
AVISON YOUNG

Rapport de marché Bureaux, Grand Montréal

Mi-année 2020



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.



Photo: Patrick Tommaso, Unsplash

Rapport de marché Bureaux, Grand Montréal

Mi-année 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



Suivez-nous sur Twitter
[avisonyoung_mtl](https://twitter.com/avisonyoung_mtl)

Réouverture graduelle

Le deuxième trimestre de 2020 a apporté une certaine clarté quant à l'impact de la COVID-19 sur l'immobilier commercial et le marché des espaces de bureaux. Alors que la cadence et les volumes transactionnels ont ralenti de façon générale, la disponibilité des espaces en sous-location a augmenté et l'absorption a plongé. Il semble toutefois que les facteurs fondamentaux solides du marché de la location de bureaux des dernières années aient atténué le choc de la pandémie à court terme. Cependant, il est encore trop tôt pour prédire l'impact de ce changement de trajectoire sur le marché des bureaux du Grand Montréal, tandis que les propriétaires et les entreprises déploient des mesures de sécurité et des protocoles stricts pour la réouverture progressive des immeubles de bureaux, et les utilisateurs de bureaux évaluent les ramifications de la nouvelle normalité et son impact sur le lieu de travail.

Location de bureaux

Entre le premier et le deuxième trimestre de 2020, le Grand Montréal a enregistré une absorption négative de 265 277 pieds carrés (pi²), soit la première absorption négative enregistrée dans la région depuis le premier trimestre de 2018. Près de 120 000 pi² de ce total se situent au centre-ville de Montréal. Tous les sous-marchés de Montréal ont enregistré une absorption négative entre le premier et le deuxième trimestre, à l'exception de la Rive-Sud de Montréal, où une absorption positive d'environ 7 000 pi² a été observée. Cela n'est pas surprenant, car les zones en périphérie des secteurs centraux sont les plus susceptibles de gagner en popularité au cours des prochains trimestres en raison de la densité plus faible d'individus, permettant une meilleure distanciation sociale et des mesures de sécurité, tout en bénéficiant d'une bonne accessibilité.

Le 15 juillet 2020, le gouvernement du Québec a annoncé le retour progressif des employés des entreprises du secteur privé aux immeubles de bureaux. Désormais, les entreprises privées dont les salariés étaient en télétravail pourraient voir jusqu'à 25 % de leur personnel reprendre le travail dès la semaine suivante. Cependant, les représentants du gouvernement ont indiqué que ce taux de 25 % devrait être considéré comme un maximum et non comme un objectif à atteindre par les entreprises. Ainsi, le télétravail demeure encouragé pour les d'activités pouvant être exercées à distance, tandis que les entreprises souhaitant faire revenir leurs salariés sur le lieu de travail doivent mettre en œuvre les mesures d'hygiène et les protocoles de sécurité préconisés.

Du 1^{er} janvier au milieu de l'année 2020, le marché des espaces de bureaux de la Rive-Sud a enregistré une absorption positive de 95 204 pi², ce qui est relativement sain compte tenu du ralentissement général des fermetures de transactions et des projets reportés ou échoués en raison de la pandémie. À la fin du deuxième trimestre de 2020, l'absorption annuelle de la Rive-Sud était de 194 045 pi², ce qui est cohérent avec l'absorption annuelle à la mi-2019 de 180 874 pi². Cependant, la disponibilité dans la partie ouest de la Rive-Sud demeure assez élevée, notamment en ce qui concerne les immeubles de catégorie A, pour lesquels la disponibilité totale a atteint 18,9 % à la fin du deuxième trimestre. Cela tient en grande partie à la livraison de nouveaux immeubles de catégorie A au cours des dernières années, notamment autour de la future station Du Quartier du Réseau express métropolitain au Quartier DIX30, à Solar Uniquarter et à Jonxion Place d'affaires.



