



# Rapport du marché des bureaux du Grand Montréal

4<sup>e</sup> trimestre 2024

---

**AVISON  
YOUNG**

---

# Résumé du marché du Grand Montréal

**18,8 %**

taux de disponibilité  
en baisse par rapport à 19,6 %  
au T4 2023

**16,8 %**

pourcentage d'espace total disponible  
en sous-location, en hausse  
par rapport à 16,0 % au T4 2023

**38,82 \$**

loyer brut moyen demandé par pied carré (/pi<sup>2</sup>)  
dont 20,23 \$/pi<sup>2</sup> de loyer net,  
en légère baisse depuis un an

**20,2 M**

pi<sup>2</sup> disponibles  
en baisse par rapport à 21,0 millions pi<sup>2</sup>  
au T4 2023

**+ 170 K**

pi<sup>2</sup> en absorption  
depuis T3 2024

**94 K**

pi<sup>2</sup> en construction  
un seul projet de bureaux laboratoires

# La patience sera de mise pour l'année 2025

## Vases hésitations chez les locataires

Il y a exactement cinq ans, le marché des bureaux de Montréal affichait un taux de disponibilité oscillant autour de 10 %. Les locataires se pressaient de conclure leur renouvellement ou peinaient à trouver l'espace idéal pour prendre de l'expansion. Lorsque le bon site devenait disponible, il fallait agir sans délai. Aujourd'hui, l'offre d'espace disponible est littéralement le double qu'en janvier 2020, et il y a trois fois plus de pieds carrés en sous-location. Les locataires ont le loisir d'évaluer plusieurs alternatives et de prendre le temps qu'il faut pour se décider. Puisque les disponibilités ne manquent pas, et que le retour au travail en personne progresse encore très lentement, pourquoi se presser.

Si lente soit-elle, l'activité a tout de même repris depuis quelques mois, y compris du côté des grands locataires. La Banque Nationale a non seulement rempli sa nouvelle tour de 1,1 M de pi<sup>2</sup>, elle a aussi acheté l'immeuble de 330 000 pi<sup>2</sup> adjacent pour ses besoins. Les grands blocs de qualité se font plus rares et les locataires se tournent vers les édifices de catégorie A rénovés.

## Une myriade de critères à soupeser

Les bailleurs institutionnels, qui ont un horizon de détention à long terme, persistent encore à maintenir un loyer nominal minimal, quitte à offrir plus d'incitatifs à la location. Du côté des propriétaires privés, on observe récemment des baisses plus substantielles des loyers de base et plus de mois gratuits, surtout s'il est question de sécuriser un locataire d'envergure. Dans les deux cas, il faut que les espaces communs soient rénovés. Les standards de qualité postpandémie se sont nettement rehaussés.

L'investissement pour rehausser la qualité des immeubles varie grandement et dépend souvent de l'appui de ceux qui le financent, ce qui peut allonger le délai d'exécution. Entre un immeuble de catégorie B remis au goût du jour et un édifice de catégorie A vieillissant et n'ayant fait l'objet d'aucune améliorations importantes, la démarcation n'est plus claire. Les critères utilisés pour classer les immeubles datent de quelques décennies et comportent plusieurs zones floues car dans les faits, il n'existe aucun standard universellement reconnu. Mieux vaut miser sur la qualité du bailleur.

## La dynamique de marché se complexifie

Avec la multiplication des options disponibles et les différents échafaudages d'incitatifs à la location que les propriétaires sont prêts à allonger, la dynamique du marché s'est nettement complexifiée. Chaque dossier requiert une approche sur mesure selon les stratégies des locataires et le profil et les priorités des propriétaires. Ces derniers ont aussi besoin de plus de temps pour analyser quelles combinaisons d'incitatifs accorder et leur impact sur la performance financière de leur actif pour les années à venir. Le marché est toujours à l'avantage des locataires mais on ne s'attend plus autant à louer à rabais. Il s'agit plutôt d'élaborer la combinaison optimale de concessions, de gratuités, d'améliorations locatives et de loyers.

Les acteurs sur le marché s'entendent cependant sur un point : le temps requis pour réaliser une transaction est beaucoup plus long étant donné la myriade de facteurs à analyser, dont au premier plan les nouvelles habitudes de travail. Cette longueur de temps retarde la reprise de l'activité de location. La patience est toujours de mise en 2025.

# Résumé du marché du Grand Montréal

## 01

### Taux de disponibilité en baisse pour les immeubles de catégorie A

Depuis la pandémie, le taux de disponibilité des immeubles de catégorie Prestige (ou AAA) est deux fois moins élevé que pour l'ensemble du marché. Les sept tours du quartier des affaires qui composent cette catégorie Prestige représentent 23 % de l'offre globale de catégorie A et AAA au centre-ville.

Les loyers nets dans cette catégorie sont en moyenne 10,00 \$/pi<sup>2</sup> plus cher que pour les immeubles de catégorie A standards. L'offre limitée et les coûts supérieurs poussent les locataires vers les nombreuses options d'espace de catégorie A ayant fait l'objet d'investissements importants. Le taux de disponibilité au centre-ville pour ce segment a par ailleurs chuté de 3,2 % depuis un an.

## 02

### Le volume de sous-location se stabilise mais demeure élevé

L'espace disponible en sous-location, qui n'était que de 985 K pi<sup>2</sup> en janvier 2020, a grimpé en moyenne de 650 K pi<sup>2</sup> par année depuis, pour atteindre un pic de 3,5 M pi<sup>2</sup> au 2<sup>e</sup> trimestre 2024. C'est deux fois plus d'espace que le pic de 1,3 M pi<sup>2</sup> enregistré à la fin de 2014. Le volume de sous-location s'est toutefois stabilisé à 3,3 M pi<sup>2</sup> au cours de la deuxième moitié de 2024. Cette stabilité indique que de nouvelles sous-locations remplacent encore celles qui expirent ou qui ont trouvé preneur.

D'ailleurs, les dates d'expiration des sous-locations actuellement sur le marché s'étalent de 2025 à 2037, à raison de 265 K pi<sup>2</sup> en moyenne par année. Près de 2,3 M pi<sup>2</sup> en sous-location arriveront à terme au cours des cinq prochaines années, donc d'ici 2030.

