
Immeuble de bureaux : *la fin d'un modèle ou le début d'une réinvention?*

Congrès - ATEFQ
18 septembre 2026

Louis Deschênes, É.A.
Président – Associé
GDA – Services immobiliers intégrés

Agenda



**Retour sur l'actualité
immobilière – 2020 à 2026**



**Le marché des immeubles
de bureaux au Canada**



**Le marché des immeubles
de bureaux au Québec**

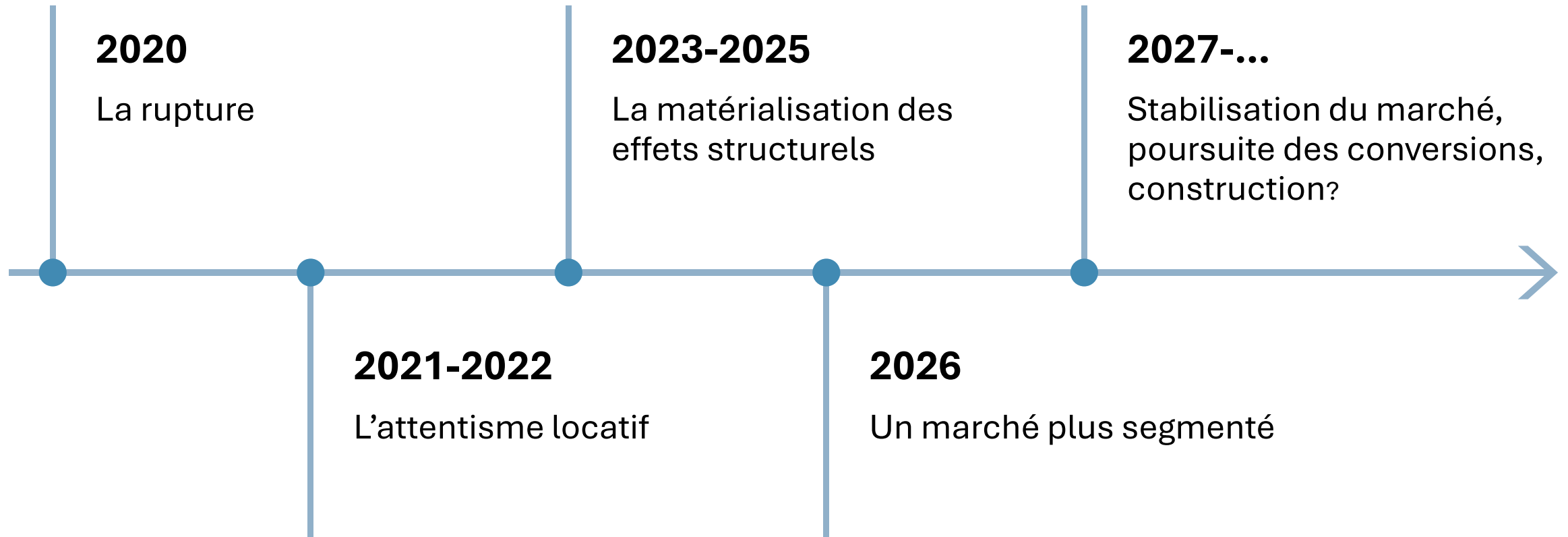


Les défis des reconversions



Les exemples de réussite

Ligne du temps



Retour sur l'actualité immobilière 2020



« Bureaux au centre-ville : hausse de l'inoccupation en vue »

« La moitié des employés en télétravail pour longtemps encore »

« Les bureaux du centre-ville de Montréal toujours presque vides »

« Tours de bureaux: le centre-ville gardera-t-il son attrait? »

Retour sur l'actualité immobilière 2021-2022



RADIO-CANADA

« Le nombre de bureaux et de locaux commerciaux vacants ne cesse d'augmenter au centre-ville de Montréal »



« Le taux d'inoccupation des bureaux à Montréal atteint des sommets »



Services immobiliers
intégrés

Retour sur l'actualité immobilière 2021-2022

TVA
NOUVELLES

« Le casse-tête du retour au bureau »

les affaires

« Le taux d'inoccupation des bureaux atteint un sommet depuis 1994 »

« Le taux d'inoccupation des bureaux augmente à Montréal »

gda
Services immobiliers
intégrés

Retour sur l'actualité immobilière 2021-2022



« Plus de télétravail, moins d'espaces de bureaux »



« Le télétravail est là pour rester en format hybride »



« Un an plus tard, quel avenir pour les tours de bureaux? »



Retour sur l'actualité immobilière 2021-2022

« Forte demande de bureaux en sous-location à Montréal »

les affaires

« Immobilier de bureaux: le taux d'inoccupation à 16% à Montréal »

Retour sur l'actualité immobilière 2021-2022



« Montréal veut faciliter la conversion de bureaux en logements »



« L'immobilier de bureaux se porte bien à Québec... pour l'instant »



« Les taux d'inoccupation de bureaux chutent à Montréal »



Retour sur l'actualité immobilière 2023-2025

« *Les bureaux continuent de se vider au Canada* »



« ***Nombre record de bureaux vacants à Québec, et le pire est à venir*** »

« *Des centaines de fonctionnaires quitteront la place D'Youville* »



Retour sur l'actualité immobilière 2023-2025

**le journal
de québec**

« Bureaux vides: Montréal affiche l'une des pires performances au pays »

**le
Soleil**

« Convertir les espaces de bureaux en logements locatifs »

**TV
NOUVELLES**

« Les bureaux du centre-ville de Montréal peinent encore à se remplir »

gda
Services immobiliers
intégrés

Retour sur l'actualité immobilière 2023-2025

**le journal
de québec**

« Les fonctionnaires demeurent en télétravail à mi-temps: la superficie de quatre fois le Complexe G d'espaces de bureaux sera retranchée »

« Québec réaménage les bureaux des fonctionnaires dans le but d'économiser 100 M\$ annuellement »

Retour sur l'actualité immobilière 2023-2025

**le journal
de québec**

« Télétravail: les tours de bureaux continuent de se vider à Montréal et à Québec »

**LA
PRESSE**

« Des patrons trouvent encore les bureaux trop vides »

les affaires

« Tours de bureaux: une bombe à retardement »

gda
Services immobiliers
intégrés

Congrès ATEFQ - Immeuble de bureaux : la fin d'un modèle ou le début d'une réinvention?

Retour sur l'actualité immobilière 2023-2025



« Une tour à bureaux de la place d'Youville sera convertie en logements »

« Saint-Roch plus lent à se relever de la pandémie »

Retour sur l'actualité immobilière 2026



« *Un élan qui sera freiné* »

« *Les critères de conversion* »

« *Moins simple que de partir de zéro* »

