

# Montréal, QC



## En bref

# 40,77 \$

loyer brut moyen  
au pied carré  
Centre-ville de Montréal

# 16,5 %

taux de disponibilité total  
toutes catégories d'actifs  
Grand Montréal

# 2,4 %

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

# -1,68

million de pieds carrés  
absorption annuelle  
Centre-ville de Montréal

Après maintenant deux longues années de pandémie marquées de perturbations et de décisions reportées, une certaine prévisibilité s'est installée et les intentions de retour au bureau des locataires se précisent. Le télétravail pour tous, imposé depuis le retour des fêtes, n'aura que reporté de quelques mois la mise en œuvre des politiques de retour au bureau élaborées ou en cours de planification. Peu importe les stratégies d'occupation préconisées, celles-ci se matérialiseront dans un horizon rapproché. Les employeurs sont déterminés à rassembler les troupes et ramener la collaboration, l'esprit de corps et la joie de vivre au travail.

Cette reprise de l'activité qui semble se dessiner pour 2022 ne transparait pas encore dans les plus récentes statistiques de marché. En effet, les statistiques au quatrième trimestre 2021 brossent un portrait mitigé du marché des immeubles de bureaux de la Métropole. Si on peut observer un regain d'activité au cours des derniers mois dans certaines niches de marché, dans l'ensemble, la faible demande pour de l'espace de bureaux est préoccupante.

Au fur et à mesure que se déploieront les stratégies d'optimisation des espaces de travail post-Covid des locataires, nous pourrons mieux prévoir l'ampleur des répercussions sur le marché à moyen terme.

### Disponibilité

Le taux de disponibilité pour le marché de bureaux du Grand Montréal a encore augmenté au quatrième trimestre 2021 pour atteindre un niveau record de 16,5 %, comparativement à 10,9 % tout juste avant la pandémie. Les taux de disponibilité, qui étaient relativement stables au cours de la première moitié de 2021, ont recommencé à monter aux troisième et quatrième trimestres.

Le secteur du centre-ville, où se trouve la moitié de l'inventaire de bureaux de la Métropole, est le plus durement touché par la faible activité de location. Le taux de disponibilité a grimpé de 160 points de pourcentage au quatrième trimestre, soit la plus importante hausse depuis le troisième trimestre de 2020. Le taux de disponibilité a augmenté aussi de façon importante sur le marché de l'Est de l'Île (+140 points) et à Laval (+140 points).

Le marché de Laval avait pourtant montré des signes d'amélioration au cours de 2021 mais plusieurs grands locaux, dont deux sous-locations, ont été mis en marché en novembre et décembre. Les taux de disponibilité des secteurs du marché de la périphérie du centre-ville (Midtown) et de l'Ouest de l'île sont demeurés stables au quatrième trimestre, pour un troisième trimestre consécutif. Le marché de la Rive-Sud fait bande à part avec une diminution du taux de disponibilité de 15,5 % au troisième trimestre à 14,3 % au quatrième trimestre.

Les taux de disponibilité au quatrième trimestre sont évidemment nettement plus élevés qu'avant la pandémie, surtout à Laval (+7,8 %) et au centre-ville (+7,3 %), mais aussi pour la périphérie du centre-ville (+4,1 %), l'Est de l'île (+4,1 %) et la Rive-Sud (+3,1%). Seul le marché de l'Ouest de l'île affiche une baisse (-1,6 %) depuis mars 2020. Or, au cours de 2021, on a pu observer quelques signes d'amélioration pour certains marchés de banlieue, dont les taux de disponibilité ont reculé par rapport à l'année dernière, notamment sur la Rive-Sud (-0,7 %) et les secteurs Est de l'île (-0,8 %) et Ouest de l'île (-1,2 %). Le taux de disponibilité à Laval a aussi suivi cette tendance à la baisse au cours des trois premiers trimestres de 2021, jusqu'à ce que la hausse du quatrième trimestre vienne annuler d'un coup le gain de 80 points de pourcentage cumulé au cours des trois premiers trimestres de l'année. Les variations trimestrielles des taux de disponibilité en banlieue ont surtout favorisé le segment des édifices de catégorie B.

