

POINTS CLÉS :

- Malgré une hausse annuelle de l'inoccupation, la demande montre une amélioration prudente. L'absorption nette demeure négative au T1 2026, mais les remises d'espace ralentissent nettement. L'activité locative s'intensifie, signalant un marché plus actif sans encore absorber toute l'offre.
- Les loyers nets reculent légèrement alors que l'inoccupation élevée et la concurrence persistent. Plusieurs sous-marchés affichent des baisses annuelles. Les propriétaires privilégient l'occupation au détriment de la croissance des loyers.
- Bien que les nouvelles livraisons aient fortement ralenti ce trimestre, le pipeline de construction a augmenté. Cela pourrait exercer une pression à la hausse sur l'inoccupation si la demande ne s'accélère pas.

RISQUES ÉCONOMIQUES POTENTIELS

Le contexte économique global au Québec à l'approche de 2026 demeure fragile, influencé par des pressions commerciales externes et un ralentissement de la demande intérieure. Les données du PIB par industrie indiquent que l'économie québécoise s'est contractée au T4 2025, clôturant une année déjà marquée par une croissance faible et irrégulière, les tensions commerciales avec les États-Unis représentant le principal frein. Les secteurs fortement exposés au marché américain, notamment la fabrication et le transport, ont enregistré des reculs de production, tandis que les secteurs moins dépendants des États-Unis sont restés essentiellement stables. Les tarifs douaniers ont réduit les exportations vers les États-Unis et exercé une pression sur des produits de base comme l'aluminium, le cuivre et le bois d'œuvre. Les conditions demeurent fragiles et les intentions d'investissement des entreprises restent prudentes. Dans l'ensemble, le contexte reflète une économie confrontée à une incertitude persistante et à des chocs externes, avec une croissance à court terme limitée par l'exposition commerciale.

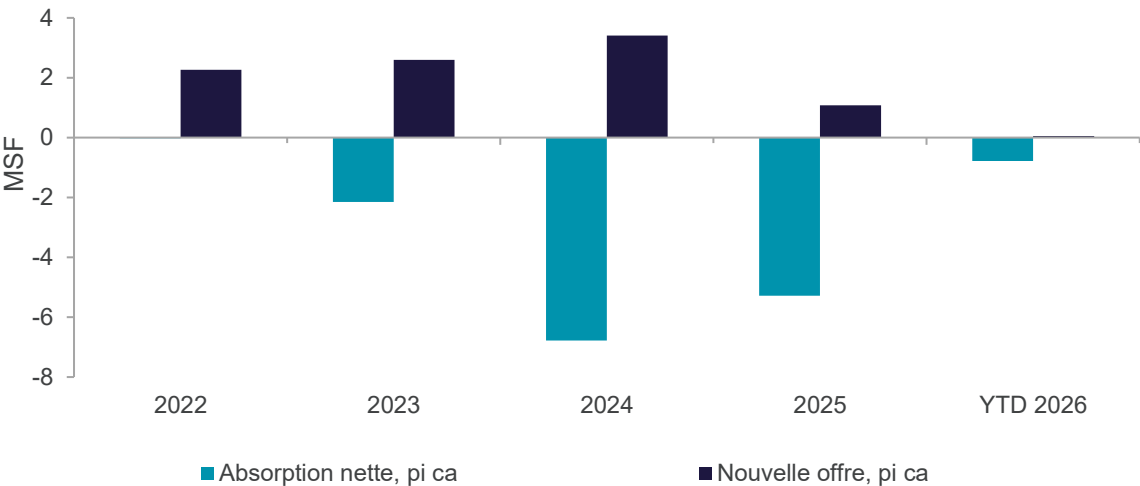
ABSORPTION

Bien que toujours négative, l'absorption à Montréal a montré une amélioration nette au T1 2026. Même si l'absorption est plus faible ce trimestre comparativement au T4 2025, la tendance générale indique un ralentissement marqué des remises d'espace sur le marché par rapport aux conditions observées à la mi-2025, où les pertes d'absorption étaient beaucoup plus importantes. Cette stabilisation s'est accompagnée d'une hausse de l'activité locative, avec une augmentation du volume de transactions. L'amélioration de l'absorption suggère que, malgré une certaine prudence des locataires, les fondamentaux de la demande se raffermissent progressivement et que le marché pourrait se diriger vers un environnement plus stable au fil de 2026.

