

**AVISON  
YOUNG**

# AUTOMNE 2017

RAPPORT DU MARCHÉ DES ESPACES DE BUREAUX  
GRAND MONTRÉAL

 **LES SOCIÉTÉS  
LES MIEUX  
GÉRÉES**  
AU CANADA

# AUTOMNE 2017

## RAPPORT DU MARCHÉ DES ESPACES DE BUREAUX GRAND MONTRÉAL

Le Grand Montréal demeure un marché stable. Le taux d'inoccupation a reculé de 50 points de base depuis le premier trimestre, s'établissant à 12,3 % au début du troisième trimestre. Près de 1,4 million de pieds carrés (mpi<sup>2</sup>) ont été loués dans le Grand Montréal au cours des 12 derniers mois, ramenant la disponibilité à 14,3 %, soit le taux le plus faible depuis la fin de 2015. La superficie totale de bureaux en construction atteint actuellement 901 200 pieds carrés (pi<sup>2</sup>) alors que 4,9 mpi<sup>2</sup> sont offerts en prélocation.

Le marché montréalais des espaces de bureaux favorise encore les locataires. Cependant, comme l'inoccupation diminue, les propriétaires peuvent compter sur une amélioration des conditions d'ici la fin de l'année. Le prix moyen de location au centre-ville de Montréal est resté relativement stable dans la dernière année, avoisinant 33,00 \$ le pied carré brut, alors que celui des immeubles de catégorie A progressait légèrement de 41,16 \$ à 42,02 \$ le pi<sup>2</sup>. Les quartiers intermédiaires, comme le Mile-End et le Mile-Ex, demeurent très concurrentiels à un prix moyen de location d'environ 22,30 \$ le pi<sup>2</sup> brut.

En dépit de la hausse des prix, les locataires d'immeubles de catégorie A au centre-ville de Montréal affichent plus de stabilité, comme l'indique le recul important de la disponibilité en sous-location. De 2013 à 2016, le pourcentage de bureaux offerts en sous-location a toujours oscillé entre 1,5 % et 2,5 %. Au troisième trimestre de 2017, seulement 121 098 pi<sup>2</sup> (0,5 %) étaient disponibles en sous-location au centre-ville, preuve que l'économie montréalaise prend du mieux.

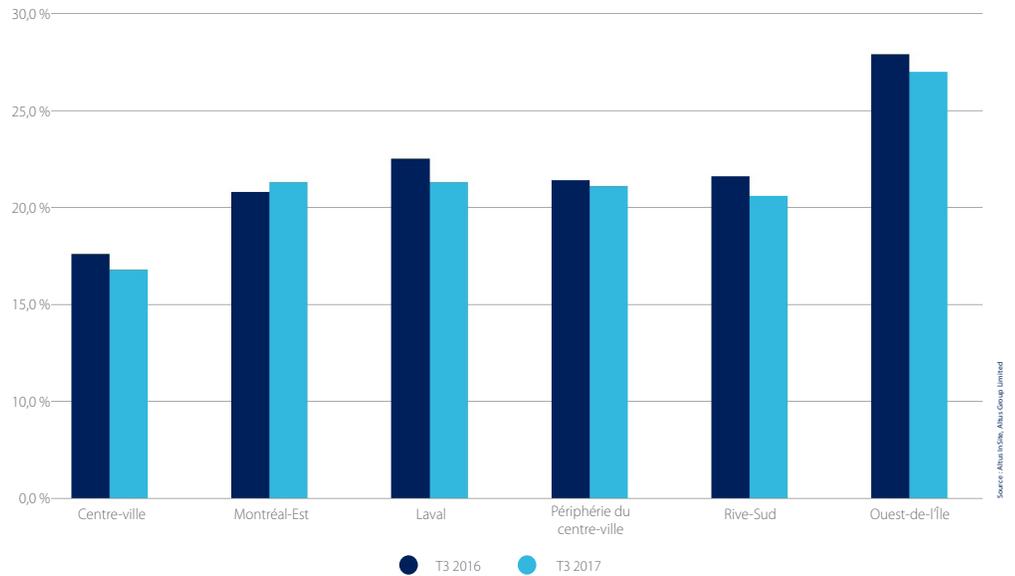
Comme dans d'autres régions métropolitaines, les bureaux traditionnels baissent en popularité au profit de milieux de travail plus efficaces et plus originaux à Montréal. Les baby-boomers partent lentement à la retraite, mais la demande d'espaces de bureaux à aire ouverte et mieux adaptés aux technologies s'intensifie. Les générations plus jeunes désirent des espaces de travail plus interactifs et collaboratifs qui favorisent les rapprochements et l'esprit de communauté.