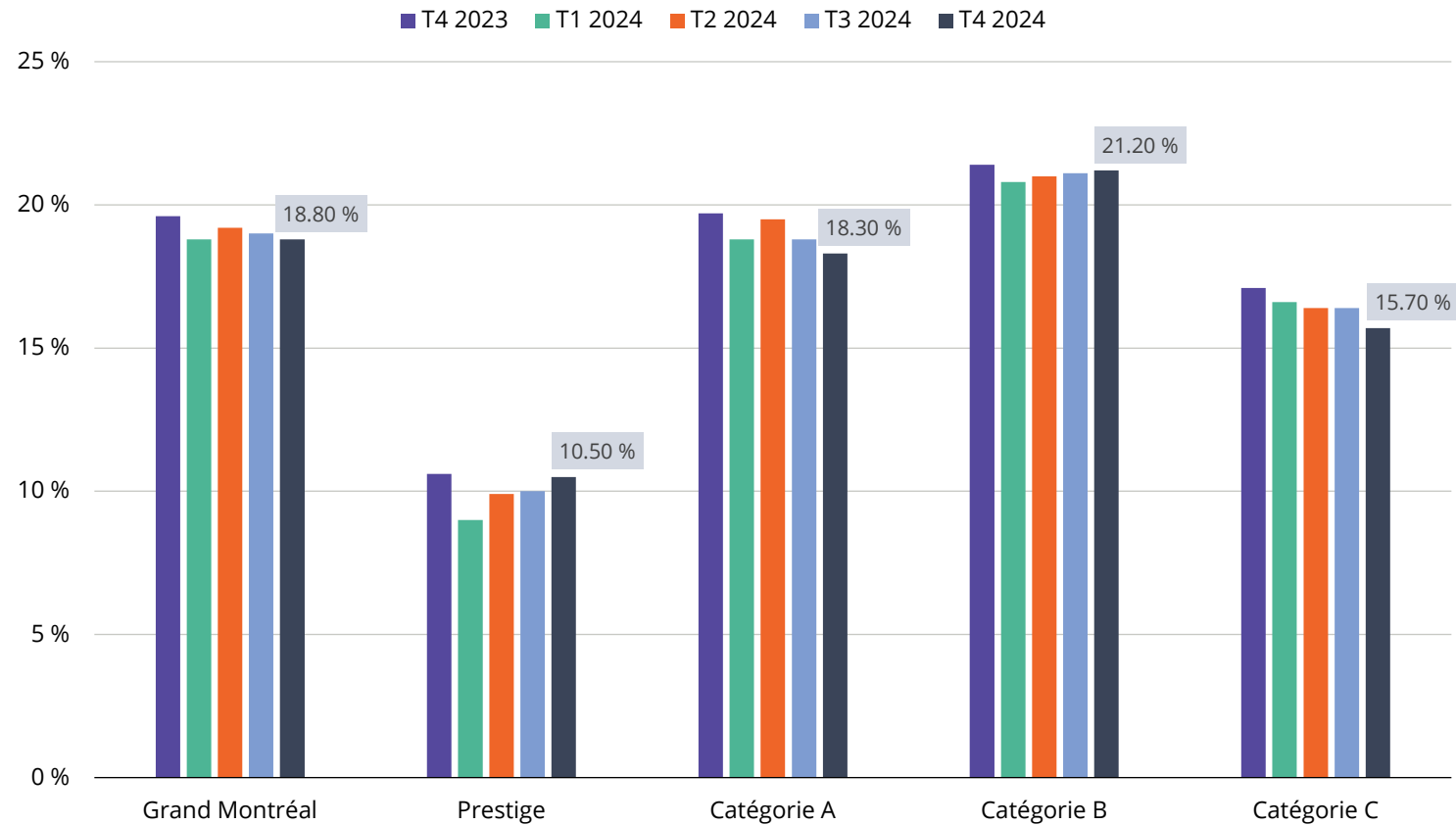
## 03

### Vague de repositionnements pour les immeubles de banlieue

L'abondance d'espace à louer dans toutes les catégories de bureaux de la banlieue, à l'exception de Brossard, a incité plusieurs propriétaires, surtout institutionnels, à disposer de leurs immeubles moins performants. Une quinzaine d'immeubles de bureaux de banlieue ont d'ailleurs changé de main au cours de 2024, à des prix largement escomptés variant de 85 \$/pi<sup>2</sup> à 190 \$/pi<sup>2</sup>, pour une moyenne de 145 \$, soit bien en deçà du coût de remplacement. Ce sont surtout des investisseurs locaux qui ont saisi l'occasion d'acquérir ces propriétés à faible coût afin de les repositionner. La démarcation entre les immeubles de catégories A et B en banlieue étant déjà floue, et l'écart de loyer au pied carré de seulement 2,00 \$, il sera pertinent de distinguer les A- des B+ et des B- et soupeser quelles améliorations favoriseront le retour des travailleurs de bureaux de la banlieue.

# Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

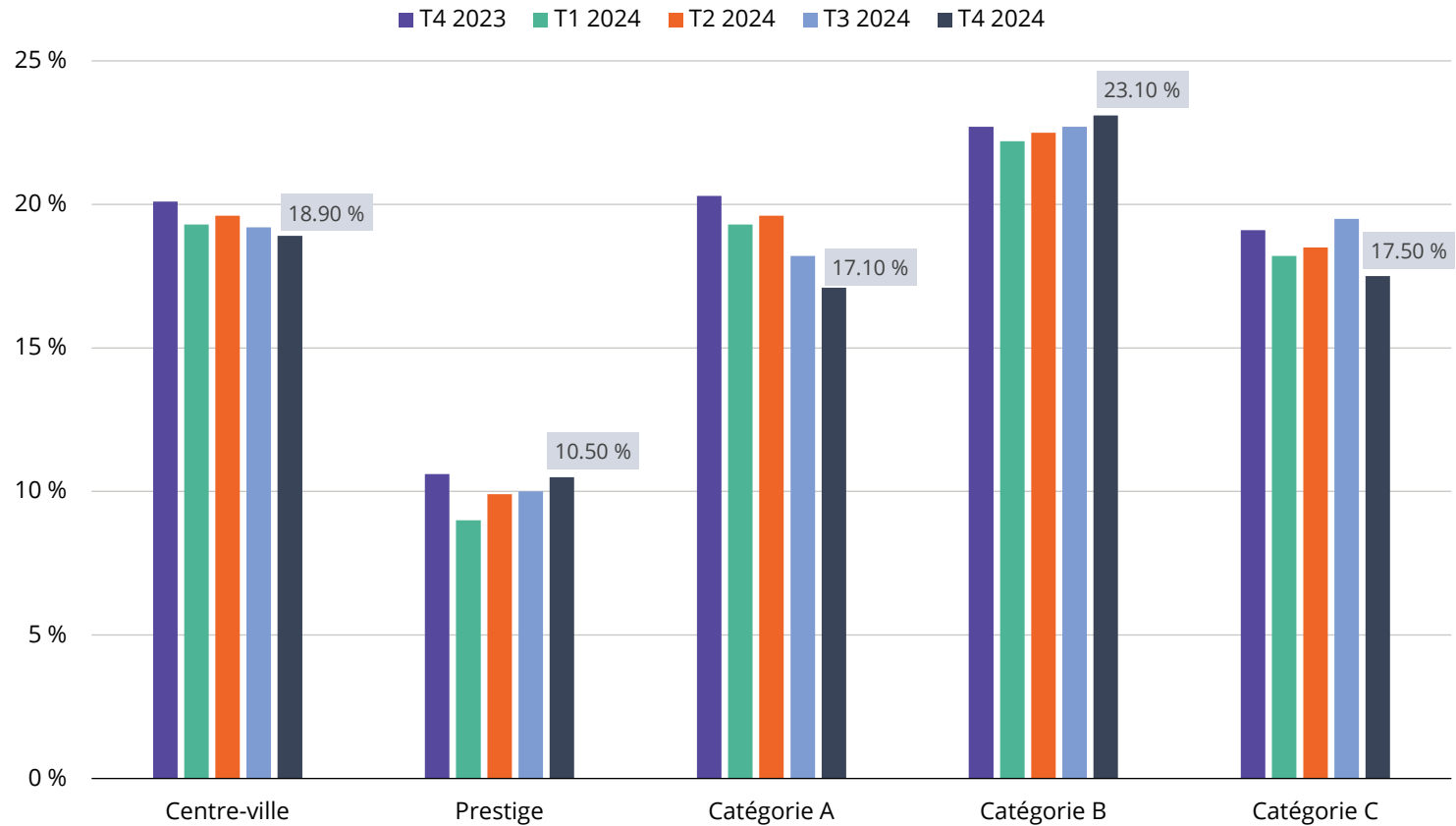
Taux de disponibilité par catégorie d'immeuble



À l'échelle du Grand Montréal, le taux de disponibilité a reculé de 60 points par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2023, et de 140 points pour la catégorie A.

# Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

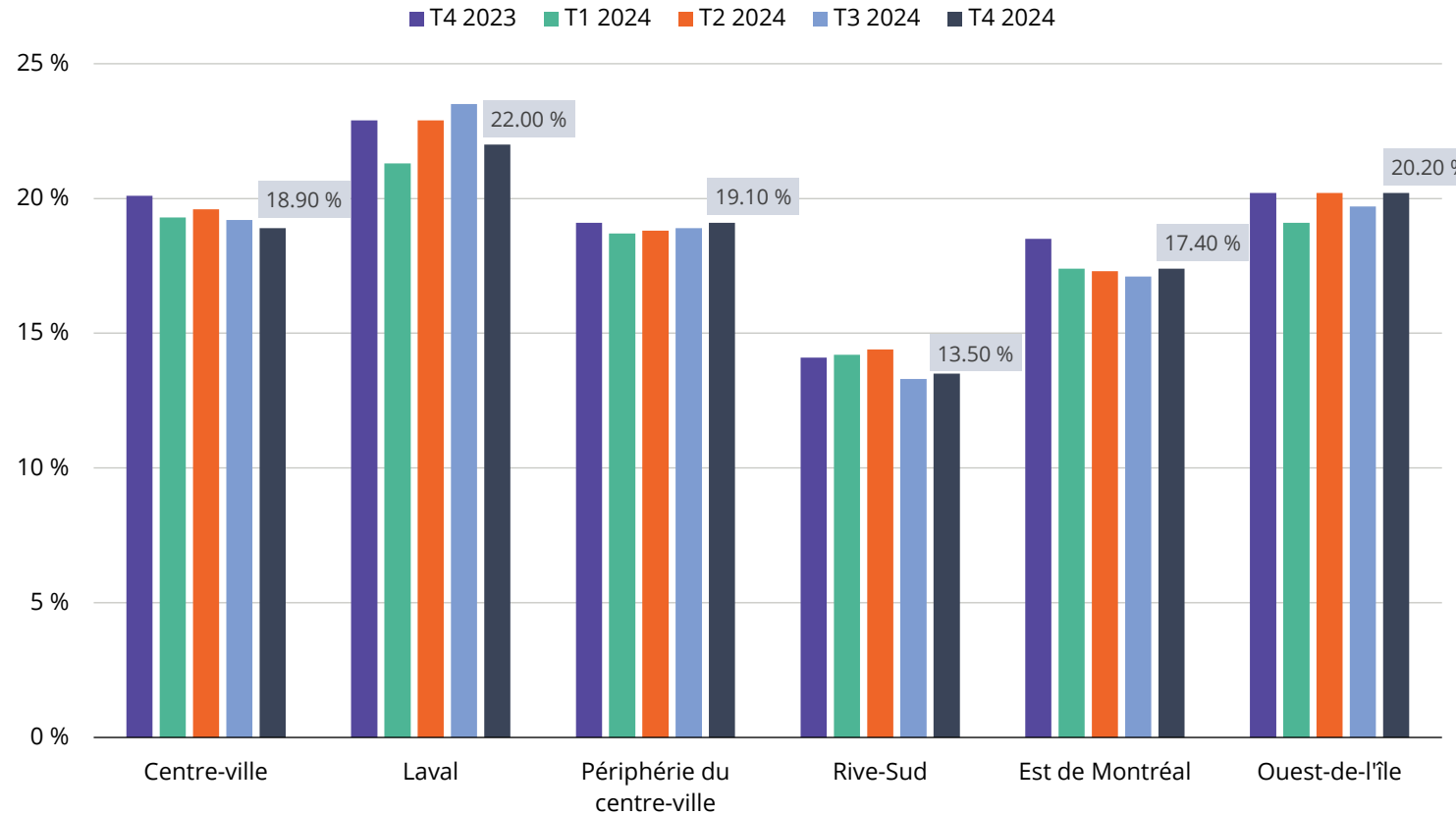
Taux de disponibilité du centre-ville par catégorie d'immeuble



Le taux de disponibilité des immeubles de catégorie A au centre-ville a diminué de 3,2 % par rapport à l'an dernier, contre une augmentation de 0,4 % pour la catégorie B au cours de la même période.

# Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

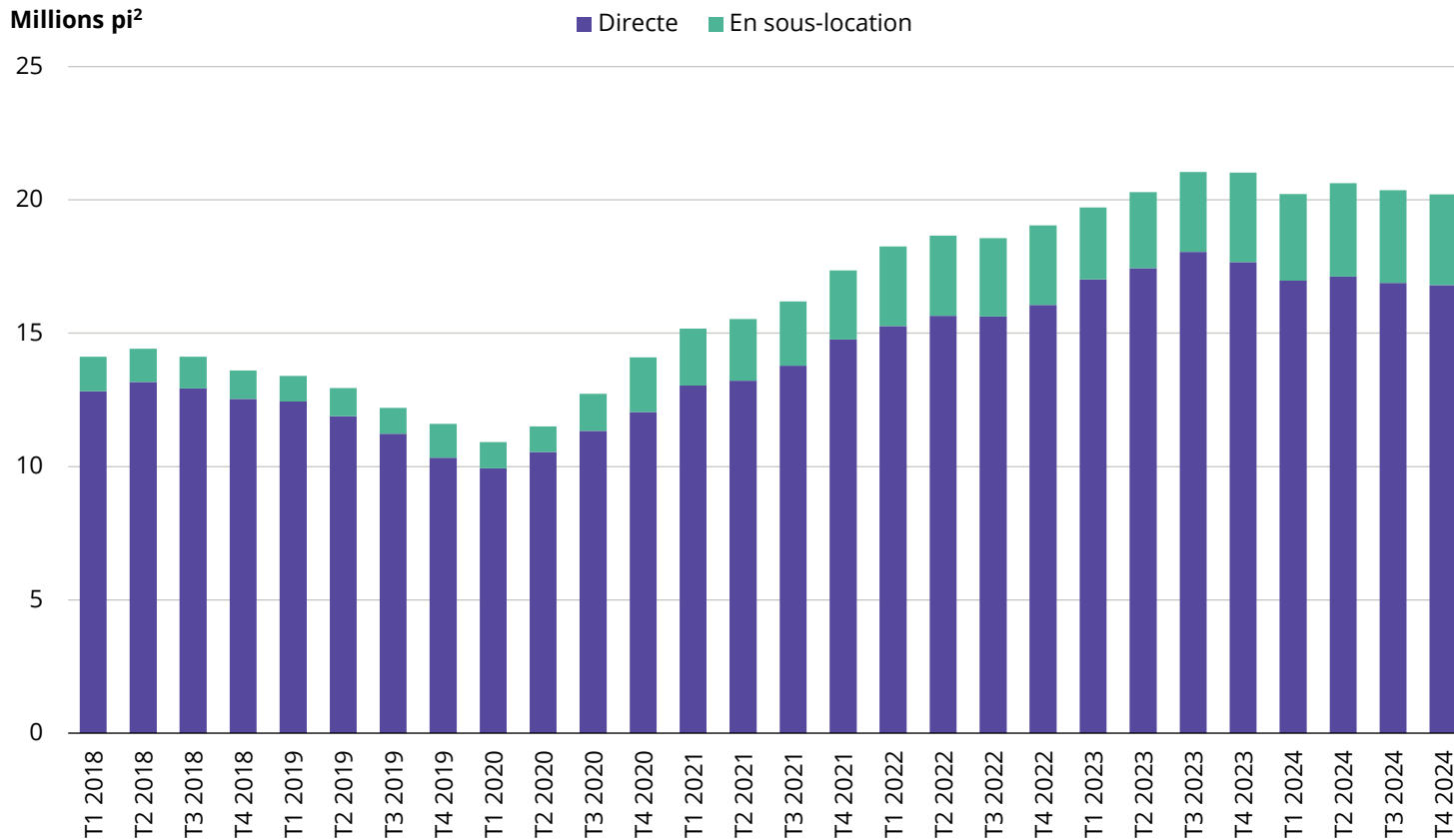
## Taux de disponibilité par secteur



Après un sommet de 23,5 % au 3<sup>e</sup> trimestre, le taux de disponibilité de Laval a diminué à 22,0 % au 4<sup>e</sup> trimestre. Outre le centre-ville, l'offre disponible se stabilise dans les autres secteurs depuis un an.

# Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

## Disponibilité directe et en sous-location (pi<sup>2</sup>)

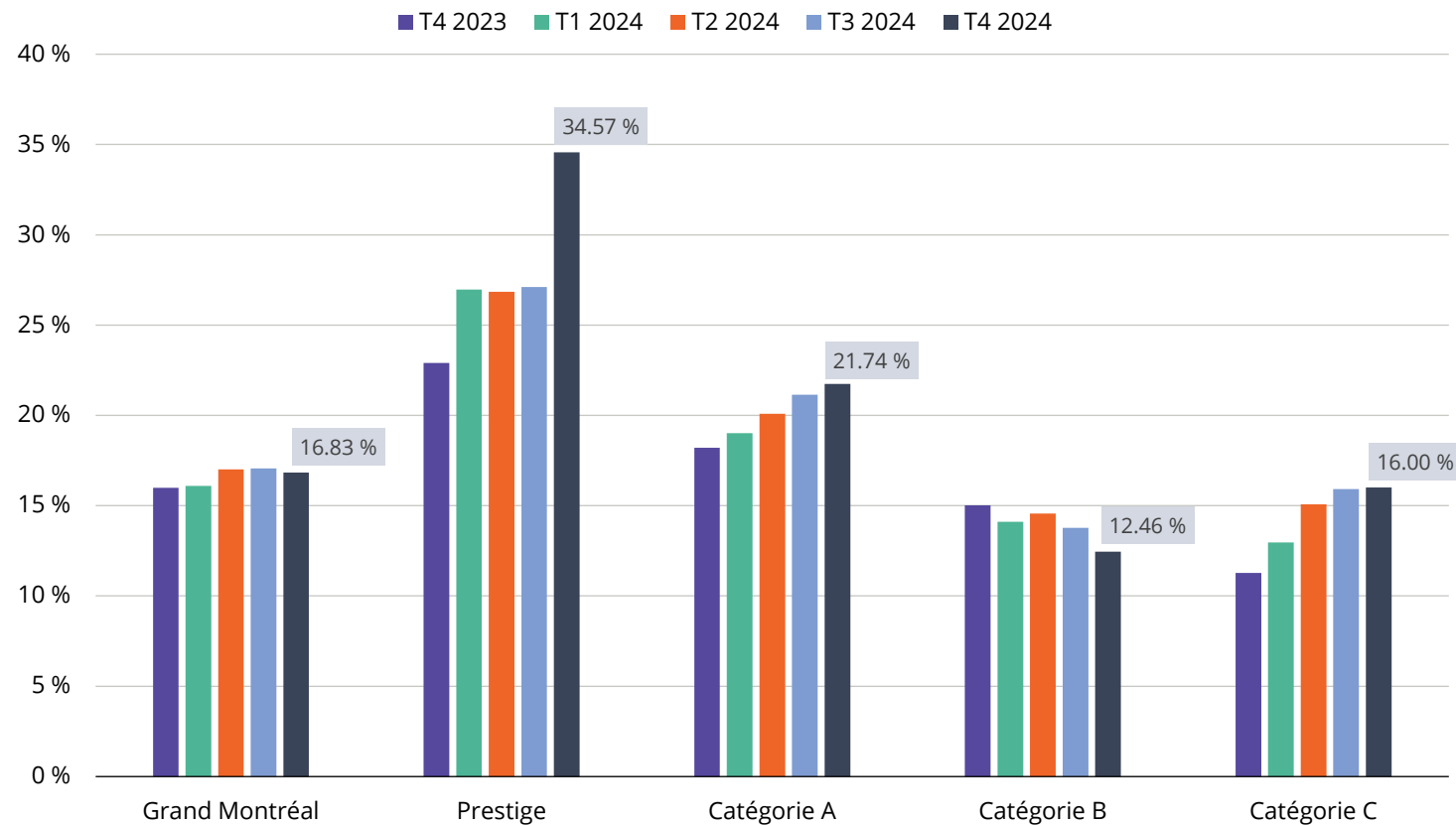


Depuis un an, l'espace à sous-louer est demeuré stable (+ 38 000 pi<sup>2</sup>) tandis que l'espace à louer directement s'est résorbé d'un peu plus de 862 000 pi<sup>2</sup>. C'est une amélioration par rapport à 2023, quand l'espace à louer avait gonflé de 1,6 M pi<sup>2</sup>.



# Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

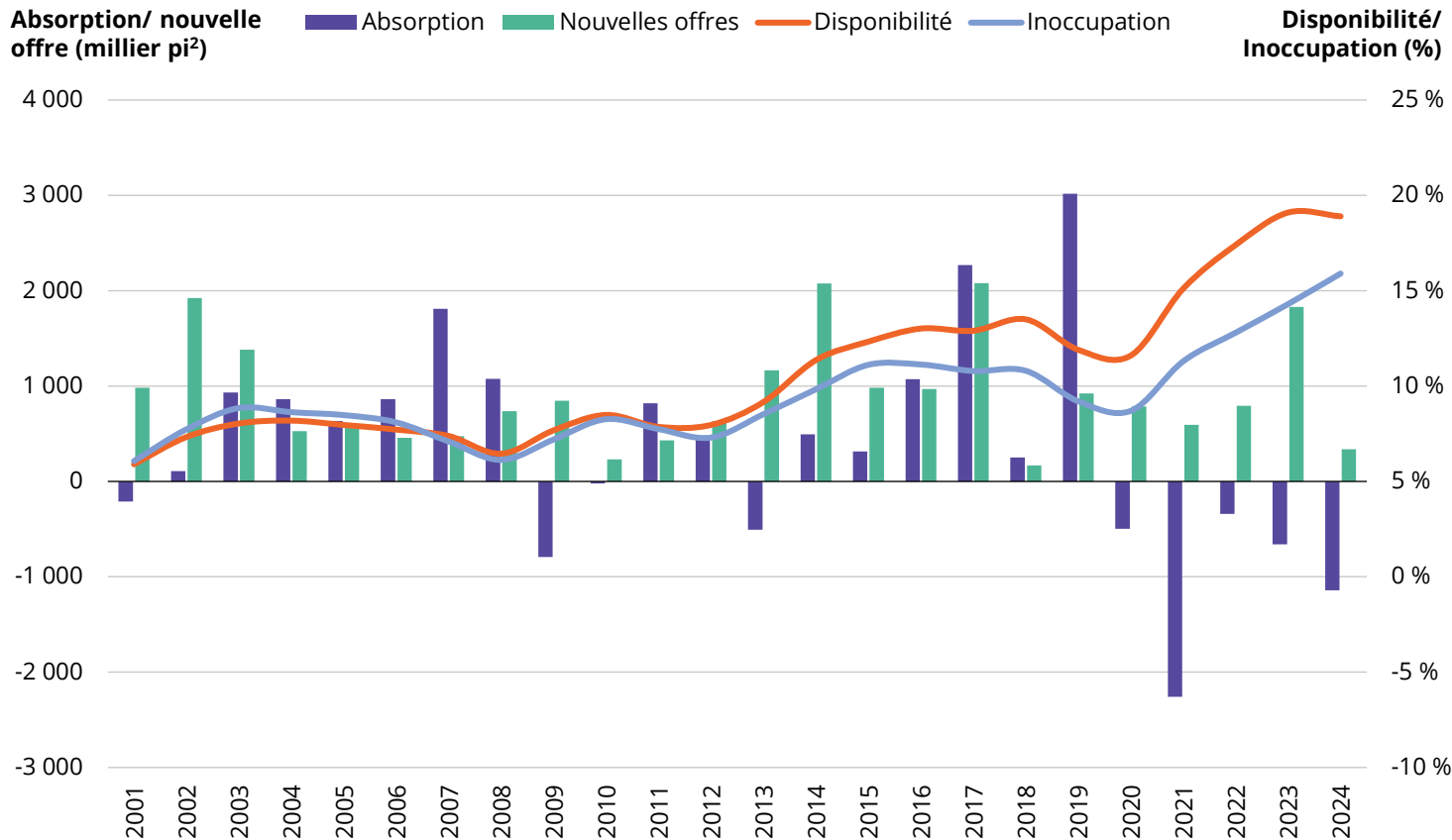
Pourcentage de l'espace total disponible en sous-location par catégorie d'immeuble



La proportion de l'espace total disponible offert en sous-location a bondi à près de 35 % ce trimestre dans la catégorie Prestige, suite à l'ajout de deux étages à sous-louer au 1250 René-Lévesque.

# Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

## Historique de l'offre et de la demande

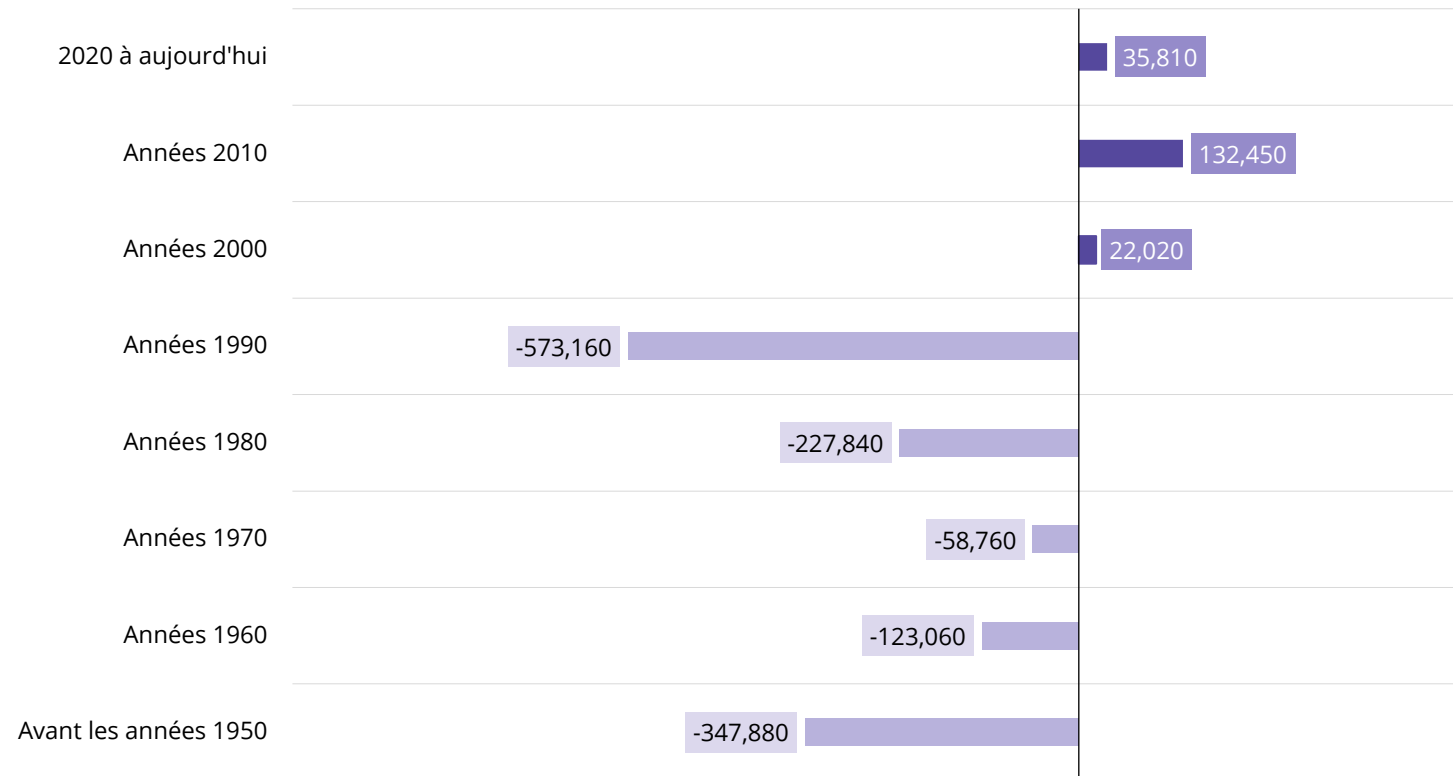


L'absorption a été négative en 2024 (-1,14 M pi<sup>2</sup>) mais légèrement positive au 4<sup>e</sup> trimestre (+ 168 000 pi<sup>2</sup>).

L'écart entre le taux de disponibilité et le taux d'inoccupation se résorbe depuis un an.

# Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

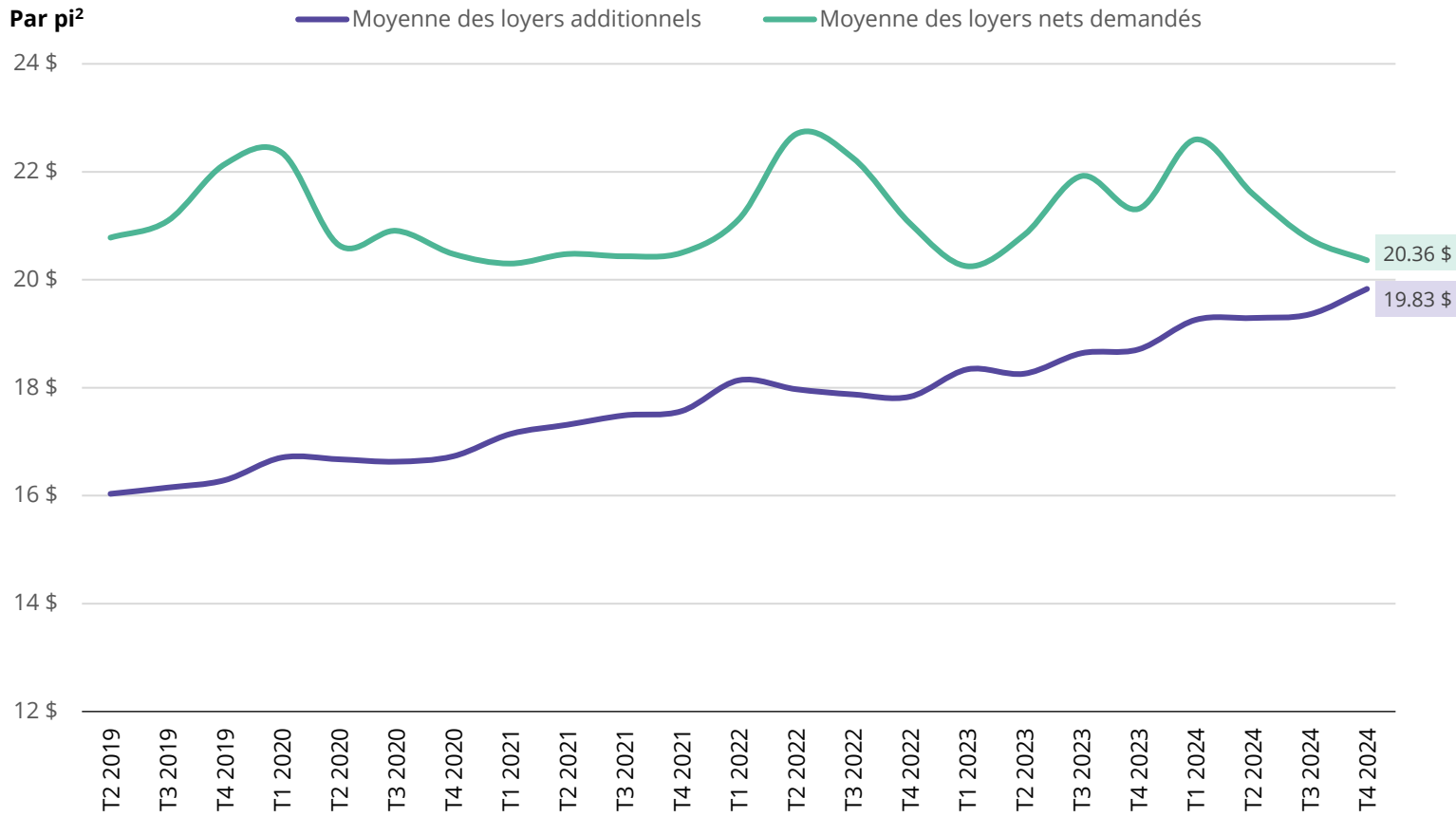
Absorption (pi<sup>2</sup>) pour l'année en cours par année de construction des immeubles



Les immeubles construits après 1999 affichent une absorption modeste mais positive.

# Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

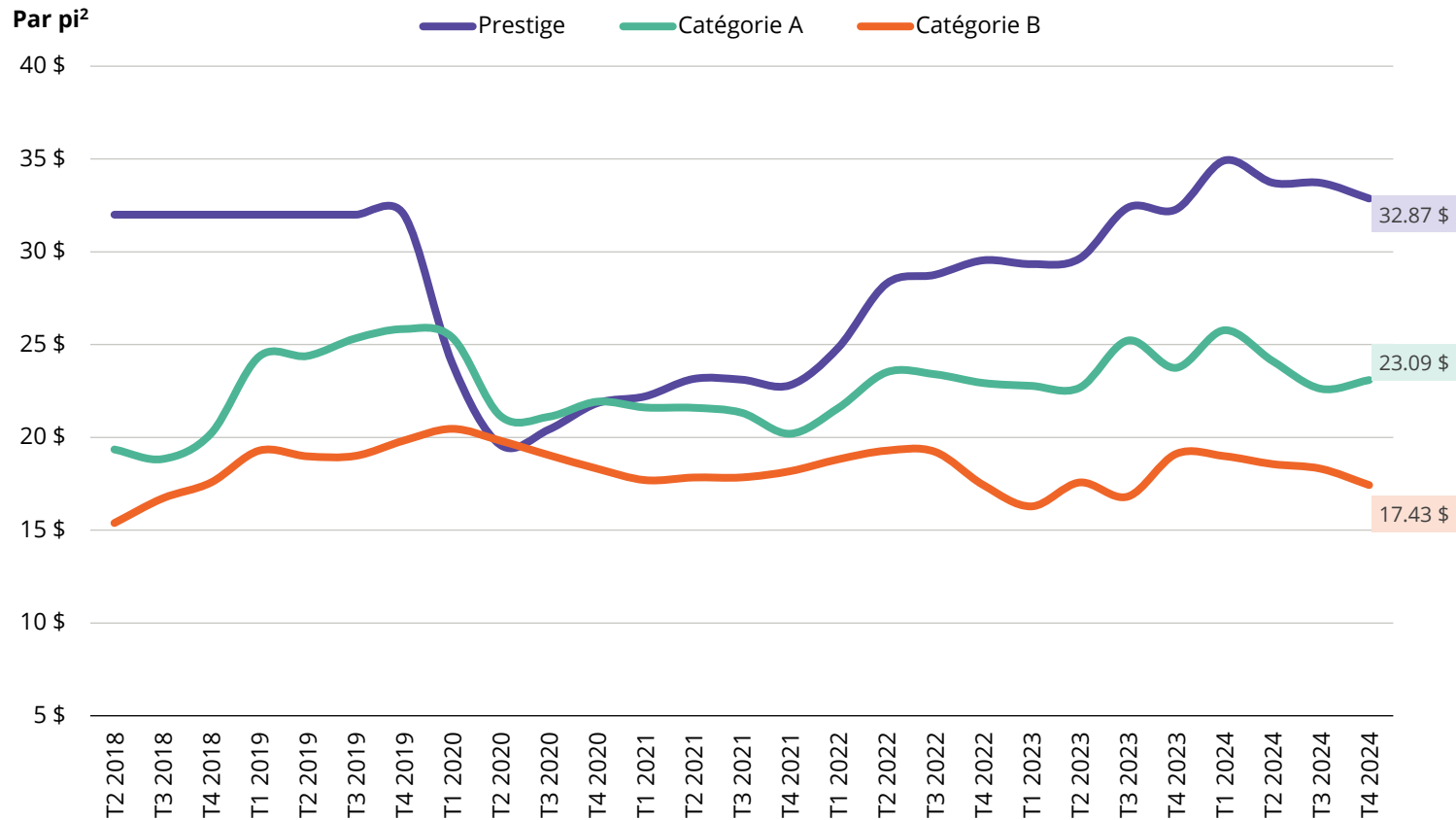
## Coûts d'occupation moyens



Le loyer additionnel représente aujourd'hui presque la moitié des coûts d'occupation par pied carré. Le loyer additionnel au pi<sup>2</sup> a augmenté de plus de 3,00 \$ depuis 2020, une hausse de près de 20 %.

# Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

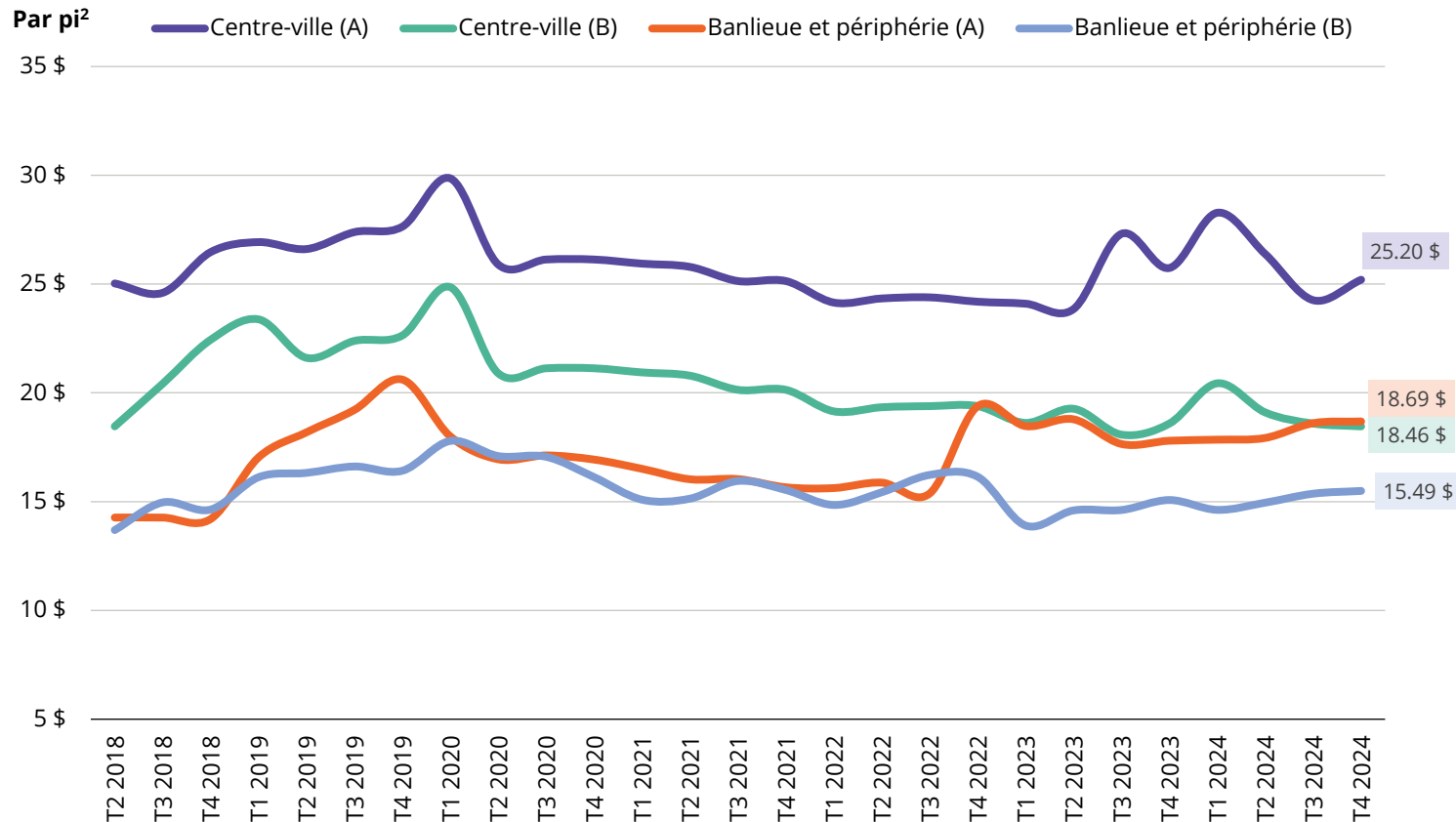
## Moyenne de loyers nets demandés



L'écart se maintient entre les loyers nets demandés des différentes catégories de bureaux.

# Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

Moyenne de loyers nets demandés – Comparaison centre-ville vs Banlieue et périphérie

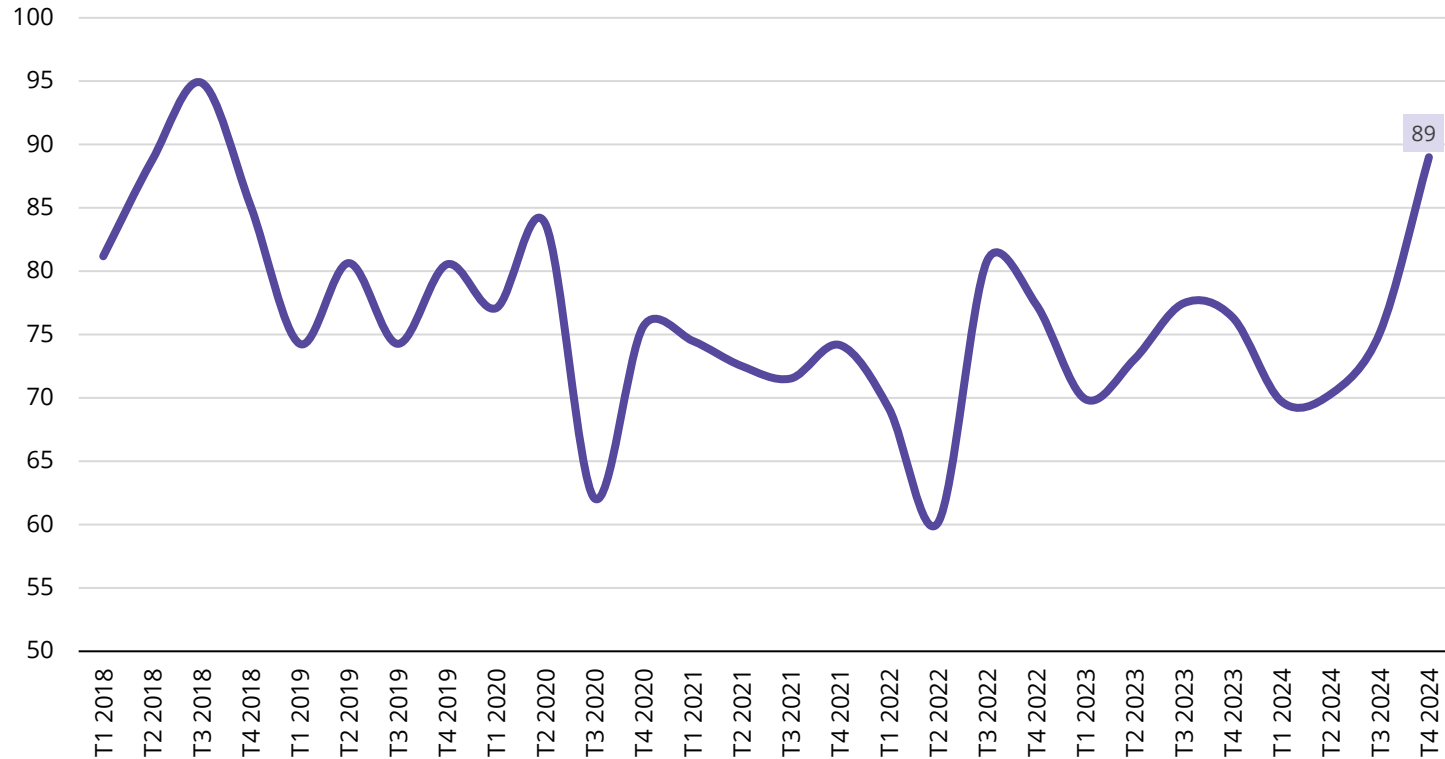


Les loyers des édifices de catégorie A en banlieue et périphérie du centre-ville rivalisent avec les immeubles de catégorie B au centre-ville.

# Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

Durée moyenne du terme des baux

Nombre de mois



La durée moyenne des baux passe à 89 mois pour le 4<sup>e</sup> trimestre 2024, comparativement à 76 mois au T4 2023.

# Activités du marché des bureaux du Grand Montréal

## Transactions de location notables

Adresse	Locataire	Superficie (pi <sup>2</sup> )	Type de bail	Type de transaction	Date d'emménagement
800, du Square-Victoria, Montréal	Espace Ax-C	137 300	Direct	Nouveau Bail	Juin 2025
3400, Jean-Béraud, Laval	TPSGC – Revenu Canada	90 000	Direct	Renouvellement	Novembre 2024
2800, Marie-Curie, Montréal	Thales Canada	50 000	Direct	Nouveau Bail	Octobre 2024
2500, Daniel-Johnson, Montréal	Banque Nationale	40 910	Direct	Renouvellement	Novembre 2024
1111, Saint-Charles Ouest, Longueuil	APTS	29 000	Direct	Renouvellement	Novembre 2024

## Nouveaux espaces de sous-location sur le marché

Adresse	Sous-locateur	Date d'inscription	Superficie du bloc (pi <sup>2</sup> )	Numéro de bureau / d'étage
1250, René-Lévesque Ouest, Montréal	Air Liquide Canada	Octobre 2024	44 470	17-18 <sup>e</sup> étage
1, Place Ville-Marie, Montréal	N/D	Novembre 2024	16 990	19-20 <sup>e</sup> étage
255, Crémazie Est, Montréal	Société Québécoise des Infrastructures	Novembre 2024	13 700	10 <sup>e</sup> étage
75, Queen, Montréal	Morgan Stanley	Décembre 2024	16 580	4 <sup>e</sup> étage

## Transactions de ventes de bureaux majeures

Adresse	Acheteur	Date de vente	Prix de vente	Prix de vente (\$/pi <sup>2</sup> )	Vendeur
810-830, Antoine-Chaudillon, Montréal	Broccolini	Décembre 2024	37,0 M \$	851 \$	Allied
3400, Jean-Béraud, Laval	Groupe Mach	Novembre 2024	27,0 M \$	175 \$	Cominar
9800, Cavendish et 1111, Dr-Frederik-Philips, Montréal	9523-7004 Québec Inc.	Octobre 2024	29,5 M \$	144 \$	Cominar
1220-1224, Sainte-Catherine, Montréal	Alternative Capital Group	Novembre 2024	13,3 M \$	475 \$	Immobilier Basjo Sainte-Catherine
10500, Ryan, Dorval	9375-2871 Québec Inc	Décembre 2024	9,5 M \$	182 \$	FPI Nobel



# Statistiques du marché des bureaux du Grand Montréal

## Statistiques du marché des bureaux par sous-marchés

Sous-marchés	Inventaire existant (pi <sup>2</sup> )	Pourcentage de l'inventaire	En construction (pi <sup>2</sup> )	Disponibilité directe (%)	Disponibilité en sous-location (%)	Disponibilité totale (%)	Absorption nette (pi <sup>2</sup> ) T4 2024	Absorption nette (pi <sup>2</sup> ) depuis un an
Centre-ville	54 306 270	51 %	44 000	16,1 %	2,8 %	18,9 %	218 900	- 692 820
Périphérie du centre-ville	29 394 990	27 %	0	14,9 %	4,0 %	18,9 %	- 60 520	- 373 180
Est de Montréal	2 878 640	3 %	0	17,3 %	0,1 %	17,4 %	13 170	- 142 930
Ouest-de-l'Île	10 072 580	9 %	130 000	14,9 %	5,3 %	20,2 %	- 67 103	45 610
Laval	4 693 730	5 %	0	20,8 %	1,2 %	22,0 %	27 230	- 72 540
Rive-Sud	5 793 030	5 %	0	11,8 %	1,7 %	13,5 %	38 310	90 900
<b>Grand Montréal</b>	<b>107 139 240</b>	<b>100 %</b>	<b>174 000</b>	<b>15,7 %</b>	<b>3,2 %</b>	<b>18,8 %</b>	<b>169 980</b>	<b>- 1 144 950</b>

## Statistiques du marché des bureaux par catégorie d'actif

Catégorie	Inventaire existant (pi <sup>2</sup> )	Pourcentage de l'inventaire	En construction (pi <sup>2</sup> )	Disponibilité directe (%)	Disponibilité en sous-location (%)	Disponibilité totale (%)	Absorption nette (pi <sup>2</sup> ) T4 2024	Absorption nette (pi <sup>2</sup> ) depuis un an
Prestige	6 423 980	6 %	0	6,9 %	3,6 %	10,5 %	- 81 350	11 240
Catégorie A	38 442 970	36 %	104 000	14,3 %	4,0 %	18,3 %	41 350	- 875 530
Catégorie B	48 195 450	45 %	70 000	18,6 %	2,6 %	21,2 %	99 060	- 243 610
Catégorie C	14 279 630	13 %	0	13,2 %	2,5 %	15,7 %	110 920	- 32 530
<b>Total du marché</b>	<b>107 139 240</b>	<b>100 %</b>	<b>174 000</b>	<b>15,7 %</b>	<b>3,2 %</b>	<b>18,8 %</b>	<b>169 980</b>	<b>- 1 144 950</b>

Pleins feux sur

# Les corridors de bureaux du centre-ville de Montréal

Les corridors du centre-ville continuent de surpasser le reste du marché, marquant l'attractivité des immeubles situés dans ces secteurs.



