



Rapport du marché des bureaux du Grand Montréal

1^{er} trimestre 2024

**AVISON
YOUNG**

Résumé du marché du Grand Montréal

18,5 %

taux de disponibilité
en baisse par rapport à 19,4 %
au T4 2023

15,7 %

espace disponible en sous-location.
stable par rapport à 15,7 %
au T4 2023

40,65 \$

loyer brut moyen par pied carré (/pi²)
inclut 18,71 \$/pi² de loyer
additionnel moyen

20,7 M

pi² disponibles
en baisse par rapport à 21,8 millions pi²
au T4 2023

-588 K

pi² en absorption
depuis un an

174 K

pi² en construction
répartis sur trois projets

Premiers signes positifs pour le marché des bureaux

La course vers la qualité favorise le marché de catégorie A

Le taux de disponibilité des tours de bureaux Prestiges, ou AAA, toutes situées au cœur du centre-ville, est resté sous la barre de 10 % au premier trimestre 2024 pour un deuxième trimestre consécutif. Ce segment compte actuellement à peine 600 000 pi² en location directe et 120 000 pi² en sous-location.

Cette rareté d'espace de qualité relativement récente arrive à point pour les propriétaires d'édifices de catégorie A qui ont investi massivement au cours des deux dernières années pour moderniser leurs tours et y attirer les entreprises prêtes à mettre en œuvre ou accélérer leur programme de retour au bureau.

Il est encore trop tôt pour prédire si la tendance baissière observée ce trimestre se maintiendra mais certains facteurs, notamment l'absence de nouvelles constructions d'envergure et le raffermissement des politiques d'entreprises concernant le travail à distance, pointent en ce sens.

Modernisation accélérée des environnements de bureaux

Les aménagements d'aujourd'hui visent à créer une expérience de vie au bureau qui rivalise avec la convivialité du travail à domicile, incitant les employés à fréquenter le principal lieu de travail plus régulièrement. Cette stratégie semble porter fruits. En effet, si le travail en mode hybride fait aujourd'hui partie des mœurs, plusieurs entreprises ont maintenant besoin de 100 % de leurs espaces pour leurs journées d'ancrage, le plus souvent du mardi au jeudi.

Malgré une certaine prudence et un processus décisionnel complexifié par l'émergence de nouvelles habitudes de travail, les occupants comprennent l'enjeu d'investir dans leurs espaces. Si les montants requis pour créer l'expérience de vie au bureau désirée ont atteint des sommets historiques, les retombées se traduisent au-delà des aménagements, par le bien-être des employés et l'amélioration de la productivité, incarnant ainsi les valeurs et la culture de l'entreprise.

Repositionnements majeurs en vue

Dans le contexte actuel où l'offre dépasse largement la demande, l'élan de modernisation et de repositionnement amorcé par plusieurs propriétaires, notamment au centre-ville, met en relief la désuétude d'une partie non-négligeable de l'inventaire de bureaux.

Des édifices de bureaux vieillissants dont l'emplacement et le gabarit se prêtent potentiellement à un usage résidentiel font actuellement l'objet de discussions en ce sens, ce qui aurait pour conséquence de les retirer du marché locatif, comme on a pu le voir à Calgary depuis deux ans. Plus près de nous, à ce jour, seul le 16, Place-du-Commerce à l'Île-des-sœurs a été converti en immeuble d'appartements en 2022.

Au centre-ville de Montréal, des projets de conversion sont à l'étude, notamment pour le 1245, Sherbrooke Ouest, le 625, René-Lévesque Ouest et, plus récemment, le 895-935, De La Gauchetière Ouest. Ces trois projets viendraient retrancher près d'un million de pieds carrés d'inventaire de bureaux, et pourraient, à terme, abaisser l'inoccupation de 1,0 % à 1,5 % au centre-ville, selon divers scénarios.

Résumé du marché du Grand Montréal

01

Première baisse de la disponibilité depuis mars 2020

Le taux de disponibilité au premier trimestre 2024 marque la première baisse depuis mars 2020. S'il est trop tôt pour confirmer que le recul de 90 points de base (pb) observé ce trimestre est le début d'une reprise, il s'agit néanmoins d'un signe très positif.

Quoique l'on anticipe encore d'autres réductions d'espace lors de renouvellements à venir, les politiques plus claires des employeurs en ce qui a trait au retour au bureau sont certes favorables à une croissance de la demande.

La disponibilité limitée de locaux dans les tours Prestige du centre-ville pousse les locataires vers les immeubles de catégorie A modernisés, où on peut constater d'importants réinvestissements dans le but de répondre à la demande à combler pour des espaces de qualité supérieure.

02

Émergence d'une nouvelle génération de catégorie A modernisée

Les rénovations effectuées dans les immeubles de bureaux exposent diverses stratégies de location de chaque propriétaire. Certains préconisent l'espace exclusif aux locataires et d'autres investissent plutôt dans les espaces communs, comme les halles d'entrée.

L'objectif demeure le même, soit optimiser la valeur des actifs en créant des environnements de bureaux modernes et concurrentiels, pour lesquels les locataires seront prêts à payer.

Les loyers des transactions récentes dans certaines de ces tours modernisées dépassent le seuil de 27,00 \$/pi² net au centre-ville et plus de 22,00 \$/pi² en banlieue. L'amélioration récente de l'activité de location jumelée à une baisse des taux d'intérêt pourraient entraîner un retour de certains investisseurs sur le marché de bureau.

