



Rapport du marché des bureaux du Grand Montréal

3^e trimestre 2024

**AVISON
YOUNG**

Résumé du marché du Grand Montréal

18,8 %

taux de disponibilité
en baisse par rapport à 19,1 %
au T2 2024

16,4 %

pourcentage d'espace total disponible
en sous-location, en hausse
par rapport à 16,3 % au T2 2024

40,00 \$

loyer brut moyen par pied carré (/pi²)
incluant 19,36 \$/pi² de loyer
additionnel moyen

21,1 M

pi² disponibles
en baisse par rapport à 21,4 millions pi²
au T2 2024

-368 K

pi² en absorption
depuis un an

274 K

pi² en construction
répartis sur trois projets

La hausse de fréquentation des bureaux amène une réflexion sur les stratégies d'occupation

L'impact d'une troisième journée au bureau

Selon un sondage publié en octobre par la firme KPMG, 83 % des dirigeants d'entreprises s'attendent à un retour complet, cinq jours par semaine au bureau, d'ici 2027. Pour les dirigeants issus de la génération des milléniaux (nés à partir de 1981), ce taux est à 75 %.

Ces résultats font écho aux récentes annonces de retour au bureau à temps plein de plusieurs grandes entreprises. Si la formule en présentiel du lundi au vendredi n'est pas redevenue la norme, on observe depuis la rentrée une augmentation graduelle du nombre de jours minimal requis au bureau. L'application des mesures reste toutefois un défi, suscitant des tensions entre les employeurs et leurs employés, mais le retour en personne progresse.

Si les employés sont censés être au bureau pendant au moins trois jours, il peut être nécessaire de revoir les stratégies de location pour tenir compte de la probabilité d'une occupation complète à n'importe quel moment de la semaine. Dans ce cas, un manque d'espace et de confort risque de nuire à un retour au bureau réussi.

Davantage de locataires risquent de manquer d'espace

Selon Statistique Canada, la part des Canadiens travaillant principalement à domicile est passée de 7,1 % avant Covid à 40 % en 2020, avant de retomber à 20 % en 2023. Beaucoup d'emplois de bureaux créés depuis 2020 étant hybrides ou à distance, ils ont permis aux employeurs d'accroître leurs effectifs tout en réduisant leur empreinte totale. Le secteur québécois de l'assurance et de la finance, par exemple, a enregistré une croissance nette de plus de 25 000 emplois entre 2020 et 2023. Si cette main-d'œuvre plus nombreuse retourne dans des locaux réduits, cela implique des ajustements.

La transition à plus de deux jours semaine, seuil au-delà duquel le partage de postes de travail se complexifie, nécessitera davantage d'espace pour les entreprises qui n'ont pas un siège pour chacun. Alors que la fréquentation des bureaux augmente, les employeurs doivent évaluer si leurs locaux peuvent accommoder différents scénarios d'occupation. Pendant qu'ils tergiversent, la fenêtre d'opportunité pour sécuriser des sites de qualité à un coût avantageux se referme peu à peu.

L'attrait d'une adresse de renom

Le prestige associé à une adresse et à un secteur réputé a toujours exercé un attrait auprès des grandes entreprises, pour qui leur bureau fait partie intégrante de leur identité de marque. D'ailleurs, depuis sa requalification il y a plus de 20 ans, le Quartier international s'est imposé comme un de ces emplacements prestigieux. Ce positionnement est aujourd'hui renforcé par la construction du nouveau siège social de la Banque Nationale, ainsi que par la relocalisation du siège social du Canadian National et le redéveloppement à succès des 600 et 700 rue De La Gauchetière.

Outre l'attrait d'un secteur et la qualité du propriétaire, l'adresse elle-même communique un positionnement particulier, comme en témoigne la nouvelle section de ce rapport sur les corridors du centre-ville (page 17). Ainsi, il n'est pas surprenant de voir des repositionnements d'actifs inclure un changement d'adresse comme celui du 700 De La Gauchetière, maintenant 1001 Robert-Bourrassa, ou plus récemment, le 1100 Robert-Bourrassa qui deviendra le 700 boulevard René-Lévesque Ouest.

Résumé du marché du Grand Montréal

01

Les immeubles récents accaparent l'absorption

Les indicateurs sous-jacents du marché de la location de bureau, tels que la fréquentation en hausse des transports en commun, des bureaux et des commerces au centre-ville, pointent dans la bonne direction. Autre signe avant-coureur, la disponibilité des grands blocs d'espace est en baisse, plus particulièrement dans les tours de prestige. Aussi, la nouvelle offre très limitée, seulement trois projets en construction d'une superficie totale de 250 000 pi², contribuera à stabiliser l'inoccupation.

L'absorption totale des 12 derniers mois reste négative dans l'ensemble, mais elle est positive pour les immeubles les plus récents. En effet, plus de 600 000 pi² d'absorption positive a été enregistrée depuis le début de l'année dans les immeubles construits depuis 2010. Pour les propriétés construites avant 2010, l'absorption est négative et la compétition féroce.

02

La démarcation entre les catégories A et B se confond

L'écart se creuse entre les immeubles de prestige et de catégorie A, tant au niveau des taux de disponibilité (10 % vs 18,6 %) que des loyers nets demandés (33,71 \$ vs 22,62 \$/pi²). À l'inverse, l'écart de loyer net au pi² entre les marchés A et B n'est plus que de 4,31 \$ au T3 2024, alors que les deux catégories affichent des taux de disponibilité autour de la moyenne du marché.

Si les options dans les tours de prestige trouvent de plus en plus preneurs, les locataires à la recherche d'espaces demeurent en position de force pour la négociation de termes avantageux dans le reste du marché. Cela dit, les coûts de construction demeurent élevés, et les propriétaires sont sélectifs dans l'octroi d'enveloppes d'améliorations locatives. La baisse des taux d'intérêt devrait aider à atténuer quelque peu les coûts de financement des travaux.