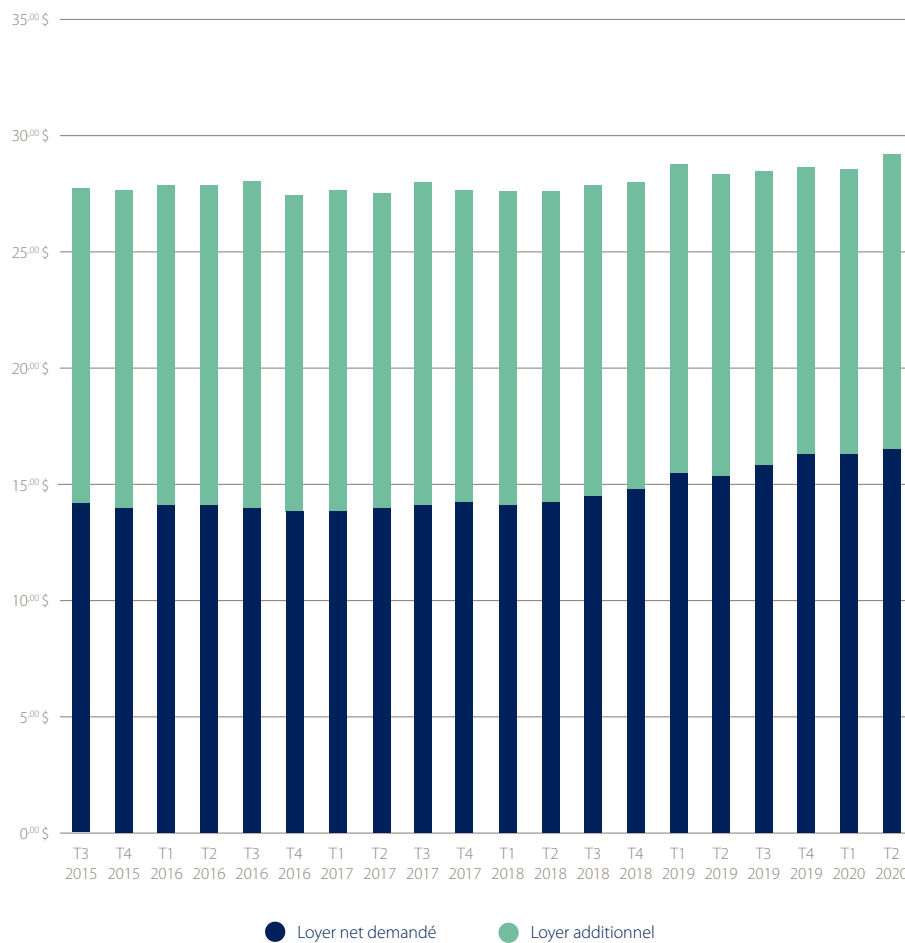


Les bonnes performances du marché de la location enregistrées au cours des dernières années dans le Grand Montréal semblent avoir atténué le choc de la pandémie en termes de disponibilité jusqu'à présent, mais nous prévoyons une augmentation marquée de la surface disponible au cours des prochains trimestres, à mesure que plusieurs espaces entrent sur le marché, qu'il s'agisse de location directe ou de sous-location.

Dans le Grand Montréal, le taux de disponibilité global avait régulièrement fléchi au cours des dernières années, atteignant son point le plus bas à 10,9 % à la fin du premier trimestre 2020, alors que 0,9 % de l'inventaire était disponible à la sous-location. Le taux de disponibilité total du Grand Montréal a augmenté de 40 points de base à la mi-2020, pour atteindre 11,3 %. À la même période l'an dernier, la disponibilité dans la région était de 12,9 %. Le taux de disponibilité totale des édifices de catégorie A a cependant atteint son point le plus bas des cinq dernières années à la fin du deuxième trimestre 2020, passant de 11,2 % à la fin du premier trimestre à 10,9 %, alors qu'il s'établissait à 13,8 % à la même date l'an dernier. Toutefois, le taux de disponibilité en sous-location a augmenté de 10 points de base de la fin mars à la fin juin, atteignant 1,3 % de l'inventaire total de catégorie A en milieu d'année.

