

Montréal, QC



En bref

39,64 \$

loyer brut moyen
au pied carré
Centre-ville de Montréal

15,5 %

taux de disponibilité total
toutes catégories d'actifs
Grand Montréal

2,3 %

disponibilité en sous-location
toutes catégories d'actifs
Grand Montréal

-1,79

million de pieds carrés
absorption annuelle
Centre-ville de Montréal

Cela fait plus d'un an et demi que la pandémie a atteint les côtes canadiennes, et le paysage de l'immobilier commercial en a été transformé. Les particuliers et les entreprises ont dû s'adapter à une série de changements impliquant le confinement, le travail à distance, la vaccination et la gestion familiale. Du point de vue du milieu de travail, le plus grand perturbateur a été l'adoption générale du travail à distance, les entreprises ayant été forcées de composer avec les restrictions de confinement imposées par les autorités sanitaires provinciales.

L'impact sur le marché de l'immobilier commercial a été important, plus encore pour le secteur des bureaux tandis que les entreprises ont dû réévaluer leurs stratégies globales en milieu de travail. Face à l'incertitude, les entreprises sont restées prudentes en attendant de voir comment les choses se déroulent dans la nouvelle normalité.

Alors que la population entame maintenant une nouvelle phase dans les efforts de reprise et que les entreprises commencent à ramener les employés au bureau, tout porte à croire que le

modèle hybride fera partie de la stratégie d'entreprise, et non seulement à court terme.

Disponibilité

Comparativement aux niveaux d'avant la pandémie, le taux de disponibilité dans la grande région de Montréal a explosé et se situe maintenant à 15,5 % comparativement à 10,8 % à la fin de mars 2020. Cela représente 5 millions de pieds carrés supplémentaires d'espaces de bureaux maintenant disponibles à la location. Cependant, au cours des deuxième et troisième trimestres de 2021, la disponibilité dans le Grand Montréal n'a connu qu'une légère augmentation passant de 14,9 % à 15,5 %. Cela est conforme à la tendance observée au cours des deux derniers trimestres, où la disponibilité a maintenu une trajectoire ascendante, mais à un rythme plus lent que ce qui a été enregistré au plus fort de la pandémie.

Au centre-ville de Montréal, la disponibilité pour toutes les catégories de bureau a augmenté de 67 % par rapport à ce qu'elle était avant le confinement en date de mars 2020.

D'un trimestre à l'autre, cependant, la disponibilité dans le Grand Montréal n'a augmenté que de 0,6 point de pourcentage au troisième trimestre de cette année, ce qui semble indiquer que le marché commence à se stabiliser. Ce sont surtout les immeubles de bureaux de catégorie B qui ont le plus souffert avec un taux de disponibilité qui est passée de 8,8 % à 15,9 % en l'espace de 18 mois dans le Grand Montréal; mais il est intéressant de noter qu'au cours du dernier trimestre, tous les sous-marchés à l'exception du centre-ville de Montréal ont connu une baisse de la disponibilité pour les espaces de catégorie B. En fait, la périphérie du centre-ville a enregistré une baisse significative de la disponibilité, passant de 19,8 % à 18,1 % au cours des 3 derniers mois.

Le marché des sous-locations a également connu beaucoup d'activité depuis le début de la pandémie, le taux de disponibilité des espaces de sous-location passant de 1 % au début de 2020 à 2,3 % au dernier trimestre. Au cours des premiers mois de la pandémie, les entreprises ont instinctivement cherché à réduire leur empreinte immobilière en mettant une partie de leur espace de bureau sur le marché de la sous-location, mais au fur et à mesure que la situation progressait, elles ont également réalisé que la sous-location n'était pas nécessairement la meilleure option. La disponibilité des espaces en sous-location semble maintenant se stabiliser, soit en raison des baux qui viennent à échéance ou des entreprises qui décident de reprendre leurs espaces pour planifier le retour anticipé des employés au bureau.