La situation est stable depuis un an dans le secteur de la périphérie du centre-ville, où les projets de conversion de loft de bureaux se font beaucoup plus rares. Les édifices de catégorie A dans ce secteur, qui ne représentent que 13 % de l'inventaire de la périphérie du centre-ville, affichent les plus faibles taux de disponibilité de tous les marchés et ce, tout au long de la pandémie.

Si ces quelques signes d'amélioration dans les secteurs périphériques depuis

un an sont encourageants, la situation pour le marché des immeubles de bureaux au centre-ville demeure préoccupante, peu importe la catégorie d'immeuble. Contrairement aux autres secteurs, les superficies à louer, et à sous-louer, continuent d'augmenter de façon ininterrompue depuis mars 2020 et aucun indice ne permet encore d'envisager un revirement de cette tendance.

### Sous-location

Les superficies disponibles en sous-location représentent une part de plus en plus importante de l'offre totale. En effet, dès les premiers mois de la pandémie, plusieurs entreprises ont eu le réflexe de tenter de sous-louer leur espace inutilisé. Chaque trimestre depuis mars 2020, il s'est ajouté en moyenne plus de 225 000 pieds carrés (pi<sup>2</sup>) en sous-location. La proportion de l'espace total disponible offerte en sous-location est passée de 8,3 % à 14,7 % pour l'ensemble du marché, un record historique. Pour le centre-ville, cette proportion a grimpé de 6,2 % en mars 2020 à 14,8 % au quatrième trimestre. Il ne s'agit toutefois pas d'un record pour le centre-ville, où la proportion de sous-location avait dépassé 16,0 % en 2013. Le marché du centre-ville s'était toutefois resserré au point où l'offre de sous-location représentait moins de 250 000 pi<sup>2</sup> au total, soit cinq fois moins que la superficie à sous-louer aujourd'hui. Pour les édifices de catégorie A au centre-ville, les superficies à sous-louer au quatrième trimestre totalisent 550 000 pi<sup>2</sup>, soit 13,0 % de l'offre totale, et trois fois plus de superficie que tout juste avant l'écllosion de la pandémie.

Quoique cette augmentation fulgurante soit préoccupante, il y a lieu d'apporter quelques nuances. D'une part, la proportion de l'espace disponible offerte en sous-location est moins élevée au centre-ville de Montréal, comparativement aux centres-villes de Toronto (21,2 %) ou Vancouver (23,5 %). De plus, la proportion de sous-location dans ces centres-villes est en baisse constante depuis le début de l'année. La situation pourrait ainsi se stabiliser aussi à Montréal au cours de l'année 2022.

### En construction

# 2,70

millions de pieds carrés en construction  
**Grand Montréal**  
 12 édifices

# 2,09

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



Considérant que la majeure partie des espaces excédentaires mis en sous-location par les entreprises tout au long de la pandémie peine toujours à trouver preneur, rien n'empêchera les sous-locataires de reprendre possession de cet espace en tout ou en partie s'ils en avaient besoin. Les stratégies d'occupation élaborées en 2020 en pleine incertitude ont été maintes fois revues, surtout depuis qu'on comprend mieux les effets pervers du télétravail à temps complet pour plusieurs types d'emplois et d'employés. Cela dit, on sait que de vastes blocs d'espace actuellement sur le marché de la sous-location ne seront pas repris car ils font partie d'un programme de réduction d'espace de nature permanente.

