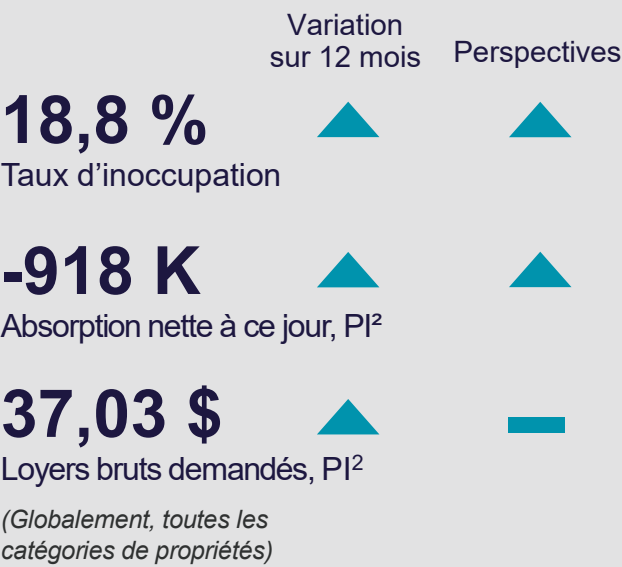
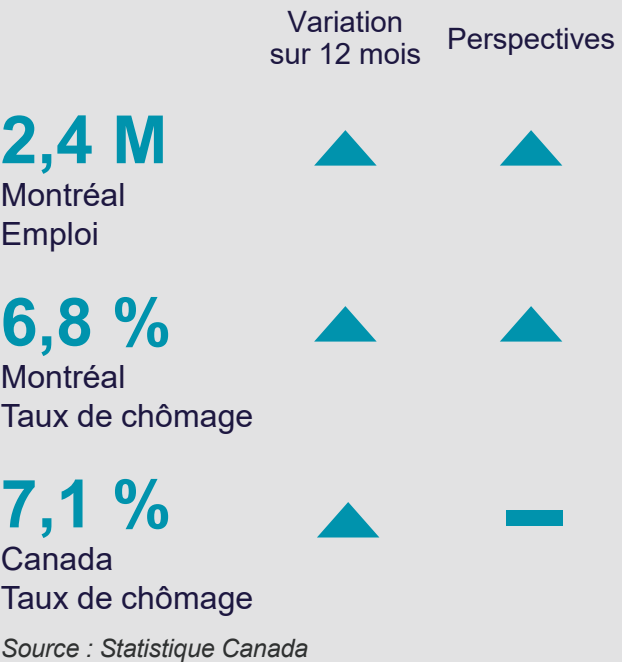


INDICATEURS
FONDAMENTAUX DU MARCHÉ



INDICATEURS ÉCONOMIQUES



POINTS CLÉS :

- Le taux d'inoccupation global dans le Grand Montréal s'est stabilisé au cours du trimestre, les espaces de catégorie A continuant de dépasser ceux de catégorie B et C.
- Les niveaux d'absorption illustrent d'ailleurs très bien. Ils sont entrés en territoire positif dans l'ensemble du marché des immeubles de catégorie A pour la première fois depuis le troisième trimestre de 2023.

LE TAUX DE CHÔMAGE ATTEINT UN SOMMET SUR NEUF ANS

Le Canada a perdu 66 000 emplois en août 2025, soit une deuxième baisse mensuelle consécutive; quant au taux de chômage, il est passé à 7,1 %. Depuis janvier 2025, le chômage a grimpé de 50 points de base (pb), soit son niveau le plus élevé depuis 2016, hors pandémie. On compte désormais 1,6 million de Canadiens au chômage, ce qui révèle un ralentissement du marché du travail et des perspectives réduites pour les personnes en recherche d'emploi.