Au centre-ville de Montréal, le taux de disponibilité total a atteint 9,3 % à la fin juin 2020 après avoir chuté à 8,9 % au premier trimestre 2020, ce qui représentait également son point le plus bas des cinq dernières années. La superficie disponible en sous-location a atteint 0,6 % de l'inventaire des bureaux du centre-ville à la mi-année 2020, ce qui représente un peu plus de 300 000 pi². Encore une fois, le taux de disponibilité a augmenté dans tous les sous-marchés montréalais entre le premier et le deuxième trimestre, sauf sur la Rive-Sud de Montréal, où il a fléchi de 10 points de base seulement.

Frais d'occupation, toutes catégories | Grand Montréal | 2^e trimestre 2020



Trimestre	Loyer net demandé (estimé)	Loyer additionnel (estimé)	Loyer brut (estimé)
T2 2020	16,55 \$	12,64 \$	29,19 \$
T1 2020	16,32 \$	12,21 \$	28,53 \$
T4 2019	16,38 \$	12,25 \$	28,63 \$
T3 2019	15,85 \$	12,62 \$	28,47 \$
T2 2019	15,28 \$	13,00 \$	28,28 \$
T1 2019	15,50 \$	13,29 \$	28,79 \$
T4 2018	14,76 \$	13,21 \$	27,97 \$
T3 2018	14,50 \$	13,36 \$	27,86 \$
T2 2018	14,22 \$	13,39 \$	27,61 \$
T1 2018	14,14 \$	13,42 \$	27,56 \$
T4 2017	14,32 \$	13,34 \$	27,66 \$
T3 2017	14,16 \$	13,88 \$	28,04 \$
T2 2017	13,99 \$	13,61 \$	27,60 \$
T1 2017	13,85 \$	13,81 \$	27,66 \$
T4 2016	13,85 \$	13,63 \$	27,48 \$
T3 2016	14,05 \$	14,00 \$	28,05 \$
T2 2016	14,13 \$	13,78 \$	27,91 \$
T1 2016	14,13 \$	13,71 \$	27,84 \$
T4 2015	14,06 \$	13,63 \$	27,69 \$
T3 2015	14,18 \$	13,61 \$	27,79 \$

Source : Groupe Altus Limitée



Frais d'occupation à la hausse (pour l'instant)

Malgré la pandémie et la baisse de la demande qui s'en est suivie, les taux de location moyens demandés ont augmenté de 1,4 % au dernier trimestre, atteignant 16,55 \$ le pied carré (\$/pi²) pour toutes les catégories d'actifs du Grand Montréal, ce qui représente une augmentation marquée de 8,3 % par rapport à la même période de l'année dernière.

Le même phénomène s'est observé au centre-ville de Montréal, où les taux de location moyens demandés et bruts ont culminé à 18,97 \$/pi² et 36,20 \$/pi² respectivement à la fin du deuxième trimestre 2020. Cependant, comme la demande ne devrait pas augmenter au cours des prochains trimestres, la disponibilité devrait augmenter (en particulier en termes de disponibilité en sous-location) et les loyers demandés devraient fléchir, particulièrement dans les secteurs plus centraux, car les secteurs situés en périphérie et à l'extérieur du centre-ville (et hors de l'île) vont vraisemblablement gagner en popularité dans les circonstances actuelles.

Que faire maintenant?

À ce stade, les utilisateurs de bureaux doivent se poser une question importante : leurs décisions sont-elles adaptées à leur réalité à court ou à long terme? Comment s'alignent-elles avec leurs stratégies immobilières et professionnelles?

Avant la pandémie de la COVID-19, plusieurs éléments perturbateurs transformaient le milieu de travail : la montée en puissance de la technologie et de l'intelligence artificielle, l'accès à des données jamais vues auparavant, l'importance de la diversité et la mixité générationnelle (ainsi qu'un changement marqué dans la durée des carrières alors que la main d'œuvre vit plus longtemps que jamais), le recours aux emplois atypiques, etc. Ces tendances montrent clairement que le lieu de travail traditionnel n'est plus aligné sur la façon dont les gens travaillent au 21^e siècle, tandis que les études d'utilisation montrent que les bureaux sont de 40 % à 60 % inoccupés en moyenne.

