

**AVISON
YOUNG**

**PRINTEMPS
2018**

**RAPPORT DU MARCHÉ
DES ESPACES DE BUREAUX
GRAND MONTRÉAL**

 **LES SOCIÉTÉS
LES MIEUX
GÉRÉES**

Membre platine

PRINTEMPS 2018

RAPPORT DU MARCHÉ DES ESPACES DE BUREAUX GRAND MONTRÉAL

Le marché des bureaux est demeuré très stable dans le Grand Montréal au cours de la dernière année, mais les annonces récentes portent à croire que la situation pourrait changer énormément dans les années à venir. En effet, le lancement de projets immobiliers majeurs et le début de la construction du Réseau express métropolitain (REM) devraient secouer les marchés immobiliers de Montréal et ébranler la stabilité observée aux derniers trimestres.

Malgré l'absorption de près de 954 000 pieds carrés (pi²) depuis 12 mois, la disponibilité des espaces de bureaux dans le Grand Montréal est demeurée sensiblement la même, ce qui s'explique notamment par la livraison de nouvel inventaire. Le taux de disponibilité atteignait 14,6 % à la fin du premier trimestre de 2018 contre 14,5 % l'année d'avant.

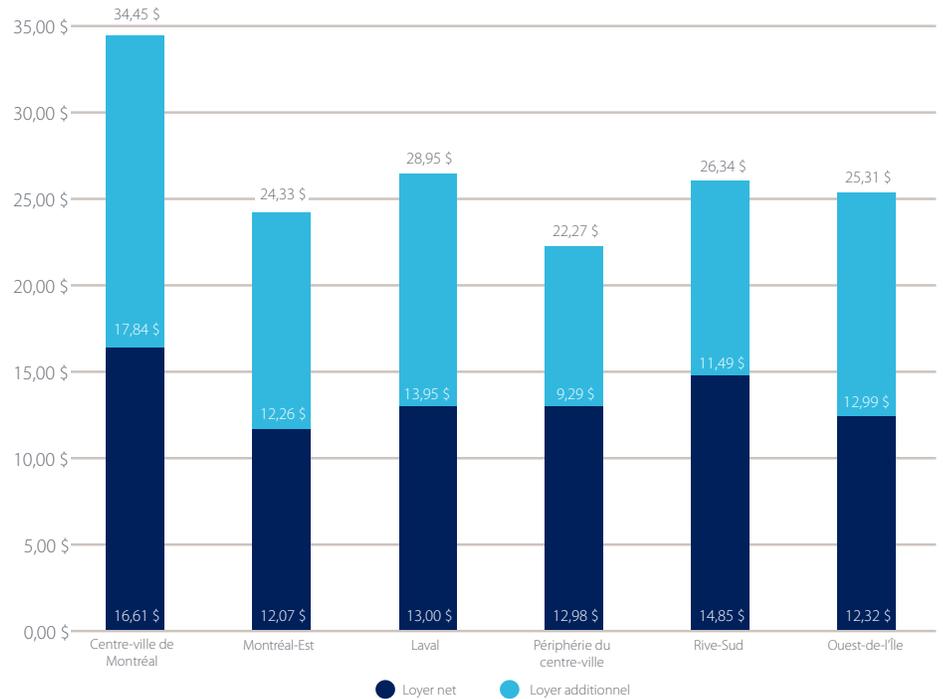
Au centre-ville de Montréal, la disponibilité s'est chiffrée à 12,2 % à la fin de mars 2018 alors qu'elle était de 12,1 % à la fin du premier trimestre de 2017. Au cœur du centre-ville, le taux de disponibilité de 15,3 % n'a pas évolué sur 12 mois, plusieurs immeubles accusant un taux d'occupation élevé sur l'avenue McGill College et les boulevards De Maisonneuve et René-Lévesque.

Même son de cloche du côté des immeubles de catégorie A du centre-ville, où le taux de disponibilité s'établissait à 11,7 % à la fin du premier trimestre, une hausse de seulement 20 points de base sur 12 mois.

Les propriétaires qui ont investi dans leurs actifs immobiliers et qui ont repositionné leurs propriétés au centre-ville ces dernières années s'en réjouissent; leurs portefeuilles sont plus stables et rentables que la moyenne.

