CBRE

Le marché canadien des bureaux s'apprête à enregistrer sa première année d'absorption nette positive depuis 2019, malgré un ralentissement au T3

▲ 18,6 %
Taux d'inoccupation

▼ -53 K
Absorption nette (pi²)

▼ 4,2 M
Chantiers en cours (pi²)

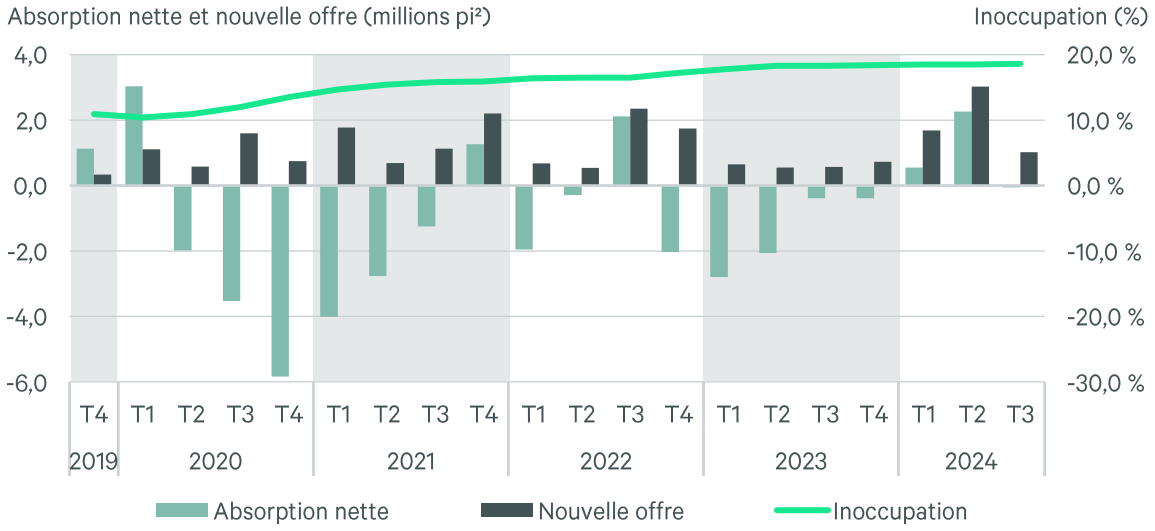
▲ 25,47 $
Loyer net demandé moyen pour les bureaux de catégorie A (le pi²)

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

Sommaire

- L'activité du marché des bureaux au Canada est restée stable ce trimestre. Malgré cette accalmie, le marché est sur le point de réaliser son premier total annuel positif d'absorption nette depuis 2019.
- La situation varie d'une ville à l'autre, avec six marchés sur dix affichant un taux d'absorption positif. Le marché de Toronto a été le plus dynamique, en raison d'une combinaison de prélocations et d'une activité saine. Cependant, cette performance a été contrebalancée par la faiblesse des marchés de Vancouver et de Montréal.
- L'écart de rendement entre les actifs de prestige et ceux de catégorie B/C a continué de se creuser, dans un contexte d'exode vers la qualité. La fragmentation du marché devrait persister, la disponibilité des actifs de prestige étant à son plus bas niveau depuis près de quatre ans.
- Les locaux en sous-location ont diminué pour le cinquième trimestre consécutif. Comparés à l'année précédente, sept marchés ont enregistré une baisse du taux d'inoccupation des biens sous-loués. Cependant, certains marchés, notamment Vancouver et Calgary, ont connu une augmentation notable ce trimestre.
- Les conversions d'immeubles continuent d'être fréquentes, avec 674 000 pi² retirés du parc de bureaux au cours de ce trimestre. Le programme qui a lancé cette tendance, le programme incitatif pour le développement du centre-ville de Calgary, le Downtown Development Incentive Program, a récemment été relancé avec un financement supplémentaire de 52,5 M$.

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



Source : CBRE Recherche, T3 2024.

© 2024 CBRE Limitée

Un trimestre rare de stabilité pour les bureaux au niveau national

- Globalement, l'activité du marché canadien des bureaux est restée stable ce trimestre, avec une absorption nette négative de seulement 53 000 pi². Il est inhabituel que le total national soit quasiment nul. Malgré cette accalmie, le marché est sur le point de réaliser son premier total annuel positif d'absorption nette depuis 2019.
- Sur les dix marchés analysés, six ont affiché une absorption positive au T3. Cette tendance se confirme depuis le T3 2023, avec au moins cinq marchés enregistrant des gains chaque trimestre.
- Toronto a dominé le marché en enregistrant plus de 650 000 pi² d'absorption nette positive, répartis presque également entre le centre-ville et les banlieues. Un tiers de cette activité est attribuable à de nouvelles offres prélouées, tandis que le reste résulte d'une dynamique de location favorable qui devrait se maintenir jusqu'à la fin de l'année.
- Trois marchés, à savoir Montréal, Vancouver et Ottawa, ont enregistré une absorption nette négative de plus de 100 000 pi², annulant ainsi les gains réalisés à Toronto. Bien que ces villes présentent encore des poches d'activité, elles ont globalement connu un ralentissement. À Vancouver, les inscriptions en sous-location ont augmenté, tandis qu'à Montréal, les inscriptions de location directe ont progressé dans un contexte de baisse de l'activité de location.

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

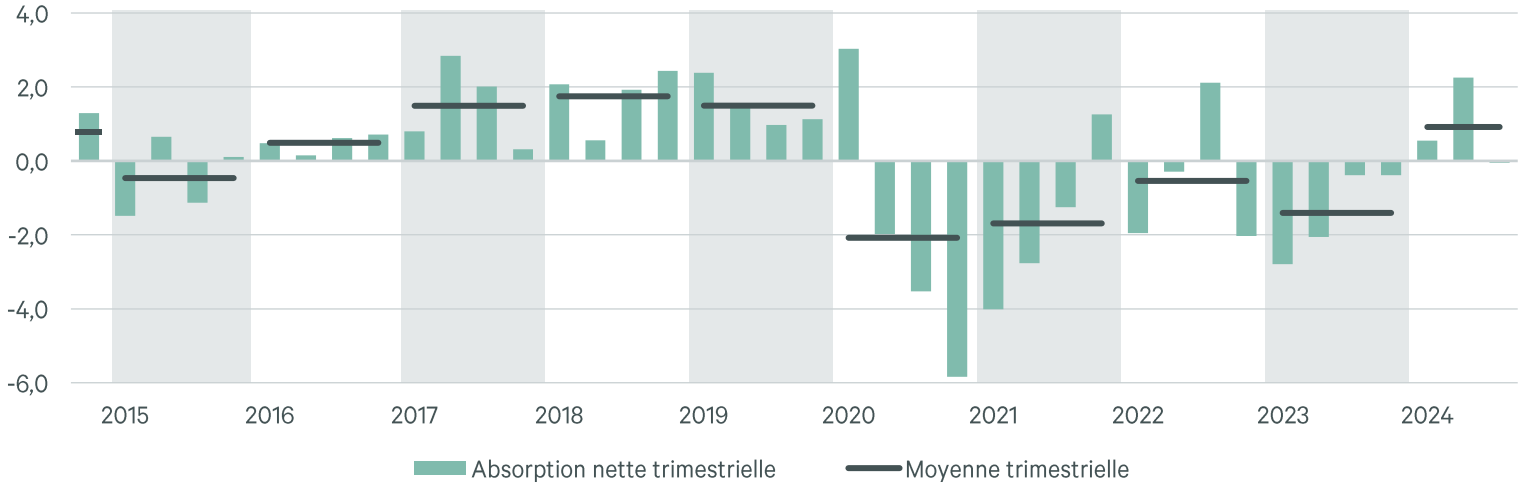
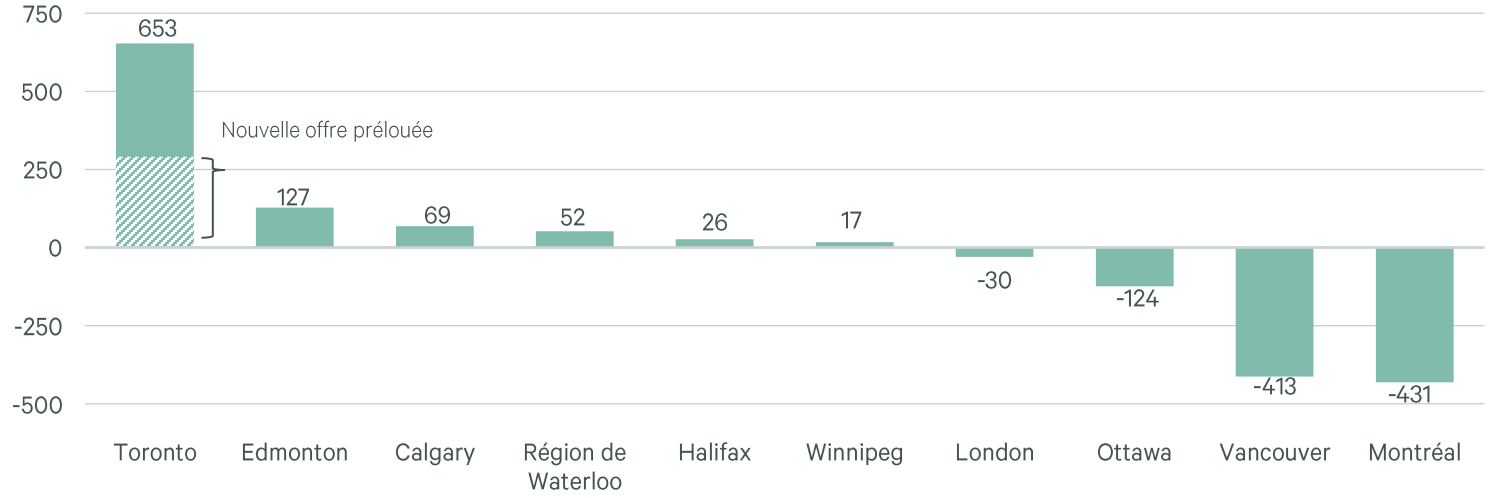


FIGURE 3 : Absorption nette trimestrielle par marché pour le trimestre en cours (milliers pi²)



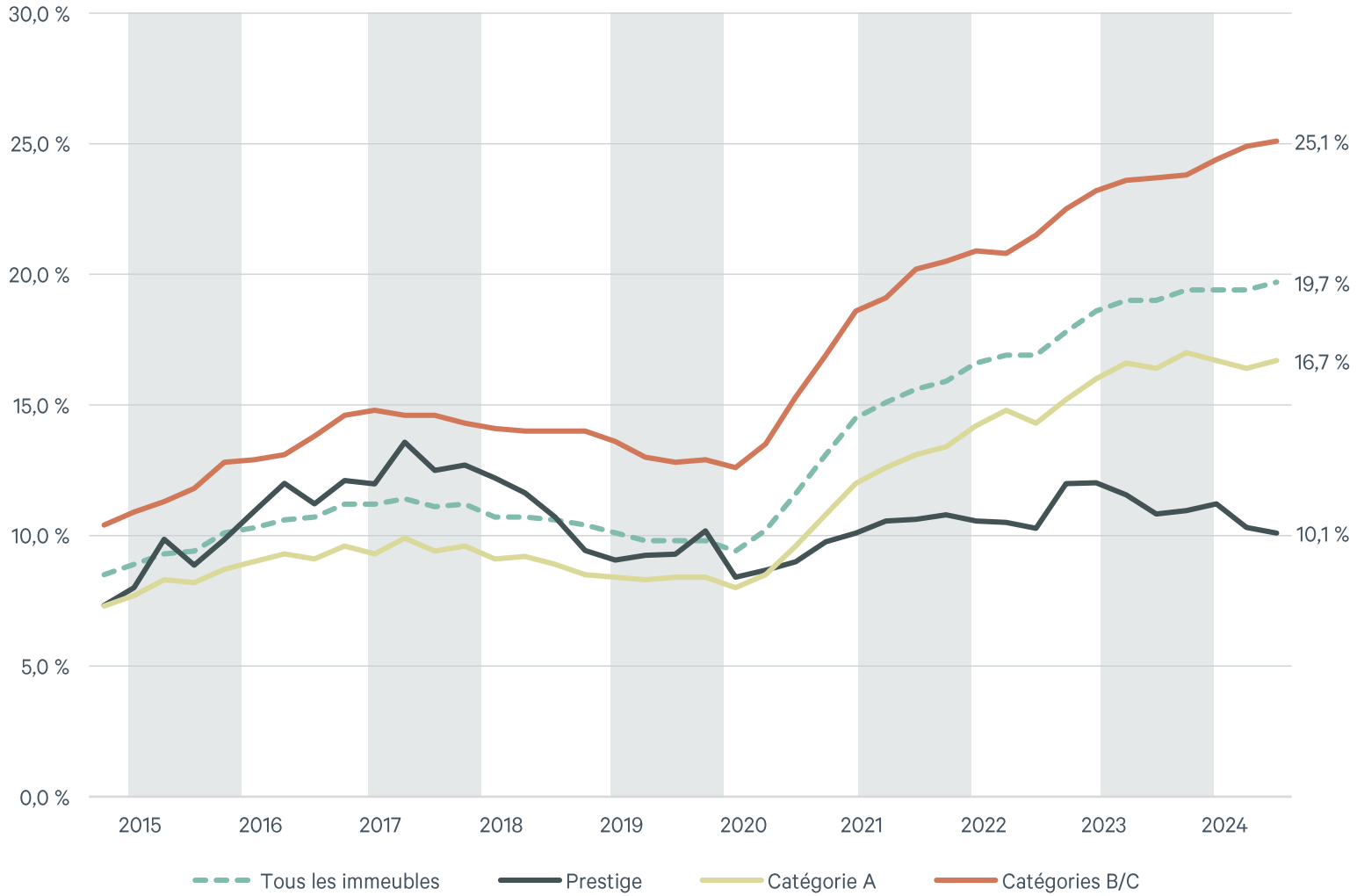
Source : CBRE Recherche, T3 2024.

