



Rapport du marché des bureaux du Grand Montréal

3^e trimestre 2023

**AVISON
YOUNG**

Résumé du marché du Grand Montréal

19,4 %

taux de disponibilité
**hausse par rapport à 18,7 % au
2^e trimestre de 2023**

14 %

espace disponible en sous-location
**baisse par rapport à 14,7 % au
2^e trimestre de 2023**

41,98 \$

loyer brut moyen par pied carré (/pi²)
**inclut 19,62 \$ de loyer additionnel moyen
par pi²**

21,8 M

pi² disponibles
**hausse par rapport à 21 M pi²
au 2^e trimestre de 2023**

-943 K

pi² en absorption
depuis un an

1,7 M

pi² en construction
6 projets

Un marché de bureaux toujours favorable aux locataires

La réduction d'espace perd du momentum

L'activité de location montre des signes de vigueur depuis la rentrée, notamment pour les locaux de 3 000 à 4 000 pieds carrés (pi²). Dans les relocalisations et les renouvellements récents, les empreintes continuent de réduire d'environ 20 % à 30 %. Les entreprises remettent encore de l'espace sur le marché, mais à un rythme plus lent.

Reste à voir combien de temps cette tendance à la réduction se maintiendra. D'une part, le retour au bureau gagne en momentum, avec l'imposition de normes plus claires limitant les jours de télétravail. Aussi, plusieurs locataires ont déjà renouvelé et réduit leur espace depuis 2020.

Cela dit, certains grands utilisateurs qui privilégient encore le travail à distance ne reprendront pas les vastes superficies remises sur le marché. Pensons aux phases D et E du Campus Bell à l'Île-des-Sœurs et aux centres administratifs des grandes entreprises.

Encore beaucoup trop d'espace excédentaire

Au-delà des taux d'inoccupation records, beaucoup d'immeubles sont aux prises avec de l'espace excédentaire, conséquences des décisions immobilières prises depuis la pandémie. En mars 2020, à la grandeur du centre-ville, seulement 25 édifices pouvaient offrir au moins 50 000 pi² à louer. Ce nombre est de 72 aujourd'hui. Dans le secteur de la périphérie du centre-ville, on ne comptait en 2020 que 13 immeubles pouvant offrir une telle superficie, contre 34 aujourd'hui. En banlieue, au cours de la même période, le nombre d'immeubles avec plus de 10 000 pi² à louer est passé de 16 à 28 à Laval, de 8 à 13 pour l'Est de l'île, et de 21 à 28 sur la Rive-Sud. Seuls les immeubles de l'Ouest-de-l'Île comptent moins de grandes superficies qu'en mars 2020.

Devant l'ampleur du problème d'espace excédentaire, les grands propriétaires privés et institutionnels, qui détiennent plus de 60% du marché de la location de bureaux à Montréal, ne restent pas les bras croisés. Leurs tours font l'objet d'investissements redoublés afin de fournir des lieux de travail améliorés, vecteurs de productivité. Les standards d'une nouvelle génération d'espace post-pandémie se dessinent de plus en plus clairement et pour le mieux.

Du rêve et la réalité

Design moderne, mobilier à la fine pointe, espaces ouverts et lumineux : les employeurs redoublent d'efforts pour offrir des aménagements axés sur la productivité et le bien-être des employés, rehaussant sans cesse les standards de qualité. Les aspirations des locataires d'aujourd'hui ont franchi de nouveaux sommets.

Pour atteindre ces standards de qualité sans augmenter le coût d'occupation mensuel, les locataires peuvent réduire leur empreinte, négocier leur loyer à la baisse et demander au propriétaire une enveloppe d'améliorations plus généreuse. Ceux-ci seront ouverts à en discuter afin de sécuriser une transaction ou un renouvellement.

Or, les locataires constatent qu'au-delà du loyer, les coûts liés à un réaménagement ou une relocalisation ont nettement augmenté depuis 2020. Les aspirations sont souvent revues à la baisse quand la haute direction prend connaissance des estimations de coûts. Il est judicieux d'être bien accompagné dès le début d'un projet et ainsi éviter de créer des attentes qui dépassent ses capacités budgétaires.



Tendances du marché des bureaux du Grand Montréal

01

Un cinquième de l'inventaire à louer

Plusieurs segments de marché ont franchi le cap des 20 % d'espace disponible au 3^e trimestre. C'est le cas des immeubles de catégorie A, à 20 % en excluant les tours de prestige, et des immeubles de catégorie B, déjà à 20,4 % au T2 et à 20,8 % au T3. Les taux moyens au centre-ville et à Laval pour l'ensemble des catégories dépassaient aussi 20 % au 3^e trimestre.

Notre point de vue

À l'offre de nouveaux projets n'étant toujours pas absorbée dans le Quartier International (+1 M pi² inoccupés) s'ajoutent en 2023 les locaux que les employés de la Banque Nationale quittent progressivement pour emménager dans leur nouveau siège social, soit le 600, De La Gauchetière, Place du Canada, le 500, Place-D'Armes, le 1001 Robert-Bourassa et le 1100, Robert-Bourassa. Le marché du centre-ville restera favorable aux locataires pour quelques années encore.

02

Les pôles de banlieue se positionnent

On note une amélioration dans les marchés de banlieue ce trimestre, notamment sur la Rive-sud et à l'Ouest de l'île. Le départ de Bélair Direct (170 k pi²) vers des locaux de 100 k pi² à Espace Montmorency a toutefois fait bondir la disponibilité à l'Est de l'île, où les taux s'étaient jusque-là maintenus sous la moyenne des autres secteurs.

