

Montréal, QC



En bref

34,85 \$

loyer brut moyen
au pied carré
Grand Montréal

12,5 %

taux de disponibilité total
toutes catégories d'actifs
Grand Montréal

1,3 %

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

1,93

million de pieds carrés
absorption annuelle
Grand Montréal

Le centre-ville de Montréal demeure majoritairement déserté par les travailleurs, alors que le retour au travail se fait plus lentement que les entreprises ne l'avaient espéré, entravé par la deuxième vague de la pandémie qui a frappé la grande région de Montréal à l'automne. Bien que les propriétaires d'immeubles et les employeurs déploient toutes les mesures possibles pour ramener les employés au travail de manière sécuritaire et efficace, les préoccupations en matière de santé et de bien-être demeurent un défi pour les travailleurs. Alors que la deuxième vague de COVID-19 prend de l'ampleur au Québec, ces préoccupations sont accentuées par la dépendance au transport en commun, la densité plus élevée du quartier des affaires, ainsi que la panoplie de chantiers de construction au centre-ville qui rend les déplacements très difficiles, que ce soit à pied ou en voiture.

Plusieurs entreprises demandent maintenant à leurs employés de travailler de la maison au moins jusqu'à la fin de 2020, alors que certaines, comme Google, ont prolongé le télétravail jusqu'à l'été 2021.

Il devient de plus en plus évident que les solutions de travail flexibles sont là pour rester. Non seulement les solutions de télétravail fonctionnent-elles très bien pour beaucoup d'entreprises, mais leur aspect pratique est de plus en plus attrayant, alors qu'elles deviennent de plus en plus convoitées par la main-d'œuvre qui à son tour a de nouvelles attentes en termes de flexibilité. Cela pousse les utilisateurs de bureaux à repenser leur modèle d'affaires et leur stratégie d'occupation, ce qui à terme, devrait donner lieu à une augmentation marquée du travail distribué au cours des prochains trimestres.



En construction

3,90

millions de pieds carrés en construction
Grand Montréal
 17 édifices

1,03

million de pieds carrés en construction
Périphérie du centre-ville
 9 édifices

1,47

million de pieds carrés en construction
Centre-ville de Montréal
 3 édifices

Disponibilité

Au cours des six derniers mois, nous avons observé une augmentation soutenue de la disponibilité dans le Grand Montréal, résultant directement de l'impact de la pandémie sur le marché des bureaux. Le premier trimestre de 2020 a enregistré les taux de disponibilité les plus sains des dernières années dans la plupart des sous-marchés, ce qui a contribué à contrebalancer les premiers impacts de la COVID-19. Cependant, la disponibilité atteint maintenant un point où les faibles taux du premier trimestre ne suffisent plus à équilibrer la disponibilité à des niveaux que nous considérerions sains, une situation qui risque de drastiquement s'empirer au cours des prochains trimestres.

Dans le Grand Montréal, le taux de disponibilité global a atteint 12,5 % à la fin du troisième trimestre de 2020, portant la disponibilité totale des bureaux à plus de 13,1 millions de pieds carrés (mpi²). Même si le taux de disponibilité n'est que légèrement supérieur à ce qu'il était à la fin du troisième trimestre 2019 (12,0 %), l'augmentation de la disponibilité au cours des six derniers mois est plus drastique, puisque le premier trimestre de l'année s'est terminé avec un taux de disponibilité de 10,9 % (11,2 mpi²). Selon ces chiffres seulement, la disponibilité totale du Grand Montréal a augmenté de 17 % depuis la fin mars 2020.

Sans surprise, la disponibilité en sous-location du Grand Montréal a considérablement augmenté au cours de la dernière année, atteignant 1 395 721 pieds carrés (pi²) à la fin de septembre 2020, alors qu'elle atteignait 971 244 pi² en 2019. Ce faisant, la disponibilité en sous-location est passée de 0,9 % à 1,3 %, ce qui représente une augmentation annuelle de 43,7 %.

Le centre-ville de Montréal a enregistré le taux de disponibilité le plus faible de tous les marchés du Grand Montréal, le taux de disponibilité global ayant atteint 10,7 % à la fin de septembre contre 9,6 % il y a un an. Des 13,1 mpi² d'espace disponible dans le Grand Montréal, près de 5,7 mpi² sont situés au centre-ville de Montréal.

