

Montréal

T2 2026 - Bureau

savills

La reprise du marché des bureaux s'accélère

L'emploi lié aux bureaux au Québec a poursuivi son recul au cours du premier semestre de 2026, en baisse de 2,3 % sur un an en date de mai 2026, principalement en raison des diminutions observées dans les secteurs de l'information, de la culture et des loisirs. La disponibilité dans la grande région de Montréal (GMA) a diminué de 190 points de base (pb) par rapport à l'an dernier pour s'établir à 15,9 %, sous l'effet combiné de l'activité locative et du retrait de certains espaces du marché. Les espaces offerts en sous-location ont reculé à 1,9 million de pieds carrés (Mpi²), prolongeant une tendance à la baisse amorcée depuis plusieurs trimestres.

Une activité locative soutenue dans les sous-marchés du centre-ville

Pour un quatrième trimestre consécutif, la grande région de Montréal (GMA) a enregistré environ 0,7 Mpi² d'activité locative, dont plus de 50,0 % dans les sous-marchés du quartier central des affaires (QCA) et du centre-ville sud. Les organismes gouvernementaux continuent de louer des espaces malgré les réductions d'effectifs annoncées à tous les ordres de gouvernement.

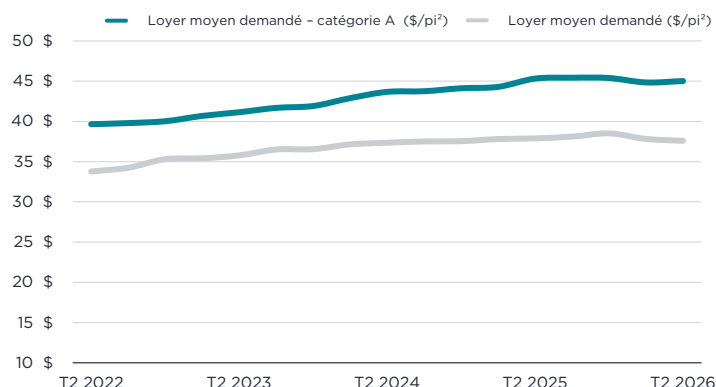
L'écart de loyers entre les catégories d'actifs continue de se creuser

Le loyer moyen pondéré demandé dans la grande région de Montréal (GMA) a diminué de 0,8 % sur un an pour s'établir à 37,59 \$ le pied carré (pi²), principalement en raison de l'évolution de la composition des espaces disponibles, les espaces les plus coûteux étant toujours les premiers à être loués. Les loyers moyens pondérés demandés des immeubles de catégorie A ont également été touchés, en baisse de 0,7 % sur un an pour atteindre 45,02 \$ le pied carré. Les sous-marchés du quartier central des affaires (QCA) et du centre-ville sud demeurent les plus chers de la GMA, avec des loyers moyens demandés de 46,81 \$ et 44,64 \$ le pied carré, respectivement.

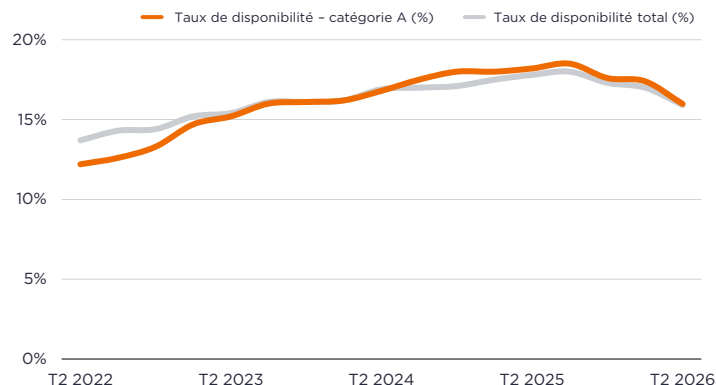
DONNÉES CLÉS

	T2 2025	T2 2026	A / A
Inventaire	102,2 M pi ²	102,2 M pi ²	0,0 M pi ²
Taux de disponibilité	17,8%	15,9%	-190 bps
Taux de location moyen demandé - toutes catégories	37,89 \$	37,59 \$	-0,8%
Loyer demandé - catégorie A	45,32 \$	45,02 \$	-0,7%
Activité trimestrielle de location	0,5 M pi ²	0,7 M pi ²	+0,2 M pi ²
Inventaire disponible en sous-location	2,5 M pi ²	1,9 M pi ²	-0,6 M pi ²

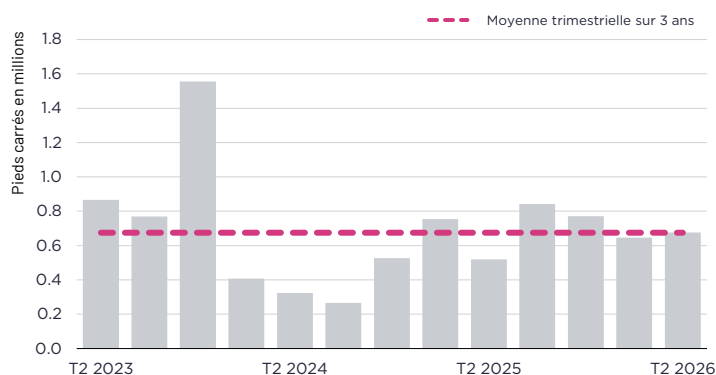
LOYERS DEMANDÉS



TAUX DE DISPONIBILITÉ



ACTIVITÉ DE LOCATION



Aperçu

01

Les loyers moyens pondérés pourraient continuer de reculer malgré la hausse des loyers des immeubles de catégorie A et de prestige, en raison d'une offre limitée.