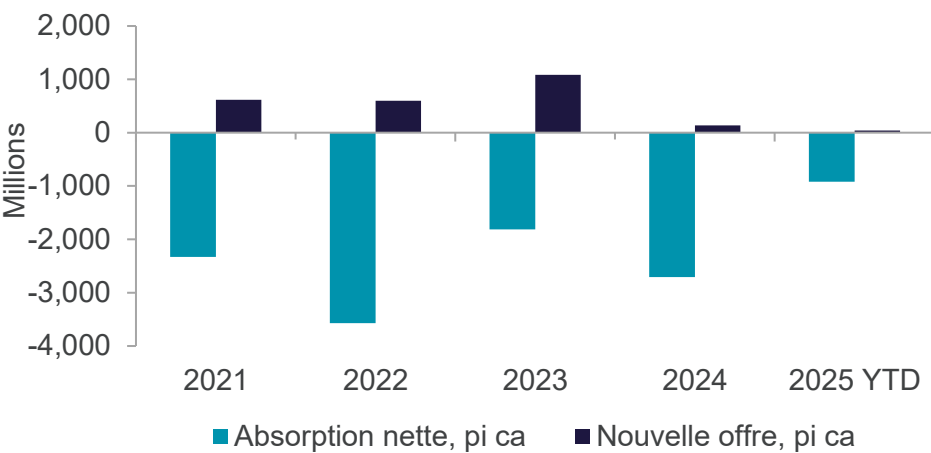
LES ACTIFS DE PRESTIGE OBTIENNENT DE BONS RÉSULTATS SUR FOND DE STABILISATION

Le taux d'inoccupation des bureaux du Grand Montréal s'est élevé à 18,8 % au T3 2025. Enregistrant un taux d'inoccupation de 20,7 %, le marché du centre-ville affiche des signes précoces de stabilisation. Les espaces de catégorie A continuent de faire mieux que ceux des catégories B et C, particulièrement au sein des actifs de prestige du centre-ville, où le taux d'inoccupation a chuté de 70 pb depuis le début de 2025 pour atteindre 11,1 %. Dans le marché de la banlieue, le taux d'inoccupation global est de 16,8 %, celui des espaces de catégories B et C demeure inférieur à celui des espaces de catégorie A, ce qui témoigne de la demande continue pour des espaces fonctionnels et bien situés. Ce trimestre, l'absorption nette est demeurée négative, totalisant 356 000 pieds carrés. Le marché du centre-ville représente 73 000 pieds carrés et celui de la banlieue environ 283 000. Cependant, les marchés de catégorie A du centre-ville et de la banlieue ont affiché une absorption positive, ce qui révèle que les locataires sont toujours en quête d'espaces de bureaux de grande qualité et axés sur la valeur. Parmi les activités dignes de mention ce trimestre, notons le renouvellement du bail de l'immeuble de 146 162 pieds carrés au 2341, boulevard Alfred Nobel par Genetec ainsi que la vente, par iA Groupe financier à Optimum Groupe financier, de l'immeuble de 127 000 pieds carrés au 2200, avenue McGill College, pour la somme de 35,2 millions de dollars. Cette transaction est le gage de l'intérêt marqué pour la location et les actifs de première qualité.

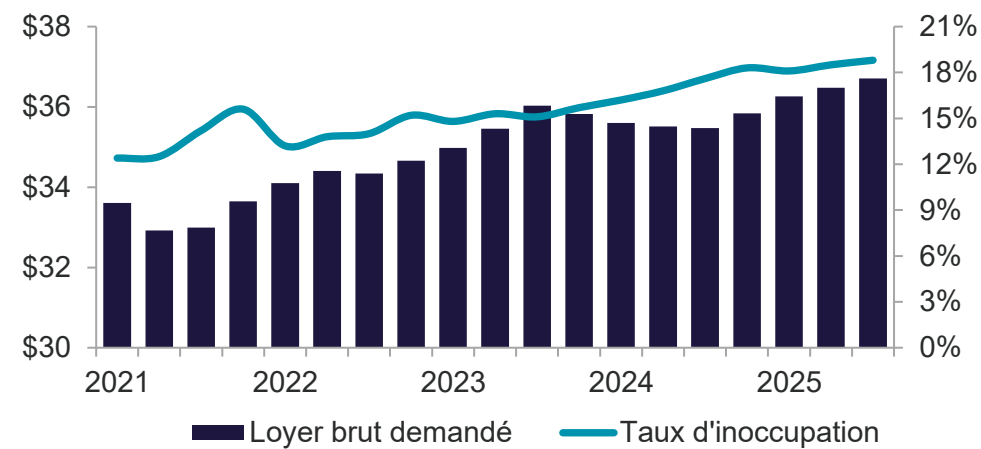
LES LOYERS DEMANDÉS EN HAUSSE

Le tarif brut moyen pour l'ensemble du marché est passé à 37,03 \$ par pied carré, inversant la légère baisse enregistrée le trimestre dernier. Dans le marché du centre-ville, le loyer brut de la catégorie A est demeuré stable à 48,42 \$ par pied carré, alors que celui des catégories B et C s'élevait en moyenne à 35,68 \$ brut par pied carré, ce qui témoigne d'une demande continue pour des espaces de bureaux de qualité. Le loyer brut global dans la banlieue est demeuré en grande partie stable à 27,37 \$ par pied carré.