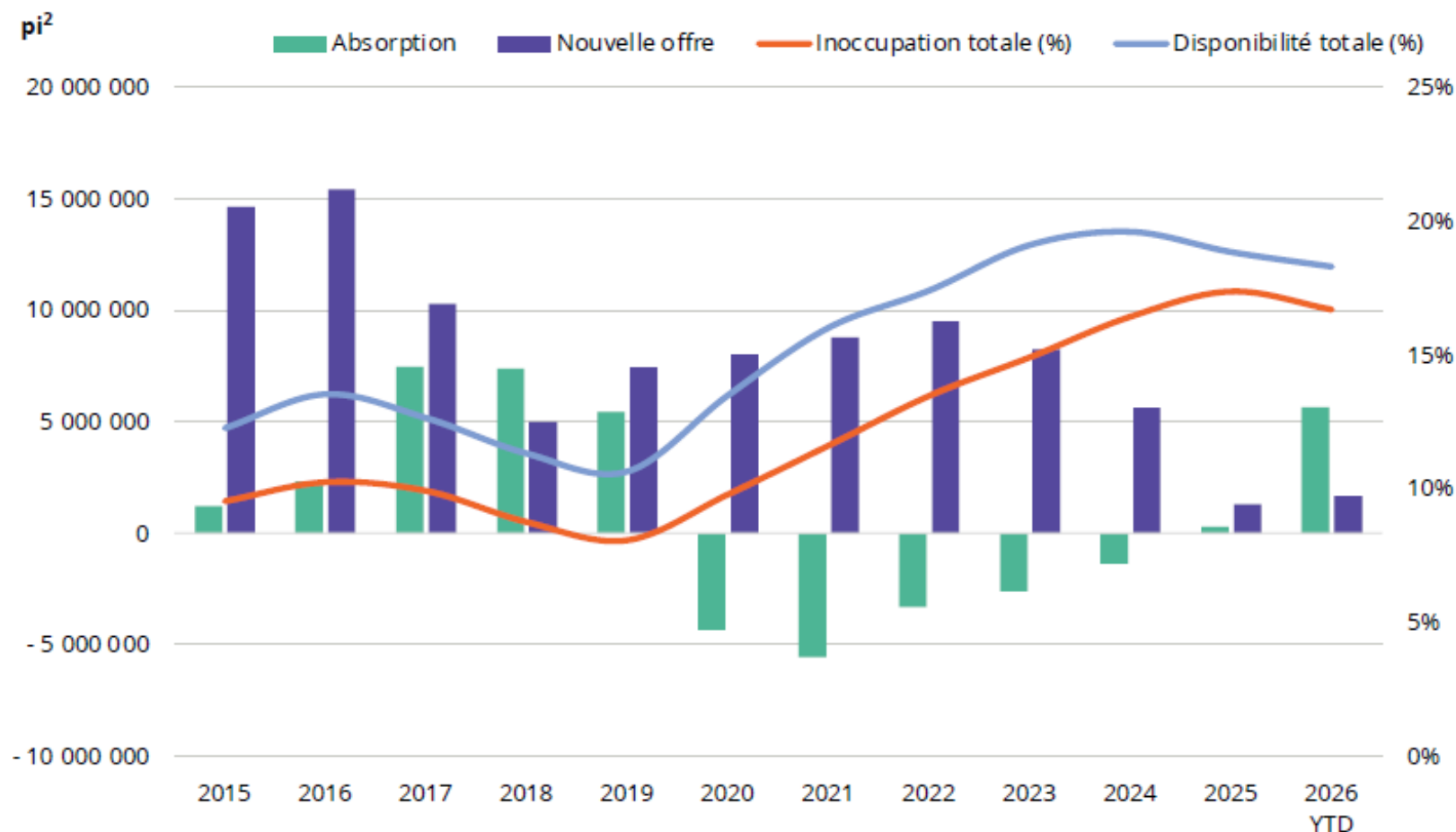
« *Montréal resserre l'usage du télétravail* »

Le marché des immeubles de bureaux au Canada

gda
Services immobiliers
intégrés

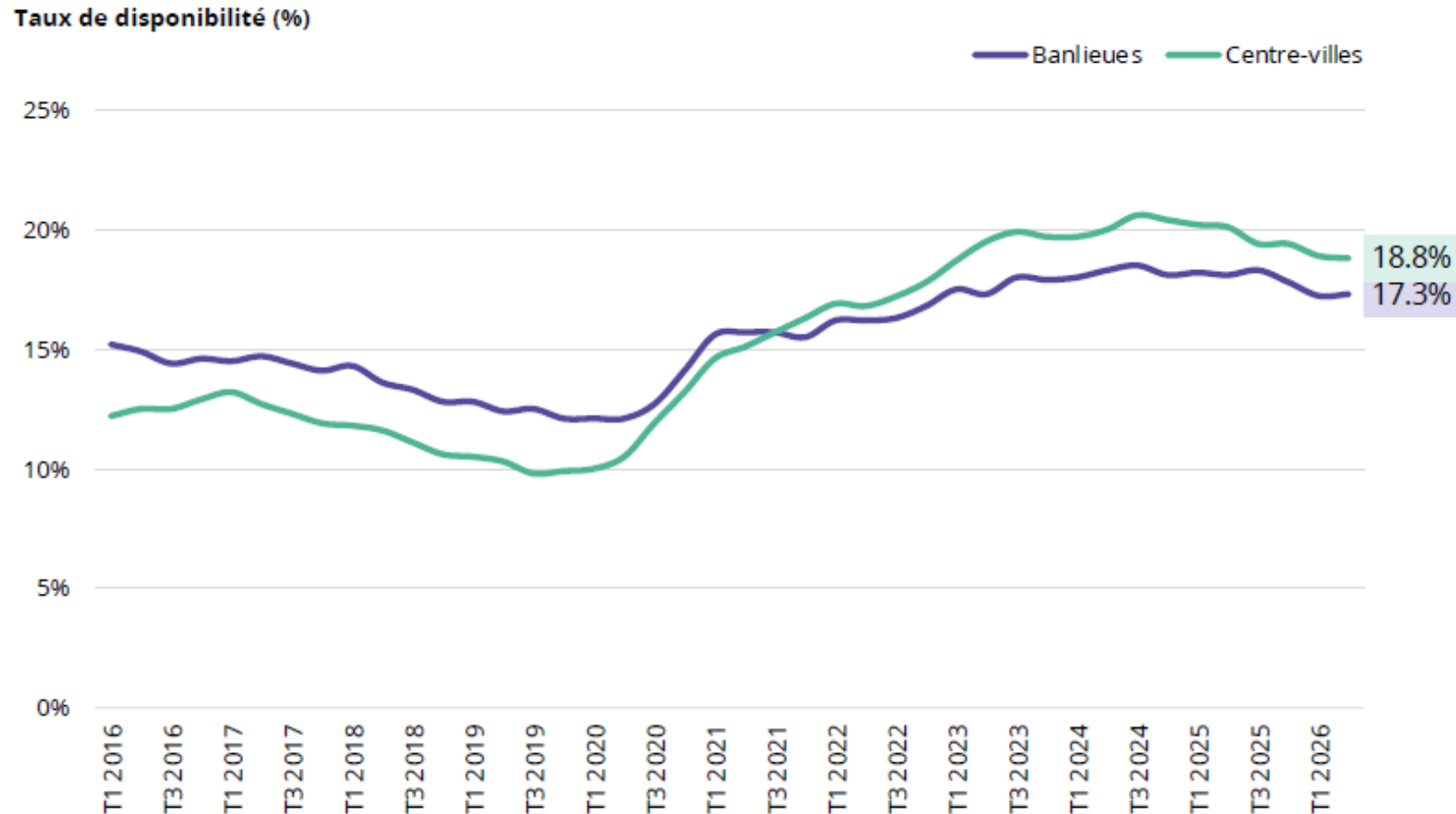
Congrès ATEFQ - Immeuble de bureaux : *la fin d'un modèle ou le début d'une réinvention?*