03

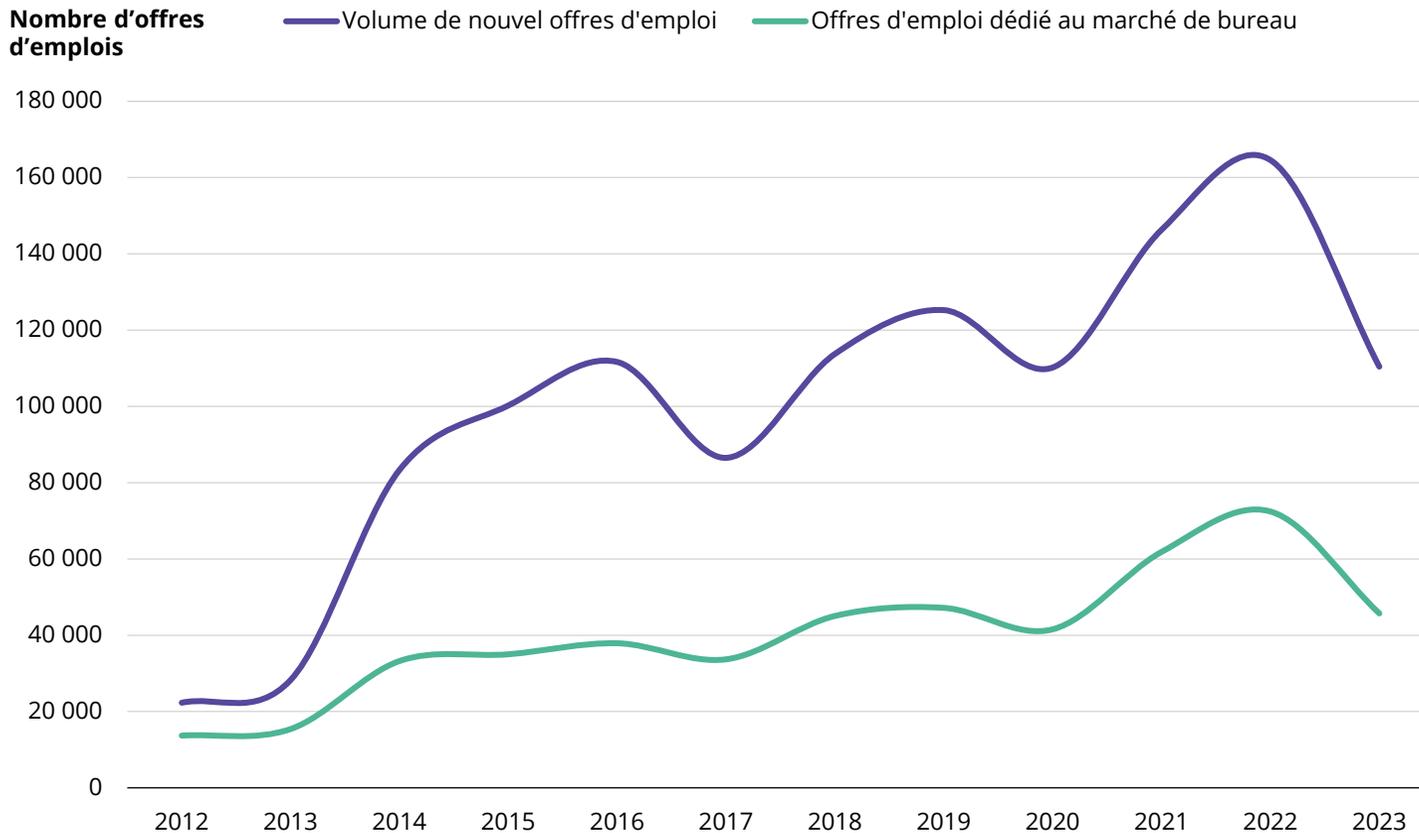
De nouveaux défis pour le marché transactionnel

La récession que tous attendaient en 2023 a laissé place à un ralentissement économique. Devant les perspectives d'une baisse des taux d'intérêt cette année, les entreprises semblent moins hésitantes à prendre des décisions concernant leurs espaces de travail que l'an dernier. L'activité de location accrue observée depuis le début de l'année se concentre cependant dans les locaux de 10 000 pi² et moins de superficie.

Les locataires sont toutefois confrontés à de nouveaux obstacles prolongeant le processus transactionnel. D'une part, les exigences strictes en matière de financement compliquent l'obtention de lettres de crédit. D'autre part, les critères plus stricts en vigueur chez les assureurs ont un impact sur l'émission de polices pour les locataires. Ce qui était autrefois une pure formalité vient allonger les délais de transaction.

