

Le paysage des loyers de bureaux à Montréal à l'ère post-COVID (2022–2025)

By 2727 Coworking | Publié le 21 mai 2025 | 30 min de lecture



Le paysage des loyers de bureaux à Montréal à l'ère post-COVID (2022–2025)

Introduction

Le marché des bureaux à Montréal a connu des changements significatifs à la suite de la pandémie de COVID-19. Depuis 2022, les loyers moyens et les taux d'inoccupation des espaces de bureaux sont en constante évolution, les entreprises réévaluant leurs besoins en espace dans un contexte de modèles de travail hybrides et de changements économiques. Ce rapport offre un aperçu complet des tendances de location de bureaux à Montréal après la COVID, y compris la manière dont les prix varient selon la classe de bureaux (A, B, C), l'impact du coworking par rapport aux baux traditionnels, et les variations entre les principaux quartiers comme le Centre-ville, le Mile-Ex, Griffintown et le Vieux-Montréal. Nous examinons

également les tendances en matière d'inoccupation et de sous-location, les avis d'experts d'analystes immobiliers, et les facteurs clés (du télétravail à la reprise économique) influençant les loyers. L'objectif est de donner aux Montréalais et aux observateurs une image claire des **niveaux de loyer des bureaux depuis 2022** et de ce qu'ils révèlent sur la dynamique évolutive des espaces de travail de la ville.

Aperçu du marché post-COVID (2022–2024)

Après une décennie de baisse des taux d'inoccupation et de hausse des loyers, la pandémie a brusquement inversé la dynamique du marché des bureaux à Montréal. En **2019**, le taux d'inoccupation des bureaux du Grand Montréal était tombé à environ **9,6 %**, reflétant un marché favorable aux propriétaires (Source: [avisonyoung.ca](https://www.avisonyoung.ca)). Cependant, au début de 2022, les taux d'inoccupation des bureaux du centre-ville avaient presque doublé pour atteindre **16,9 %** (Source: [renx.ca](https://www.renx.ca)), les entreprises ayant adopté le télétravail et mis des espaces sur le marché. Les loyers moyens demandés, qui étaient restés **stables autour de 22 \$ par pied carré pour les bureaux de classe A du centre-ville à l'échelle nationale** en 2019, sont restés relativement stables au cours des premières années de la pandémie (Source: [renx.ca](https://www.renx.ca)). Le **loyer net moyen des bureaux** à Montréal au début de 2023 était d'environ **18,68 \$ par pied carré** (toutes classes confondues) (Source: [renx.ca](https://www.renx.ca)), essentiellement inchangé par rapport aux niveaux pré-COVID, même si les taux d'inoccupation ont augmenté. Cette résilience des loyers faciaux est en partie due au fait que les propriétaires offrent plus de concessions (périodes de loyer gratuit, allocations d'amélioration) au lieu de réduire directement les taux demandés.

Figure 1 : Taux d'inoccupation des bureaux du Grand Montréal, 2019 vs. post-COVID. Le taux d'inoccupation a environ doublé, passant de moins de 10 % avant la pandémie à environ 17 % en 2022, et a continué d'augmenter pour atteindre plus de 19 % fin 2024 (Source: [renx.ca](https://www.renx.ca)) (Source: [cresa.com](https://www.cresa.com)).

Tout au long de **2022 et 2023**, le taux d'inoccupation des bureaux à Montréal a oscillé entre le milieu et le haut de l'adolescence (%), indiquant un marché favorable aux locataires, ce qui n'avait pas été vu depuis des années (Source: [cresa.com](https://www.cresa.com)). Au quatrième trimestre de 2023, le taux d'inoccupation global dans la région du Grand Montréal (RGM) a atteint environ **17,2 %**, soit une augmentation de **30 points de base** par rapport au trimestre précédent (Source: [cresa.com](https://www.cresa.com)). Fin 2024, les taux d'inoccupation ont même légèrement augmenté – environ **19,1 %** dans le RGM au quatrième trimestre 2024 (Source: [cresa.com](https://www.cresa.com)) – reflétant une demande toujours faible. Il est important de noter que ces taux d'inoccupation ne sont pas uniformément répartis : ils sont concentrés dans certaines classes de bâtiments et sous-marchés, comme nous l'explorerons. Du côté de l'offre, la nouvelle construction a considérablement ralenti (seulement environ 235 000 pieds carrés de nouveaux espaces de bureaux devaient être livrés en 2024 (Source: [cresa.com](https://www.cresa.com))), ce qui devrait aider à prévenir un engorgement. Dans l'ensemble, **Montréal post-COVID est passée à un marché de locataires**, avec une forte disponibilité donnant aux locataires un plus grand pouvoir de négociation sur les loyers et les conditions de bail.

Bureaux de classe A, B, C : Un vol vers la qualité

L'une des tendances les plus claires après 2020 est le « **vol vers la qualité** » – les locataires se tournent vers les bureaux modernes de classe A et AAA, souvent au détriment des bâtiments plus anciens de classe B et C (Source: renx.ca) (Source: renx.ca). Les bâtiments de meilleure qualité, dotés d'une meilleure ventilation, de commodités et d'un emplacement privilégié, sont considérés comme un outil pour inciter les employés à revenir au bureau, tandis que les bureaux désuets ont du mal à retenir les locataires. Cette divergence est évidente tant dans les **taux d'inoccupation** que dans les **prix de location** par classe :

- **Classe A et AAA** (bâtiments haut de gamme) : La demande est restée relativement robuste. Début 2023, **tous les indicateurs étaient « plutôt sains » pour l'inventaire de classe A sur tous les marchés**, selon Allan MacKenzie, PDG de JLL Canada (Source: renx.ca). À Montréal, les tours « trophées » de prestige du centre-ville (Classe AAA) affichaient un taux de disponibilité inférieur à **10 % au T1 2024**, avec seulement environ 600 000 pieds carrés d'espace direct disponible dans ce segment (Source: avisonyoung.ca). Ces bâtiments enregistrent même des **augmentations de loyer** : les propriétaires de tours AAA au centre-ville de Montréal ont pu augmenter les loyers annuellement (Source: cresa.com). Fin 2024, les bureaux AAA du centre-ville affichaient un taux d'inoccupation moyen de seulement **8,3 %** et commandaient des **loyers bruts supérieurs à 70 \$ par pied carré** (incluant les frais de service/taxes) dans certains cas (Source: cresa.com). Cela implique des loyers nets de plus de 40 \$ – une référence très élevée pour le marché montréalais. Les bâtiments de classe A réguliers (non-trophées) en bénéficient également : les propriétaires ont investi dans la **modernisation des actifs de classe A** (nouvelles commodités, technologie, aires communes) pour attirer les locataires quittant des bâtiments de moindre qualité (Source: avisonyoung.ca). Les **loyers nets demandés pour les espaces de classe A rénovés ont dépassé 27 \$ par pied carré au centre-ville** lors de récentes transactions de location (Source: avisonyoung.ca). À titre de comparaison, le **loyer net moyen des bureaux de classe A du centre-ville était d'environ 23,18 \$ par pied carré** fin 2023 (Source: cbre.ca), contre le milieu des 20 \$ avant la pandémie, ce qui indique une légère croissance. Dans les propriétés de classe A en banlieue de Montréal, les loyers nets demandés ont atteint le bas des 20 \$ (par exemple, environ 16 \$ par pied carré en moyenne, certains bureaux haut de gamme en banlieue atteignant 22 \$) (Source: avisonyoung.ca) (Source: cbre.ca).
- **Classe B et C** (stock plus ancien, moins prestigieux) : Ces bâtiments ont été les plus durement touchés par la baisse de la demande. De nombreux locataires de propriétés de classe B/C ont réduit leur taille ou « *sont passés à un niveau supérieur* » vers de meilleurs espaces lors du renouvellement, laissant derrière eux des taux d'inoccupation plus élevés dans cette catégorie (Source: renx.ca) (Source: renx.ca). Fin 2024, les bureaux de classe B à Montréal affichaient un taux d'inoccupation moyen d'environ **22,3 %** – le plus élevé de toutes les classes (Source: cresa.com).

