

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 T3 2026, la variation 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 des services financiers, des assurances et de l'immobilier étant de plus en plus compensée par la croissance des services professionnels, scientifiques et techniques. L'activité locative a ralenti à 0,5 Mpi², soit environ la moitié du total du T3 2025 et 27,0% sous la moyenne trimestrielle des trois dernières années. 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 %, tandis que les espaces offerts en sous-location ont diminué à 1,6 Mpi².

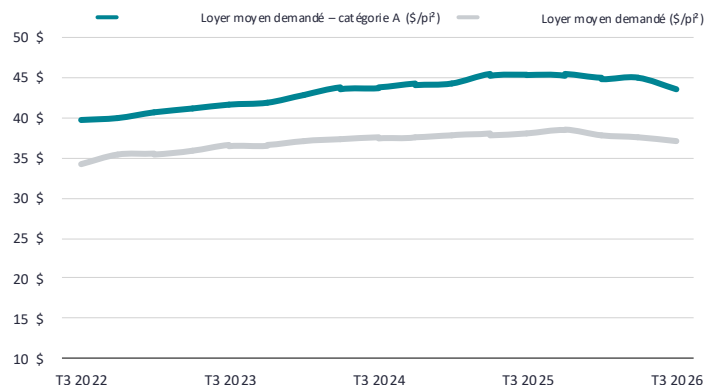
Le secteur financier accapare les derniers espaces de prestige
BMO et la Ville de Montréal ont représenté ensemble environ 52,2% de l'activité locative du T3 2026, en louant plus de 0,3 Mpi². L'engagement de BMO portant sur 140 000 pieds carrés (pi²) au 1250, boulevard René-Lévesque Ouest a réduit davantage la disponibilité des espaces de prestige offerts en location directe. Les entités gouvernementales sont demeurées actives sur le marché locatif des bureaux de la GMA, notamment la Ville de Montréal, qui a déménagé dans un espace de 111 162 pi² dans le sous-marché du centre-ville est.

Les loyers demandés de catégorie A reflètent désormais les immeubles plus anciens
Compte tenu de la disponibilité limitée des espaces de bureaux de prestige dans la GMA, les loyers moyens pondérés de catégorie A reflètent de plus en plus les immeubles de catégorie A plus anciens, ce qui contribue à une baisse de 4,9% sur un an à l'échelle du marché, à 43,55 \$ le pied carré (pi²). Malgré cette évolution de la moyenne pondérée, 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.

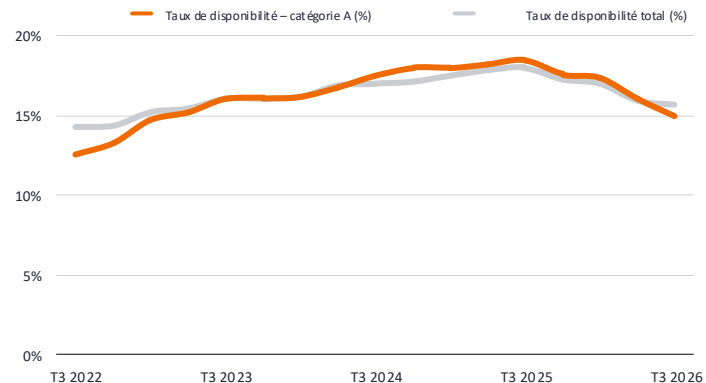
DONNÉES CLÉS

	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	0,5 M pi ²	-0,5 M pi ²
Inventaire disponible en sous-location	2,4 M pi ²	1,6 M pi ²	-0,8 M pi ²