Absorption et nouvelle offre



Source : Avison Young

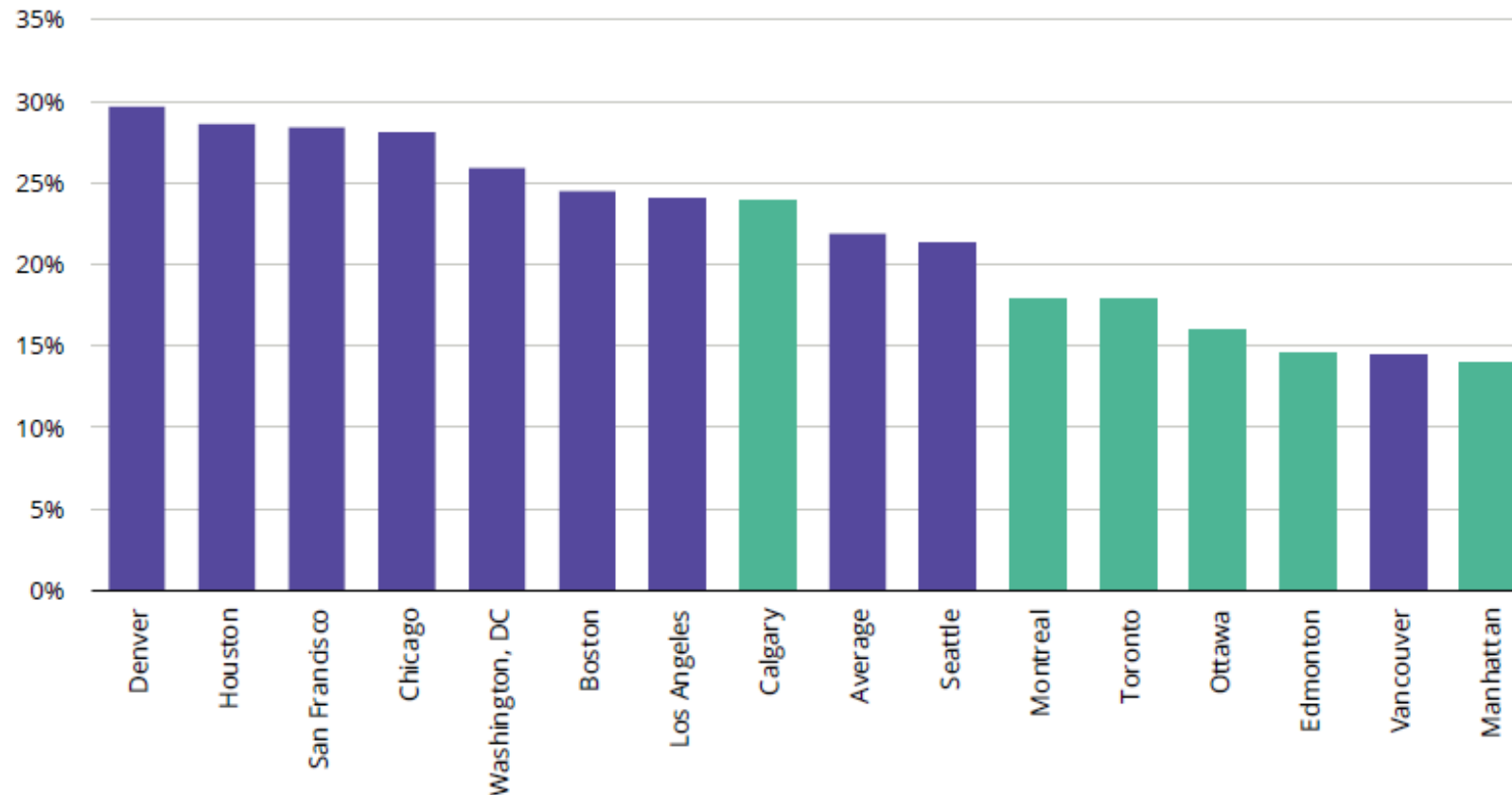
Taux de disponibilité à l'échelle nationale



Source : Avison Young

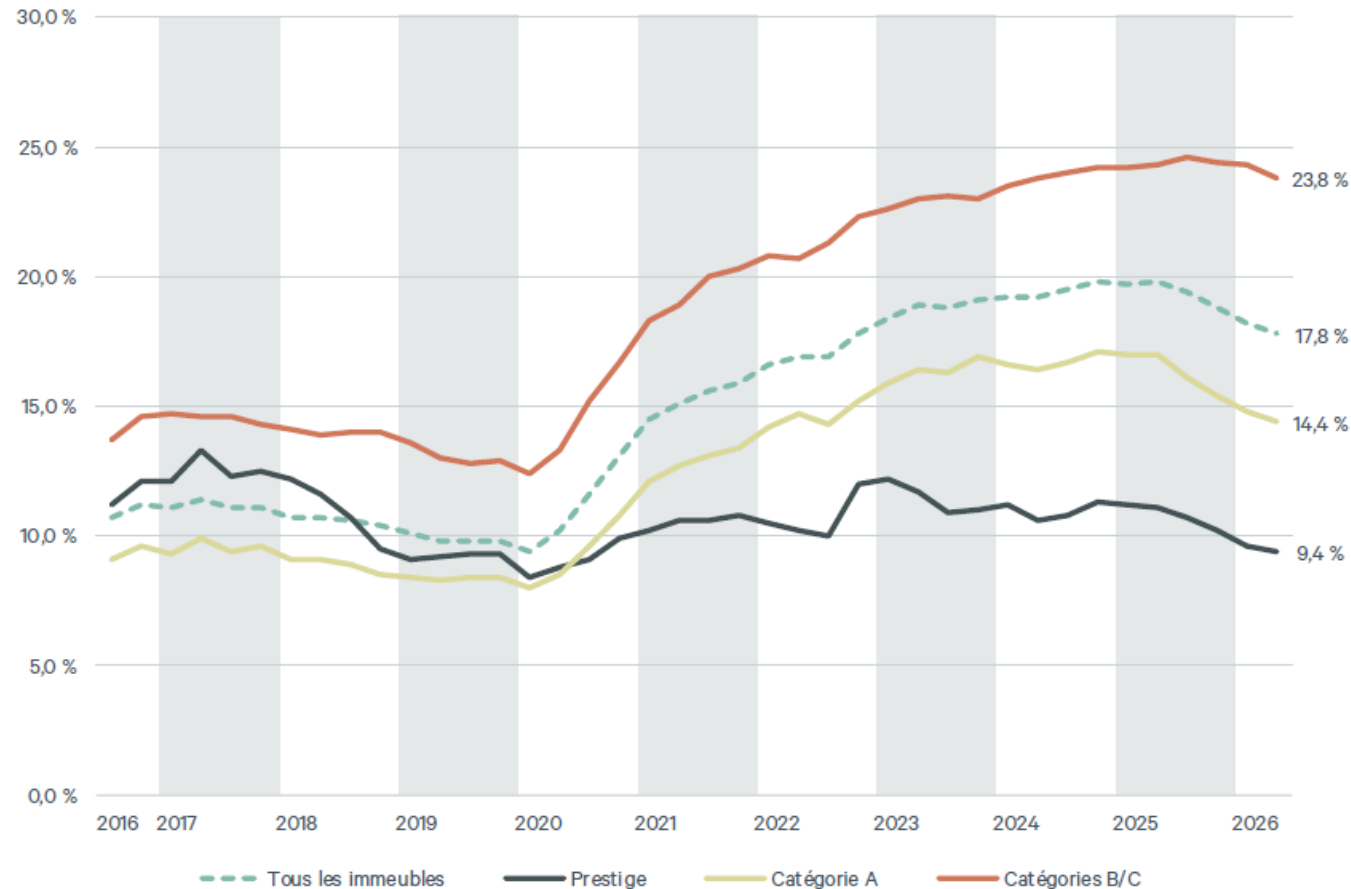
Taux de disponibilité au Canada vs États-Unis