Les propriétaires de bâtiments de classe B et C sont fréquemment contraints de baisser les loyers ou d'offrir de fortes incitations pour attirer les locataires. « **Les produits de classe B et C sont vraiment attaqués par une faible demande et des taux de location en baisse** », a noté MacKenzie début 2023 (Source: renx.ca) (Source: renx.ca). À Montréal, les **loyers demandés pour les bureaux de classe B ont en fait diminué** depuis 2020 (Source: roar-assets-auto.rbl.ms). À titre d'exemple, un bâtiment typique de classe B au centre-ville pourrait demander un loyer net d'environ **15 à 18 \$ par pied carré**, certains étant même inférieurs. Le rapport du T4 2024 de Cresa indique que les **propriétaires de classe B demandent environ 32 à 33 \$ bruts** (incluant les frais d'exploitation) (Source: cresa.com) (Source: cresa.com), ce qui correspond à un loyer net dans le milieu des 10 \$ et représente environ la moitié du coût des espaces haut de gamme du centre-ville. Même à ces taux, de nombreux propriétaires de classe B/C restent « **fortement incités et négociables** », acceptant souvent des baux plus courts et des allocations d'aménagement importantes pour conclure des accords (Source: renx.ca) (Source: cresa.com). Le résultat est un fossé qui se creuse : les **espaces premium de classe A/AAA sont loués (et atteignent même des sommets de loyer)**, tandis que les bureaux de classe B/C à Montréal font face à des **taux d'inoccupation élevés de plus de 20 % et à des loyers stagnants ou en baisse** (Source: cresa.com) (Source: renx.ca).

Ce vol vers la qualité est également évident dans les tendances d'absorption. La **disponibilité des sous-locations et la réduction des effectifs** ont eu un impact disproportionné sur les bâtiments plus anciens. Les espaces de sous-location arrivant sur le marché montréalais ont tendance à se trouver dans des **propriétés de classe B/C que les locataires quittent**, tandis que les bâtiments de premier ordre ont connu moins de retours et même une certaine absorption positive (Source: renx.ca). En effet, Colliers a rapporté qu'à Montréal, fin 2022, les **espaces de classe AAA et A du centre-ville étaient absorbés à un rythme plus élevé, « au détriment des espaces de classe B et C »** (Source: renx.ca). Le tableau général est celui où les **propriétaires de classe A/AAA maintiennent des niveaux de loyer relativement solides et un taux d'inoccupation modéré**, tandis que les classes inférieures luttent avec des **taux d'inoccupation beaucoup plus élevés et des concessions de loyer**. Cette dynamique suscite de sérieuses discussions sur ce qu'il faut faire des bureaux plus anciens sous-performants – y compris les conversions à d'autres usages.

La discussion sur la réaffectation adaptative

Avec une partie du stock de bureaux de classe B/C de Montréal qui stagne, les propriétaires immobiliers et les urbanistes ont commencé à explorer la **réaffectation adaptative** (conversion de bureaux à des fins résidentielles ou autres) pour réduire l'offre excédentaire. Les « **immeubles de bureaux obsolètes** » qui pourraient se prêter à une conversion résidentielle sont un sujet brûlant (Source: avisonyoung.ca). Le retrait de quelques grands bâtiments désuets de l'inventaire pourrait améliorer de manière significative les taux d'inoccupation du centre-ville. Par exemple, **un seul immeuble de bureaux (16 Place du**

Commerce, Île des Sœurs) a été converti en appartements jusqu'à présent (en 2022) (Source: [avisonyoung.ca](https://www.avisonyoung.ca)), mais d'autres projets sont à l'étude. Avison Young note que **trois bâtiments du centre-ville – 1245 Sherbrooke O., 625 René-Lévesque O., et 895-935 De La Gauchetière O. – sont en cours d'évaluation pour une conversion**. Ensemble, ceux-ci retireraient près de **1 million de pieds carrés du marché des bureaux, réduisant potentiellement le taux d'inoccupation du centre-ville de 1,0 à 1,5 point de pourcentage** (Source: [avisonyoung.ca](https://www.avisonyoung.ca)). Bien que les conversions soient complexes (et que tous les bâtiments ne soient pas adaptés), les **perspectives d'aggravation pour les bureaux de classe B/C** sont susceptibles d'« *inciter ces propriétaires à envisager ces conversions* » (Source: [renx.ca](https://www.renx.ca)) (Source: [renx.ca](https://www.renx.ca)). Montréal observe l'exemple de Calgary, où les incitations pour les projets de conversion de bureaux en logements ont contribué à réduire le taux d'inoccupation du centre-ville de cette ville. En attendant, de nombreux propriétaires de bureaux plus anciens poursuivent une autre stratégie : les **renovations et les améliorations des commodités** pour repositionner leurs bâtiments et enrayer la perte de locataires. Cette « modernisation accélérée » est une tentative de concurrencer les véritables espaces de classe A (Source: [avisonyoung.ca](https://www.avisonyoung.ca)). Le succès avec lequel les actifs de classe B/C pourront être réaffectés ou améliorés influencera la segmentation des loyers à Montréal dans les années à venir.

Coworking vs. Bureaux traditionnels

Le **secteur du coworking** à Montréal a connu un cycle d'expansion et de contraction pendant la pandémie, mais il reste un élément important du paysage des bureaux post-COVID. Avant 2020, les espaces de coworking (comme WeWork, Spaces et les opérateurs locaux) se développaient rapidement, car les freelances, les startups et même les grandes entreprises recherchaient des bureaux flexibles et prêts à l'emploi. La pandémie a porté un coup majeur au coworking – l'utilisation a chuté pendant les confinements, et le plus grand fournisseur, **WeWork, a déposé le bilan fin 2023** (Source: [cbre.ca](https://www.cbre.ca)). À Montréal, le désengagement de WeWork a entraîné la **restitution de deux étages entiers (environ 60 000 pieds carrés) au 1010 Ste-Catherine Ouest** au marché (Source: [cbre.ca](https://www.cbre.ca)), ajoutant soudainement au taux d'inoccupation du centre-ville. Cela a soulevé des questions quant à la survie du concept de coworking à l'ère du télétravail.

Cependant, les tendances récentes suggèrent que le **coworking s'adapte plutôt que de disparaître**. « **Le secteur du coworking évolue rapidement** », déclare Nari Aznavour, spécialiste de la location de bureaux à Montréal qui a précédemment supervisé des sites WeWork (Source: [cbre.ca](https://www.cbre.ca)). WeWork elle-même a renégocié des baux et s'est associée à des propriétaires pour rester viable, tandis que son concurrent IWG (Regus/Spaces) **déploie de nouveaux modèles de partenariat** où les propriétaires exploitent des espaces flexibles sous la marque d'IWG (Source: [cbre.ca](https://www.cbre.ca)). Par exemple, Spaces d'IWG a ouvert un **site de coworking de 65 000 pieds carrés au Square Victoria** grâce à un tel partenariat à

Montréal (Source: cbre.ca). Des opérateurs de coworking locaux ont également émergé ou se sont développés, adaptant souvent les espaces à des communautés de niche (par exemple, des incubateurs technologiques dans le Mile-End ou des pôles créatifs dans le Vieux-Montréal).