Certaines entreprises constatent que l'optimisation des espaces dessinée avant la pandémie n'est plus réaliste et qu'elles doivent revoir une occupation par employé accentuée pour répondre aux préoccupations sanitaires. Par contre, le plus grand défi auquel elles font face est de déterminer le modèle hybride (bureau-maison) optimal surtout que ce dernier évoluera dans les prochaines années.

Absorption

La grande région de Montréal a connu une absorption négative totale de - 369 137 pieds carrés au troisième

trimestre de 2021. L'absorption négative la plus importante a été enregistrée au centre-ville de Montréal avec -713 603 pieds carrés tandis que l'Est de Montréal, Laval, la périphérie du centre-ville et l'Ouest-de-l'Île ont tous connu une absorption positive ce trimestre. La périphérie du centre-ville a connu la meilleure absorption positive avec 176 147 pieds carrés.

Cela pourrait indiquer que la notion des bureaux satellites prend lentement racine parmi certains utilisateurs d'espace. Alors que le centre-ville de Montréal maintient toujours son attrait pour les utilisateurs corporatifs, il semble que certaines entreprises favorisent les banlieues et la périphérie du centre-ville pour se rapprocher de leurs employés.

L'avancement du REM fait certainement partie des considérations, car le nouveau système de déplacement léger offrira un mode de transport en commun des plus efficaces et attrayants aux employés pour se rendre à leurs bureaux.

Actuellement, les décideurs sont en train de réévaluer leur stratégie d'occupation pour atteindre l'équilibre optimal entre la vision de l'entreprise, l'emplacement, la superficie et les exigences des employés par rapport au lieu de travail. Bien qu'il n'y ait pas d'approche universelle, il y a certains facteurs à prendre en compte lorsqu'il s'agit de déterminer la bonne combinaison. Avec autant de disponibilité sur le marché, il existe des opportunités pour les locataires qui désirent profiter du marché et sécuriser des espaces qui correspondent à leurs plans à long terme.

Coûts d'occupation

Les taux de disponibilité ont augmenté dans la plupart des secteurs, mais les taux de location sont demeurés relativement stables au cours des 18 derniers mois. Le loyer brut moyen dans le Grand Montréal pour le troisième trimestre était de 28,88 \$/pi², ce qui représente un loyer quasi similaire à ce qu'il était au début de la pandémie. Au lieu d'ajuster les taux de location, les bailleurs préfèrent offrir plus d'incitatifs aux locataires en offrant des mois de loyers gratuits et des améliorations locatives avantageuses.

En construction

2,74

millions de pieds carrés en construction
Grand Montréal
12 édifices

2,10

millions de pieds carrés en construction
Catégorie A
Grand Montréal
5 édifices

1,62

million de pieds carrés en construction
Centre-ville de Montréal
5 édifices



De manière générale, les bâtiments de catégorie A s'en sont mieux sortis pendant la pandémie. Alors que les entreprises cherchent à réduire leur superficie d'espace occupé, elles semblent aussi graviter vers des locaux de qualité supérieure. Cela signifie que les propriétaires qui possèdent des actifs de meilleure qualité sont mieux placés pour bien performer au cours des prochains mois. L'accessibilité, la qualité de l'air, les commodités et d'autres services aux locataires tels que le service de conciergerie et les aires de restauration distinctives seront certainement des options attrayantes pour les entreprises qui cherchent à offrir davantage à leurs employés. Dans la bataille actuelle pour les talents, les environnements de travail de haut niveau pourraient jouer un rôle important dans la rétention et l'attraction des employés. D'autre part, les bâtiments de classe inférieure qui ne peuvent pas fournir ces avantages pourraient être contraints de réduire leurs loyers pour rester compétitifs.

Les locataires choisissent dans certains cas de signer des baux à plus court terme. C'est une indication que les entreprises sont toujours prudentes quant à la prise de décisions à long terme et veulent avoir une certaine flexibilité alors qu'elles naviguent dans la nouvelle normalité.

Construction

Douze immeubles de bureaux sont présentement en construction dans le Grand Montréal pour un total de 2 735 929 pieds carrés. Cinq des douze projets de développement sont situés au centre-ville de Montréal et représentent près de 60 % de la superficie totale en construction. C'est une indication claire que l'appétit pour les immeubles de bureaux du centre-ville est toujours fort malgré les défis associés à la pandémie.