© 2024 CBRE Limitée

Les immeubles de prestige présentent actuellement le taux d'inoccupation le plus bas depuis près de 4 ans

- La fragmentation du marché devrait persister, d'autant plus que les locataires procèdent à des exodes vers la qualité, laissant derrière eux des produits de plus en plus obsolètes qui ne suscitent que peu d'intérêt de la part des locataires pour les combler.
- Dans la lignée de cette tendance, les actifs de prestige, qui représentent le segment supérieur de la catégorie A, ont enregistré un resserrement du marché de 20 pb ce trimestre, principalement en raison de l'activité accrue à Calgary et à Toronto. Les niveaux de disponibilité pour cet actif très demandé n'ont jamais été aussi bas depuis près de quatre ans.
- L'écart de disponibilité entre les immeubles de prestige et ceux de catégorie B/C continue de se creuser. La disponibilité dans les immeubles de catégorie B/C est désormais près de deux fois et demie supérieure à celle des immeubles de prestige.
- Les bailleurs qui cherchent à remédier à ce décalage procèdent à d'importants travaux de rénovation et d'amélioration afin de rester compétitifs et de soutenir l'attrait à long terme de leurs actifs. Au fur et à mesure que la disponibilité des locaux de premier choix se resserre, la demande va probablement se reporter sur les immeubles de qualité supérieure, en particulier ceux qui sont bien situés et dotés d'équipements très demandés.

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



La série « prestige » comprend des propriétés de premier plan à Vancouver, Calgary, Toronto et Montréal,
Source : CBRE Recherche, T3 2024.

© 2024 CBRE Limitée

Une nouvelle tendance contradictoire : les banlieues prospèrent tandis que les centres-villes stagnent

- Le taux d'inoccupation des bureaux au niveau national a légèrement augmenté de 10 pb pour atteindre 18,6 % au T3. Malgré cette légère hausse, la moyenne globale est restée relativement stable, se situant dans une fourchette étroite de 30 pb au cours des six derniers trimestres.
- Après une relative stabilité en 2024, une nouvelle dynamique contradictoire entre la disponibilité des bureaux en centre-ville et en banlieue a émergé dans les deux régions. Les banlieues ont enregistré un resserrement de 10 pb, contrastant avec une augmentation de 30 pb dans les centres-villes ce trimestre.
- Cette tendance s'est manifestée par une baisse de la disponibilité des bureaux en banlieue sur sept marchés, avec des diminutions notables à London (-130 pb) ainsi qu'à Toronto et Calgary (-50 pb chacune). En revanche, seuls quatre marchés en centre-ville ont connu une contraction, et dans une moindre mesure par rapport aux augmentations. En réalité, trois marchés ont vu leur disponibilité au centre-ville augmenter de plus de 100 pb ce trimestre, notamment Montréal (+120 pb), London (+110 pb) et Vancouver (+100 pb).
- En ce qui concerne l'avenir, les livraisons prévues pour le dernier trimestre de l'année ne sont prélouées qu'à 23,6 %. Si cette situation ne change pas, le taux d'inoccupation actuel pourrait augmenter de 20 pb si les livraisons avaient lieu aujourd'hui. La majeure partie de cette hausse serait ressentie dans le centre-ville de Toronto.

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

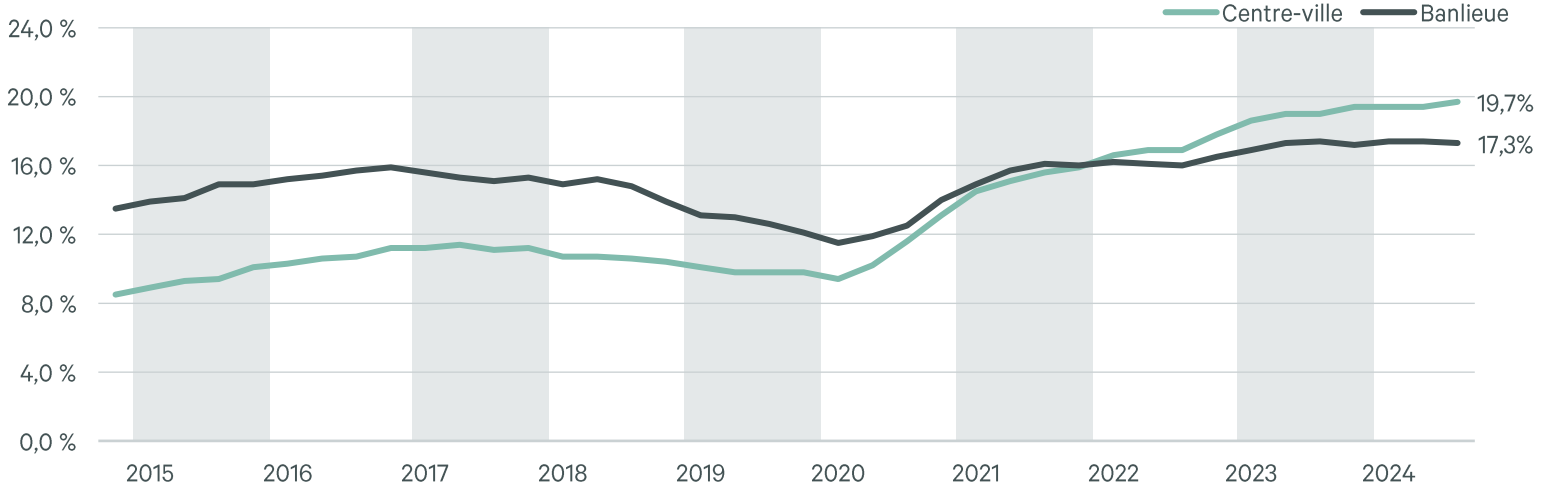
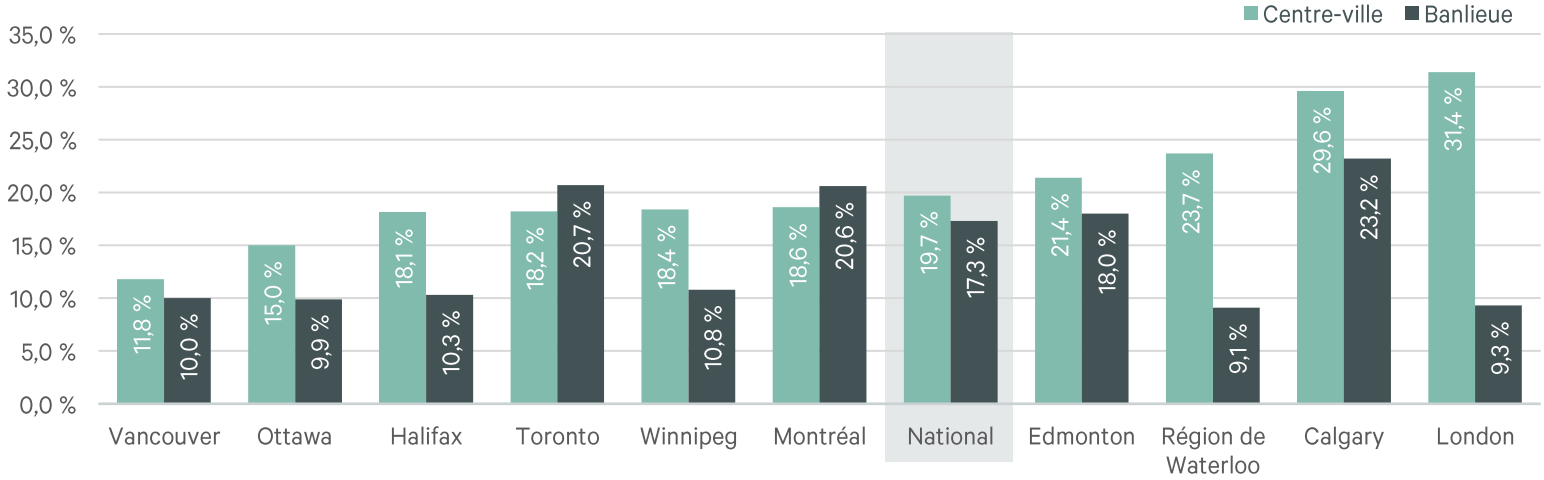


FIGURE 6 : Taux d'inoccupation des centres-villes et des banlieues par marché



Source : CBRE Recherche, T3 2024.

© 2024 CBRE Limitée

L'attrait et la remise sur le marché de biens en sous-location

- Les locaux en sous-location ont connu une baisse pour le cinquième trimestre consécutif, avec une diminution de 2,2 millions pi² par rapport au pic atteint au T2 2023. Actuellement à 14,8 millions pi², c'est le niveau le plus bas de sous-locations à l'échelle nationale depuis près de deux ans, équivalent à 3,0 % du stock existant
- D'une année sur l'autre, sept marchés ont vu leurs locaux de sous-location diminuer, en particulier à Ottawa, Toronto et Halifax, où ils ont respectivement baissé de 90 pb, 80 pb et 70 pb.
- Vancouver a enregistré la plus forte augmentation de locaux en sous-location sur une base trimestrielle. Cela est dû à la mise sur le marché de quelques disponibilités dans de grands immeubles, en lien avec la construction de nouveaux bâtiments.
- Calgary, après avoir réussi à réduire de manière impressionnante la disponibilité des sous-locations, a cependant constaté une augmentation ce trimestre. Cette hausse est principalement due à la mise en vente par Suncor Energy de 187 000 pi² au Suncor Energy Centre.
- La baisse trimestrielle la plus marquée a été observée à Toronto, en raison d'une combinaison d'activités de location et d'inscriptions retirées du marché.

FIGURE 7 : Évolution de la superficie en sous-location dans les centres-villes et les banlieues du Canada (millions pi²)

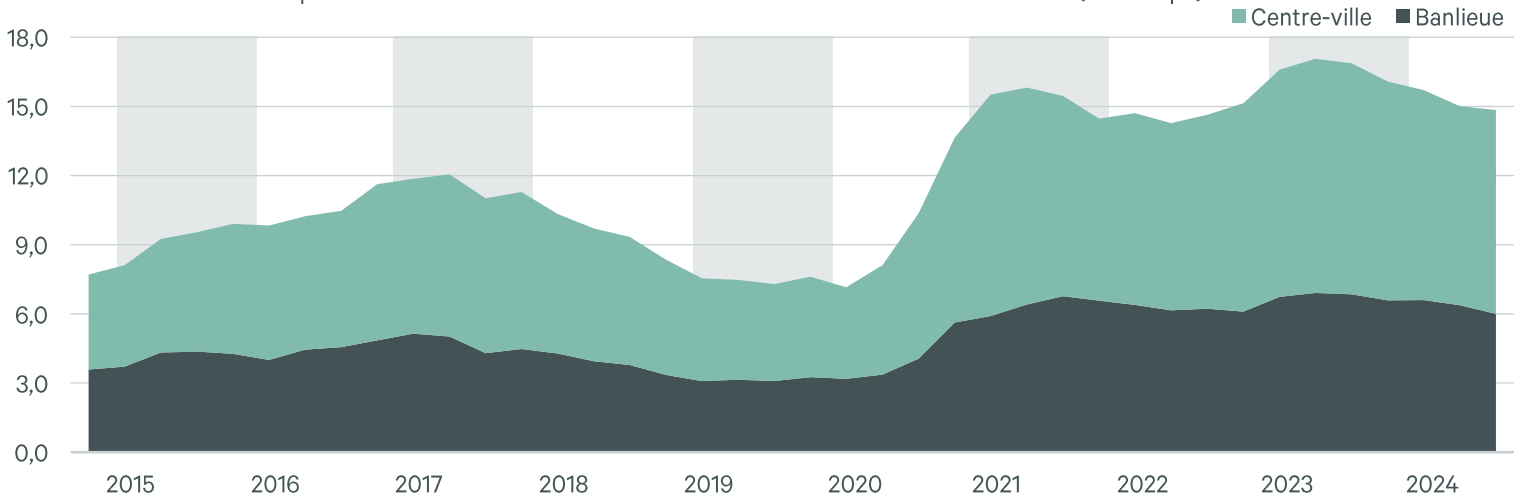
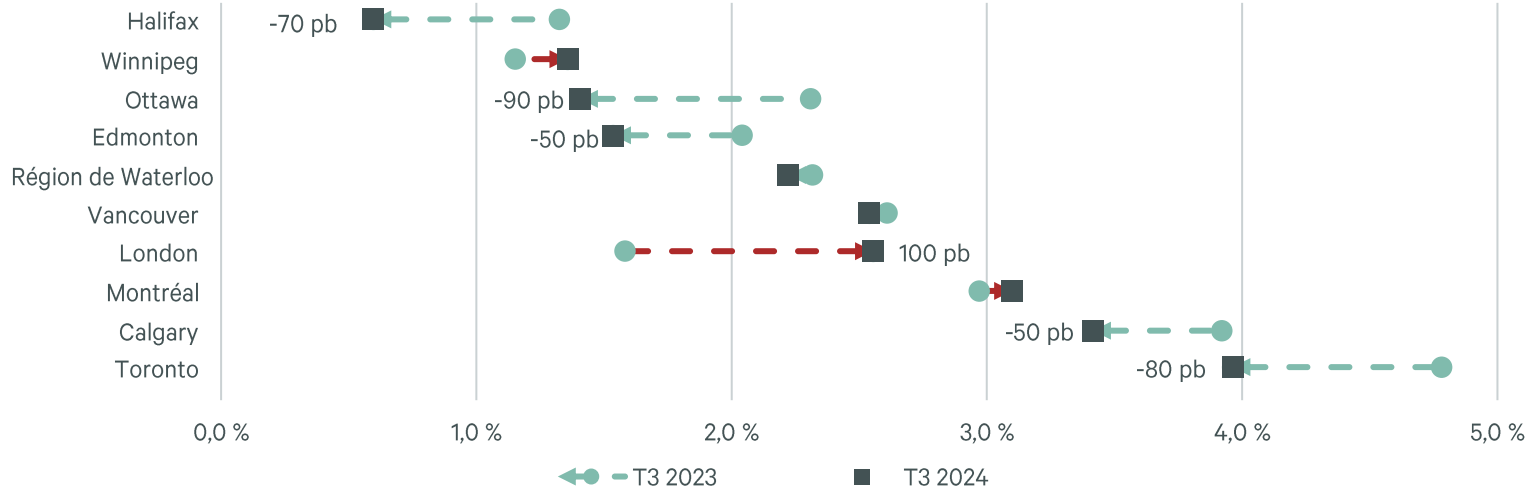


FIGURE 8 : Variation sur 12 mois de la superficie en sous-location en % du stock par marché



Source : CBRE Recherche, T3 2024.

