





Avis

Les informations contenues dans ce rapport ont été obtenues de sources que nous jugeons fiables et, bien que considérées comme exactes, elles ne sont pas garanties par Avison Young Québec Inc. Toutes les opinions exprimées et les données fournies dans le présent document peuvent être modifiées sans préavis. Ce rapport ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sous quelque format que ce soit, sans le consentement écrit préalable de Avison Young Québec Inc.



Rapport de marché Bureaux, Grand Montréal

Automne 2019



Avison Young Québec Inc. Agence immobilière commerciale

Bureau du centre-ville 1200, avenue McGill College Bureau 2000 Montréal (Québec) H3B 4G7

Bureau de Ville Saint-Laurent 1, avenue Holiday Bureau 520, Tour Ouest Pointe-Claire (Québec) H9R 5N3





Montréal

Le REM porteur de changements

Les travaux de construction du Réseau express métropolitain (REM) avancent rapidement, et les chantiers de la Rive-Sud de Montréal, principalement ceux du terminus du REM à Brossard et de la station du Quartier, progressent à une vitesse fulgurante.

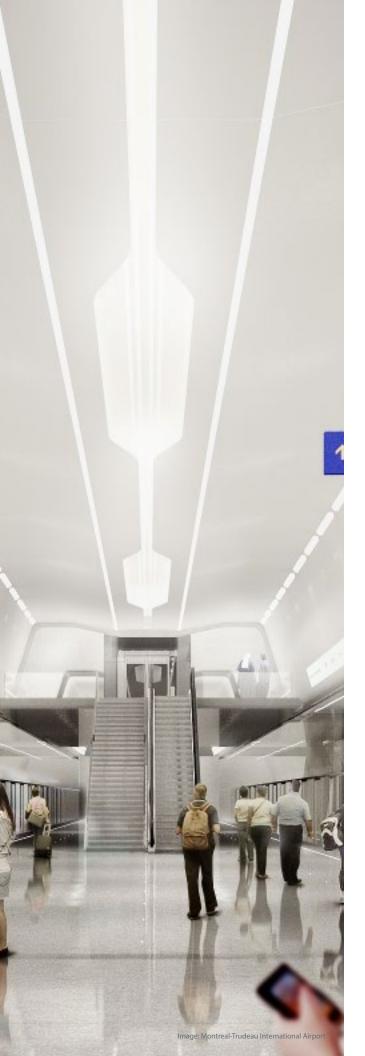
Comme on s'y attendait, l'activité de construction, majoritairement résidentielle, commerciale et hôtelière, bat son plein dans le secteur à l'heure actuelle, surtout du côté de Solar Uniquartier, où l'élan de construction ne semble pas près de s'essouffler. Au moment de rédiger ces lignes, le viaduc du Quartier était sur le point d'ouvrir à la circulation véhiculaire, l'édicule abritant la station Du Quartier était complètement formé, en attente de finis et d'une prochaine mise en service, et les passerelles reliant la station Du Quartier à Solar Uniquartier et au Quartier DIX30^{MC} étaient bien installées de part et d'autre de l'autoroute 10.

En réponse à l'activité grandissante du secteur, le Groupe Mach présentait dernièrement une toute nouvelle mouture de son projet du Complexe Chevrier, qui sera situé à l'angle des boulevards Lapinière et Chevrier au long de l'autoroute 10. Bénéficiant de l'adjacence du terminus incitatif Chevrier et de la proximité de la future station Du Quartier du REM, le projet du Groupe Mach propose la construction de deux tours de 10 étages totalisant 475 000 pieds carrés (pi²) d'espaces de bureaux de catégorie A, avec espaces commerciaux au rez-dechaussée et une grande esplanade paysagée.

Un peu plus au Sud, à l'intersection de l'autoroute 30, la deuxième tour de bureaux de Solar Uniquartier sortira de terre sous peu, celle-ci bénéficiant d'une connexion piétonnière directe à la station Du Quartier du REM. Totalisant plus de 230 000 pi² sur 13 étages, la tour portant l'adresse du 2000, rue de l'Éclipse sera la plus grande tour de bureaux du projet et comportera un basilaire commercial. La livraison de l'édifice est prévue pour l'automne 2020, et plusieurs espaces, dont le dernier étage de l'immeuble au complet, ont déjà trouvé preneur.