D'ailleurs, les promoteurs continuent d'investir dans des bâtiments nouveaux et existants au centre-ville. Kevric va de l'avant avec le réaménagement de deux de ses immeubles de bureaux, soit la Place Bonaventure et le 600 de la Gauchetière Ouest. La Place Bonaventure compte 1,3 million de pieds carrés d'espace de bureaux et fait l'objet de rénovations majeures depuis 2015,

tandis que le 600 de la Gauchetière subira une transformation majeure lorsque la Banque Nationale quittera l'édifice pour déménager à son nouveau siège social situé au 800, rue Saint-Jacques.

Plus à l'est, Espanade Cartier de Prével est en cours et offrira 70 000 pieds carrés d'espace de bureau une fois la première phase terminée en 2023. Un autre projet d'envergure qui a été lancé récemment est le Quartier des Lumières qui est situé à l'ancien site de Radio-Canada. Groupe Mach a annoncé en octobre que la partie bureau du projet serait portée à 1,5 million de pieds carrés, une autre preuve de confiance dans le marché des bureaux à long terme.

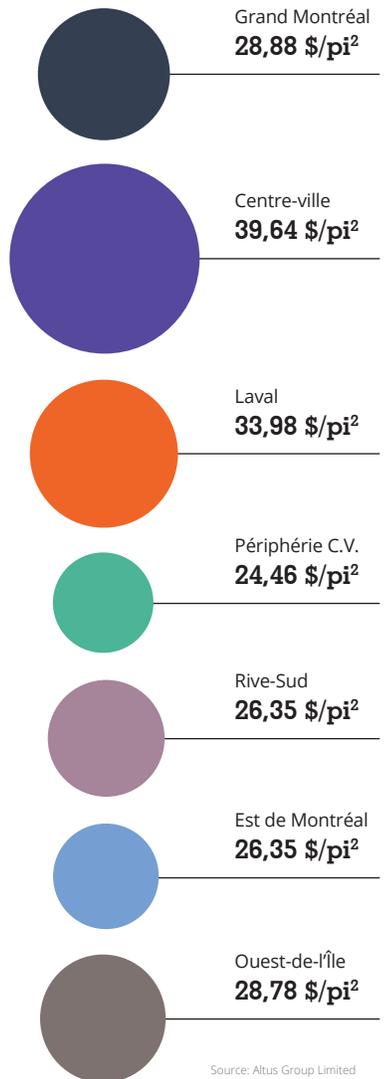
Toute cette activité de construction associée à des pénuries récentes de main-d'œuvre et de matériaux a créé de vrais défis et certains retards importants pour quiconque entreprend des projets de construction, y compris des rénovations de bureaux et des constructions sur mesure. Heureusement que cette situation commence à se stabiliser.

Investissements

Au cours du troisième trimestre de 2021, le montant total des ventes commerciales dans toutes les catégories d'actifs a atteint 3 507 931 635 \$, avec 673 transactions évaluées à 1 million de dollars et plus. Le secteur multirésidentiel continue d'être la catégorie d'actifs la plus dynamique avec 37,9 % de toutes les activités d'investissement pour une valeur totale de 1 328 961 182 \$, suivi du secteur industriel qui représentait 18,6 % de l'ensemble de l'activité avec une valeur totale de 653 051 073 \$.

Seulement 19 transactions de vente de bureaux ont été enregistrées ce trimestre, mais avec la vente du 1000 de la Gauchetière au Groupe Mach et au Groupe Petra pour une valeur de 482 094 466 \$, le volume d'investissement de bureau a atteint 617 501 715 \$ comparativement à 101 040 585 \$ au trimestre précédent.