Taux de disponibilité % T2 2026



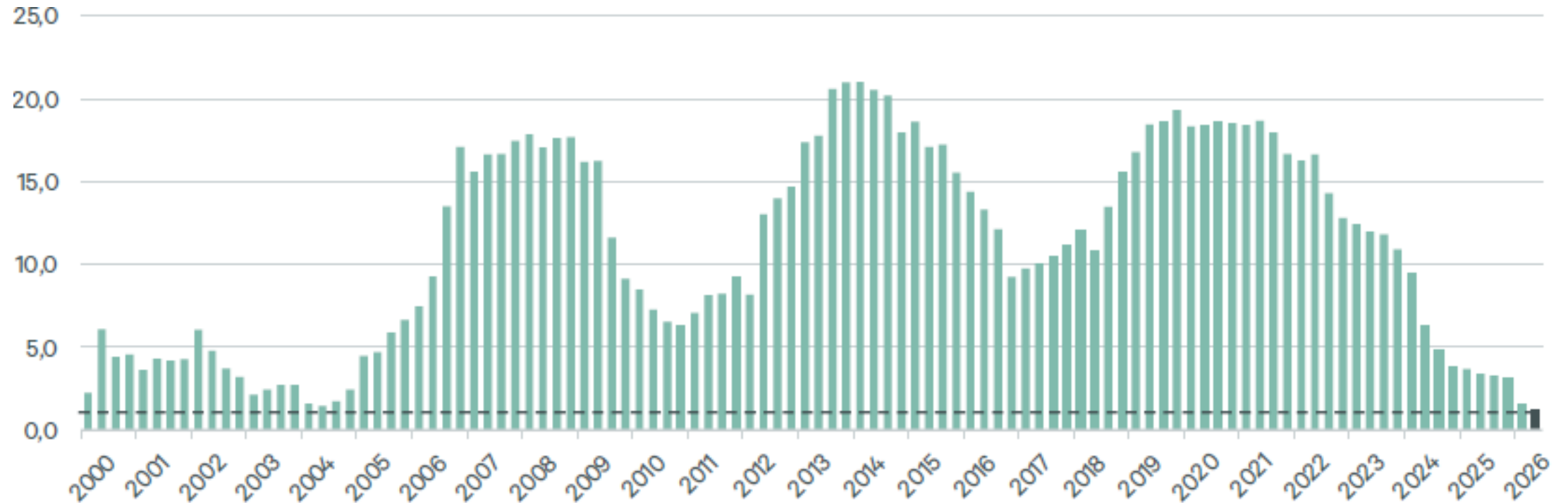
Source : Avison Young

Inoccupation directe par catégorie d'immeuble aux centres-villes



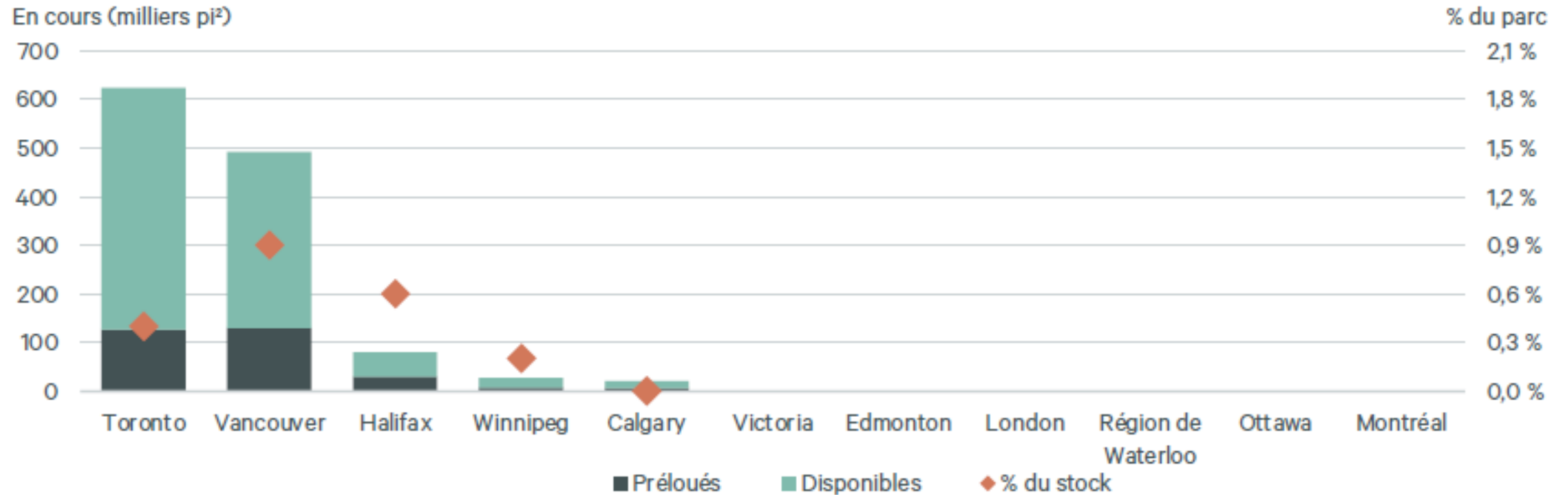
Source: CBRE

Évolution des mises en chantier (millions pi²)



Source: CBRE

Chantiers en cours par marché (millions pi²)