### Absorption

Le marché du Grand Montréal a de nouveau enregistré une absorption négative au quatrième trimestre de 2021, se traduisant par une perte nette d'un peu plus de 100 000 pi<sup>2</sup> d'occupation par rapport au trimestre précédent. Ce recul est presque entièrement attribuable au marché du centre-ville. Les trois autres secteurs où l'absorption est négative ce trimestre, soit l'Est de l'île, Laval et la périphérie du centre-ville, enregistrent des variations relativement modestes par rapport à leur inventaire total, soit entre 50 000 et 70 000 pi<sup>2</sup> chacun. À l'inverse, l'absorption est positive pour les secteurs de l'Ouest de l'île et de la Rive-Sud, avec des gains de 30 000 pi<sup>2</sup> chacun. Notons que l'absorption est demeurée positive sur la Rive-Sud depuis mars 2020, particulièrement dans la zone englobant le site de Solar Uniquartier et le Dix-30. Cette petite zone de marché affiche à elle seule une croissance nette de l'espace louée de près de 130 000 pi<sup>2</sup> ce trimestre, ce qui est énorme considérant qu'elle ne représente que 5 % de l'inventaire total. Le projet 3400 de l'Équinoxe, une nouvelle tour de 230 000 pi<sup>2</sup> qui sera achevée en 2022, est déjà loué à près de 50 %, ce qui semble confirmer l'attrait qu'exerce l'accès au REM auprès des locataires. Cette nouvelle antenne offre un environnement de travail de qualité et bien connecté pour un bassin grandissant de travailleurs résidents de la banlieue sud, laquelle s'étend de plus en plus loin depuis la pandémie.

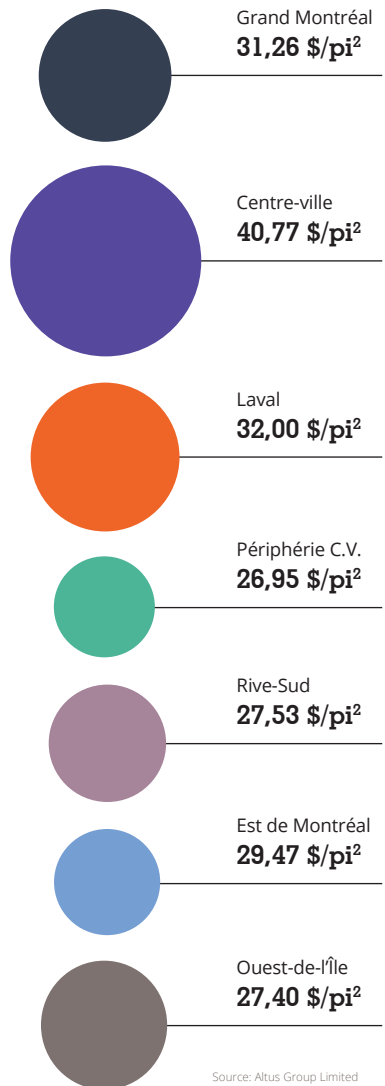
### Coûts d'occupation

Le loyer brut moyen demandé est resté relativement stable ce trimestre et tout au long de l'année, tout comme le loyer net demandé et le loyer additionnel (taxes et frais d'opération). Les moyennes de loyers nets demandés ne s'appliquant que pour des locaux à louer, ils peuvent présenter des écarts importants avec les loyers nets réels, ou contractuels. Les moyennes de loyers demandés offrent néanmoins de bonnes indications pour comparer les coûts d'occupation d'un secteur de marché à l'autre et selon la catégorie d'immeubles.

Selon cette moyenne, les loyers bruts demandés sont les plus élevés pour les immeubles de catégorie A du centre-ville, qui varient autour de 45 \$ brut le pied carré, comparativement à 30 \$ brut pour les immeubles de catégorie B. L'écart entre les immeubles de catégories A et B pour les marchés de banlieue est peu significatif, tout comme l'écart entre les loyers bruts demandés pour les immeubles de catégorie B du centre-ville et les moyennes des loyers demandés des marchés de banlieue.

La catégorie de l'immeuble n'est plus autant associée à son pouvoir d'attractivité que par le passé. Si le prestige et l'attrait d'un immeuble de bureaux est toujours axé sur la qualité de l'architecture et du design, il tient compte maintenant aussi de plus en plus de son empreinte écologique et d'autres critères liés au bien-être des employés tels que la qualité de l'air, les aménagements inclusifs et l'accessibilité au cocktail des transports. Les aménagements sont aussi devenus un puissant levier pour la rétention et le recrutement de ressources humaines. Plus que jamais auparavant, les analyses coûts-bénéfices d'un emplacement tiennent compte de la pénurie de main d'œuvre et du bien-être des employés. Le coût au pied carré n'est plus la mesure ultime qu'elle a longtemps été.