© 2024 CBRE Limitée

La construction atteint son niveau le plus bas depuis 20 ans

- Après avoir chuté pendant neuf trimestres consécutifs, la construction de bureaux est désormais tombée à 4,2 millions pi², un niveau jamais vu depuis 2004. Cette valeur est bien en deçà de la moyenne décennale de 14,3 millions pi². L'activité ne devrait pas reprendre de manière significative tant que la demande des locataires pour des biens de première qualité ne sera pas comblée par l'offre actuelle de biens de prestige et de catégorie A.
- Le taux de prélocation du portefeuille est actuellement de 36,7 %, il a encore baissé ce trimestre en raison de la livraison de nouvelles offres. Cependant, les promesses de prélocation sont restées stables.
- Montréal, Ottawa, Calgary, Halifax et la région de Waterloo construisent respectivement moins de 150 000 pi². Avec au plus deux projets en cours sur chaque marché, ces niveaux modestes de construction sont pour la plupart préloués à 0 % ou à 100 %.
- Toronto est le seul marché avec plus de 1,0 million pi² en chantier et représente près de 75 % de l'activité à l'échelle nationale. Les projets dont la livraison est prévue au T4 entraîneront une baisse de près de 30 % de l'activité de construction totale à Vancouver et à Toronto d'ici la fin de l'année.

FIGURE 9 : Évolution du stock des bureaux en chantier au Canada (millions pi²)

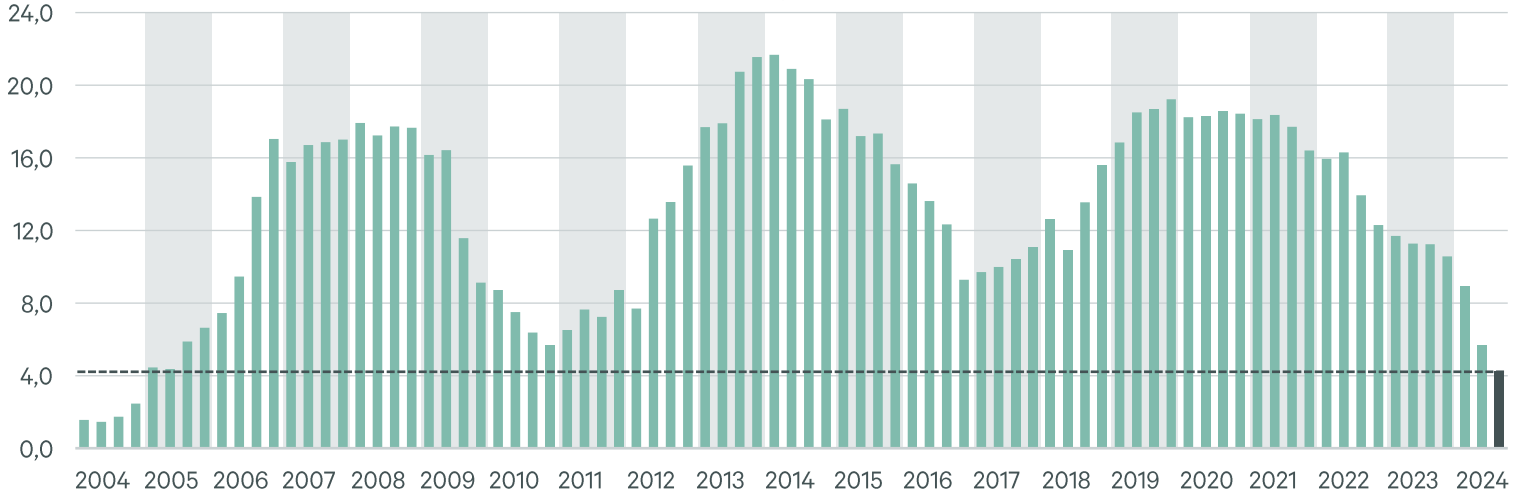
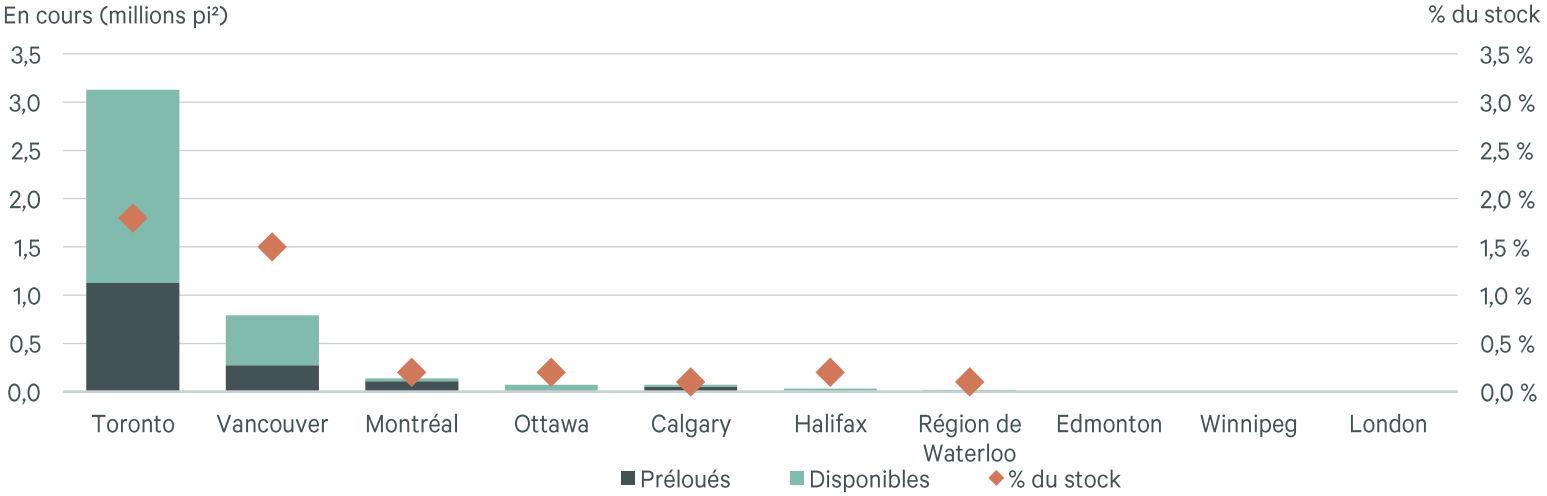


FIGURE 10 : Chantiers en cours par marché



Source : CBRE Recherche, T3 2024.

© 2024 CBRE Limitée

Les nouvelles offres sont en passe d'atteindre leur plus haut niveau annuel depuis 7 ans

- À l'instar de la tendance observée ces dernières années, de moins en moins de nouveaux immeubles de bureaux sont mis en chantier. En fait, aucun projet n'a été lancé au cours de ce trimestre. C'est la deuxième fois que cela se produit au cours des deux dernières années.
- De plus, les projets qui avancent dans le contexte actuel n'ont pas la même ampleur qu'auparavant. Il y a cinq ans, la moyenne trimestrielle des mises en chantier atteignait 1,6 million pi², tandis qu'en 2024, elle est nettement plus faible, à seulement 30 000 pi².
- Un million de pi² de nouvelles constructions ont été livrés ce trimestre, avec un taux de prélocation de 32,5 %. Parmi les principales réalisations, on compte la EQ Bank Tower à Toronto et deux nouveaux projets sur le campus Discovery à Burnaby, Vancouver.
- L'année 2024 s'annonce comme une année record en matière de nouvelles offres. Depuis le début de l'année, plus de 5,7 millions pi² ont été livrés à l'échelle nationale, dépassant les totaux annuels des deux dernières années. Si tous les projets sont livrés comme prévu, 2024 établira un nouveau record sur sept ans.

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

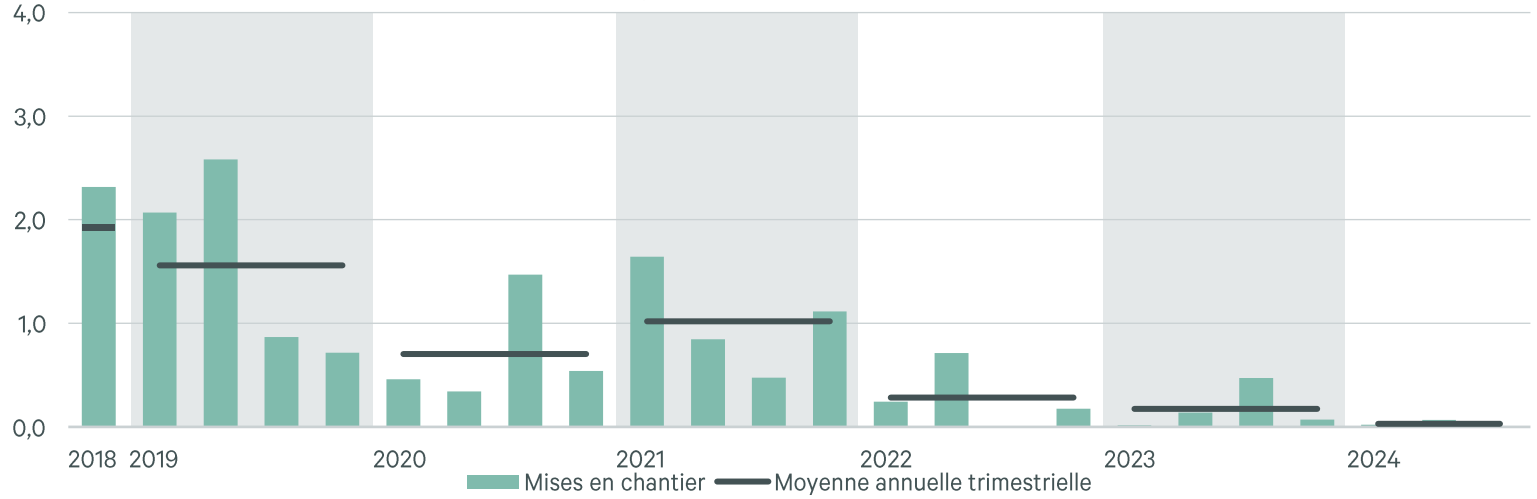
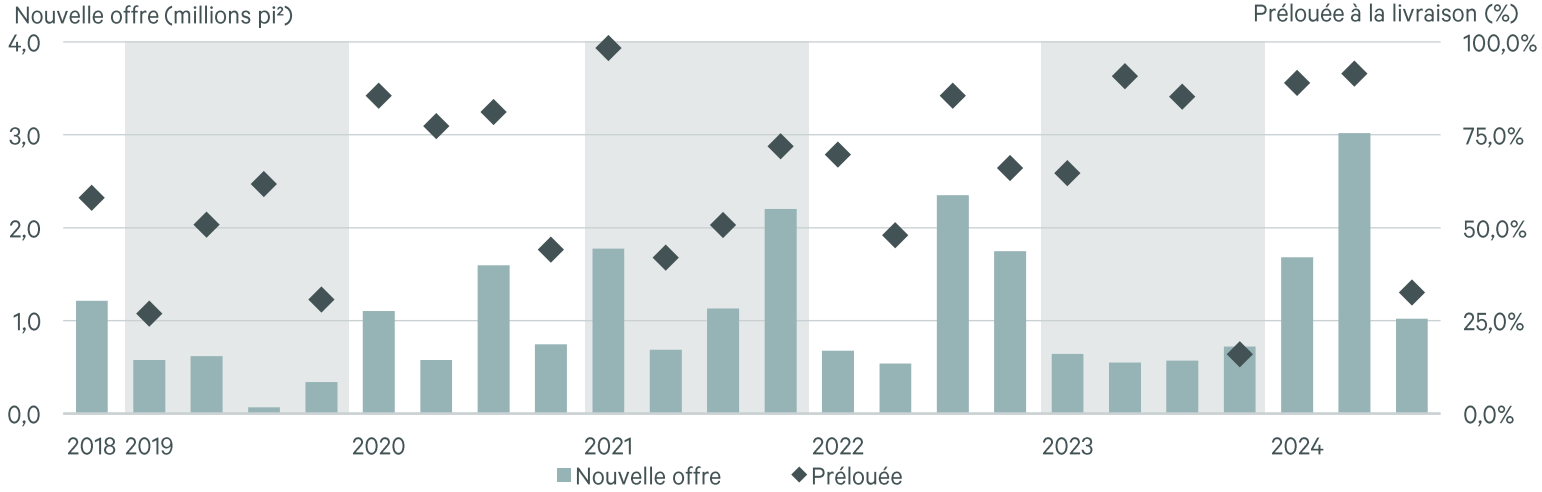


FIGURE 12 : Nouvelle offre de bureaux au Canada



Source : CBRE Recherche, T3 2024.

© 2024 CBRE Limitée

L'activité de conversion des bureaux s'est poursuivie jusqu'à la fin de l'été

- Les conversions de bureaux continuent d'aller de l'avant avec 674 000 pi² sortis du stock concurrentiel au T2, 5 projets ayant démarré sur trois marchés.
- La sortie de ces locaux n'a toutefois eu qu'un effet négligeable sur la réduction de la disponibilité des bureaux à l'échelle nationale. Depuis le début de l'année, les conversions en 2024 n'ont contribué à réduire la disponibilité que de 20 pb.
- Un cumul de 6,9 millions pi² d'anciens bureaux a commencé à être converti ou réutilisé depuis 2021, soit 1,4 % du stock. Au cours de cette période, le plus récent cycle de construction a augmenté le stock national de 4,1 % grâce à de nouvelles offres.
- Les projets de conversion de bureaux en logements constituent toujours la majeure partie de l'activité, représentant 61,9 %.
- Après avoir été mis en veilleuse l'année dernière, le programme incitatif pour le développement du centre-ville de Calgary, le Downtown Development Incentive Program, a été relancé. Un financement supplémentaire de 52,5 M$ est désormais disponible pour ce nouveau cycle.