C'est le cas à la Place Ville Marie, où Ivanhoé Cambridge attire de nouveaux locataires qui ne s'intéressent généralement pas aux bureaux traditionnels au centre-ville tels Sid Lee, qui s'installera dans les espaces qu'occupait précédemment la Banque Royale du Canada. Par ailleurs, les taux d'occupation et de disponibilité du prestigieux complexe sont en baisse constante. Le propriétaire investit des sommes considérables afin de repositionner les cinq immeubles du complexe et leurs aires communes, de diversifier l'offre de services et de revaloriser la Place Ville-Marie à titre de figure emblématique contemporaine du centre-ville de Montréal.

**COÛTS
D'OCCUPATION**
ESPACES DE BUREAUX
GRAND MONTRÉAL
PAR SECTEUR



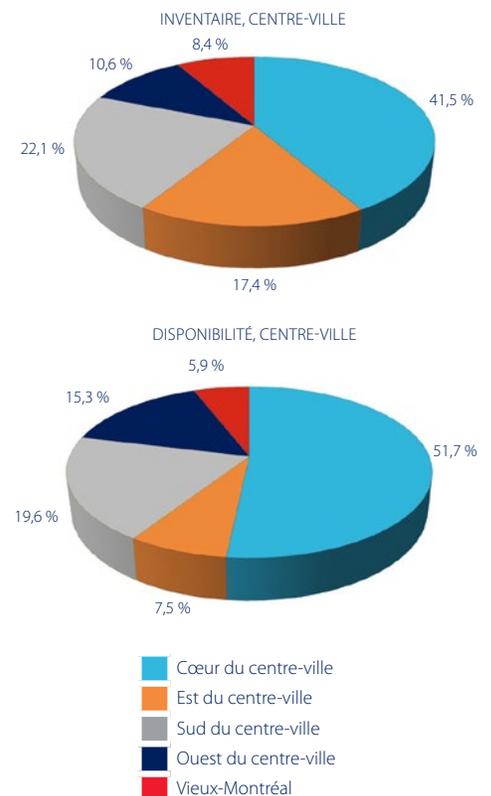
Source: AtlasInSite, Groupe Altus Limitée

À 27,43 \$/pi² à la fin du premier trimestre 2018, le loyer brut moyen du Grand Montréal est demeuré très stable sur 12 mois, le loyer net moyen étant de 14,16 \$/pi², tandis que le loyer additionnel s'établit à 13,27 \$/pi². Au centre-ville, le loyer brut moyen (toutes catégories d'immeubles confondues) s'est fixé à 34,46 \$/pi² à la fin de mars 2018, alors qu'il était de 32,79 \$/pi² au printemps 2017. Une hausse similaire s'observe pour les immeubles de catégorie A du centre-ville, où le loyer brut moyen a atteint 42,98 \$/pi² contre 41,16 \$/pi² l'année précédente.

Les coûts d'occupation demeurent plus abordables à l'extérieur du centre-ville. Les loyers bruts moyens totalisent 26,95 \$/pi² à Laval, 26,34 \$/pi² sur la Rive-Sud de Montréal et 22,27 \$/pi² dans les quartiers en périphérie du centre-ville, rendant cette dernière