Le *coworking*, ainsi que les espaces de travail agiles, sont devenus de plus en plus populaires parmi de nombreux utilisateurs d'espaces de bureaux, tandis que les entreprises ont dû optimiser leur empreinte et repenser leur lieu de travail au cours des dernières années. Ce contexte a eu un impact sur leur proposition de valeur globale pour les employés dans un contexte de véritable guerre des talents, couplé à un environnement de chômage historiquement bas au Québec (avant la pandémie de la COVID-19), où le lieu de travail était de plus en plus perçu comme un service aux employés plutôt qu'un lieu d'affaires en soi.

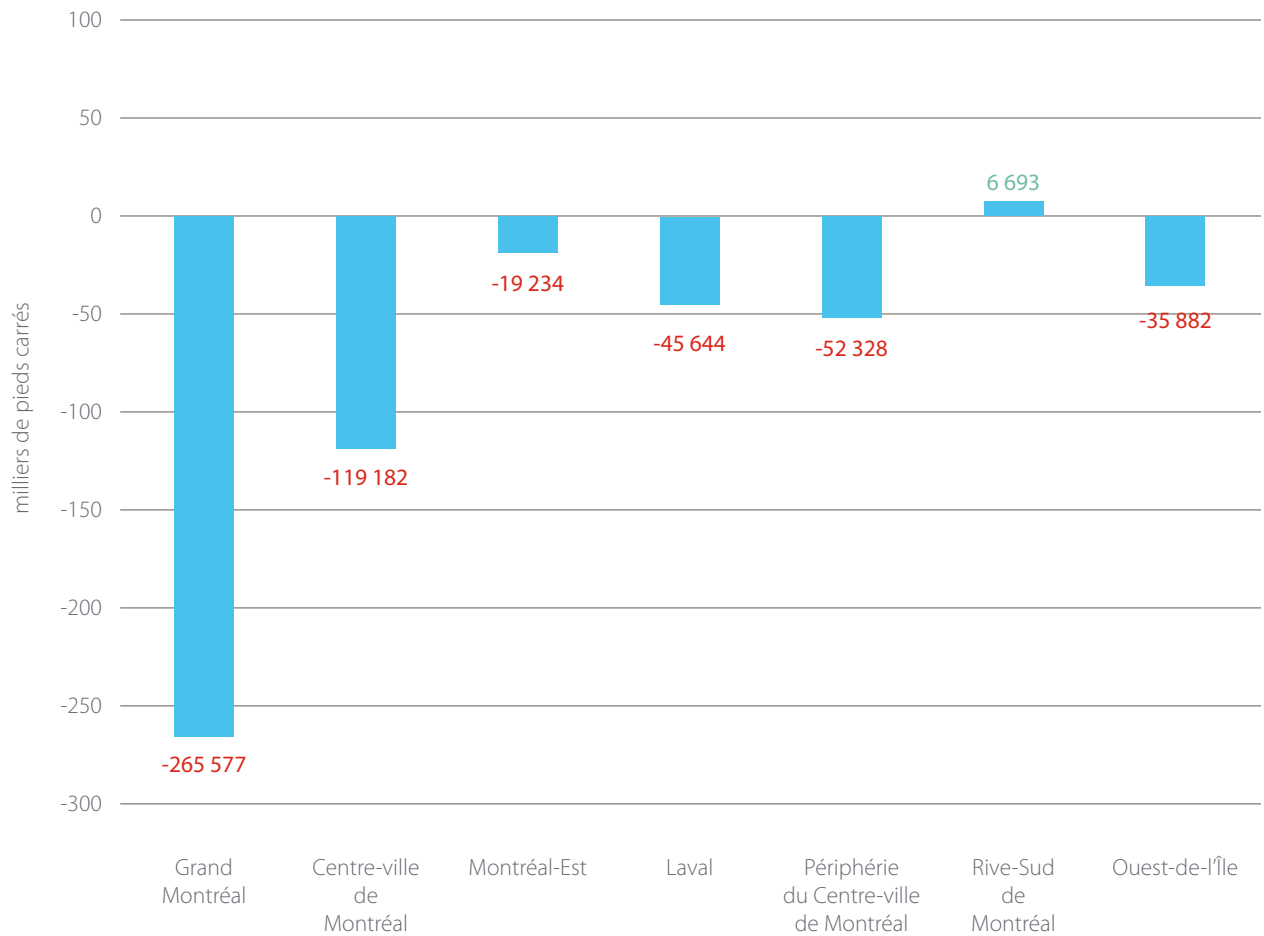
Alors que la technologie a accéléré nos méthodes et nos environnements de travail depuis des décennies, la COVID-19 a accéléré la transformation du lieu de travail en matière de flexibilité. Les récentes stratégies de télétravail mises en œuvre par la plupart des utilisateurs d'espaces de bureaux ont accéléré l'implantation de stratégies de travail flexibles. En conséquence, les entreprises doivent redéfinir le rôle de leur lieu de travail et de leurs espaces de bureaux pour s'adapter à l'environnement d'aujourd'hui.