FIGURE 13 : Immeubles de bureaux en conversion, volume sorti du stock par trimestre

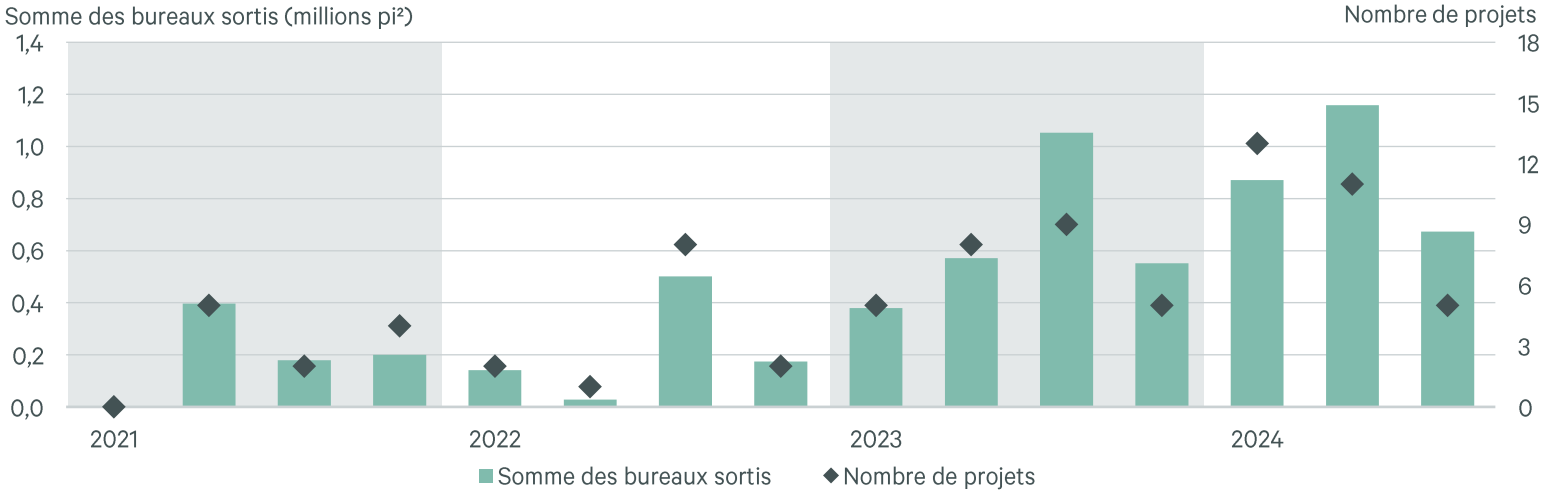


FIGURE 14 : Somme cumulée des immeubles de bureaux convertis (millions pi²)

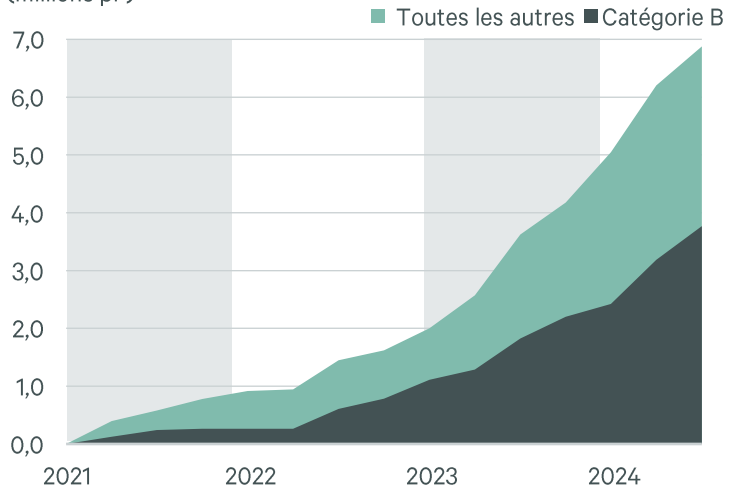
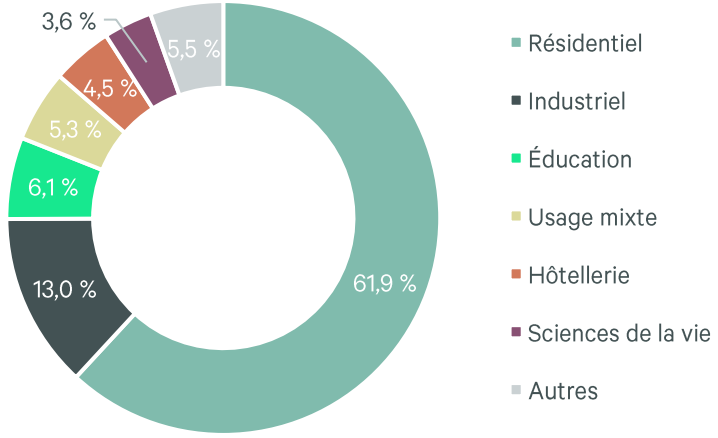


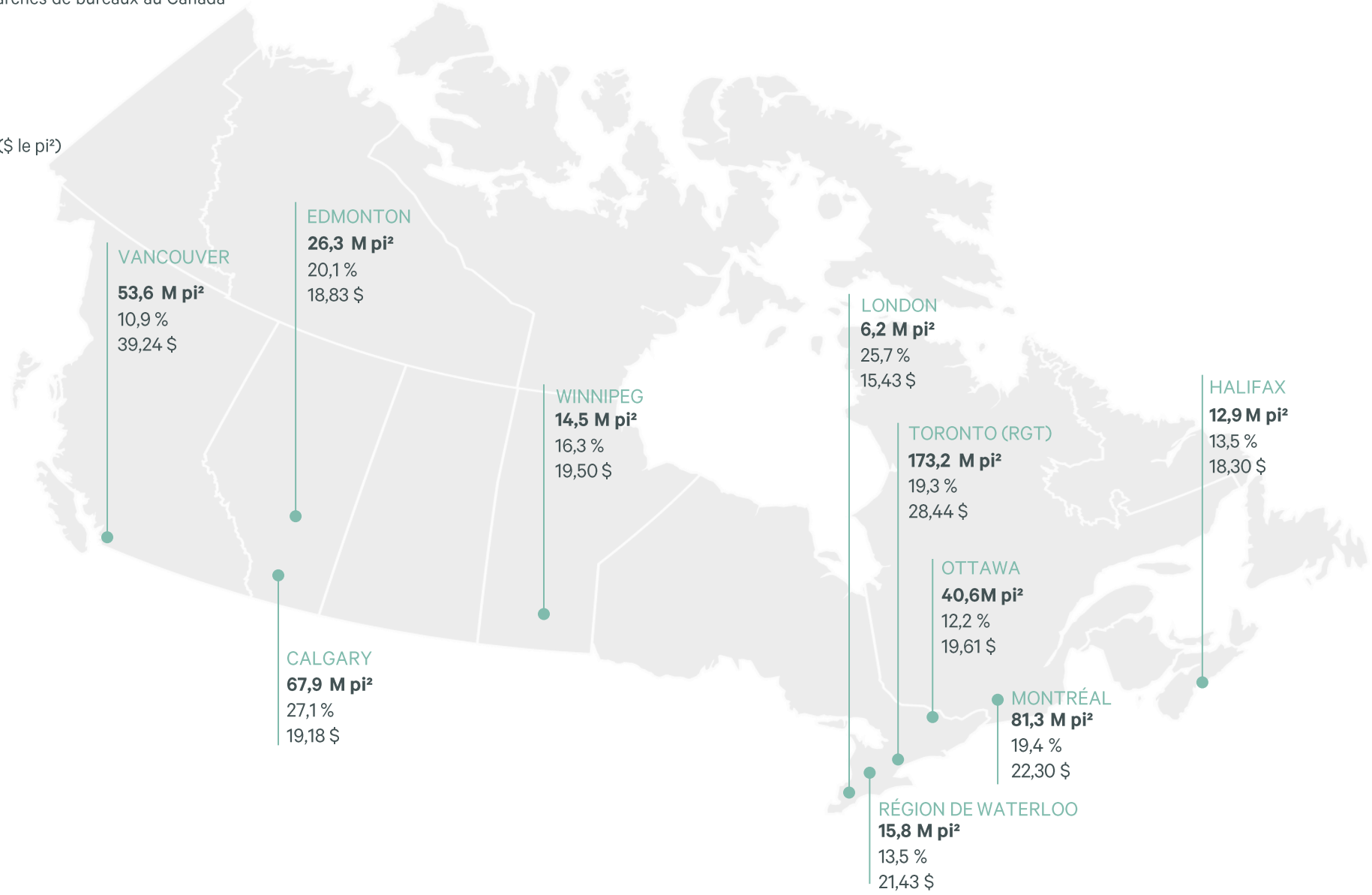
FIGURE 15 : Nouveau type de propriété issu de la conversion (2021 — T3 2024)



Source : CBRE Recherche, T3 2024.

© 2024 CBRE Limitée

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



Source : CBRE Recherche, T3 2024.

© 2024 CBRE Limitée

FIGURE 17 : Statistiques régionales sur l'immobilier de bureaux au T3 2024

CENTRE-VILLE	VANCOUVER	CALGARY	EDMONTON	WINNIPEG	LONDON	RÉGION DE WATERLOO	TORONTO	OTTAWA	MONTRÉAL	HALIFAX	NATIONAL
Superficie locative nette	27 796 802	41 519 890	16 399 404	10 392 168	4 578 225	4 717 364	95 926 225	18 236 906	47 042 629	5 181 618	271 791 231
Taux d'inoccupation global	11,8 %	29,6 %	21,4 %	18,4 %	31,4 %	23,7 %	18,2 %	15,0 %	18,6 %	18,1 %	19,7 %
Location directe	2 639 737	10 395 865	3 204 800	1 738 105	1 282 068	1 075 206	13 470 662	2 441 634	7 471 672	924 113	44 643 862
Superficie en sous-location	642 101	1 910 089	300 168	175 501	155 790	45 038	4 020 216	297 081	1 276 699	14 759	8 837 442
% de la superficie vacante en sous-location	19,6 %	15,5 %	8,6 %	9,2 %	10,8 %	4,0 %	23,0 %	10,8 %	14,6 %	1,6 %	16,5 %
Taux d'inoccupation — catégorie A	10,6 %	24,7 %	21,5 %	15,2 %	19,8 %	18,3 %	15,5 %	12,3 %	14,5 %	20,1 %	16,7 %
Loyer net moyen — catégorie A ($ le pi²)	45,97 $	18,75 $	19,01 $	19,50 $	15,43 $	26,98 $	34,75 $	23,86 $	25,51 $	19,11 $	29,04 $
Absorption nette trimestrielle	-269 541	-63 332	141 053	23 031	-51 121	24 348	327 009	-176 946	-552 410	10 415	-587 494
Absorption nette — cumul annuel	803 764	-214 375	198 505	310 721	-238 550	19 334	820 880	-176 206	852 249	-17 256	2 359 066
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	0	0	0	572 278	0	0	0	572 278
Nouvelle offre — cumul annuel	1 153 561	0	0	380 000	0	0	1 753 278	0	1 433 000	0	4 719 839
En chantier	29 386	0	0	0	0	0	2 574 887	0	135 907	0	2 740 180
BANLIEUE											
Superficie locative nette	25 759 756	26 407 942	9 942 580	4 059 530	1 579 529	11 087 903	77 280 769	22 326 018	34 261 461	7 679 588	220 385 076
Taux d'inoccupation global	10,0 %	23,2 %	18,0 %	10,8 %	9,3 %	9,1 %	20,7 %	9,9 %	20,6 %	10,3 %	17,3 %
Location directe	1 855 327	5 711 737	1 689 188	416 625	144 905	708 129	13 135 043	1 937 936	5 822 118	732 326	32 153 334
Superficie en sous-location	717 650	409 935	104 218	20 592	1 475	305 934	2 868 545	273 124	1 242 748	61 918	6 006 139
% de la superficie vacante en sous-location	27,9 %	6,7 %	5,8 %	4,7 %	1,0 %	30,2 %	17,9 %	12,4 %	17,6 %	7,8 %	15,7 %
Taux d'inoccupation — catégorie A	11,3 %	20,5 %	14,3 %	s.o.	s.o.	8,0 %	23,7 %	9,9 %	18,7 %	15,1 %	18,2 %
Loyer net moyen — catégorie A ($ le pi²)	31,47 $	20,12 $	18,14 $	s.o.	s.o.	16,52 $	19,04 $	15,54 $	18,01 $	17,01 $	20,11 $
Absorption nette trimestrielle	-143 549	132 103	-13 591	-5 851	20 898	27 498	326 603	53 249	121 177	15 902	534 439
Absorption nette — cumul annuel	-60 311	369 629	82 545	17 957	21 523	19 803	-49 417	420 280	-524 860	95 804	392 953
Nouvelle offre trimestrielle	300 787	0	0	14 234	0	0	0	0	135 200	0	450 221
Nouvelle offre — cumul annuel	582 261	127 466	0	14 234	0	19 600	124 000	0	135 200	0	1 002 761
En chantier	762 903	70 688	0	0	0	17 000	554 856	72 000	0	30 000	1 507 447
TOTAL											
Superficie locative nette	53 556 558	67 927 832	26 341 984	14 451 698	6 157 754	15 805 267	173 206 994	40 562 924	81 304 090	12 861 206	492 176 307
Taux d'inoccupation global	10,9 %	27,1 %	20,1 %	16,3 %	25,7 %	13,5 %	19,3 %	12,2 %	19,4 %	13,5 %	18,6 %
Location directe	4 495 064	16 107 602	4 893 988	2 154 730	1 426 973	1 783 335	26 605 705	4 379 570	13 293 790	1 656 439	76 797 196
Superficie en sous-location	1 359 751	2 320 024	404 386	196 093	157 265	350 972	6 888 761	570 205	2 519 447	76 677	14 843 581
% de la superficie vacante en sous-location	23,2 %	12,6 %	7,6 %	8,3 %	9,9 %	16,4 %	20,6 %	11,5 %	15,9 %	4,4 %	16,2 %
Taux d'inoccupation — catégorie A	10,9 %	23,4 %	19,5 %	15,2 %	19,8 %	10,7 %	18,8 %	11,0 %	16,0 %	17,6 %	17,3 %
Loyer net moyen — catégorie A ($ le pi²)	39,24 $	19,18 $	18,83 $	19,50 $	15,43 $	21,43 $	28,44 $	19,61 $	22,30 $	18,30 $	25,47 $
Absorption nette trimestrielle	-413 090	68 771	127 462	17 180	-30 223	51 846	653 612	-123 697	-431 233	26 317	-53 055
Absorption nette — cumul annuel	743 453	155 254	281 050	328 678	-217 027	39 137	771 463	244 074	327 389	78 548	2 752 019
Nouvelle offre trimestrielle	300 787	0	0	14 234	0	0	572 278	0	135 200	0	1 022 499
Nouvelle offre — cumul annuel	1 735 822	127 466	0	394 234	0	19 600	1 877 278	0	1 568 200	0	5 722 600
En chantier	792 289	70 688	0	0	0	17 000	3 129 743	72 000	135 907	30 000	4 247 627

Source : CBRE Recherche, T3 2024.

