



**AVISON
YOUNG**

Rapport de marché
Bureaux, Grand Montréal

Printemps 2020

Édition spéciale **COVID-19**



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.

La propagation de COVID-19 et les politiques de confinement introduites évoluent rapidement. Bien que les informations contenues dans ce rapport soient à jour à la date de rédaction, les opinions exprimées dans ce document sont susceptibles de changer et peuvent ne pas refléter la dernière opinion d'Avison Young. Comme vous tous, Avison Young s'appuie sur des sources gouvernementales et connexes pour obtenir des informations sur l'épidémie de COVID-19. Le contenu ci-présent n'est pas destiné à fournir des conseils d'investissement, fiscaux, financiers ou juridiques et ne doit pas être considéré comme tel.



Rapport de marché Bureaux, Grand Montréal

Printemps 2020

Contact

David Major-Lapierre
Directeur, Marketing et Recherche
514.905.5443
david.major@avisonyoung.com

Avison Young Québec Inc.
Agence immobilière commerciale

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

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

Photo: James Lee, Unsplash



Suivez-nous sur Twitter
avisonyoung_mtl

Jusqu'ici, tout allait bien.

Alors que les derniers trimestres indiquaient la poursuite du redressement du marché des espaces de bureaux, avec des taux de disponibilité à la baisse et des loyers stables, une bonne activité de construction et plusieurs projets en cours, le monde a été frappé de plein fouet par la pandémie de la COVID-19.

Nous sommes maintenant aux portes d'une récession mondiale, même si la nature sans précédent de la crise rend extrêmement difficile toute prévision sur la gravité, la durée et la nature du ralentissement sur le marché des espaces de bureaux ou encore sur la trajectoire de la reprise qui s'en suivra, ce qui est problématique à ce stade précoce.

Location de bureaux : avant la crise

En effet, le début de l'année 2020 s'annonçait prometteur : à la fin du premier trimestre, le taux de disponibilité du Grand Montréal avait poursuivi sa descente pour atteindre 10,9 %, tandis qu'il se situait à 13,2 % à peine 12 mois auparavant. Au centre-ville de Montréal, celui-ci était passé de 11,5 % à 8,8 % au cours de la même période, 8,5 % dans le cas des immeubles de catégorie A.

La ville de Laval a enregistré une spectaculaire diminution du taux de disponibilité, diminuant de 15,1 % à 8,5 % en une année seulement. Cette diminution est partiellement attribuable aux travaux du Réseau express métropolitain (REM), qui ont incité plusieurs entreprises à ouvrir des bureaux satellites plus au nord afin d'offrir un espace de travail aux nombreux employés qui sont touchés par les travaux de construction et la fermeture du tunnel du Mont-Royal, ainsi qu'à la relocalisation des employés de la ville de Laval suite à la fermeture temporaire de l'hôtel de ville jusqu'en 2024.

Sur la Rive-Sud, la disponibilité a également poursuivi sa descente, passant de 15,5 % à 11,5 %, cette diminution étant aussi attribuable aux travaux du REM, puisque la connectivité de la ville de Brossard au reste du réseau de transport en commun attire beaucoup d'entreprises dans le secteur, notamment au Quartier DIX30, ainsi que dans les complexes Jonxion et au Solar Uniquartier, ce dernier profitant des bonnes conditions des derniers trimestres alors que le 3400, rue de l'Éclipse affiche un taux d'occupation frisant les 90 %.

Du côté des taux de location, peu de fluctuations ont eu lieu au cours des derniers trimestres. Les loyers bruts dans le Grand Montréal et le centre-ville de Montréal sont demeurés relativement stables entre le premier trimestre de 2019 et le premier trimestre de 2020, orbitant respectivement autour de 28,50 \$/pied carré et de 34,50 \$/pied carré.