DEMANDE D'ESPACE/RÉALISATIONS



INOCCUPATION GLOBALE ET LOYERS DEMANDÉS



STATISTIQUES DU MARCHÉ

MARCHÉ DES BUREAUX – T3 2025

SOUS-MARCHÉ	OFFRE (PI²)	SOUS-LOUÉ INOCCUPÉ (PI²)	LOUÉ INOCCUPÉ (PI²)	TAUX D'INOCCUPATION GLOBAL	ABSORPTION GLOBALE NETTE CE TRIMESTRE (PI²)	ABSORPTION NETTE À CE JOUR CETTE ANNÉE (PI²)	ACTIVITÉ DE LOCATION À CE JOUR CETTE ANNÉE (PI²)	EN CONSTR. (PI²)	LOYER DEMANDÉ MOY. GLOBAL (TOUTES CATÉGORIES)*	LOYER DEMANDÉ MOY. GLOBAL (CAT. A)*
Quartier financier	22 360 903	310 466	4 241 969	20,4 %	-94 516	-143 021	1 071 383	0	43,26 \$	47,55 \$
Centre-ville Ouest	3 557 388	40 011	598 372	17,9 %	28 814	-93 153	137 966	0	38,90 \$	46,23 \$
Centre-ville Est	9 049 441	344 447	1 176 102	16,8 %	-15 546	-287 710	84 981	0	33,56 \$	N/A
Centre-ville Sud	11 923 987	355 078	2 828 442	26,7 %	24 500	-244 684	438 999	0	48,13 \$	53,82 \$
Centre-ville Sud-Ouest	1 621 140	80 307	255 543	20,7 %	-8 795	163 945	36 387	0	36,33 \$	N/A
Vieux-Montréal	4 575 102	76 009	807 247	19,3 %	7 892	-103 596	147 878	100 000	39,25 \$	49,68 \$
Westmount	2 158 078	24 067	279 582	14,1 %	-15 347	1 550	47 531	0	34,79 \$	40,69 \$
TOTAL CENTRE-VILLE	55 246 039	1 230 385	10 187 257	20,7 %	-72 998	-706 669	1 965 125	100 000	41,73 \$	48,42 \$
Périphérie Est du centre	3 513 500	167 301	546 894	20,3 %	-21 503	-63 037	74 432	0	26,88 \$	N/A
Périphérie du centre-ville	6 840 442	192 079	1 150 577	19,6 %	-99 905	-128 955	169 235	0	32,31 \$	N/A
Périphérie Nord du centre	9 914 338	101 378	1 210 994	13,2 %	-10 590	127 458	155 548	0	21,67 \$	31,47 \$
Décarie/CDN	3 358 006	0	599 485	17,9 %	-47 923	-26 003	126 015	93 750	29,27 \$	34,81 \$
Périphérie Ouest du centre	1 436 543	17 044	293 586	21,6 %	-42 683	-70 788	92 461	0	22,69 \$	35,01 \$
Périphérie Sud du centre	1 097 479	0	53 612	4,9 %	1 449	-15 789	7 875	0	25,44 \$	N/A
L'Île-des-Sœurs	1 392 679	193 606	26 029	15,8 %	-2 650	3 926	5 666	0	N/A	N/A
Saint-Laurent	7 328 468	319 427	1 284 017	21,9 %	9 738	-194 608	301 847	0	26,90 \$	29,35 \$
TOTAL PÉRIPHÉRIE DU CENTRE	34 881 455	990 835	5 165 194	17,6 %	-214 067	-367 796	933 079	93 750	26,42 \$	30,72 \$
Ouest-de-l'Île de Montréal	3 425 231	158 489	306 993	13,6 %	3 240	27 799	62 756	0	31,69 \$	31,66 \$
Est de Montréal	3 512 515	70 207	551 623	17,7 %	-27 228	72 289	57 989	0	29,09 \$	31,45 \$
Laval	4 790 569	41 937	762 997	16,8 %	-3 461	146 949	174 993	0	30,56 \$	38,69 \$
Rive-Sud	6 141 120	99 739	732 615	13,6 %	-41 131	-90 351	340 390	0	30,52 \$	32,71 \$
TOTAL BANLIEUE	17 869 435	370 372	2 354 228	15,2 %	-68 580	156 686	636 128	0	30,51 \$	32,95 \$
TOTAUX MONTRÉAL	107 996 929	2 591 592	17 706 679	18,8 %	-355 645	-917 779	3 534 332	193 750	37,03 \$	44,88 \$

* Les tarifs locatifs tiennent compte des loyers demandés offrant tous les services.