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

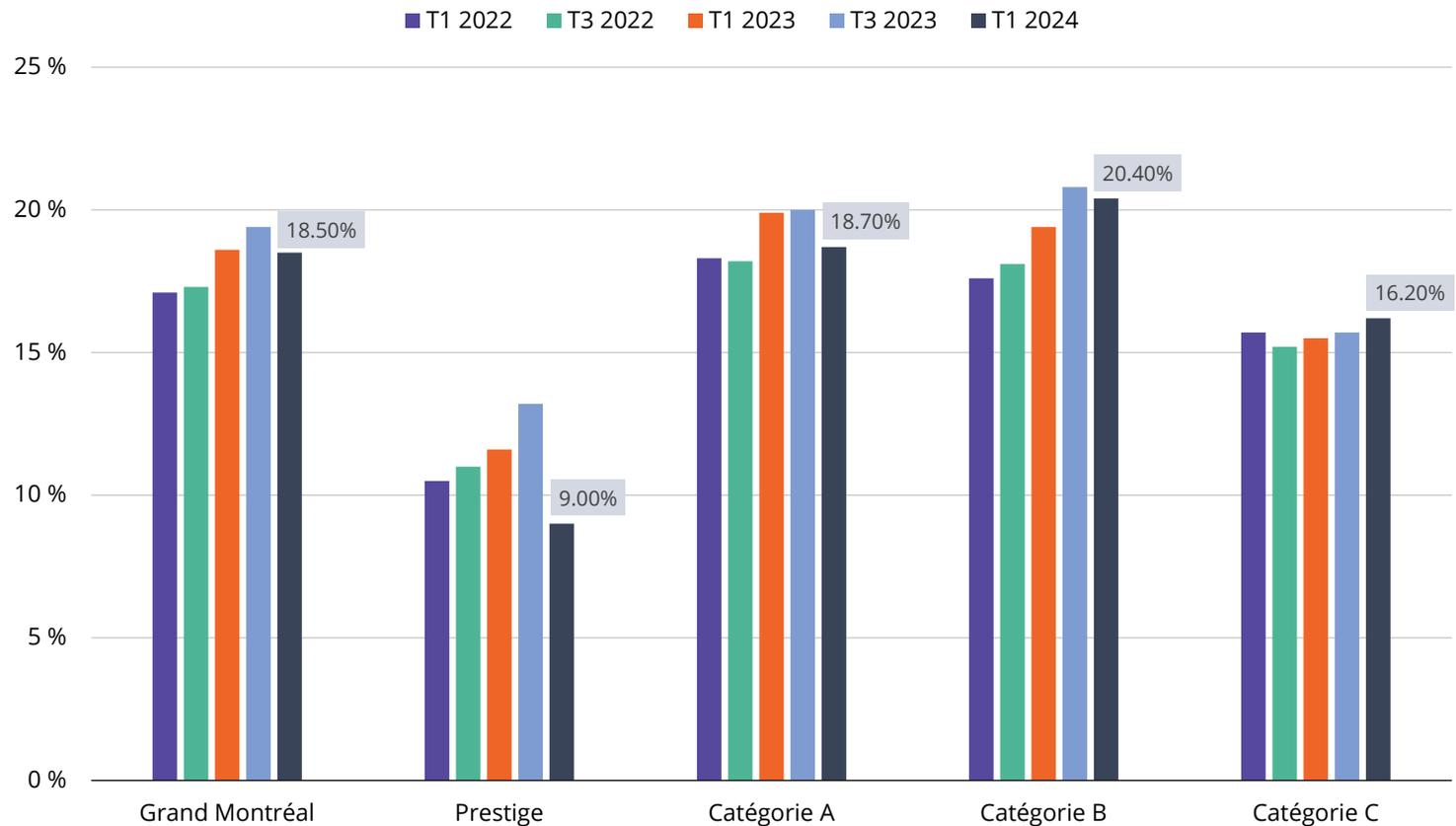
Nombre annuel cumulé de nouvelles offres uniques d'emplois dans la région de Montréal



Le nombre d'offres d'emplois dédiés au marché des bureaux en 2023 reste supérieur à la moyenne historique, en dépit d'une baisse de 37 % par rapport au sommet de 2022.

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

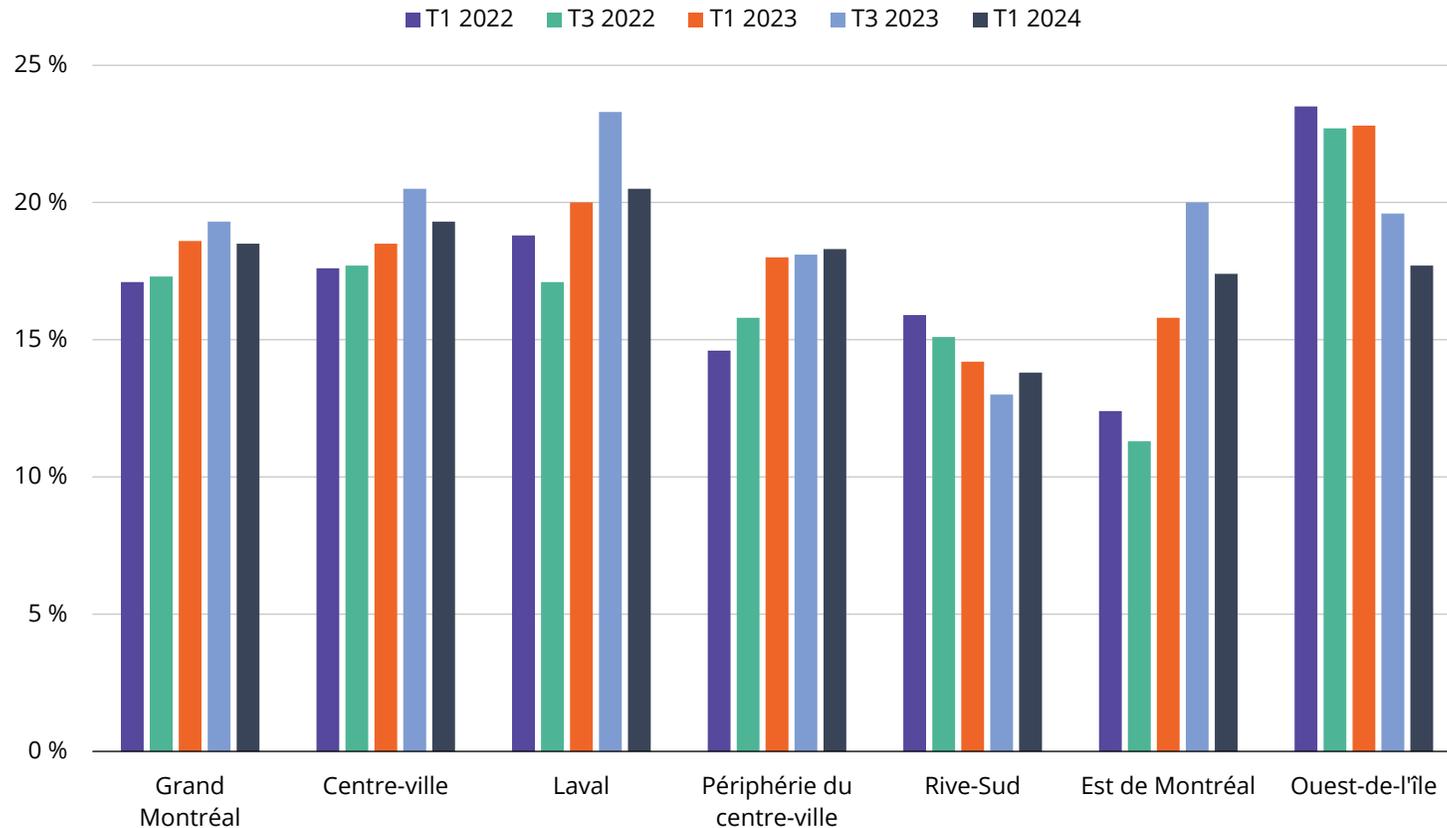
Taux de disponibilité par catégorie d'immeuble