Notre point de vue

La demande en banlieue favorise clairement les projets neufs connectés ou adjacents au métro et au REM. Les projets Solar Uniquartier et Jonxion à Brossard, aujourd'hui loués à plus de 95 %, ont contribué à 600 k pi² d'absorption depuis 2020. Notons aussi qu'Espace Montmorency à Laval est déjà loué à 85 %. Cela dit, malgré les difficultés à y accéder en voiture, le centre-ville reste l'endroit de prédilection des sièges sociaux. Entre les deux, le *Midtown* doit rivaliser avec des pôles de banlieue accessibles tant en voiture qu'en transport en commun et un centre-ville de plus en plus abordable.

03

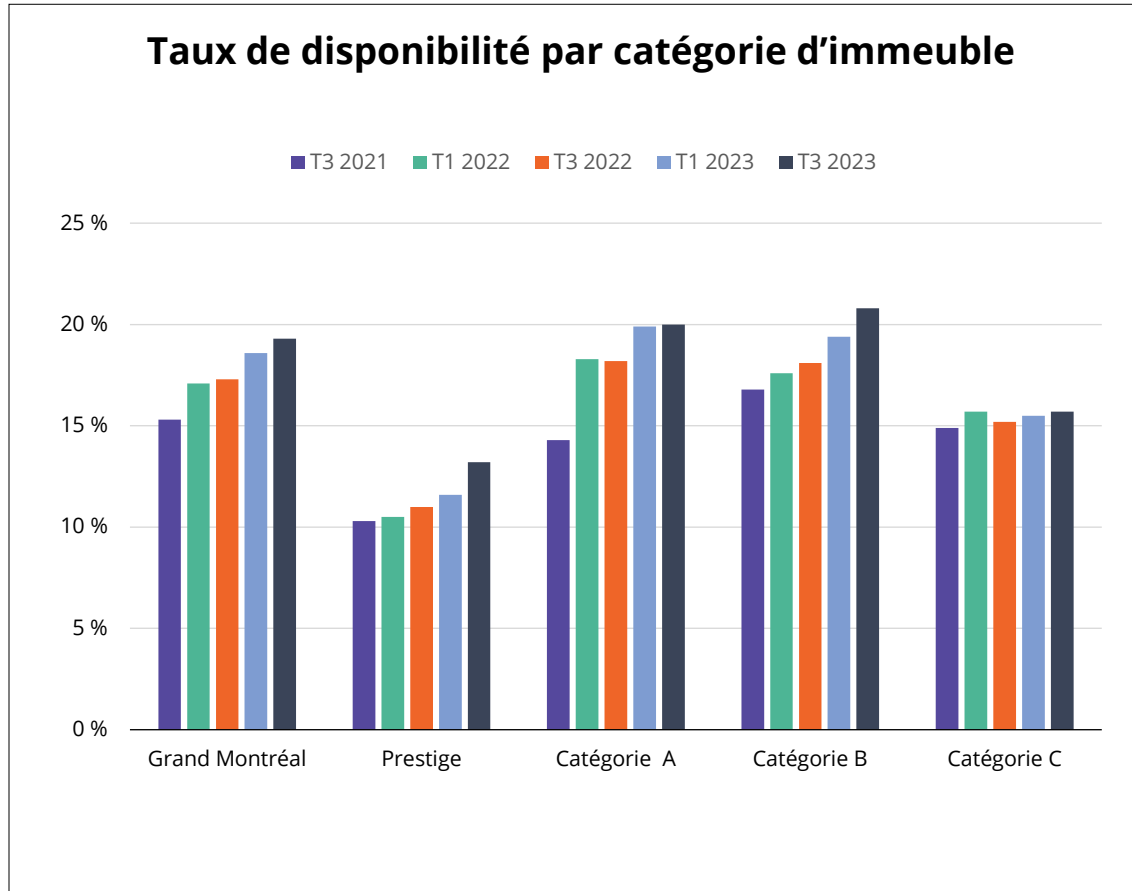
Les écarts de loyers se creusent

Les loyers nets pour les édifices de catégories A et A supérieure (Prestige) se maintiennent, comme l'indiquent les études de marché effectuées par Avison Young pour le compte de nos clients locataires. Les loyers des immeubles de catégorie B ont cependant amorcé une tangente à la baisse, accusant un recul de presque 2,50 \$/pi² depuis un an.