Loyer brut moyen



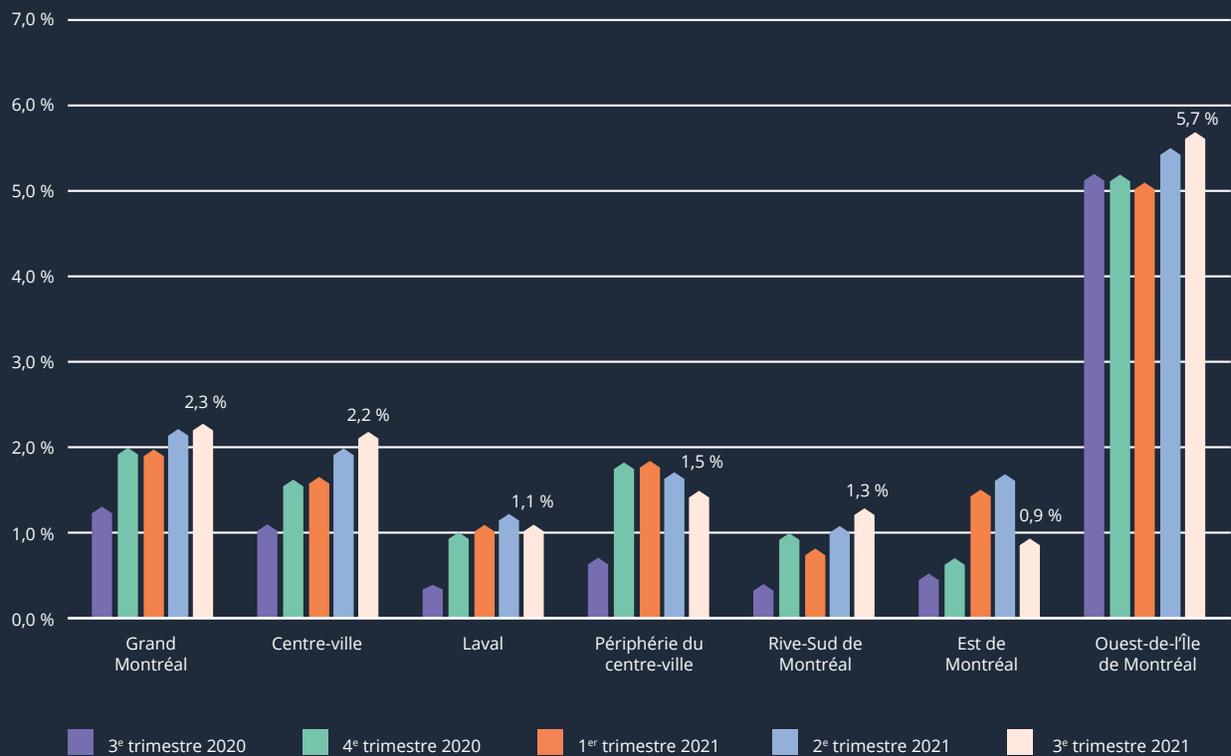
Source: Altus Group Limited



DISPONIBILITÉ TOTALE, GRAND MONTRÉAL

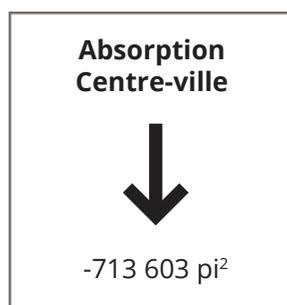


DISPONIBILITÉ EN SOUS-LOCATION, GRAND MONTRÉAL





Ce niveau d'activité dans le secteur de l'investissement de bureau est une indication claire que les investisseurs demeurent confiants dans l'économie et la reprise de Montréal.



Les autres transactions notables de bureaux comprenaient la vente du 275, rue Viger Est à Montréal (74 000 000 \$), du 385, boulevard Bouchard à Dorval (15 000 000 \$), du 334, avenue Avro à Pointe-Claire (10 000 000 \$), du 8777, route Transcanadienne à Saint-Laurent (6 300 000 \$) et du 200, rue Saint-Paul Ouest à Montréal (5 060 000 \$).