Le taux de disponibilité des propriétés de catégorie A a reculé de 130 pb depuis le sommet (20 %) observé au T3 2023 tandis que la catégorie Prestige approche des taux de 2019.

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

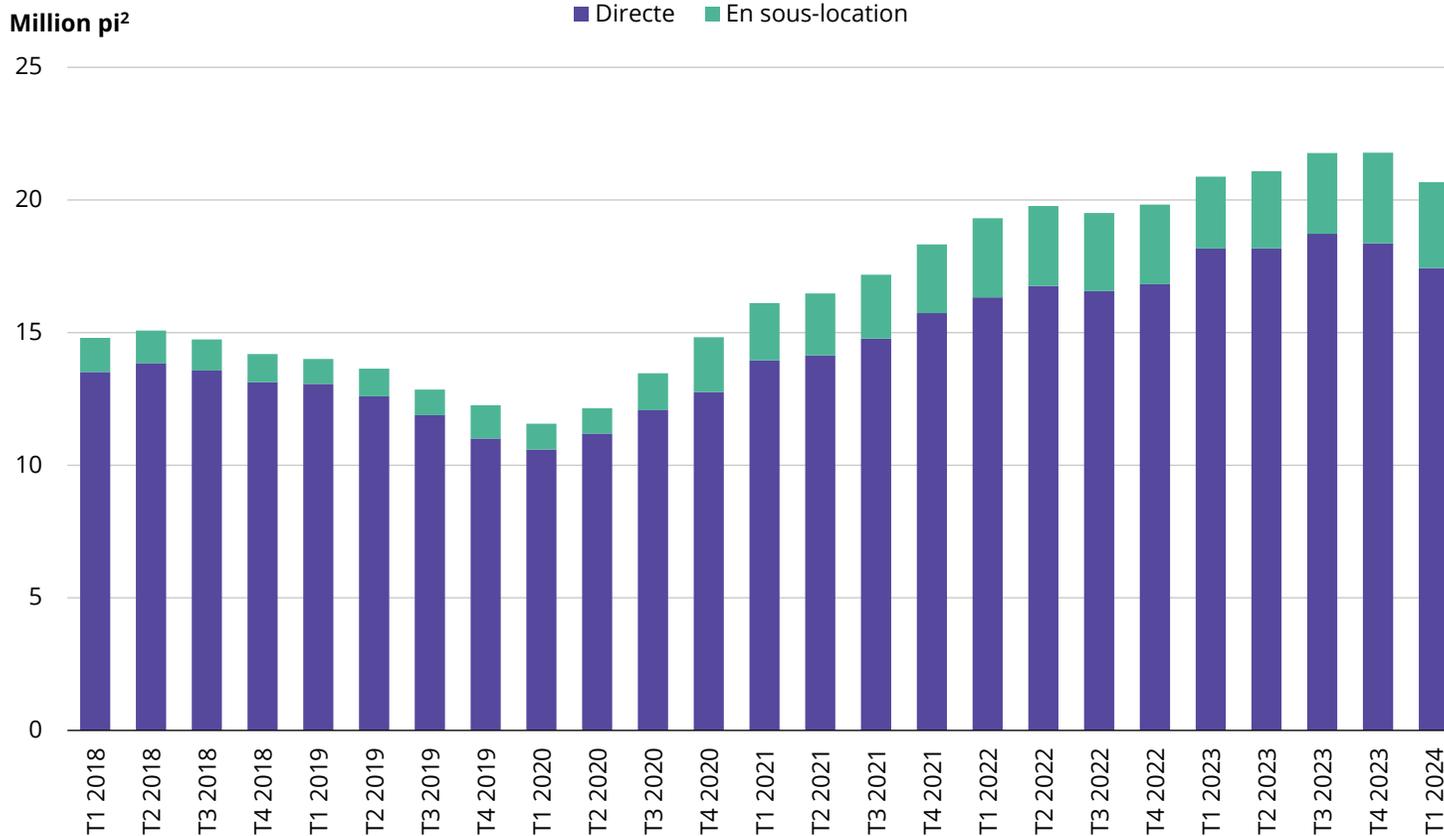
Taux de disponibilité par secteur



Tous les sous-marchés ont vu leur taux de disponibilité baisser trimestriellement, sauf la Rive-Sud. La plus forte chute annuelle a eu lieu dans l'Ouest-de-l'île, soit -5,1 %.