03

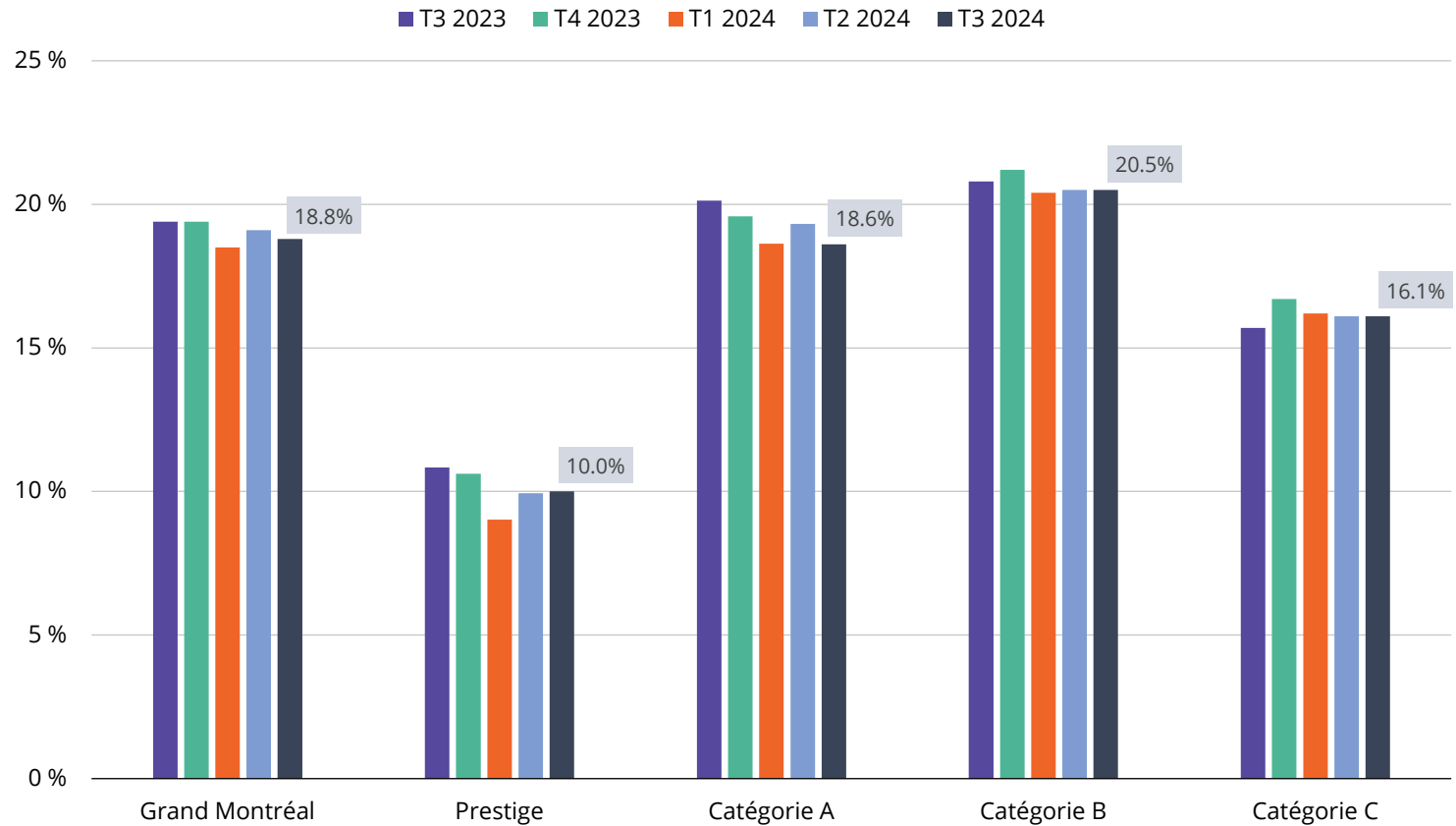
De l'investissement à prévoir sur le marché des bureaux

L'activité d'investissement sur le marché de bureau en 2024, quoique modeste, a été dominée par les investisseurs locaux privés et des utilisateurs (propriétaires-occupants). En effet, au cours des six derniers mois, la moitié du volume total de transactions d'immeubles de bureaux et 59 % des superficies transigées sont passées des mains d'investisseurs institutionnels à celles d'acquéreurs privés locaux au profil plus entrepreneurial, ayant dans la mire des plans de redéveloppement et de création de valeur.

La baisse du taux directeur à 3,75 % en septembre stimulera l'activité d'investissement immobilier. Reste à voir si le secteur des immeubles de bureau profitera de cette reprise. Cela dit, les baisses de coûts de financement seront de toute façon bénéfiques pour stimuler les travaux d'aménagements, les dépenses en capital et les projets de repositionnement.

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

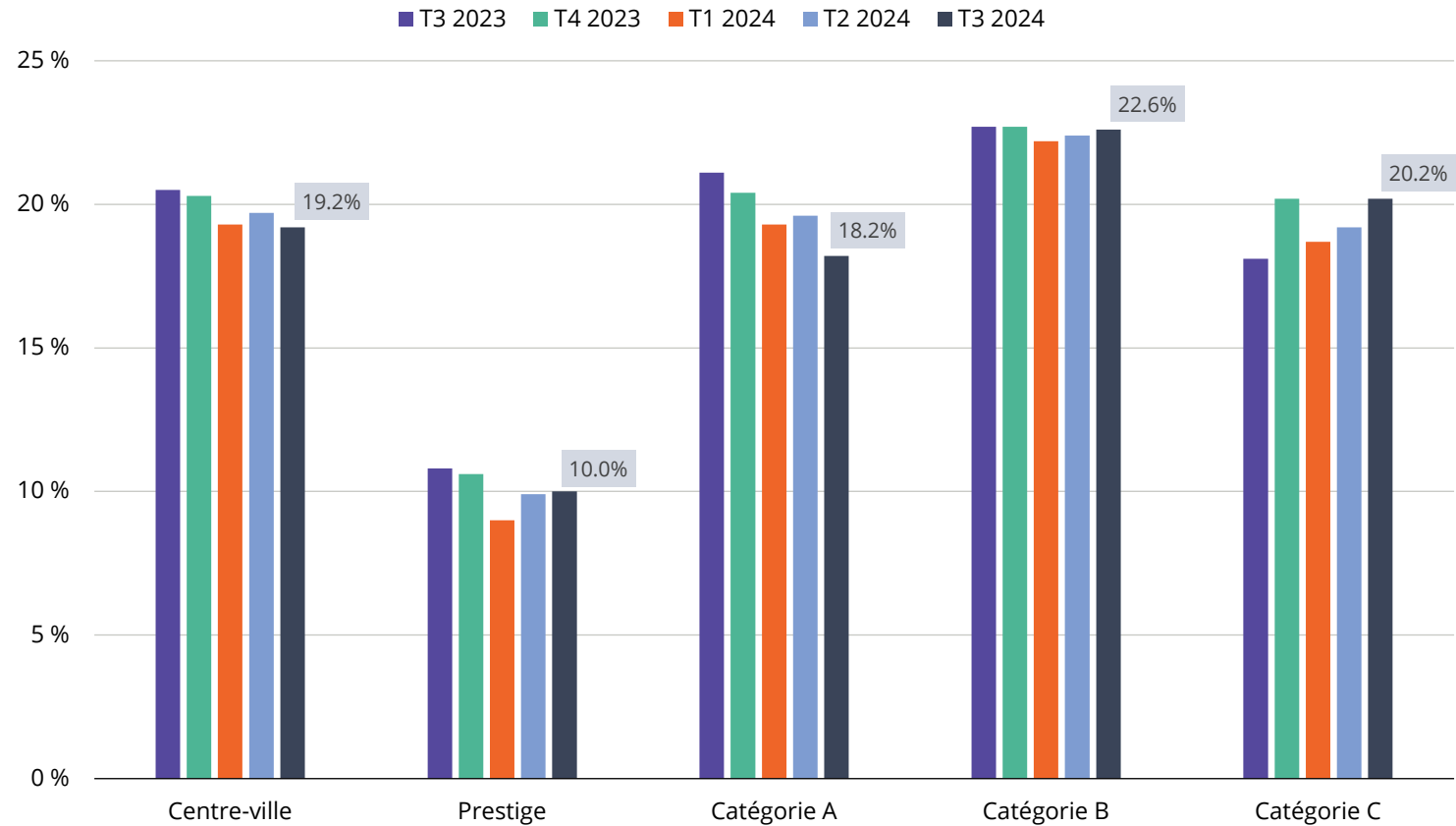
Taux de disponibilité par catégorie d'immeuble



Le taux de disponibilité se sont légèrement resserrés par rapport à l'an dernier. L'amélioration est plus marquée pour les immeubles de catégorie A.