Image Credit: Wikor Young Québec Inc.

## DISPONIBILITÉ, TOUTES CATÉGORIES

ESPACES DE BUREAUX  
PAR SOUS-MARCHÉ  
GRAND MONTRÉAL



Source: Allouin/Ani Group Limited

# PLACE À L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE

Géant des médias sociaux, Facebook a récemment ouvert un laboratoire d'intelligence artificielle (IA) à Montréal, où son programme de recherche FAIR emploie dix spécialistes, nombre qui devrait tripler d'ici l'an prochain. Samsung a aussi mis sur pied l'été dernier une équipe de recherche en IA qui développera à Montréal des algorithmes de base pour la robotique, les véhicules autonomes, les outils de traduction et la reconnaissance vocale et visuelle en collaboration avec l'Université de Montréal.

Au début d'octobre, les spécialistes internationaux en IA Thales et DeepMind ont aussi annoncé l'établissement de laboratoires de recherche à Montréal à l'aube de 2018.

Conjointement avec l'Institut des algorithmes d'apprentissage de Montréal (MILA) de l'Université de Montréal, Thales développera des applications en IA pour divers secteurs, incluant aérospatiale, défense, sécurité et transport.

DeepMind, filiale de Google, ouvrira son second bureau canadien à Montréal, après l'inauguration du premier à Edmonton au début de 2017. En collaboration avec l'Université McGill, l'entreprise financera la recherche sur l'intelligence artificielle.

La popularité grandissante de Montréal comme pôle d'intelligence artificielle permet de croire que l'industrie s'intéressera de plus en plus aux

bureaux dans le Grand Montréal, surtout dans les quartiers intermédiaires, qui demeurent très attrayants pour les firmes d'informatique et de technologie.

La société montréalaise Element AI s'est récemment installée au nord du centre-ville, louant les 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages du 6650, rue Saint-Urbain. La firme de recherche en intelligence artificielle avait mandaté Avison Young pour négocier la location de bureaux d'une superficie de 65 526 pi<sup>2</sup> dans l'immeuble industriel fraîchement converti qui fait maintenant partie du projet O Mile-Ex.

# AUTOMNE 2017

RAPPORT DU MARCHÉ DES ESPACES DE BUREAUX  
GRAND MONTRÉAL

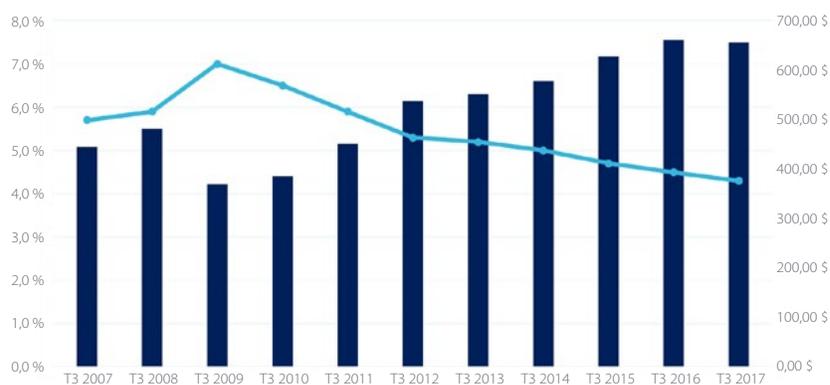
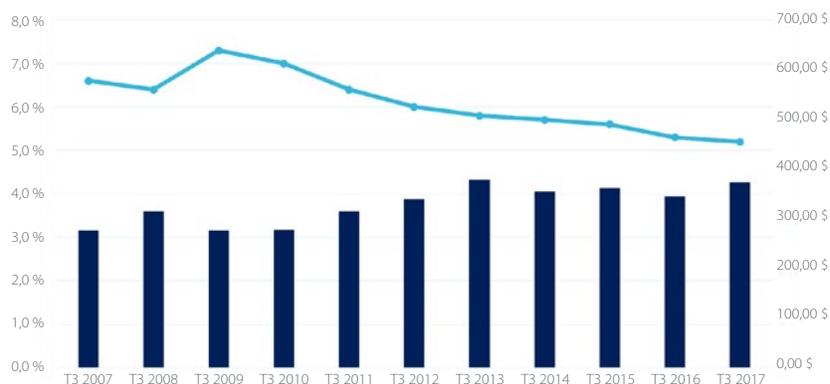
## TAUX DE CAPITALISATION ET PRIX AU PIED CARRÉ

