AVISON YOUNG

Rapport du marché des bureaux / Deuxième trimestre 2021

Montréal, QC

En bref

37,60 $

loyer brut moyen
au pied carré
Centre-ville de Montréal

14,9 %

taux de disponibilité total
toutes catégories d'actifs
Grand Montréal

2,2 %

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

-1,84

million de pieds carrés
absorption annuelle
Centre-ville de Montréal

Au fur et à mesure que le gouvernement et la santé publique annoncent des mesures sanitaires allégées pour l'ensemble du Québec, il semble que les conditions pandémiques plus favorables commencent déjà à avoir un impact sur le marché des bureaux de Montréal. Le deuxième trimestre de 2021 a vu une amélioration continue des conditions du marché qui avaient été observées au premier trimestre.

Bien que le télétravail soit toujours majoritairement en place dans l'ensemble de la province, les entreprises s'engagent dans des réflexions plus sérieuses quant à un retour éventuel en septembre. Alors qu'au début de la crise, plusieurs entreprises avaient pris la décision de remettre une portion de leur espace sur le marché dans le but de réduire les dépenses, cette tendance a vu un ralentissement continu marqué depuis le début de l'année.

Il est encore tôt pour se prononcer, mais la campagne de vaccination ainsi que l'allégement des mesures sanitaires semblent avoir donné un regain de confiance aux entreprises quant à un retour des activités économiques.

Cependant, il est clair que le mode de travail hybride et flexible demeurera la norme pour un certain temps encore. La crise a été une occasion pour beaucoup d'entreprises de réfléchir à leur modèle d'occupation pour offrir davantage de flexibilité à leurs employés. De manière générale, cela s'est traduit initialement par une réduction des superficies de 15 à 30 %, mais à mesure que les employés commenceront à regagner les bureaux sur une base plus régulière, cette tendance sera appelée à évoluer dans les prochains mois.

Disponibilité

Entre le deuxième trimestre de 2020 et le deuxième trimestre de 2021, le taux de disponibilité total du Grand Montréal a grimpé de 11,1 % à 14,9 %, la superficie disponible passant de 11 495 885 pieds carrés à 15 834 892 pieds carrés.

D'année en année, ceci représente une augmentation de 34,2 % de la disponibilité totale du Grand Montréal. Cependant, l'augmentation du nombre de pieds carrés au deuxième trimestre a ralenti par rapport aux trimestres précédents.

©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.

Montréal, QC

La disponibilité dans les immeubles de catégorie A du Grand Montréal atteignait 13,3 % à la fin du deuxième trimestre de 2021, ce qui représente une hausse de 2,5 points de pourcentage au cours des 12 derniers mois. La hausse de la disponibilité dans les immeubles de catégorie B a été plus marquée; celle-ci atteignait 17,2 % à la fin de juin 2021 contre 12,1 % un an auparavant et 16,6 % au premier trimestre de 2021.

Avec la disponibilité en hausse, les immeubles de catégorie supérieure semblent mieux tirer leur épingle du jeu grâce à la qualité de leurs locataires qui sont constitués majoritairement de grandes entreprises et de multinationales. Certaines entreprises qui ont bien performé durant la pandémie ont aussi profité des conditions favorables pour se relocaliser dans des immeubles plus prestigieux.

Le taux de disponibilité au centre-ville a atteint 13,5 % à la fin du deuxième trimestre de 2021, contre 9,2 % douze mois plus tôt. Cependant, même si la disponibilité au centre-ville continue d'augmenter, l'augmentation est moins prononcée par rapport aux trimestres précédents. Par ailleurs, certains autres secteurs tels que Laval, la Rive-Sud, l'Est et l'Ouest de l'île ont même vu un léger fléchissement de la disponibilité.

De juin 2020 à juin 2021, la disponibilité des bureaux en sous-location dans le Grand Montréal a plus que doublé, passant de 959 601 pieds carrés à 2 328 989 pieds carrés, ce qui représente une augmentation totale de 142,7 %. Pour le deuxième trimestre de 2021, c'est près de 182 945 pieds carrés qui se sont ajoutés à l'inventaire des sous-locations. Ainsi, le taux de disponibilité des bureaux en sous-location dans le Grand Montréal a atteint 2,2 %. Fait intéressant : certaines entreprises qui avaient mis une partie de leurs espaces en sous-location au début de la crise ont récemment décidé de retirer ces mêmes espaces du marché. La perte de flexibilité d'occupation ainsi que les coûts rattachés à la sous-location sont quelques-uns des facteurs qui contribuent à ce changement de direction alors que les entreprises anticipent qu'une plus grande partie de leurs employés devraient retourner au bureau.