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

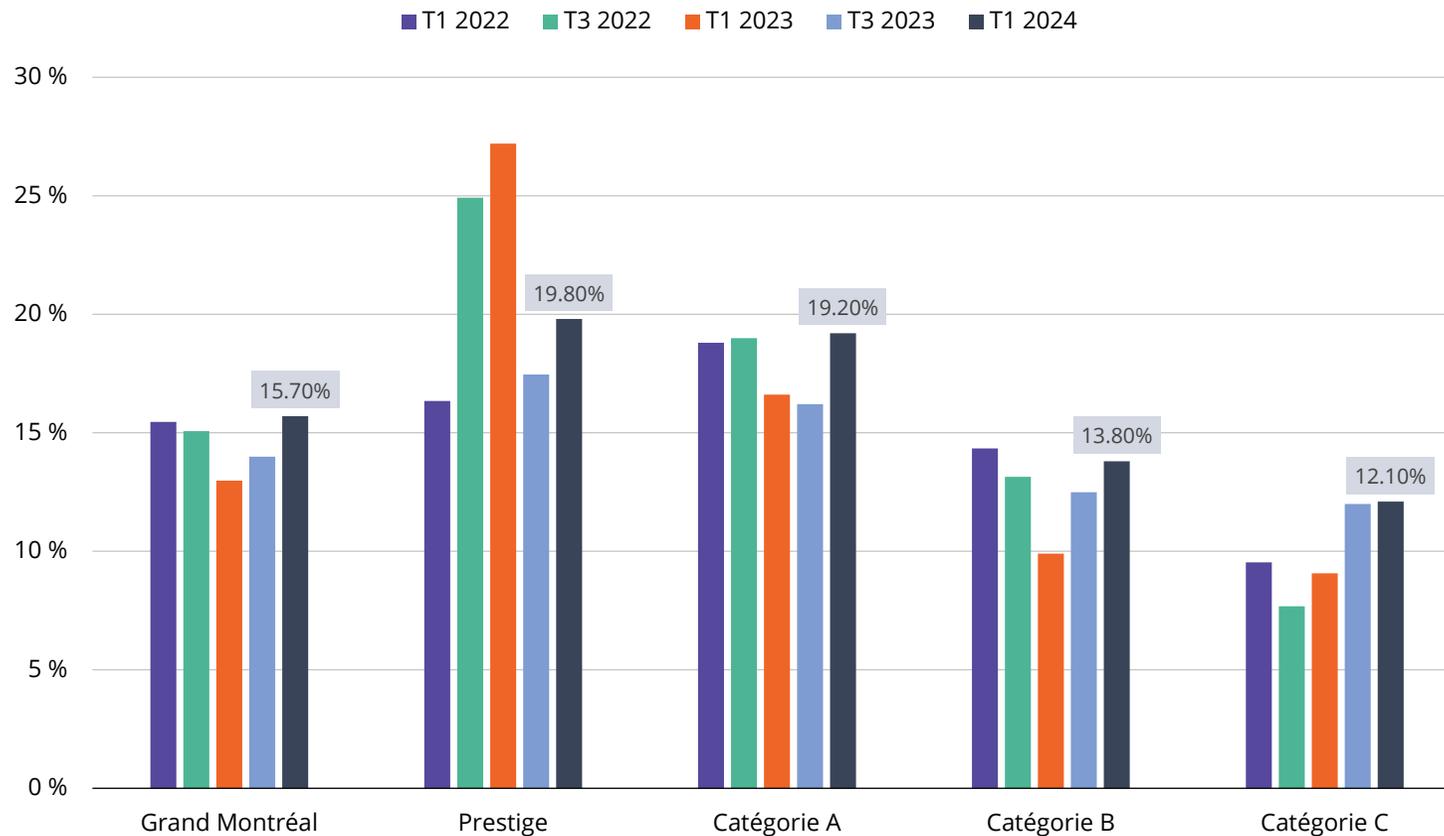
Disponibilité directe et en sous-location (pi²)



La disponibilité directe a chuté, passant de 18,4 M pi² au dernier trimestre à 17,4 M pi² au T1 2024. La sous-location a enregistré une baisse trimestrielle plus modeste, de 3,4 M pi² à 3,2 M pi².