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

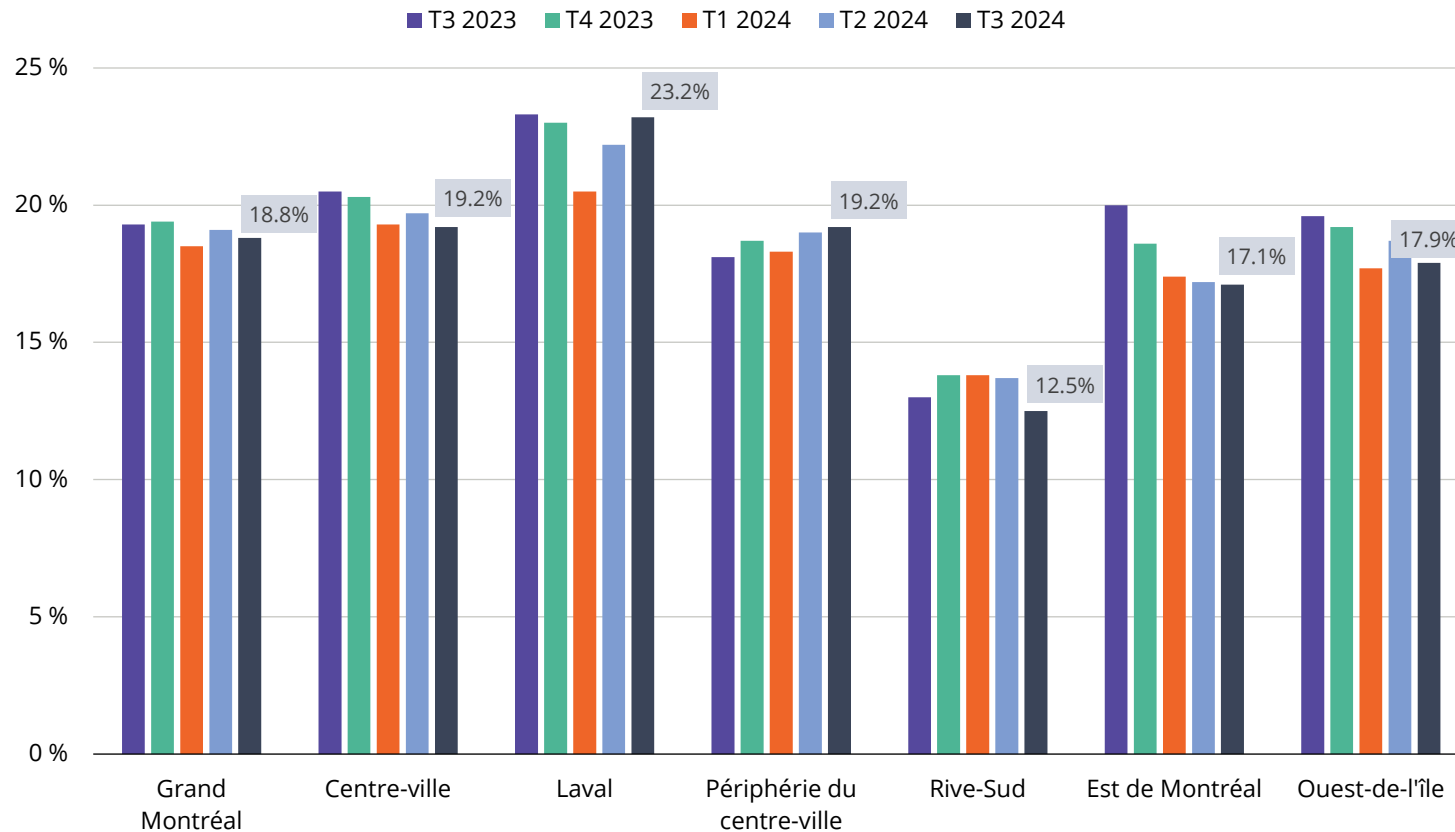
Taux de disponibilité du centre-ville par catégorie d'immeuble



Une tendance à la baisse du taux de disponibilité des immeubles de catégorie A au centre-ville se dessine. Le taux a baissé de 1,4 % par rapport au T2 2024 et de 2,9 % contre au T3 2023.

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

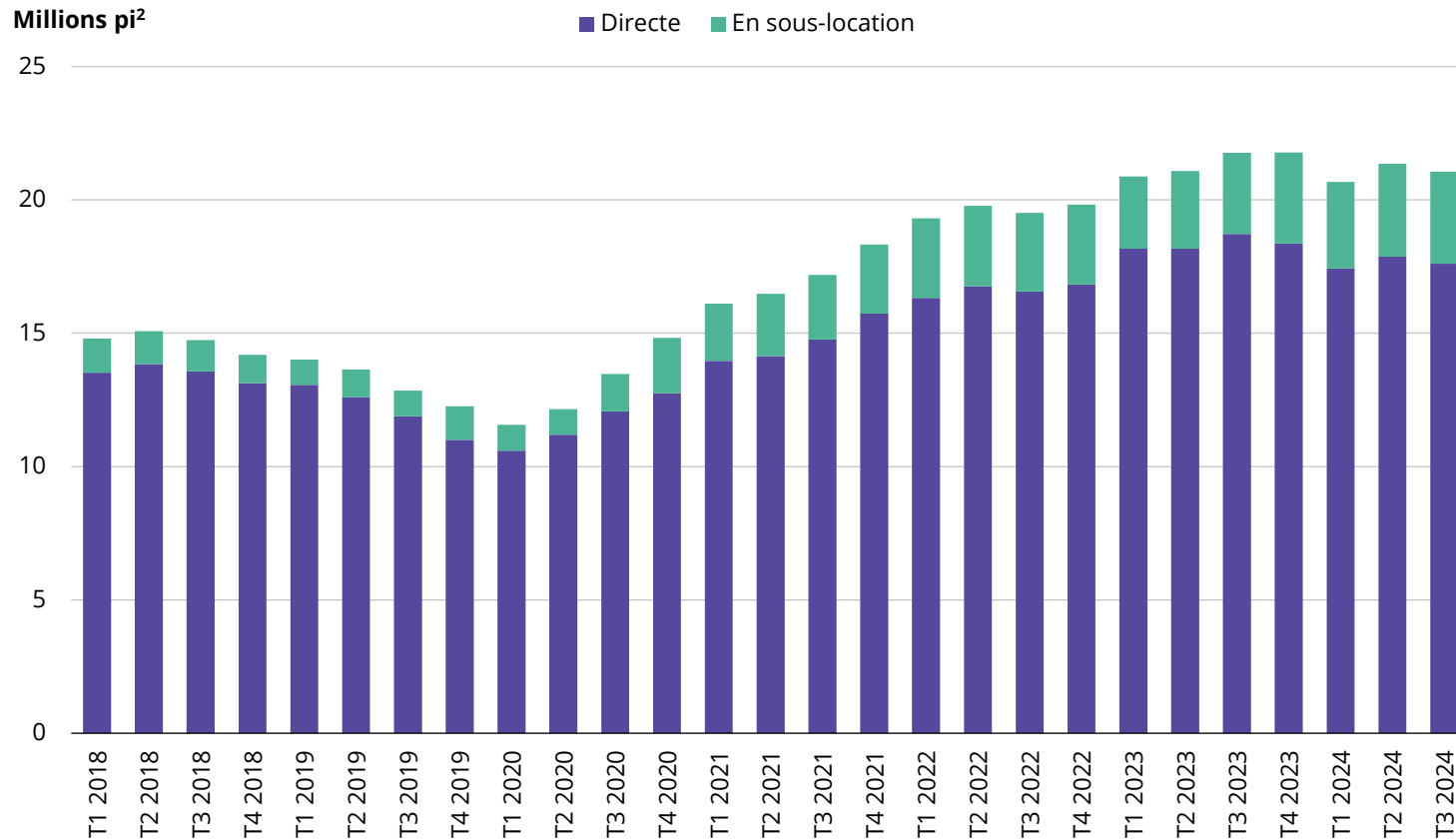
Taux de disponibilité par secteur



Le taux de disponibilité de Laval augmente depuis le début de 2024, tandis que le marché locatif de la Rive-Sud continue de se resserrer, affichant un taux nettement inférieur à la moyenne du marché.