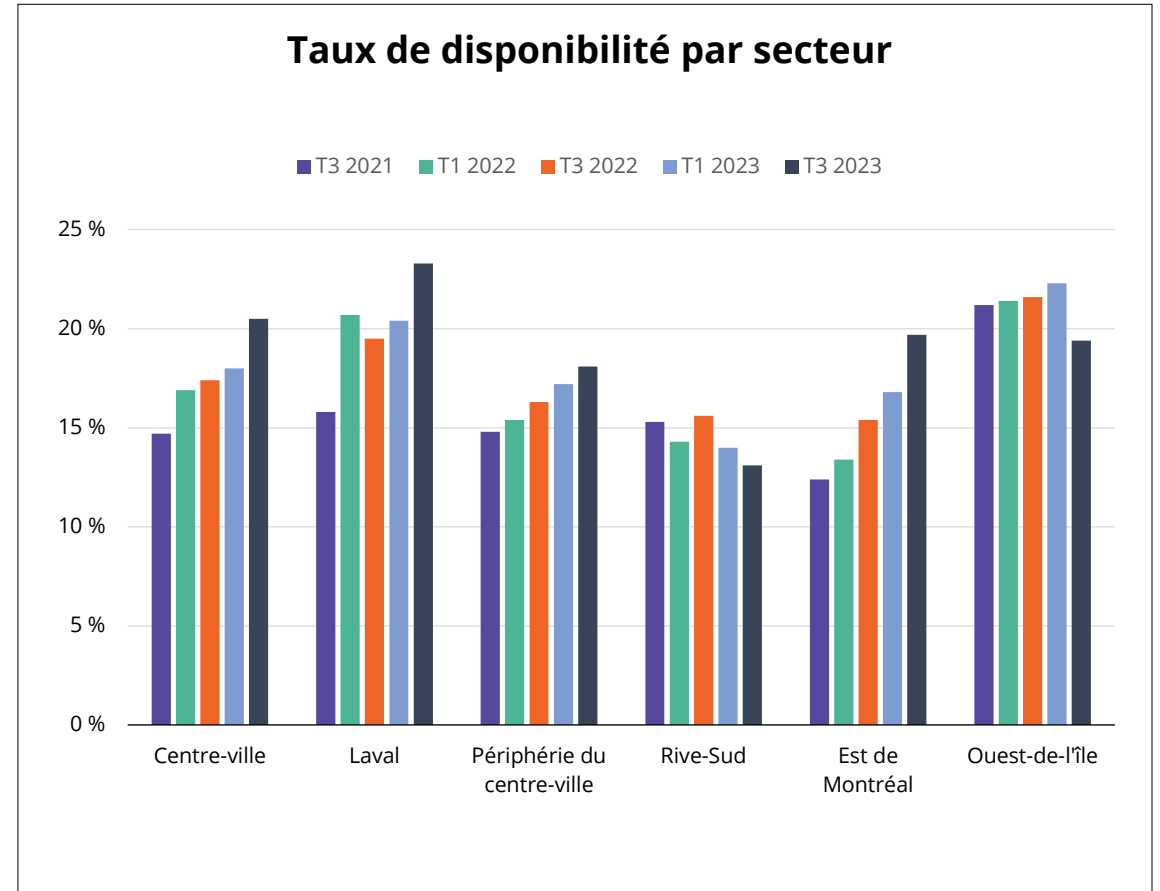
Notre point de vue

L'écart se creuse entre les loyers de différentes catégories d'immeubles. Selon nos enquêtes sur le terrain, le loyer net moyen pour un immeuble de catégorie B ce trimestre se situe autour de 17 \$/pi². Le locataire qui souhaite passer à un immeuble de catégorie A devra déboursier en moyenne 6,50 \$/pi² de plus. Pour monter de la catégorie A à Prestige, il faudra bonifier ce loyer net de 5,00 \$/pi². Les propriétaires d'immeubles de catégorie A et Prestige qui arrivent à maintenir leurs loyers le font au prix de concessions aux locataires toujours plus généreuses.