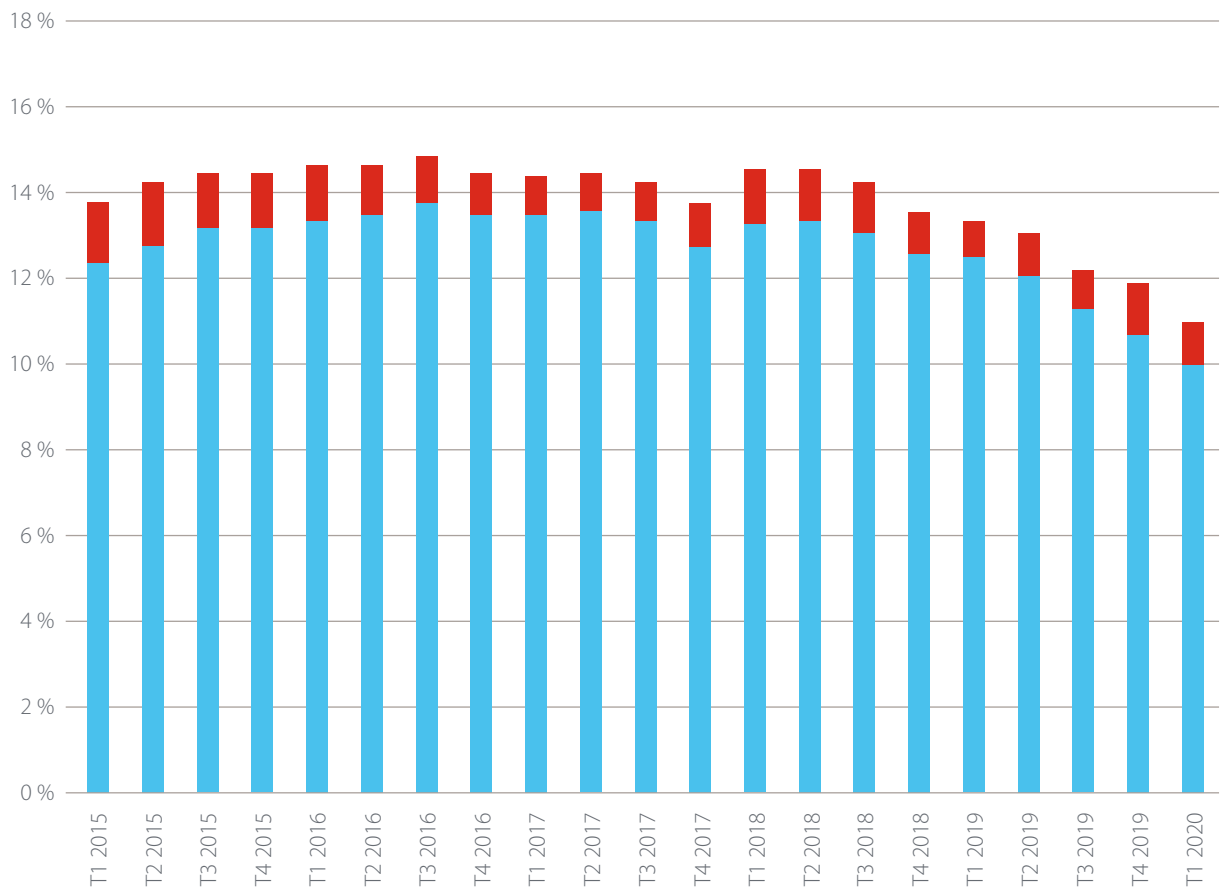
Construction

À la fin du mois de mars 2020, 20 immeubles étaient en construction dans le Grand Montréal, totalisant plus de 3,8 millions de pieds carrés (mpi²). De ces 20 immeubles, quatre sont situés au centre-ville de Montréal, totalisant plus de 1,5 mpi², ce qui inclut les mégaprojets Victoria sur le Parc et le nouveau siège social de la Banque Nationale, respectivement situés au 700 et au 800, rue Saint-Jacques dans le quartier des affaires.

À cause des délais occasionnés par les mesures mises en place par le gouvernement pour contrer la propagation de la COVID-19, des retards de livraison sont à prévoir pour les immeubles actuellement en construction, dont tous les chantiers sont mis en pause pour une durée indéterminée.

Toutefois, vu la reprise des chantiers de construction résidentiels, nous pouvons nous attendre à ce que les chantiers de construction reprennent graduellement au cours des prochaines semaines, entraînant la réouverture graduelle de la chaîne d'approvisionnement de l'industrie de la construction, en commençant par le résidentiel, et la réouverture conséquente de nombreuses PME.

Taux de disponibilité | Grand Montréal | 5 dernières années



Source : Groupe Altus Limitée



Location de bureaux et **COVID-19**

Dans la plupart des secteurs et marchés, les activités de location diminueront en volume par rapport aux attentes avant la crise.