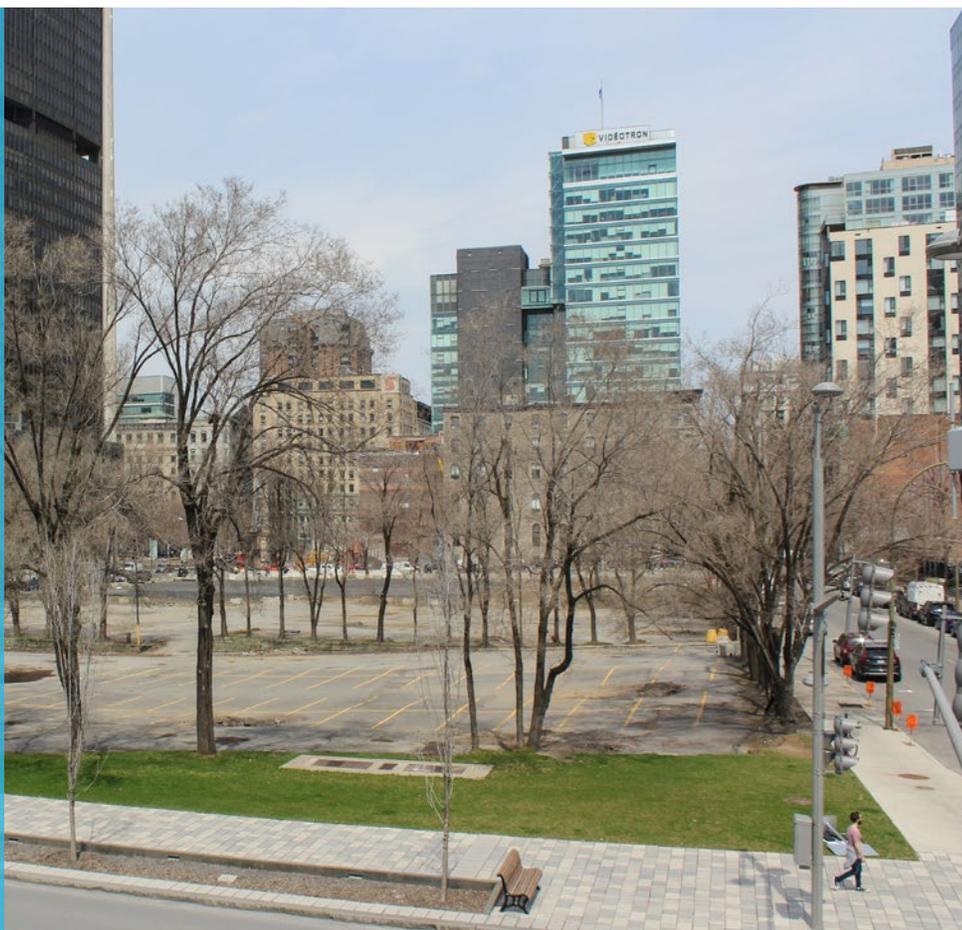
option très concurrentielle pour les PME, les *start-ups* et les agences créatives.

La livraison de la Maison Manuvie à la fin 2017 marque le ralentissement de la construction de bureaux au centre-ville de Montréal. Plusieurs petits projets sont en chantier, tels le Carré Saint-Laurent et l'Îlot Balmoral à l'est du centre-ville, qui totalisent environ 460 000 pi². D'autres projets plus modestes comprennent la rénovation du 1100, rue Atwater, un ancien centre de données que Kevric convertit en immeuble de bureaux de classe A de 154 000 pi², l'ajout de 34 000 pi² au 425, avenue Viger et le 620, rue Saint-Paul Ouest. Adjacent au 425, avenue Viger, le projet mixte Humaniti inclura aussi 57 000 pi² de bureaux à sa livraison en 2020.



BANQUE NATIONALE DU CANADA

La Banque Nationale du Canada a annoncé la construction de son nouveau siège social à l'angle de la rue Saint-Jacques et du boulevard Robert-Bourassa.



L'activité de construction au centre-ville de Montréal va s'intensifier dès le début de la construction du nouveau siège social de la **Banque Nationale du Canada**. Alors que tout le monde s'attendait à une annonce majeure de la part de Cadillac Fairview dans le cadre du projet Quad Windsor, la Banque Nationale a confirmé la mise en chantier de son nouveau siège social à l'angle de la rue Saint-Jacques et du boulevard Robert-Bourassa en janvier 2018. La livraison de la tour est prévue pour 2022.

Plusieurs projets de bureaux ont été proposés pour le site au cours de la dernière décennie, comme le 701, rue University et Place University-Saint-Jacques, mais aucun n'a suscité assez d'intérêt. Le nouveau siège social de la Banque Nationale est appelé à devenir **la tour de bureaux la plus imposante à se dresser au coeur du centre-ville en 25 ans**. La Banque Nationale s'est associée à **Broccolini** pour la construction de

la tour, qui comprendra au moins 36 étages et environ un 1 000 000 pi² de bureaux. Au même endroit, Broccolini prévoit bâtir une tour à usage mixte de 56 étages. Les deux immeubles seront reliés au réseau piétonnier souterrain de la ville.