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

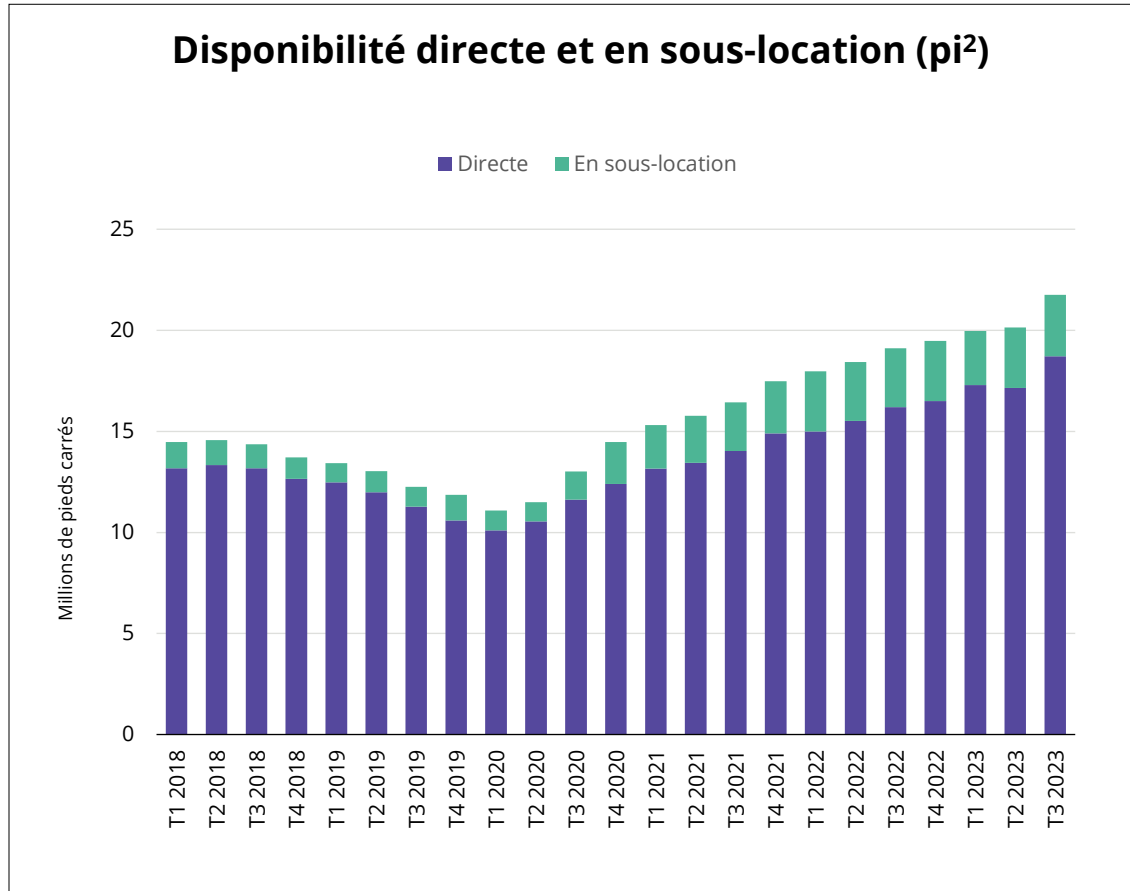


Source : AVANT par Avison Young

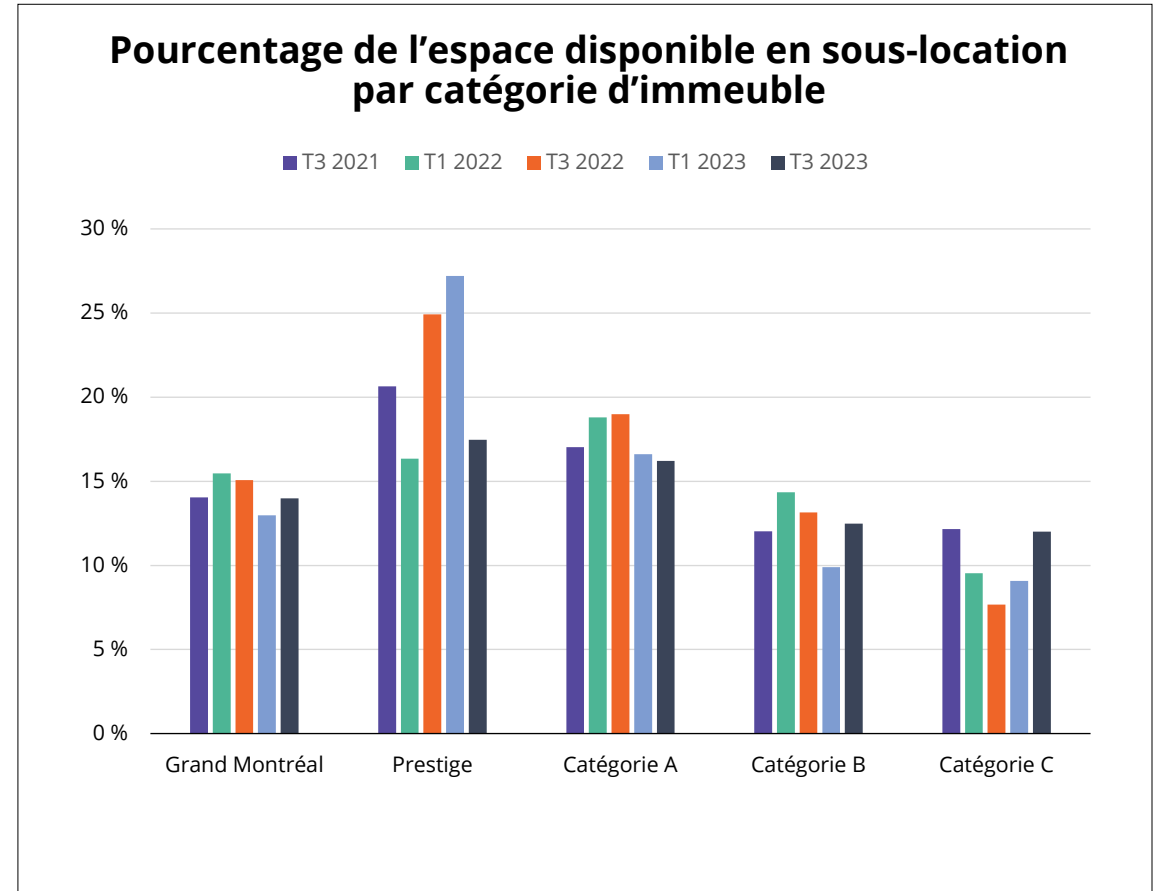


Source : AVANT par Avison Young

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

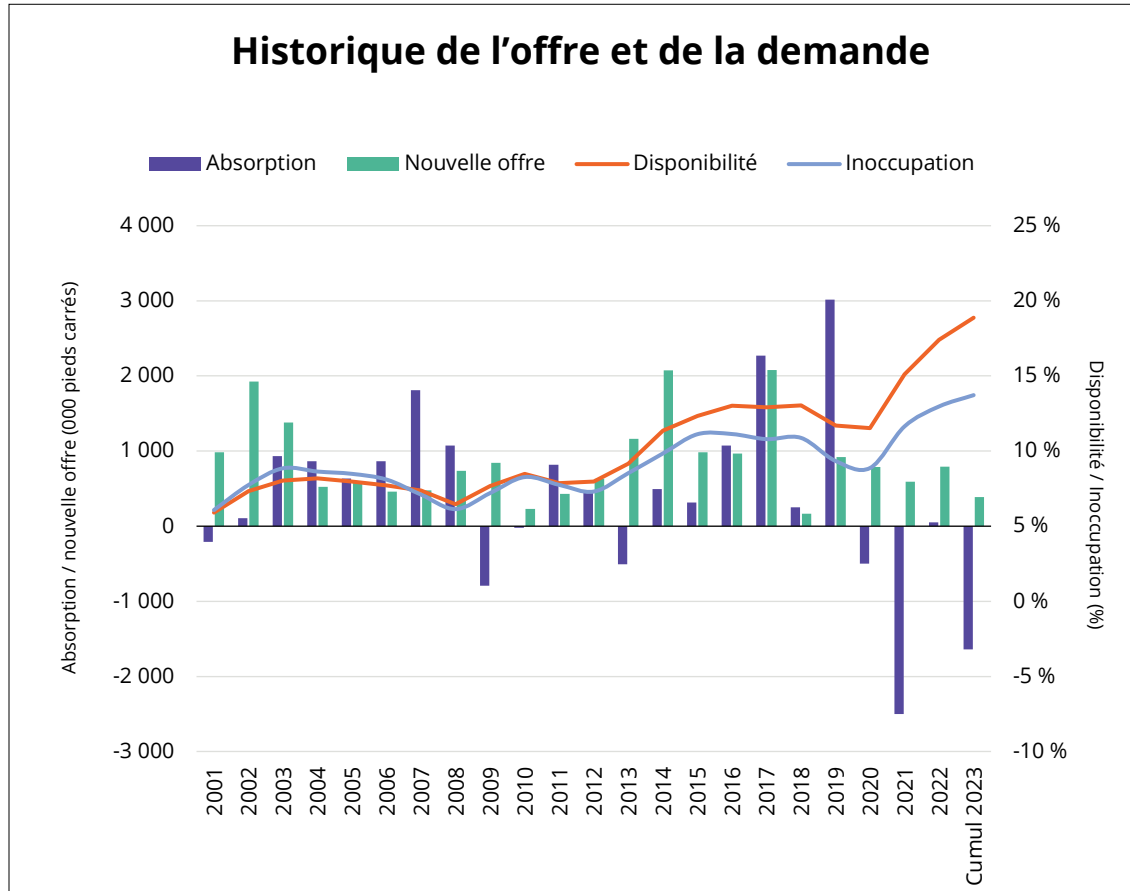


Source : AVANT par Avison Young

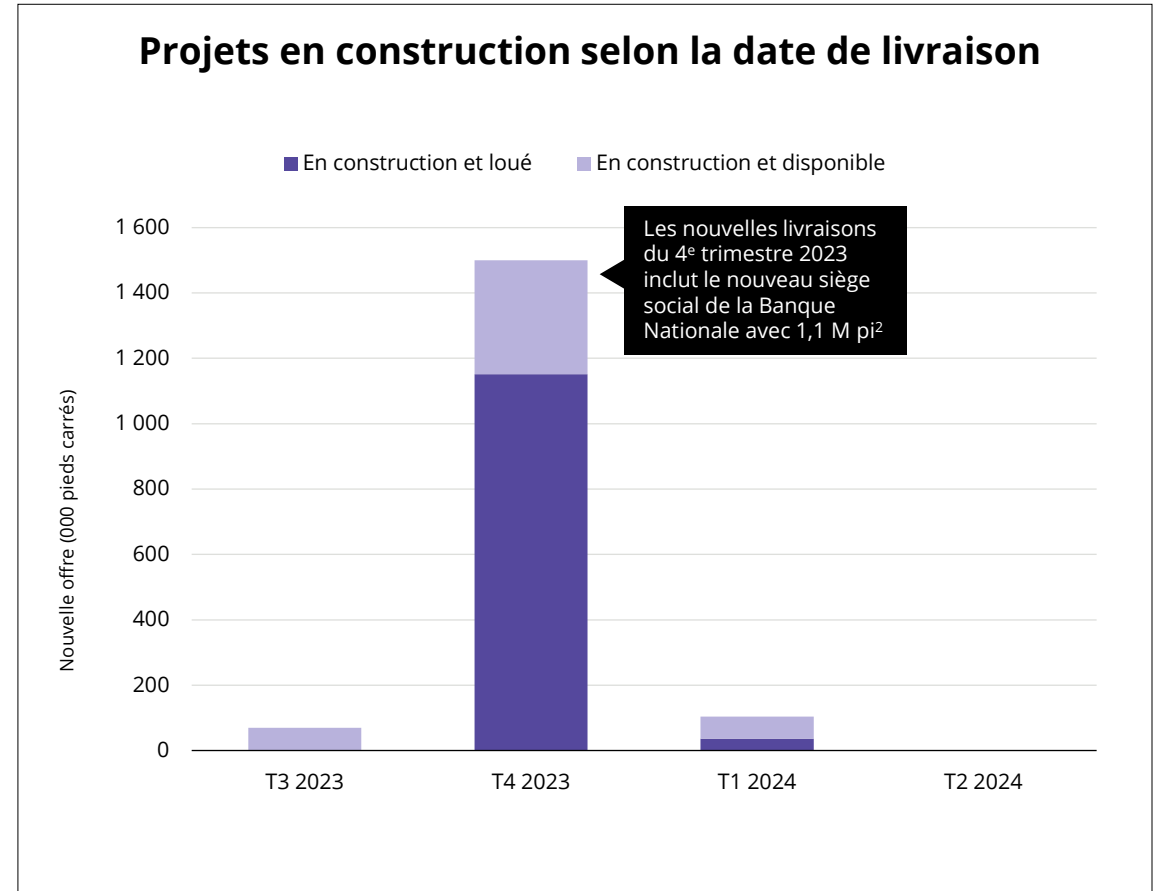


Source : Altus Data Studio

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

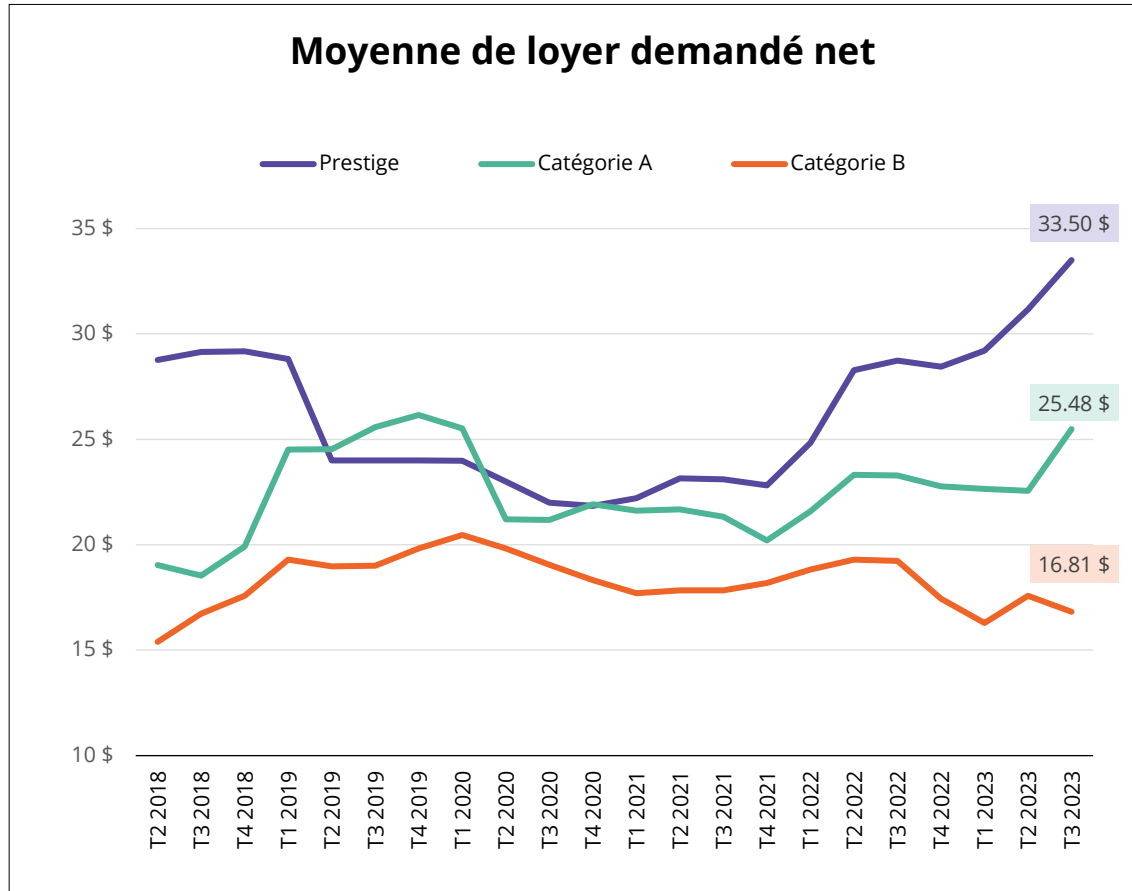


Source : Altus Data Studio

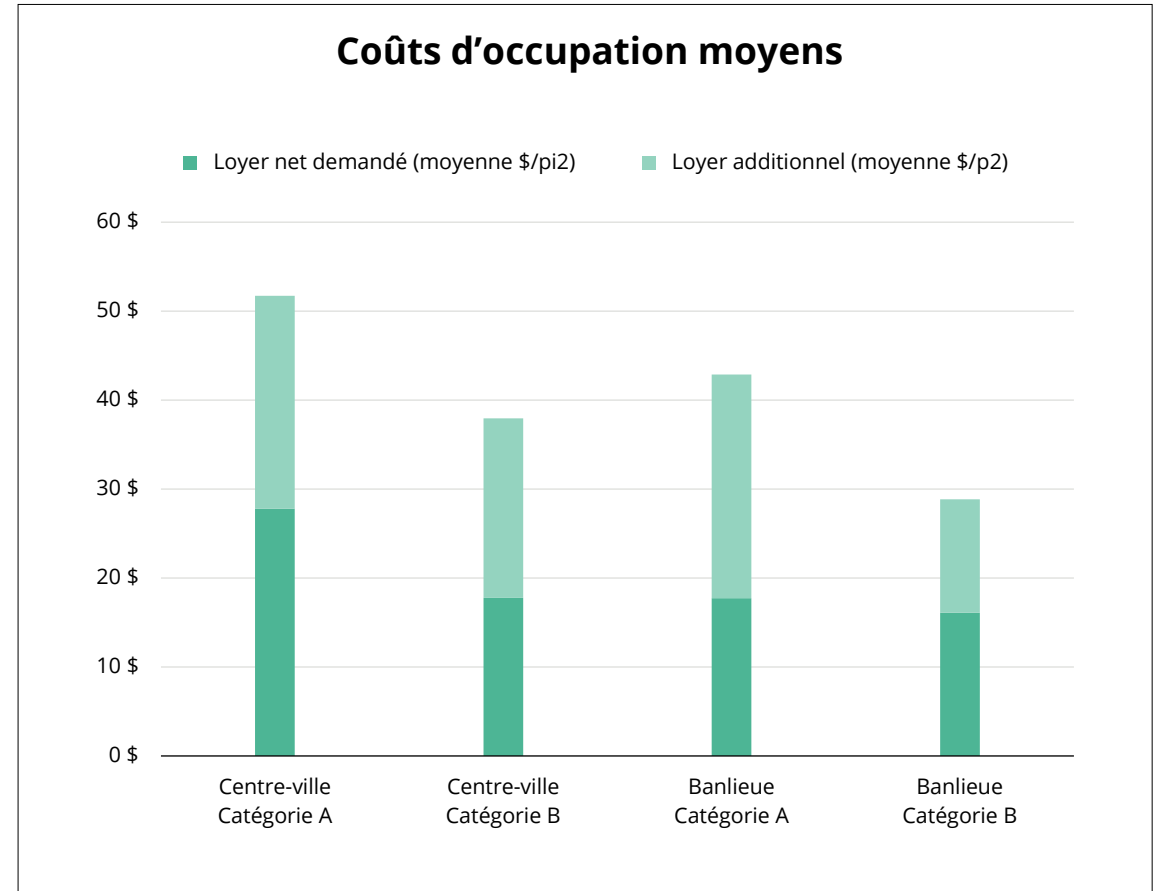


Source : Altus Data Studio

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

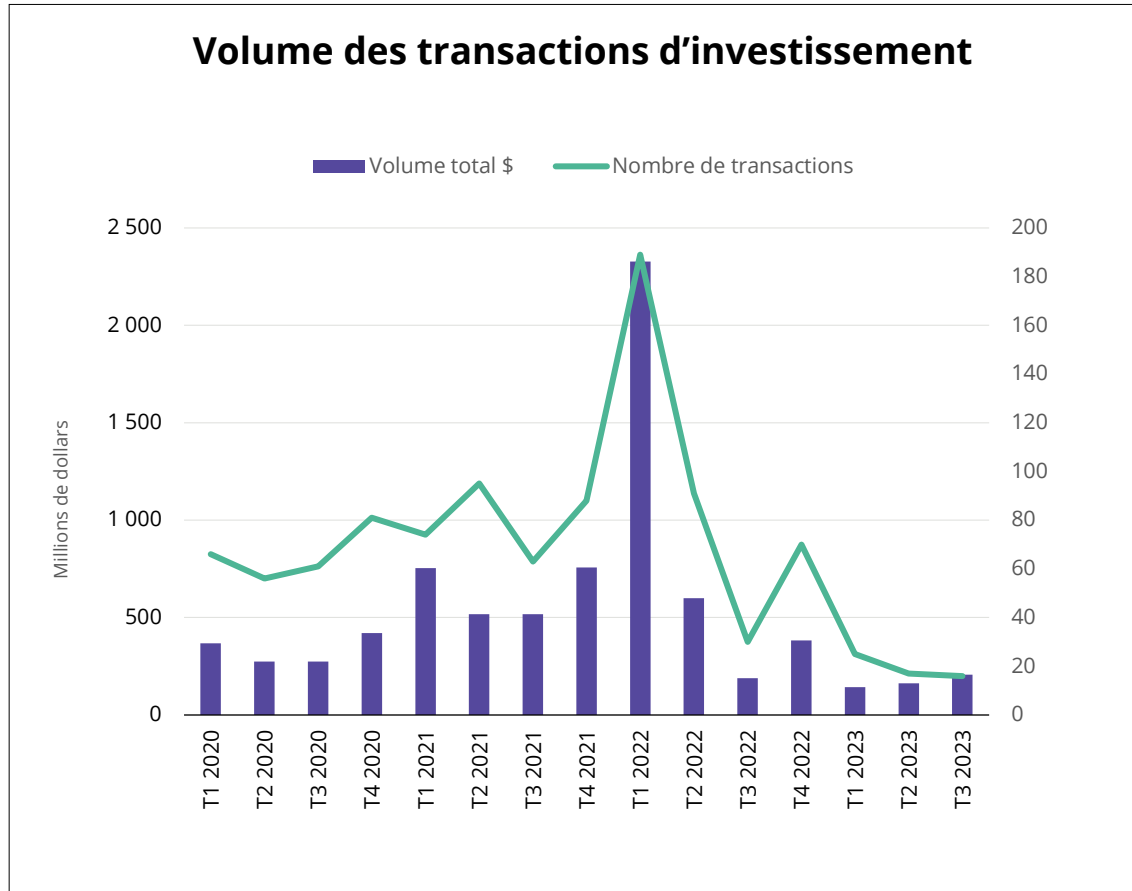


Source : AVANT par Avison Young

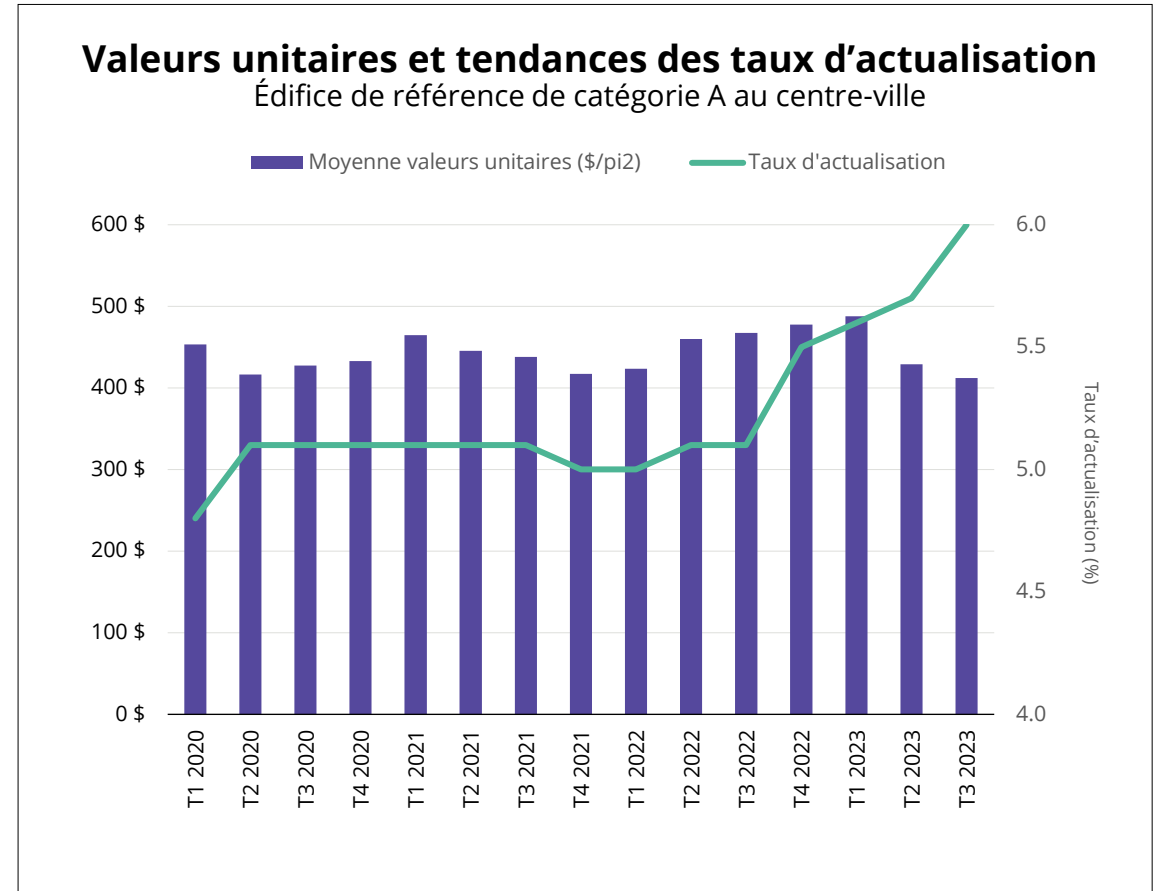


Source : Altus Data Studio et AVANT par Avison Young

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal



Source : Altus Data Studio



Source : Altus Investment Trends Survey