La disponibilité en sous-location du centre-ville a explosé au cours des 12 derniers mois, avoisinant les 570 000 pi² à la fin du troisième trimestre de 2020 contre 228 000 pi² à la fin de septembre 2019, ce qui représente une augmentation marquée de 150 % d'une année à l'autre.

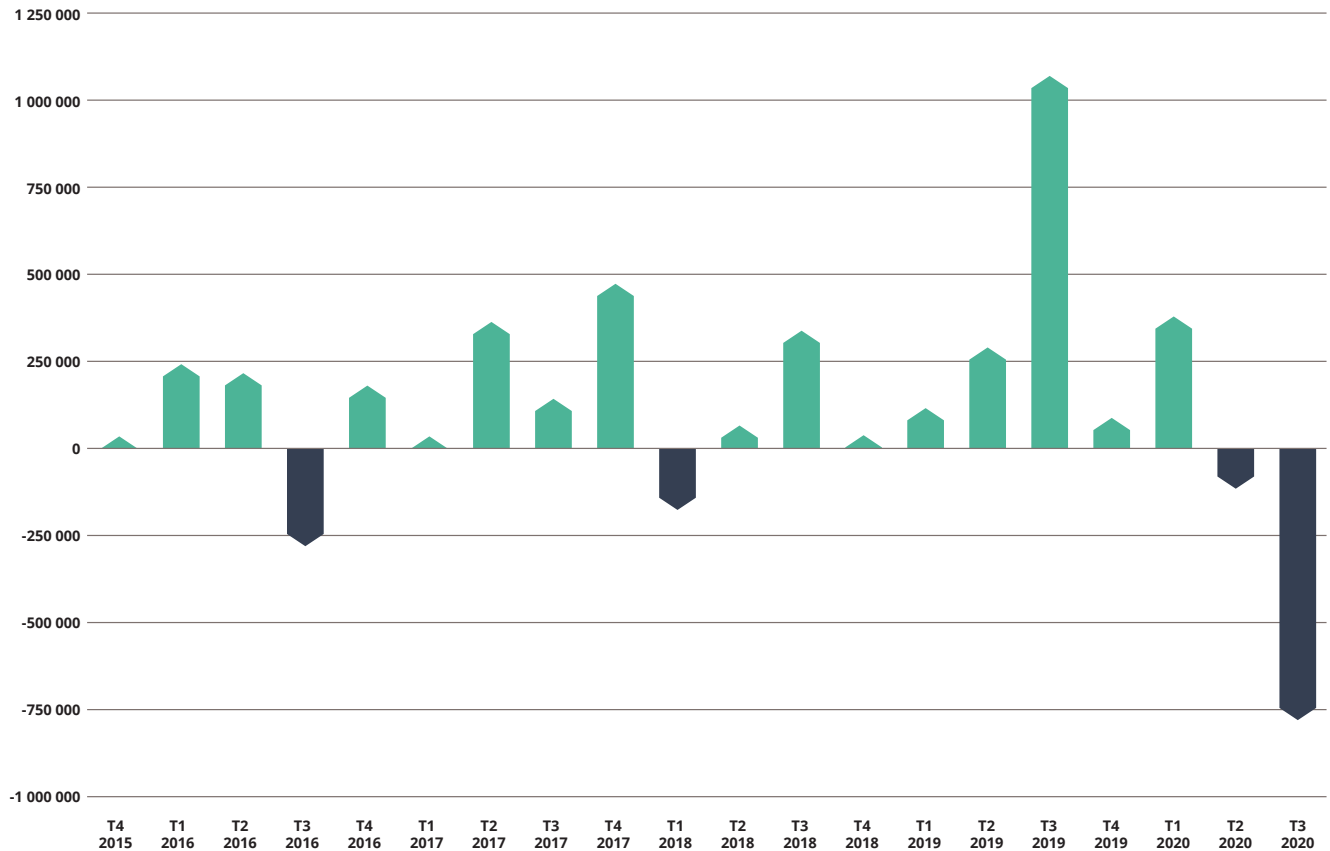
Étonnamment, le taux de disponibilité des immeubles de catégorie A au centre-ville de Montréal est passé de 9,6 % à la fin du troisième trimestre de 2019 à 9,5 % à la fin de septembre 2020, alors que la disponibilité totale des édifices de catégorie A du centre-ville est passée de 2 488 643 pi² à 2 486 723 pi² d'une année sur l'autre. Cependant, tandis que la disponibilité directe a chuté de 9,1 % à 8,4 % au cours des 12 derniers mois, la disponibilité en sous-location est passée de 0,5 % à 1,1 %. Au total, 292 409 pi² de bureaux de catégorie A étaient disponibles en sous-location au centre-ville de Montréal à la fin septembre 2020, contre 129 993 pi² il y a un an, ce qui représente une augmentation de 125 %.

