

Montréal, QC



En bref

34,33 \$

loyer brut moyen
au pied carré
Centre-ville de Montréal

14,5 %

taux de disponibilité total
toutes catégories d'actifs
Grand Montréal

2,0 %

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

-1,64

million de pieds carrés
absorption annuelle
Centre-ville de Montréal

Déjà lourdement affecté par la deuxième vague de la pandémie et par la réinstauration du télétravail obligatoire à la mi-décembre 2020, le marché des bureaux de Montréal a pris plusieurs coups au cours des derniers trimestres. Le premier trimestre de 2021 n'a pas fait exception à la règle, mais l'ampleur des dommages semble s'atténuer, du moins de certains points de vue.

Au cours des trois derniers mois, nous avons observé un peu plus d'activités dans le marché. Bien que certains locataires continuent d'attendre avant de prendre des décisions quant à leurs bureaux, d'autres se montrent plus déterminés et tentent de profiter d'un marché plus favorable aux locataires. Règle générale, ceux qui choisissent de se relocaliser réduisent leur superficie de 15 % à 30 %, mais les conditions pandémiques ont poussé plusieurs entreprises à privilégier la qualité avant la quantité. De ce fait, les locataires choisissent des bureaux avec moins d'espace, mieux adaptés à la nouvelle réalité pandémique (tenant en compte le travail flexible) et surtout, de qualité

supérieure, au profit des immeubles de meilleure qualité du Grand Montréal. L'incertitude planant sur le court et le moyen terme, la prise de décisions à long terme demeure difficile et intimidante pour certains et varie d'une industrie à l'autre. Cependant, avec le début de la vaccination, nous pouvons nous attendre à ce que les employés puissent graduellement retourner au bureau plus tard durant l'année, ce qui incitera les entreprises à prendre des engagements à plus long terme et à se préparer à un retour à des conditions un peu plus normales.

Disponibilité

Les conditions pandémiques ont frappé fort, et l'impact d'une année à l'autre est bien tangible. Entre le premier trimestre de 2020 et le premier trimestre de 2021, le taux de disponibilité total du Grand Montréal a grimpé de 10,8 % à 14,5 %, la superficie disponible passant de 11 076 321 pieds carrés à plus de 15 357 537 pieds carrés. D'année en année, ceci représente une augmentation de 38,7 % de la disponibilité totale du Grand Montréal.

En construction

3,59

millions de pieds carrés
en construction
Grand Montréal
16 édifices

2,72

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

1,59

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



La disponibilité dans les immeubles de Catégorie A du Grand Montréal atteignait 13,0 % à la fin du premier trimestre de 2021, ce qui représente une hausse de deux points de pourcentage au cours des 12 derniers mois. La hausse de disponibilité dans les immeubles de catégorie B est beaucoup plus marquée; celle-ci atteignait 16,5 % à la fin de mars 2021 contre 11,4 % un an auparavant et 15,5 % à la fin de 2020.

Par le fait même, cela indique que les locataires des immeubles les moins prestigieux sont moins résilients face aux conditions actuelles, alors que ces édifices sont souvent le domicile de *startups* ou des PME. À l'inverse, les locataires des immeubles les plus prestigieux, souvent de grandes entreprises bien établies et des multinationales, semblent mieux tirer leur épingle du jeu dans les circonstances pandémiques actuelles.

Le taux de disponibilité au centre-ville a atteint 12,8 % à la fin du premier trimestre de 2021, contre 8,8 % 12 mois plus tôt. Néanmoins, de tous les marchés du Grand Montréal, c'est le centre-ville qui affiche présentement le taux de disponibilité le plus faible. La Rive-Sud, qui se tirait très bien d'affaires jusqu'à présent, semble avoir été rattrapée par les événements, alors que la disponibilité totale y est passée de 12,1 % à 15 % au cours du dernier trimestre. La disponibilité a augmenté dans tous les autres marchés sans exception.