Absorption

Le Grand Montréal a enregistré une absorption négative de -382 763 pieds carrés au deuxième trimestre de 2021. C'est le secteur de la périphérie du centre-ville qui a encaissé le plus grand coup alors que l'absorption a plongé à -207 497 pieds carrés.

Le centre-ville de Montréal, quant à lui, a connu une absorption négative de -195 430 pieds carrés au cours du deuxième trimestre, ce qui représente tout de même une amélioration par rapport au premier trimestre durant lequel l'absorption avait atteint -661 535 pieds carrés.

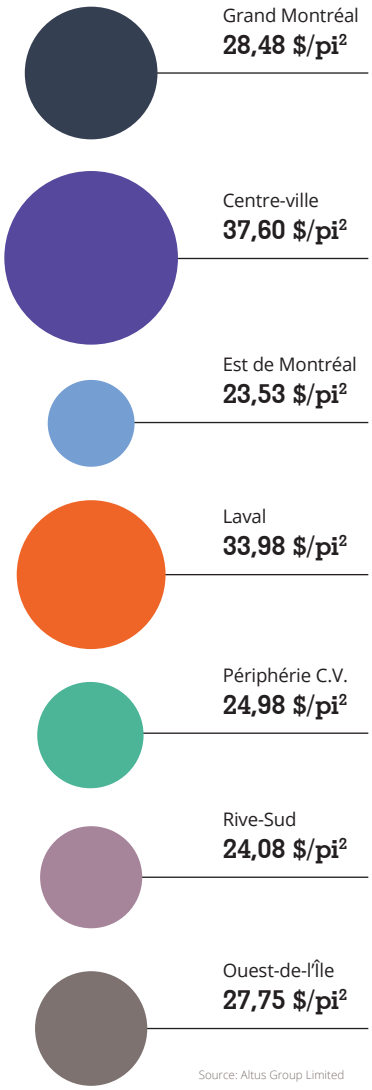
Comme cela avait été le cas au premier trimestre, c'est la Rive-Sud de Montréal qui a vu la meilleure absorption trimestrielle du Grand Montréal, enregistrant une absorption positive de 48 969 pieds carrés à la fin du mois de juin 2021. L'avancement du Réseau express métropolitain (REM) ainsi que le phénomène des bureaux satellites semblent avoir joué un rôle dans la positivité de l'absorption du secteur.

Coûts d'occupation

Les coûts d'occupation ont légèrement fléchi dans le Grand Montréal entre la fin de juin de 2020 et la fin de juin 2021, chutant à 28,48 $/pi^2 alors qu'ils se situaient à 29,22 $/pi^2 un an auparavant. Malgré les taux de disponibilité élevés, il semble que les propriétaires restent fermes au niveau des loyers demandés, surtout pour les édifices de catégorie A. Ces derniers préfèrent offrir davantage de flexibilité à leurs locataires en proposant des mois de loyers gratuits et des incitatifs plus importants pour attirer de nouveaux occupants.

De ce fait, pour certains occupants en quête de bureaux dans des immeubles de meilleure qualité, ces conditions peuvent s'avérer favorables, d'autant plus que la majorité des propriétaires sont ouverts à des approches créatives. Certains propriétaires se montrent même très compétitifs, surtout lorsqu'il s'agit de locataires de grande envergure.