Du point de vue des **prix**, les **loyers d'adhésion au coworking ont tendance à être plus élevés par pied carré que les baux de bureaux traditionnels** (Source: cbre.ca). Il n'est pas rare qu'un bureau dédié ou un petit bureau dans un centre de coworking s'élève à **bien plus de 40 à 50 \$ par pied carré annuellement** une fois normalisé, tandis que les baux de bureaux conventionnels à Montréal se situent en moyenne entre 10 et 20 \$ par pied carré net. Les **opérateurs facturent une prime pour la flexibilité et la commodité clé en main** – les espaces sont entièrement meublés, avec des engagements à court terme et des commodités comme le café, la réception et l'infrastructure informatique. Aznavour note que ce « **modèle élastique** » est précieux pour les entreprises incertaines quant à leurs effectifs futurs : il leur permet d'augmenter ou de réduire leur taille à court préavis (Source: cbre.ca). Pendant la reprise post-pandémie, certaines entreprises ont en effet opté pour le coworking afin d'éviter les baux longs ou les aménagements coûteux, tandis que d'autres ont profité des conditions faibles des propriétaires de bureaux pour négocier une flexibilité dans les baux directs (Source: cbre.ca).

Aujourd'hui, le **coworking à Montréal connaît une demande renouvelée**, d'autant plus que le travail hybride devient la norme. De nombreux employés travaillent désormais à distance la majeure partie de la semaine, mais se rendent au bureau quelques jours ; les entreprises expérimentent en offrant aux travailleurs l'accès à des sites de coworking près de chez eux pour compléter le siège social. Les espaces de coworking de Montréal connaissent des usages variés : des travailleurs indépendants, des start-ups, et **même de plus grandes entreprises les utilisent comme bureaux satellites ou espaces tampons** (Source: cbre.ca). La faillite de WeWork a illustré les risques du secteur, mais elle n'a pas tué le concept – elle mène plutôt à un « **nouveau modèle** » où les entreprises de coworking et les propriétaires d'immeubles partagent les risques et les bénéfices (Source: cbre.ca). **À Montréal, les perspectives pour le coworking restent « particulièrement prometteuses »**, selon Aznavour, étant donné que la flexibilité est exactement ce que de nombreux locataires post-COVID recherchent (Source: cbre.ca). Le compromis clé est le coût : les entreprises doivent peser les **loyers de coworking plus élevés** par rapport aux avantages d'un **espace à court terme et doté de commodités** (Source: cbre.ca). Pour les locataires dont la croissance est incertaine ou qui n'ont besoin que d'une petite superficie, le coworking peut être globalement moins cher (évitant l'espace inutilisé), mais pour les équipes plus grandes et stables, un bail direct peut toujours être plus rentable. À l'avenir, attendez-vous à ce que le **coworking continue d'être une option complémentaire** sur le marché des bureaux de Montréal – d'autant plus que les propriétaires eux-mêmes deviennent plus flexibles, brouillant les frontières avec des caractéristiques telles que des « suites spéculatives » entièrement aménagées et des baux plus courts dans les immeubles traditionnels.

Taux de location par district à Montréal

Les loyers de bureaux à Montréal varient également considérablement selon le **sous-marché géographique**. L'inventaire de bureaux de la ville est concentré dans le **centre-ville** (arrondissement de Ville-Marie), mais il existe d'importants regroupements dans plusieurs districts – chacun avec sa propre histoire post-COVID :

Centre-ville (Ville-Marie)

Le **centre-ville de Montréal** reste le quartier de bureaux le plus cher et le plus vaste. Il englobe le quartier des affaires (CBD) et les zones adjacentes comme le Quartier International et des portions du centre-ville ouest et est. Le centre-ville offre la majeure partie des tours de catégorie A de Montréal, y compris les gratte-ciel du cœur financier et les nouveaux développements près du Centre Bell. Historiquement, cette zone affichait un **taux d'inoccupation extrêmement bas (de l'ordre de 5 à 7 %) et une croissance constante des loyers** avant 2020. Après la COVID, le centre-ville a été durement touché par le télétravail, de nombreux grands locataires corporatifs ayant maintenu leurs employés à domicile. Au T1 2022, le **taux d'inoccupation du centre-ville avait grimpé à 16,9 %** (contre un chiffre à un seul chiffre en 2019) (Source: [renx.ca](https://www.renx.ca)). Il a depuis fluctué autour de 15 à 20 %. Fin 2024, le taux d'inoccupation des bureaux du centre-ville de Montréal est estimé à environ **18-19 %** (Source: [cresa.com](https://www.cresa.com)) – un chiffre élevé par rapport aux normes historiques, mais notablement *inférieur* à celui de villes comme Calgary et seulement légèrement supérieur à la moyenne nationale (Source: [altusgroup.com](https://www.altusgroup.com)) (Source: [altusgroup.com](https://www.altusgroup.com)).

Malgré un taux d'inoccupation élevé, les **loyers affichés au centre-ville n'ont pas chuté**. Les **loyers nets moyens demandés au centre-ville sont d'environ 18 à 20 \$ par pied carré pour toutes les catégories** (environ **34 à 40 \$ bruts**) (Source: [avisonyoung.ca](https://www.avisonyoung.ca)) (Source: [cresa.com](https://www.cresa.com)). Cependant, cette moyenne masque la bifurcation selon la qualité des immeubles. Les **immeubles de catégorie A/AAA de premier ordre au centre-ville affichent facilement des loyers nets de plus de 25 \$**, et comme mentionné, peuvent dépasser 30 \$ nets pour les espaces de prestige (Source: [avisonyoung.ca](https://www.avisonyoung.ca)). Par exemple, le nouveau siège social de la Banque Nationale (achevé en 2023 dans le secteur sud du centre-ville) aurait obtenu des baux dans le haut de la fourchette du marché, contribuant à des **loyers AAA au centre-ville dépassant 70 \$ bruts (50 \$ nets et plus) pour les meilleurs espaces** (Source: [cresa.com](https://www.cresa.com)). D'autre part, de **nombreux bureaux de catégorie B plus anciens au centre-ville commercialisent des espaces à 12-18 \$ nets**, selon l'état, souvent avec des incitatifs généreux. Les loyers effectifs dans ces tours plus anciennes peuvent descendre à un chiffre net après prise en compte des périodes de loyer gratuit, selon les initiés du marché.

Géographiquement au sein du centre-ville, le **Quartier des Affaires (CBD)** – en gros entre le boulevard René-Lévesque et Sherbrooke, autour de Mansfield, Peel, etc. – affiche les loyers les plus élevés en raison de sa concentration de tours bancaires et d'adresses de cabinets d'avocats. Des poches émergentes adjacentes au centre-ville sont également notables : le **centre-ville sud (secteur Griffintown/Cité du Multimédia)** et le **Quartier International** près du Vieux-Montréal ont vu de nouvelles constructions et des locataires technologiques, avec des loyers approchant les niveaux traditionnels du CBD. La force du centre-ville réside dans ses commodités et son accès aux transports en commun ; ironiquement, **ces avantages sont devenus moins importants pendant la COVID** (lorsque les gens évitaient les transports en commun). « *Tout ce qui était un avantage du centre-ville est devenu un peu un inconvénient... personne ne veut plus prendre les transports en commun* », a observé Adam Jacobs, directeur de la recherche chez Colliers (Source: [renx.ca](https://www.renx.ca)). Ce sentiment a alimenté un déplacement relatif vers l'extérieur, mais le centre-ville offre toujours un prestige et une commodité que de nombreuses entreprises apprécient à long terme.

En résumé, le **loyer moyen des bureaux au centre-ville de Montréal après la COVID est d'environ \$18–\$23 nets par pied carré** (selon la catégorie), avec la **catégorie A en moyenne à environ 25 \$ nets** et la **catégorie B entre 15 et 20 \$**, et les conditions réelles des transactions sont souvent inférieures après les incitatifs. Le **centre-ville reste la référence** pour la tarification des bureaux à Montréal, même s'il est confronté à un taux d'inoccupation plus élevé et à la nécessité de se réinventer pour le travail hybride.