BUREAU DE CATÉGORIE AA  
CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL

● Prix au pied carré ● Taux de capitalisation

## TAUX DE CAPITALISATION ET PRIX AU PIED CARRÉ

BUREAU DE CATÉGORIE AA  
CENTRE-VILLE DE TORONTO



Du point de vue de l'investissement, Montréal s'est avérée très active en 2017. Plusieurs grands immeubles de bureaux ont été vendus dans la dernière année, y compris l'ancienne Cité du commerce électronique (1350 et 1360, boulevard René-Lévesque Ouest) et le siège social de SNC-Lavalin (455, boulevard René-Lévesque Ouest), deux acquisitions de GWL Realty Advisors.

Ivanhoé Cambridge a récemment mis en vente le 1000, rue De La Gauchetière Ouest. Cette disposition pourrait être la plus importante de 2017, l'évaluation municipale de la tour se chiffrant à 366 millions de dollars.

Plusieurs groupes d'investisseurs locaux et étrangers ont manifesté un grand intérêt pour cette rare opportunité.

Les immeubles de bureaux de catégorie AA au centre-ville de Montréal se vendent à un taux de capitalisation variant entre 4,5 % et 5,5 %, moyennant 373,00 \$ le pi<sup>2</sup>, des records pour le marché montréalais. Ces prix demeurent cependant abordables en comparaison avec le centre-ville de Toronto, où des immeubles similaires se vendent à 665,65 \$ le pi<sup>2</sup>, moyennant un taux de capitalisation de 4,2 %.

Toujours sous l'angle des investissements, l'Université McGill est devenue l'unique propriétaire du 680, rue Sherbrooke Ouest au centre-ville de Montréal, ayant racheté 50 % de l'immeuble à l'Industrielle Alliance pour une valeur de 262,50 \$ le pi<sup>2</sup>, soit une facture totale de 32,5 millions.

Au début de l'été, Wafra Investment Advisory Group s'est porté acquéreur du 1155, boulevard Robert-Bourassa pour 57,9 millions (296,44 \$ le pi<sup>2</sup>), soit un taux de capitalisation de 6,58 %. Cet immeuble de bureaux de catégorie B d'une superficie de 195 231 pi<sup>2</sup> affiche actuellement un taux d'occupation de 69 %.

Du côté des développeurs, 2017 a été l'une des années les plus actives de la décennie, ce que confirme le nombre de chantiers et de projets de développement dans le Grand Montréal. Le marché a bien absorbé la plupart des immeubles de bureaux récemment livrés dans le centre-ville. Les quartiers axés sur le travail et le divertissement situés à proximité des transports publics, comme Solar Uniquartier à Brossard et Espace Montmorency à Laval, sont de plus en plus prisés.

De nouveaux chantiers ont été annoncés près de la station de métro Atwater, juste à l'ouest du centre-ville de Montréal, tel le projet de développement mixte Square Children's, dont les travaux d'excavation devraient débuter le 1<sup>er</sup> novembre. Situé à l'emplacement de l'ancien Hôpital pour enfants, le complexe de six tours a reçu l'approbation du comité exécutif de la ville. Le projet est le fruit d'un partenariat formé par Devimco Immobilier, le Fonds immobilier de solidarité FTQ et Fiera Private Lending.

Juste en face, le 1100, rue Atwater, édifice de sept étages à l'angle des rues Atwater et Tupper dans Westmount, sera transformé en immeuble de bureaux. La Corporation immobilière Kevric a acheté la propriété à Oxford Properties pour un montant de 10 millions de dollars plus tôt cet été.