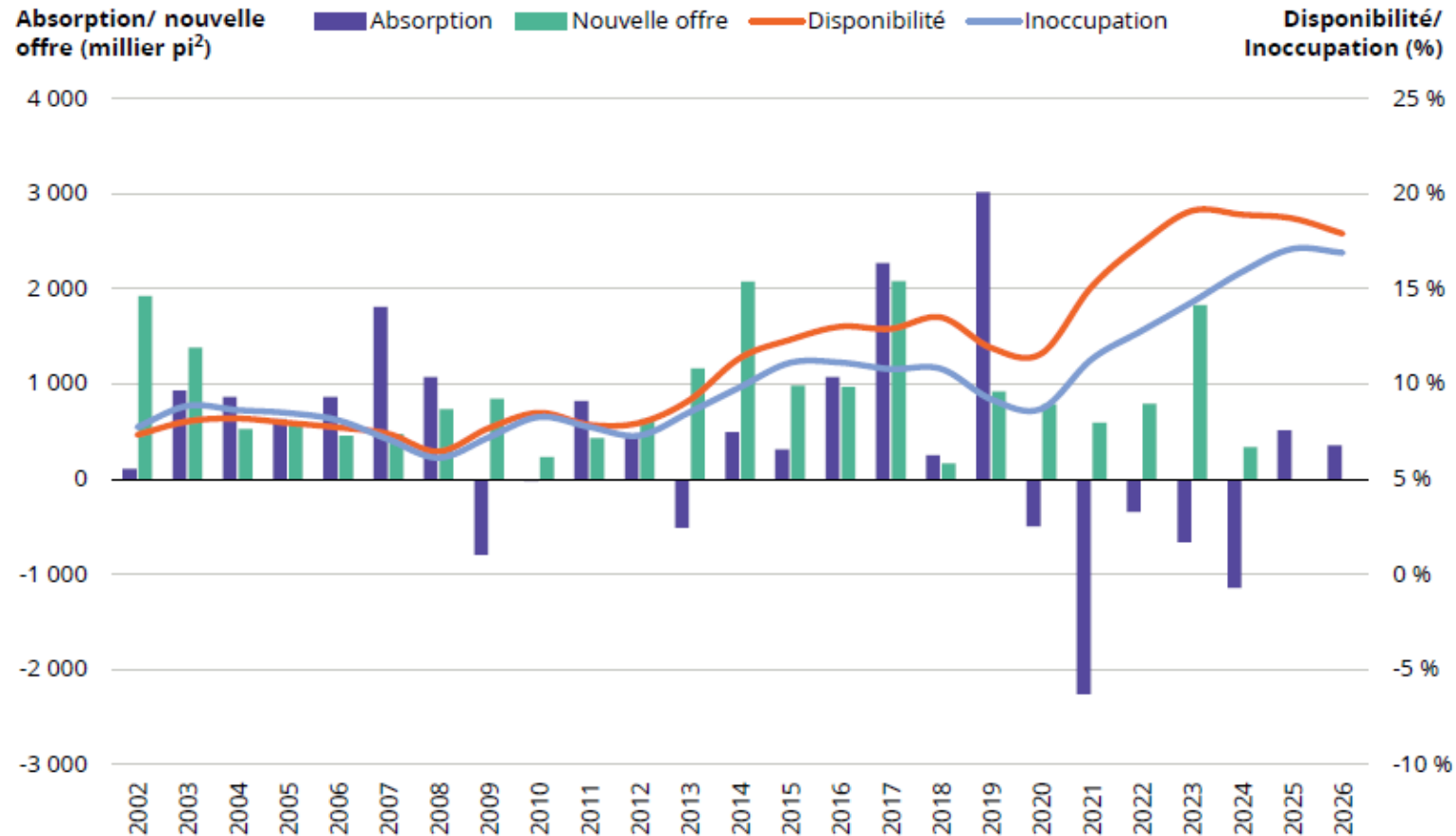
Source: CBRE

Le marché des immeubles de bureaux au Québec

gda
Services immobiliers
intégrés

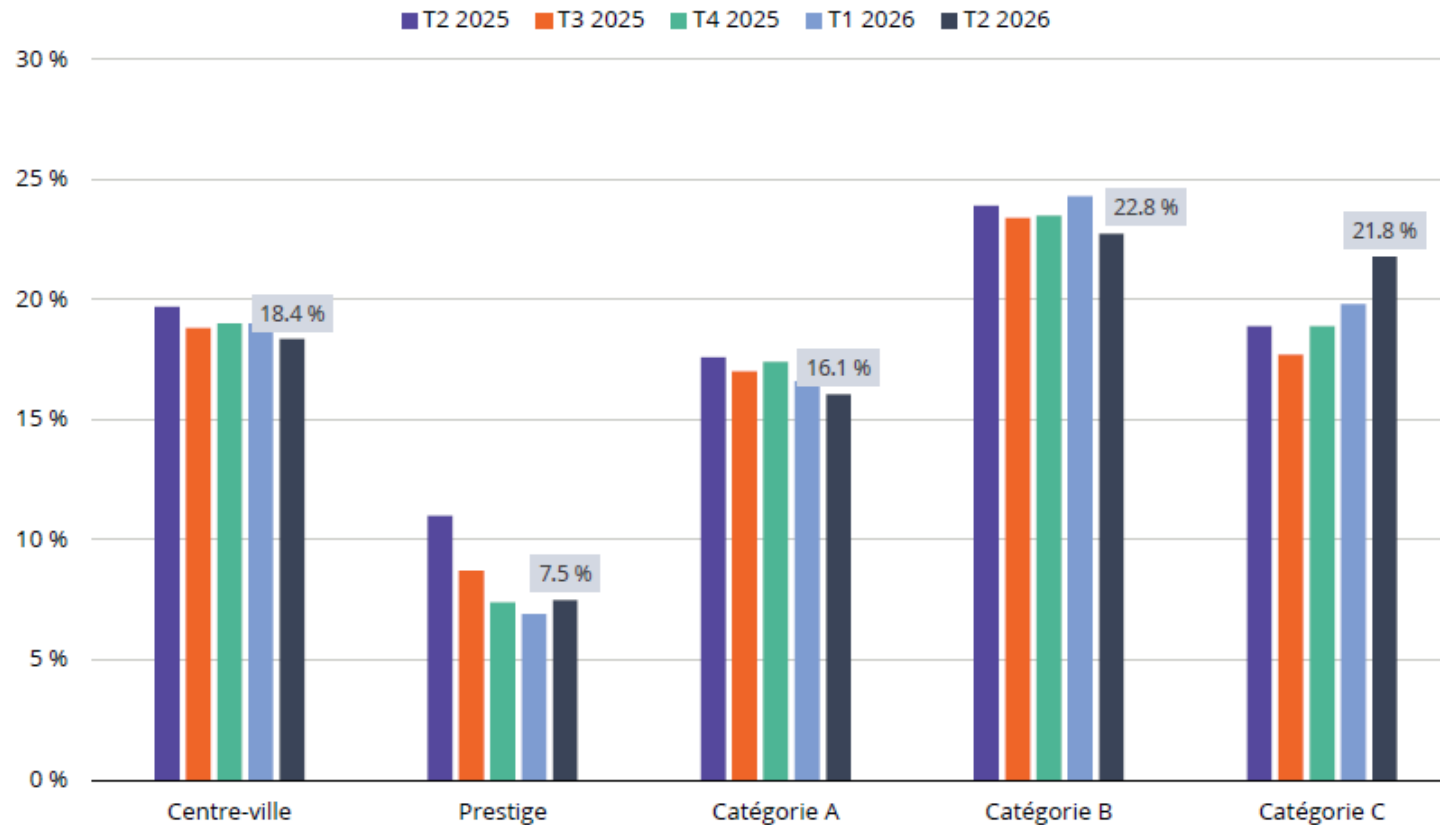
Congrès ATEFQ - Immeuble de bureaux : *la fin d'un modèle ou le début d'une réinvention?*