Alors que certaines opérations ne subiront pas de conséquences trop graves, nombre des transactions actuellement à l'étude risquent d'être retardées (sans nécessairement être annulées) car une bonne majorité d'entreprises vont préférer « attendre et voir ». Cette interruption temporaire devrait s'estomper au cours du troisième trimestre 2020 dans l'anticipation d'une reprise au début de 2021.

Toutefois, un sentiment d'incertitude accru quant aux perspectives économiques et commerciales entraînera l'annulation de certaines opérations. D'ici là, peu de nouvelles transactions seront mises en œuvre et certains projets d'expansion seront mis en suspens au cours des prochains trimestres de 2020.

Chose certaine, l'ampleur de ce ralentissement sera très variable selon les marchés et dépendra des répercussions économiques de la maladie.



Laurent Banarrous
Associé, Avison Young

Courtier immobilier agréé
Avison Young Québec Inc., Agence immobilière commerciale

Selon Laurent Banarrous, Associé au bureau montréalais d'Avison Young, le phénomène actuel se compare à celui de la formation d'un tsunami.

« À l'origine de ce phénomène, il y a d'abord une forte secousse sismique, soit la pandémie. Dans un second temps, des mouvements de l'eau commencent à faire surface pendant une certaine période. Nous sommes présentement dans cette phase : les entreprises ont ressenti la secousse et elles font appel à nous afin de chercher conseils et identifier les meilleures solutions quant à leurs décisions immobilières. Certaines d'entre elles cherchent à négocier des allègements de loyers, d'autres suspendent temporairement des projets d'expansion tandis que certaines entreprennent déjà des démarches pour réduire leurs surfaces louées. Nous leur conseillons d'agir avec prudence sans toutefois céder à la panique car un fort séisme ne produit pas nécessairement un tsunami : tout dépend de la manière avec laquelle la topographie sous-marine réagit et transmet la déformation à la colonne d'eau au-dessus. C'est un peu ce qui est en train de se produire actuellement. »

Il reste maintenant à savoir comment se déroulera la troisième phase : est-ce que d'immenses vagues vont s'écraser sur les côtes? « Dans un tel cas, explique Laurent Banarrous, elles gagneront en hauteur et pourraient avoir un effet particulièrement néfaste pour les bailleurs. Si au contraire, les vagues ne font qu'effleurer les côtes, elles perdront graduellement de leur intensité et la secousse sismique aura fait plus de peur que de mal. Malgré le fait que nous sommes présentement dans la seconde phase, nous conseillons à nos clients locataires de mettre en place un plan de vigie post-COVID.

Peu importe dans quelle direction se dirigeront les vagues, ils doivent être prêts à poser deux constats rapidement : premièrement, sonder leurs clients afin de déterminer s'ils ont ressenti une baisse du niveau de service pendant que leurs livrables étaient réalisés ailleurs que dans un bureau; deuxièmement, sonder leurs employés et leur intérêt face au télétravail. »

Il y a fort à parier qu'à la suite de ces sondages, beaucoup d'organisations arriveront à la conclusion que leurs besoins en matière d'espace devraient être réduits. « 10 % de moins, 30 % de moins? Quand nous aurons une indication claire de ces chiffres, les bailleurs sauront si les vagues les ont frappés de plein fouet ou si elles ont simplement effleuré les côtes. »

Laurent ajoute : « Les espaces de bureaux sont occupés par des entreprises de services; or, après la masse salariale, le loyer est le second poste de dépenses en importance pour les firmes de l'industrie. Dans la crise que nous traversons, les mises à pied sont effectuées avec une grande rapidité par les entreprises. Il en va autrement des obligations liées au loyer du bureau. C'est la dépense qui fait le plus mal aux entreprises de services actuellement et c'est celle qu'elles chercheront clairement à réduire au cours des prochains mois. »



Dans la crise que nous traversons,

les mises à pied sont effectuées rapidement par les entreprises.

Il en va autrement pour les obligations liées au loyer de bureau.

C'est la dépense qui fait le plus mal aux entreprises de services actuellement

et c'est celle qu'elles chercheront clairement à réduire au cours des prochains mois

À plus long terme, les changements que les entreprises et les particuliers mettront en œuvre pendant la crise ne feront qu'accélérer certaines tendances déjà évidentes sur le marché, comme les pratiques de travail flexibles dans le secteur des services. Dans le secteur des bureaux, le télétravail a déjà fortement augmenté. Le secteur des services aux entreprises, qui représente 12 à 14 % de l'économie canadienne, devrait amorcer un virage expérimental mondial sans précédent axé sur des stratégies de travail flexible.