En attendant, les technologies continuent de transformer la façon dont le travail est effectué, stimulant la productivité de nouvelles façons. Ce faisant, il n'a jamais été aussi important pour les entreprises d'avoir des employés compétents sur le plan technologique, ainsi qu'une main-d'œuvre expérimentée et polyvalente pour assurer le succès des opérations. La guerre des talents est devenue de plus en plus féroce dans la province, tout comme dans le reste du pays, propulsée par le départ à la retraite des professionnels plus âgés et par la pénurie de main-d'œuvre qualifiée au Québec.

Au cours des dernières années, plusieurs utilisateurs de bureaux ont reconnu la nécessité d'utiliser le lieu de travail comme catalyseur et comme outil pour à la fois attirer et retenir les meilleurs talents, ce qui comprend la mise sur pied de nombreuses méthodes de travail innovantes. Avec cela, il devient évident que la pandémie de la COVID-19 a considérablement accéléré la distribution du travail, tandis que les employés et les employeurs ont soudainement un beaucoup plus grand choix quant à leur façon de travailler et le lieu où leur travail peut être effectué.



Absorption par marché secondaire | Grand Montréal | 2^e trimestre 2020



Source : Groupe Altus Limitée

Montréal

Survol du marché



Frais d'occupation

Les taux de location moyens demandés ont augmenté de 1,4 % au dernier trimestre, atteignant 16,55 \$ le pied carré (\$/pi²), ce qui représente une augmentation marquée de 8,3 % par rapport à la même période de l'année dernière.



Absorption

Entre le premier et le deuxième trimestre de 2020, le Grand Montréal a enregistré une absorption négative de 265 277 pi², soit la première absorption négative enregistrée dans la région depuis le premier trimestre de 2018.