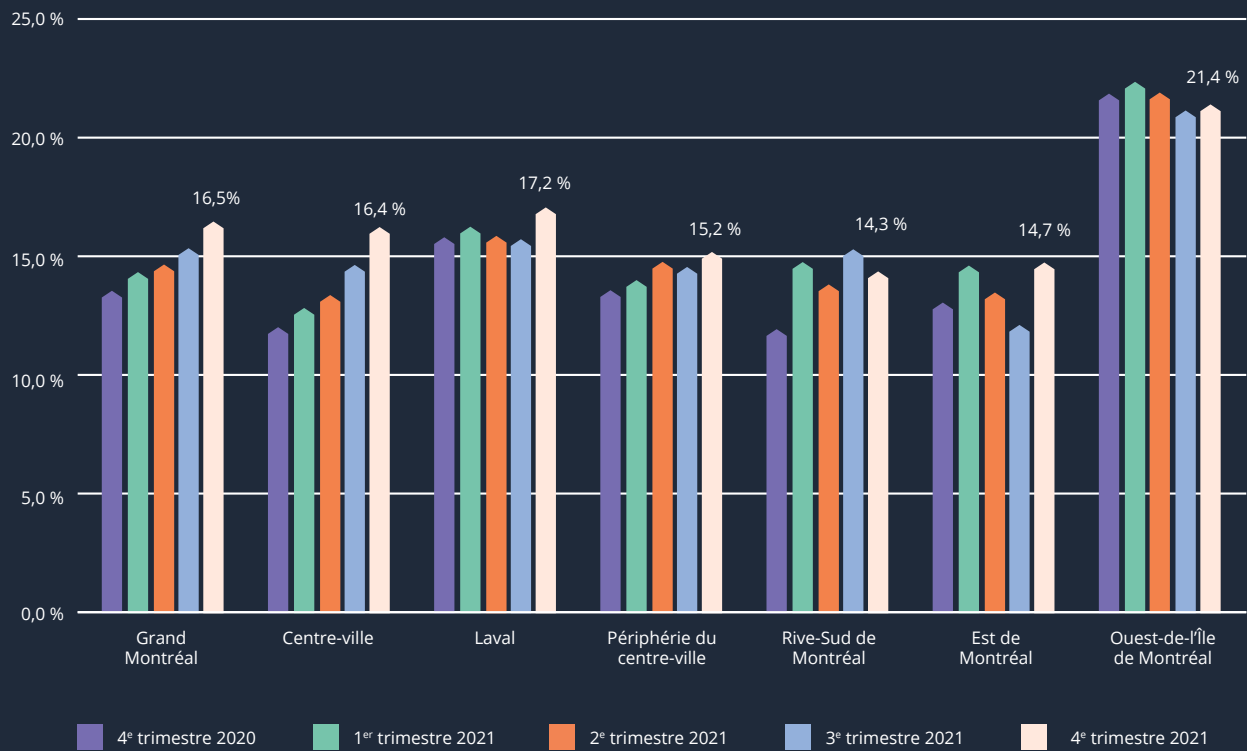
### Loyer brut moyen



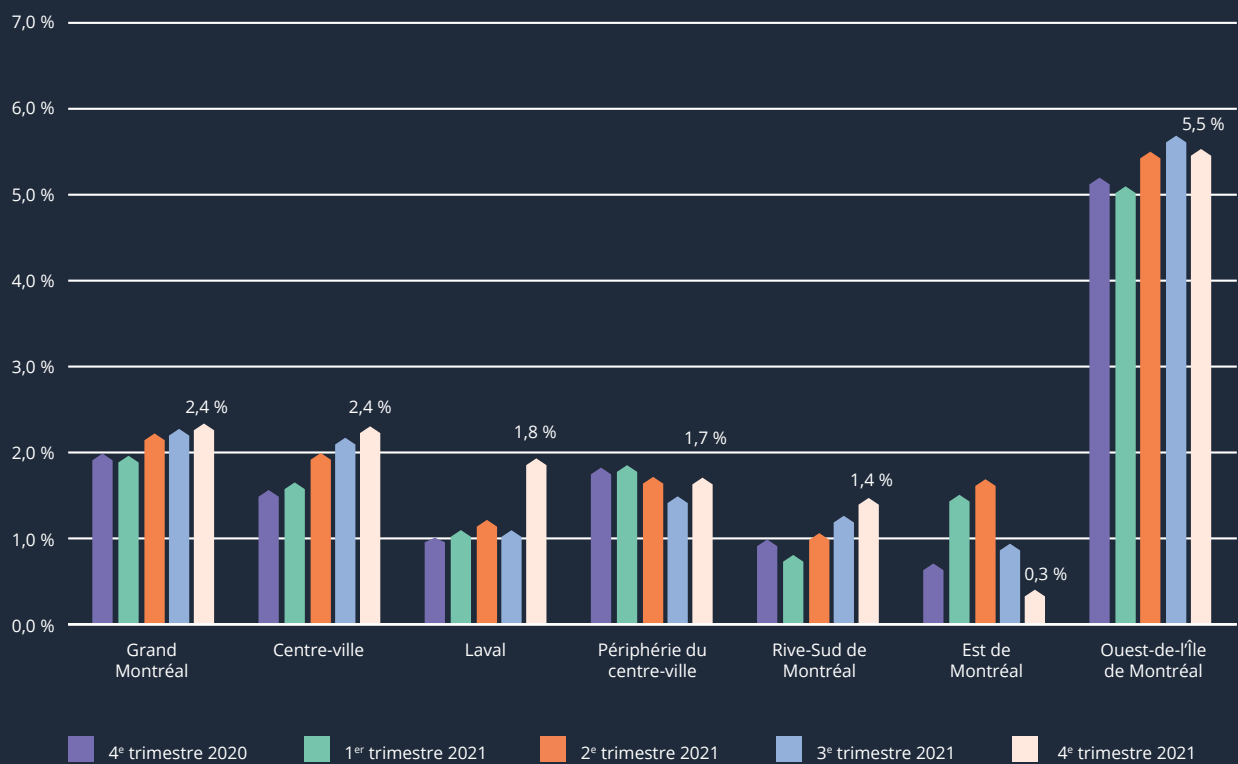
Source: Altus Group Limited



### DISPONIBILITÉ TOTALE, GRAND MONTRÉAL



### DISPONIBILITÉ EN SOUS-LOCATION, GRAND MONTRÉAL





Derrière ces taux affichés se trament des négociations complexes entourant les gratuits, les aménagements inclus et autres incitations à la location. Celles-ci sont particulièrement généreuses dans un contexte de baisse de la demande où le pouvoir de négociation est du côté du locataire.

### Construction

Des projets totalisant près de 2,7 millions de pieds carrés sont actuellement en construction dans la grande région de Montréal, dont le nouveau siège social de 1,1 millions de pieds carrés érigé pour la Banque Nationale. Les autres projets en voie de réalisation au centre-ville comprennent aussi le 700 Saint-Jacques (320 000 pi<sup>2</sup>), tout à côté de la Banque Nationale, le 1300 rue Sherbrooke Ouest (100 000 pi<sup>2</sup>) et plus à l'Est, le 700 Saint-Hubert (150 000 pi<sup>2</sup>) sur le site de la Gare Viger. Près de 60 % de la superficie actuellement en construction se concentre au centre-ville.

La nouvelle offre dans le secteur Midtown sera bonifiée cette année avec la livraison de plus de 600 000 nouveaux pieds carrés, dont l'édifice de bureau de 340 000 pi<sup>2</sup> du projet Royalmount au 8400 boulevard Décarie. Malgré un ralentissement important de l'activité de conversion de loft de bureaux en périphérie du centre-ville, deux projets, l'un sur la rue Saint-Urbain et l'autre sur la rue du Canal, devraient être achevés cette année.

En banlieue, les projets *TOD* (« Transit Oriented Development ») accaparent l'essentiel de l'activité de développement. À Laval, le seul projet de bureau en cours fait partie du complexe à vocation mixte Espace Montmorency (200 000 pi<sup>2</sup>). L'autre projet *TOD* actuellement en développement, le 3400 de l'Éclipse, vient ajoutera 230 000 pi<sup>2</sup> d'espace de bureaux sur le site entourant la future station du REM de Solar Uniquartier. Ce projet s'ajoute à deux autres livrés peu avant et pendant la pandémie.