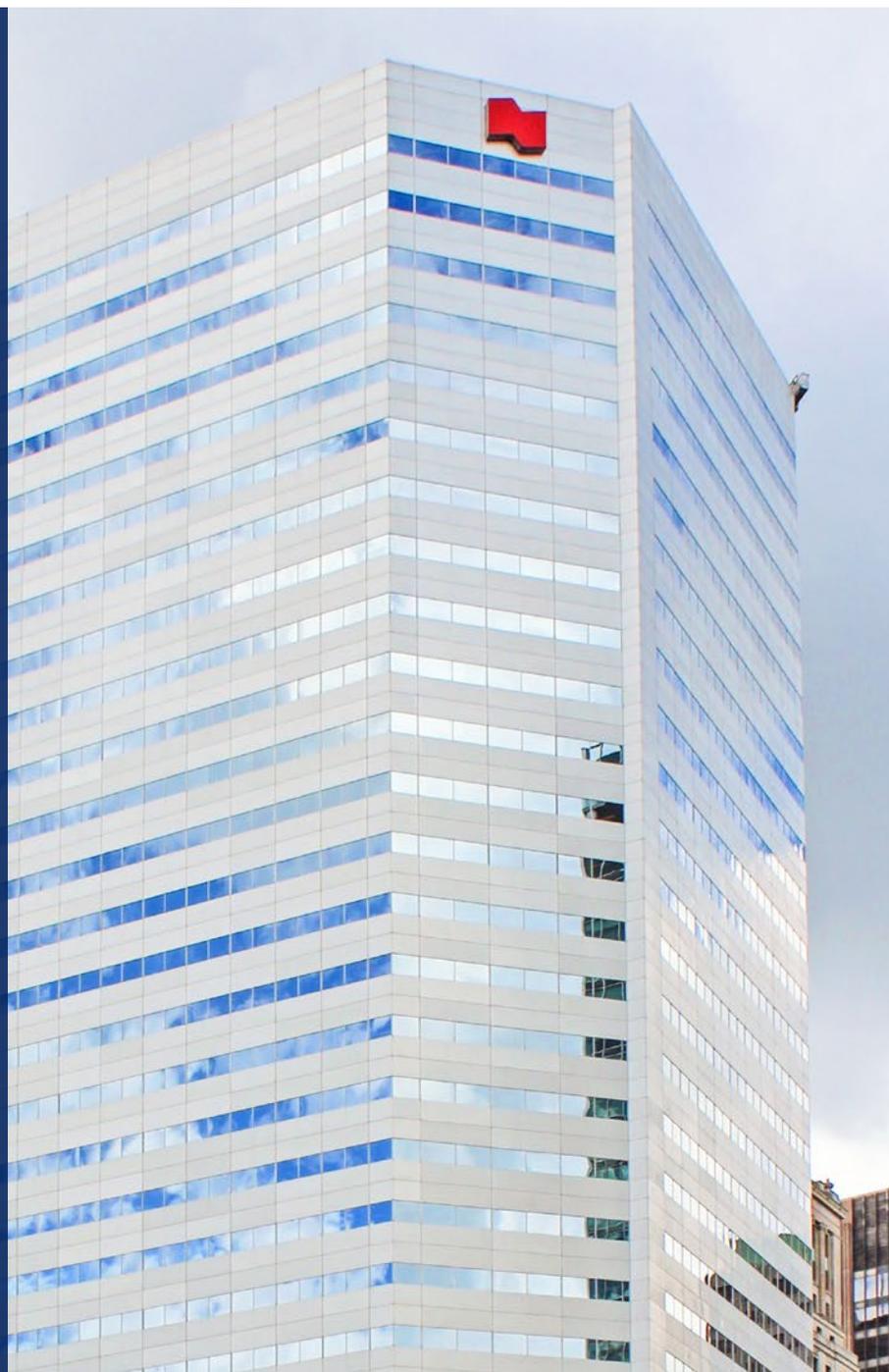
Parmi les transactions les plus importantes du premier trimestre 2018, **L'Oréal Canada** a renouvelé son bail et agrandi ses espaces dans l'immeuble d'**Ivanhoé Cambridge** situé au 1500, boulevard Robert-Bourassa, où la compagnie de cosmétiques française occupera 116 591 pi². La société de transfert de titres **Computershare** a aussi reconduit son bail au 1500, boulevard Robert-Bourassa, où elle occupe 67 159 pi². L'immeuble possède encore 84 531 pi² d'espaces de bureaux disponibles, tandis que les deux premiers étages font l'objet d'un important réaménagement dans le cadre du plan de rénovation complet du Centre

Eaton de Montréal mené par Ivanhoé Cambridge. À l'achèvement, les premiers étages de l'édifice anciennement connu sous le nom de Complexe Les Ailes seront fusionnés avec le Centre Eaton, offrant aux visiteurs et aux locataires une expérience moderne de magasinage et de gastronomie.