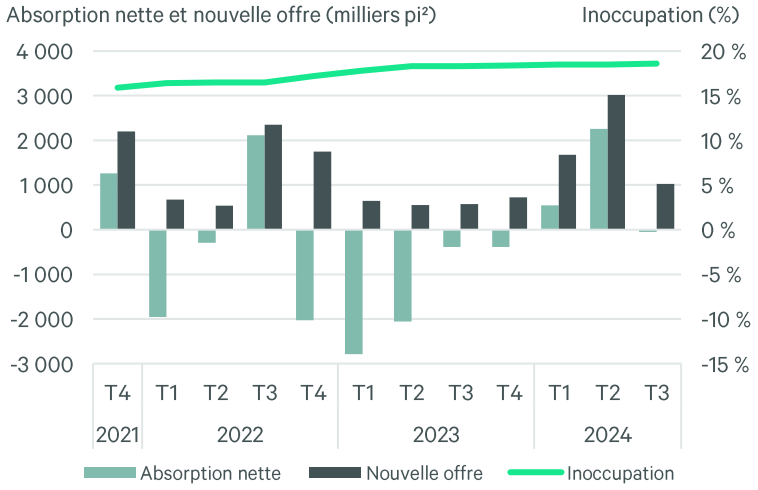
© 2024 CBRE Limitée

Canada

La disponibilité des bureaux à l'échelle nationale a de nouveau augmenté après plusieurs trimestres de stabilité. Malgré cette accalmie au T3, le marché canadien des bureaux est en bonne voie pour enregistrer sa première année d'absorption nette positive depuis 2019. Les sous-locations ont diminué pour un cinquième trimestre consécutif, reflétant l'optimisme du marché. De plus, la tendance à choisir des bureaux de haute qualité a resserré la disponibilité dans les actifs de prestige, qui se trouve actuellement à son niveau le plus bas depuis près de quatre ans.

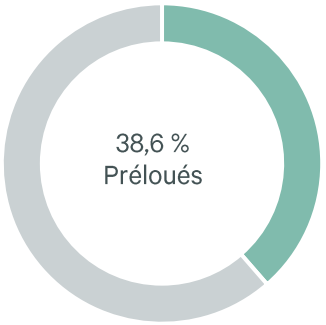
Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	271 791 231	220 385 076	492 176 307	▲
Taux d'inoccupation global	19,7 %	17,3 %	18,6 %	▲
Location directe	44 643 862	32 153 334	76 797 196	▲
Superficie en sous-location	8 837 442	6 006 139	14 843 581	▼
% de la superficie vacante en sous-location	16,5 %	15,7 %	16,2 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	16,7 %	18,2 %	17,3 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A ($ le pi²)	29,04 $	20,11 $	25,47 $	▲
Absorption nette trimestrielle	-587 494	534 439	-53 055	▼
Nouvelle offre trimestrielle	572 278	450 221	1 022 499	▼
En chantier	2 740 180	1 507 447	4 247 627	▼

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE

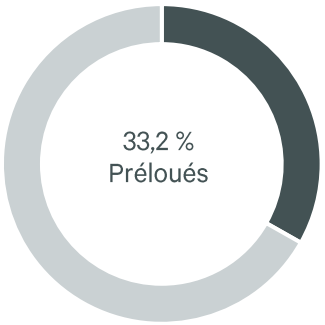


LES CHANTIERS EN COURS

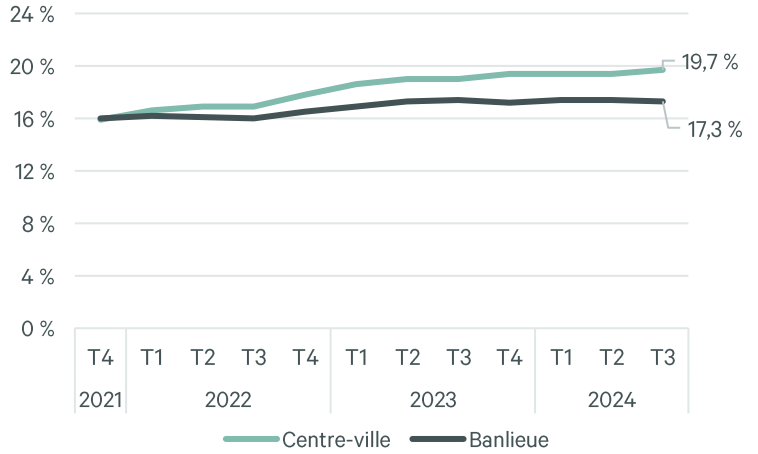
Centre-ville
2,7 M pi²
1,0 % du stock



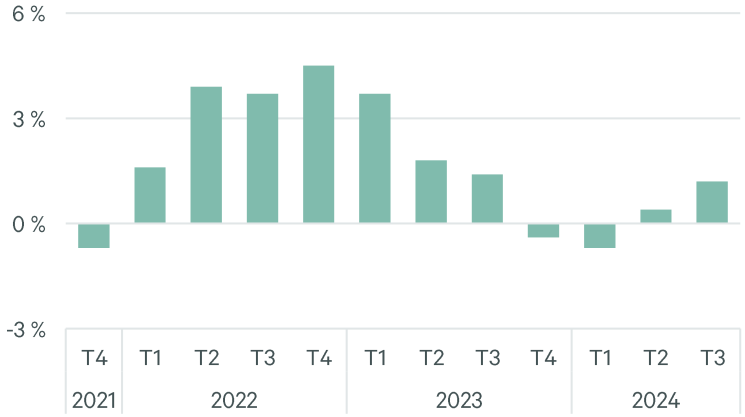
Banlieue
1,5 M pi²
0,7 % du stock



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



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



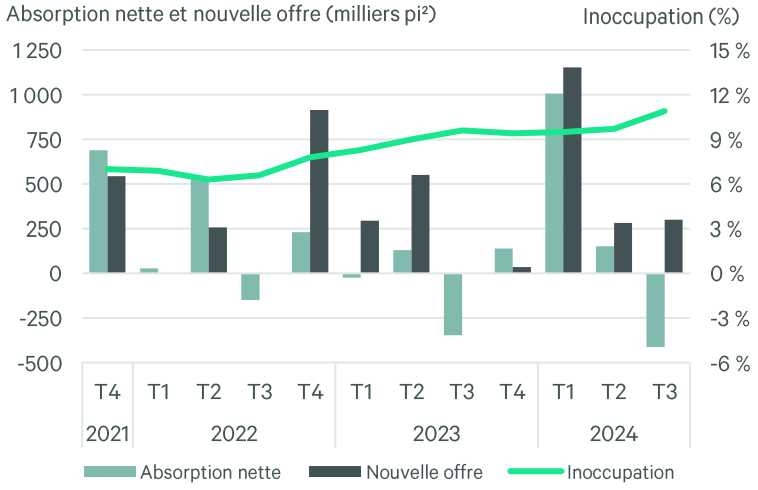
© 2024 CBRE Limitée

Vancouver

Le marché des bureaux de Vancouver connaît une tendance marquée à la rationalisation des locataires vers des solutions immobilières plus efficaces, ainsi qu'un déplacement vers des biens de meilleure qualité. La disponibilité a augmenté de 120 pb pour atteindre 10,9 % ce trimestre. L'augmentation de l'activité de location brute devrait freiner la hausse des taux d'inoccupation à court terme, avec une contraction prévue à partir de 2025, jusqu'à ce qu'un nouveau cycle de construction reprenne.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	27 796 802	25 759 756	53 556 558	▲
Taux d'inoccupation global	11,8 %	10,0 %	10,9 %	▲
Location directe	2 639 737	1 855 327	4 495 064	▲
Superficie en sous-location	642 101	717 650	1 359 751	▲
% de la superficie vacante en sous-location	19,6 %	27,9 %	23,2 %	▲
Taux d'inoccupation — catégorie A	10,6 %	11,3 %	10,9 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A ($ le pi²)	45,97 $	31,47 $	39,24 $	▼
Absorption nette trimestrielle	-269 541	-143 549	-413 090	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	300 787	300 787	▲
En chantier	29 386	762 903	792 289	▼

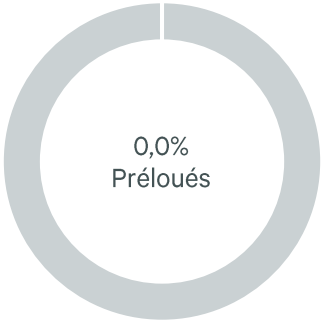
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE

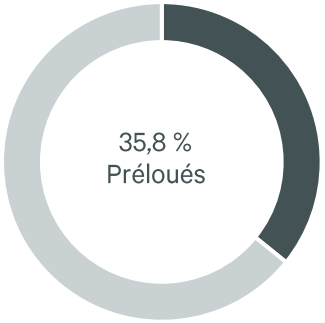


LES CHANTIERS EN COURS

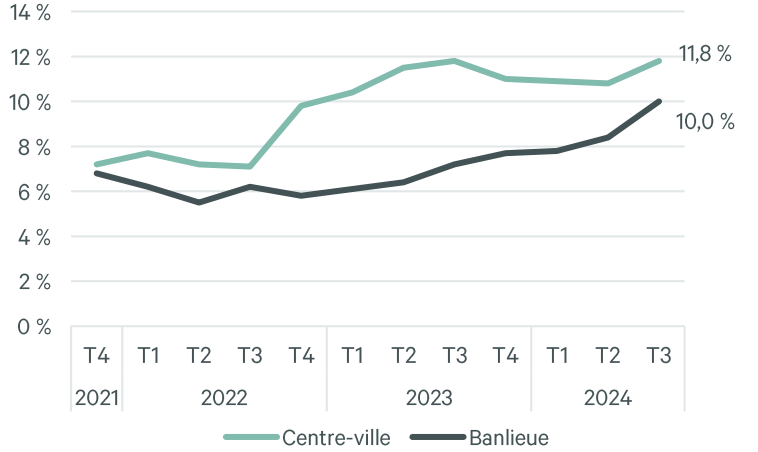
Centre-ville
29 000 pi²
0,1 % du stock

Banlieue
763 000 pi²
3,0 % du stock

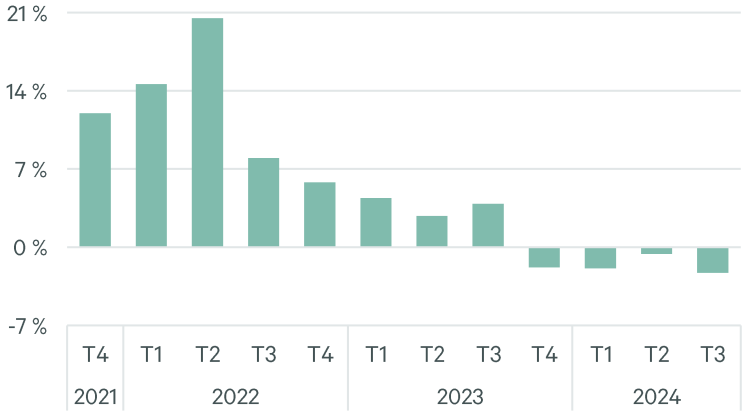




LE TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



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



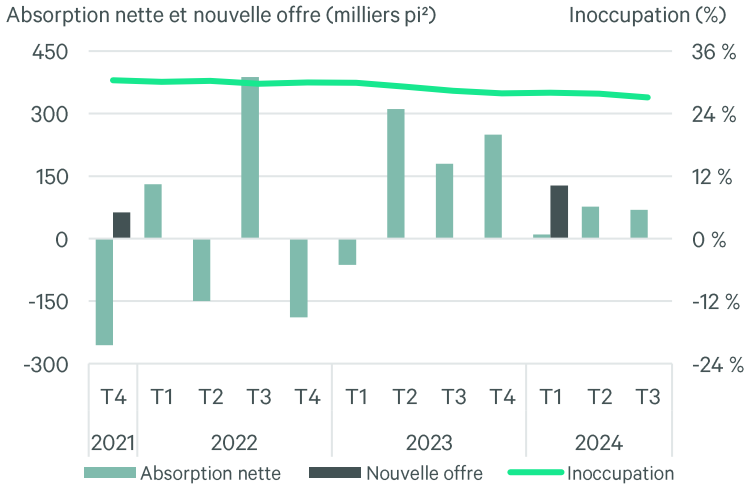
© 2024 CBRE Limitée

Calgary

Le marché des bureaux du centre-ville a enregistré son troisième trimestre consécutif d'absorption nette négative, principalement en raison d'un important contrat de sous-location et de la poursuite de la rationalisation des activités des locataires. Cependant, les taux d'inoccupation continuent de baisser grâce aux conversions d'immeubles, qui éliminent progressivement le stock sous-utilisé de catégorie B.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	41 519 890	26 407 942	67 927 832	▼
Taux d'inoccupation global	29,6 %	23,2 %	27,1 %	▼
Location directe	10 395 865	5 711 737	16 107 602	▼
Superficie en sous-location	1 910 089	409 935	2 320 024	▲
% de la superficie vacante en sous-location	15,5 %	6,7 %	12,6 %	▲
Taux d'inoccupation — catégorie A	24,7 %	20,5 %	23,4 %	◀▶
Loyer net moyen — catégorie A ($ le pi²)	18,75 $	20,12 $	19,18 $	▼
Absorption nette trimestrielle	-63 332	132 103	68 771	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◀▶
En chantier	0	70 688	70 688	◀▶

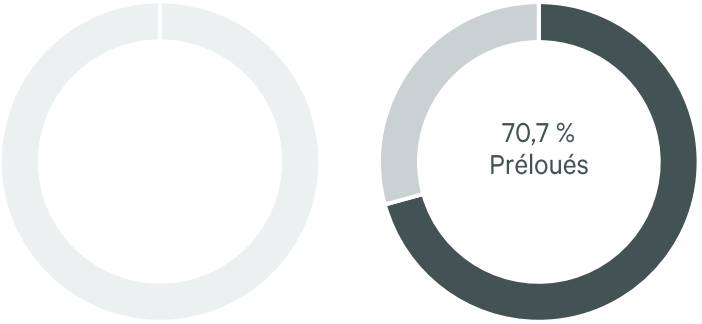
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