Depuis la fin de mars 2020, la disponibilité des bureaux en sous-location a plus que doublé, passant de 981 245 pi² à 2 146 044 pi², ce qui représente une augmentation totale de 118,7 %. Il est toutefois important de noter que l'augmentation frappante de la superficie disponible en sous-location a beaucoup ralenti au cours du dernier trimestre, alors que seulement 76 627 pi² se sont ajoutés aux sous-locations entre le 1er janvier et le 31 mars, ce qui a eu pour effet de maintenir le taux de disponibilité des bureaux en sous-location à 2,0 % pour le deuxième trimestre consécutif.

En comparaison, entre le deuxième et le troisième trimestre de 2020, 673 696 pi² avaient été mis en sous-location sur le marché, alors que cette superficie atteignait 436 120 pi² entre le premier trimestre et la fin du premier semestre 2020. Cette accalmie pourrait laisser présager un ralentissement de la détérioration des conditions du marché, mais l'amplitude de cette décélération reste à déterminer.

Absorption

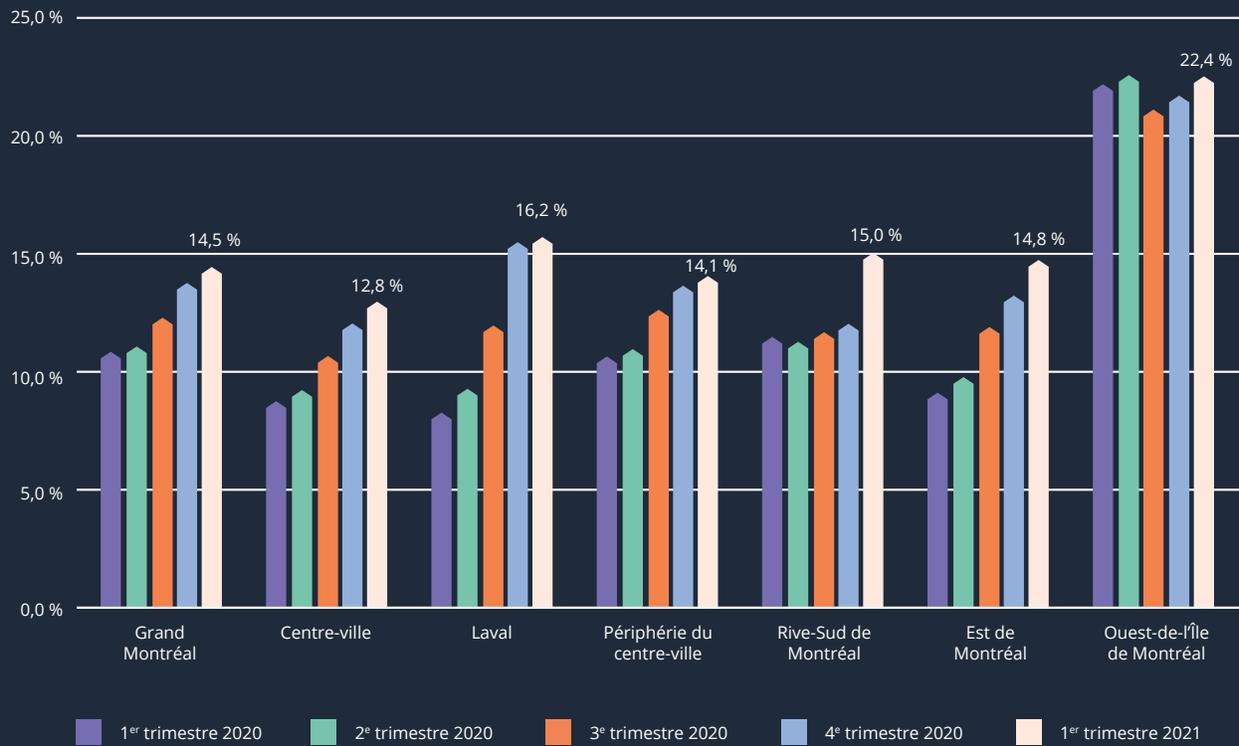
Le Grand Montréal a enregistré une absorption négative de -631 657 pi² au premier trimestre de 2021. Malgré tout, depuis le premier trimestre 2020, l'absorption annuelle se situait à 412 851 pi². C'est le centre-ville de Montréal qui a encaissé le plus grand coup de la région au cours du premier trimestre, alors que l'absorption a plongé à -661 535 pi², pour un total annuel du secteur à -1 644 798 pi². Sans surprise, c'est la Rive-Sud de Montréal qui a vu la meilleure absorption trimestrielle du Grand Montréal, enregistrant une absorption positive de 150 145 pi² à la fin du mois de mars 2021.