Confirmant le rôle de Montréal comme pôle d'intelligence artificielle (IA), le **Montreal Institute for Learning Algorithms (MILA)** a récemment loué 63 583 pi² de bureaux dans le projet **O Mile Ex** de **TGTA** au 6666, rue Saint-Urbain dans la Petite-Italie. **Element AI**, société montréalaise spécialisée en IA, est aussi l'un des principaux locataires du complexe. **Avison Young** a fièrement agi à titre de gestionnaire de projet pour la rénovation du complexe O Mile Ex, au 6650 et le 6666, rue Saint-Urbain, en plus de représenter Element AI pour la négociation de son bail et l'agrandissement de ses locaux.

Au chapitre des ventes importantes, la Financière Sun Life a investi 155,5 millions \$ dans le Mile-End en mars 2018, acquérant de Kevric deux immeubles de bureaux situés au 7250 et au 7450, rue Mile End. Cette acquisition permet à la Financière Sun Life d'ajouter près de 400 000 pi² de bureaux à son portefeuille au Québec. Au nombre des autres grandes transactions, mentionnons la vente du campus montréalais d'ABB, situé au 800, boulevard Hymus, à Saint-Laurent. Livré en 2017, l'immeuble a été vendu 82,3 millions (275 \$/pi²) à Crestpoint Real Estate Investments en mars 2018.

L'annonce de la construction d'un nouveau siège social rue Saint-Jacques Ouest fait en sorte que la Banque Nationale devrait mettre en vente son siège social actuel sous peu. Situé au 600, rue De La Gauchetière Ouest, l'immeuble de catégorie A de 730 000 pi² abrite aussi les bureaux de Raymond Chabot Grant Thornton, d'Investissement Québec et de FM Global. L'édifice devrait susciter un vif intérêt de la part d'investisseurs locaux, nationaux et internationaux vu la rareté des opportunités de faire l'acquisition d'actifs de qualité supérieure au centre-ville de Montréal.



L'annonce de la construction d'un nouveau siège social rue Saint-Jacques Ouest fait en sorte que la Banque Nationale devrait mettre en vente son siège social actuel sous peu.



Image crédit Avison-Young Québec Inc.

VENTES MAJEURES, BUREAUX GRAND MONTRÉAL



Adresse	7250 et 7450, rue Mile-End, Montréal
Acheteur	Financière Sun Life
Vendeur	Corporation immobilière Kevric
Prix	155 500 000 \$ (394,00 \$ / pied carré)
Superficie	394 670 pieds carrés



Adresse	800, boulevard Hymus, Ville Saint-Laurent
Acheteur	Crestpoint Real Estate
Vendeur	Broccolini Construction
Prix	82 300 000 \$ (275,00 \$ / pied carré)
Superficie	299 273 pieds carrés



Adresse	16750-16766, route Transcanadienne, Kirkland (50%)
Acheteur	Crestpoint Real Estate
Vendeur	Trans-Edmond Development Inc.
Prix	32 500 000 \$ (261,80 \$ / pied carré)
Superficie	248 284 pieds carrés



Adresse	3448, rue Stanley, Montréal
Acheteur	Immeubles 2448 Stanley Inc.
Vendeur	Gestion Immobilière Magnissen Inc.
Prix	4 400 000 \$ (498,47 \$ / pied carré)
Superficie	8 827 pieds carrés