02

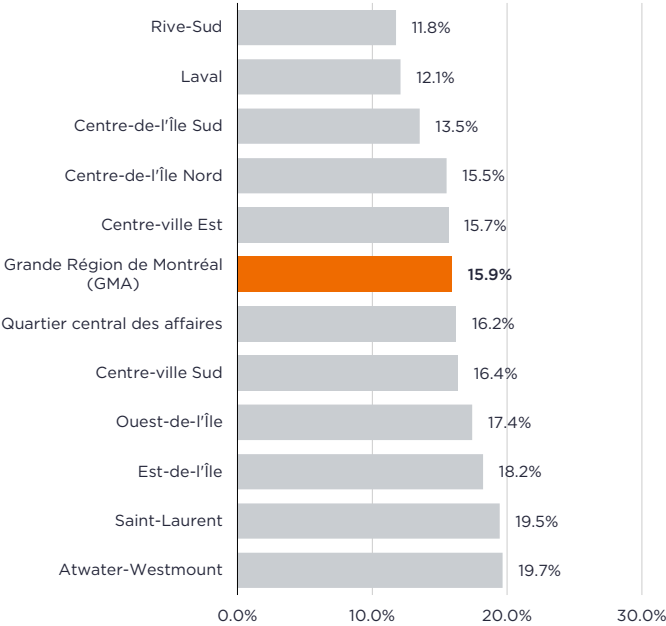
Les secteurs des services financiers et des assurances ont enregistré une baisse de 5,3 % de l'emploi sur un an, tout en demeurant les principaux moteurs de la demande locative.

03

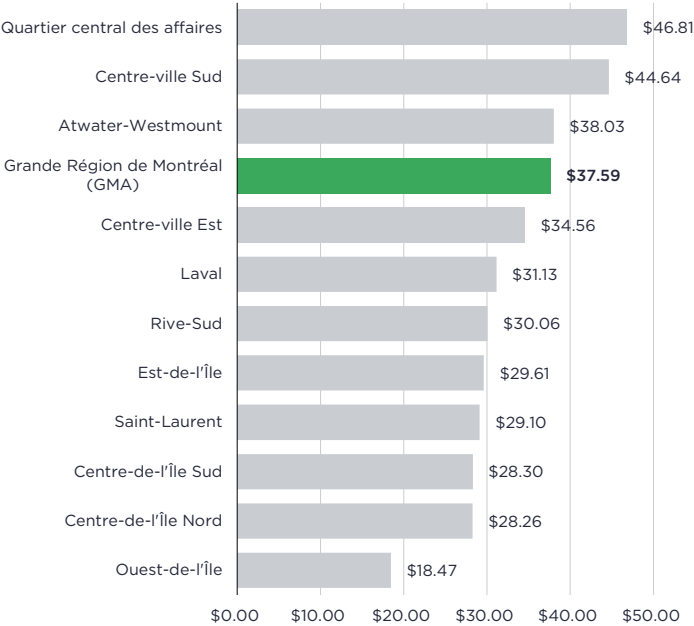
La prochaine vague d'échéances de baux forcera les locataires à composer avec un marché plus serré, sans nouvelle offre de premier ordre à l'horizon.

Locataire	Secteur d'activités	Sous-marchés	Adresse	Superficie (pi²)	Type de Location
Medavie	Soins de santé	Quartier central des affaires	1981, avenue McGill College	64,900	Renouvellement
Squarepoint	Services financiers et assurances	Centre-ville Sud	600, rue de la Gauchetière Ouest	55,000	Nouvelle location
Difuze Inc.	Technologie, publicité, médias et information	Centre-ville Sud	2077-2101, rue Sainte-Catherine Ouest	50,913	Renouvellement
Ville de Montréal	Gouvernement	Centre-de-l'Île Nord	1611, boulevard Crémazie Est	43,850	Expansion**
MaintainX	Technologie, publicité, médias et information	Quartier central des affaires	800, boulevard René-Lévesque Ouest	39,122	Nouvelle location
Placement Samen	Services conseils aux entreprises	Centre-ville Est	390-400, boulevard de Maisonneuve Ouest	33,210	Nouvelle location
Mistplay	Technologie, publicité, médias et information	Centre-ville Sud	1001, boulevard Robert-Bourassa	32,869	Nouvelle location
Confidentiel	S.O.	Saint-Laurent	800, boulevard Hymus	29,740	Nouvelle location**
Windfall Mining Group Inc.	Agriculture, foresterie, pêche, extraction de métaux et de minéraux	Centre-ville Sud	600, rue de la Gauchetière Ouest	17,271	Nouvelle location
Cosmetic Physician Partners	Soins de santé	Atwater-Westmount	3500, boulevard de Maisonneuve Ouest	17,028	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
3 Place Ville-Marie
Suite 3193
Montréal QC H3B 2E3
Canada

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

Anders Klein
Directeur principal, Recherche
aklein@savills.us
+1 312 595 2932



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