Coûts d'occupation

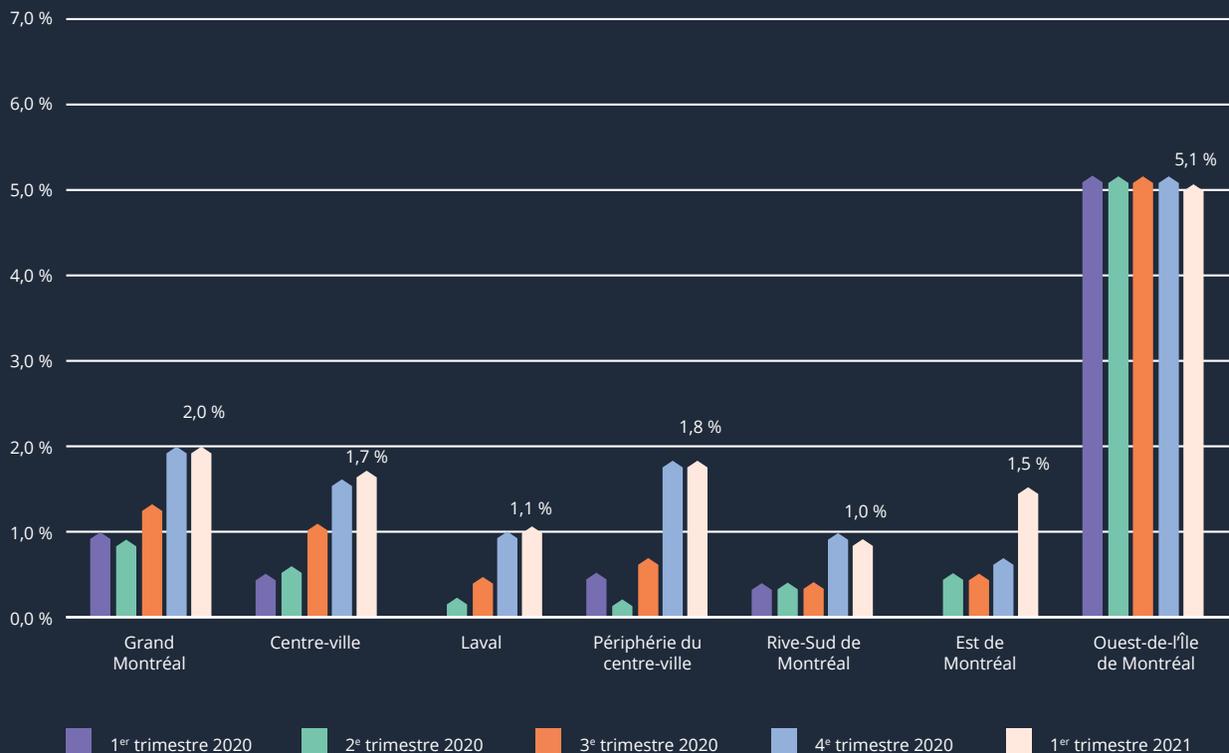
Les coûts d'occupation ont fléchi dans le Grand Montréal entre la fin de 2020 et la fin mars 2021, chutant à 28,08 \$/pied carré (\$/pi²) après avoir grimpé à 28,92 \$/pi² trois mois plus tôt, tandis qu'ils se fixaient à 28,52 \$/pi² un an auparavant. La moyenne des loyers demandés nets a graduellement augmenté au cours des derniers trimestres pour atteindre 16,92 \$/pi² à la fin du mois de mars, tandis que les loyers additionnels ont fléchi pour se stabiliser autour de 11,16 \$/pi².