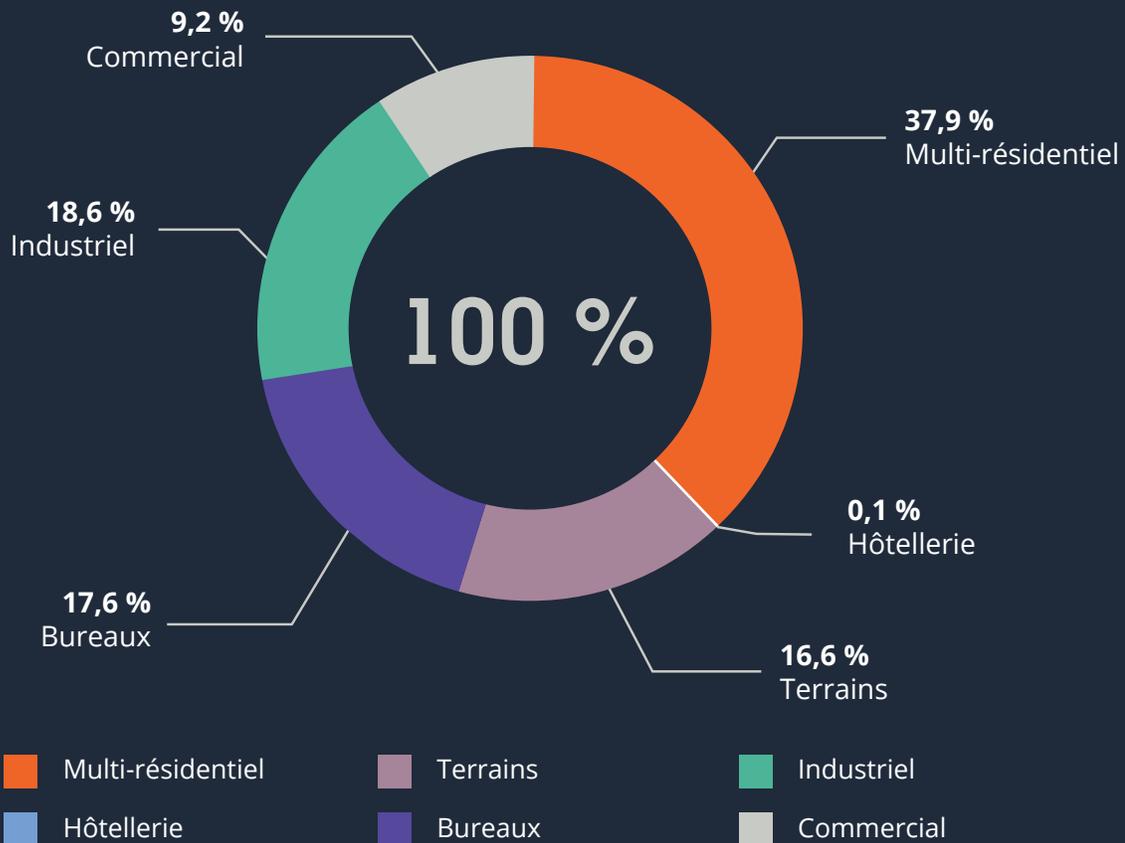
Le taux global d'actualisation (TGA) pour les immeubles de bureaux de catégorie A au centre-ville de Montréal est demeuré à 5,1 % depuis le deuxième trimestre de 2020, avec un prix unitaire moyen de 438,00 \$/pi² au troisième trimestre comparativement à 445,67 \$/pi² le trimestre précédent. Il s'agit d'une hausse par rapport à 427,55 \$/pi² un an auparavant.

Bien que la transaction n'ait pas encore été finalisée, la proposition de Canderel en partenariat avec le Groupe Mach, Blackstone et d'autres partenaires pour acheter le FPI Cominar a fait les manchettes et pourrait être l'une des plus importantes transactions immobilières de l'histoire du Québec si la vente se concluait. La transaction engloberait l'ensemble du portefeuille de Cominar, y compris les immeubles de bureaux, de commerces de détail et industriels évalués à 5,7 milliards de dollars.

FPI Allied a annoncé en août qu'elle avait finalisé l'acquisition de la gare Viger et du terrain aménageable adjacent, représentant la composante de bureau existante de la Place Gare Viger du groupe Jesta. L'achat à terme de l'immeuble de bureaux en construction devrait être conclu au second semestre de 2022, sous réserve de diverses conditions.