Le marché de bureaux montréalais affichant le taux de disponibilité le plus élevé est celui de l'Ouest-de-l'Île, qui a enregistré un taux de disponibilité total de 21,3 % à la fin du troisième trimestre. La disponibilité en sous-location de l'Ouest-de-l'Île atteignait 5,1 % de l'inventaire total à la fin du mois de septembre (ce qui est étonnamment inférieur à ce qu'il était il y a un an quand il s'établissait à 5,5 %).

Au centre-ville de Montréal, la disponibilité en sous-location a augmenté de 150 % au cours des 12 derniers mois.



ABSORPTION, CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL



Source: Altus Group Limitée

Absorption

Les volumes de transaction plus faibles et le rythme transactionnel plus lent causés par la COVID-19 et les mesures de confinement ont eu un impact direct sur l'absorption dans tous les marchés du Grand Montréal. Au cours du troisième trimestre de 2020, la région métropolitaine a enregistré une absorption positive de 222 952 pi², portant l'absorption d'une année à l'autre à 1 193 716 pi², ce qui en fait la plus faible absorption enregistrée sur une période de 12 mois depuis le troisième trimestre de 2016.

Le centre-ville de Montréal a enregistré la plus faible absorption de tous les marchés au troisième trimestre de 2020, ainsi que sa valeur la plus basse au cours des 10 dernières années, chutant à un total négatif de 780 512 pi² à la fin de septembre. Cela a porté l'absorption annuelle à -428 542 pi² dans le quartier des affaires. Les marchés de l'Est de Montréal et Laval ont également enregistré une absorption négative au cours du troisième trimestre, tandis que la Rive-Sud a montré une légère absorption positive de 19 198 pi².