Les loyers bruts moyens des immeubles de catégorie A du Grand Montréal n'ont pas beaucoup fluctué, atteignant 33,67 \$/pi² alors qu'ils se situaient à 33,64 \$/pi² à la fin de 2020 et à 33,31 \$/pi² un an auparavant. Un léger fléchissement a été observé du côté des immeubles de catégorie B du Grand Montréal où les loyers bruts moyens ont atteint 27,30 \$/pi² alors qu'ils se situaient à 27,52 \$/pi² à la fin de 2020 et à 27,64 \$/pi² un an auparavant.

DISPONIBILITÉ TOTALE, GRAND MONTRÉAL

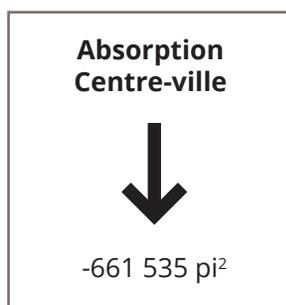


DISPONIBILITÉ EN SOUS-LOCATION, GRAND MONTRÉAL





L'augmentation drastique de la superficie disponible en sous-location a beaucoup ralenti au cours du dernier trimestre.



Si cette tendance se maintient au cours des prochains trimestres, il pourrait s'agir d'un effet de la hausse marquée de la disponibilité dans cette catégorie d'actifs.

Au centre-ville de Montréal, les loyers demandés nets (toutes catégories confondues) ont augmenté de 18,65 \$/pi² à 19,93 \$/pi² au cours du dernier trimestre, tandis que les loyers additionnels ont diminué de 15,57 \$/pi² à 14,40 \$/pi², résultant en une légère augmentation du loyer brut moyen de 34,22 \$/pi² à 34,33 \$/pi². À pareille date l'an dernier, le loyer brut moyen du centre-ville était de 34,37 \$/pi², ce qui confirme que les frais d'occupation n'ont pas beaucoup fluctué dans le secteur.

Construction

À la fin du premier trimestre de 2021, 16 immeubles de bureaux étaient en chantier dans le Grand Montréal, totalisant 3 590 519 pi². De ces 16 immeubles en construction, cinq sont situés au centre-ville, dont un nouveau projet situé dans le Golden Square Mile. En effet, le Groupe Quint investit près de 20 millions \$ pour convertir l'ancien magasin Holt Renfrew, situé au 1300, rue Sherbrooke Ouest, en un complexe mixte alliant espaces commerciaux de prestige et bureaux. 73 530 pi² de bureaux seront disponibles dans le complexe une fois les rénovations terminées.

Entre-temps, un autre projet pourrait être lancé au centre-ville sous-peu, alors que RioCan et la Compagnie de la Baie d'Hudson ont confirmé que le magasin La Baie de la rue Sainte-Catherine, érigé en 1891, sera graduellement transformé en une nouvelle tour de bureaux de 25 étages, s'échelonnant graduellement vers l'arrière du bâtiment qui longe le boulevard De Maisonneuve Ouest.



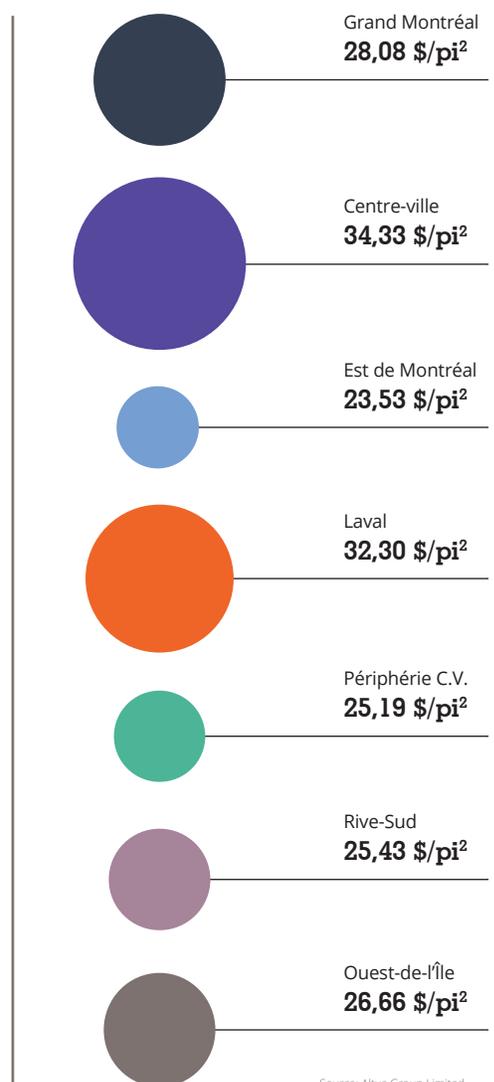
Ce projet ajouterait près d'un million de pieds carrés de bureaux de catégorie A au centre-ville alors que la disponibilité atteint ses niveaux les plus élevés des dernières années. Capitalisant sur un retour à la normale à long terme, l'idée s'inscrit dans l'objectif de la compagnie de maximiser la valeur de ses propriétés en centre-ville à travers l'Amérique du Nord, tout en diversifiant ses actifs en y incorporant commerces de détail, résidences et bureaux. Si la Ville de Montréal accepte le projet tel qu'il est présenté, la construction de la nouvelle tour pourrait débuter en 2023 et se terminer en 2027, selon les prévisions actuelles.