### Investissements

Il s'est conclu 554 transactions immobilières sur le marché de Montréal au quatrième trimestre 2021, pour un volume d'investissement de 2,8 milliards de dollars, toutes catégories d'actifs confondues, comparativement à 3,6 \$ milliards (673 transactions) au troisième trimestre. L'appétit des investisseurs pour le segment multi-résidentiel ne s'essouffle pas. Ce marché accapare encore ce trimestre le tiers du volume d'investissement, soit 970 millions de dollars. Même tendance pour le marché industriel, avec des transactions totalisant 670 millions de dollars au quatrième trimestre, soit 24 % de l'activité. Les 22 transactions de bureaux réalisées au quatrième trimestre ne comptent que pour 11 % du volume total de transactions, ou 320 millions de dollars.

**Derrière ces taux affichés se trament des négociations complexes entourant les gratuits, les aménagements inclus et autres incitations à la location.**

**Disponibilité  
Centre-ville**



8 803 271 pi<sup>2</sup>

**Absorption  
Centre-ville**



-109 043 pi<sup>2</sup>

**Disponibilité  
Grand Montréal**



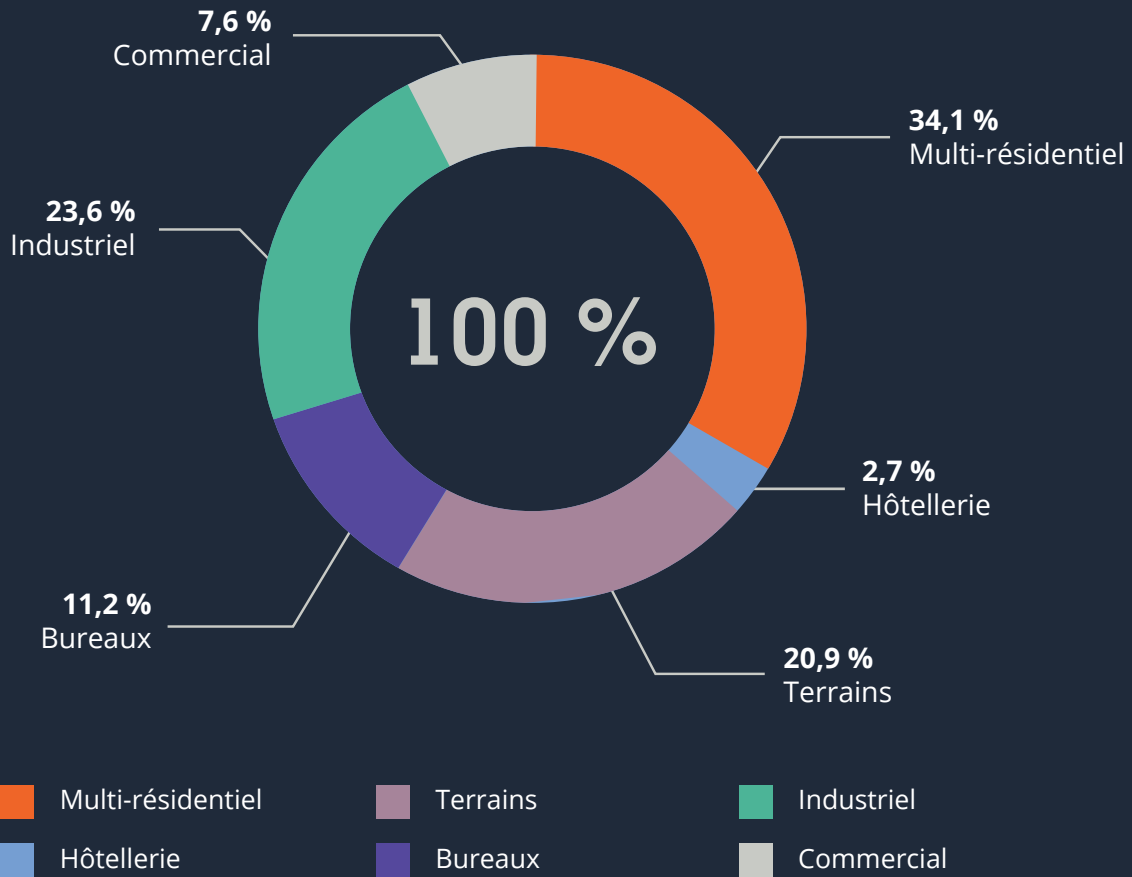
17 634 871 pi<sup>2</sup>

**Frais d'occupation  
Grand Montréal**



31,26 \$ / pi<sup>2</sup>

## ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT, 4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2021



Source : Groupe Altus Limitée

# 2 846 417 909 \$

Volume de ventes commerciales total  
Ventes de 1 million \$ et plus  
4<sup>e</sup> trimestre 2021

# 320 110 001 \$

Volume de ventes de bureaux total  
Ventes de 1 million \$ et plus  
4<sup>e</sup> trimestre 2021

# 554

Nombre de ventes commerciales total  
Ventes de 1 million \$ et plus  
4<sup>e</sup> trimestre 2021

# 22

Nombre de ventes de bureaux total  
Ventes de 1 million \$ et plus  
4<sup>e</sup> trimestre 2021



### Regain d'activité à prévoir

Dès le début du quatrième trimestre, une fois la vague de contagion du variant Delta sous contrôle grâce aux taux élevés de vaccination, les entreprises avaient commencé à énoncer plus clairement leurs plans de ramener les travailleurs au bureau. Un retour progressif à la vie au bureau, essentiellement en formule hybride, se dessinait clairement pour les premiers mois de 2022. La transmission fulgurante du nouveau variant Omicron a pris toute la société de court, forçant gouvernements et entreprises à faire marche arrière. L'ère post-Covid n'est vraisemblablement pas pour demain et en attendant, la vie poursuivra son cours, deux pas en avant, un pas en arrière. Aussi pénible que ce retour en arrière puisse être, il ne fera que reporter de quelques mois la reprise d'une vie plus normale tant attendue.