Activités du marché des bureaux du Grand Montréal

Transactions de location notables

Adresse	Locataire	Superficie (pi ²)	Type de bail	Type de transaction	Courtier
8275, route Transcanadienne, Saint-Laurent	Sport Maska	50 000	Direct	Nouveau	Avison Young
620, boulevard René-Lévesque, Montréal	Nemaska Lithium	13 563	Direct	Nouveau	Avison Young
2500, boulevard Alfred-Nobel, Saint-Laurent	Camp Systems International	10 092	Direct	Renouvellement	Avison Young
2020, boulevard Robert-Bourassa, Montréal	Canadian Western Bank	8 656	Direct	Renouvellement	Avison Young
480, boulevard Saint-Laurent, Montréal	Petro-Nav	7 820	Sous-location	Nouveau	Avison Young

Nouveaux espaces de sous-location sur le marché

Adresse	Sous-locateur	Date d'inscription	Superficie du bloc (pi ²)	Nombre d'étage(s)
5555-5575, avenue Casgrain, Montréal	Ubisoft	Juillet 2023	35 000	2
410, rue Saint-Nicolas, Montréal	nd	Août 2023	25 245	3
2055, rue Peel, Montréal	PostMedia	Septembre 2023	23 900	6-7
4200, boulevard Saint-Laurent, Montréal	GO CO	Juillet 2023	19 996	14
1010, rue de Serigny, Montréal	Quebecor	Septembre 2023	17 151	5

Transactions de ventes de bureaux majeures

Adresse	Acheteur	Date de la vente	Prix de vente	Prix de vente (/pi ²)	Vendeur
9200, route Transcanadienne, Saint-Laurent	FPI Equinix	Août 2023	121,5 M\$	211 \$	Hypertec Immobilier Inc.
1245, avenue Greene, Westmount	1245-1289, avenue Greene S.E.C.	Août 2023	22 M\$	550 \$	133812 Canada Inc.
8585, boulevard Décarie, Mont-Royal	Holand RE Group	Juillet 2023	20,45 M\$	924 \$	The Wawanesa Mutual Insurance Company
8851, route Transcanadienne, Saint-Laurent	Alexandria Real Estate Equities	Juillet 2023	12,5 M\$	236 \$	Optrust QC Retail Inc.
3451, rue Saint-Jacques, Montréal	Groupe Shapiro	Juin 2023	5,8 M \$	761 \$	LAPJ Holdings

Source : Altus Data Studio

Statistiques du marché des bureaux du Grand Montréal