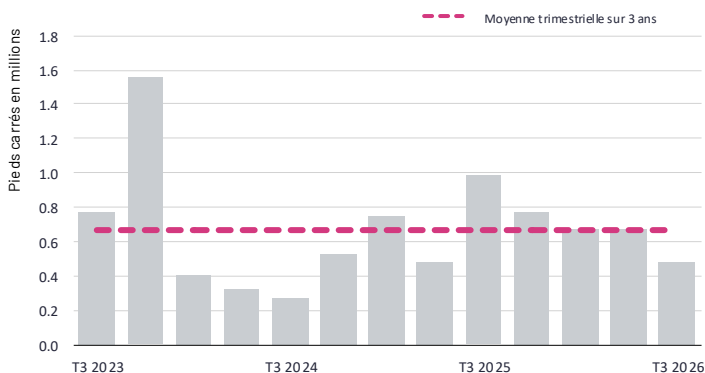
LOYERS DEMANDÉS



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.

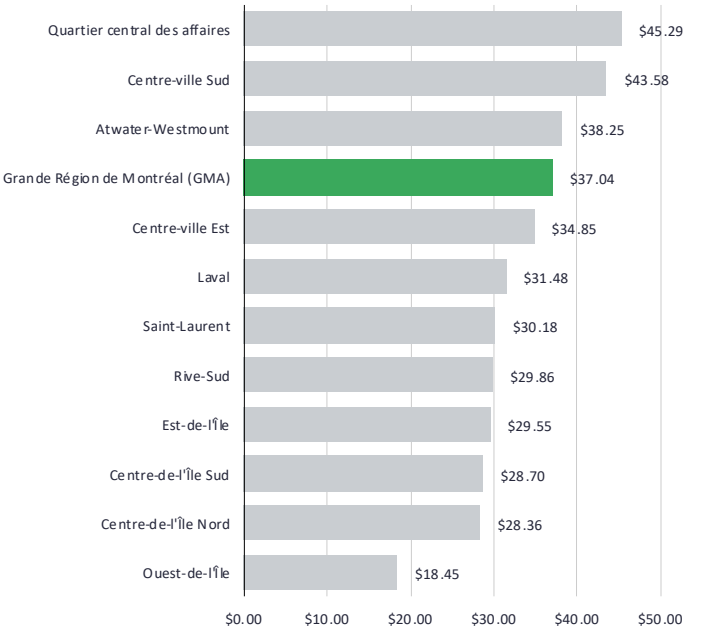
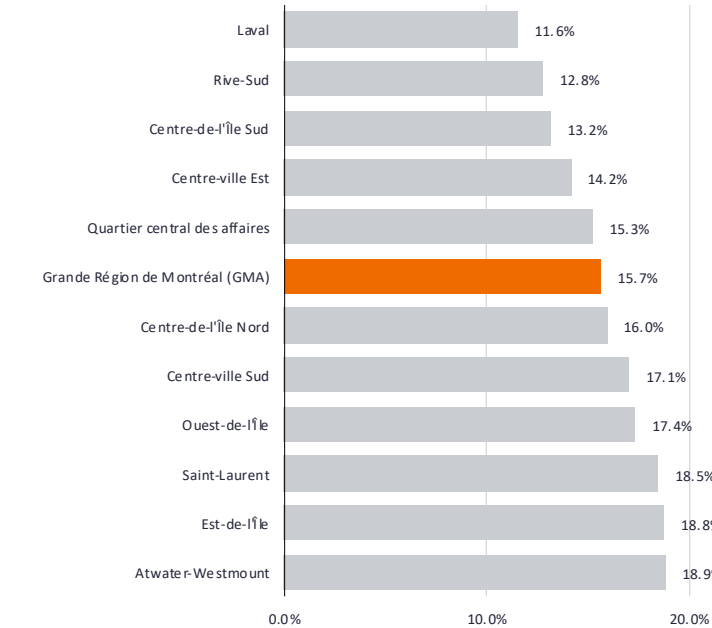
03

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
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
Gildan Activewear	Commerce de détail	Quartier central des affaires	600 boulevard de Maisonneuve Ouest	47,539	Agrandissement
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
JP Morgan 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 de mandés 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