*Situé en face du square Cabot et de la station de métro Atwater, le projet mixte Square Children's prévoit l'érection de six tours sur le site de l'ancien Hôpital pour enfants.*



Image courtoisie de Devimco Immobilier - Square Children's

## AUTOMNE 2017

RAPPORT DU MARCHÉ DES ESPACES DE BUREAUX  
GRAND MONTRÉAL

Plus à l'est, le vaste projet mixte Humaniti est en chantier et proposera 60 000 pi<sup>2</sup> d'espaces de bureaux qui restent entièrement à louer. Les promoteurs (Cogir et le Fonds immobilier de solidarité FTQ) ont récemment annoncé que le projet doit incorporer un hôtel sous l'enseigne Autograph Collection de la chaîne Marriott, en plus de 150 unités en copropriété, 335 appartements locatifs et 15 000 pi<sup>2</sup> réservés au commerce au détail. Humaniti est actuellement le seul projet de développement vertical qui intègre cinq usages distincts à Montréal (appartements locatifs, copropriétés, bureaux, commerce de détail et hôtel).

Le projet devrait être achevé en 2020 et vise les certifications LEED et WELL. Créée en 2014, la certification WELL encourage les employeurs à investir dans la santé et le mieux-être des employés en améliorant l'espace de travail.

À Laval, le chantier de l'Espace Montmorency devrait s'amorcer plus tard cette année. D'usage mixte, le projet est évalué à 420 millions et prévoit la livraison de dix immeubles dans le voisinage de la station de métro Montmorency d'ici 2020, dont certains atteindront 20 étages.