PRINCIPALES TRANSACTIONS DE BAUX DU T3 2025

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	LOCATAIRE	PI²	TYPE*
2341 boulevard Alfred-Nobel	Saint-Laurent	Genetec	146 162	Renouvellement
600 rue De La Gauchetière Ouest	Centre-ville Sud	Squarepoint	55 115	Loué
2344 boulevard Alfred-Nobel	Saint-Laurent	Hewlett Packard Enterprise Canada Co.	29 611	Renouvellement

* Renouvellements non inclus dans les statistiques sur la mise en location

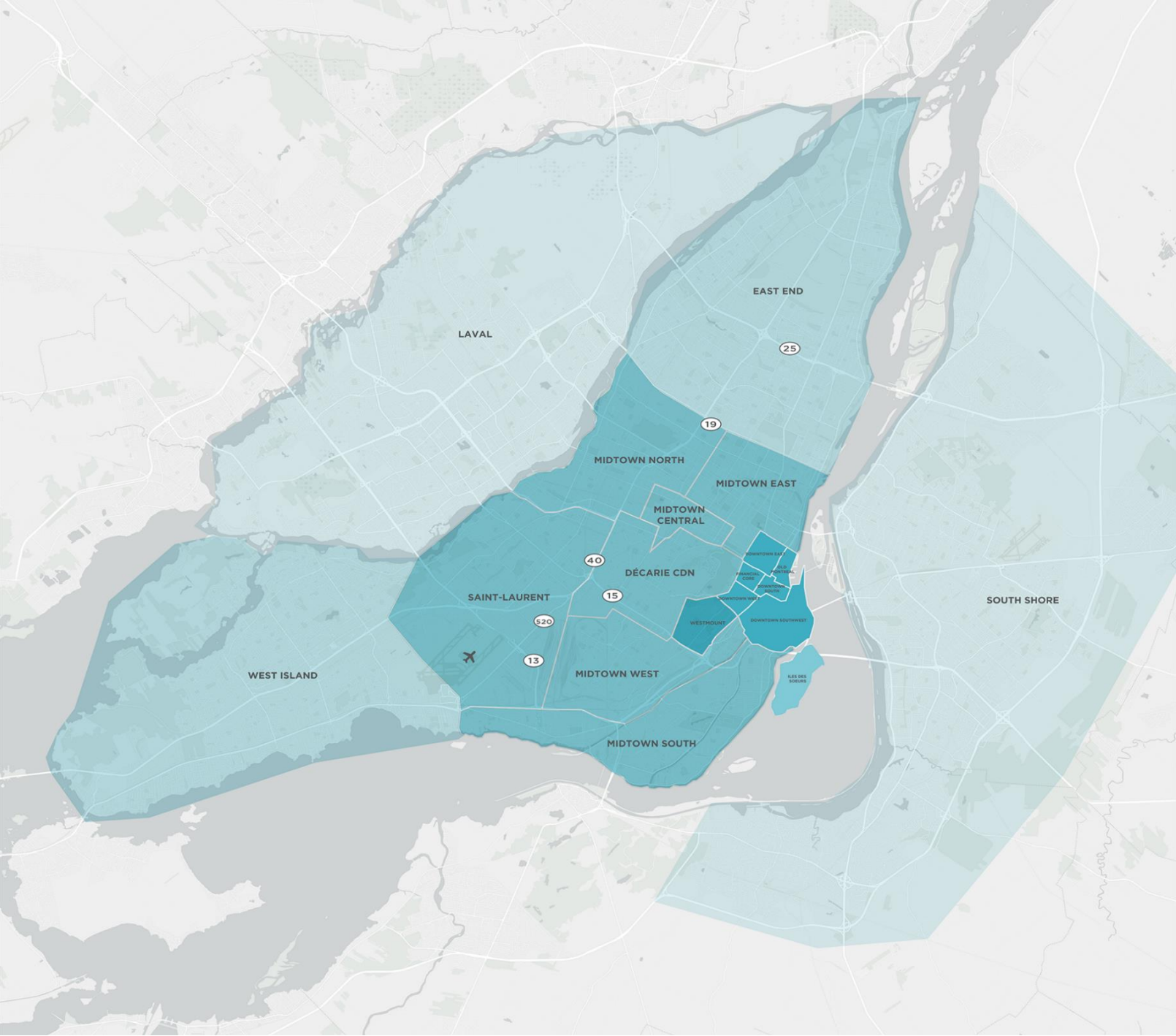
PRINCIPALES TRANSACTIONS DE VENTE DU T3 2025