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

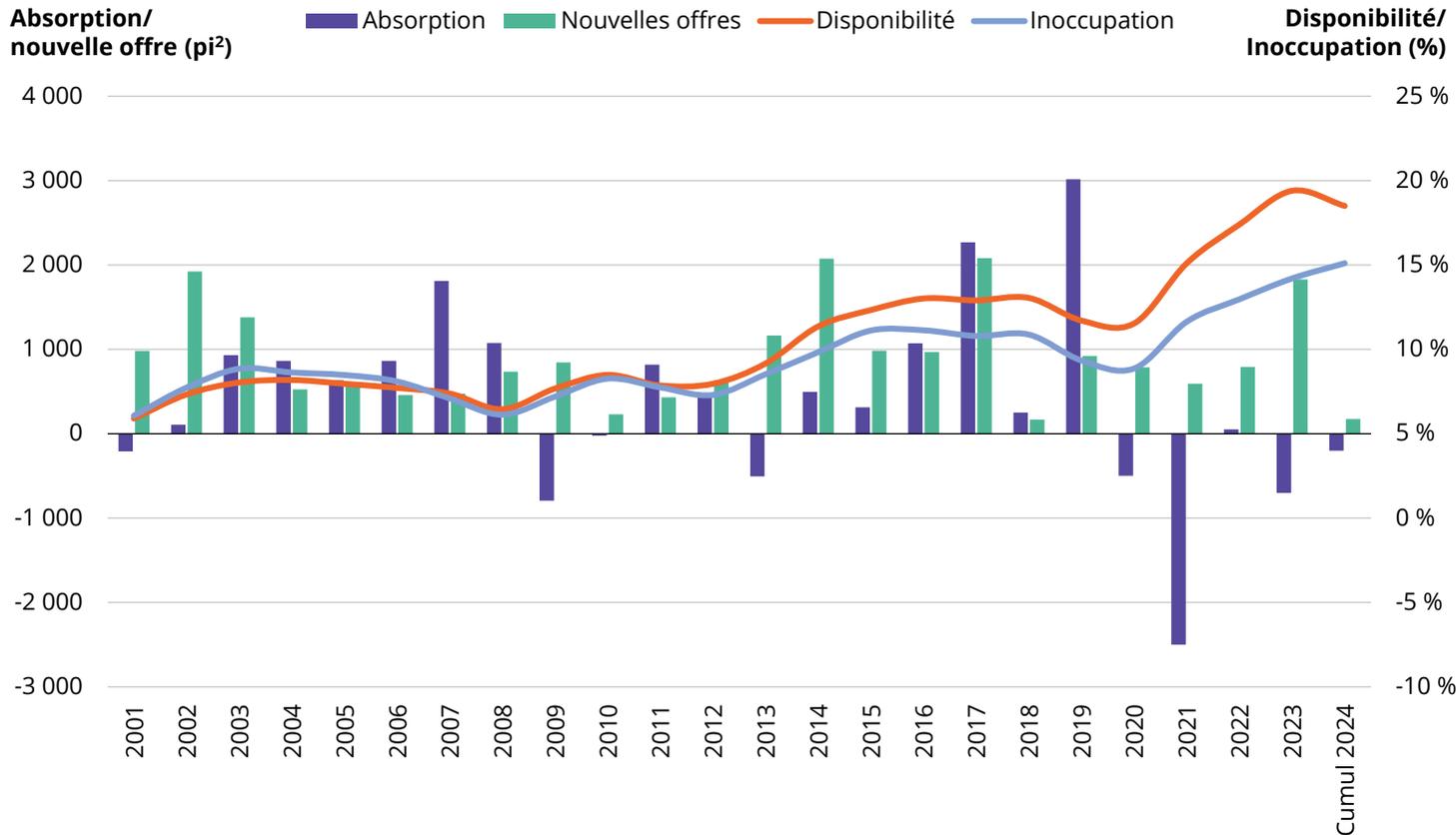
Pourcentage de l'espace disponible en sous-location par catégorie d'immeuble



La hausse de la proportion de l'espace total disponible offert en sous-location dans les actifs Prestige et de catégorie A est surtout le résultat d'une baisse de la disponibilité directe.