Il reste encore à mesurer quelle sera l'incidence de cette nouvelle tendance sur la productivité et la production, mais il est certain qu'elle accélérera l'adoption de nouvelles technologies et de pratiques de travail flexibles. À court terme, la distanciation sociale pourrait servir de simulation de crise pour de nombreux exploitants de bureaux collaboratifs et flexibles, car les clients ayant opté pour un contrat de courte durée choisiront de travailler à domicile pendant une période de plusieurs semaines, voire de plusieurs mois.

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 28,53 \$/pi² au printemps 2020, alors qu'ils affichaient 28,79 \$/pi² à la fin de mars dernier. Au centre-ville, les loyers bruts moyens ont fléchi de 35,22 \$/pi² à 34,37 \$/pi².



Absorption

Le marché des bureaux du Grand Montréal a poursuivi son absorption positive, toutes catégories d'actifs confondues, atteignant près de 700 000 pi² depuis le dernier trimestre, et plus de 2,8 mpi² du premier trimestre 2019 au premier trimestre 2020.



En construction

3,8 millions de pieds carrés sont 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 descente des derniers trimestres pour se fixer à 10,9 % à la fin du premier trimestre 2020. Au centre-ville, les valeurs sont les plus basses des dernières années.



Investissements : avant la crise

Du point de vue des investissements, le Grand Montréal a connu un début d'année 2020 fulgurant, pour faire suite à l'année record de transactions enregistrées en 2019. En effet, plusieurs adresses prestigieuses ont changé de mains alors que les investissements dans les édifices de bureaux ont atteint des sommets impressionnants. Dans les faits, les ventes de bureaux du premier trimestre totalisent 632 835 000 \$, ce qui représente plus du tiers de la somme totale des ventes de bureaux de 2019, qui était elle-même gargantuesque à 1,8 milliard \$.

Dans un premier temps, Allied Properties a continué à accroître ses investissements dans la métropole en début d'année, en mettant la main sur le 747, Square Victoria, au cœur du quartier des affaires, pour la somme de 276 000 000 \$ (ce qui représente environ 491 \$/pied carré). Aussi connu sous le nom de Centre de commerce mondial de Montréal, l'édifice appartenant jadis à Ivanhoé Cambridge comprend une superficie locative de 562 589 pieds carrés (pi²) répartis dans deux tours de 10 étages, ainsi que quelques commerces de détail au rez-de-chaussée le long de la Ruelle des Fortifications. Les nouveaux propriétaires pourraient prévoir des travaux visant à ajouter 60 000 pi² d'espaces de bureaux au complexe, en réorganisant notamment les espaces communs. Avec cet investissement, le FPI Allied Properties continue le positionnement stratégique de son portefeuille montréalais à la jonction du cœur du Centre-Ville et le Vieux-Montréal.

Un peu plus à l'ouest au centre-ville, le Groupe Petra, en association avec le Groupe Mach, a solidifié sa position comme l'un des plus importants propriétaires immobiliers commerciaux à Montréal avec l'acquisition du 1100, boulevard René-Levesque Ouest pour une somme de 225 000 000 \$, ce qui représente environ 359 \$/pied carré. Par le fait même, le Groupe immobilier Oxford continue la vente de ses actifs montréalais en se défaisant de l'édifice de catégorie A de 27 étages de 627 323 pi² certifié LEED et BOMA Platine. Ce faisant, les seuls actifs de bureaux restants dans le portefeuille du Groupe immobilier Oxford du Grand Montréal sont les édifices de bureaux du Quartier DIX30, à Brossard.

Alors que la majorité des transactions du premier trimestre s'est concentrée au centre-ville, la société en commandite Galion a conclu l'acquisition du 1611, boulevard Crémazie Est au nord de la ville, qui appartenait jusque-là à l'Industrielle Alliance. Le groupe a mis la main sur l'édifice de 10 étages totalisant 213 298 pi² pour la somme de 41 000 000 \$, ce qui représente près de 192 \$/pied carré. En plus de sa désignation d'édifice de catégorie A et sa certification BOMA Or, l'édifice bénéficie de son emplacement de choix en bordure de l'autoroute métropolitaine, facilitant l'accès pour les locataires provenant de partout à travers le Grand Montréal.