Tous les projets de construction annoncés et lancés au cours des dernières années ont fait exploser les taux de disponibilité dans l'ouest de la Rive-Sud de Montréal

Dans l'inventaire d'immeubles existants seulement, alors que le taux de disponibilité du secteur se fixait à 12,7 % à la fin du troisième trimestre de l'année 2014, celui-ci atteignait 16,9 % cinq ans plus tard. Toutefois, en incluant les projets de développement actuellement en construction ou en prélocation, le taux de disponibilité total de l'ouest de la Rive-Sud de Montréal frôlait le tiers de l'inventaire total de bureaux à la fin du troisième trimestre 2019.



Blocage au tunnel du mont Royal

Bien qu'ils génèrent d'importantes opportunités pour les propriétaires et les développeurs du Grand Montréal, les travaux de construction du Réseau express métropolitain sont aussi une source d'incertitude et d'inquiétude importante pour les employeurs et la main-d'œuvre des entreprises du centre-ville de Montréal.

En effet, le tunnel du mont Royal sera complètement fermé à la circulation au début de 2020 afin d'y effectuer des travaux majeurs de transformation et de mise à niveau. Ce tunnel centenaire s'étend de la Gare centrale de Montréal jusqu'à la ville de Mont-Royal, passant sous le mont Royal sur une distance de plus de cinq kilomètres, et dessert les lignes de train de banlieue de Deux-Montagnes et de Mascouche, soit plus de 18 000 usagers chaque jour. Le tunnel est appelé à devenir une composante des plus importantes du réseau du REM à sa réouverture en 2022, mais les trains de banlieue n'y circuleront plus à ce moment, faisant place entièrement au nouveau système de transport.

Pour la durée des travaux, les autorités publiques de transport de Montréal ont déployé des services temporaires d'autobus, de navettes et de voies réservées afin de réduire les répercussions de la fermeture du tunnel pour les travailleurs des lignes de train concernées, qui bénéficieront aussi de tarifs préférentiels pour la durée des travaux.





En réponse à cette annonce, de plus en plus d'entreprises du centre-ville mettent en place des programmes de télétravail et d'horaires flexibles afin de faciliter la vie des travailleurs. Qui plus est, les firmes des guartiers centraux du Grand Montréal ont activement recherché des espaces de bureaux satellites au nord de la ville au cours des derniers mois afin d'offrir un point de travail accessible à leurs employés, plus particulièrement à Laval, où les espaces disponibles abondent depuis plusieurs années. Par exemple, le gouvernement du Québec annonçait récemment songer à mettre ses locaux vacants sur la Rive-Nord de Montréal à la disposition de ses employés utilisant actuellement les lignes Deux-Montagnes et Mascouche pour se rendre au centreville. C'est également le cas pour la Banque Nationale, qui a ouvert en cours d'année de nouveaux bureaux à Laval et à Ville Saint-Laurent, totalisant 165 postes de travail, afin d'accommoder les employés de la couronne nord qui auraient besoin d'espaces de travail en plus grande proximité à leur domicile.