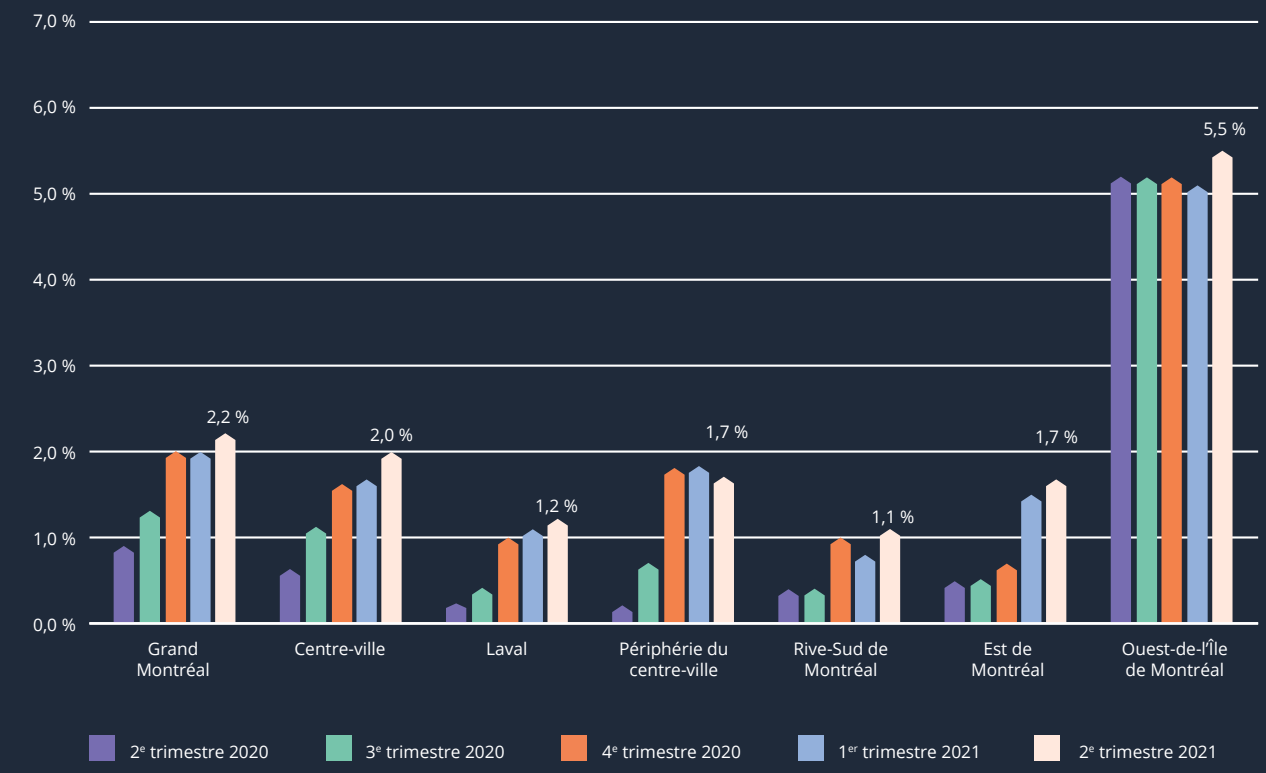
Loyer brut moyen



Source: Altus Group Limited

DISPONIBILITÉ TOTALE, GRAND MONTRÉAL

DISPONIBILITÉ EN SOUS-LOCATION, GRAND MONTRÉAL



L'industrie de la construction est présentement en pleine effervescence et une période de planification plus longue est désormais un impératif.

Disponibilité Centre-ville

↑

7 185 837 pi²

Absorption Centre-ville

↓

-195 430 pi²

Disponibilité Grand Montréal

↑

15 834 892 pi²

Frais d'occupation Grand Montréal

↑

28,48 $ / pi²

Les grands propriétaires investissent dans leurs immeubles pour maintenir et attirer les occupants en offrant des services additionnels aux locataires tels que les services de conciergerie et des aires de restauration uniques. Avec les changements qui s'opèrent dans l'industrie, certains propriétaires se positionnent pour offrir une expérience de vie tout en fournissant des atouts aux entreprises pour attirer le talent.

Construction

13 immeubles de bureaux sont présentement en construction dans le Grand Montréal (dont cinq situés au centre-ville) pour une superficie totale de 3 353 970 pieds carrés. Selon les projections initiales, cinq immeubles devraient être livrés d'ici la fin de 2021, notamment le nouvel édifice de la Gare Viger au 700, rue Saint-Hubert pour une superficie de 147 000 pieds carrés ainsi que le 1720, rue du Canal pour une superficie d'environ 148 000 pieds carrés. La firme de pharmaceutique Novartis vient d'ailleurs de signer pour environ 35 000 pieds carrés à la nouvelle tour à bureaux de la Gare Viger.

Bien que la disponibilité d'espaces de bureaux continue d'augmenter dans le Grand Montréal, l'appétit est toujours présent pour de nouveaux projets de construction. Esplanade Cartier de Prével avance à bon train et devrait entamer les dernières phases du projet qui abritera 2000 unités d'habitation, des espaces de bureaux ainsi que des commerces au rez-de-chaussée.