Mile-Ex / Mile End (Rosemont–La Petite-Patrie / Plateau)

Le **Mile-Ex** (et le **Mile End** adjacent) est devenu le pôle technologique et créatif branché de Montréal. Situé à quelques kilomètres au nord du centre-ville (autour de l'avenue du Parc, du boulevard Saint-Laurent et de Jean-Talon), ce quartier propose des immeubles industriels convertis en lofts et des bureaux de faible hauteur qui attirent les start-ups, les laboratoires d'IA et les studios de conception de jeux. Avant la pandémie, des entreprises comme Ubisoft, Framstore et Element AI (maintenant partie de ServiceNow) ont établi des bureaux dans cette zone, attirées par des loyers plus bas et une ambiance branchée. Après la COVID, le **Mile-Ex a été relativement résilient** – bon nombre de ses locataires sont de petites entreprises ou des entités de R&D qui ont maintenu des espaces pour le travail collaboratif même lorsque les modèles hybrides se sont imposés. Le taux d'inoccupation dans le **Midtown Nord**, qui comprend le Mile-Ex/Mile End, était d'environ **15,2 % fin 2024**, inférieur au taux du centre-ville (Source: [cresa.com](https://www.cresa.com)). Cela suggère que la demande pour ces bureaux de style loft s'est maintenue raisonnablement bien.

Côté loyers, les **loyers du Mile-Ex sont généralement inférieurs à ceux du centre-ville, mais l'écart s'est réduit**. Avant 2020, on pouvait louer des espaces « brique et poutre » sympas dans le Mile End à peut-être 12-18 \$ nets par pied carré, une aubaine par rapport aux tours du centre-ville. Aujourd'hui, les

bureaux fraîchement rénovés ou nouvellement construits dans le Mile-Ex affichent des **loyers nets dans la fourchette de 20 \$ et plus**. Par exemple, un réaménagement de loft patrimonial au 7001 St-Laurent (dans le Mile-Ex/Petite Italie) demande **22,00 \$ nets par pied carré pour l'espace de bureau, plus environ 10 \$ de loyer additionnel** (Source: mtrpl.ca) – soit environ 32 \$ bruts, comparable à un espace de catégorie B au centre-ville. De nombreux propriétaires du Mile-Ex ont investi dans des améliorations (CVC, ascenseurs, fibre optique, etc.) pour répondre aux besoins des locataires modernes, se sentant ainsi justifiés de facturer des loyers plus élevés. Cela dit, les **transactions typiques dans les immeubles plus anciens du Mile End offrent toujours un rabais modeste par rapport au centre-ville** – peut-être entre 15 et 20 \$ nets pour un espace de base – ce qui peut être attrayant pour les entreprises technologiques soucieuses de leur budget. Le profil des locataires ici tend à préférer les aménagements ouverts et collaboratifs et les baux plus courts, il y a donc également une synergie avec la tendance du coworking/flex.

En bref, le **Mile-Ex/Mile End s'est consolidé comme une alternative populaire au centre-ville**, avec des **loyers moyens entre 15 et 25 \$** (selon la finition et l'immeuble) et un environnement créatif qui a jusqu'à présent bien résisté à la transition vers le travail hybride. Son abordabilité relative et sa « qualité de vie » (proximité des cafés, des quartiers résidentiels) continuent d'attirer les entreprises, même si le centre-ville tente de les reconquérir avec des offres de qualité supérieure.

Griffintown & Vieux-Montréal (Vieux-Port)

Griffintown (dans l'arrondissement du Sud-Ouest) et le **Vieux-Montréal/Vieux-Port** (à la pointe sud de Ville-Marie) sont deux quartiers distincts souvent mentionnés ensemble en raison de leur proximité et de leurs espaces de bureaux non traditionnels.

- **Griffintown** est une ancienne zone industrielle au sud-ouest du centre-ville qui, dans les années 2010, a connu un essor avec des développements de condos et de nouveaux projets de bureaux (souvent à usage mixte). Il abrite plusieurs entreprises technologiques et de plus petits sièges sociaux qui préfèrent une ambiance de campus urbain et moderne. Griffintown ne compte pas beaucoup de tours de bureaux, mais plutôt des immeubles de hauteur moyenne et des entrepôts réaménagés. Les **loyers de bureaux à Griffintown se situent généralement juste en dessous des niveaux du centre-ville** – un nouvel espace de catégorie A ici pourrait se louer entre **20 et 30 \$ nets par pied carré** selon la propriété, tandis que les bureaux de style loft plus anciens se situeraient entre 15 et 20 \$. Le sous-marché du « **centre-ville sud** », qui comprend Griffintown et le secteur de la Cité du Multimédia, a connu une offre nouvelle importante au cours de la dernière décennie (par exemple, la Tour Deloitte près de la Gare Windsor, bien que techniquement située au centre-ville). Fin 2024, le **centre-ville sud/Griffintown affichait un taux d'inoccupation des bureaux à peu près conforme à celui de l'ensemble du centre-ville (environ 18 %)**, reflétant à la fois de nouvelles vacances et un intérêt constant pour la zone (Source: cresa.com). Les locataires de

Griffintown citent comme avantages un stationnement plus facile et un accès aux autoroutes (pour les navetteurs qui conduisent) ainsi qu'une atmosphère de vie, de travail et de loisirs. Après la COVID, ces caractéristiques ont gagné en importance pour certaines entreprises comme alternative au centre-ville congestionné. WeWork a même ouvert un site sur la rue William à Griffintown avant sa faillite, pariant sur la croissance du quartier. En somme, la **fourchette des loyers de bureaux à Griffintown après 2022 est large** – de petites suites créatives pourraient se louer environ 18 \$ nets, tandis qu'un espace au dernier étage d'un nouveau développement pourrait atteindre plus de 20 \$ nets. La moyenne se situe probablement dans les 20 \$ nets (début des 40 \$ bruts), légèrement en dessous de la moyenne du centre-ville, mais **avec une variation considérable selon la qualité spécifique de l'immeuble**.

- Le **Vieux-Montréal / Vieux-Port** présente un environnement de bureaux différent – des bâtiments historiques (parfois centenaires) avec des **intérieurs en brique et poutre et des plateaux plus petits**. Ce quartier attire des cabinets d'avocats, des agences de design et des entreprises de boutique qui apprécient le charme et le prestige d'une adresse patrimoniale. Les loyers dans le Vieux-Montréal sont généralement **modérés** : de nombreux immeubles sont de **catégorie B ou C en termes de commodités**, même s'ils sont de catégorie A par leur caractère. Avant la pandémie, les bureaux du Vieux-Port pouvaient se louer entre **15 et 20 \$ nets** pour un espace typique. Après la COVID, cela n'a pas radicalement changé ; en fait, certains propriétaires du Vieux-Montréal signalent une occupation relativement stable, car les locataires de ces petits bureaux avaient souvent déjà des configurations flexibles ou hybrides et n'ont pas abandonné d'espace en masse. Le renouvellement par la **société technologique de la Rive-Sud « Station Fintech » de 28 000 pieds carrés dans le Vieux-Montréal** en 2024 (Source: cresa.com) (Source: cresa.com) est un exemple de l'engagement continu envers le quartier. Le **taux d'inoccupation du Vieux-Montréal était d'environ 13,9 % fin 2024** (dans le cadre du sous-marché plus large « Rive-Sud et Vieux-Montréal ») (Source: cresa.com) – notablement *inférieur* à celui du centre-ville, ce qui suggère qu'il tient bon. Les taux de location dans le Vieux-Montréal sont restés **compétitifs, environ 30-35 \$ bruts (15-18 \$ nets) en moyenne**, avec des suites rénovées de qualité supérieure allant un peu plus haut. Les propriétaires ici ne peuvent pas facilement ajouter de commodités modernes (en raison des contraintes des bâtiments), donc pour retenir et attirer les locataires, ils se concentrent souvent sur l'esthétique unique et peuvent être flexibles sur les conditions de bail. Pour les entreprises qui n'ont pas besoin d'une tour étincelante mais qui veulent un espace distinctif (et pour qui un emplacement légèrement éloigné est acceptable), le **Vieux-Montréal continue d'offrir un bon rapport qualité-prix pour les bureaux**. Après la COVID, ses rues piétonnes et sa densité plus faible ont en fait été un avantage pour certains employés méfiants des ascenseurs bondés du centre-ville.