Or, nous sommes encore loin de cette vie normale et les principaux pôles de bureaux sont presque déserts, comme nous permet de constater l'Indice de vitalité d'Avison Young. S'appuyant sur une technologie de pointe, l'Indice de vitalité mesure quotidiennement, à partir de données de géolocalisation anonymisées émises par les téléphones cellulaires, le volume de visiteurs pour des sites de référence dans 23 grandes villes en Amérique du Nord. En comparant l'évolution en temps réel de l'achalandage piétonnier des divers pôles de bureaux depuis les premiers jours de confinement en mars 2020, on constate que les villes canadiennes où les mesures sanitaires imposées pour contrer la propagation d'Omicron au retour du congé des fêtes ont été les plus strictes se retrouvent le plus loin de leurs niveaux d'achalandage prépandémie.

### ACTIVITÉS DE RETOUR AU BUREAU

Volume de visiteurs hebdomadaire depuis le 2 mars 2020 jusqu'au 21 février 2022

Fluctuation du volume de visiteurs par villes canadiennes

Edmonton	- 62,7 %	<div style="width: 37.3%;"></div>
Calgary	- 70,0 %	<div style="width: 30.0%;"></div>
Montréal	- 71,3 %	<div style="width: 28.7%;"></div>
Vancouver	- 75,8 %	<div style="width: 24.2%;"></div>
Toronto	- 79,5 %	<div style="width: 20.5%;"></div>
Ottawa	- 88,9 %	<div style="width: 11.1%;"></div>

L'indice pour les sites de référence à Montréal montre aussi un regain significatif de fréquentation dès la mi-septembre, suivi d'une hausse constante, semaine après semaine, jusqu'à la mi-décembre. La levée des restrictions de retour au bureau aura certainement un impact direct, puisque ceux qui préféreraient travailler à partir du bureau en ce moment recommenceront en théorie à y aller, que ce soit à temps plein ou à temps partiel. Or, la date de retour annoncée par le Gouvernement du Québec ne correspond pas nécessairement aux dates de retour que les entreprises avaient prévues. En effet, les politiques varient d'une organisation à l'autre; certaines prônent un retour progressif, d'autres visent mars, avril ou même juin. Les politiques pour la deuxième moitié de l'année pourraient changer. L'indice Avison Young nous permettra de suivre cette évolution de l'achalandage en temps réel et de prendre le pouls de la vie urbaine.