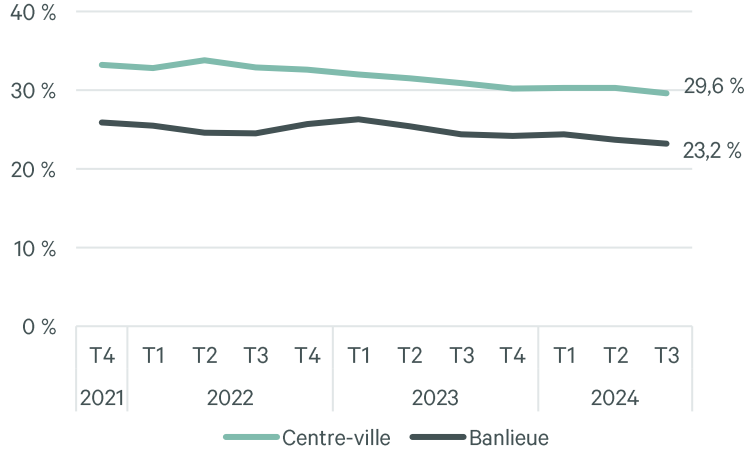
LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville
0 pi²
0 % du stock

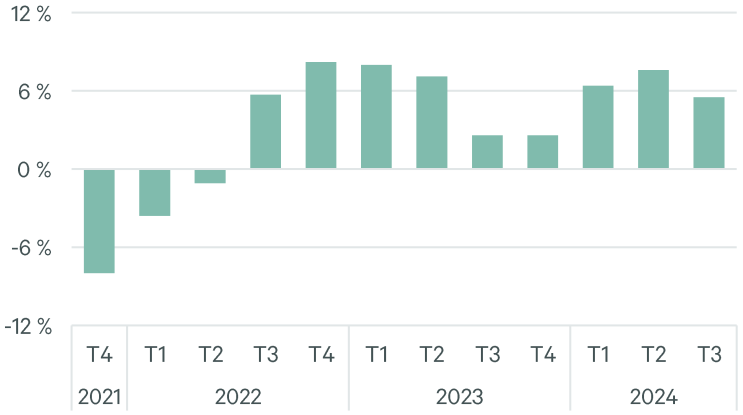
Banlieue
71 000 pi²
0,3 % du stock



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



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



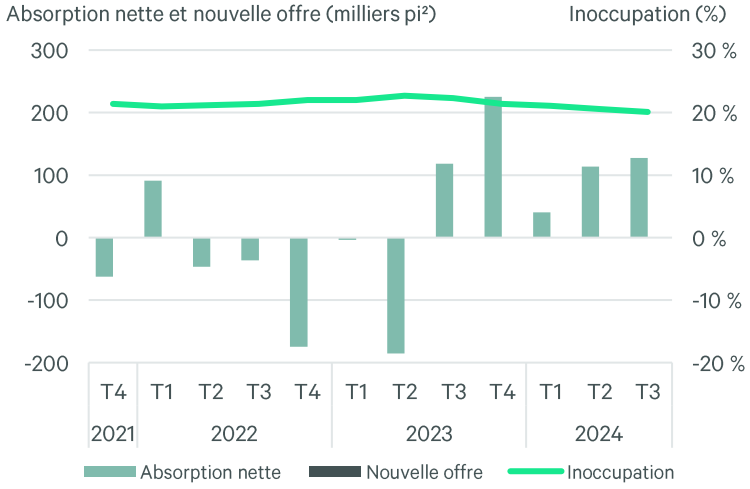
© 2024 CBRE Limitée

Edmonton

Les organisations du secteur public cherchent continuellement à consolider leur empreinte alors que de plus en plus d'employés retournent au bureau et adoptent des stratégies de travail hybride. Lorsqu'elles en ont l'occasion, ces entités préfèrent des bâtiments récemment rénovés qui s'alignent sur leur stratégie organisationnelle. Parallèlement, la disponibilité globale a poursuivi sa baisse pour un cinquième trimestre consécutif, atteignant son niveau le plus bas depuis le T3 2020.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	16 399 404	9 942 580	26 341 984	▲
Taux d'inoccupation global	21,4 %	18,0 %	20,1 %	▼
Location directe	3 204 800	1 689 188	4 893 988	▼
Superficie en sous-location	300 168	104 218	404 386	▼
% de la superficie vacante en sous-location	8,6 %	5,8 %	7,6 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	21,5 %	14,3 %	19,5 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A ($ le pi²)	19,01 $	18,14 $	18,83 $	▲
Absorption nette trimestrielle	141 053	-13 591	127 462	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◀▶
En chantier	0	0	0	◀▶

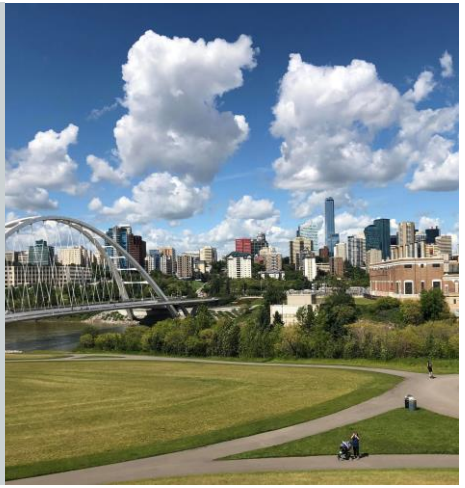
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



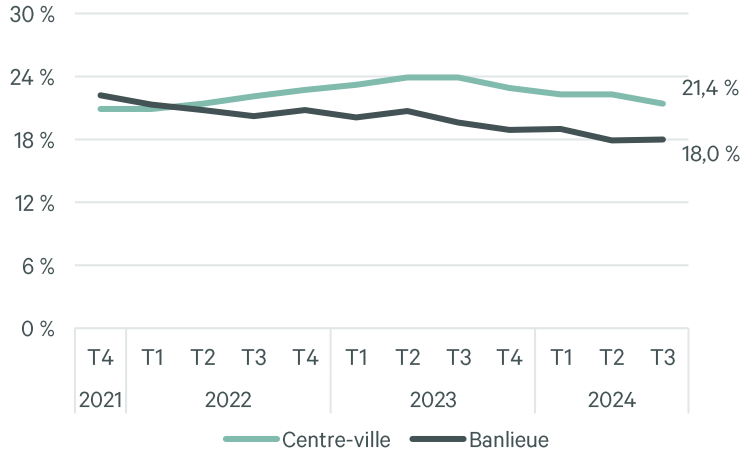
LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville
0 pi²
0 % du stock

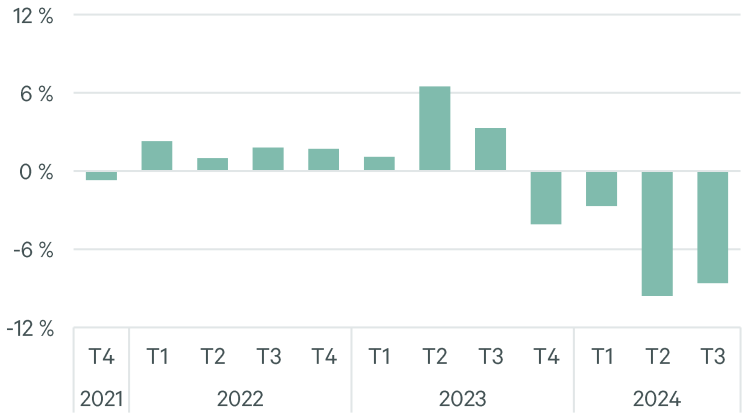
Banlieue
0 pi²
0,0 % du stock



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



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



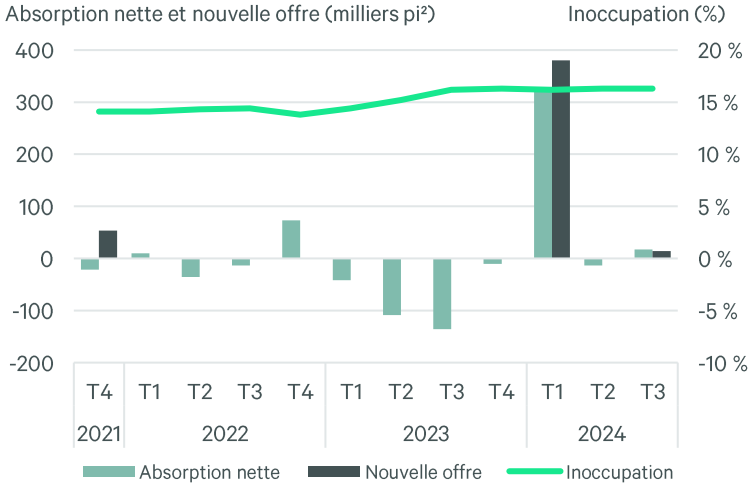
© 2024 CBRE Limitée

Winnipeg

Le marché des bureaux à Winnipeg est resté stable autour de 16,3 % au cours de l'année dernière, avec une activité neutre ce trimestre. Le taux d'inoccupation des bureaux du centre-ville a baissé de 20 pb, principalement en raison de l'élimination des locaux en sous-location. En revanche, les banlieues ont continué à ralentir, affichant plusieurs trimestres consécutifs d'absorption nette négative.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	10 392 168	4 059 530	14 451 698	▲
Taux d'inoccupation global	18,4 %	10,8 %	16,3 %	◀▶
Location directe	1 738 105	416 625	2 154 730	▲
Superficie en sous-location	175 501	20 592	196 093	▼
% de la superficie vacante en sous-location	9,2 %	4,7 %	8,3 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	15,2 %	s.o.	15,2 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A ($ le pi²)	19,50 $	s.o.	19,50 $	▲
Absorption nette trimestrielle	23 031	-5 851	17 180	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	14 234	14 234	▲
En chantier	0	0	0	▼

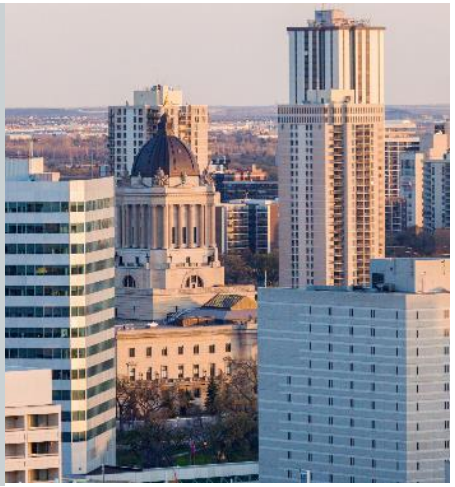
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



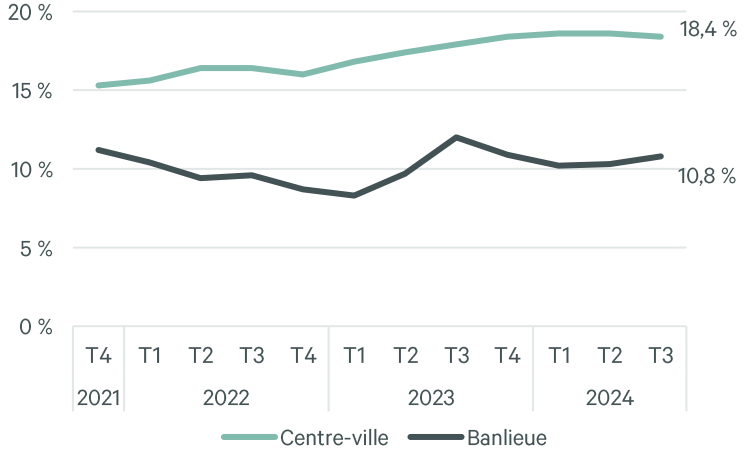
LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville
0 pi²
0 % du stock

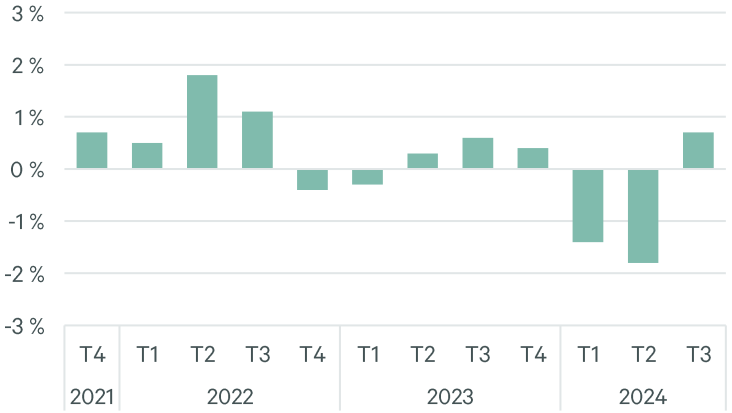
Banlieue
0 pi²
0,0 % du stock



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



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



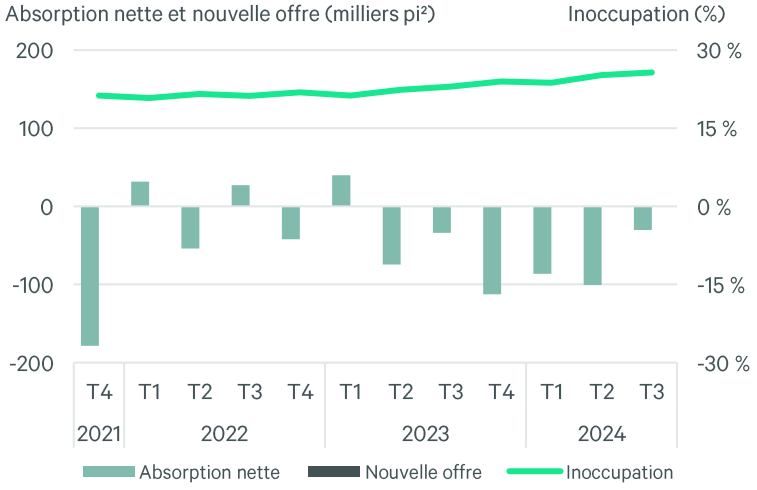
© 2024 CBRE Limitée

London

Le taux d'inoccupation du centre-ville de London a atteint un niveau record, représentant près d'un tiers des bureaux disponibles. Il s'agit du plus haut taux au niveau national, mais ce chiffre pourrait stagner, car aucune grande disponibilité n'est prévue dans un avenir proche. En revanche, le marché des bureaux en banlieue reste relativement serré, puisque la plupart des bâtiments disponibles ont moins de 6 000 pi² et sont dispersés dans l'ensemble du secteur.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	4 578 225	1 579 529	6 157 754	◀▶
Taux d'inoccupation global	31,4 %	9,3 %	25,7 %	▲
Location directe	1 282 068	144 905	1 426 973	▲
Superficie en sous-location	155 790	1 475	157 265	▼
% de la superficie vacante en sous-location	10,8 %	1,0 %	9,9 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	19,8 %	s.o.	19,8 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A ($ le pi²)	15,43 $	s.o.	15,43 $	◀▶
Absorption nette trimestrielle	-51 121	20 898	-30 223	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◀▶
En chantier	0	0	0	◀▶