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

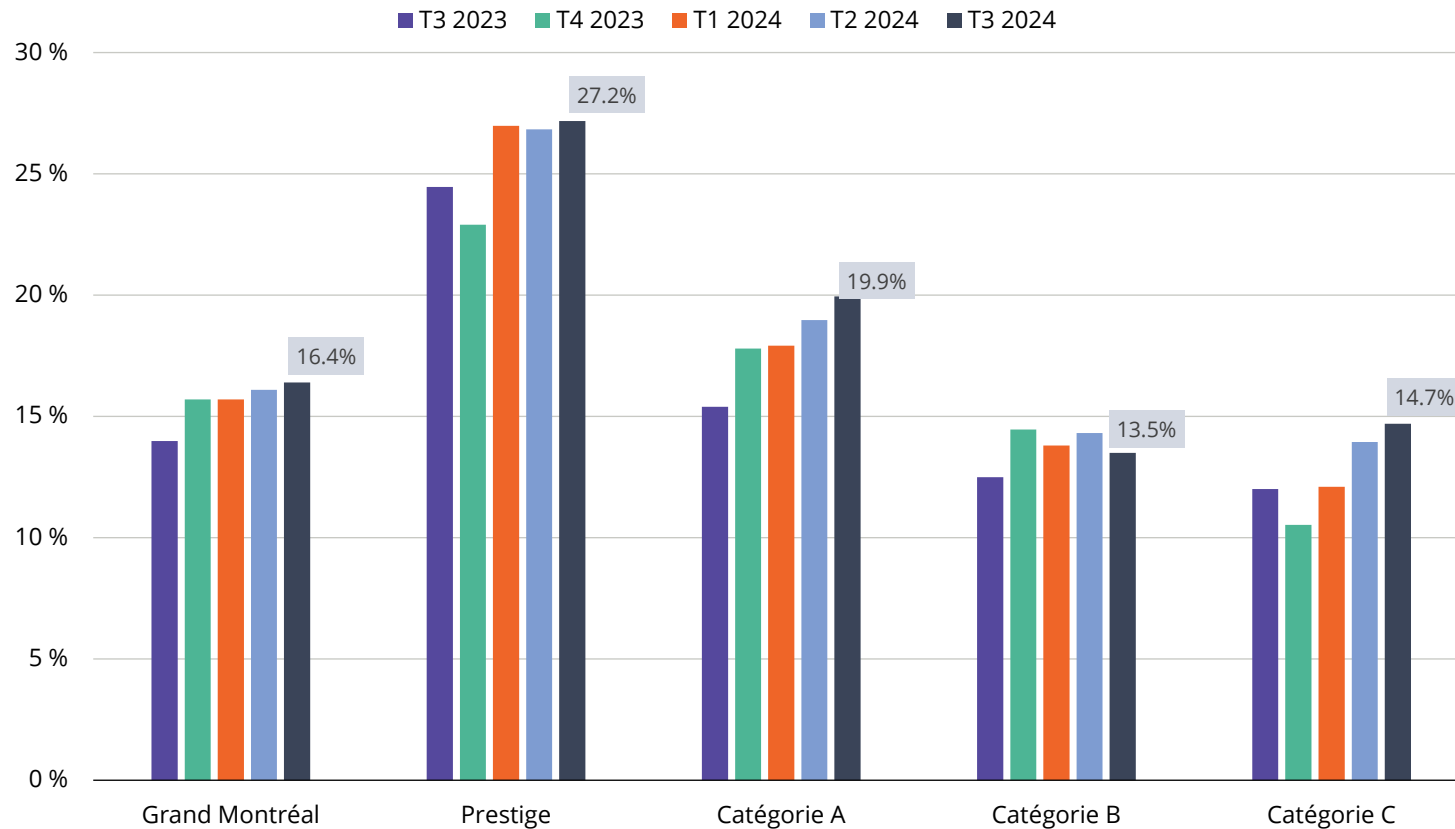
Disponibilité directe et en sous-location (pi²)



La disponibilité directe a diminué de 1,1 M pi² depuis un an, tandis que l'espace à sous louer s'est stabilisé autour de 3,4 M pi².

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

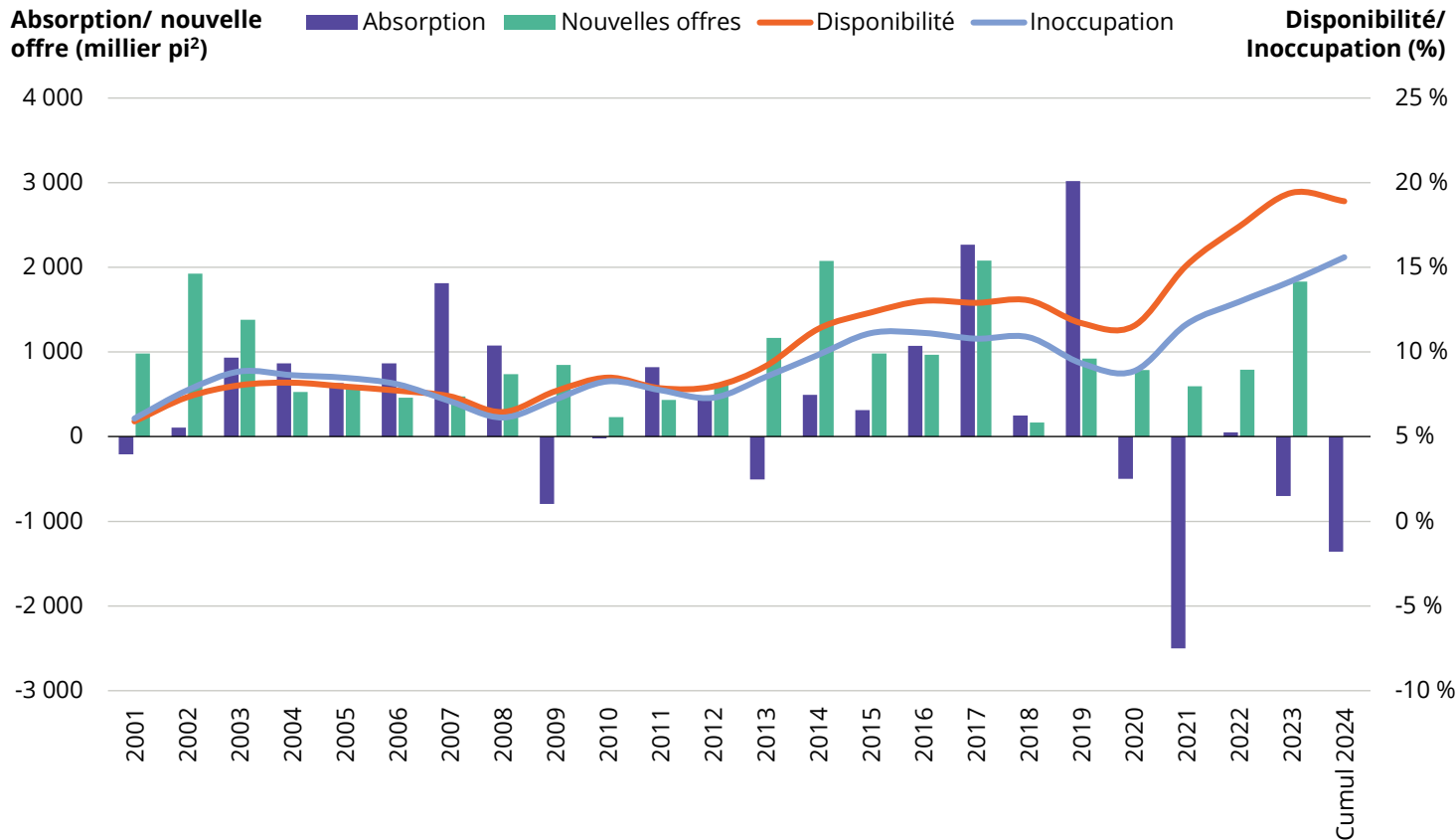
Pourcentage de l'espace total disponible en sous-location par catégorie d'immeuble



Environ un pied carré à louer sur cinq dans les immeubles de catégorie A est offert en sous-location. Cette proportion grimpe à un sur quatre pour la catégorie Prestige, même si la disponibilité totale y est moins élevée.