Un nouveau quartier d'affaires écoénergétique a aussi été annoncé par le promoteur immobilier MET-HB dans Montréal-Est. Le site s'étend sur un terrain de six millions de pieds carrés et est bordé par le boulevard Henri-Bourassa au nord, l'autoroute Métropolitaine au sud, les terrains d'Esso Impérial à l'est et la rue Auger à l'ouest.

Baptisé *40NetZERO*, ce projet se veut un quartier qui réunirait les entreprises de divers milieux tels que l'agroalimentaire, les technologies propres, la santé, le transport, la logistique et les entreprises de commerce électronique. Le parc d'affaires serait partiellement ou totalement autosuffisant sur le plan énergétique grâce à une entente potentielle avec Hydro-Québec afin de bénéficier de l'option « mesurage net ».

Il est à noter que l'industrie de la construction continue d'être en pleine effervescence. De ce fait, il est d'autant plus important d'accorder une plus longue période pour réaliser les projets de construction et de réaménagement en raison des délais de construction plus longs que par le passé. Une période de planification plus longue est désormais un impératif.

Investissements

Durant le deuxième trimestre de 2021, le montant total des ventes commerciales, toutes catégories d'actifs confondues, a atteint 2 827 200 887 $, avec 781 transactions d'une valeur de 1 million de dollars et plus. Les ventes du deuxième trimestre ont encore une fois été largement dominées par le secteur multi-résidentiel (pour un montant de 862 707 348 $, soit 389 transactions et 30,5 % du volume de ventes total). Le secteur industriel a enregistré 104 ventes pour un volume de 554 395 920 $ ce qui représente 19,6 % du volume total.

Les ventes d'immeubles de bureaux maintiennent un niveau relativement faible avec 33 transactions de plus de 1 million de dollars, ce qui constitue seulement 3,6 % des transactions de ventes au deuxième trimestre. Les volumes d'investissement de bureaux ont atteint 101 040 585 $ ce qui représente un volume bien inférieur au premier trimestre durant lequel la vente de la Maison Alcan (172 400 000 $) avait compté pour presque la moitié du volume total.

La taille des ventes de bureaux a également chuté : des 33 transactions de bureaux enregistrées au premier trimestre, seulement six dépassent la barre des 5 millions de dollars, soit la vente du 10, rue Gaston-Dumoulin à Blainville (5,55 millions de dollars), celle du 44, rue Saint-Antoine Ouest (5,7 millions de dollars), celle du 5580-5588, boulevard des Rossignols à Laval (5,7 millions de dollars), celle du 3664-3670, rue de la Montagne (5,98 millions de dollars), celle du 519, boulevard Curé-Labelle à Blainville (9,94 millions de dollars) et celle du 2350, rue Cohen (14,9 millions de dollars).

À la fin de juin, le taux global d'actualisation (TGA) des immeubles de bureaux de catégorie A du centre-ville est demeuré stable à 5,1 % pour le cinquième trimestre consécutif, indiquant un prix moyen unitaire de 445,67 $/pi^2, ce qui représente une légère baisse par rapport au trimestre précédent qui affichait un montant de 464,86 $/pi^2. Un an auparavant, le prix moyen unitaire était de 416,44 $/pi^2.

Il semble que nous puissions nous attendre à voir des transactions de plus grande envergure au cours des prochains mois, à mesure que l'activité économique reprend du mieux et que les travailleurs retournent au bureau. Au mois de juillet, le Groupe MACH et le Groupe Petra, ont annoncé l'acquisition du 1000, de la Gauchetière Ouest qui appartenait à Ivanhoé Cambridge, filiale immobilière de la Caisse de dépôt. L'immeuble de 51 étages est un édifice iconique de Montréal et représente une des transactions les plus importantes de 2021. MACH et Petra ont effectué plusieurs acquisitions au cours des dernières années, donc l'achat du 1100, René-Lévesque Ouest en 2020. Une importante transaction est aussi en cours entre FPI Allied et le groupe Jesta pour l'acquisition de différentes composantes de la Place Gare Viger qui incluraient la Gare Viger (Le Château), la nouvelle tour à bureaux présentement en construction ainsi que le terrain adjacent.