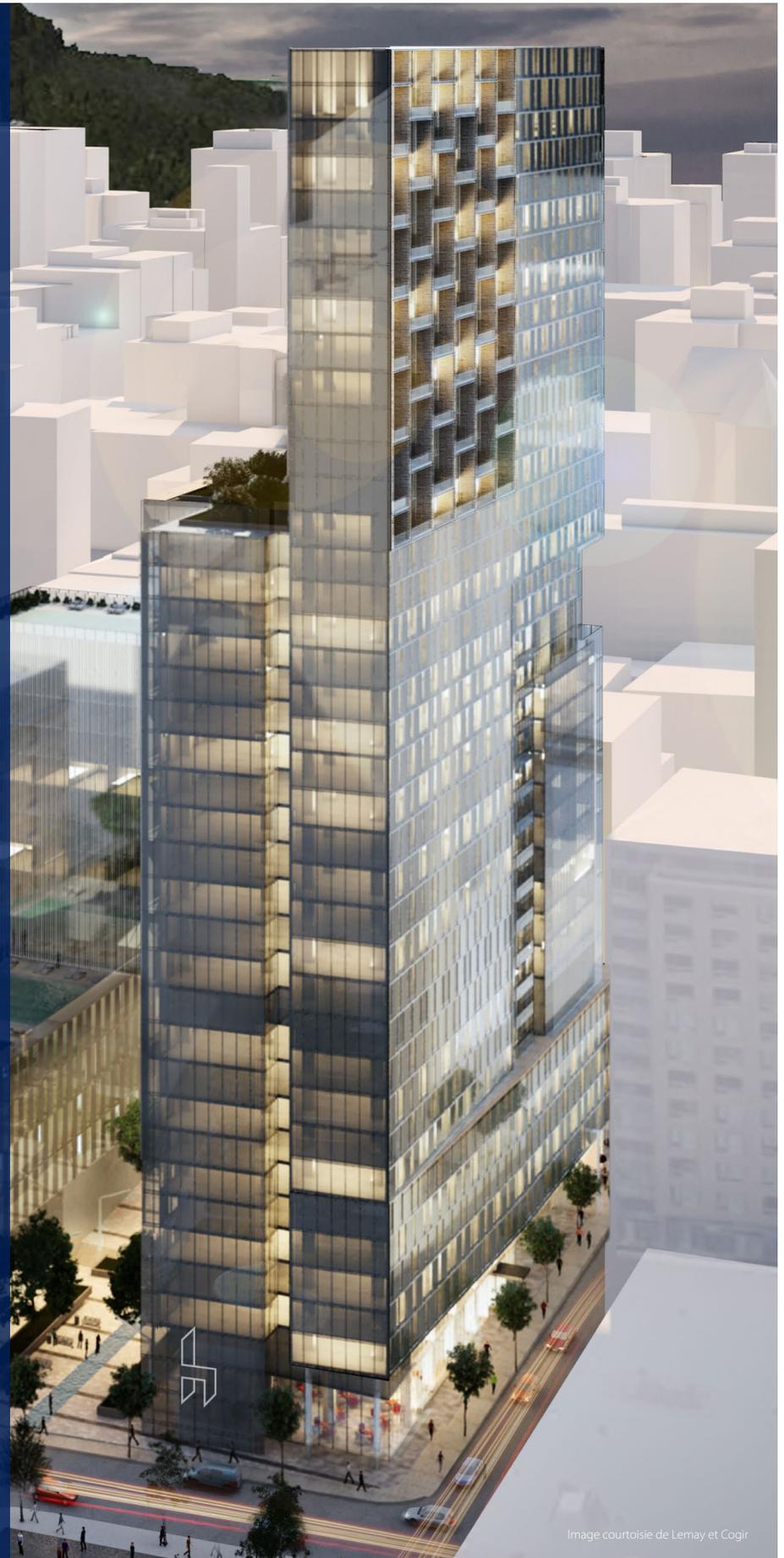


Image courtoisie de Lemay et Cogir

## VENTES D'ENVERGURE, BUREAUX GRAND MONTRÉAL



Adresse	455, boulevard René-Lévesque Ouest, Montréal
Acheteur	La Great-West Life Compagnie d'assurance-vie
Vendeur	SNC-Lavalin
Prix	173 225 000 \$ (397,02 \$ / pied carré)
Superficie	436 318 pieds carrés



Adresse	1265-1285, avenue-des-Canadiens-de-Montréal, Montréal
Acheteur	La Sun Life du Canada, compagnie d'assurance-vie
Vendeur	L'Avenue Condominiums sur l'Avenue-des-Canadiens-de-Montréal
Prix	85 936 000 \$ (708,00 \$ / pied carré)
Superficie	121 379 pieds carrés



Adresse	1155-1185, boulevard Robert-Bourassa, Montréal
Acheteur	Wafra Investment Advisory Group Inc.
Vendeur	4003195 Canada Inc. & als. (Isanco)
Prix	57 875 000 \$ (296,44 \$ / pied carré)
Superficie	195 231 pieds carrés



Adresse	4126-4160, rue Sainte-Catherine Ouest, Westmount
Acheteur	Redbourne
Vendeur	4150236 Canada Inc.
Prix	37 600 000 \$ (273,15 \$ / pied carré)
Superficie	137 653 pieds carrés



Adresse	50 % du 680, rue Sherbrooke Ouest, Montréal
Acheteur	Université McGill
Vendeur	L'Industrielle Alliance
Prix	32 500 000 \$ (262,55 \$ / pied carré)
Superficie	123 785 pieds carrés (50 % de la propriété)

## TRANSACTIONS DE LOCATION D'ENVERGURE, BUREAUX GRAND MONTRÉAL



Adresse	455, boulevard René-Lévesque Ouest, Montréal
Locataire	SNC-Lavalin
Superficie	375 975 pieds carrés
Type	Nouveau bail (cession bail)



Adresse	1350, boulevard René-Lévesque Ouest, Montréal
Locataire	La Great-West Life Compagnie d'assurance-vie
Superficie	115 584 pieds carrés
Type	Nouveau bail



Adresse	620, boulevard René-Lévesque Ouest, Montréal
Locataire	Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada
Superficie	81 067 pieds carrés
Type	Agrandissement