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

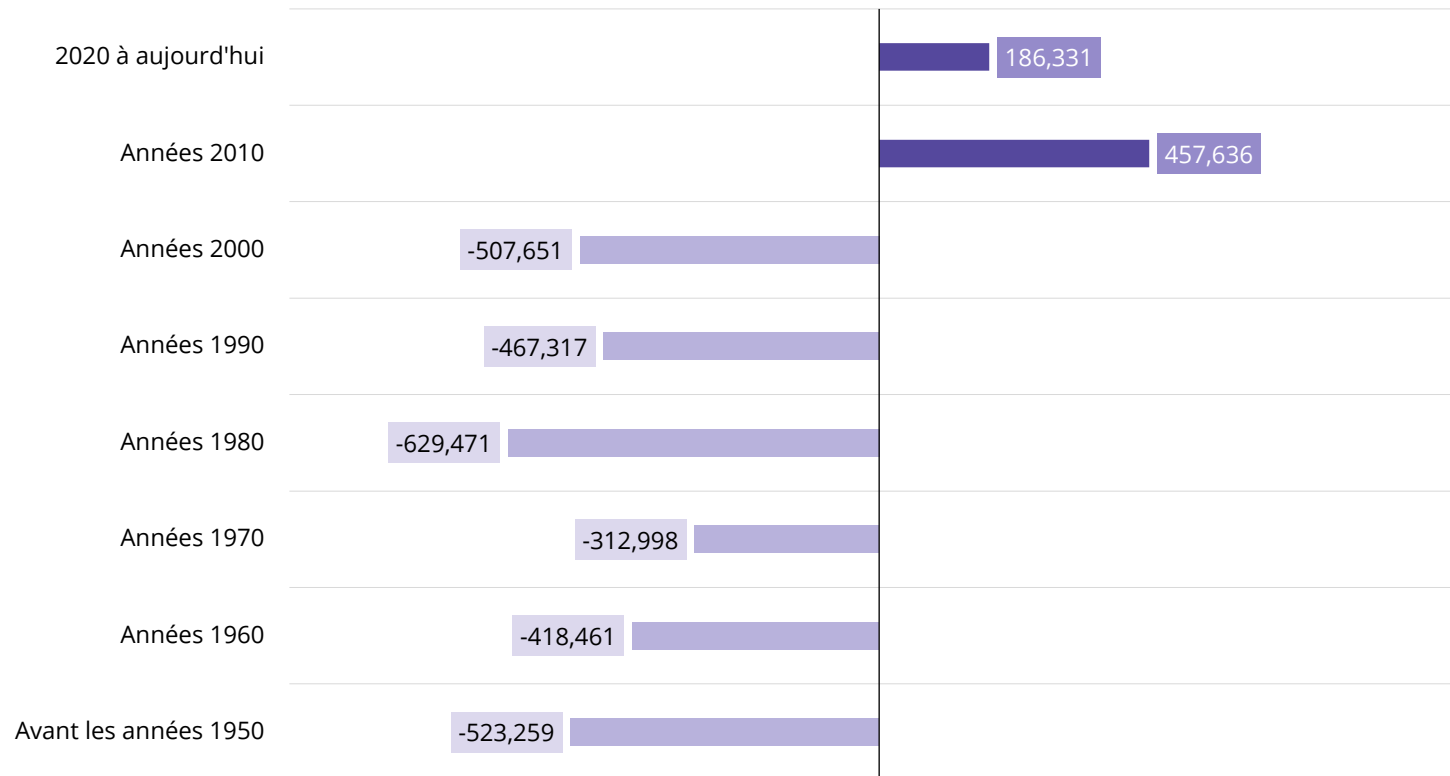
Historique de l'offre et de la demande



La disponibilité diminue depuis le début de 2024, et se rapproche du taux d'inoccupation, ce qui suggère que des espaces offerts en location ont été retirés du marché.

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

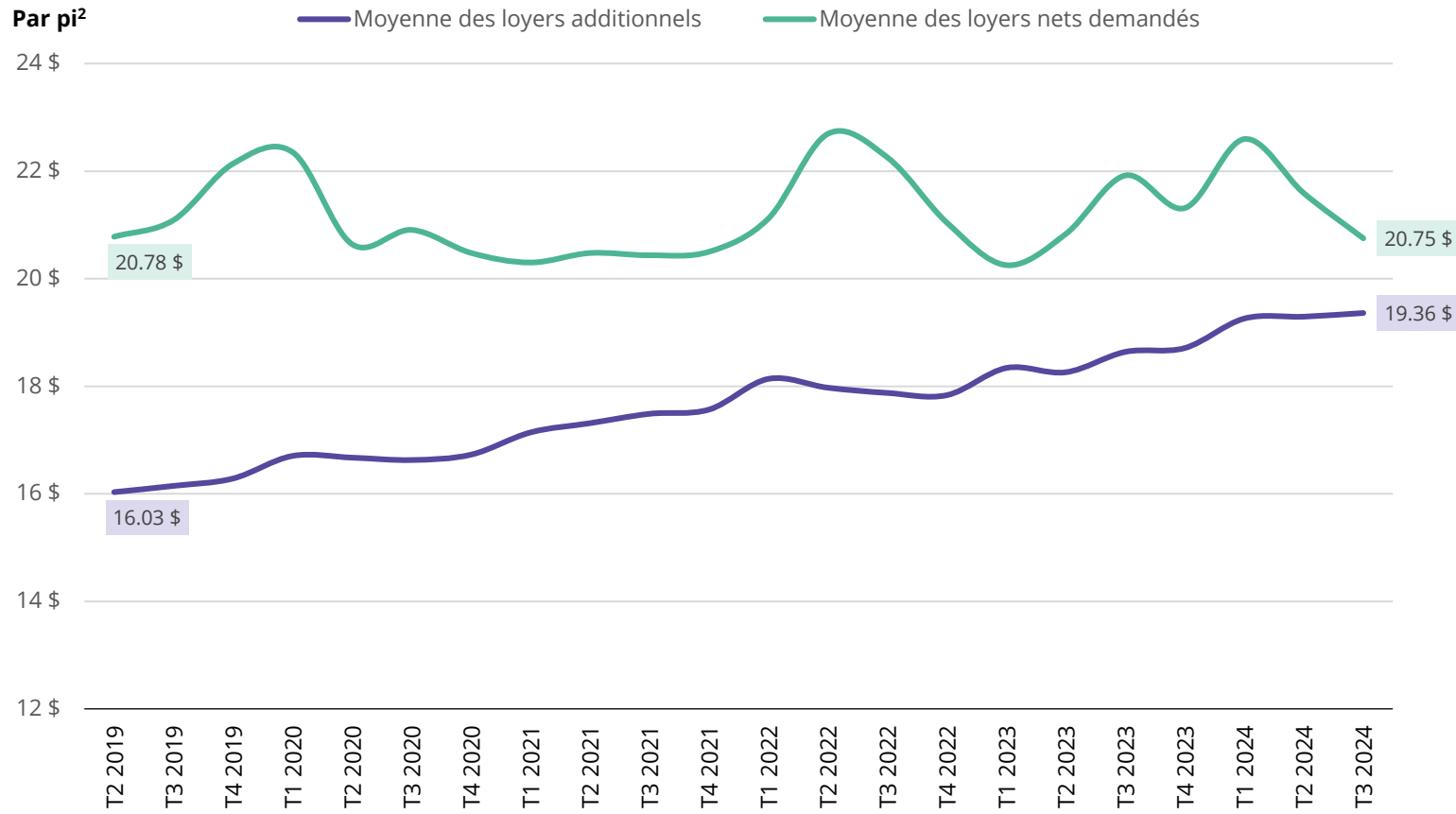
Absorption (pi²) pour l'année en cours par année de construction des immeubles



Les bâtiments construits à partir de 2010 accaparent pratiquement toute l'absorption positive. La quête vers la qualité favorise clairement les immeubles les plus récents.