Investissements

Le total des ventes commerciales, toutes catégories d'actifs confondues, a atteint 2 595 875 102 \$ pour le premier trimestre de 2021, alors que 551 transactions de plus d'un million de dollars ont été enregistrées. Sans surprise, les ventes du premier trimestre ont été largement dominées par le secteur multi-résidentiel (992 938 781 \$, soit 323 transactions et 38,3 % du volume de ventes total) et par le secteur industriel (873 376 471 \$, soit 89 ventes et 33,6 % du volume total).

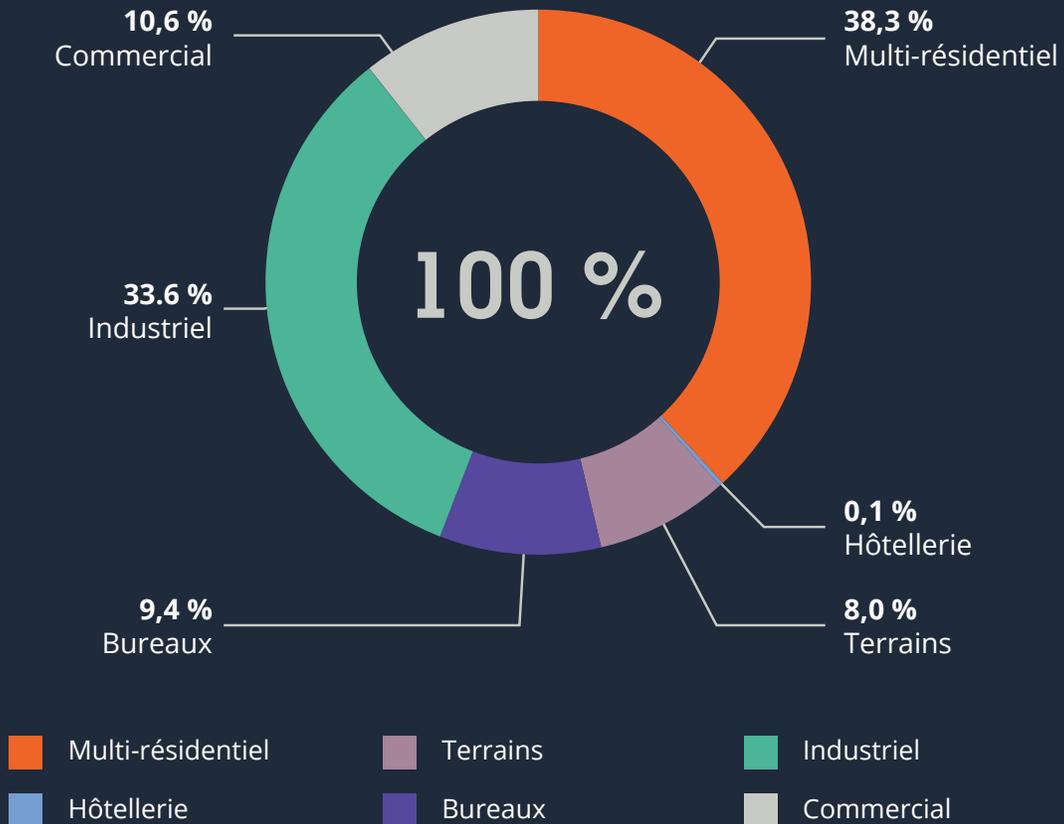
Seulement 23 transactions sont associées à des ventes d'immeubles de bureaux pour le premier trimestre, ce qui représente un maigre 4,2 % des transactions de ventes. Les volumes d'investissement de bureaux du premier trimestre ont atteint 243 105 000 \$, soit 9,4 % du volume d'investissement commercial total des trois premiers mois de 2021.