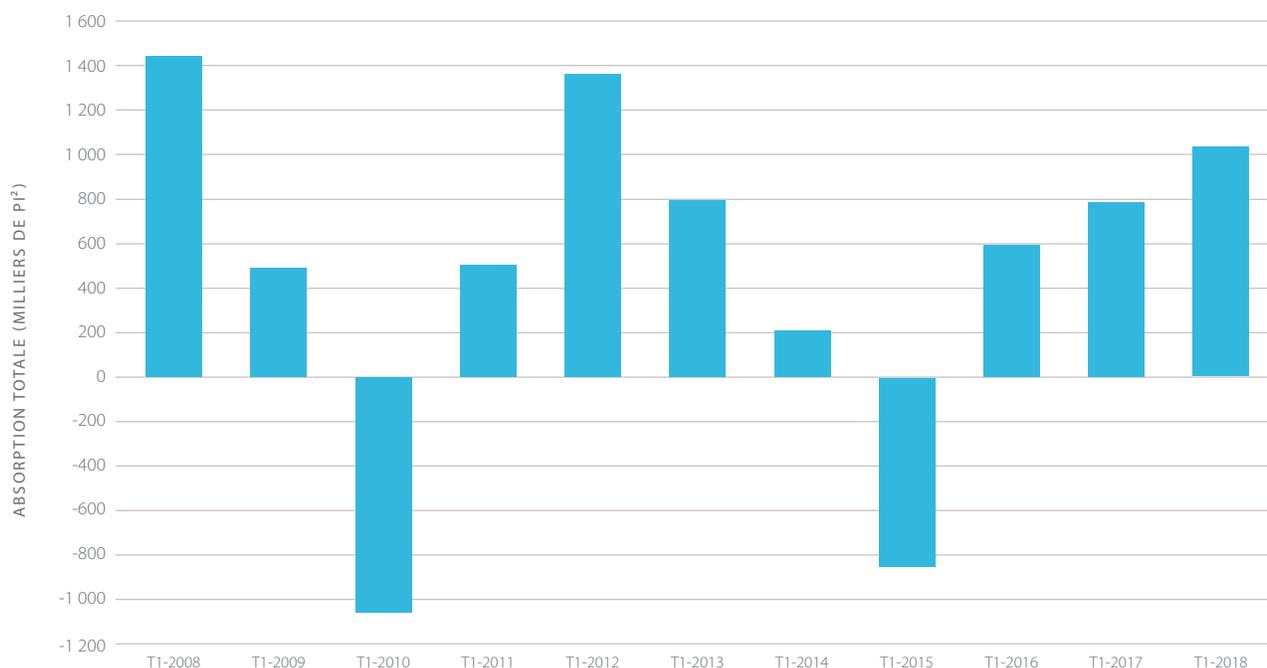


Adresse	185, avenue Dorval, Dorval
Acheteur	Delma Real Estate Corporation
Vendeur	Scene Holding Inc.
Prix	5 555 000 \$ (99,00 \$ / pied carré)
Superficie	56 000 pieds carrés

GRAND MONTRÉAL ABSORPTION

PRINTEMPS
2018

RAPPORT DU MARCHÉ
DES ESPACES DE BUREAUX
GRAND MONTRÉAL



Source : Altus InSite, Groupe Altus Limitée

GRAND MONTRÉAL TENDANCES DU MARCHÉ PAR SECTEUR

Secteur	Dispo, (T1-2017)	Dispo, (T1-2018)	Tendance	Loyer Net (T1-2017)	Loyer Additionnel (T1-2017)	Loyer Brut (T1-2017)	Loyer Net (T1-2018)	Loyer Additionnel (T1-2018)	Loyer Brut (T1-2018)	Tendance	
Catégorie A	Centre-ville	12,1 %	12,2 %	▲	19,46 \$	21,70 \$	41,16 \$	20,91 \$	22,07 \$	42,98 \$	▲
	Montréal-Est	18,8 %	17,3 %	▼	13,75 \$	14,99 \$	28,74 \$	12,25 \$	15,38 \$	27,63 \$	▼
	Laval	12,1 %	14,3 %	▲	17,67 \$	12,24 \$	29,91 \$	12,00 \$	15,80 \$	27,80 \$	▼
	Périphérie, c,-v,	13,9 %	12,9 %	▼	13,42 \$	15,72 \$	29,14 \$	14,25 \$	14,80 \$	29,05 \$	▼
	Rive-Sud	16,6 %	16,1 %	▼	13,63 \$	10,78 \$	24,41 \$	14,85 \$	11,49 \$	26,34 \$	▲
	Ouest-de-l'île	21,4 %	22,6 %	▲	15,70 \$	14,31 \$	30,01 \$	14,60 \$	14,13 \$	28,73 \$	▼
Catégorie B	Centre-ville	13,4 %	13,4 %	=	13,49 \$	21,70 \$	35,19 \$	14,29 \$	17,09 \$	31,38 \$	▼
	Montréal-Est	13,7 %	15,0 %	▲	11,67 \$	8,16 \$	19,83 \$	11,83 \$	8,10 \$	19,93 \$	▲
	Laval	23,5 %	24,8 %	▲	12,00 \$	10,76 \$	22,76 \$	15,00 \$	10,27 \$	25,27 \$	▲
	Périphérie, c,-v,	17,0 %	17,8 %	▲	12,06 \$	10,90 \$	22,96 \$	12,91 \$	10,23 \$	23,14 \$	▲
	Rive-Sud	12,8 %	13,1 %	▲	11,13 \$	11,46 \$	22,59 \$	10,50 \$	11,18 \$	21,68 \$	▼
	Ouest-de-l'île	20,2 %	22,8 %	▲	11,41 \$	12,51 \$	23,92 \$	11,19 \$	12,85 \$	24,04 \$	▲
Toutes catégories	Centre-ville	12,1 %	12,2 %	▲	15,63 \$	17,16 \$	32,79 \$	16,61 \$	17,84 \$	34,45 \$	▲
	Montréal-Est	15,9 %	15,8 %	▼	12,86 \$	12,06 \$	24,92 \$	12,07 \$	12,26 \$	24,33 \$	▼
	Laval	16,1 %	16,8 %	▲	16,25 \$	11,87 \$	28,12 \$	13,00 \$	13,95 \$	26,95 \$	▼
	Périphérie, c,-v,	16,6 %	15,9 %	▼	12,18 \$	10,49 \$	22,67 \$	12,98 \$	9,48 \$	22,46 \$	▼
	Rive-Sud	15,1 %	14,5 %	▼	13,63 \$	10,78 \$	24,41 \$	14,85 \$	11,49 \$	26,34 \$	▲
	Ouest-de-l'île	21,4 %	22,8 %	▲	12,43 \$	12,94 \$	25,37 \$	12,32 \$	12,99 \$	25,31 \$	▼