Une autre annonce notable a été la vente du 600 de Maisonneuve Ouest (aussi connu sous le nom de Tour KPMG) au Groupe Mach et au Groupe Petra au mois de novembre. Ce niveau d'activité dans le secteur de l'investissement de bureau est une indication claire que les investisseurs demeurent confiants dans l'économie et la reprise de Montréal.

ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT, ÉDIFICES DE BUREAUX, 3^e TRIMESTRE 2021



Source : Groupe Altus Limitée

3 507 931 635 \$

Volume de ventes commerciales total
Ventes de 1 million \$ et plus
3^e trimestre 2021

617 501 715 \$

Volume de ventes de bureaux total
Ventes de 1 million \$ et plus
3^e trimestre 2021

673

Nombre de ventes commerciales total
Ventes de 1 million \$ et plus
3^e trimestre 2021

19

Nombre de ventes de bureaux total
Ventes de 1 million \$ et plus
3^e trimestre 2021



L'indice de vitalité

Alors que l'année 2021 touche à sa fin, les entreprises sont confrontées à la question tant attendue: le retour au bureau est-il toujours sur la bonne voie? S'il est remis à plus tard, pour combien de temps encore? Qu'en est-il du modèle d'occupation des bureaux?

Il n'y a, bien sûr, pas de réponses définitives à ces questions. La COVID-19 continue de brouiller les cartes, avec de grandes variations dans les taux d'infection. En même temps, la dynamique entre les employeurs et les employés en ce qui concerne le lieu de travail a évolué, probablement dans le bon sens.

Mais qu'arriverait-il si nous pouvions voir en temps réel ce qui se passe exactement dans les grandes villes et les principales industries à travers l'Amérique du Nord? Et si nous pouvions consulter le volume de circulation piétonnière constamment mis à jour et le comparer aux niveaux d'avant la pandémie?

C'est maintenant possible. Avison Young a lancé l'Indice de Vitalité, une base de données qui crée des estimations quotidiennes de la circulation piétonnière basées sur un échantillon représentatif des occupants de bureaux situés dans plus de 20 villes* différentes.

L'indice de vitalité utilise les données d'Orbital Insight, le partenaire d'intelligence géospatiale et d'analyse de localisation d'Avison Young. Orbital Insight agrège des données de localisation de téléphones cellulaires anonymisées géolocalisées à des endroits uniques, afin d'estimer le trafic piétonnier total dans chaque

ville et industrie. Les données remontent au début de 2020 au Canada, ce qui permet des comparaisons avec les niveaux d'avant la pandémie. Tirant parti des données d'Orbital Insight, Avison Young a créé un tableau de bord interactif AVANT par Avison Young qui permet un accès facile et en temps réel à l'analyse afin de fournir des informations utiles pour apprécier l'évolution et réduire l'incertitude.

Depuis l'automne de cette année, l'Indice de vitalité affiche une augmentation lente mais constante de la circulation piétonnière à Montréal. À la fin du mois d'octobre 2021, les données indiquaient que le trafic moyen était à son niveau le plus élevé depuis le début du premier confinement en mars 2020. Bien que la situation soit encore instable, elle fournit des indices précieux sur la façon dont les choses évoluent.

Tout le monde recherche comment prendre les meilleures décisions – les entreprises ne veulent pas agir trop tôt ou trop tard. L'indice de vitalité est donc extrêmement important pour les personnes qui cherchent à comprendre ce qui se passe en temps réel et au fil du temps dans les principaux marchés. Il mesure le rythme afin que les dirigeants puissent prendre des décisions basées sur des informations et des analyses concrètes.

Alors que la reprise se poursuit et que les entreprises tracent un avenir incertain en ce qui concerne le lieu de travail physique, tout aperçu d'informations en temps réel comme l'indice de vitalité sera critique.