En construction

3,35

millions de pieds carrés
en construction
Grand Montréal
13 édifices

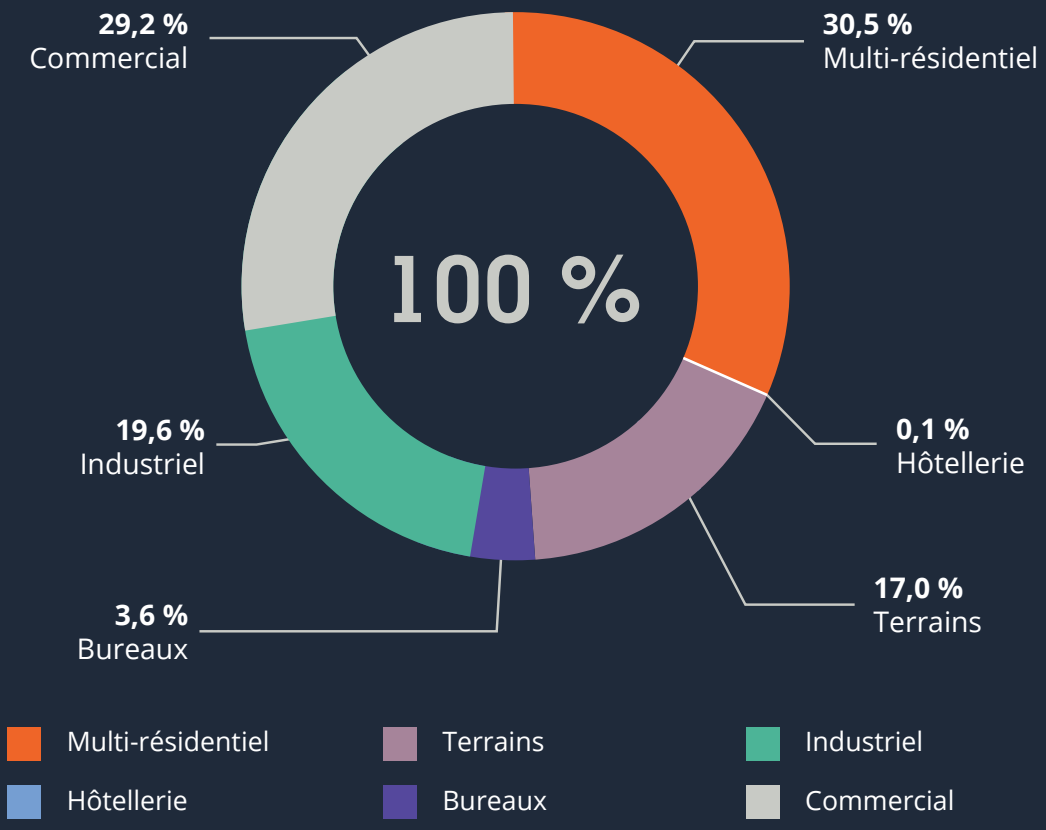
2,72

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

ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT, ÉDIFICES DE BUREAUX, 2e TRIMESTRE 2021



Source : Groupe Altus Limitée

2 827 200 887 $

Volume de ventes commerciales total
Ventes de 1 million $ et plus
2e trimestre 2021

101 040 585 $

Volume de ventes de bureaux total
Ventes de 1 million $ et plus
2e trimestre 2021

781

Nombre de ventes commerciales total
Ventes de 1 million $ et plus
2e trimestre 2021

33

Nombre de ventes de bureaux total
Ventes de 1 million $ et plus
2e trimestre 2021

Le mode de travail hybride

La dernière année et demie a été un immense laboratoire sur la réalité du télétravail. À présent, avec le passage en zone verte pour l'ensemble du Québec, l'allégement des mesures sanitaires et la réouverture des frontières canadiennes, c'est un premier signal qu'un certain retour à la « normale » est à l'horizon. Le gouvernement provincial a d'ailleurs annoncé récemment le retour au travail des fonctionnaires sur une base progressive dès septembre sous une forme hybride, soit deux jours en présentiel et trois jours en télétravail.

Selon des études de l'IDU, le travail à domicile avait baissé en popularité, mais avec l'annonce d'un éventuel retour en présentiel, l'intérêt pour le télétravail a repris du galon avec 76 % des personnes interrogées disant qu'elles préféraient travailler de la maison plus de la moitié de la semaine advenant un retour au bureau. Cette popularité est, entre autres, due à l'amélioration de la conciliation travail-famille et au gain de temps au niveau du transport entre la maison et le lieu de travail.

Le défi, à présent, est de trouver le bon équilibre pour les employés et les employeurs. Une communication efficace entre employeurs et travailleurs devra être privilégiée pour y trouver consensus. Plusieurs enjeux sont à considérer pour organiser le retour au bureau post-pandémie.