Après la vente, au troisième trimestre, du 1000 De La Gauchetière à Groupe Mach et Groupe Petra, pour une valeur de 482 millions de dollars, et l'acquisition par FPI Allied du 275, rue Viger Est au coût de 74 millions de dollars, une autre tour d'envergure, le 600 De Maisonneuve Ouest, change de main. L'acquéreur, Groupe Petra, a ainsi conclu la plus importante transaction de bureau du quatrième trimestre, d'une valeur de 195,5 millions de dollars. Autre transaction majeure en ce dernier trimestre de l'année : l'acquisition par le FPI BTB, au coût de 72 millions de dollars, de deux immeubles de bureaux sur le boulevard Alfred-Nobel au Technoparc.

Notons également que les actionnaires du FPI Cominar ont donné leur aval à la vente de la compagnie, au coût de 5,7 milliards de dollars, au consortium mené par Canderel. Ainsi, au début de 2022, les actifs de Cominar, le plus grand propriétaire d'immeubles de bureaux et industriels à Montréal, seront répartis entre Canderel, Groupe Mach et Blackstone.

### Un terme au télétravail comme mesure sanitaire

À partir du 28 février, le télétravail ne sera plus obligatoire, même si la Santé publique continuera de le recommander à grande échelle, incitant ainsi les employeurs à repousser encore une fois la mise en œuvre des politiques de retour au bureau planifiées avant que le variant Omicron ne nous prenne tous de court. Le recours au télétravail comme mesure sanitaire a bien servi les entreprises au début de la pandémie en leur permettant même des gains en productivité, et la majorité des employés de bureaux s'en sont très bien accommodés.

Or, au fil des mois, les effets pervers du télétravail à temps plein se manifestent de plus en plus. Une récente enquête mondiale de Microsoft confirme que si les télétravailleurs ont été aussi productifs, voire plus, au cours

de l'année écoulée, ce fut à un coût humain important : 54 % des personnes interrogées ont déclaré se sentir surmenées et 39 % épuisées. Le temps passé dans les réunions Microsoft Teams a plus que doublé (2,5 fois) à l'échelle mondiale et la réunion moyenne dure dix minutes de plus qu'avant la pandémie. Les études sur les effets néfastes liés à la surutilisation des plateformes de rencontres virtuelles et le phénomène du « Zoom-fatigue » se multiplient. Selon une étude exhaustive publiée récemment par le *Stanford Virtual Human Interaction Lab*, l'effort supplémentaire que doit fournir le cerveau pour envoyer et recevoir les signaux de communication non verbale, qui se font inconsciemment et naturellement en personne, contribue à cette fatigue mentale. De plus, ce mode de communication oblige les interlocuteurs à demeurer relativement immobiles, fixés devant leur écran, ce qui n'est pas sain.

Par ailleurs, la logique derrière le maintien de cette recommandation sanitaire en faveur du télétravail pour tous et à temps plein tient de moins en moins la route quand les travailleurs de bureaux, à 90 % vaccinés, peuvent en tout temps fréquenter divers lieux publics et de divertissement. Des voix commencent à se lever et à remettre en question le prolongement de cette mesure. Les locataires de bureaux sont prêts à s'activer et à mettre à l'essai leur nouvelle stratégie d'occupation. Le recours au télétravail restera car il fait partie de la nouvelle réalité, mais son application ne sera pas uniforme, comme pendant les périodes de confinement. Il y a autant de formules hybrides que de cultures d'entreprises. Les locataires doivent s'assurer de trouver la formule hybride la mieux adaptée pour consolider la culture d'entreprise, souder les équipes et retrouver le plaisir de travailler ensemble.

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

Marie-France Benoit  
Directrice, Intelligence de marché  
+1 514 392 5772  
mf.benoit@avisonyoung.com

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

Pascal Easton  
Directeur principal, marketing  
+1 514 392 9389  
pascal.easton@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

**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



© 2022 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.