Robert Metcalfe, É.A.
Associé, Marchés des capitaux, Avison Young

Courtier immobilier agréé, Dirigeant d'agence
Avison Young Québec Inc., Agence immobilière commerciale

Investissements et COVID-19

Les prochains mois seront certainement plus difficiles du côté des investissements de tous genres, et le marché des bureaux ne sera pas épargné. Certaines transactions seront retardées ou compromises en raison de contraintes pratiques ou de préoccupations concernant la perspective économique et la demande suite à la crise de la COVID-19. Les volumes de transactions devraient ainsi diminuer, probablement de manière assez importante sur tous les secteurs. Il est évident par les importants volumes transactionnels du premier trimestre que le début de 2020 a été épargné, mais le deuxième trimestre subira l'incidence des retards dans l'exécution et le troisième trimestre sera également touché, car le nombre de nouvelles transactions devrait être à peu près inexistant.

Selon Robert Metcalfe, Associé chez Avison Young spécialisé en Marchés des capitaux, en raison du confinement général imposé par le gouvernement et de l'arrêt presque complet des activités de certains services jugés non-essentiels durant la période du COVID-19, le simple fait d'accéder à un immeuble en vente pour l'inspecter, soit par un ingénieur, un évaluateur ou tout autre sous-traitant, devient maintenant quelque chose de problématique. « D'autres retards sont aussi engendrés pour l'obtention de certificats des locataires (« estoppels ») considérant que plusieurs

entreprises sont temporairement fermées et des délais inhabituellement longs deviennent maintenant la norme lors de l'attribution de prêts hypothécaires consentis, vu le volume accru des demandes de toutes sortes faites auprès des prêteurs débordés par la situation actuelle » poursuit-il.

Un autre frein au processus décisionnel des prêteurs en cette période de pandémie est la souscription et l'estimation de la valeur marchande des immeubles commerciaux, car le passé n'est définitivement plus garant de l'avenir en cette période de grande incertitude économique. « Ainsi, explique Robert, dans ce contexte inhabituel, les critères d'analyse retiennent maintenant moins les taux de capitalisation et autres indices de calculs de rendement, qu'une analyse plus poussée de la qualité des locataires en place et leur résilience face à la pandémie et la forte récession économique qui devrait en résulter à court terme. Par conséquent, les estimations de croissance des revenus deviennent moins importantes que la qualité et de la durabilité dans le temps de ces derniers. De même, dans le cadre d'un prêt commercial, le ratio de couverture de la dette devient la principale norme considérée au dépend du ratio prêt/valeur ou de tout autre facteur d'analyse. »



Somme toute, il est difficile d'évaluer l'ampleur probable de l'incidence de la crise actuelle sur les transactions immobilières. Une chute de 25 % à 50 % des volumes de ventes pendant un ou deux trimestres sur les marchés les plus gravement touchés pourrait être à prévoir, ce qui n'exclut pas le marché montréalais.

Comme dans l'ensemble de l'économie, toute hésitation préconisant l'attente dans l'exécution des transactions en cours ou la mise en œuvre de nouvelles transactions sera partiellement contrebalancée par un effet de « reprise » lorsque l'incertitude s'effacera. Il convient de noter que la demande en placements immobiliers demeure généralement élevée et que plusieurs sources de capitaux actifs sont présentes sur le marché. Toute réduction des taux d'intérêt et des rendements obligataires devrait favoriser également l'injection de capitaux dans le secteur immobilier et ce, malgré le fait que les prêteurs hypothécaires auront naturellement tendance à augmenter leur prime de risque sur les futurs prêts consentis. En conséquence, nous prévoyons une reprise importante des activités vers la fin de 2020 et en 2021.

Un autre frein au processus décisionnel des prêteurs en cette période de pandémie est la souscription et l'estimation de la valeur marchande des immeubles commerciaux, car le passé n'est définitivement plus garant de l'avenir en cette période de grande incertitude économique.



**AVISON
YOUNG**

avisonyoung.com

© 2020 Avison Young Québec Inc. Tous droits réservés.

Avis : Les informations contenues dans ce document ont été obtenues auprès de sources que nous jugeons fiables et, bien que considérées comme correctes, ne sont pas garanties par Avison Young.

Photo: Luke Chesser, Unsplash