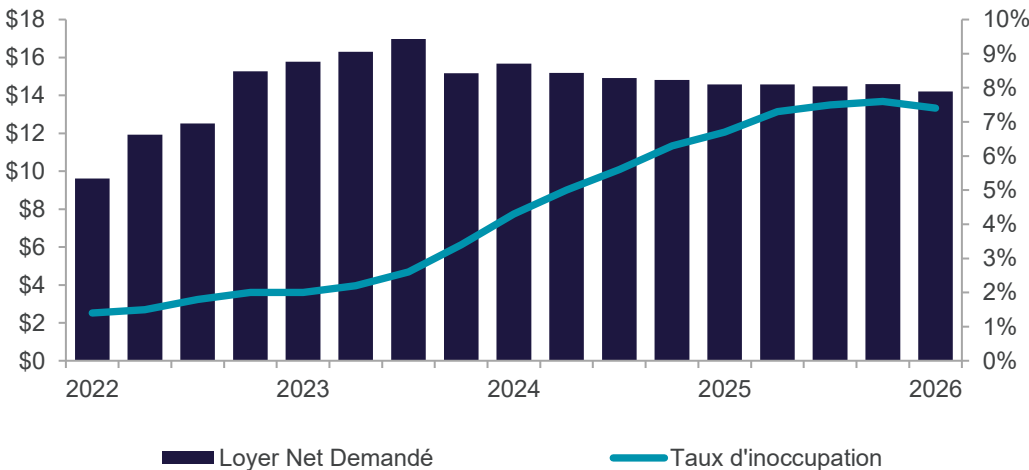
TAUX D'INOCCUPATION ET LOYERS NETS

Le taux d'inoccupation a reculé au T1 2026, bien que des signes d'inflexion commencent à apparaître. Le taux global a diminué légèrement d'un trimestre à l'autre, inversant une partie de la hausse observée jusqu'au T3 2025, moment où il avait atteint un sommet. Cette amélioration est survenue malgré un volume limité de nouvelles livraisons, ce qui indique que l'activité locative commence à absorber l'espace disponible, particulièrement l'espace direct. Toutefois, un niveau d'inoccupation élevé continue d'exercer une pression à la baisse sur les loyers. Le loyer net moyen demandé s'est établi à 14,20 \$ le pied carré au T1 2026, en baisse par rapport aux deux trimestres précédents, reflétant une concurrence accrue entre les propriétaires et un pouvoir de négociation accru des locataires. Dans l'ensemble, la combinaison d'une stabilisation de l'inoccupation et d'un léger recul des loyers indique un marché en transition vers un meilleur équilibre, où les propriétaires privilégient l'occupation.

DEMANDE D'ESPACE/RÉALISATIONS



INOCCUPATION GLOBALE ET LOYERS DEMANDÉS



INDICATEURS FONDAMENTAUX DU MARCHÉ

7,4 %

Taux d'inoccupation

-780 K

Absorption nette à ce jour, PI²

14,20 \$

Loyers nets demandés, PI²

(Globalement, toutes les catégories de propriétés)