De ce total, 172 400 000 \$ sont toutefois attribuables à la transaction de vente entre parties liées pour la Maison Alcan, trônant sur la rue Sherbrooke Ouest entre les rues Stanley et Drummond. La taille des ventes de bureaux a également chuté : des 23 transactions de bureaux de plus d'un million de dollars enregistrées au premier trimestre, seulement quatre dépassent la barre des 5 millions de dollars, soit la vente du 2115-2125, rue de la Montagne (5,25 millions de dollars, une transaction réalisée par Avison Young), celle du 300, boulevard Marcel-Laurin à Saint-Laurent (7,35 millions de dollars), celle du 4940-4964, chemin Queen-Mary (11,5 millions de dollars) et bien sûr, celle de la Maison Alcan.



Source: Altus Group Limited

ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT, ÉDIFICES DE BUREAUX, 1^{er} TRIMESTRE 2021



Source : Altus Group Limited

2 595 875 102 \$

Volume de ventes commerciales total
Ventes de 1 million \$ et plus
1^{er} trimestre 2021

243 105 000 \$

Volume de ventes de bureaux total
Ventes de 1 million \$ et plus
1^{er} trimestre 2021

551

Nombre de ventes commerciales total
Ventes de 1 million \$ et plus
1^{er} trimestre 2021

23

Nombre de ventes de bureaux total
Ventes de 1 million \$ et plus
1^{er} trimestre 2021

À la fin de mars, le taux global d'actualisation (TGA) des immeubles de bureaux de catégorie A du centre-ville est demeuré à 5,1 % pour le quatrième trimestre consécutif, indiquant toutefois un prix moyen unitaire de 464,86 \$/pi², ce qui représente une légère augmentation par rapport aux trimestres précédents, alors que le prix moyen unitaire du premier trimestre de 2020 affichait 453,16 \$/pi².

Relancer l'économie

L'accélération de la vaccination, les stimulus budgétaires de la part des gouvernements pour relancer l'économie, le taux d'épargne élevé des Canadiens durant la pandémie et les taux d'intérêts demeurant faibles sont des facteurs qui devraient propulser la relance de l'économie dans les mois à venir.

Entre-temps, plusieurs organismes se penchent sur la relance économique en mettant sur pied des initiatives dont le but est d'accompagner et de guider les entreprises dans cette nouvelle réalité. L'un des principaux acteurs de la revitalisation est la Chambre de commerce du Montréal métropolitain (CCMM). La CCMM a lancé le programme Relançons MTL, qui a pour objectif de mobiliser tous les acteurs de l'écosystème économique du Grand Montréal pour la relance des grands secteurs stratégiques de la métropole. L'objectif du mouvement est d'acquérir une compréhension fine des enjeux auxquels font face ces secteurs, de trouver des solutions et de guider la prise de décision auprès des entreprises et des instances gouvernementales dans le but de propulser la relance de l'économie montréalaise.



Le télétravail semble perdre de son éclat

L'arrivée de vaccins efficaces constituant un présage encourageant, les entreprises pourraient être plus optimistes quant au retour de leurs employés au bureau et ainsi ralentir la remise massive de pieds carrés sur le marché. Entre temps, beaucoup d'entreprises suspendent leurs décisions pour comprendre quelles tendances se manifesteront d'ici au moment où la vaccination de masse sera terminée, surtout en matière de pratiques de sécurité relativement au retour au travail.

