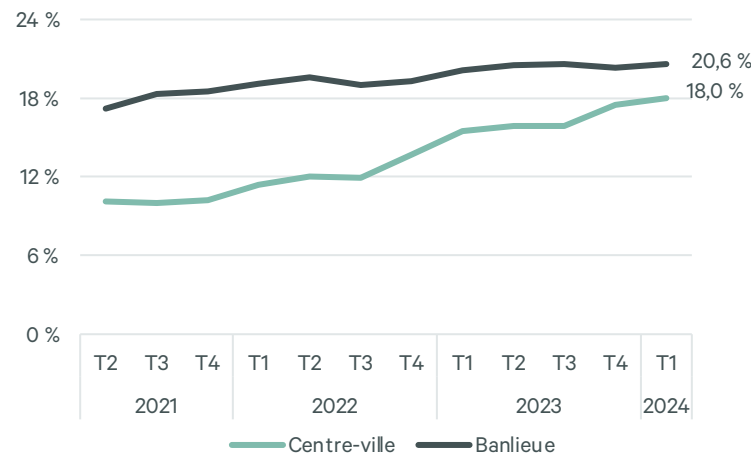
4,3 M pi²
4,5 % du parc de bureaux

Banlieue

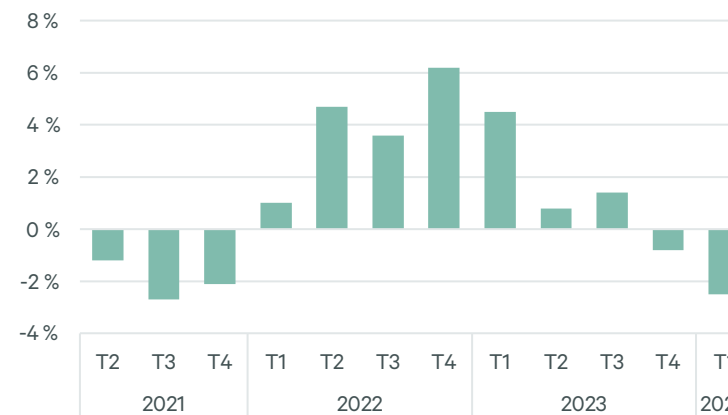
679 000 pi²
0,9 % du parc de bureaux



LE TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



L'ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAINE DE CAT. A SUR 12 MOIS