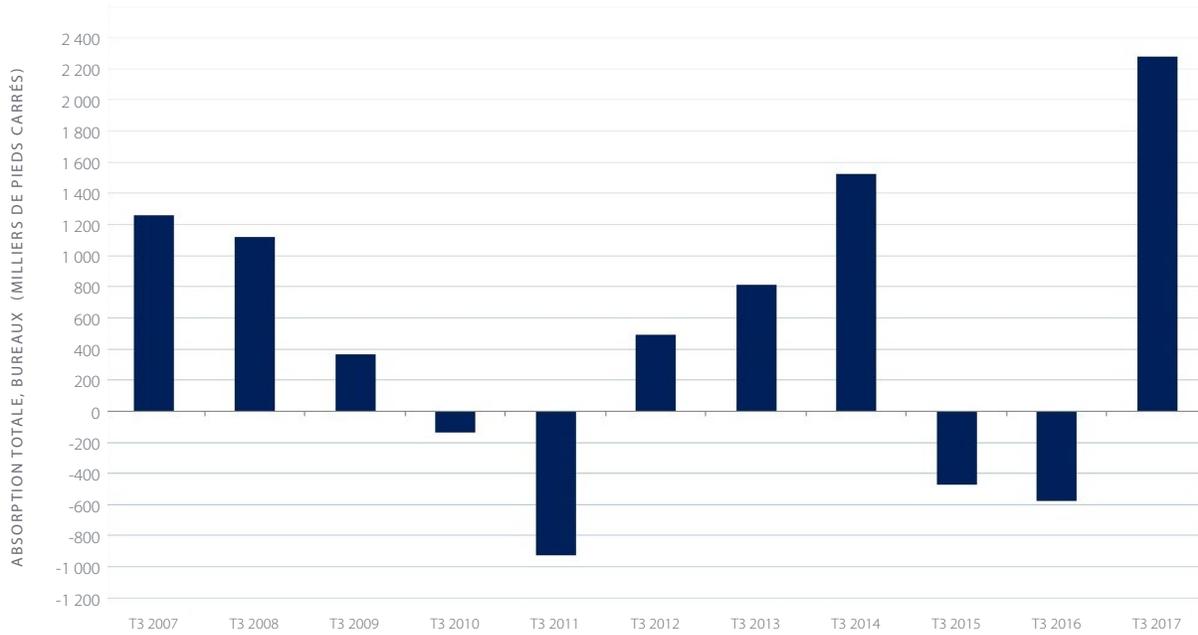


Adresse	333, rue Chabanel, Montréal
Locataire	Postes Canada
Superficie	70 000 pieds carrés
Type	Nouveau bail

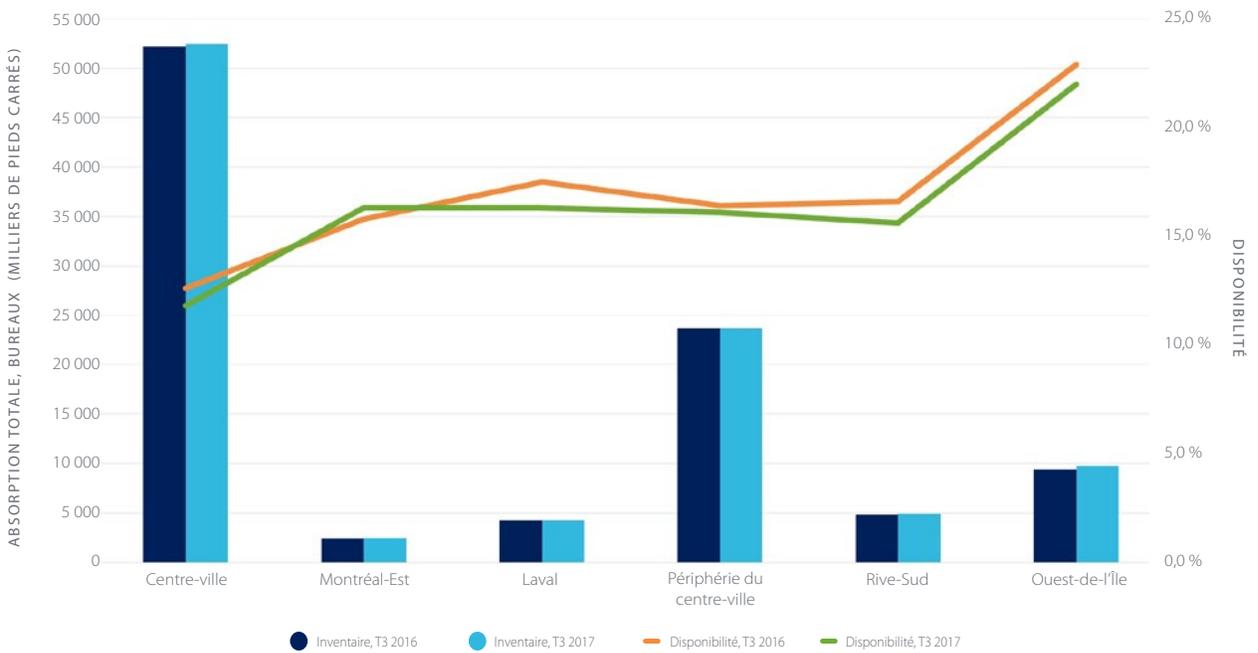


Adresse	6650, rue Saint-Urbain, Montréal
Locataire	Element AI
Superficie	65 526 pieds carrés
Type	Nouveau bail