Disponibilité Grand Montréal



13 124 388 pi²

Frais d'occupation Grand Montréal



28,81 \$ / pi²

Disponibilité Centre-ville



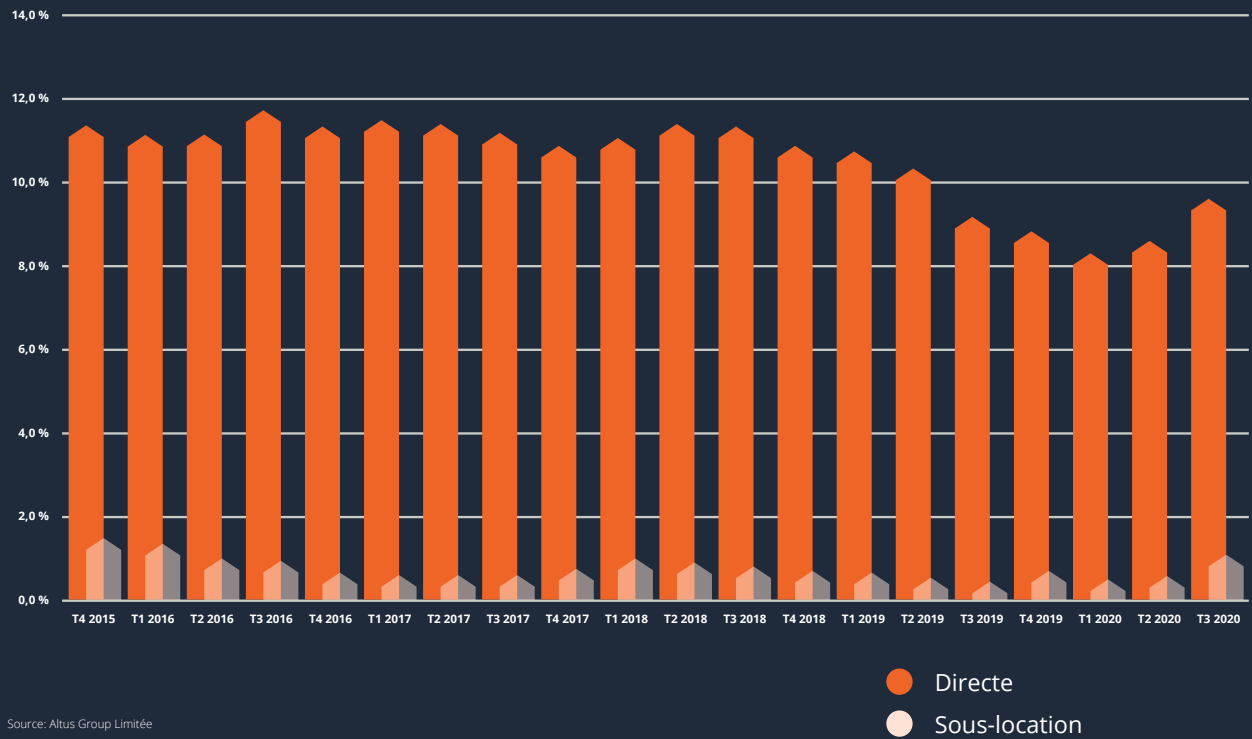
5 693 404 pi²

Absorption Centre-ville

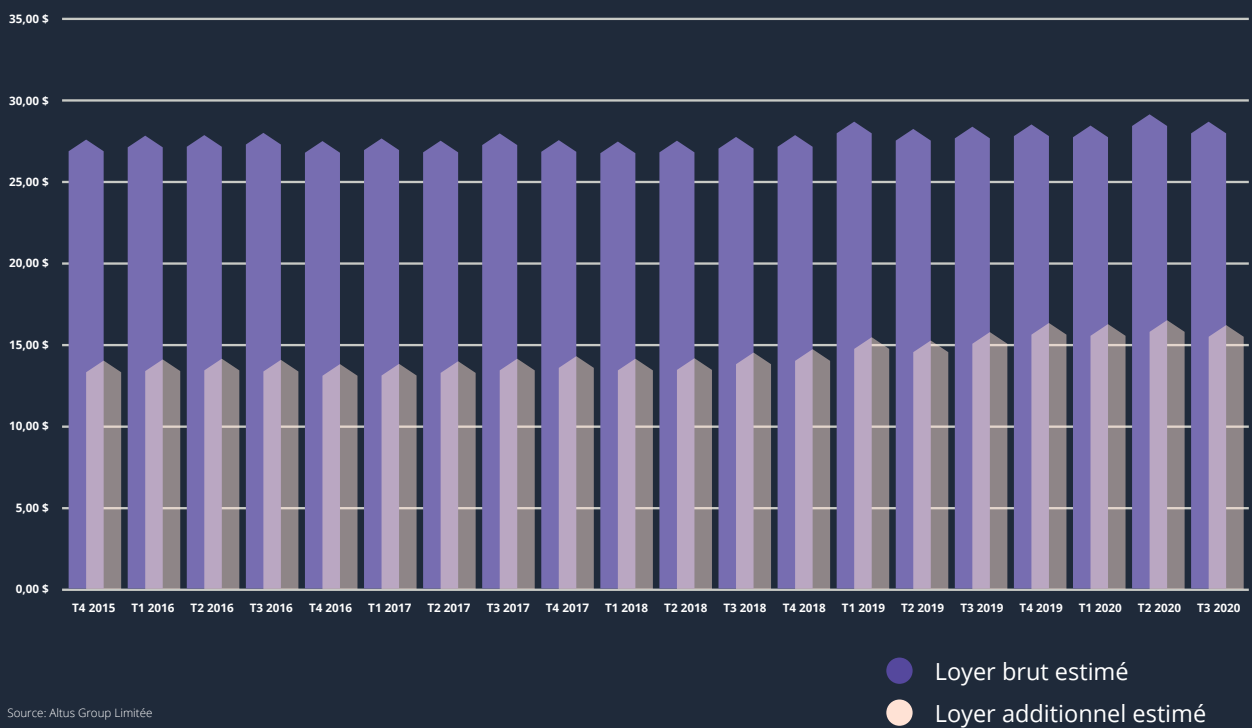


-780 512 pi²

DISPONIBILITÉ, GRAND MONTRÉAL



COÛTS D'OCCUPATION MOYENS, GRAND MONTRÉAL





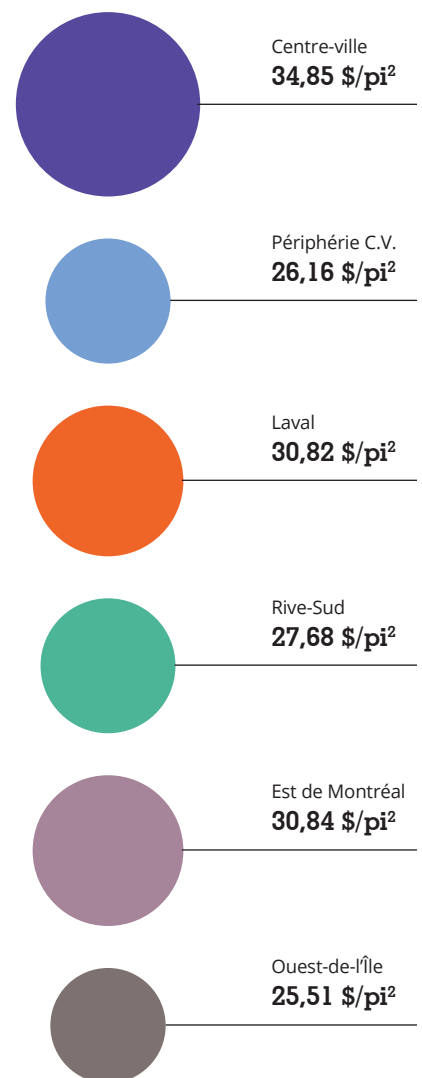
Coûts d'occupation

Malgré la pandémie et la baisse de la demande subséquente, les loyers sont demeurés assez stables dans le Grand Montréal. Les loyers demandés moyens ont atteint 16,29 \$ le pied carré (\$/pi²) à la fin de septembre, contre 16,55 \$/pi² en milieu d'année et 15,85 \$/pi² il y a un an. Les loyers additionnels sont aussi restés stables, moyennant 12,52 \$/pi² à la fin septembre par rapport à 12,64 \$/pi² à la mi-année et à 12,62 \$/pi² il y a 12 mois. Les loyers bruts moyens sont passés de 29,19 \$/pi² à la mi-année à 28,81 \$/pi² à la fin du troisième trimestre, légèrement au-dessus de la moyenne enregistrée à la même période l'an dernier, alors qu'ils s'élevaient à 28,47 \$/pi².