Autres districts notables : Le marché des bureaux de Montréal s'étend également aux **zones suburbaines** comme **Saint-Laurent (Technoparc)**, le **centre-ville de Laval**, l'**Ouest de l'Île** et **Longueuil/Rive-Sud**. Ces zones affichent généralement des **loyers nets plus bas (souvent 12-18 \$**

nets) et des taux d'inoccupation historiquement plus élevés, mais certaines ont connu un regain d'intérêt pendant la pandémie de la part d'entreprises souhaitant des bureaux plus proches du domicile de leurs employés (pour éviter les longs trajets). Par exemple, Colliers a noté que les **taux d'inoccupation des bureaux en banlieue sont devenus seulement légèrement inférieurs à ceux du centre-ville fin 2022 (12 % en banlieue contre 14 % au centre-ville à l'échelle nationale) à mesure que la demande s'est « équilibrée » entre le centre-ville et la périphérie** (Source: [renx.ca](https://www.renx.ca)) (Source: [renx.ca](https://www.renx.ca)). Dans le Grand Montréal, en 2023, les banlieues (Laval, etc.) affichaient un taux d'inoccupation d'environ **12-17 %** – pas très éloigné de celui du centre-ville – et des **loyers moyens de catégorie A en banlieue d'environ 15-18 \$ nets par pied carré** (Source: [cbre.ca](https://www.cbre.ca)). Notamment, la **Rive-Sud (Longueuil)** affiche l'un des taux d'inoccupation les plus bas (environ **13-14 %** (Source: [cresa.com](https://www.cresa.com))) et des loyers stables, en partie grâce à une offre limitée et à la présence de bureaux gouvernementaux. Pendant ce temps, **Laval et l'Ouest de l'Île** affichent des taux d'inoccupation plus élevés (plus de 20 % (Source: [cresa.com](https://www.cresa.com))), certains locataires ayant consolidé ou déménagé vers la ville après les premiers changements liés à la pandémie. Dans l'ensemble, le **différentiel de loyer entre le centre-ville et la banlieue de Montréal s'est réduit après la COVID**, le centre-ville s'étant davantage assoupli. Cela offre aux locataires de nombreuses options d'emplacement – qu'il s'agisse d'une tour haut de gamme au Centre-Ville, d'un loft branché dans le Mile-End, ou d'un bureau de style campus à Ville Saint-Laurent – **à un prix de loyer qui correspond à leur budget et à leur style de travail.**

Inoccupation, sous-locations et changements de la demande

Les taux d'inoccupation élevés sur le marché des bureaux de Montréal sont dus à une combinaison de **nouvelle offre, de réduction des effectifs et d'une vague d'espaces sous-loués**. Même si les loyers demandés sont restés relativement stables, la dynamique de la demande sous-jacente est faible depuis 2020 :

- **Absorption nette** – Montréal a connu **huit trimestres consécutifs d'absorption négative** pendant la pandémie, ce qui signifie que plus d'espaces de bureaux ont été libérés que loués (Source: [renx.ca](https://www.renx.ca)). Cette série n'a commencé à s'améliorer modestement qu'en 2022-2023. Au T4 2023, l'absorption trimestrielle était toujours négative au centre-ville (–56 000 pi. ca.), bien que la banlieue de Montréal ait enregistré une légère absorption positive de +133 000 pi. ca. alors que certaines entreprises ont pris des bureaux satellites (Source: [cbre.ca](https://www.cbre.ca)). Essentiellement, le **marché a cessé de s'étendre** ; les locataires ont collectivement abandonné plus d'espace qu'ils n'en ont pris pendant environ deux ans. Le rythme de contraction a ralenti – l'absorption nette totale de 2023 a été meilleure que celle de 2021 – mais l'**activité de location reste discrète et prudente** (Source: [altusgroup.com](https://www.altusgroup.com)).

- **Espace de sous-location** – Une tendance notable a été l'afflux d'offres de sous-location. Les entreprises qui ont adopté le télétravail à long terme ou réduit leurs effectifs ont cherché à se défaire de l'espace excédentaire en le sous-louant. À Montréal, la disponibilité des sous-locations a quasiment **doublé de 2019 à 2020** (Source: [avisonyoung.ca](https://www.avisonyoung.ca)) (Source: [avisonyoung.ca](https://www.avisonyoung.ca)), et a continué d'augmenter jusqu'en 2022. Au début de 2023, les **sous-locations représentaient environ 17 à 18 % de tous les espaces vacants à Montréal** (Source: [cbre.ca](https://www.cbcre.ca)). Cresa a rapporté que **15,8 % de l'espace disponible était en sous-location au T4 2024** (Source: [cresa.com](https://www.cresa.com)), ce qui indique que les sous-locations représentent toujours une part importante du marché. L'espace sous-loué est souvent fortement décoté (pour couvrir seulement une partie du loyer initial), ce qui exerce une *pression à la baisse sur les loyers effectifs* dans l'ensemble. Cependant, des signes indiquent que la vague de sous-locations a atteint son sommet : à l'échelle nationale, fin 2023, l'espace sous-loué a commencé à diminuer à mesure que certaines sous-locations étaient occupées ou expiraient (Source: [altusgroup.com](https://www.altusgroup.com)) (Source: [altusgroup.com](https://www.altusgroup.com)). Pour que Montréal se rétablisse pleinement, l'absorption de l'excédent de sous-locations restantes – dont une grande partie se trouve dans des bureaux plus anciens – sera essentielle.
- **Travail hybride et empreinte des locataires** – Le facteur dominant derrière l'augmentation des postes vacants est, bien sûr, le **travail à distance/hybride réduisant la quantité d'espace dont les entreprises ont besoin**. De nombreuses organisations ont adopté des politiques où les employés partagent leur temps entre le domicile et le bureau. Une enquête canadienne montre que les **modalités de travail exclusivement à distance sont passées de 24 % des travailleurs en janvier 2022 à 12,6 % en novembre 2023, tandis que les modalités hybrides ont triplé, passant de 3,6 % à 11,7 % des travailleurs** (Source: [altusgroup.com](https://www.altusgroup.com)) (Source: [altusgroup.com](https://www.altusgroup.com)). Cela signifie que le télétravail à temps plein diminue, mais que le travail hybride (partiellement à distance) augmente – les bureaux sont donc toujours nécessaires, mais pas à pleine capacité cinq jours par semaine. En pratique, les employeurs montréalais ont « **redimensionné** » leurs bureaux : beaucoup visent à réduire d'environ 20 à 30 % leur superficie d'avant la pandémie à l'expiration des baux, ce qui reflète que tout le personnel n'est pas présent simultanément (Source: [renx.ca](https://www.renx.ca)). **Luciano D'Iorio**, un courtier immobilier montréalais, a observé début 2023 que « *nous assistons à une réduction générale de l'espace à mesure que les locataires continuent de redimensionner* » (Source: [renx.ca](https://www.renx.ca)). Il a également noté que les locataires **signent des baux plus petits (souvent moins de 10 000 pi. ca.) et rendent l'espace excédentaire aux propriétaires** (Source: [renx.ca](https://www.renx.ca)). Les transactions de grands blocs (>20 000 pi. ca.) sont devenues rares ; au lieu de cela, l'activité se concentre sur les besoins de taille moyenne et petite, à mesure que les entreprises s'adaptent aux nouveaux modèles d'occupation (Source: [renx.ca](https://www.renx.ca)). Cette vague de réduction de taille touche directement les grandes tours (où les locataires majeurs rendent des étages) mais laisse également les immeubles multi-locataires plus anciens avec de nombreuses petites surfaces vacantes.