* Austin, Boston, New York, Montréal, Edmonton, Houston, Los Angeles, San Francisco, Chicago, Washington (DC), Philadelphie, Denver, Atlanta, Calgary, Dallas, Toronto, Oakland, Silicon Valley, Nashville, Vancouver, Ottawa, Miami

La reprise commence

Alors que le marché des bureaux continue d'être touché par la pandémie, il semble tout de même que les entreprises commencent à regarder vers l'avenir et à planifier pour la nouvelle normalité. Au cours des dernières semaines, il y a eu un intérêt croissant de la part des employeurs pour ramener les travailleurs au bureau, bien que sur une base de modèle hybride.

Il semble que les entreprises commencent à voir les limites du travail à distance en ce qui concerne la performance et l'efficacité globales. En fait, selon une enquête récente de l'Institut de développement urbain (UDI), le travail à distance semble avoir perdu de son attrait avec moins de 50 % des répondants travaillant maintenant partiellement ou entièrement à la maison contre 77 % en avril. Il sera intéressant de voir comment la situation évoluera au cours des prochains mois, car les efforts pour ramener les employés au bureau ne battent pas encore leur plein. Depuis le 15 novembre, les fonctionnaires québécois sont de retour au bureau à raison de deux jours par semaine alors que Québec vise à ramener 50 % du personnel de la fonction publique en mode hybride d'ici le 14 janvier.

Néanmoins, grâce à la levée progressive des restrictions, les centres commerciaux et les détaillants ont déjà remarqué un bond de la circulation piétonnière au cours des derniers mois, ce qui est de bon augure pour la reprise de la ville.

Le centre-ville de Montréal continue de maintenir son niveau d'attractivité pour les utilisateurs corporatifs malgré l'augmentation de la disponibilité des bureaux. À mesure que les baux arrivent à échéance, de nombreuses entreprises profitent des conditions du marché pour déménager dans des bureaux de meilleure qualité tout en réduisant leur superficie. Il est intéressant de noter que dans la plupart des cas où les entreprises ont décidé de

déménager, elles ont choisi de rester au centre-ville. Elles sont tentées de signer des baux à plus court terme, mais la solution optimale est d'obtenir des conditions de flexibilité.

Au fur et à mesure que les efforts de reprise se poursuivront, le mot d'ordre demeurera l'expérience employé. Les entreprises sont dans la position délicate de devoir équilibrer la performance, la sécurité et l'engagement des employés, et le lieu de travail est au centre des décisions. Pour le moment, les entreprises apportent d'importants changements à leurs environnements de travail pour permettre le retour en toute sécurité de leurs employés. Cela indique clairement que les employeurs accordent toujours de l'importance à leurs lieux de travail physiques lorsqu'il s'agit de collaboration et de culture d'entreprise.

Alors que la bataille des talents fait rage, les entreprises se rendent compte que l'environnement de travail a un rôle crucial à jouer. Pour la première fois dans l'histoire, cinq groupes générationnels travaillent côte à côte, et les entreprises devront adapter leurs stratégies en fonction des différents styles de travail et des préférences en milieu de travail. Ces facteurs constituent des possibilités complexes à considérer pour les organisations et pour les employés tandis qu'ils entament une nouvelle étape dans la reprise des activités.



Pour obtenir plus d'informations sur les conditions du marché :

Richard Breton
Associé
Vice-président, services de courtage
Avison Young
+1 514 392 9702
richard.breton@avisonyoung.com

Contactez l'un de nos bureaux locaux :

Centre-ville de Montréal

Avison Young
800, boulevard René-Lévesque Ouest
Bureau 900
Montréal (Québec)
H3B 1X9
+1 514 392 1330

Avison Young
1200, avenue McGill College
Bureau 2000
Montréal (Québec)
H3B 4G7
+1 514 940 5330

Pointe-Claire

Avison Young
1, avenue Holiday
Bureau 520, Tour Ouest
Pointe-Claire (Québec)
H9R 5N3
+1 514 940 5330

Services immobiliers commerciaux
Avison Young
Agence immobilière commerciale

AVISON YOUNG

avisonyoung.com



© 2021 Services immobiliers commerciaux
Avison Young, Agence immobilière commerciale
Tous droits réservés.
Avis : Les informations contenues dans le présent rapport ont été obtenues auprès de sources que nous jugeons fiables et, bien que considérées comme correctes, ne sont pas garanties par Avison Young.