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

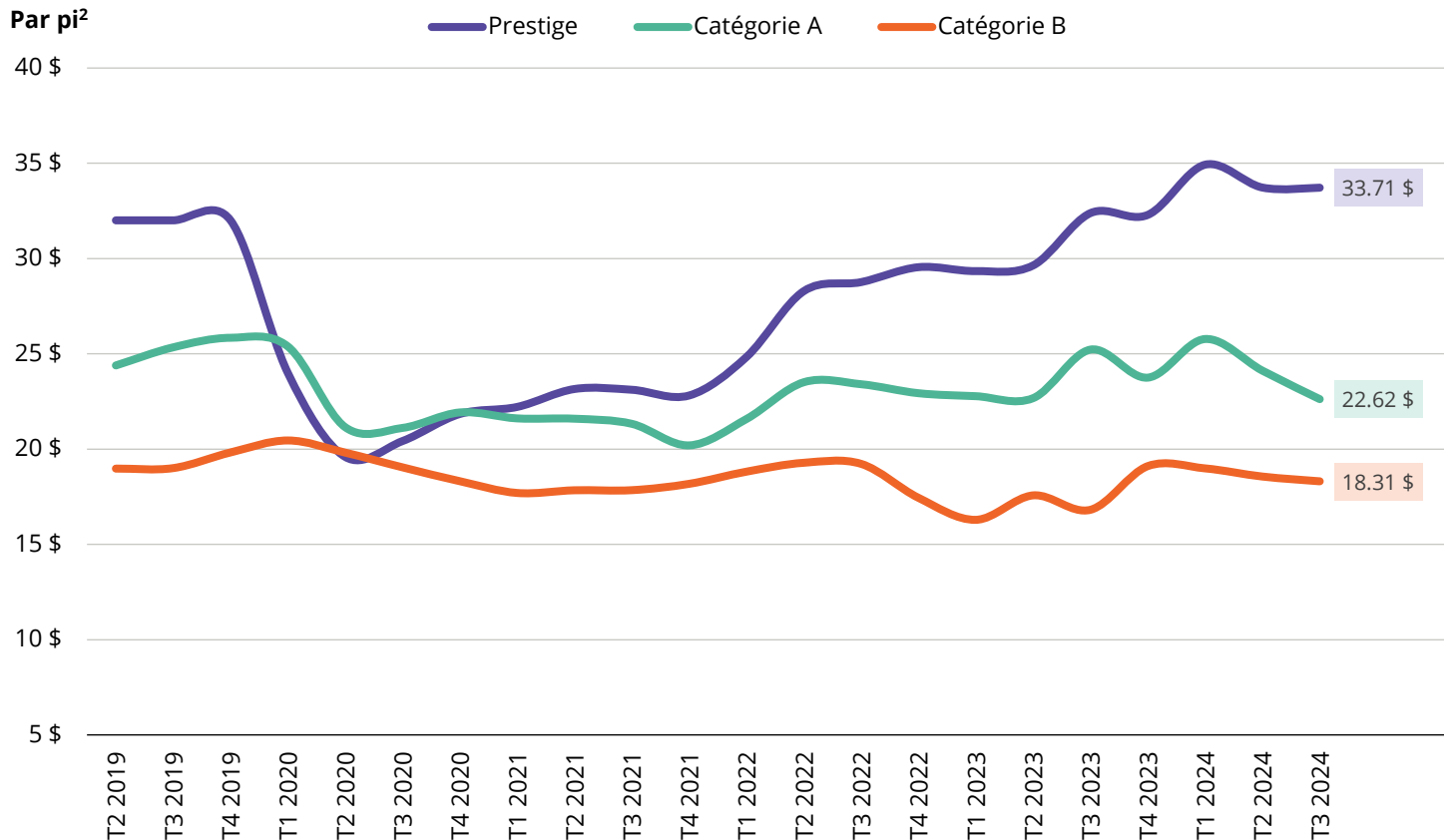
Coûts d'occupation moyens



La moyenne des loyers nets demandés évolue en dents de scie depuis 2019, tandis que le loyer additionnel n'a cessé d'augmenter depuis.

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

Moyenne de loyers demandés nets

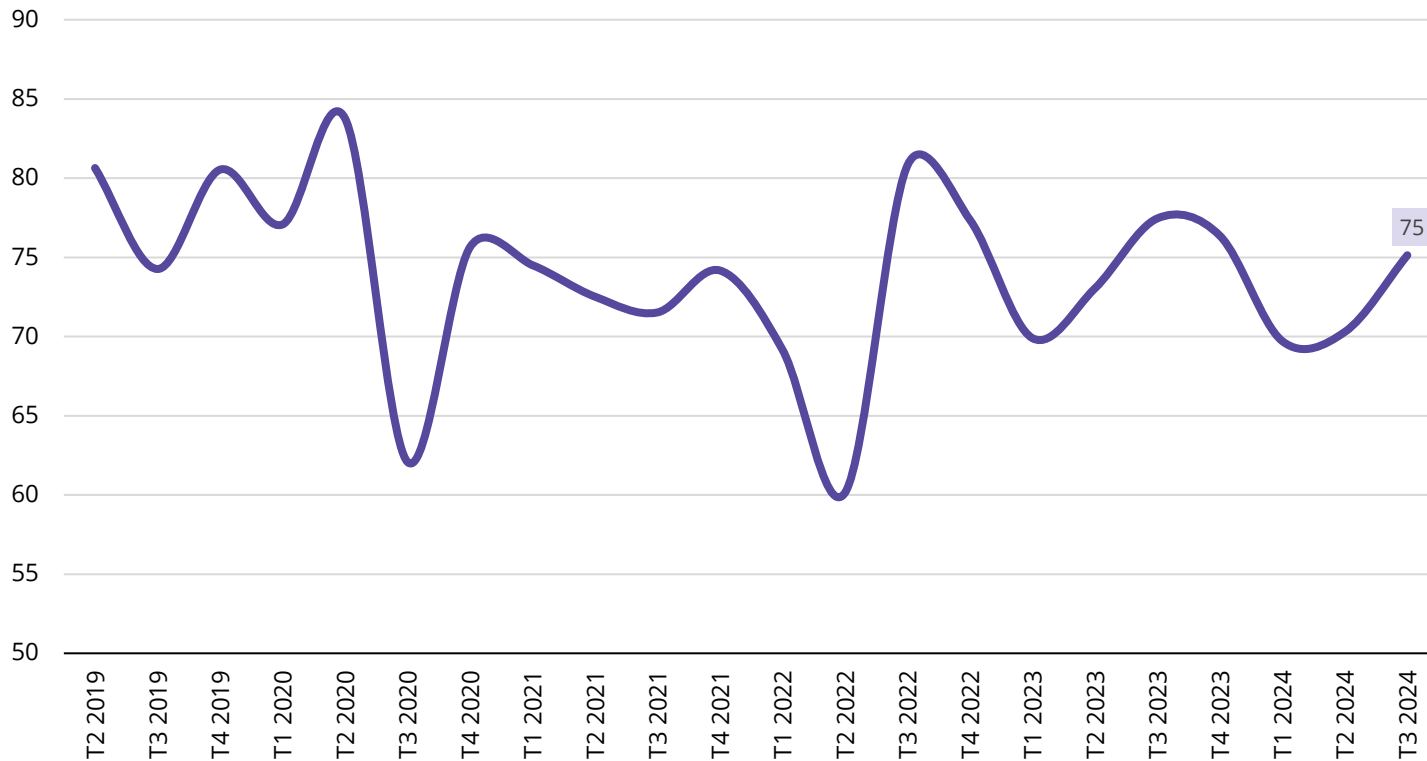


L'écart se creuse entre les loyers des immeubles de catégories Prestige (AAA) et A. Ces derniers affichent des loyers qui s'approchent graduellement des taux nets demandés pour les édifices de catégorie B.

Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

Durée moyenne du terme des baux

Nombre de mois



On observe une tendance à la hausse de la durée moyenne des baux, alors que les entreprises reprennent confiance en l'économie.

Activités du marché des bureaux du Grand Montréal

Transactions de location notables

Adresse	Locataire	Superficie (pi ²)	Type de bail	Type de transaction	Date d'emménagement
1981, avenue McGill College, Montréal	Industrielle-Alliance	74 460	Direct	Nouveau bail	Octobre 2024
1100, boulevard Robert-Bourassa, Montréal	PCL Construction	22 170	Direct	Nouveau bail	Septembre 2025
9095, rue Jean Pratt, Montréal	N/A	18 000	Direct	Nouveau bail	Septembre 2024
7450, rue du Mile-End, Montréal	GKC	17 210	Sous-location	Nouveau bail	Décembre 2024
1425, autoroute Transcanadienne, Dorval	Lockheed Martin	17 100	Direct	Nouveau bail	Janvier 2025

Nouveaux espaces de sous-location sur le marché

Adresse	Sous-locateur	Date d'inscription	Superficie du bloc (pi ²)	Numéro de bureau / d'étage
1010, rue de Sérigny, Longueuil	MNP	Septembre 2024	27 000	400, 500
2600, rue William-Tremblay, Montréal	N/D	Septembre 2024	21 360	Rez-de-chaussée
1100, avenue des Canadiens-de-Montréal, Gare Windsor, Montréal	GH+A	Septembre 2024	18 760	130
420, boulevard Armand-Frappier, Laval	Xprima	Juillet 2024	17 500	3

Transactions de ventes de bureaux majeures

Adresse	Acheteur	Date de vente	Prix de vente	Prix de vente (\$/pi ²)	Vendeur
1600-1616, boulevard René-Lévesque Ouest et 425 rue Guy, Montréal	Groupe Mach	Août 2024	67,0 M\$	193 \$	BentallGreenOak
Portfolio Allied, rue Saint-Paul et boulevard Saint-Laurent, Montréal	Elbran Limited Partnership	Août 2024	32,5 M\$	244 \$	Allied Properties REIT
4436-4450, boulevard Saint-Laurent, Montréal	MTRPL	Septembre 2024	18,75 M\$	213 \$	Allied Properties REIT
2550, route Bates, Montréal	Bates Garden	Juillet 2024	13,3 M\$	276 \$	9347-3619 Québec Inc.
3, boul. de la Cité-des-jeunes, Vaudreuil-Dorion	Immo TJ 2020 Inc.	Septembre 2024	9,6 M\$	234 \$	9387-1317 Quebec Inc.

Statistiques du marché des bureaux du Grand Montréal

Statistiques du marché des bureaux par sous-marchés

Sous-marchés	Inventaire existant (pi ²)	Pourcentage de l'inventaire	En construction (pi ²)	Disponibilité directe (%)	Disponibilité en sous-location (%)	Disponibilité totale (%)	Absorption nette (pi ²) T2 2024	Absorption nette (pi ²) depuis un an
Centre-ville	54 665 540	49%	44 000	16,4 %	2,8 %	19,2 %	-272 850	321 230
Périphérie du centre-ville	30 669 470	28%	0	17,0 %	0,1 %	17,1 %	-176 910	-125 020
Est de Montréal	3 175 550	3%	0	21,0 %	2,3 %	23,2 %	-127 840	-3 520
Ouest-de-l'Île	11 598 900	10%	230 000	15,2 %	3,9 %	19,2 %	-120 310	-599 780
Laval	4 949 780	4%	0	11,2 %	1,3 %	12,5 %	63 540	16 770
Rive-Sud	6 295 320	6%	0	13,7 %	4,2 %	17,9 %	80 020	21 830
Grand Montréal	111 401 060	100%	274 000	15,7 %	3,1 %	18,8 %	-554 350	-368 490

Statistiques du marché des bureaux par catégorie d'actif

Catégorie	Inventaire existant (pi ²)	Pourcentage de l'inventaire	En construction (pi ²)	Disponibilité directe (%)	Disponibilité en sous-location (%)	Disponibilité totale (%)	Absorption nette (pi ²) T2 2024	Absorption nette (pi ²) depuis un an
Prestige	6 641 510	6%	44 000	8,0 %	1,7 %	9,7 %	-10 970	1 373 750
Catégorie A	38 612 880	35%	0	15,2 %	4,0 %	19,2 %	-104 910	-698 390
Catégorie B	50 346 780	45%	0	17,8 %	2,8 %	20,5 %	-401 320	-843 380
Catégorie C	15 799 880	14%	230 000	13,8 %	2,4 %	16,1 %	-37 160	-200 470
Total du marché	111 401 060	100%	274 000	15,7 %	3,1 %	18,8 %	-554 340	-368 490

Pleins feux sur

Les corridors de bureaux du centre-ville de Montréal

Alors que les taux de disponibilité sur le marché sont globalement élevés, certains corridors sont plus performants que d'autres.



Vue d'ensemble des corridors de bureaux

RENÉ-LÉVESQUE

Guy à Saint-Urbain
Net moy. demandé : 24,31 \$

QUARTIER INTERNATIONAL

R-Bourassa à Bleury
Net moy. demandé : 31,72 \$

CITÉ DU MULTIMÉDIA

William à De La Commune
R-Bourassa à King
Net moy. demandé : 20,70 \$

DE MAISONNEUVE

Stanley à Bleury
Net moy. demandé : 22,20 \$

MCGILL COLLEGE

Sherbrooke à Cathcart
Net moy. demandé : 22,41 \$

WESTMOUNT

Greene à Atwater
Maisonneuve à R-Lévesque
Net moy. demandé : 19,30 \$

SHERBROOKE

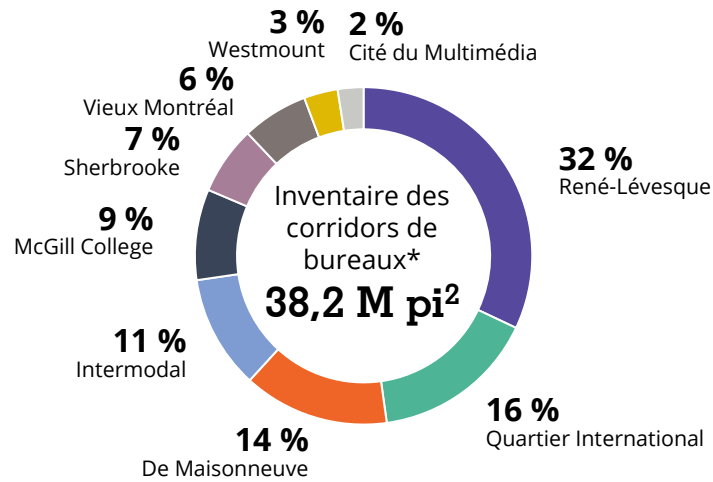
Stanley à Bleury
Net moy. demandé : 18,42 \$