- **Prudence des locataires** – Les décideurs d'entreprise restent prudents quant aux engagements à long terme. « **La plupart des grands utilisateurs de bureaux attendent en disant : "Voyons à quoi ressemble le premier semestre de 2023... ne forçons pas trop les gens à revenir",** » a déclaré MacKenzie de JLL (Source: renx.ca) (Source: renx.ca). Cette approche attentiste a persisté en 2024 au milieu de l'incertitude économique. Les renouvellements sont devenus plus fréquents que les nouvelles expansions (Source: altusgroup.com). De nombreux locataires optent pour des **durées de bail plus courtes ou des options de résiliation supplémentaires** pour plus de flexibilité (Source: renx.ca). Les propriétaires, à leur tour, sont plus disposés à répondre à ces demandes qu'auparavant, compte tenu de l'environnement concurrentiel. Un avantage est qu'au **T1 2024, Montréal a finalement enregistré une légère diminution de la disponibilité globale (baisse de – 0,9 %)** – la première en quatre ans (Source: avisonyoung.ca) – suggérant que le marché pourrait commencer à trouver un plancher à mesure que les réductions d'espace les plus agressives diminuent. Pourtant, les **niveaux de fréquentation des bureaux restent bien en dessous des normes pré-COVID** (par exemple, les bureaux de Toronto sont à peine occupés à un tiers un jour donné, et Montréal est probablement similaire (Source: renx.ca)), de sorte que les locataires continuent de réévaluer la quantité d'espace réellement nécessaire.
- **Nouvelle offre et développement** – Montréal a vu l'achèvement de quelques projets de bureaux importants entre 2020 et 2023 (tels que la nouvelle tour de 1 million de pi. ca. de la Banque Nationale en 2023, et des rénovations comme la refonte de Place Ville Marie). Ceux-ci ont ajouté de l'espace au marché à un moment difficile. Heureusement, comme mentionné, le **pipeline de construction future a diminué** – fin 2023, seulement environ 1,6 million de pi. ca. au centre-ville et 0,47 million en banlieue étaient en construction, dont une grande partie était pré-louée (Source: cbre.ca). Les promoteurs ont largement mis en pause les projets spéculatifs. Cette retenue signifie que *les futures vacances ne seront pas aggravées par la surabondance* ; en fait, la **croissance de l'inventaire de bureaux à Montréal est à son plus bas niveau depuis près de deux décennies** (Source: roar-assets-auto.rbl.ms). Cela devrait, avec le temps, aider la demande à rattraper l'offre – surtout si certains stocks plus anciens disparaissent via des conversions.

En résumé, le **taux de vacance élevé des bureaux à Montréal à l'ère post-COVID résulte d'un mélange de demande réduite (travail hybride) et de disponibilité accrue (sous-locations, nouveaux immeubles)**. Les locataires ont rendu de l'espace et ont mis plus de temps à prendre des décisions de location, ce qui a créé un marché favorable aux locataires. La **question clé est de savoir à quelle vitesse cet espace excédentaire peut être absorbé ou retiré**. Les signes positifs incluent une diminution des nouvelles vacances fin 2023 et des augmentations anecdotiques de la fréquentation des bureaux par rapport à 2020–2021. Mais avec un taux de vacance toujours autour de 17 à 19 %, il faudra probablement plusieurs années de croissance économique – ou de réaffectation créative des bâtiments – pour resserrer significativement le marché.

Facteurs clés influençant les taux de location post-COVID

Plusieurs **facteurs interdépendants** ont influencé les taux de location des bureaux à Montréal depuis 2022 :

- **Normalisation du travail hybride** : Le travail hybride est devenu « *la norme* » pour de nombreuses entreprises montréalaises (Source: [avisonyoung.ca](https://www.avisonyoung.ca)). Moins d'employés au bureau chaque jour signifie que les locataires ont besoin de moins d'espace par employé, ce qui freine la demande. Cependant, les entreprises investissent également davantage dans la **qualité de l'espace** (zones de collaboration, commodités) pour attirer le personnel les jours clés (Source: [avisonyoung.ca](https://www.avisonyoung.ca)). Cela a soutenu les loyers de Classe A même si la demande globale diminue. À l'avenir, si davantage d'entreprises imposent la présence au bureau (comme certaines l'ont fait en 2023-2024), cela pourrait stabiliser la demande ; si le modèle hybride persiste ou s'intensifie, la demande pourrait encore diminuer. À ce stade, la plupart des preuves suggèrent que le modèle hybride est là pour rester, de sorte que les **loyers privilégieront la qualité plutôt que la quantité d'espace**.
- **Reprise économique et incertitude** : La reprise économique de Montréal après la récession de 2020 a été progressive. La croissance de l'emploi a repris, mais l'inflation élevée et la hausse des taux d'intérêt en 2022-2023 ont introduit de l'incertitude (Source: [renx.ca](https://www.renx.ca)) (Source: [altusgroup.com](https://www.altusgroup.com)). De nombreuses entreprises ont retardé leurs décisions immobilières en raison des craintes de récession. « **Les locataires sont restés prudents** » et ont adopté une approche *attentiste* en 2023 (Source: [altusgroup.com](https://www.altusgroup.com)). Cette prudence se traduit par une lenteur des transactions de location et davantage de **renouvellements au loyer actuel** plutôt que d'expansions à un loyer plus élevé. D'autre part, certains secteurs (comme la production de jeux vidéo, certains services professionnels) ont continué à embaucher et à avoir besoin d'espace. Fin 2024, l'économie canadienne s'est quelque peu stabilisée, mais les taux d'intérêt élevés pèsent toujours sur l'investissement des entreprises. Le rythme de la croissance économique – et de l'emploi de cols blancs – sera un déterminant majeur de la demande de bureaux. Une économie plus forte augmenterait la confiance des locataires à signer des baux (soutenant les loyers), tandis qu'un ralentissement pourrait entraîner davantage de retours d'espace.
- **Déménagements d'entreprises et migration** : Montréal a connu des mouvements d'entreprises et de talents qui affectent indirectement l'utilisation des bureaux. Pendant la pandémie, il y a eu un mouvement anecdotique de certains talents de Toronto ou de l'étranger vers Montréal (attirés par un coût de la vie plus bas), mais aussi un mouvement de certains Montréalais vers les banlieues ou d'autres provinces. La **migration interprovinciale nette pour le Québec a été négative en 2021-2022**, mais l'immigration internationale a été robuste, bénéficiant au bassin de main-d'œuvre de Montréal. Si Montréal peut attirer davantage d'entreprises technologiques ou de travailleurs à distance à la recherche d'une ville abordable, cela pourrait éventuellement se traduire par une

occupation des bureaux (par exemple, l'utilisation d'espaces de coworking par des travailleurs à distance ou de nouvelles startups ayant besoin d'espace). De plus, **quelques transactions notables** ont eu lieu : certaines entreprises américaines ont ouvert des bureaux satellites à Montréal pour attirer des talents, et inversement, quelques entreprises locales ont entièrement abandonné leurs bureaux en passant au télétravail complet ou en déplaçant leurs opérations. L'impact global de la migration sur les loyers de bureaux est subtil et secondaire par rapport aux forces du marché plus larges – mais cela fait partie du récit de la manière dont Montréal se repositionne après la COVID.