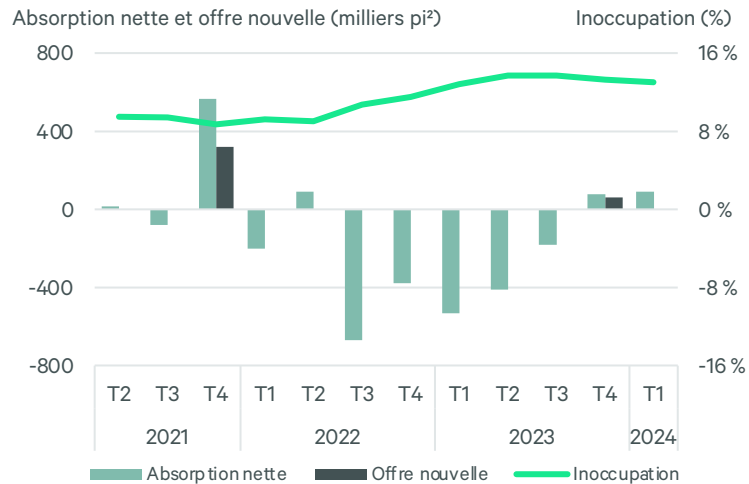
Ottawa

Ottawa a entamé l'année 2024 avec optimisme, car la disponibilité a continué de diminuer, passant de 13,3 % à 13,0 % d'un trimestre à l'autre. Au cœur de la ville, le 200 rue Elgin va être transformé en immeuble résidentiel, ce qui marque la cinquième conversion significative d'un immeuble dans le centre-ville depuis le début de la pandémie.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	18 184 815	22 640 889	40 825 704	▼
Taux d'inoccupation global	14,6 %	11,7 %	13,0 %	▼
Espace direct	2 292 409	2 197 781	4 490 190	▲
Espace de sous-location	362 502	455 564	818 066	▼
% de l'espace vacant en sous-location	13,7 %	17,2 %	15,4 %	▼
Taux d'inoccupation - catégorie A	12,0 %	12,5 %	12,2 %	▼
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi²)	23,29 \$	15,77 \$	19,03 \$	▲
Absorption nette trimestrielle	-92 402	183 172	90 770	▲
Offre nouvelle trimestrielle	0	0	0	▼
En construction	0	72 000	72 000	◀▶

*Le centre-ville comprend les sous-marchés centraux, le quartier central des affaires et la région environnante.