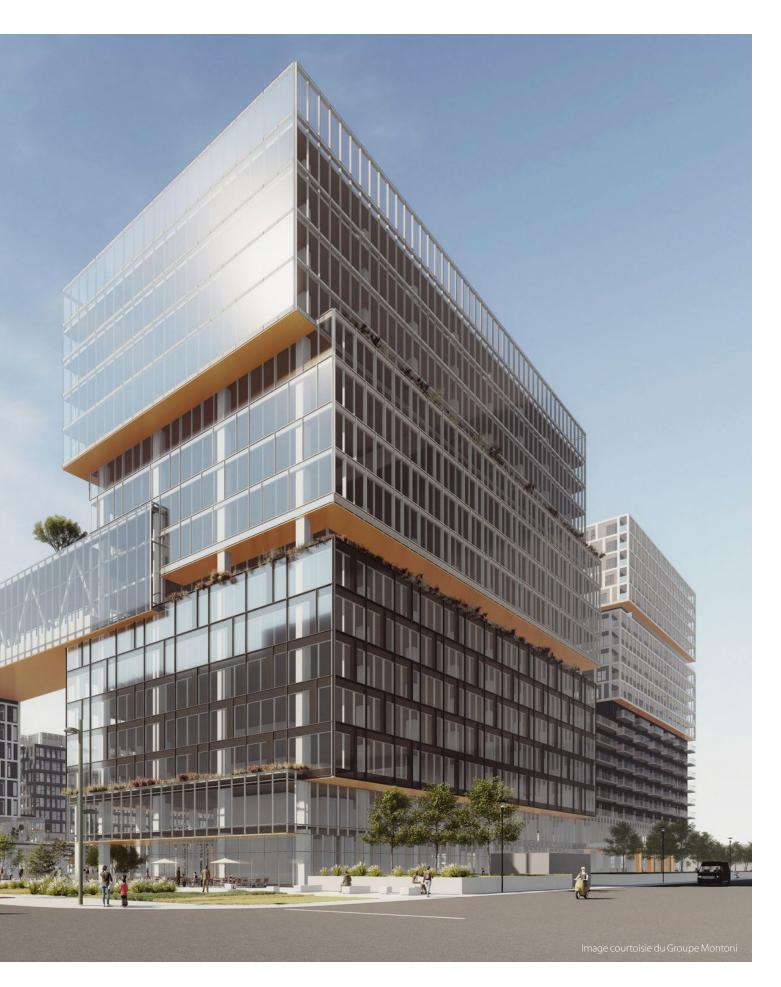
L'annonce de la fermeture du tunnel s'avère donc bénéfique pour le marché des espaces de bureaux de la ville de Laval, dont la disponibilité est élevée depuis plusieurs années, oscillant entre 15 et 20 % depuis 2014. Au cours des trois derniers trimestres, le taux de disponibilité est en chute marquée et constante : en effet, le taux de disponibilité total de la ville de Laval atteignait 13,7 % à la fin du troisième trimestre 2019 (ce qui représente son point le plus bas depuis le 2^e trimestre de 2013) alors qu'il se fixait à 16,1 % à la même période en 2018, laissant croire que l'annonce des travaux du REM a eu un impact positif sur le marché des espaces de bureaux lavallois.

Espace **Montmorency**

Toujours à Laval, la construction d'Espace Montmorency, projet présenté par le Groupe Montoni, le Groupe Sélection et le Fonds immobilier de solidarité FTQ, est présentement en phase d'excavation. La livraison du complexe est attendue à l'automne 2021, en vue d'une ouverture au printemps 2022. L'immense projet à vocation mixte offrira à ses locataires un écosystème de travail stimulant, intégrant des espaces publics axés sur les expériences sociales.

Le complexe proposera un vaste éventail d'activités sportives et culturelles ainsi qu'un grand choix d'adresses gourmandes et de détente, offrant aux entreprises un milieu de travail complet. Espace Montmorency bénéficiera également d'une connexion souterraine directe à la station de métro Montmorency. Des ententes de location ont déjà été conclues dans l'immeuble de bureaux de 350 000 pieds carrés sur 16 étages, et plusieurs autres baux sont en cours de négociation.





Montréal

Bureaux: un survol



Coûts d'occupation

Les loyers bruts moyens n'ont pas beaucoup fluctué dans la majorité du Grand Montréal, se fixant à 28,47 \$/ pi² à l'automne 2019, mais les édifices de catégorie B en périphérie du centre-ville affichent une hausse beaucoup plus marquée.



Absorption

Le marché des espaces de bureaux du Grand Montréal a encore enregistré une absorption positive très élevée dans la totalité de la région, toutes catégories d'actifs confondues, atteignant plus de 2,9 mpi² dans le Grand Montréal



En construction

3,2 millions de pieds carrés sont présentement en construction dans le Grand Montréal.

Un peu plus de 1,5 million de pieds carrés de cette superficie sont situés au centre-ville.



Disponibilité à la baisse

Le taux de disponibilité général des espaces de bureaux du Grand Montréal a poursuivi sa diminution depuis le début de 2019.

