

Montréal

T3 2026 - Bureau

savills

La disponibilité des bureaux de prestige a pratiquement disparu

L'emploi lié aux bureaux au Québec a montré des signes de stabilisation au troisième trimestre, la variation de l'emploi sur un an étant demeurée essentiellement stable en juillet et en août. La performance est toutefois restée inégale d'un secteur à l'autre : la faiblesse persistante des services financiers, des assurances et de l'immobilier a été de plus en plus compensée par la forte croissance des services professionnels, scientifiques et techniques. La disponibilité dans la grande région de Montréal (GMA) a reculé de 230 points de base (pb) sur un an pour s'établir à 15,7 %, sous l'effet de plusieurs transactions importantes de plus de 100 000 pieds carrés au centre-ville. Les espaces offerts en sous-location ont continué de diminuer, atteignant 1,6 million de pieds carrés (Mpi²), en raison de l'activité locative et des retraits du marché.

Le secteur financier accapare les derniers espaces de prestige

La Banque Scotia et BMO ont représenté ensemble environ 39,2 % de l'activité locative du T3 2026, en louant plus de 0,3 Mpi² de bureaux de prestige. Ces nouveaux baux ont ramené la disponibilité des bureaux de prestige à 2,3 %, sans espace contigu d'envergure disponible. Les entités gouvernementales sont demeurées actives, notamment la Ville de Montréal, qui a conclu un bail important dans le sous-marché du centre-ville est.

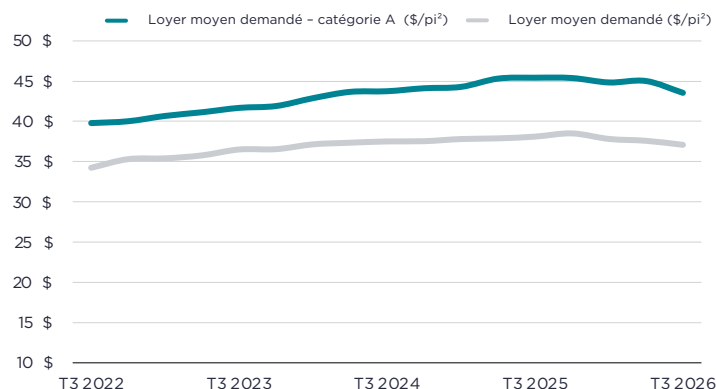
Les loyers demandés de catégorie A reflètent désormais les immeubles plus anciens

La quasi-disparition des espaces de bureaux de prestige disponibles dans la GMA fait en sorte que les loyers moyens pondérés de catégorie A reflètent presque exclusivement les immeubles plus anciens, d'où une baisse de 4,9 % sur un an à l'échelle du marché, à 43,55 \$ le pied carré (pi²). Abstraction faite de cet effet de pondération, les loyers continuent d'augmenter à situation comparable, comme en témoigne la hausse de 2,3 % sur un an des loyers combinés des catégories B et C, passés de 32,66 \$ à 33,41 \$ le pi².

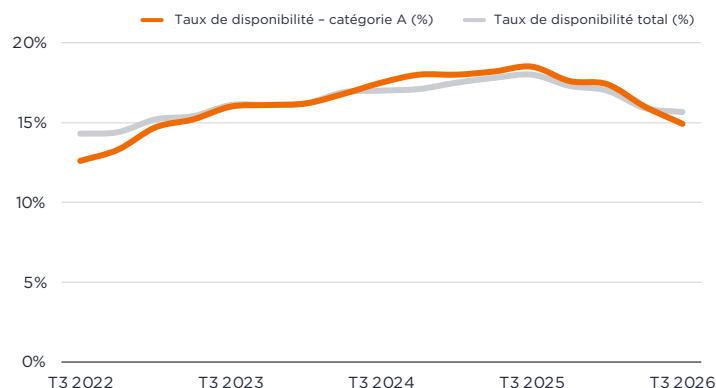
DONNÉES CLÉS

	T3 2025	T3 2026	A / A
Inventaire	100,9 M pi ²	100,9 M pi ²	0,0 M pi ²
Taux de disponibilité	18,0%	15,7%	-230 pb
Taux de location moyen demandé - toutes catégories	38,11 \$	37,04 \$	-2,8%
Loyer demandé - catégorie A	45,78 \$	43,55 \$	-4,9%
Activité trimestrielle de location	1,0 M pi ²	0,9 M pi ²	-0,1 M pi ²
Inventaire disponible en sous-location	2,4 M pi ²	1,6 M pi ²	-0,8 M pi ²