Le marché Montréalais



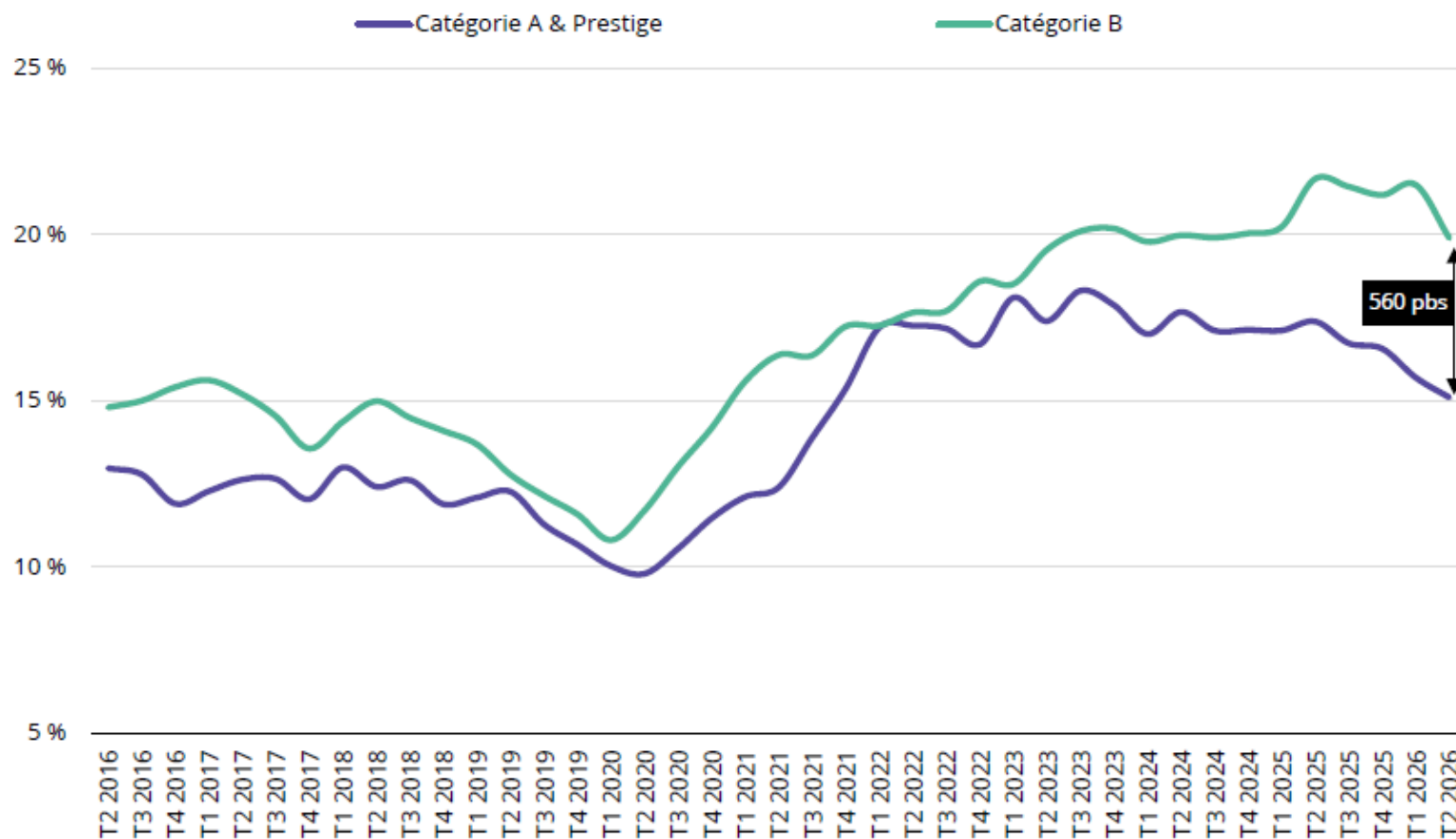
Source : Avison Young

Taux de disponibilité du centre-ville par catégorie d'immeubles



Source : Avison Young

Taux d'inoccupation par catégorie d'immeubles



Le défi des reconversions des immeubles de bureaux

Les types de désuétudes



Physique



Fonctionnelle



Économique / marché

La désuétude physique

Âge moyen des immeubles convertis

- Canada : 1966
- Calgary : 1975
- Montréal : 1938
- Québec : 1958
- Ottawa : 1971



1220, rue Sainte-Catherine Ouest



980, rue Saint-Antoine



980, rue Saint-Antoine

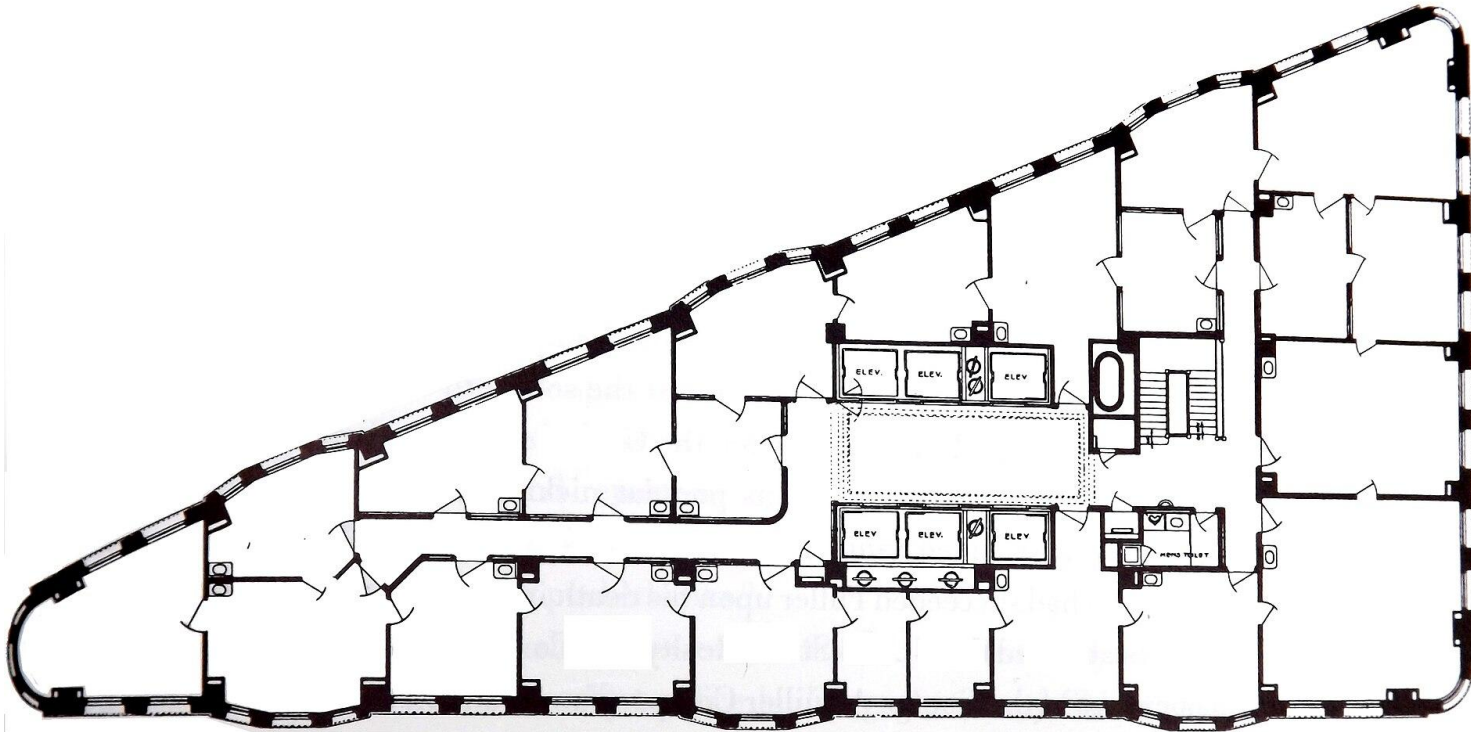


980, rue Saint-Antoine

- 25 étages
- 3 commerces
- 278 unités
- 109 cases de stationnement
- 104 supports pour vélos



La désuétude fonctionnelle



Les types de désuétudes fonctionnelles

Le gabarit des planchers

Absence de plomberie

Positionnement et
quantité des colonnes
+ chapiteaux + caissons

Mécanique non conforme

Absence de
stationnements
en souterrain

Les types de désuétudes fonctionnelles

Mise aux normes
(risque 0)

Murs aveugles dans
certains immeubles

Perçage multiple
de la dalle
(plans en conséquence)

Les avantages fonctionnels

Hauteur des plafonds

Présence d'un
stationnement

Hauteur acquise
(par droit acquis)

Gabarit par unité
(pi² présents, utilisés)