Au centre-ville, les valeurs sont les plus basses des dernières années.



Conditions du marché **Grand Montréal**

De façon générale, le taux de disponibilité global, toutes catégories d'actifs, a diminué dans le Grand Montréal, tant au cours du dernier trimestre qu'au cours des 12 derniers mois. Le taux de disponibilité global s'est fixé à 12,4 % à la fin du troisième trimestre 2019, alors qu'il se situait à 13,3 % à la mi-2019 et à 14,5 % un an auparavant. Pour les immeubles de catégorie A, le taux de disponibilité de 13,5 % enregistré à l'automne 2018 a fléchi à 12,4 % à la fin du troisième trimestre 2019, mais c'est du côté des immeubles de catégorie B que la diminution fut la plus marquée au cours des 12 derniers mois, le taux passant de 16,4 % à 13,4 %.

Au centre-ville de Montréal, le taux de disponibilité global atteignait 10,1 % à la fin du troisième trimestre, ce qui représente sa valeur la plus faible des cinq dernières années. Le même phénomène s'observe pour les immeubles de catégorie A du centre-ville, alors que la disponibilité s'est fixée à 9,6 % à la fin septembre.

De tous les marchés du Grand Montréal, c'est dans Montréal-Est qu'a eu lieu la diminution la plus importante du taux de disponibilité au cours de la dernière année, alors que ce dernier est passé de 15,8 % à 12,2 % en 12 mois.

Avec la baisse générale du taux de disponibilité, les loyers demandés ont très peu fluctué, tant au cours du dernier trimestre que de la dernière année. Dans le Grand Montréal, à travers toutes les catégories d'immeubles, les taux de location bruts moyens sont passés de 27,86 \$/ pi² à 28,47 \$/pi² au cours des 12 derniers mois. Les loyers bruts des immeubles de catégorie A ont fléchi au cours de la même période, passant de 34,30 \$/pi² à 33,61 \$/pi², ce qui représente tout de même une hausse depuis la mi-2019 où ils se fixaient à 32,92 \$/pi². Au centre-ville, les loyers bruts demandés (toutes catégories d'actifs) sont demeurés pratiquement inchangés, tant au cours du dernier trimestre que de la dernière année, où ils sont passés de 34,95 \$/pi² à 34,57 \$/pi². Au cours de la même période, les taux de location bruts des immeubles de catégorie A sont passés de 43,96 \$/pi² à 43,33 \$/pi².

Les secteurs en périphérie du centre-ville (Midtown) demeurent beaucoup plus abordables que ceux du centre-ville, mais leur popularité grandissante des dernières années a poussé les loyers à la hausse, surtout avec l'arrivée de nouveaux édifices comme le 7240, rue Waverly (Fabrik8) ainsi que les 6795 et 7180, rue Marconi, tous présentement en construction. Les loyers bruts en périphérie du centre-ville de Montréal ont augmenté de 22,13 \$/pi² à 24,41 \$/pi² au cours des 12 derniers mois, toutes catégories d'actifs confondus. C'est toutefois du côté des immeubles de catégorie B que la hausse fut la plus marquée au cours de 12 derniers mois, alors que les loyers moyens sont passés de 23,23 \$/pi² à 27,17 \$/pi².

La filiale immobilière de la Caisse de dépôt et placement du Québec, Ivanhoé Cambridge, a conclu plusieurs transactions de location parmi les plus importantes du troisième trimestre 2019. En premier lieu, la Place Ville Marie a vu deux importants renouvellements : la société de génie-conseil et de gestion de projet Hatch a renouvelé son bail de 94 568 pi² au 5, Place Ville Marie, tandis que Cogeco Communications a renouvelé son bail de plus de 60 000 pi² au 1, Place Ville Marie.