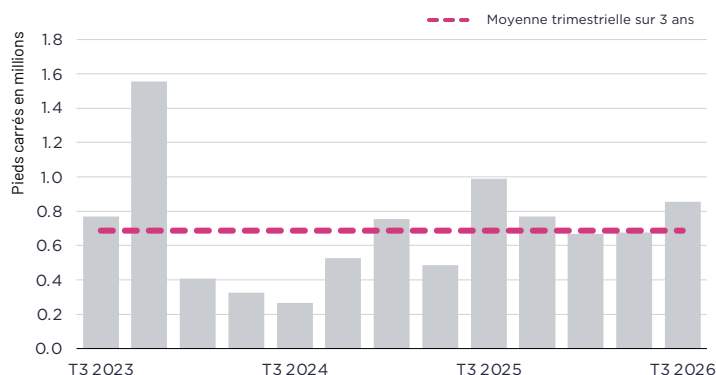
LOYERS DEMANDÉS



TAUX DE DISPONIBILITÉ



ACTIVITÉ DE LOCATION



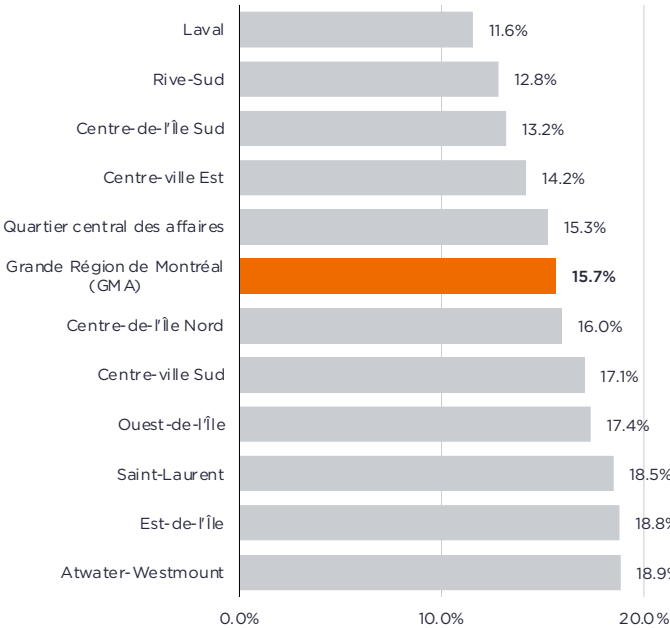
Aperçu

- 01** Les immeubles de catégorie A plus anciens devront être modernisés pour justifier une prime par rapport aux immeubles de catégorie B.
- 02** Faute d'espaces de prestige disponibles, les grands occupants pourraient devenir la bougie d'allumage de nouveaux projets pour le prochain cycle locatif.

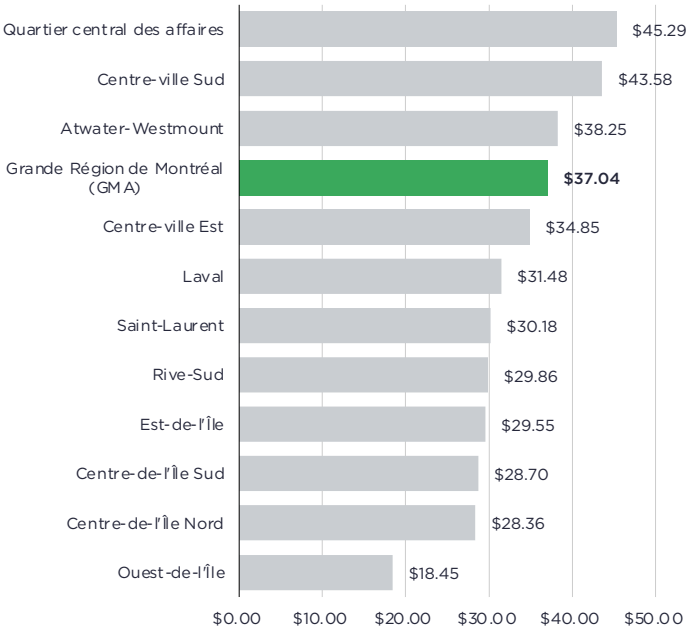
- 03** La pression à la baisse sur les taux du marché s'atténuera maintenant que la majorité des espaces coûteux ont été loués, ce qui stabilisera les récents reculs.

Locataire	Secteur d'activités	Sous-marchés	Adresse	Superficie (pi2)	Type de Location
Banque Scotia	Services financiers et assurances	Quartier central des affaires	1000, rue De La Gauchetière Ouest	195,000	Relocalisation*
BMO	Services financiers et assurances	Quartier central des affaires	1250, boulevard René-Lévesque Ouest	140,000	Nouvelle location*
Ville de Montréal	Gouvernement	Centre-ville Est	855-865, rue Sainte-Catherine Est	111,162	Relocalisation
Confidentiel	Agriculture, foresterie, pêche, extraction de métaux et de minéraux	Centre-ville Est	425, rue Viger Ouest	21,447	Nouvelle location
Air Liquide	Fabrication	Quartier central des affaires	1155, boulevard René-Lévesque Ouest	17,606	Nouvelle location
Confidentiel	Sciences de la vie	Saint-Laurent	7210-7220, rue Frederick-Banting	17,257	Nouvelle location
Alto	Transport	Centre-ville Est	385, avenue Viger Ouest	16,395	Nouvelle location
Guess	Commerce de détail	Centre-de-l'Île Nord	400, avenue Atlantic	14,000	Nouvelle location
Bain Capital	Services financiers et assurances	Centre-ville Sud	800, rue Du Square-Victoria	11,175	Nouvelle location
JPMorgan Chase & Co.	Services financiers et assurances	Quartier central des affaires	900, boulevard De Maisonneuve Ouest	6,667	Nouvelle location*

COMPARAISON DES TAUX DE DISPONIBILITÉ (%)
SOUS-MARCHÉS DE MONTRÉAL



COMPARAISON DES LOYERS (\$/PI²)
SOUS-MARCHÉS DE MONTRÉAL



Savills Recherche

Pour plus d'information veuillez nous contacter:

Savills Montréal
1200 Ave. McGill College
Suite 1700
Montréal QC H3B 4G8
Canada

Thom Slater
Gestionnaire de recherche
tslater@savills.ca
+1 587 387 7275



savills.ca

Sauf indication contraire, tous les loyers mentionnés dans ce rapport représentent les loyers moyens demandés bruts (services complets) au pied carré. Les statistiques tiennent compte à la fois des données de location directe et de sous-location. Les données actuelles et historiques sur la disponibilité et les loyers peuvent être sujettes à changement en raison de modifications dans l'inventaire. Les renseignements contenus dans ce rapport proviennent de sources jugées fiables, mais aucune garantie n'est donnée quant à leur exactitude. Sauf indication contraire, la source des données est Savills Recherche.
Droit d'auteur © 2026 Savills