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE

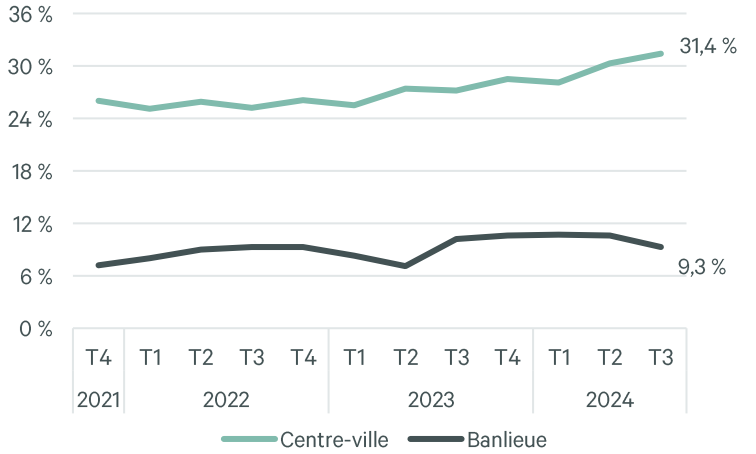


LES CHANTIERS EN COURS

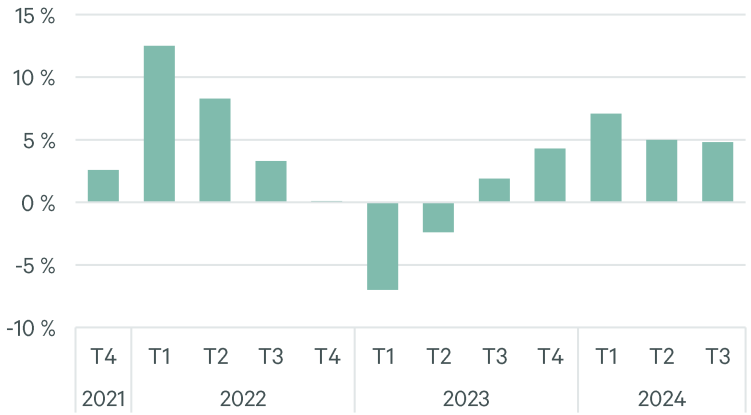
Centre-ville
0 pi²
0 % du stock

Banlieue
0 pi²
0,0 % du stock

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



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



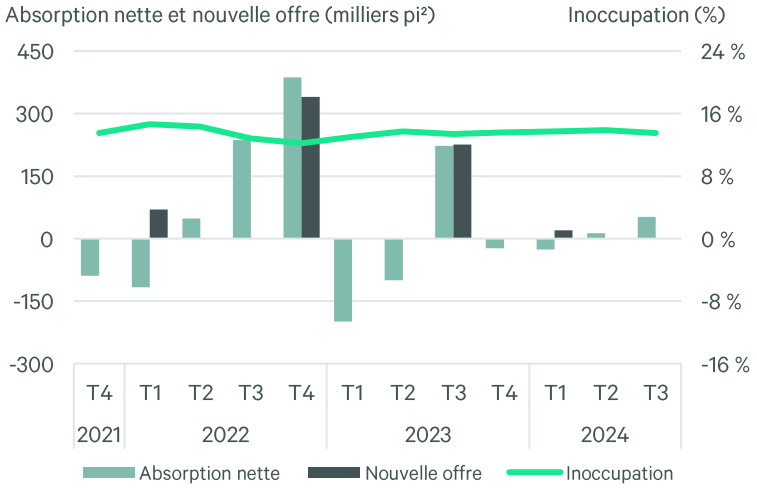
© 2024 CBRE Limitée

Région de Waterloo

Au T3 2024, le taux d'inoccupation des bureaux a chuté de 40 pb pour atteindre 13,5 %, grâce à l'absorption de bureaux clés en main de haute qualité, destinés à un usage médical ou éducatif. Le marché des bureaux bénéficie également du succès des lieux de cotravail tels que Catalyst Commons et Galt Collective, situés dans des emplacements stratégiques. Ces derniers ont annoncé des agrandissements dont l'ouverture est prévue avant la fin du T1 2025.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	4 717 364	11 087 903	15 805 267	◀▶
Taux d'inoccupation global	23,7 %	9,1 %	13,5 %	▼
Location directe	1 075 206	708 129	1 783 335	▼
Superficie en sous-location	45 038	305 934	350 972	▼
% de la superficie vacante en sous-location	4,0 %	30,2 %	16,4 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	18,3 %	8,0 %	10,7 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A ($ le pi²)	26,98 $	16,52 $	21,43 $	▲
Absorption nette trimestrielle	24 348	27 498	51 846	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◀▶
En chantier	0	17 000	17 000	◀▶

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE

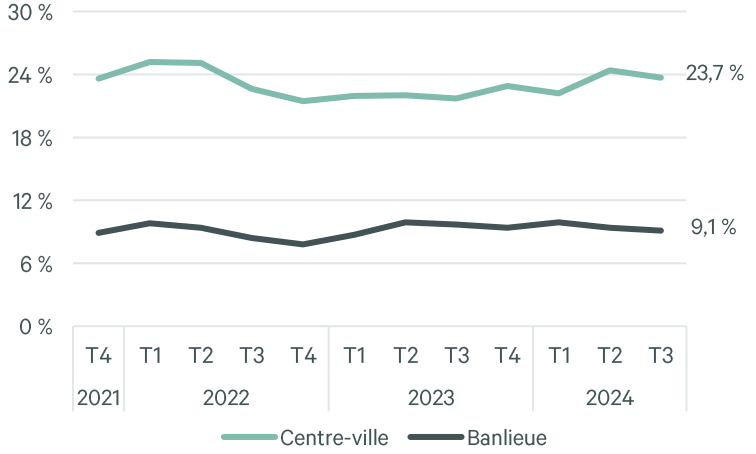


LES CHANTIERS EN COURS

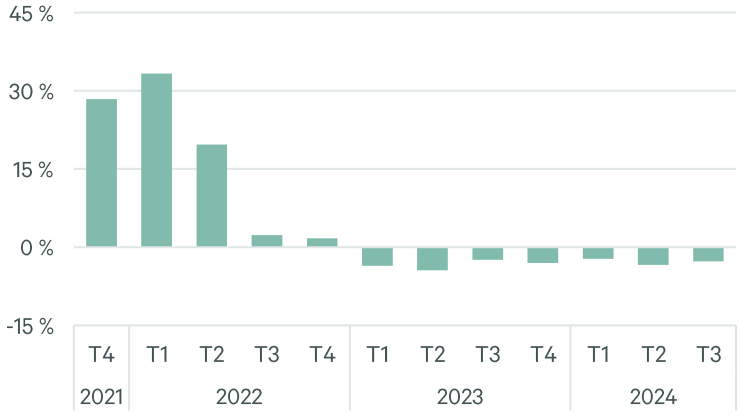
Centre-ville
0 pi²
0 % du stock

Banlieue
17 000 pi²
0,2 % du stock

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



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



© 2024 CBRE Limitée

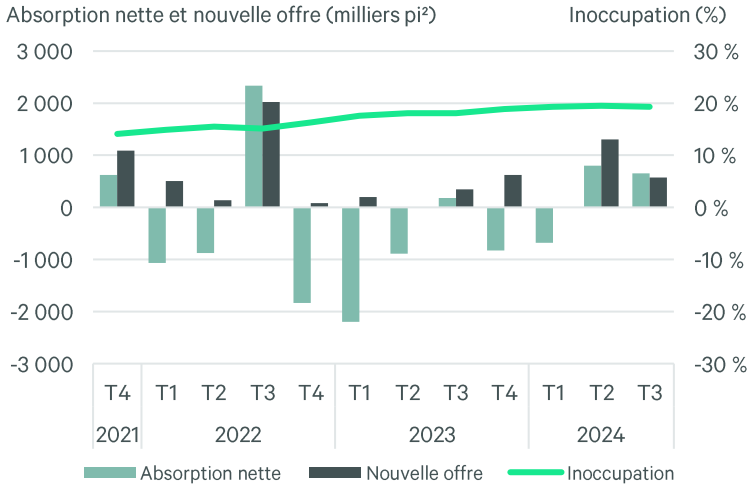
Toronto

L'activité de construction a diminué à 3,1 millions pi², réduisant partiellement la pression sur les taux d'inoccupation des bureaux à Toronto. Cette diminution a conduit à un deuxième trimestre consécutif d'absorption nette positive, avec une baisse de 20 pb du taux de disponibilité globale dans la région du Grand Toronto, atteignant ainsi 19,3 %. La tendance devrait rester favorable pour le reste de l'année, avec une réduction supplémentaire du portefeuille de construction.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	95 926 225	77 280 769	173 206 994	▲
Taux d'inoccupation global	18,2 %	20,7 %	19,3 %	▼
Location directe	13 470 662	13 135 043	26 605 705	▲
Superficie en sous-location	4 020 216	2 868 545	6 888 761	▼
% de la superficie vacante en sous-location	23,0 %	17,9 %	20,6 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	15,5 %	23,7 %	18,8 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A ($ le pi²)	34,75 $	19,04 $	28,44 $	▲
Absorption nette trimestrielle	327 009	326 603	653 612	▼
Nouvelle offre trimestrielle	572 278	0	572 278	▼
En chantier	2 574 887	554 856	3 129 743	▼

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

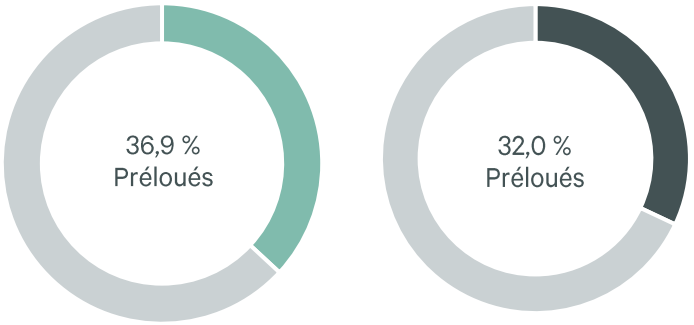
L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE



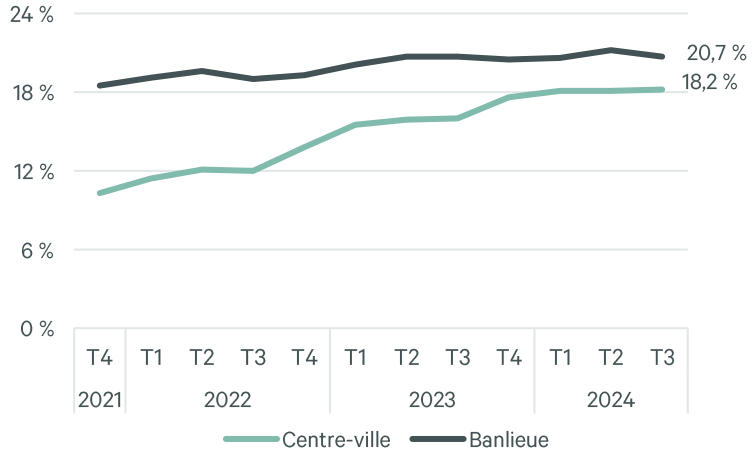
LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville
2,6 M pi²
2,7 % du stock

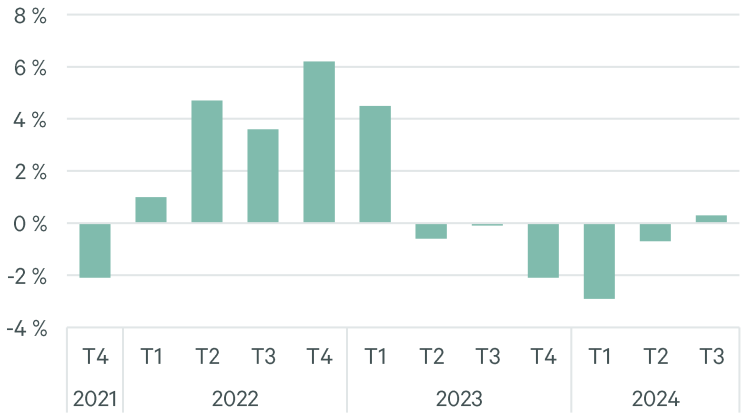
Banlieue
555 000 pi²
0,7 % du stock



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



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



© 2024 CBRE Limitée

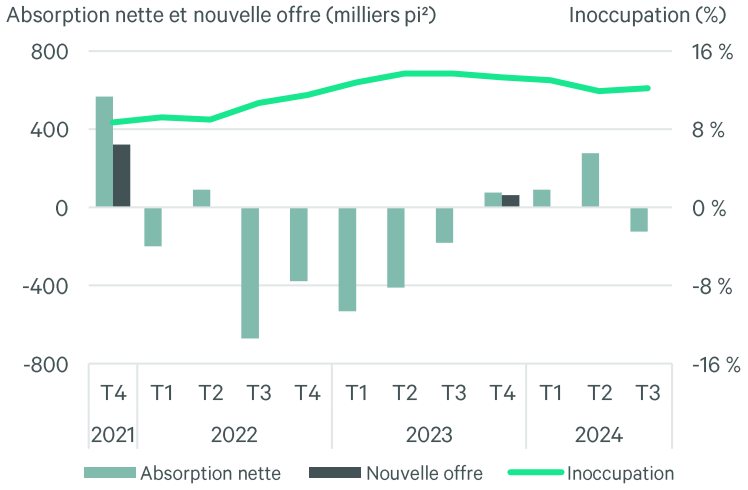
Ottawa

Le marché des bureaux d'Ottawa a connu un léger ralentissement ce trimestre, avec une augmentation de 30 pb du taux d'inoccupation, portant celui-ci à 12,2 %. Cette hausse est largement due à une combinaison de nouvelles inscriptions et de disponibilités futures désormais prêtes à être occupées immédiatement dans le centre-ville, provenant d'occupants tant publics que privés.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	18 236 906	22 326 018	40 562 924	▲
Taux d'inoccupation global	15,0 %	9,9 %	12,2 %	▲
Location directe	2 441 634	1 937 936	4 379 570	▲
Superficie en sous-location	297 081	273 124	570 205	▼
% de la superficie vacante en sous-location	10,8 %	12,4 %	11,5 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	12,3 %	9,9 %	11,0 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A ($ le pi²)	23,86 $	15,54 $	19,61 $	▲
Absorption nette trimestrielle	-176 946	53 249	-123 697	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◀▶
En chantier	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