Source : Altus InSite, Groupe Altus Limitée

TRANSACTIONS DE LOCATION MAJEURES, BUREAUX GRAND MONTRÉAL



Adresse	1500, boulevard Robert-Bourassa, Montréal
Locataire	L'Oréal Canada
Superficie	166 591 pieds carrés
Type	Renouvellement et agrandissement



Adresse	1500, boulevard Robert-Bourassa, Montréal
Locataire	ComputerShare Trust Company of Canada
Superficie	67 159 pieds carrés
Type	Renouvellement



Adresse	6666, rue Saint-Urbain, Montréal
Locataire	MILA (Montréal Institute for Learning Algorithms)
Superficie	63 583 pieds carrés
Type	Nouveau bail



Adresse	3400, boulevard De Maisonneuve Ouest, Montréal
Locataire	Fédération des médecins omnipraticiens du Québec
Superficie	30 474 pieds carrés
Type	Agrandissement



Adresse	201, rue Laurier Est, Montréal
Locataire	Société québécoise des infrastructures
Superficie	29 628 pieds carrés
Type	Renouvellement

La construction du **Carré Saint-Laurent** va bon train. Adjacente au Monument National, la phase 1 comprendra près de 151 000 pi² de bureaux sur huit étages occupés par le gouvernement du Québec. Le complexe prévoit aussi un stationnement souterrain de 175 cases sur trois niveaux et des stations de recharge pour les véhicules électriques.



Image Credit: Avison Young Québec Inc.

Allied Properties REIT a entrepris la rénovation de fond en comble et l'agrandissement du **425, rue Viger Ouest**. Bâti en 1910, l'immeuble sera entièrement restauré et rehaussé de 10 étages à l'angle nord-est.



Image Credit: Avison Young Québec Inc.



Image Credit: Avison Young Québec Inc.

À l'intersection des rues De Bleury et Viger, la construction du projet **Humaniti** avance à grands pas; l'excavation est terminée et l'immeuble sort lentement de terre. Situé au 1040, rue De Bleury, ce projet d'envergure à usage mixte comptera 57 000 pi² de bureaux.



Image Credit: Avison Young Québec Inc.

La **Corporation immobilière Kevric** a amorcé la restauration complète du nouvel immeuble qu'elle vient d'acheter au **1100, avenue Atwater**, directement en face du projet Square Children's. L'ancien centre de données sera converti en immeuble de bureaux de catégorie A de 154 000 pi².

La structure de la **nouvelle Maison de Radio-Canada** est maintenant visible; les deux principaux édifices sortent tranquillement de terre. Le complexe de 418 000 pi² sera livré en 2020, suite à quoi commencera la revitalisation du site de Radio-Canada.