INTERMODAL

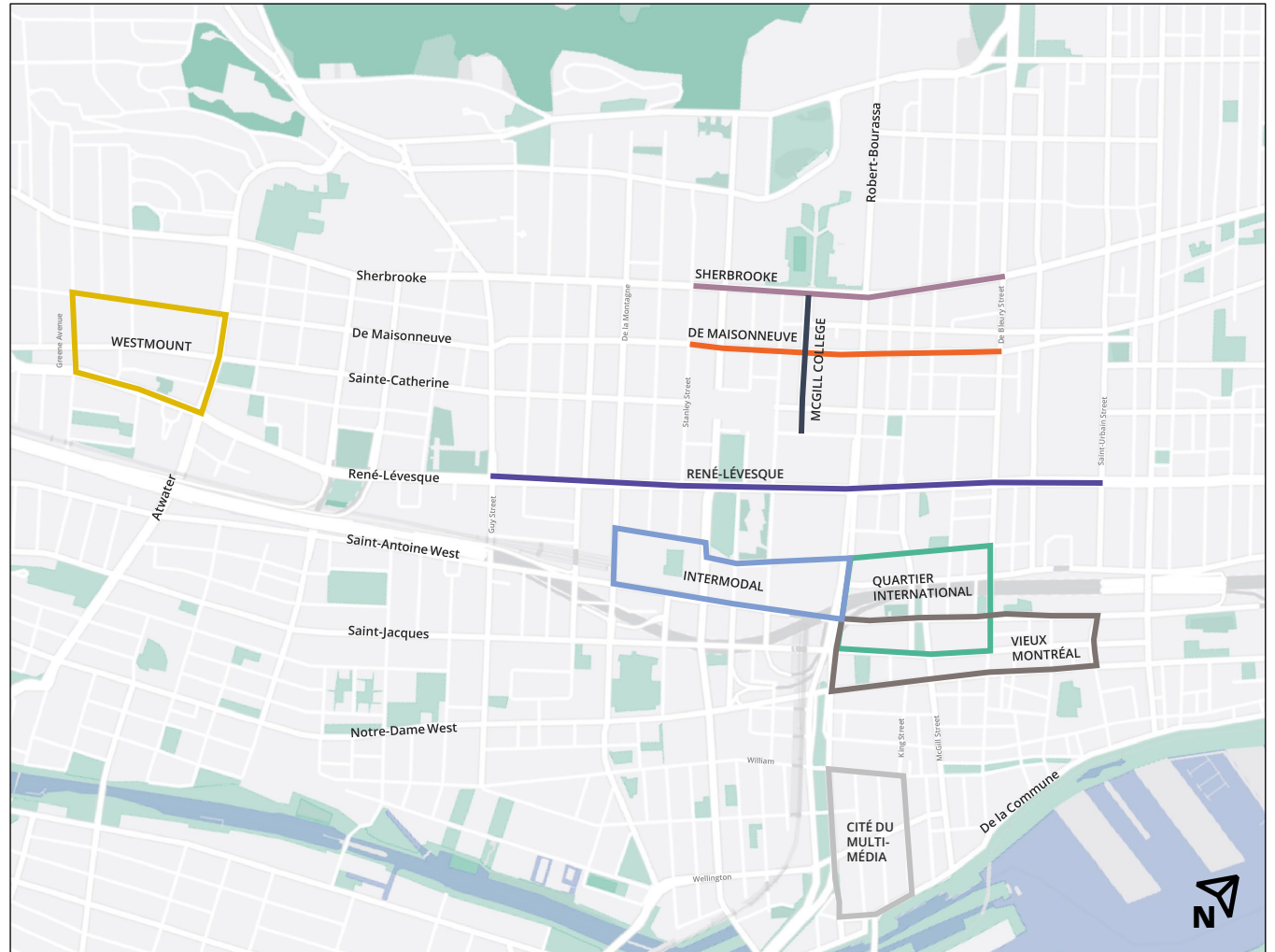
Drummond à R-Bourassa
Net moy. demandé : 23,13 \$

VIEUX MONTRÉAL

R-Bourassa à St-Laurent
Net moy. demandé : 19,22 \$

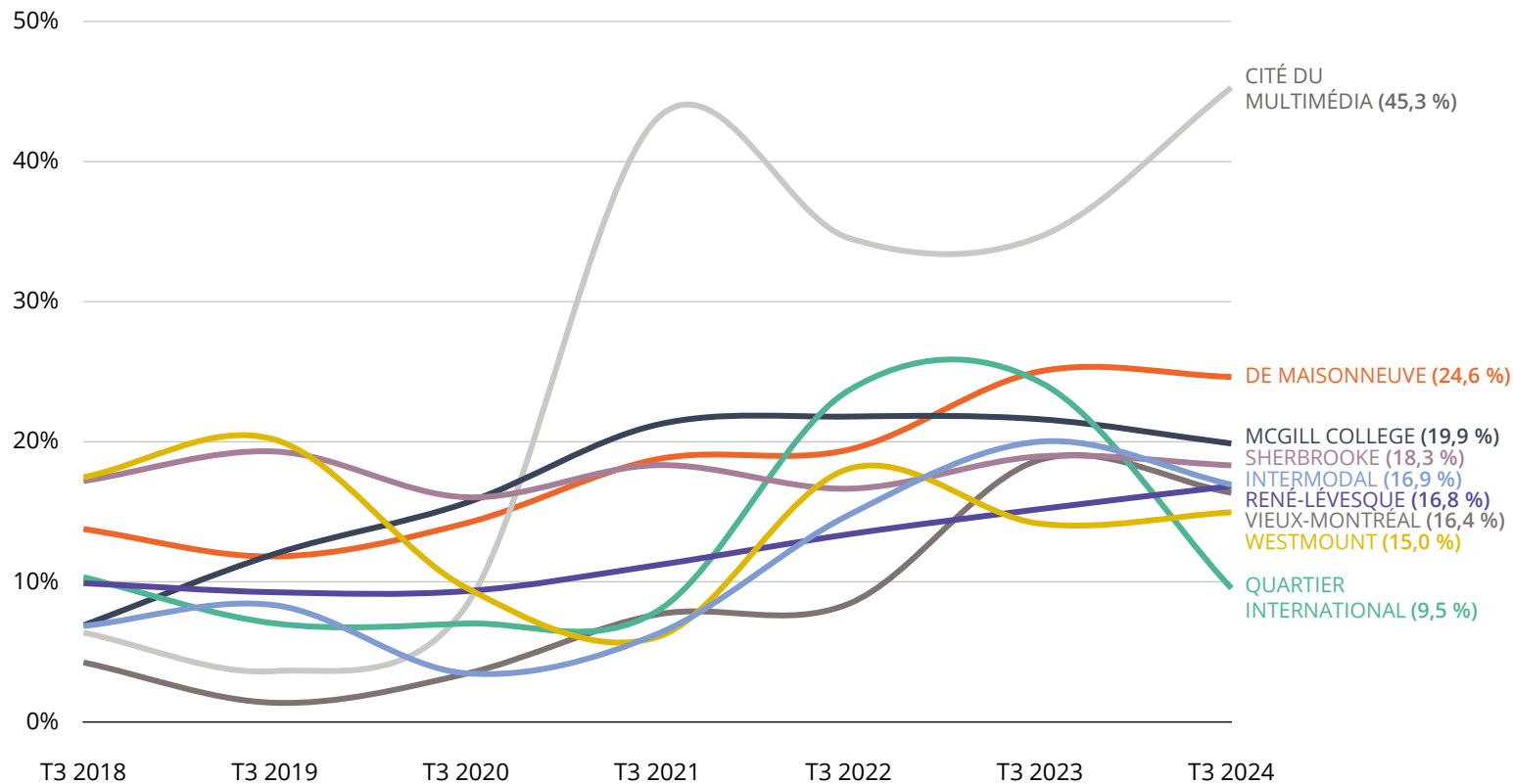


* Représente 70 % de l'inventaire total du centre-ville



Taux de disponibilité des corridors du centre-ville

Taux de disponibilité historique par corridor



Les corridors représentent 70 % de l'inventaire total du centre-ville.

Les taux de disponibilité de la plupart des corridors se situent sous la moyenne de l'ensemble du centre-ville qui est de 19,2 %.

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

Patrick Laurin

Associé, Directeur général et chef des solutions corporatives
Courtier immobilier agréé DA
+1 514 392 9489
patrick.laurin@avisonyoung.com

Marie-France Benoit

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

Maximilien Rahuba-Pigeon

Analyste à la recherche
+1 514 392 9704
maximilien,rahuba-pigeon@avisonyoung.com

Frédéric Mackay

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