Sous-marchés	Inventaire existant (pi ²)	Livraison (pi ²) Année en cours	En construction (pi ²)	Disponibilité directe (%)	Disponibilité en sous-location (%)	Disponibilité totale (%)	Absorption net (pi ²) T3 2023	Absorption net (pi ²) depuis un an
Centre-ville	52 672 770	147 000	1 544 270	18 %	2,5 %	20,6 %	- 437 400	- 910 690
Périphérie du centre-ville	32 066 760	240 770	130 000	14,7 %	3,2 %	17,9 %	- 254 840	- 587 990
Est de Montréal	3 036 320	0	0	19,6 %	0,1 %	19,7 %	- 4 870	131 850
Ouest-de-l'Île	11 457 140	0	0	15,9 %	3,5 %	19,4 %	- 248 100	292 470
Laval	4 944 880	0	0	20,7 %	2,6 %	23,3 %	- 135 210	6 150
Rive-Sud	6 295 330	0	0	11,6 %	1,4 %	13,1 %	21 830	129 630
Grand Montréal	110 473 200	387 770	1 674 270	16,6 %	2,7 %	19,4 %	- 1 058 590	- 938 580

Catégorie d'actif	Inventaire existant (pi ²)	Livraison (pi ²) Année en cours	En construction (pi ²)	Disponibilité directe (%)	Disponibilité en sous-location (%)	Disponibilité totale (%)	Absorption net (pi ²) T3 2023	Absorption net (pi ²) depuis un an