Présence d'espaces
perdus à reconvertir

Projet original dans un
marché très compétitif

La désuétude économique/marché



Le Canal Lachine – Les débuts



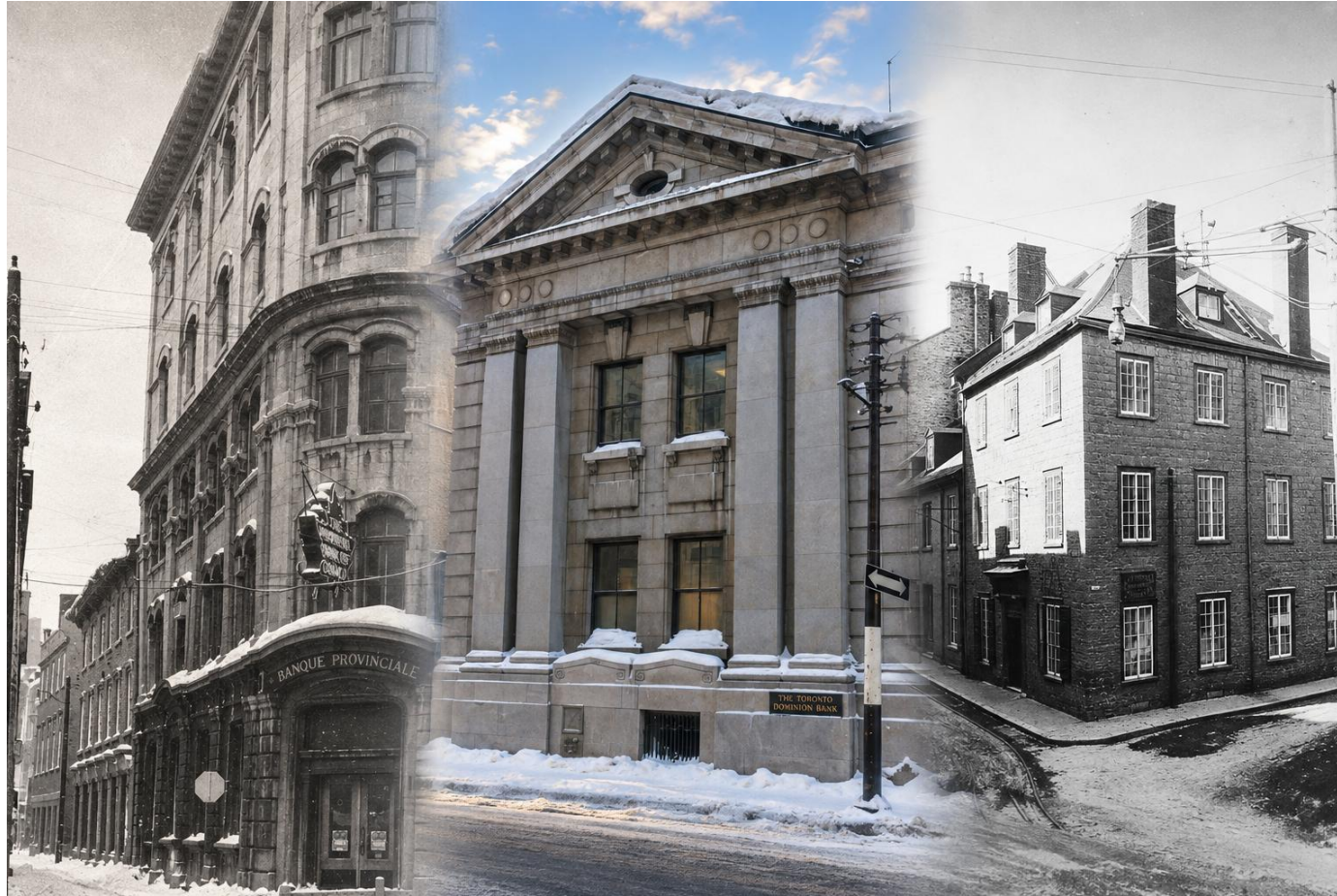
Le Canal Lachine – Aujourd'hui



Rue Saint-Pierre, Québec



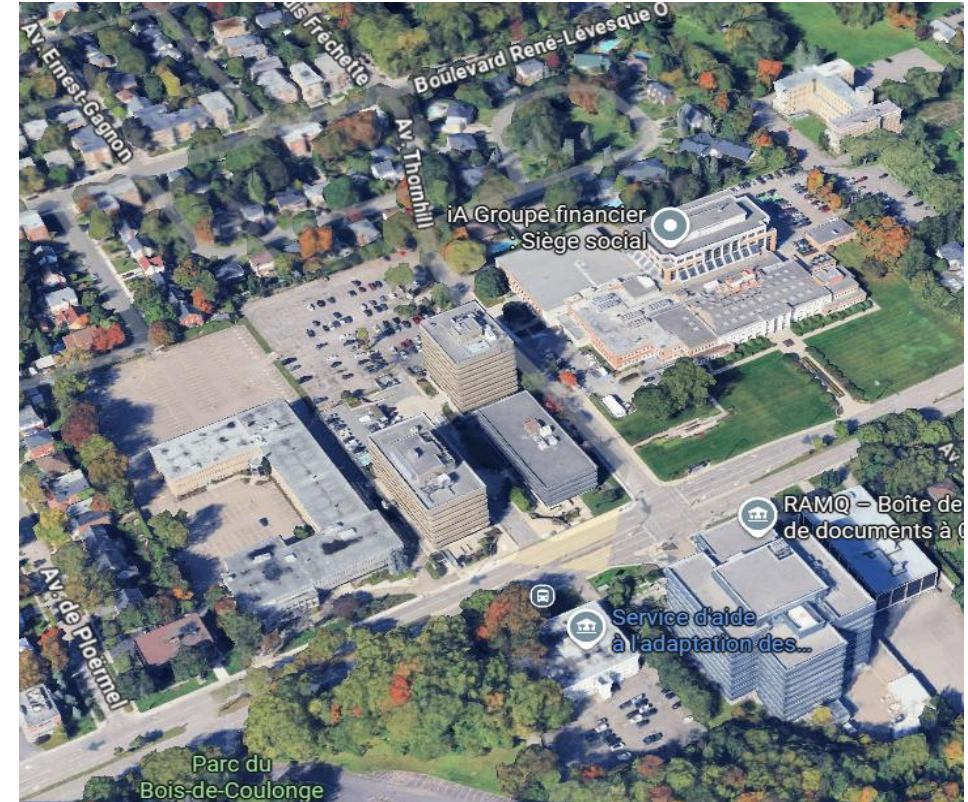
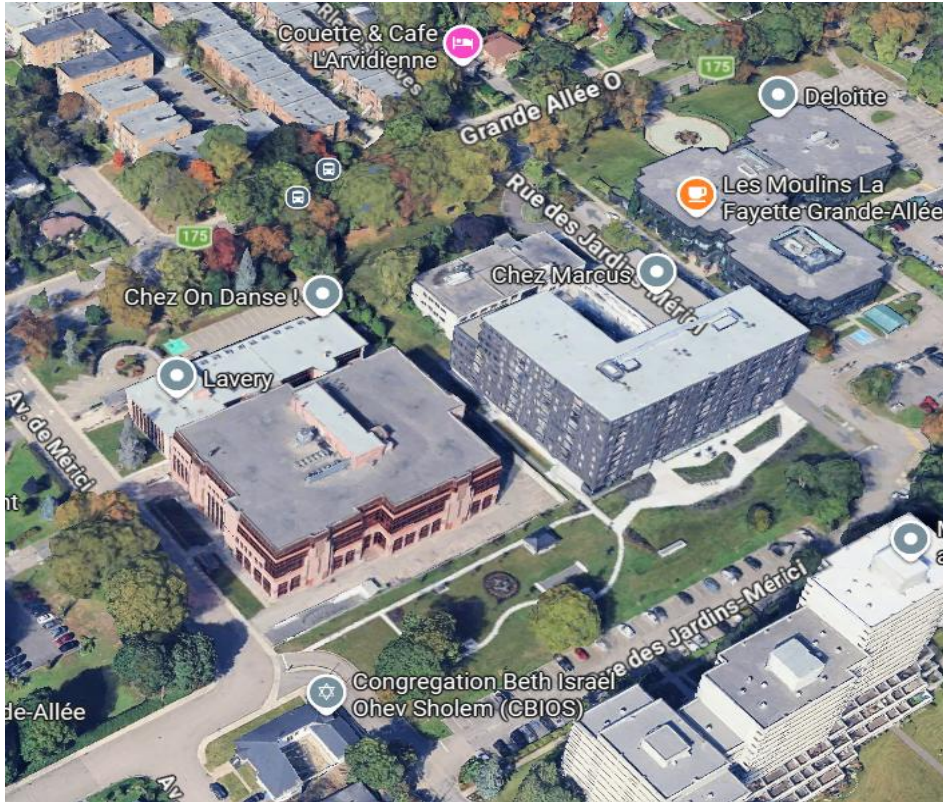
Rue Saint-Pierre, Québec