En parallèle, certaines études démontrent qu'après plus d'un an de télétravail forcé, généralement les employés sont de moins en moins intéressés à travailler de la maison à temps plein, permettant ainsi de déclarer qu'une combinaison hybride de travail en présentiel et de télétravail sera fort probablement la norme au cours des prochaines années, ce qui renforce la nécessité de maintenir des espaces de bureaux.

En effet, selon la deuxième édition de « L'état du centre-ville » (rapport sur l'activité socioéconomique au centre-ville de Montréal publié par l'Institut de développement urbain du Québec au mois de février), un sondage complété à la fin du quatrième trimestre de 2020 révélait que 67 % des répondants souhaitaient continuer en télétravail la majorité du temps après la pandémie, ce qui représente un recul de 9 points de pourcentage par rapport au deuxième trimestre de 2020. Près de la moitié des employés interrogés était d'avis qu'il est plus difficile de développer et de maintenir des relations avec les collègues, tandis que le tiers d'entre eux déclaraient que le télétravail nuit à la résolution de problèmes.

De plus, selon une étude américaine de PwC sur l'impact du télétravail au début de l'année 2021, il est ressorti que la majorité des employeurs était conscient de l'importance de collaborer avec les collègues et de bâtir des relations dans un environnement de travail physique tel que le bureau. Cependant, il était clair aussi dans l'étude que le rôle du bureau était appelé à évoluer pour offrir plus de flexibilité et d'avantages aux travailleurs.

Malgré cela, un sondage mené en mars 2021 par Abacus Data auprès de 2 000 Canadiens pour la Chambre de commerce du Canada a révélé que près de la moitié des Canadiens (45 %) croient que leur milieu de travail ne reviendra pas à la normale avant 2022.

La Ville de Montréal a également mis sur pied un comité consultatif afin de réfléchir à la reprise et la relance économique de Montréal et de coordonner les efforts des différents acteurs sociaux et économiques de la métropole. Le mandat de ce comité est de rassembler l'information économique pertinente à la reprise de l'économie sur le territoire montréalais; de recommander des projets de relance « prêts à démarrer » et d'orienter les initiatives de relance économique qui seront entreprises par les autres paliers de gouvernement afin de s'assurer qu'elles répondent aux besoins de la grande région de Montréal.

En parallèle, ce comité sera chargé d'échanger sur les différents aspects économiques à prendre en compte dans la nouvelle réalité et commencer à aborder des sujets comme la résilience des chaînes d'approvisionnement, l'économie circulaire sur le territoire, la capacité de mettre les capitaux privés à contribution dans le cadre de la relance ainsi que d'autres pistes additionnelles jugées pertinentes. Il devrait également identifier des secteurs économiques ou des acteurs économiques phares à Montréal pouvant contribuer concrètement aux enjeux ayant été mis en relief par la crise, et trouver des solutions afin de préserver le rayonnement international de Montréal, notamment en termes de culture, de tourisme, d'échanges économiques et d'organisations internationales.

Apportant également un soutien de première ligne, Investissement Québec a joué un rôle actif dans le financement et l'octroi de prêts à des organisations au cours des derniers mois, appuyant de façon créative de nombreux projets et entreprises dans leur

développement et dans leur gestion de la pandémie.

Grâce à ces programmes, les entreprises montréalaises seront bien outillées pour continuer leur réflexion quant aux prochaines étapes de la reprise de leurs activités dans la nouvelle normalité, tandis que la progression de la vaccination et les facteurs économiques résilients, bien qu'affectés par la pandémie, assureront un retour solide de l'économie à plus long terme. D'ailleurs, il ressort dans un rapport de Montréal International que, malgré la pandémie et la fermeture des frontières, le Grand Montréal a continué d'attirer beaucoup d'investisseurs, d'organismes internationaux, d'entrepreneurs, de travailleurs et d'étudiants internationaux en 2020. Ces résultats impressionnants démontrent que la ville possède énormément d'atouts pour se remettre de la pandémie, tant au niveau local qu'à l'échelle internationale.



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

David Major-Lapierre
Directeur principal,
Marketing et recherche
Avison Young
+1 514 905 5443
david.major@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.