ECONOMIC INDICATORS

2,4 M

Montréal Emploi

6,6 %

Montréal Taux de chômage

6,7 %

Canada Taux de chômage

Source: Statistique Canada

Variation sur 12 mois

Perspectives

SOUS-MARCHÉ	OFFRE (PI²)	INOCCUPATION GLOBALE (PI²)	TAUX D'INOCCUPATION GLOBAL	ABSORPTION GLOBALE NETTE CE TRIMESTRE (PI²)	ABSORPTION NETTE À CE JOUR CETTE ANNÉE (PI²)	EN CONSTR. (PI²)	CONSTRUCTIONS ACHÉVÉES À CE JOUR CE TRIMESTRE (PI²)	CONSTRUCTIONS ACHÉVÉES À CE JOUR CETTE ANNÉE (PI²)	LOYER NET MOYEN PONDÉRÉ GLOBAL *	LOYER NET MOYEN PONDÉRÉ SUPPLÉMENTAIRE GLOBAL
Montréal Cœur urbain Nord	43 464 587	1 876 887	4,3 %	90 685	90 685	0	0	0	12,52 \$	4,07 \$
Montréal Cœur urbain Sud	28 165 518	1 686 530	6,0 %	-38 631	-38 631	0	0	0	9,43 \$	4,68 \$
Montréal-Est	72 281 039	5 192 560	7,2 %	-152 205	-152 205	195 680	0	0	14,48 \$	4,64 \$
Laval	27 862 860	2 388 634	8,6 %	104 510	104 510	444 031	0	0	15,49 \$	5,65 \$
Rive-Nord – Lanaudière	6 179 521	547 784	8,9 %	-127 887	-127 887	109 372	0	0	15,40 \$	5,19 \$
Rive-Nord Laurentides	7 995 380	1 159 653	14,5 %	-69 899	-69 899	309 020	0	0	14,31 \$	4,04 \$
Rive-Sud	33 217 876	2 931 889	8,8 %	100 322	100 322	55 000	49 497	49 497	14,66 \$	4,10 \$
Lachine	19 567 424	1 972 353	10,1 %	-245 142	-245 142	0	0	0	13,73 \$	4,11 \$
Saint-Laurent	66 747 233	5 075 515	7,6 %	-332 199	-332 199	0	0	0	14,26 \$	4,40 \$
Ouest-de-l'Île de Montréal	46 395 757	3 018 947	6,5 %	-126 489	-126 489	0	0	0	14,43 \$	5,17 \$
Vaudreuil-Dorion	3 876 681	322 361	8,3 %	17 289	17 289	0	0	0	12,26 \$	3,23 \$
TOTAUX MONTRÉAL	355 753 876	26 173 113	7,4 %	-779 646	-779 646	1 113 103	49 497	49 497	14,20 \$	4,53 \$

*Les tarifs de location comprennent les coûts des loyers nets pondérés au \$/pi2 /année

PRINCIPALES TRANSACTIONS DE BAUX DU T1 2026

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	LOCATAIRE	LOCATEUR	PI²	TYPE*
131 boulevard Montcalm	Rive-Sud	Intelcom	Rosefellow	185 025	Nouveau bail
9150-9200 avenue du Parc	Montréal Cœur urbain Nord	Decolin Inc.	Olymbec	150 750	Renouvellement
1660-1700 boulevard Hymus	Ouest-de-l'Île de Montréal	ASL Distribution	Pure Industrial	134 384	Nouveau bail

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

PRINCIPALES TRANSACTIONS DE VENTE DU T1 2026

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	VENDEUR/ACHETEUR	PI²	PRIX\$/PI2
2501 autoroute Transcanadienne	Ouest-de-l'Île de Montréal	Brasswater / Alderan	272 303	76,8 M\$ / 282 \$
11601-11701 rue Albert-Hudon	Montréal-Est	Metro Inc. / Fruiterie AMR	218 000	38,1 M\$ / 175 \$
1085 rue des Cheminots	Rive-Nord – Lanaudière	Manulife / Garaga Inc.	145 078	33 M\$ / 227 \$
210-250 rue Jean-Coutu	Rive-Sud	GWL Realty Inc. / Hitachi	109 466	26,4 M\$ / 241 \$

BRENT ROBINSON

Directeur général exécutif et gestionnaire principal

Tel: +1 514 841 3800

Brent.robinson@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 53 000 employés répartis dans près de 350 bureaux et 60 pays. En 2025, la société a déclaré un revenu de 10,3 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.