Catégorie Prestige	5 764 926	0	1 100 000	10,9 %	2,3 %	13,2 %	- 32 000	- 29 530
Catégorie A	38 669 690	0	445 750	16,2 %	3,3 %	19,5 %	- 441 960	312 680
Catégorie B	49 789 685	387 770	70 000	18,6 %	2,6 %	21,2 %	- 411 980	- 1 084 930
Catégorie C	15 860 940	0	58 520	13,8 %	1,9 %	15,7 %	- 172 650	- 136 800
Total du marché	110 473 200	387 770	1 674 270	16,6 %	2,7 %	19,4 %	- 1 058 590	- 938 580

Source: AVANT par Avison Young

*Tous les nombres de pieds carrés arrondis à 10 pieds carrés

Pour plus d'information sur les conditions du marché, consultez **avisonyoung.com**

Marie-France Benoit

Associée, Directrice nationale, intelligence de marché
+ 1 514 392 5772
mf.benoit@avisonyoung.com

Richard Breton

Associé, Vice-président
+ 1 514 392 9702
richard.breton@avisonyoung.com

Erik Lovicsek

Analyste de données
+ 1 514 392 9396
erik.lovicsek@avisonyoung.com

Maximilien Rahuba-Pigeon

Coordonnateur à la recherche
+ 1 514 392 9704
maximilien.rahuba-pigeon@avisonyoung.com