Les taux de location de catégorie A du Grand Montréal ont généralement diminué, les taux demandés moyens ayant chuté de 19,38 \$/pi² à 19,11 \$/pi² au cours du dernier trimestre, les loyers additionnels passant de 14,78 \$/pi² à 14,38 \$/pi². Les taux de location bruts moyens des immeubles de bureaux de catégorie A ont par conséquent chuté à 33,49 \$/pi² au troisième trimestre de 34,17 \$/pi² en milieu d'année et de 33,61 \$/pi² à la fin de septembre 2019.

Au centre-ville de Montréal, les loyers demandés moyens pour toutes les catégories d'édifices ont atteint 17,99 \$/pi² à la fin de septembre, en baisse par rapport à 18,97 \$/pi² trois mois plus tôt, tandis que les loyers additionnels ont diminué de 17,22 \$ à 16,87 \$/pi². Les loyers bruts estimés moyens ont chuté à 34,85 \$/pi², contre 36,20 \$/pi² à la fin de juin 2020, ce qui représente une baisse de 3,7 % au cours du trimestre. Il en va de même pour les édifices de catégorie A du centre-ville, où les loyers demandés moyens ont atteint 25,25 \$/pi² au troisième trimestre, contre 25,92 \$/pi² à la fin de juin 2020, tandis que les loyers additionnels ont chuté de 23,40 \$/pi² à 21,53 \$/pi². Les loyers bruts moyens de catégorie A ont également fléchi, passant de 49,32 \$/pi² au milieu de l'année à 46,78 \$/pi² en septembre, ce qui représente une diminution trimestrielle de 5,15 %.