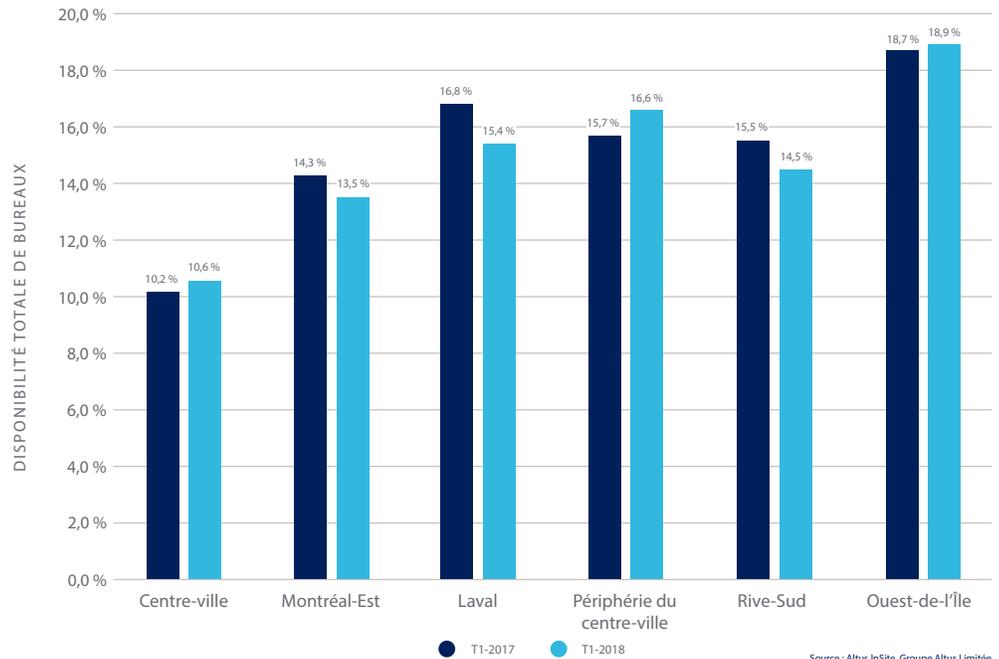


Au coeur du Quartier des spectacles, la construction de l'**Îlot Balmoral** avance rapidement. Situé entre la Place des Festivals et la rue De Bleury, le nouvel immeuble de 13 étages accueillera, une fois achevé en 2018, l'Office national du film du Canada.



**INOCUPATION
TOTALE**

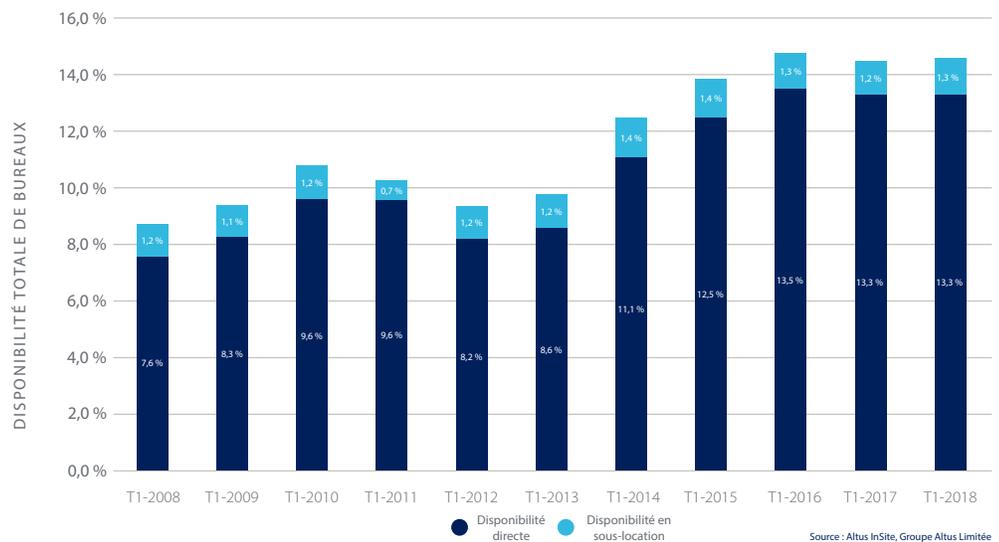
ESPACES DE BUREAUX PAR
SECTEUR
GRAND MONTRÉAL



Source : Altus InSite, Groupe Altus Limitée

**DISPONIBILITÉ
TOTALE**

ESPACES DE BUREAUX
GRAND MONTRÉAL



Source : Altus InSite, Groupe Altus Limitée



Solutions
immobilières
intelligentes

avisonyoung.com

VOUS AVEZ DES QUESTIONS OU 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
Associé, Directeur général
Courtier immobilier agréé
514.905.0604
denis.perreault@avisonyoung.com