# Vue d'ensemble des corridors de bureaux

## RENÉ-LÉVESQUE

Guy à Saint-Urbain  
Net moy. demandé : 25,67 \$

## QUARTIER INTERNATIONAL

R-Bourassa à Bleury  
Net moy. demandé : 31,92 \$

## CITÉ DU MULTIMÉDIA

William à De La Commune  
R-Bourassa à King  
Net moy. demandé : 19,13 \$

## DE MAISONNEUVE

Stanley à Bleury  
Net moy. demandé : 19,74 \$

## MCGILL COLLEGE

Sherbrooke à Cathcart  
Net moy. demandé : 22,07 \$

## WESTMOUNT

Greene à Atwater  
Maisonneuve à R-Lévesque  
Net moy. demandé : 19,30 \$

## SHERBROOKE

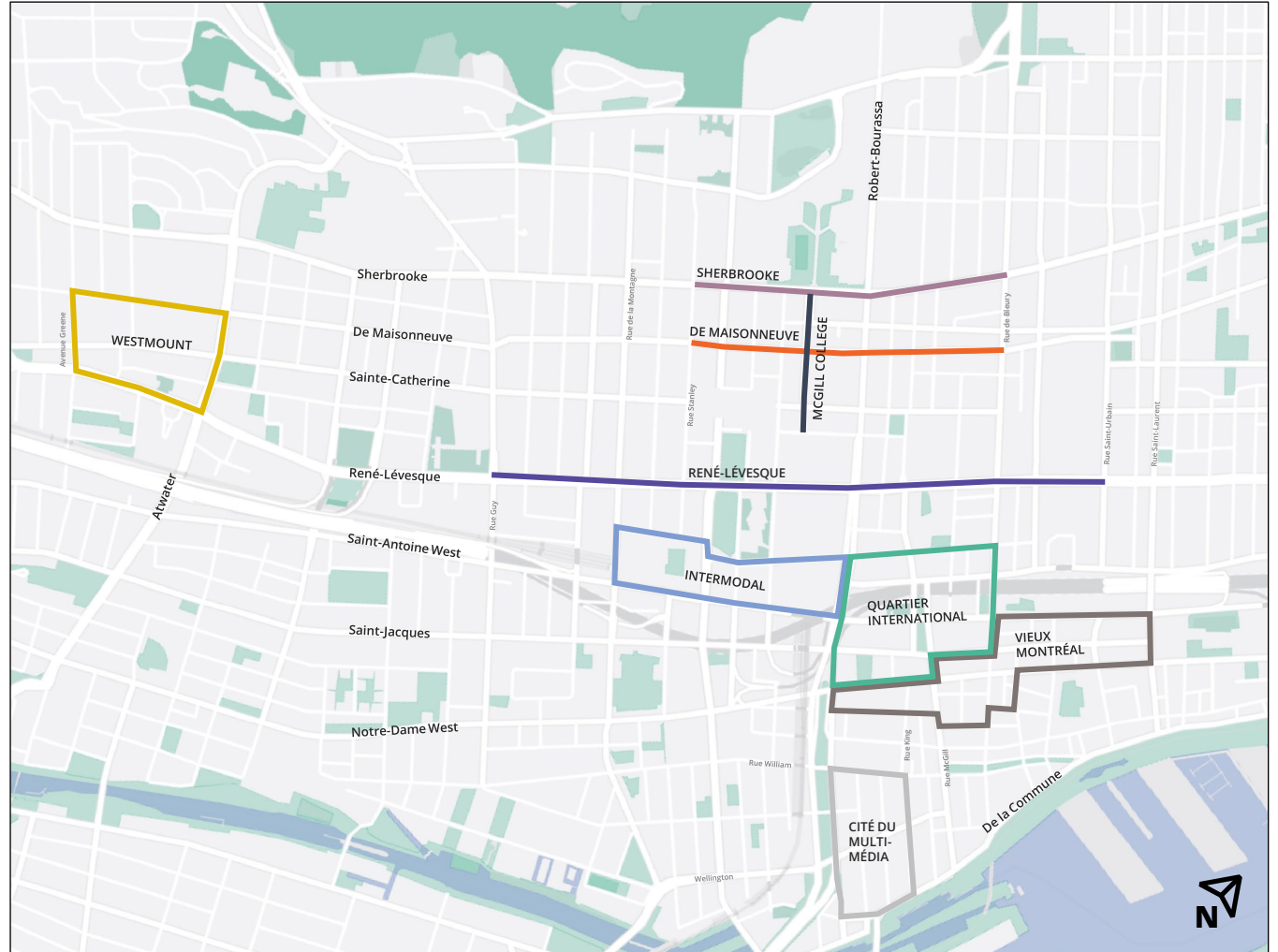
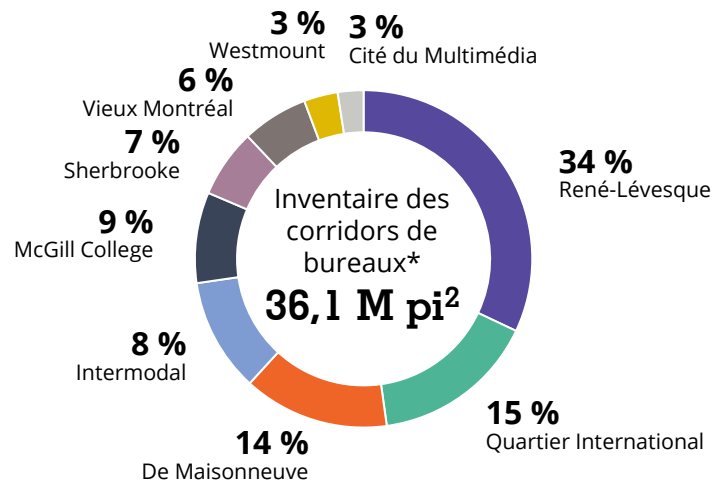
Stanley à Bleury  
Net moy. demandé : 18,39 \$

## INTERMODAL

Drummond à R-Bourassa  
Net moy. demandé : 22,38 \$

## VIEUX MONTRÉAL

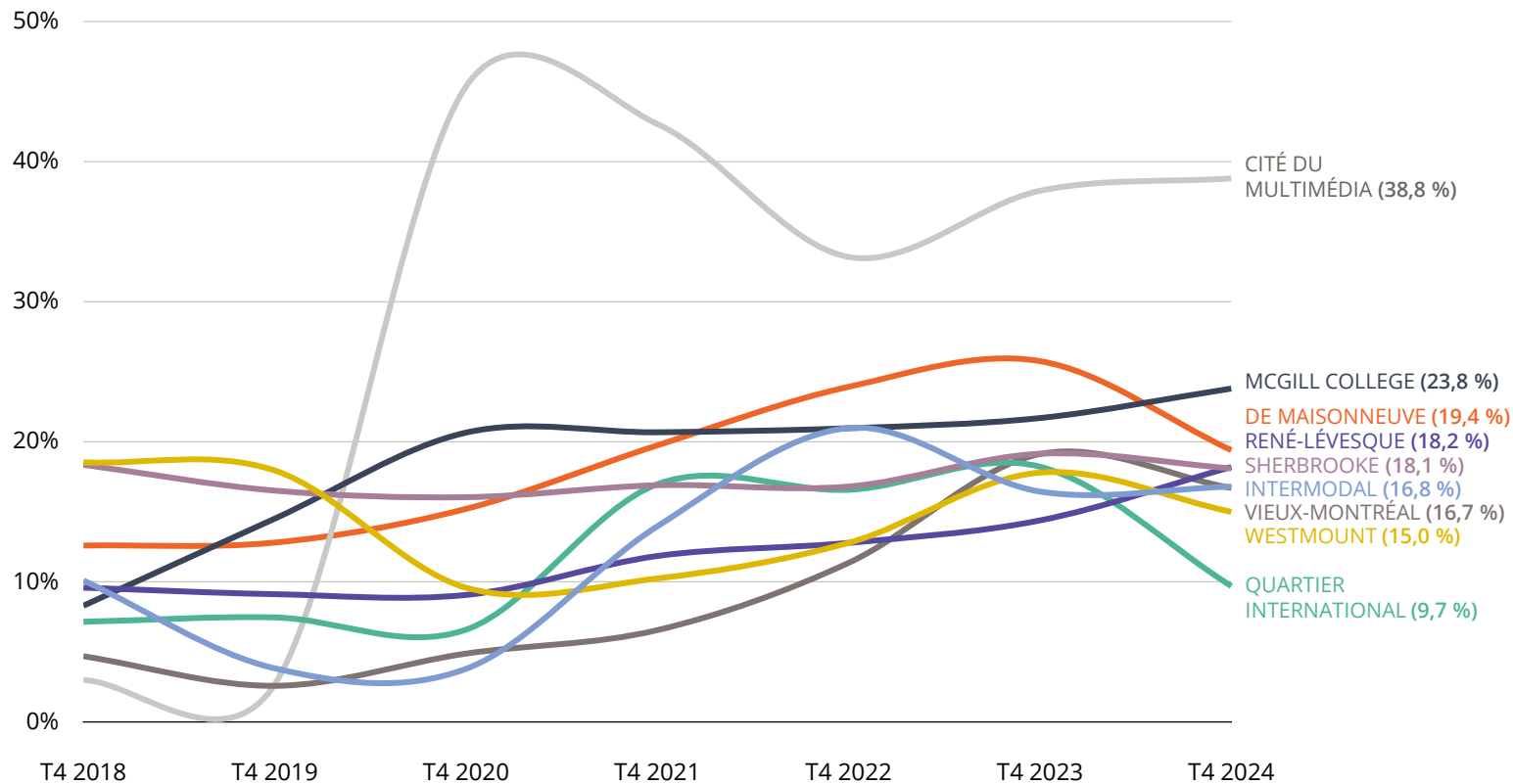
R-Bourassa à St-Laurent  
Net moy. demandé : 17,17 \$



\* Représente 66 % de l'inventaire total du centre-ville

# Taux de disponibilité des corridors du centre-ville

Taux de disponibilité historique par corridor



La compétition demeure élevée pour les immeubles situés dans le Quartier International. Ce corridor demeure à un taux de disponibilité près de deux fois moins élevée que la moyenne de 18,9 % du centre-ville.

Pour plus d'information sur les conditions du marché, consultez **avisonyoung.com**

**Patrick Laurin**

Associé, Directeur général, Québec  
Courtier immobilier agréé DA  
+1 514 392 9489  
patrick.laurin@avisonyoung.com

**Frédéric Mackay**

Analyste principal, intelligence de marché  
+1 514 360 3641  
frederic.mackay@avisonyoung.com

**Marie-France Benoit**

Associée, Directrice nationale  
intelligence de marché, Canada  
+1 514 392 5772  
mf.benoit@avisonyoung.com

**Maximilien Rahuba-Pigeon**

Analyste à la recherche  
+1 514 392 9704  
maximilien,rahuba-pigeon@avisonyoung.com