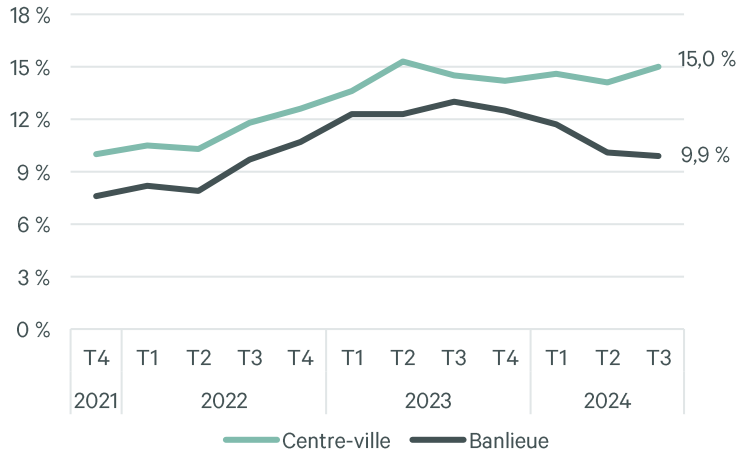


LES CHANTIERS EN COURS

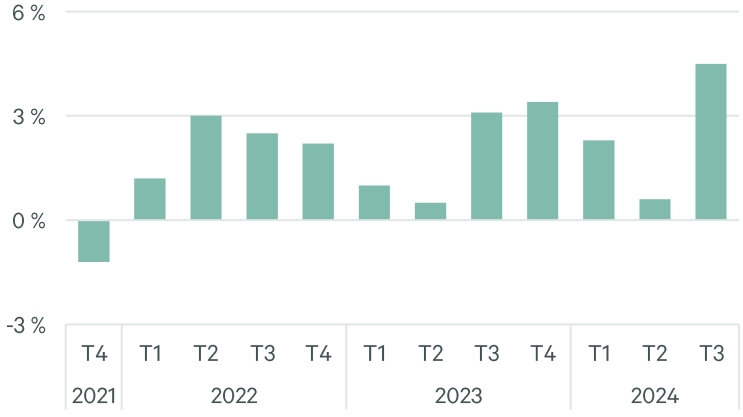
Centre-ville
0 pi²
0 % du stock

Banlieue
72 000 pi²
0,3 % du stock

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



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



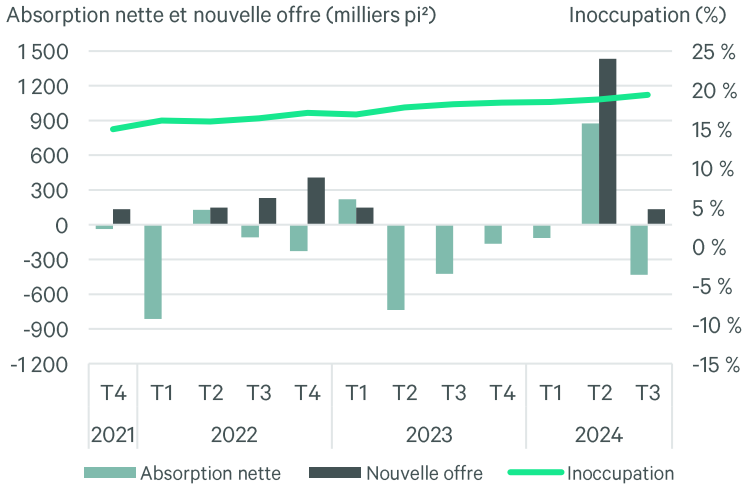
© 2024 CBRE Limitée

Montréal

Le T3 à Montréal semble avoir atteint sa vitesse de croisière, car le marché ne connaît généralement pas d'accélération majeure durant les mois d'été. Les niveaux d'activité locative reflètent le climat actuel, où les occupants prennent davantage de temps avant de s'engager dans de nouveaux contrats. Cette tendance devrait persister et, en l'absence de projets importants à livrer prochainement, se traduire par un ralentissement au cours du second semestre.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	47 042 629	34 261 461	81 304 090	▲
Taux d'inoccupation global	18,6 %	20,6 %	19,4 %	▲
Location directe	7 471 672	5 822 118	13 293 790	▲
Superficie en sous-location	1 276 699	1 242 748	2 519 447	▼
% de la superficie vacante en sous-location	14,6 %	17,6 %	15,9 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	14,5 %	18,7 %	16,0 %	▲
Loyer net moyen — catégorie A ($ le pi²)	25,51 $	18,01 $	22,30 $	▲
Absorption nette trimestrielle	-552 410	121 177	-431 233	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	135 200	135 200	▼
En chantier	135 907	0	135 907	▼

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE

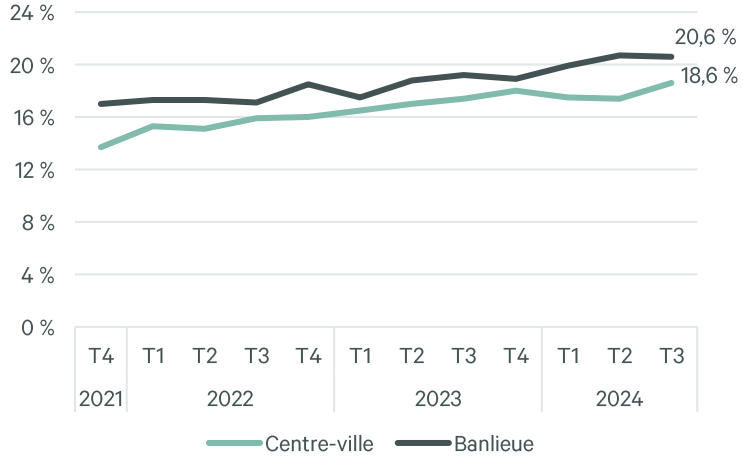


LES CHANTIERS EN COURS

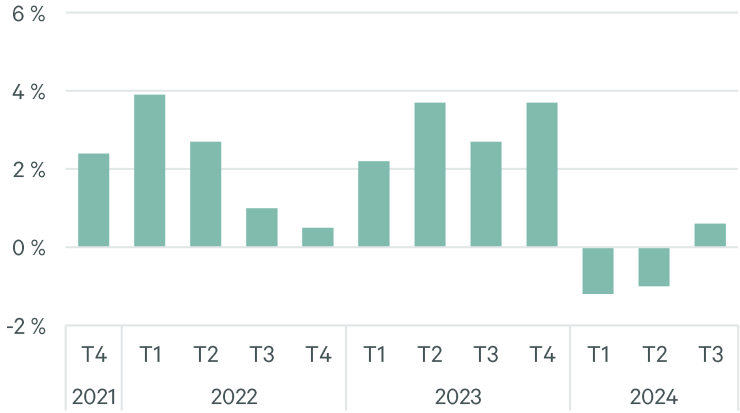
Centre-ville
136 000 pi²
0,3 % du stock

Banlieue
0 pi²
0 % du stock

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



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



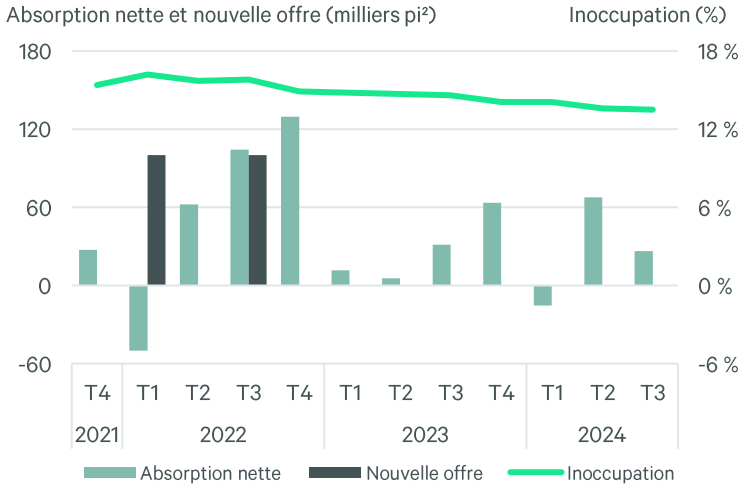
© 2024 CBRE Limitée

Halifax

Le marché des bureaux d'Halifax a enregistré un autre trimestre d'absorption nette positive, le dixième au cours des trois dernières années. Bien que la situation commence à s'améliorer au centre-ville, le sous-marché de la banlieue continue de dominer en matière de volume de location. La catégorie A demeure la plus performante, affichant une baisse de 150 pb ce trimestre pour atteindre un taux de disponibilité de 16,6 %.

Statistiques régionales	Centre-ville	Banlieue	Total	3 M
Superficie locative nette	5 181 618	7 679 588	12 861 206	▼
Taux d'inoccupation global	18,1 %	10,3 %	13,5 %	▼
Location directe	924 113	732 326	1 656 439	▼
Superficie en sous-location	14 759	61 918	76 677	▼
% de la superficie vacante en sous-location	1,6 %	7,8 %	4,4 %	▼
Taux d'inoccupation — catégorie A	20,1 %	15,1 %	17,6 %	▼
Loyer net moyen — catégorie A ($ le pi²)	19,11 $	17,01 $	18,30 $	▲
Absorption nette trimestrielle	10 415	15 902	26 317	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	0	0	◀▶
En chantier	0	30 000	30 000	◀▶

L'OFFRE ET LA DEMANDE MÉTROPOLITAINE

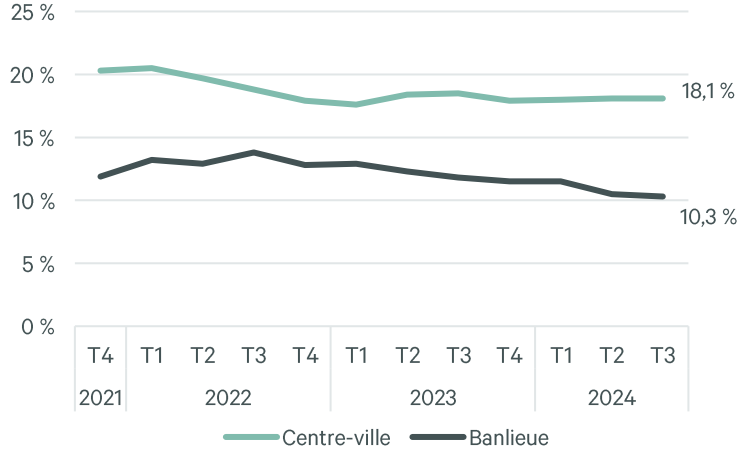


LES CHANTIERS EN COURS

Centre-ville
0 pi²
0 % du stock

Banlieue
30 000 pi²
0,4 % du stock

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



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

© 2024 CBRE Limitée

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
Directeur associé de la recherche
+1 647 943 3654
evan.lee@cbre.com

Chris Coote
Analyste de recherche
+1 647 943 4172
christopher.coote@cbre.com

Personnes-ressources locales

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

CALGARY
Lane Burton
Analyste principal de la recherche
+1 403 750 0509
lane.burton@cbre.com

EDMONTON
Chelsea Davidson
Analyste principale de la recherche
+1 780 917 4635
chelsea.davidson@cbre.com

Brooklyn Holt
Analyste de recherche
+1 780 229 4653
brooklyn.holt@cbre.com

WINNIPEG
Gabriel Comeau
Associé
+1 204 500 5005
Gabriel.comeau@cbre.com

SUD-OUEST DE L'ONTARIO
Emily Rose Jacobsen
Analyste de la recherche
+ 1 519 340 2310
emilyrose.jacobsen@cbre.com

TORONTO
Shekhar Bhardwaj
Gestionnaire, Recherche
+1 647 943 4162
Shekhar.bhardwaj@cbre.com

Sean Yutronkie
Directeur associé de la 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
Alessandro Migliara
Gestionnaire, Recherche
+1 514 375 2508
alessandro.migliara@cbre.com

Antony Duplan
Analyste de la recherche
+1 438 469 1332
antony.duplan@cbre.com

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

Définitions

Superficie locative nette (SLN) : Superficie totale des bureaux (en pieds carrés) des immeubles concurrents sur le marché.
Taux d'inoccupation global : Superficie vacante totale divisée par la SLN. Calculé en pourcentage.
Superficie vacante totale : Somme de la superficie en location directe ou en sous-location immédiatement occupable, généralement jusqu'à 90 jours après la clôture du trimestre.
Location directe : Local proposé à la location directement par le propriétaire de l'immeuble ou le bailleur.
Superficie en sous-location : Local proposé à la location indirectement par un locataire.
Part de la superficie vacante en sous-location : Total des locaux en sous-location divisé par la superficie vacante totale. Calculé en pourcentage.
Taux d'inoccupation de la catégorie A : Superficie vacante totale divisée par la SLN des propriétés de catégorie A. Ce type de biens est réputé être de la meilleure qualité, en concurrence avec les principaux utilisateurs de bureaux du marché, et dont les loyers relatifs sont les plus élevés. Calculé en pourcentage.
Loyer net demandé moyen pour la catégorie A : Moyenne calculée des loyers de la catégorie A sur le marché, qui exclut les coûts supplémentaires (impôts fonciers et autres coûts d'exploitation du bâtiment), pondérée par la superficie vacante correspondante. La moyenne nationale est pondérée par la SLN.
Absorption nette : Évolution de la superficie occupée en glissement trimestriel pour mesurer l'activité du marché, inclut la prélocation à la livraison comme nouvelle offre.
Superficie occupée : Stock total du ou des bâtiment(s) non considéré(s) comme vacant(s).
Nouvelle offre : Superficie mise sur le marché à la suite de l'achèvement d'un ou de plusieurs bâtiments concurrentiels nouvellement construits.
En chantier : Superficie totale de bureaux prévue pour le(s) nouveau(x) bâtiment(s) compétitif(s) en cours de construction.
Prélocation : Local loué dans un bâtiment en chantier.

© Copyright 2024. Tous droits réservés. Les informations contenues dans ce document, y compris nos prévisions, proviennent de sources que nous jugeons fiables. Nous n'avons aucune raison de douter de leur véracité, cependant nous n'avons pas vérifié leur exactitude et nous ne faisons nullement valoir ni ne garantissons leur fidélité. Il en va de votre responsabilité de confirmer la précision et l'exhaustivité de ces informations par vos propres moyens. Ces renseignements sont offerts exclusivement pour l'usage des clients et du personnel employés de CBRE Limitée. Tous les droits de ce document sont réservés et il est interdit de reproduire son contenu sans l'autorisation écrite préalable de CBRE Limitée.