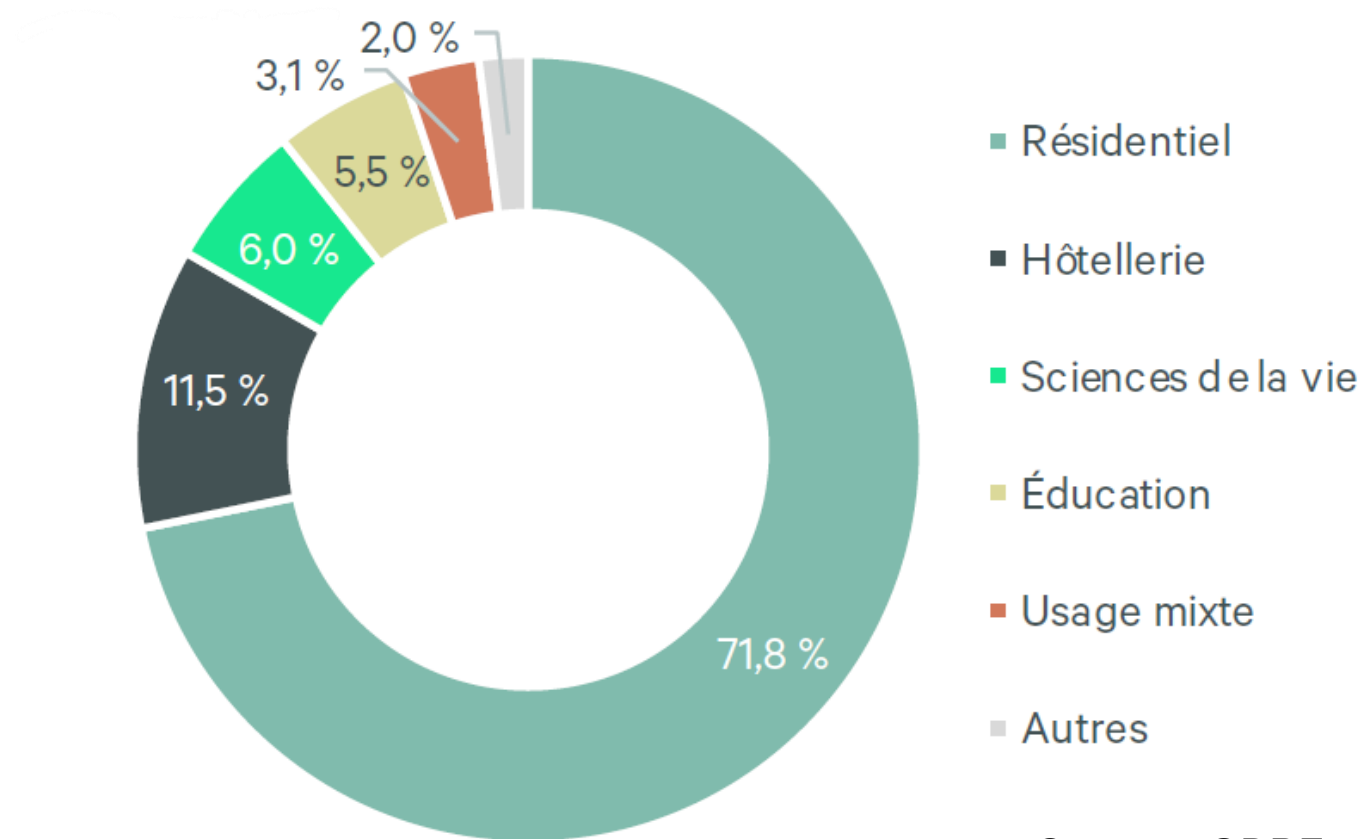
Grande Allée Ouest



Grande Allée Ouest



Type de propriété issu de la conversion



Source: CBRE

Les exemples de réussite

gda
Services immobiliers
intégrés



Congrès ATEFQ - Immeuble de bureaux : la fin d'un modèle ou le début d'une réinvention?

Le Samuel, Sherbrooke Ouest, Montréal



Le Samuel, Sherbrooke Ouest, Montréal



Le Samuel, Sherbrooke Ouest, Montréal



SoMA Residences, Water Street, New York



SoMA Residences, Water Street, New York



SoMA Residences, Water Street, New York



Le Rivero, Québec



Le Rivero, Québec



Le Rivero, Québec



Le Rivero, Québec



Le Rivero, Québec



Le Rivero, Québec



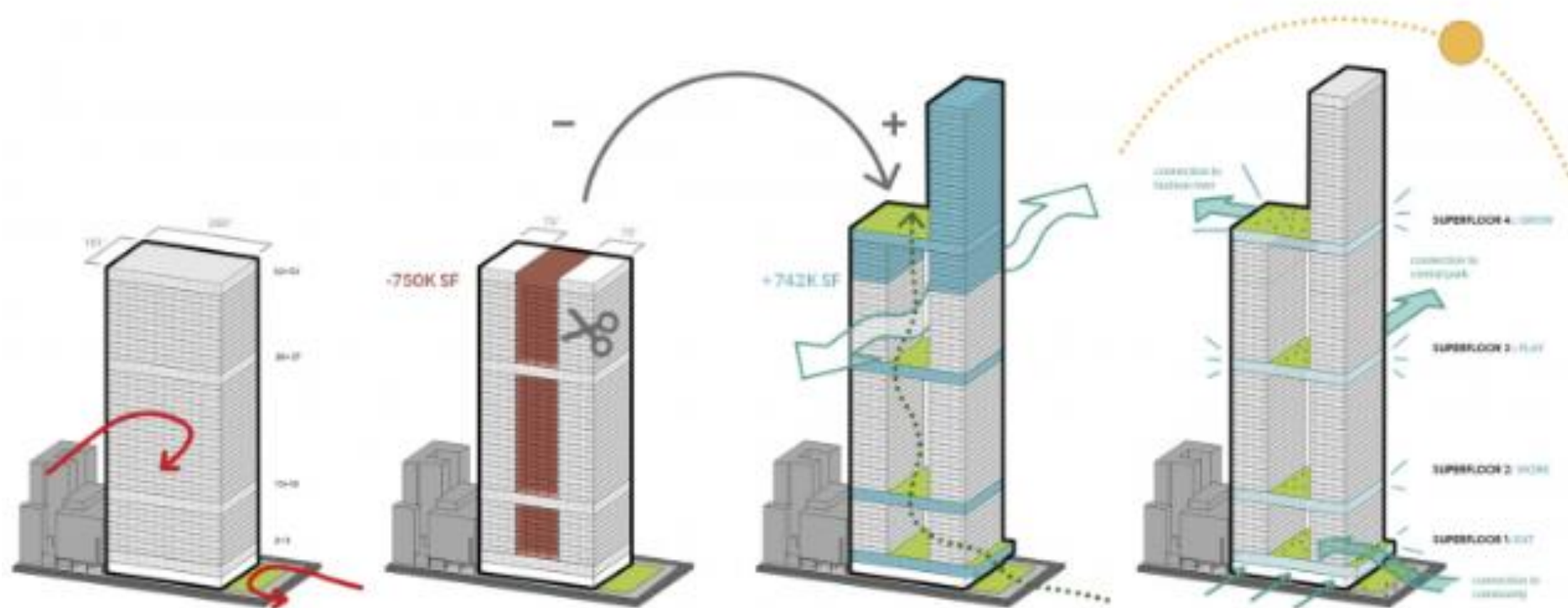
Le Rivero, Québec



Vertical Village, Manhattan



Vertical Village, Manhattan



Vertical Village, Manhattan



Vertical Village, Manhattan



Vertical Village, Manhattan



QUESTIONS



gda

Services immobiliers
intégrés

gdaec.ca

info@gdaec.ca

418 650-1459 | 514 349-0010