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	VENDEUR/ACHETEUR	PI²	PRIX/\$/PI²
200 avenue McGill College	Quartier financier	iA Groupe financier / Optimum Financial Group	127 000	35,2 M\$ / 277 \$
445 rue Sainte-Hélène	Quartier financier	Non divulgué / Hôtel Gault	18 354	4 M\$ / 218 \$
37 rue Saint-Laurent	Rive-Sud	Postes Canada / Ville de Beauharnois	17 480	1,3 M\$ / 74 \$

MÉTHODOLOGIE

Les estimations trimestrielles de Cushman & Wakefield reposent sur diverses sources de données, y compris la base de données exclusive de Cushman & Wakefield et des données historiques provenant de tiers. Les statistiques du marché sont calculées en fonction d'un parc immobilier de référence composé d'immeubles de bureaux considérés comme concurrentiels sur les marchés des bureaux locaux. L'offre peut faire l'objet de révisions attribuables au rééchantillonnage. Un espace inoccupé désigne un espace disponible immédiatement ou de manière imminente après la fin d'un trimestre. Un espace sous-loué qui est encore occupé par le locataire n'est pas considéré comme un espace inoccupé. Les chiffres fournis pour le trimestre en cours sont préliminaires, et toute information contenue dans le rapport peut faire l'objet de corrections ou de révisions suivant la réception de données supplémentaires.

SOUS-MARCHÉS DES BUREAUX



EXPLICATION DES CONDITIONS

Offre totale : La superficie totale des espaces de bureaux (situés dans des immeubles d'une taille prédéterminée pour chaque marché) qui peuvent être loués par un tiers.

Taux d'inoccupation global : Le rapport entre les espaces inoccupés (neufs, loués précédemment ou sous-loués) et l'offre totale, exprimé en pourcentage.

Taux d'espaces inoccupés à louer : Proportion représentée par les espaces inoccupés offerts en location directement par le propriétaire, à l'exclusion des espaces offerts en sous-location.

Absorption : La variation nette des espaces occupés entre deux moments donnés. (Cette mesure correspond à la différence entre le total net des espaces occupés lors du trimestre en cours et le total net des espaces occupés lors du trimestre précédent.)

Activité de location : La superficie totale de tous les espaces loués au cours d'une période donnée. Elle comprend les activités de mise en location avant occupation et d'agrandissement. Elle ne tient pas compte des renouvellements.

Loyers nets demandés globaux : Loyers moyens nets ou bruts pondérés par la superficie disponible dans les immeubles de bureaux.

BRENT ROBINSON

Directeur général exécutif et gestionnaire principal

Tél. : +1 514 841-3800

brent.robinson@cushwake.com

SARAH RUAH

Analyste de recherche

Tél. : +1 514 841-3819

Sarah.Ruah@cushwake.com

UNE PUBLICATION DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE : CWK) est une société de services immobiliers commerciaux de premier plan à l'échelle mondiale, qui compte environ 52 000 employés répartis dans près de 400 bureaux et 60 pays. En 2023, la société a déclaré un revenu de 9,5 milliards de dollars pour ses services principaux de gestion de propriétés, de gestion des installations et de projets, de location, de marchés de capitaux, et d'évaluation et d'autres services. L'entreprise reçoit également de nombreuses distinctions sectorielles et commerciales pour sa culture primée et son engagement à l'égard de la diversité, de l'équité et de l'inclusion (DEI), du développement durable et bien plus encore. Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.cushmanwakefield.com.

© Cushman & Wakefield, 2025. Tous droits réservés. L'information contenue dans ce rapport est tirée de plusieurs sources jugées fiables, y compris des rapports commandés par Cushman & Wakefield (« CWK »). Le présent rapport a été produit à des fins d'information seulement et peut contenir des erreurs ou des omissions; il est présenté sans aucune garantie ni aucune déclaration quant à leur exactitude.

Rien dans le présent rapport ne devrait être interprété comme un indicateur du rendement futur des titres de CWK. Vous ne devriez pas acheter ni vendre des titres de CWK ou de toute autre société en vous fondant sur les avis exprimés dans les présentes. CWK n'assume aucune responsabilité à l'égard des titres achetés ou vendus sur la base de l'information contenue dans le présent rapport. En consultant ce rapport, vous renoncez à toute réclamation contre CWK, ainsi qu'à l'égard de ses sociétés affiliées, dirigeants, administrateurs, employés, mandataires, conseillers et représentants concernant l'exactitude, l'exhaustivité, la pertinence ou l'utilisation de l'information contenue aux présentes.