- **Politique de santé publique et culture** : Le Québec a eu certaines des restrictions de bureau liées à la COVID-19 les plus strictes au Canada, ce qui a maintenu les travailleurs de bureau à la maison plus longtemps en 2020-2021. **Cela a contribué au taux de vacance plus élevé de Montréal (environ 17 %) par rapport à la plupart des autres villes, à l'exception de Calgary** (Source: renx.ca). Bien que les restrictions aient disparu depuis longtemps, le **changement culturel dans les habitudes de travail** demeure. Si la main-d'œuvre montréalaise préfère plus fortement le télétravail que, par exemple, les travailleurs des petites villes canadiennes, cela pourrait signifier une reprise plus lente des bureaux. Inversement, la culture urbaine dynamique de Montréal pourrait éventuellement réattirer les employés vers les bureaux du centre-ville pour les avantages sociaux et de réseautage. En 2022, les données des téléphones portables ont montré une **augmentation de 49,5 % de la fréquentation des bureaux à Montréal de fin février à fin avril 2022** à mesure que les restrictions étaient levées (Source: renx.ca), montrant le potentiel de rebond. Mais en 2025, l'occupation est toujours bien en dessous des niveaux de 2019. La manière dont les entreprises et les travailleurs négocieront l'équilibre (politiques exigeant la présence au bureau vs. résistance des employés) influencera les futurs besoins en espace et donc les loyers.
- **Financement des propriétaires et valeurs immobilières** : Un facteur plus discret est la pression financière sur les propriétaires de bureaux. Avec des **taux de vacance et des taux d'intérêt plus élevés**, la valeur des immeubles a chuté et certains propriétaires sont confrontés à des difficultés hypothécaires. Les transactions d'immeubles de bureaux ont ralenti « énormément », selon MacKenzie (Source: renx.ca). Certains propriétaires pourraient se sentir obligés de louer l'espace à presque n'importe quel prix pour couvrir les dépenses, ce qui pourrait faire baisser les loyers, en particulier dans les immeubles de classe B/C en difficulté. D'autres (souvent des propriétaires institutionnels de tours de Classe A) ont des ressources importantes et peuvent se permettre de maintenir les loyers stables et d'attendre de meilleures conditions. Montréal a vu des acteurs locaux (comme Groupe Mach et Groupe Petra) **acheter de manière opportuniste des bureaux de banlieue plus anciens à bas prix** (Source: renx.ca), pariant qu'ils peuvent les redresser. Cette dynamique pourrait entraîner une **tarification plus agressive (loyers plus bas) dans les immeubles plus faibles** à mesure que les nouveaux propriétaires tentent de les louer. Pendant ce temps, les actifs de premier ordre continueront probablement à demander les loyers les plus élevés du marché.

- **Initiatives gouvernementales et d'infrastructure** : Il y a aussi des tentatives pour **revitaliser le centre-ville** (par exemple, les plans d'action municipaux de Montréal, les améliorations des transports en commun, etc.) ce qui pourrait rendre les déplacements plus attrayants et les bureaux plus attractifs. Si davantage d'infrastructures (comme le réseau de train léger REM ouvrant en 2023–2024) améliorent l'accès, certains travailleurs de banlieue pourraient être plus disposés à revenir au centre-ville, renforçant ainsi la demande. De plus, toute **politique ou incitation à la conversion de bureaux** ou pour les entreprises à louer de l'espace (peut-être des allègements fiscaux pour la création d'emplois dans les bureaux) pourrait modifier l'offre et la demande. Le programme d'incitation de Calgary a été cité comme modèle (Source: [avisonyoung.ca](https://www.avisonyoung.ca)) (Source: [altusgroup.com](https://www.altusgroup.com)). Montréal n'a pas encore annoncé d'incitations majeures, mais si le taux de vacance élevé persiste, nous pourrions voir davantage d'interventions gouvernementales qui pourraient indirectement soutenir les taux de location en réduisant le stock vacant ou en subventionnant l'occupation.

Essentiellement, les **loyers de bureaux post-COVID à Montréal sont façonnés par un bras de fer entre une faible demande et les efforts d'adaptation**. Le télétravail a réduit drastiquement la demande, mais la reprise économique et les incitations au retour au bureau pourraient la reconstruire lentement. Les propriétaires sont tiraillés entre la baisse des loyers pour attirer les locataires et le maintien des prix pour protéger les valorisations. Jusqu'à présent, le compromis a été des **loyers stables ou légèrement en hausse pour la Classe A, et des loyers en baisse pour la Classe B/C**, avec de nombreux avantages offerts. Les loyers relativement abordables de Montréal (par rapport à Toronto/Vancouver) pourraient également servir de tampon – il n'y a pas autant de marge de baisse, et les entreprises cherchant à économiser pourraient en fait considérer les bureaux de Montréal comme un emplacement économique, ce qui est un avantage potentiel.

Perspectives et Conclusion

À mesure que nous avançons dans l'ère post-COVID, le paysage des loyers de bureaux à Montréal devrait rester **favorable aux locataires à court terme**, bien que des poches de force persisteront. Des taux de vacance élevés (autour de 17–19%) signifient que la **pression à la baisse sur les loyers et les conditions de transaction généreuses se poursuivront** en 2025. Les locataires peuvent s'attendre à un large choix d'espaces et à des propriétaires désireux de rivaliser, en particulier pour les grands espaces plus anciens. Les **propriétaires de bureaux de Classe B et C font face à un « ajustement »** – beaucoup devront réaffecter ou améliorer significativement leurs immeubles, ou risquer une vacance prolongée et des baisses de loyer (Source: [renx.ca](https://www.renx.ca)) (Source: [renx.ca](https://www.renx.ca)). Nous pourrions voir les premiers grands projets de conversion de bureaux en logements à Montréal démarrer dans les un ou deux ans à venir, ce qui commencerait à réduire le problème de surabondance et pourrait aider à stabiliser les loyers d'ici la fin de cette décennie.

D'un autre côté, les **bureaux de Classe A/AAA devraient continuer à surperformer**. Attendez-vous à ce que les **écarts de loyer par qualité s'élargissent peut-être encore davantage** – les actifs haut de gamme du centre-ville pourraient même enregistrer de légères augmentations de loyer d'une année sur l'autre, en particulier à mesure que les entreprises se consolident dans des espaces de meilleure qualité (la tendance de la *fuite vers la qualité* ne montre « aucun signe d'arrêt » (Source: renx.ca)). Déjà, les loyers de Classe AAA au centre-ville ont atteint des sommets record dans certains cas, et cette tendance pourrait se poursuivre pour les meilleurs immeubles verts et intelligents. La présence du coworking restera également un élément permanent : avec le retrait de WeWork, d'autres opérateurs et de nouveaux modèles se développeront pour répondre à la demande de flexibilité, complétant les baux traditionnels.

Géographiquement, l'**avenir du centre-ville de Montréal** dépend du retour de la vitalité au cœur de la ville. Il y a des signes encourageants de vie – de nouveaux restaurants et des espaces publics revitalisés émergent, et certains employeurs (y compris des banques et des entreprises technologiques) imposent davantage de jours de présence au bureau. Si la fréquentation piétonnière des travailleurs du centre-ville s'améliore, nous pourrions assister à une reprise plus substantielle des locations d'ici fin 2025, aidant à remplir certains de ces étages vides. Les quartiers périphériques comme le Mile-Ex et Griffintown conserveront probablement leur attrait, **créant ainsi un marché de bureaux multi-nodal** avec plusieurs pôles florissants. Les loyers absolus relativement bas de Montréal pourraient également devenir un argument de vente pour les entreprises internationales : à **environ 20 CAD/pi. ca.** en moyenne, **Montréal est moins chère que Toronto (>30 \$) ou Vancouver (>34 \$)** (Source: renx.ca), elle pourrait donc attirer de nouveaux mandats de bureaux si les entreprises recherchent des économies de coûts.