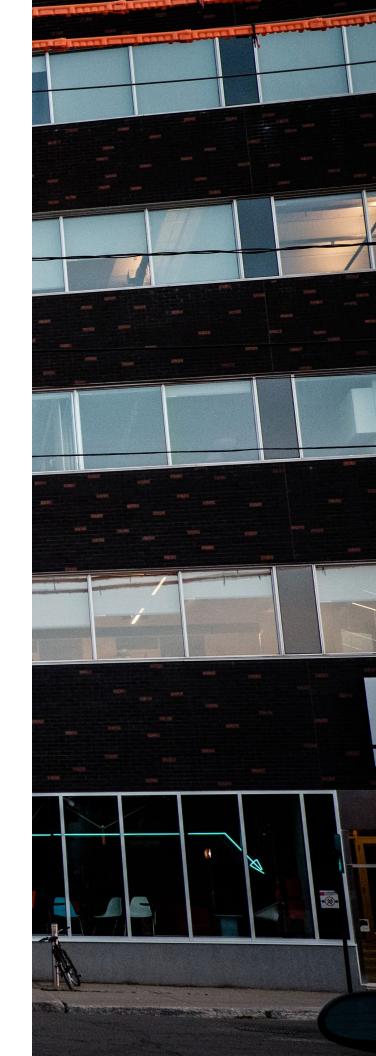
Poursuivant sa lancée impressionnante sur le marché montréalais, l'opérateur d'espaces collaboratifs WeWork a signé un nouveau bail dans les espaces précédemment occupés par le cabinet d'avocats Robic (désormais au 630, boulevard René-Lévesque Ouest) au 455, rue Saint-Antoine Ouest, également propriété d'Ivanhoé Cambridge. La société de coworking occupera les 7e et 8^e étages (soit environ 40 000 pi²) de l'immeuble faisant partie du centre d'affaires de la Caisse de dépôt aussi connu sous le nom de Montreal Herald Building. La prise de possession des nouveaux espaces de WeWork est prévue pour 2020.

Absorption | Grand Montréal | 5 dernières années 3 500 000 3 000 000 2 500 000 2 000 000 1 500 000 -1 000 000 500 000 - 500 000 -1 000 000

Vente du complexe O Mile Ex

Du côté des investissements, la vente la plus impressionnante du dernier trimestre fut certainement celle de l'édifice O Mile Ex par un groupe d'investisseurs mené par TGTA. Situé au 6650-6666, rue Saint-Urbain dans le quartier Mile Ex, l'édifice qui fut jadis l'ancienne usine de textile de la société Tricots Main a été entièrement rénové et redéveloppé au cours des dernières années (un projet dont la gestion a d'ailleurs été assurée par Avison Young). L'immeuble est par la suite devenu un véritable hub d'intelligence artificielle, hébergeant notamment le Mila (l'Institut québécois d'intelligence artificielle), Element Al, Ivado (l'Institut de valorisation des données) et les départements d'intelligence artificielle de Thales et de la Banque Royale. L'édifice est aussi le domicile de BeHaviour Interactive et Roque Research.

Le repositionnement spectaculaire de l'édifice au cours des dernières années a permis aux propriétaires de vendre l'immeuble pour la somme de 153 millions \$, ce qui représente environ 413,50 \$/pi². Le 6650-6666, rue Saint-Urbain est passé aux mains de Spear Street Capital, une société d'investissement basée à San Francisco. Il s'agit de la deuxième acquisition du groupe sur le marché montréalais, Spear Street Capital ayant acheté l'immeuble de bureaux de style loft situé au 6750, rue de L'Esplanade en 2018.



En construction



Gare Viger

Situé au 530, rue Saint-Hubert, le nouvel immeuble de bureaux du complexe de la Gare Viger est en construction.

Totalisant 147 000 pieds carrés de bureaux, l'édifice sera doté d'une structure en béton enveloppée d'un élégant mur-rideau de verre afin de bien s'agencer avec l'architecture monumentale du Château Viger.

Chaque étage offrira les bénéfices d'un plan ouvert à grande échelle, typique des bâtiments industriels, auquel s'ajouteront des installations à la fine pointe de la technologie.

Équipés d'une terrasse sur le toit, les bureaux auront un accès direct au stationnement souterrain. Les travailleurs du 530, rue Saint-Hubert pourront aussi profiter d'une sélection de restaurants et de cafés au rez-de-chaussée, ainsi qu'un accès aux espaces verts et animés de la cour intérieure.

425, avenue Viger

En construction Grand Montréal