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville

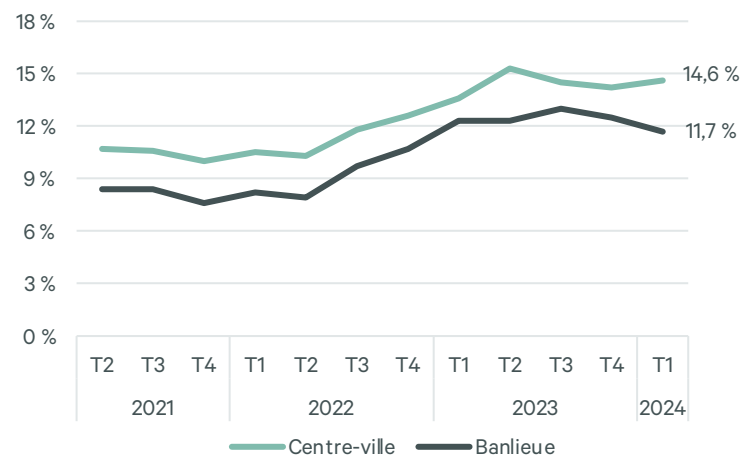
0 pi²
0 % du parc de bureaux

Banlieue

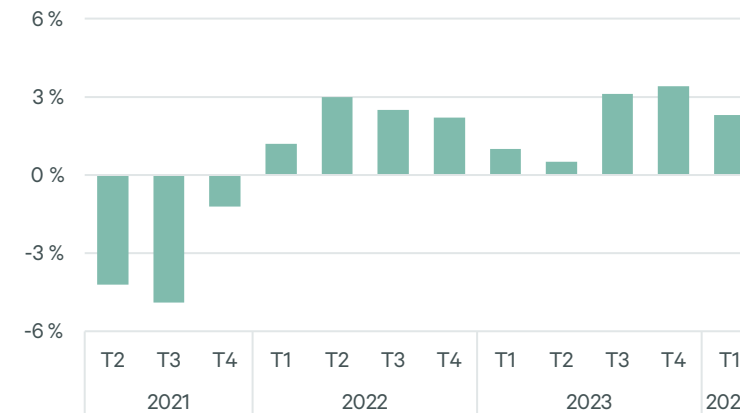
72 000 pi²
0,3 % du parc de bureaux



LE TAUX D'INOCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



L'ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS

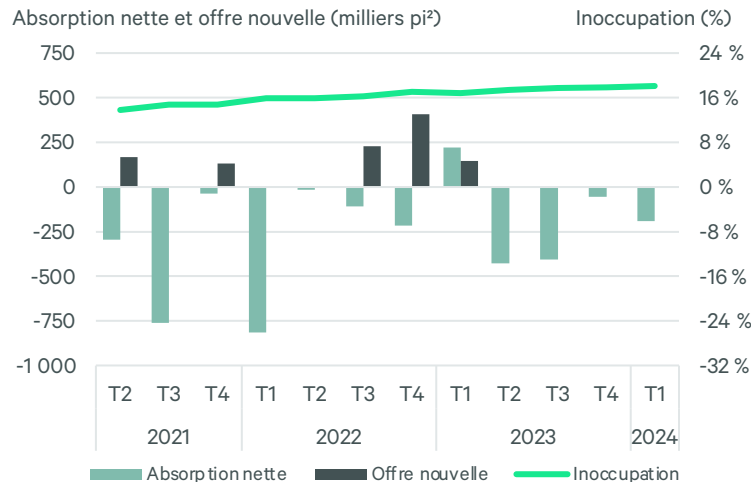


Montréal

La disponibilité au centre-ville de Montréal a diminué pour la première fois en six trimestres, atteignant 17,7 %. La majorité de cette activité provient des produits de catégorie A. On s'attend à ce que cette tendance se poursuive, avec les locataires qui privilégient les immeubles de première qualité offrant d'excellentes commodités. Cela crée un marché de plus en plus fragmenté.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	45 609 629	32 345 446	77 955 075	▼
Taux d'inoccupation global	17,7 %	18,7 %	18,1 %	▲
Espace direct	6 734 775	5 146 136	11 880 911	▲
Espace de sous-location	1 324 640	900 760	2 225 400	▲
% de l'espace vacant en sous-location	16,4 %	14,9 %	15,8 %	▼
Taux d'inoccupation - catégorie A	15,0 %	16,7 %	15,7 %	▲
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi²)	25,11 \$	17,29 \$	21,98 \$	▼
Absorption nette trimestrielle	108 205	-300 250	-192 045	▼
Offre nouvelle trimestrielle	0	0	0	◄►
En construction	1 555 907	470 000	2 025 907	◄►

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



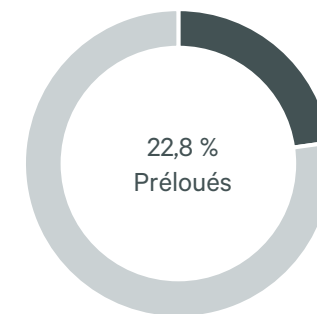
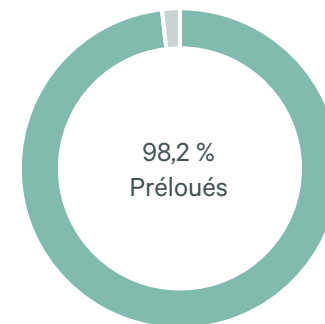
LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville

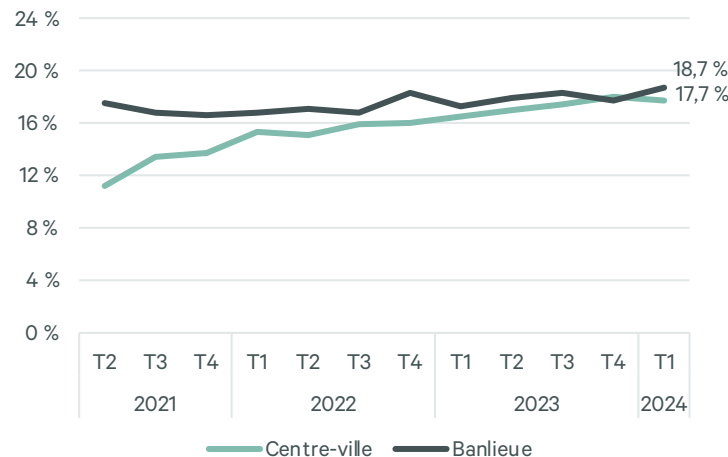
1,6 M pi²
3,4 % du parc de bureaux

Banlieue

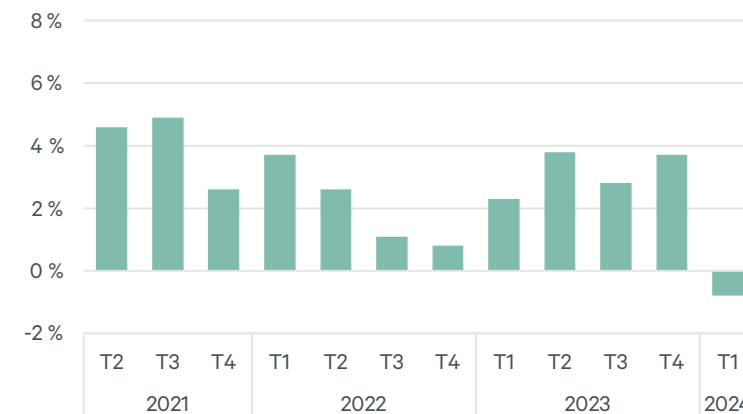
470 000 pi²
1,5 % du parc de bureaux



LE TAUX D'INOCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



L'ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAIN DE CAT. A SUR 12 MOIS

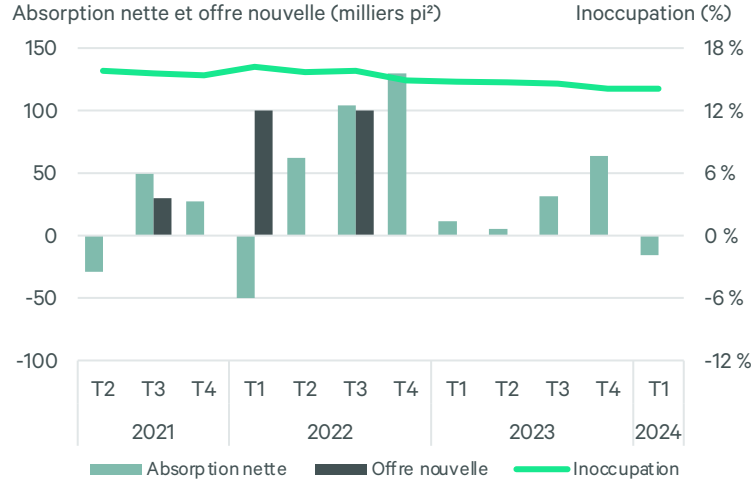


Halifax

Les conversions commencent à prendre de l'ampleur à Halifax, car l'exode vers la qualité a conduit à la conversion de tours de bureaux obsolètes en immeubles résidentiels dynamiques. La demande des locataires pour des actifs contemporains de plus grande qualité, avec des offres de commodités supérieures, continue de faire la différence dans une activité de location positive.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	5 258 243	7 679 588	12 937 831	▼
Taux d'inoccupation global	18,0 %	11,5 %	14,1 %	◀▶
Espace direct	925 513	797 480	1 722 993	▲
Espace de sous-location	20 163	83 685	103 848	▼
% de l'espace vacant en sous-location	2,1 %	9,5 %	5,7 %	▼
Taux d'inoccupation - catégorie A	21,4 %	16,6 %	19,1 %	▼
Loyer net moyen - catégorie A (\$ le pi²)	19,06 \$	17,03 \$	18,27 \$	▼
Absorption nette trimestrielle	-24 060	8 613	-15 447	▼
Offre nouvelle trimestrielle	0	0	0	◀▶
En construction	0	30 000	30 000	◀▶