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

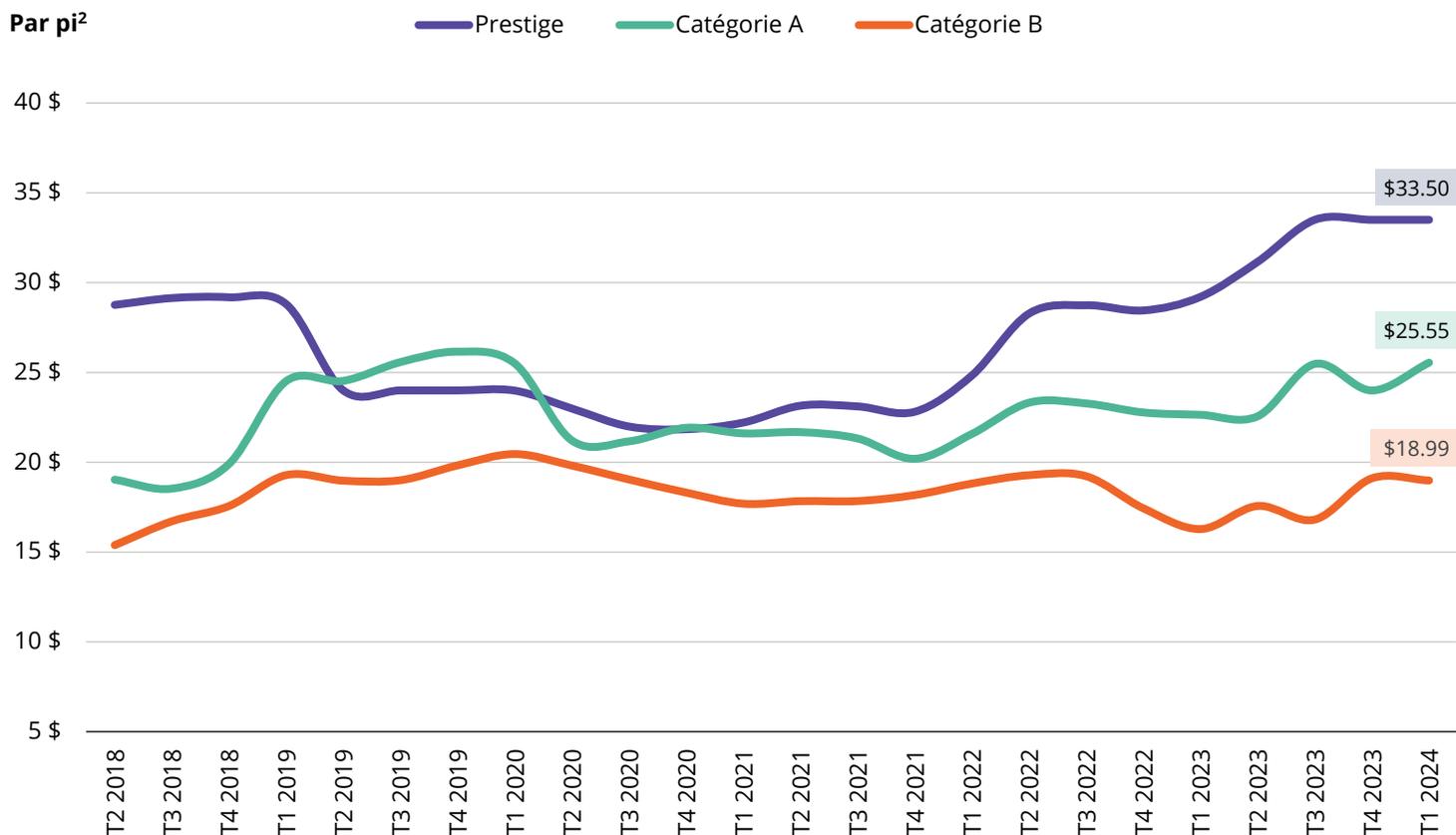
Historique de l'offre et de la demande



La baisse du taux de disponibilité est un signe très positif en ce début d'année, bien que l'absorption reste négative au 1^{er} trimestre, soit -202 000 pi².