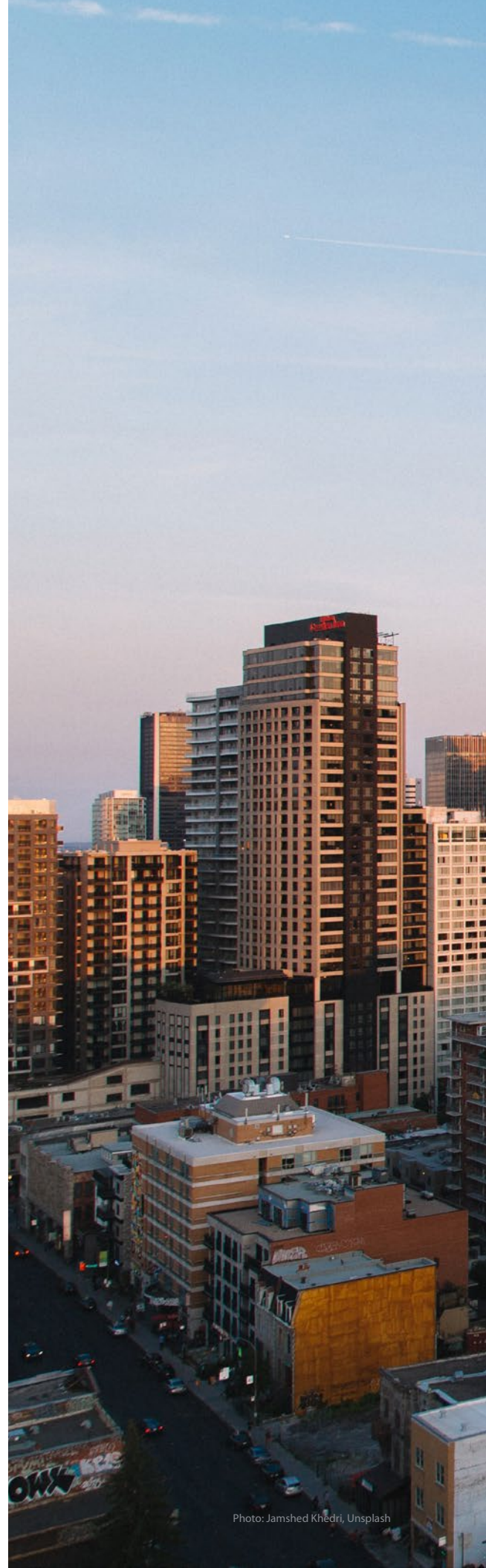
En construction

3,8 mpi² de bureaux sont présentement en construction dans le Grand Montréal, desquels un peu moins de 1,5 mpi² sont situés au centre-ville de Montréal.



Disponibilité

Le taux de disponibilité global avait régulièrement fléchi au cours des dernières années, atteignant 10,9 % à la fin du premier trimestre 2020. Le taux de disponibilité total du Grand Montréal a augmenté de 40 points de base à la mi-2020, pour atteindre 11,3 %.

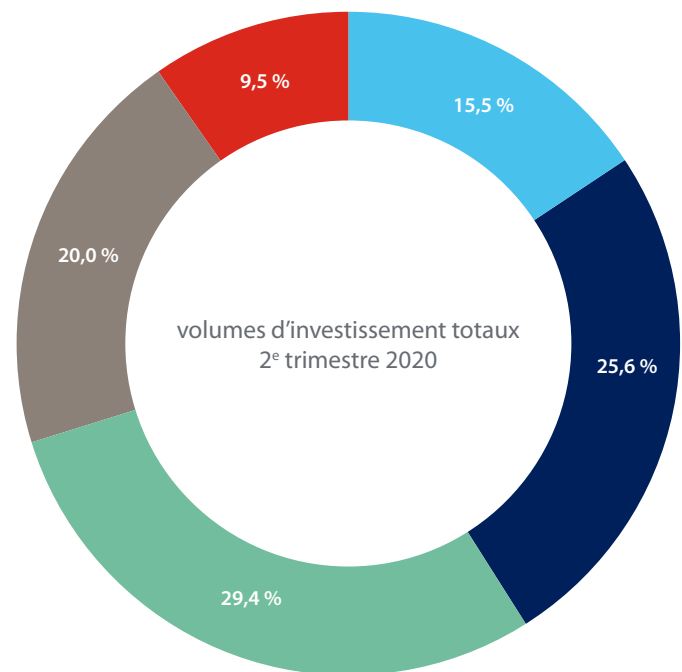




Investissements

Du point de vue des investissements, le marché des bureaux de Montréal a également été frappé par la pandémie. Selon les données recueillies à la fin de mois de juillet, le marché des investissements a été largement porté par les ventes multi-résidentielles au deuxième trimestre (29,35 % du volume total d'investissement et 53,43 % du total des transactions) et par les ventes de propriétés commerciales (25,61 % des volumes d'investissement totaux et 22,55 % du total des transactions). Comme prévu, plusieurs transactions d'investissement ont été retardées ou compromises en raison de contraintes à leur achèvement et de préoccupations concernant les perspectives économiques et la demande provenant des utilisateurs.