# GRAND MONTRÉAL ABSORPTION



# GRAND MONTRÉAL INVENTAIRE ET DISPONIBILITÉ



Source : Altus InSite, Altus Group Limited

## AUTOMNE 2017

RAPPORT DU MARCHÉ DES ESPACES DE BUREAUX  
GRAND MONTRÉAL

Le **355, rue Sainte-Catherine** Ouest fait l'objet d'importants travaux de rénovation, notamment l'installation d'un nouveau mur-rideau. L'immeuble abrite **MusiquePlus, Groupe V Média et GSM Project.**

Crédit photographique : Avison Young Québec Inc.

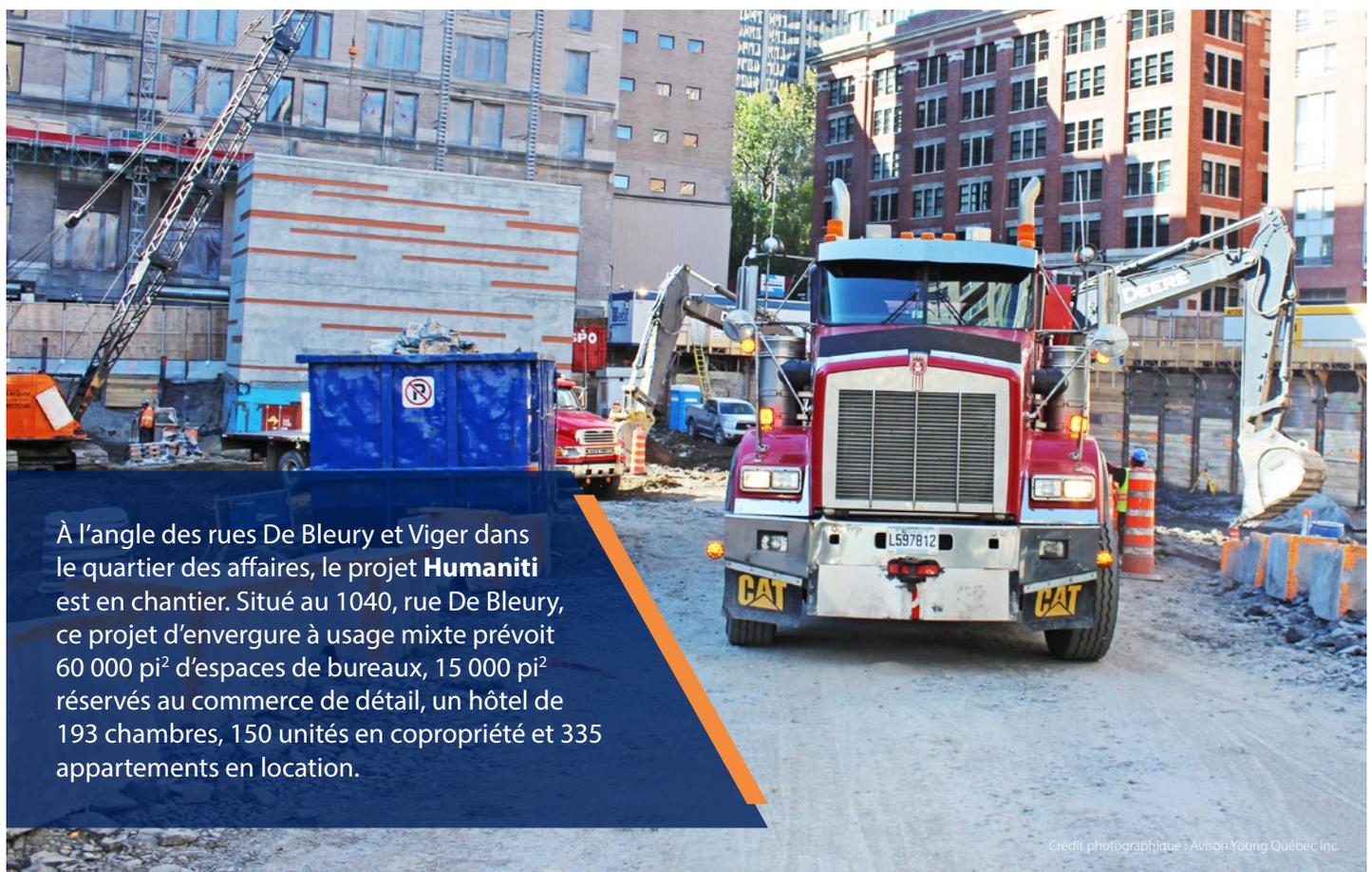
À la Place des festivals, l'**Îlot Balmoral** prend forme lentement, l'installation du mur-rideau étant bien avancée. Une fois achevé en 2018, le nouvel immeuble de 13 étages accueillera notamment l'**Office national du film du Canada.**