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

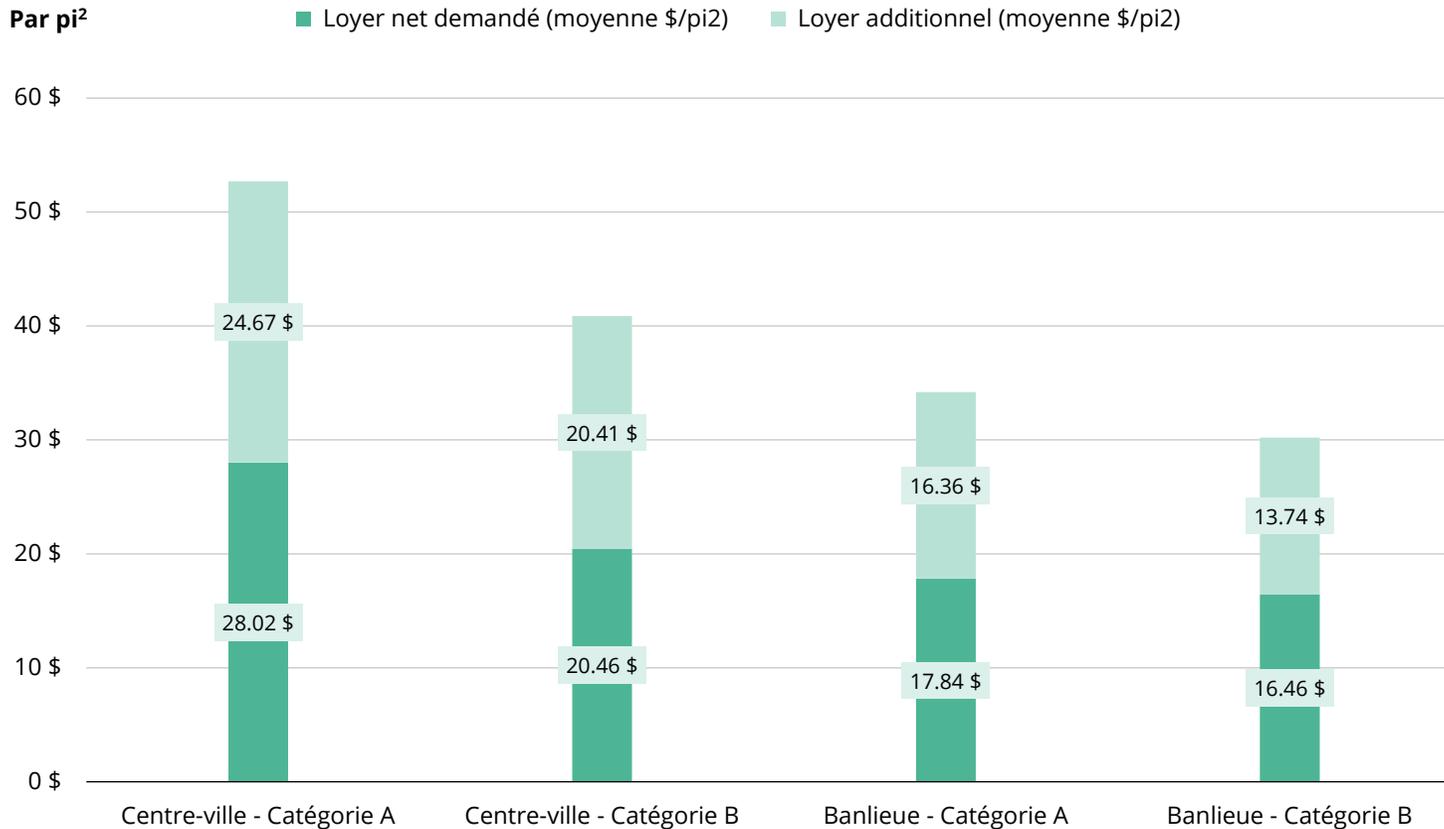
Moyenne de loyer demandé net



Depuis un an, le loyer net moyen demandé a augmenté de 22,65 \$ à 25,55 \$ pour les immeubles de bureaux de catégorie A, et de 29,20 \$ à 33,50 \$ pour la catégorie Prestige.

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

Coûts d'occupation moyens



Les loyers additionnels des immeubles situés au centre-ville restent plus élevés par rapport aux banlieues. Cette disparité est accentuée par les taux de taxation foncières.

Activités du marché des bureaux du Grand Montréal

Transactions de location notables

Adresse	Locataire	Superficie (pi ²)	Type de bail	Type de transaction	Courtier
1, Place Ville-Marie, Montréal	Confidentiel	32 525	Direct	Expansion	Avison Young
2250, boulevard Alfred-Nobel, Saint-Laurent	Otsuka pharmaceutique	26 670	Direct	Renouvellement	Avison Young
416, boulevard de Maisonneuve, Montréal	Lyft	16 180	Direct	Renouvellement	Avison Young
2260, avenue Aird, Montréal	Service publics Osmose	11 460	Direct	Nouveau bail	Avison Young
2600, rue William-Tremblay, Montréal	Confidentiel	10 860	Direct	Renouvellement	Avison Young

Nouveaux espaces de sous-location sur le marché

Adresse	Sous-locateur	Date d'inscription	Superficie du bloc (pi ²)	Numéro d'étage(s)
1050, boulevard Saint-Régis, Dorval	Matrox	Février 2024	84 840	Bloc A-C
16711, autoroute Transcanadienne, Kirkland	Traffic Tech	Mars 2024	83 160	2-4
5800, rue Saint-Denis, Montréal	CGI	Janvier 2024	49 490	7
2030, boulevard Pie-IX, Montréal	INICI	Février 2024	44 550	3
140, avenue de l'Équinoxe, Brossard	Nortera	Février 2024	16 300	3

Transactions de ventes de bureaux majeures

Adresse	Acheteur	Date de vente	Prix de vente	Prix de vente (\$/pi ²)	Vendeur
4555, rue Ambroise-Lafortune, Boisbriand	Investissements DASE Inc.	Février 2024	11,5 M\$	217 \$	Manuvie
6010-6050, rue Jean-Talon Est, Montréal	Marimac Inc.	Janvier 2024	8,1 M\$	79 \$	Complexe Le Baron 2000 Inc.
32-50, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil	MTRPL	Février 2024	6,2 M\$	179 \$	BTB Reit
225, rue Roy Est, Montréal	Gestion Macogep Inc.	Février 2024	5,6 M\$	137 \$	Privé
1551, rue Ontario Est, Montréal	Gouvernement du Maroc	Mars 2024	2,65 M\$	283 \$	Institut de rhumatologie de Montréal

Statistiques du marché des bureaux du Grand Montréal

Statistiques du marché des bureaux par sous-marchés

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 nette (pi ²) T1 2024	Absorption nette (pi ²) depuis un an
Centre-ville	54 625 540	0	44 000	16,7 %	2,1 %	18,7 %	-134 500	223 310
Périphérie du centre-ville	30 755 960	0	130 000	13,4 %	4,0 %	17,4 %	151 770	37 740
Est de Montréal	3 175 550	0	0	19,1 %	0,1 %	19,2 %	5 240	-21 910
Ouest-de-l'île	11 598 900	0	0	13,4 %	4,8 %	18,2 %	-119, 910	-1 175 460
Laval	4 949 780	0	0	19,9 %	2,0 %	21,9 %	43 210	37 800
Rive-Sud	6 295 330	0	0	12,4 %	1,1 %	13,5 %	3 190	319 820
Grand Montréal	111 401 060	0	174 000	15,6 %	2,9 %	18,5 %	-202 155	-587 780

Statistiques du marché des bureaux par catégorie d'actif

Catégorie	Inventaire existant (pi ²)	Livraison (pi ²) année en cours	En construction (pi ²)	Disponibilité directe (%)	Disponibilité en sous-location (%)	Disponibilité totale (%)	Absorption nette (pi ²) T1 2024	Absorption nette (pi ²) depuis un an
Prestige	6 641 510	0	0	7,2 %	1,8 %	9,0 %	-157 930	-188 440
Catégorie A	38 612 880	0	104 000	15,1 %	3,6 %	18,7 %	43 460	-1 441 140
Catégorie B	50 346 780	0	70 000	17,6 %	2,8 %	20,4 %	-116 850	434 780
Catégorie C	15 799 880	0	0	14,6 %	2,0 %	16,2 %	29 160	1 476 580
Total du marché	111 401 060	0	174 000	15,6 %	2,9 %	18,5 %	-202 155	-587 780

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

Marie-France Benoit

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

Frédéric Mackay

Analyste principal, intelligence de marché
+1 514 360 3641
frederic.mackay@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