En conclusion, **le marché locatif de bureaux à Montréal post-COVID se caractérise par des taux d'inoccupation plus élevés et une fuite vers la qualité – une « nouvelle normalité » de demande sélective**. Les loyers moyens sont restés stables depuis 2022, mais la situation sous-jacente est nuancée : les espaces de classe A du centre-ville se négocient toujours autour de 20 \$ le pied carré et conservent leur valeur, tandis que les espaces de qualité inférieure sont confrontés à des réductions de loyer et à une obsolescence potentielle. Le coworking et les arrangements flexibles ont taillé une niche croissante, offrant des alternatives aux baux traditionnels de longue durée. Différents quartiers affichent des trajectoires différentes, certaines zones suburbaines et périphériques ayant mieux résisté à la tempête que le centre-ville autrefois inébranlable.

Pour les locataires, c'est un moment opportun pour négocier des baux favorables à Montréal – **les choix abondent en termes de catégorie et d'emplacement**. Pour les propriétaires et la ville, le défi est de remplir (ou de reconverter) des millions de pieds carrés d'espace sous-utilisé afin d'éviter une stagnation prolongée. L'ère post-COVID est encore en cours, mais une chose est claire : **le bureau n'est pas « mort » à Montréal, il évolue**. Les entreprises réinventent la quantité et le type d'espaces de bureau dont elles ont besoin, et les propriétaires réagissent en conséquence. L'issue de cette grande expérience des espaces de travail déterminera l'orientation des loyers de bureaux à Montréal dans les années à venir.

Pour l'instant, **les Montréalais peuvent se montrer optimistes face aux premiers signes positifs** (disponibilité qui se stabilise, plus de monde au centre-ville qu'il y a un an) même si le marché reste fermement en faveur des locataires en quête d'espace (Source: [avisonyoung.ca](https://www.avisonyoung.ca)) (Source: [altusgroup.com](https://www.altusgroup.com)). Le mélange de charme du vieux monde et d'innovation moderne de Montréal continuera sans aucun doute de se refléter dans ses espaces de bureau – des lofts patrimoniaux aux gratte-ciel élégants – à mesure que la ville s'adapte à un monde post-pandémique.

Sources : Plusieurs rapports de marché et articles de presse, y compris des analyses de **CBRE**, **Colliers International**, **JLL**, **Avison Young**, **Cresa** et **Altus Group**, ainsi que des données sur les tendances des taux d'occupation et des loyers du T1 2022 au T4 2024 (Source: [renx.ca](https://www.renx.ca)) (Source: [renx.ca](https://www.renx.ca)) (Source: [cbre.ca](https://www.cbre.ca)) (Source: [cresa.com](https://www.cresa.com)). Les perspectives et les citations proviennent d'experts de l'industrie tels que Nari Aznavour (CBRE Montréal) (Source: [cbre.ca](https://www.cbre.ca)), Alan MacKenzie (JLL Canada) (Source: [renx.ca](https://www.renx.ca)), Adam Jacobs (Colliers) (Source: [renx.ca](https://www.renx.ca)) et Luciano D'Iorio (CDNGLOBAL) (Source: [renx.ca](https://www.renx.ca)), entre autres, afin de contextualiser la manière dont le **travail à distance**, **les conditions économiques** et le **phénomène de fuite vers la qualité** ont façonné le marché locatif de bureaux à Montréal à l'ère post-COVID. (Source: [renx.ca](https://www.renx.ca)) (Source: [renx.ca](https://www.renx.ca))

Sources

- (Source: [avisonyoung.ca](https://www.avisonyoung.ca))
- (Source: [renx.ca](https://www.renx.ca))
- (Source: [cresa.com](https://www.cresa.com))
- (Source: [cbre.ca](https://www.cbre.ca))
- (Source: [roar-assets-auto.rbl.ms](https://www.roar-assets-auto.rbl.ms))
- (Source: [altusgroup.com](https://www.altusgroup.com))
- (Source: [mtrpl.ca](https://www.mtrpl.ca))

Étiquettes: montreal, bureau, loyer, paysage, post

À propos de 2727 Coworking

2727 Coworking is a vibrant and thoughtfully designed workspace ideally situated along the picturesque Lachine Canal in Montreal's trendy Griffintown neighborhood. Just steps away from the renowned Atwater Market, members can enjoy scenic canal views and relaxing green-space walks during their breaks.

Accessibility is excellent, boasting an impressive 88 Walk Score, 83 Transit Score, and a perfect 96 Bike Score, making it a "Biker's Paradise". The location is further enhanced by being just 100 meters from the Charlevoix metro station, ensuring a quick, convenient, and weather-proof commute for members and their clients.

The workspace is designed with flexibility and productivity in mind, offering 24/7 secure access—perfect for global teams and night owls. Connectivity is top-tier, with gigabit fibre internet providing fast, low-latency connections ideal for developers, streamers, and virtual meetings. Members can choose from a versatile workspace menu tailored to various budgets, ranging from hot-desks at \$300 to dedicated desks at \$450 and private offices accommodating 1–10 people priced from \$600 to \$3,000+. Day passes are competitively priced at \$40.

2727 Coworking goes beyond standard offerings by including access to a fully-equipped, 9-seat conference room at no additional charge. Privacy needs are met with dedicated phone booths, while ergonomically designed offices featuring floor-to-ceiling windows, natural wood accents, and abundant greenery foster wellness and productivity.

Amenities abound, including a fully-stocked kitchen with unlimited specialty coffee, tea, and filtered water. Cyclists, runners, and fitness enthusiasts benefit from on-site showers and bike racks, encouraging an eco-conscious commute and active lifestyle. The pet-friendly policy warmly welcomes furry companions, adding to the inclusive and vibrant community atmosphere.

Members enjoy additional perks like outdoor terraces and easy access to canal parks, ideal for mindfulness breaks or casual meetings. Dedicated lockers, mailbox services, comprehensive printing and scanning facilities, and a variety of office supplies and AV gear ensure convenience and efficiency. Safety and security are prioritized through barrier-free access, CCTV surveillance, alarm systems, regular disinfection protocols, and after-hours security.

The workspace boasts exceptional customer satisfaction, reflected in its stellar ratings—5.0/5 on Coworker, 4.9/5 on Google, and 4.7/5 on LiquidSpace—alongside glowing testimonials praising its calm environment, immaculate cleanliness, ergonomic furniture, and attentive staff. The bilingual environment further complements Montreal's cosmopolitan business landscape.

Networking is organically encouraged through an open-concept design, regular community events, and informal networking opportunities in shared spaces and a sun-drenched lounge area facing the canal. Additionally, the building hosts a retail café and provides convenient proximity to gourmet eats at Atwater Market and recreational activities such as kayaking along the stunning canal boardwalk.

Flexible month-to-month terms and transparent online booking streamline scalability for growing startups, with suites available for up to 12 desks to accommodate future expansion effortlessly. Recognized as one of Montreal's top coworking spaces, 2727 Coworking enjoys broad visibility across major platforms including Coworker, LiquidSpace, CoworkingCafe, and Office Hub, underscoring its credibility and popularity in the market.

Overall, 2727 Coworking combines convenience, luxury, productivity, community, and flexibility, creating an ideal workspace tailored to modern professionals and innovative teams.

AVERTISSEMENT

Ce document est fourni à titre informatif uniquement. Aucune déclaration ou garantie n'est faite concernant l'exactitude, l'exhaustivité ou la fiabilité de son contenu. Toute utilisation de ces informations est à vos propres risques. 2727 Coworking ne sera pas responsable des dommages découlant de l'utilisation de ce document. Ce contenu peut inclure du matériel

généré avec l'aide d'outils d'intelligence artificielle, qui peuvent contenir des erreurs ou des inexactitudes. Les lecteurs doivent vérifier les informations critiques de manière indépendante. Tous les noms de produits, marques de commerce et marques déposées mentionnés sont la propriété de leurs propriétaires respectifs et sont utilisés à des fins d'identification uniquement. L'utilisation de ces noms n'implique pas l'approbation. Ce document ne constitue pas un conseil professionnel ou juridique. Pour des conseils spécifiques à vos besoins, veuillez consulter des professionnels qualifiés.