La santé et la sécurité des travailleurs demeurent la priorité dans la reprise éventuelle des activités. Les gestionnaires devront donc assurer le respect des règlements établis par la santé publique et des précautions devront aussi être prises dans l'éventualité d'une quatrième vague à l'automne. Les propriétaires devront, quant à eux, veiller sur la qualité de leur systèmes mécaniques afin d'assurer une qualité d'air hors pair.

Pour les entreprises qui vont adopter le mode de travail hybride, des questions se posent à la fois sur le plan opérationnel et sur les espaces de travail. D'après un sondage de l'Ordre des conseillers en ressources humaines agréés, près de 50 % des organisations sondées prévoient réaliser des modifications importantes à leur espace de bureau actuel au cours de la prochaine année ou à plus long terme. Une majorité d'entreprises accorde une grande importance à l'aménagement d'espaces qui favoriseront les échanges, les rencontres, la collaboration et le partage d'information. Il est évoqué qu'un poste de travail ne serait plus assigné à un seul employé, mais qu'il pourrait y avoir une variété de postes de travail offerts en libre-service sur réservation.

Il est clair que le rôle du bureau est appelé à évoluer. Avec le télétravail, certaines fonctions à caractère individuel peuvent aisément se faire à partir de la maison. Les bureaux revêtent donc une importance toute autre qui tend vers un objectif de travail collaboratif, de renforcement de l'esprit d'équipe, d'innovation, de culture d'entreprise, de productivité collective et de sentiment d'appartenance. Ce questionnement envers ce nouveau modèle de travail dit hybride est une occasion pour les organisations de faire preuve d'audace et d'innovation pour leur avenir. En cette période où la rareté de la main-d'œuvre est un défi pour bien des entreprises, le bureau a le potentiel d'être un facteur important dans l'attraction de talents dans les mois et années à venir.

Le grand défi des dirigeants sera de développer le futur modèle d'occupation des espaces et d'établir les nouvelles normes pour les bureaux. Le modèle d'un siège par employé sera sans doute revu; il faut s'attendre à ce que 20 % à 70 % des espaces seront composés de sièges non assignés. Bien entendu cette approche sera évolutive et dépendra de la vision d'entreprise et de l'entente corporative face aux attentes des employés.

Le retour à une nouvelle normalité

Le deuxième trimestre a été marqué par un certain retour à la normale qui indique qu'il y a une lumière au bout du tunnel. L'accélération de la vaccination au sein de la population, l'allégement des mesures sanitaires et la reprise progressive des activités sociales, culturelles et économiques sont autant d'indicateurs qu'un retour à la normale est à portée de main.

Un rapport de *Montréal International* publié en juillet est aussi porteur d'espoir. Malgré la crise sanitaire et les restrictions au niveau des frontières, les investissements étrangers de janvier à juin à Montréal ont fracassé des records avec un total de 40 projets de l'ordre de 1,86 milliard de dollars. Ces résultats démontrent que Montréal est très bien positionnée sur la scène internationale pour attirer des entreprises d'envergure dans des secteurs tels que les jeux vidéo, la cybersécurité et l'intelligence artificielle. L'organisme espère que cet apport étranger contribuera à la relance économique du centre-ville qui a énormément souffert durant la pandémie.

D'ailleurs, dans le but de revigorer ce secteur névralgique de Montréal, la *Chambre de commerce de Montréal* a mis sur pied le projet « J'aime travailler au centre-ville » qui agira comme catalyseur pour amorcer cette revitalisation. Cette initiative comporte quatre volets principaux qui touchent sur le retour dans les tours, les solutions d'espaces de travail, le rehaussement du centre-ville comme lieu de travail et le renforcement des secteurs d'affaires stratégiques.

Les prochains mois seront cruciaux et dicteront les premières étapes dans un retour à une nouvelle normalité. Au cours des derniers mois, la santé publique a effectué un travail remarquable au niveau de la vaccination pour permettre à la communauté d'affaires de planifier pour un retour en force. La situation est encore fragile, surtout avec les variants, mais il semble que la ville entame une nouvelle phase dans cette crise qui dure depuis plus d'un an. Il est certain qu'il y aura de nouveaux défis pour les entreprises face à la nouvelle réalité, mais s'il y a une chose que la dernière année a démontrée, c'est que les Montréalais sont résilients.

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.