Ici encore, alors que les fluctuations de la demande sont difficiles à prévoir pour les prochains trimestres, la disponibilité devrait maintenir sa hausse soutenue, ce qui devrait à son tour exercer une pression à la baisse sur les loyers demandés dans les prochains mois.



Source: Altus Group Limited

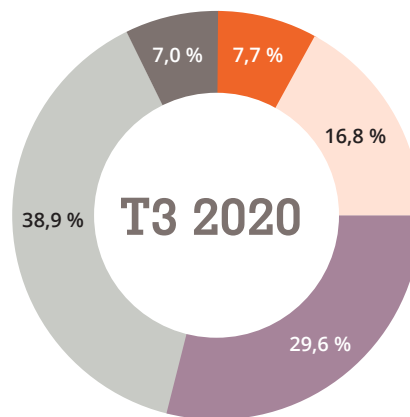
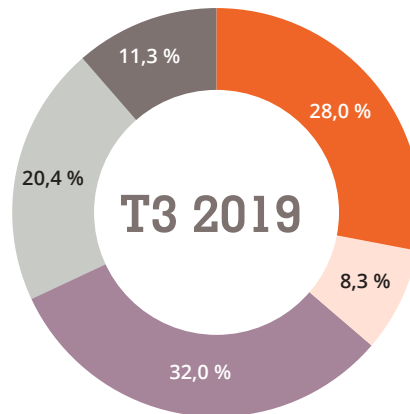
Investissements

Du point de vue des investissements, les ventes de bureaux ont plongé au troisième trimestre. Pour le deuxième trimestre consécutif, le marché de l'investissement a été largement dominé par les ventes multi-résidentielles (39 % du volume total et 57 % du nombre de transactions), ainsi que par les ventes industrielles (29 % du volume total et 13 % du nombre de transactions). Après avoir chuté de 718 801 400 \$ à la fin mars à 199 833 312 \$ à la fin du deuxième trimestre 2020, le total des ventes de bureaux a atteint 52 436 104 \$ au troisième trimestre de 2020, selon les données disponibles à la fin octobre.

À la fin de septembre, les taux globaux d'actualisation des immeubles de bureaux de catégorie A du centre-ville sont demeurés à 5,1 % pour le deuxième trimestre consécutif, avec une moyenne de 427,55 \$/pi², ce qui représente une légère augmentation par rapport au trimestre précédent, mais demeure bien en deçà de la moyenne de 453,16 \$/pi² enregistrée au premier trimestre. Les taux globaux d'actualisation des immeubles de bureaux de catégorie A en périphérie du centre-ville sont passés de 5,8 % à 5,7 % au cours du trimestre, tandis que les prix moyens ont chuté de 287,00 \$/pi² à 281,88 \$/pi².

Comme prévu, la forte baisse des ventes de bureaux observée au deuxième trimestre a poursuivi son cours. Il est difficile de prévoir si la situation peut s'améliorer avant la fin de l'année car la deuxième vague de la pandémie génère encore beaucoup d'incertitude et d'inquiétude dans le Grand Montréal, surtout concernant la demande provenant des occupants et les perspectives globales de l'économie pour les mois à venir.

Volumes d'investissement



- Ventes de bureaux
- Ventes commerciales
- Ventes industrielles
- Ventes multi-résidentielles
- Ventes de terrains

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

David Major-Lapierre
 Directeur, Marketing et recherche
 Avison Young
 +1 514 905 5443
 david.major@avisonyoung.com

Contactez l'un de nos bureaux locaux :

Centre-ville de Montréal
 Avison Young Québec Inc.
 Agence immobilière commerciale
 1200, avenue McGill College
 Bureau 2000
 Montréal (Québec)
 H3B 4G7
 +1 514 940 5330

West Island
 Avison Young Québec Inc.
 Agence immobilière commerciale
 1, avenue Holiday
 Bureau 520, Tour Ouest
 Pointe-Claire (Québec)
 H9R 5N3
 +1 514 940 5330

AVISON YOUNG

avisonyoung.com



© 2020 Avison Young Québec Inc., 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.