Crédit photographique : Avison Young Québec Inc.



Les travaux d'excavation au **Carré Saint-Laurent** sont terminés et l'immeuble se dresse lentement. Le nouveau projet de 260 000 pi<sup>2</sup>, qui doit être livré en 2019, accueillera le **Centre d'histoire de Montréal** au deuxième étage et **900 fonctionnaires du gouvernement du Québec** au 8<sup>e</sup> étage de la tour sud.

Credit photographique : Avison Young Québec Inc.



À l'angle des rues De Bleury et Viger dans le quartier des affaires, le projet **Humaniti** est en chantier. Situé au 1040, rue De Bleury, ce projet d'envergure à usage mixte prévoit 60 000 pi<sup>2</sup> d'espaces de bureaux, 15 000 pi<sup>2</sup> réservés au commerce de détail, un hôtel de 193 chambres, 150 unités en copropriété et 335 appartements en location.

Credit photographique : Avison Young Québec Inc.

# AUTOMNE 2017

RAPPORT DU MARCHÉ DES ESPACES DE BUREAUX  
GRAND MONTRÉAL

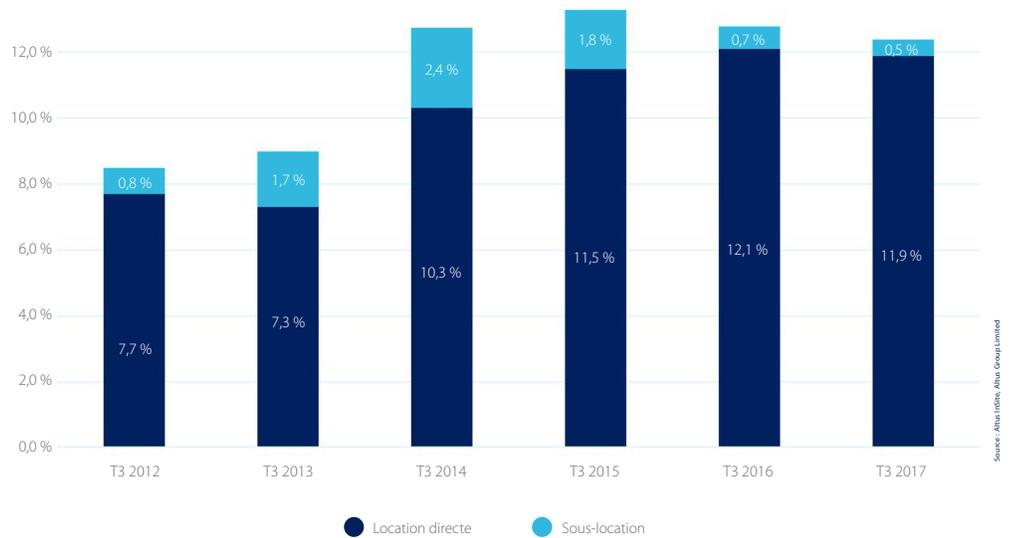
## COÛTS D'OCCUPATION

ESPACES DE BUREAUX  
CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL



## DISPONIBILITÉ TOTALE

ESPACES DE BUREAUX  
CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL



[avisonyoung.com](http://avisonyoung.com)

VOUS AVEZ DES QUESTIONS OU DES COMMENTAIRES?  
CONTACTEZ NOUS AUJOURD'HUI :

**Avison Young Québec Inc.**  
Agence immobilière commerciale  
1200, avenue McGill College  
Bureau 2000  
Montréal (Québec) H3B 4G7

**Denis Perreault, MBA, Adm.A**  
Associé, Directeur général  
Courtier immobilier agréé  
514.905.0604  
denis.perreault@avisonyoung.com