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville

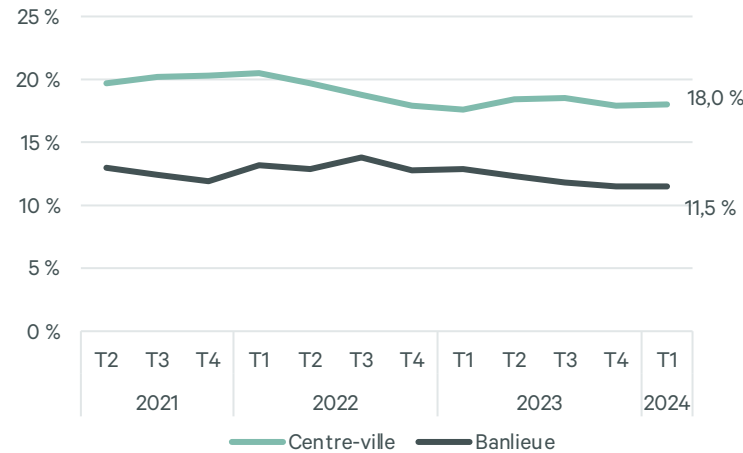
0 pi²
0 % du parc de bureaux

Banlieue

30 000 pi²
0,4 % du parc de bureaux



LE TAUX D'INOCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



L'ÉVOLUTION DU LOYER MÉTROPOLITAINE DE CAT. A SUR 12 MOIS



Personnes-ressources

Marc Meehan

Directeur général, Recherche
+1 647 943 4205
marc.meehan@cbre.com

Christina Cattana

Gestionnaire, Recherche
+1 416 847 3255
christina.cattana@cbre.com

Evan Lee

Gestionnaire, Recherche
+1 647 943 3654
evan.lee@cbre.com

Personnes-ressources locales

VANCOUVER

Tyler Bains

Directeur, Recherche
+1 604 662 5135
tyler.bains@cbre.com

Aaron Bowbyes

Analyste principal de la recherche
+1 604 662 5117
aaron.bowbyes@cbre.com

CALGARY

Lane Burton

Analyste de la recherche
+1 403 750 0509
lane.burton@cbre.com

EDMONTON

Chelsea Davidson

Analyste de la recherche
+1 780 917 4635
chelsea.davidson@cbre.com

Adam Hundert

Recherchiste
+1 780 917 4629
adam.hundert@cbre.com

WINNIPEG

Gabriel Comeau

Associé
+1 204 500 5005
gabriel.comeau@cbre.com

SOUTHWESTERN ONTARIO

Kira Murphy

Analyste de la recherche
+1 519 340 2306
kira.bender@cbre.com

TORONTO

Shekhar Bhardwaj

Gestionnaire, Recherche
+1 647 943 4162
shekhar.bhardwaj@cbre.com

Sean Yutronkie

Directeur associé, Recherche
+1 416 798 6230
sean.yutronkie@cbre.com

OTTAWA

Phillipe Chaotakoongite

Analyste de la recherche
+1 613 288 8881
phillipe.chaotakoongite@cbre.com

MONTRÉAL

Omnia Lotfy

Coordonnatrice de la recherche
+1 438 469 1331
omnia.lotfy@cbre.com

HALIFAX

Riley Foran

Associé
+1 902 492 2081
riley.foran@cbre.com

© Copyright 2024, Tous droits réservés. Ce rapport, préparé de bonne foi, se fonde sur les opinions anecdotiques et factuelles de CBRE sur le marché actuel de l'immobilier commercial. Bien que CBRE estime que ses opinions reflètent les conditions du marché à la date de parution, elles sont sujettes à d'importantes incertitudes et éventualités, dont beaucoup échappent au contrôle de CBRE. En outre, bon nombre des opinions et projections de CBRE se fondent sur ses analyses subjectives de la situation du marché actuel. D'autres entreprises peuvent avoir des opinions, des projections et des analyses différentes, et les conditions réelles du marché à venir pourraient infirmer les opinions actuelles de CBRE. CBRE n'est pas tenue de mettre à jour le point de vue exprimé aux présentes si ses opinions, ses projections, ses analyses ou la conjoncture du marché changent par la suite.

Aucune information contenue au présent rapport ne doit être interprétée comme un indicateur du rendement à venir des valeurs mobilières de CBRE ou de celui d'une autre société. Vous ne devriez pas acheter ou vendre des titres — de CBRE ou de toute autre société — en fonction de l'information contenue aux présentes. CBRE se dégage de toute responsabilité à l'égard des titres achetés ou vendus en fonction de l'information fournie au présent rapport. En consultant ce rapport, vous renoncez à toutes les créances à l'égard de CBRE ainsi qu'à l'égard des sociétés affiliées, dirigeants, administrateurs, employés, agents, conseillers et représentants de CBRE qui découlent de l'exactitude, de l'exhaustivité, de la pertinence ou de l'utilisation que vous faites de l'information contenue au présent rapport.