Alors que le premier trimestre de 2020 a affiché de forts volumes d'investissements, atteignant 753 651 400 \$ à la fin du mois de mars (contre 132 293 912 \$ au premier trimestre de 2019), le total des ventes de bureaux a chuté à la fin du deuxième trimestre de 2020, pour atteindre un total trimestriel de 127 135 562 \$.



- Bureaux
- Multi-résidentiel
- Commercial
- Industriel
- Terrains

Bonne activité chez **Groupe Mach**

Néanmoins, le Groupe Mach a été très actif au cours des derniers mois, le groupe étant impliqué dans les deux opérations d'investissement les plus importantes du deuxième trimestre. La vente la plus importante du trimestre a été la vente du 16, Place Du Commerce à l'Île-des-Sœurs, qui avait été achetée par le Groupe Mach et Saputo en décembre 2016 pour 16,5 millions \$. Mach et Saputo ont vendu la propriété pour 48 005 430 \$ (presque le triple du prix d'achat) à Lachance Immobilier et au Fonds immobilier de solidarité FTQ pour un projet de redéveloppement. Depuis 2017, Lachance Immobilier a acquis les cinq derniers lots à usage mixte adjacents à la future station du Réseau express métropolitain de l'Île-des-Sœurs pour un futur développement commercial et résidentiel, incluant l'immeuble adjacent, 14 Place Du Commerce.

Groupe Mach a également acheté l'ancien siège social québécois de Loblaw situé au 400, avenue Sainte-Croix à Ville Saint-Laurent pour 33,7 millions \$ en juin. Livré en 2000, l'immeuble de catégorie A de 282 644 pi² a été construit par Loblaw, qui en était alors l'unique occupant. En raison du manque de succès et de la réduction éventuelle de la marque au Québec, Loblaw a réduit son empreinte de l'ensemble du bâtiment à environ 100 000 pi². La compagnie a ensuite davantage réduit ses effectifs à 35 000 pi², cette fois pour la bannière Provigo. La propriété sert toujours de siège social à Provigo aujourd'hui, l'épicier demeurant le plus important locataire de l'immeuble désormais multi-locataires, dans lequel 66 952 pi² d'espace sont actuellement disponibles (soit un taux de disponibilité d'environ 24 %).

Le Groupe Mach a acheté cet immeuble selon sa stratégie habituelle qui consiste à acquérir des actifs à un prix inférieur à leur coût de remplacement et de les repositionner ou encore d'en dégager tout le potentiel de valeur inexploité. Les coûts d'occupation de l'immeuble sont abordables et la configuration de type campus de la propriété inclut de nombreux espaces communs (26 % de la surface de plancher), offrant un bon potentiel de développement et de conversion de surfaces locatives supplémentaires.

Les taux d'actualisation des immeubles de bureaux de catégorie A ont légèrement augmenté au cours du deuxième trimestre, atteignant 5,1 % au centre-ville à la fin de juin (moyennant 416,44 \$/pi², ce qui représente une légère baisse par rapport aux trimestres précédents) et 5,8 % dans les régions entourant le centre-ville (287,00 \$/pi²). Les taux d'actualisation de catégorie B sont demeurés stables au cours du deuxième trimestre, atteignant 5,9 % pour les immeubles de bureaux de catégorie B du centre-ville (276,62 \$/pi²).

Après une forte baisse des ventes de bureaux au deuxième trimestre, on peut s'attendre à ce que les volumes d'investissements au troisième trimestre soient également impactés par la pandémie, car peu de nouvelles transactions ont été initiées entre avril et juin. Cependant, l'activité de mise en marché a repris au cours de l'été, ce qui devrait contribuer à rétablir les transactions et les volumes d'investissement vers le quatrième trimestre de 2020 et le début de 2021.





La vente la plus importante du trimestre

a été la vente du 16, Place Du Commerce à l'Île-des-Sœurs.

Groupe Mach et Saputo ont vendu la propriété pour 48 005 430 \$,

ce qui représente près du triple du prix d'achat de la

propriété enregistré en décembre 2016.



**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: Phil Desforges, Unsplash