

De plus en plus facile de trouver des locaux à Montréal

Publié le 27 mars 2009 à 06h36 | Mis à jour à 06h38



Photo: Archives La Presse

Au premier trimestre, Montréal a eu un taux d'absorption négatif de 213 417 pieds carrés. C'est donc dire qu'il s'est libéré plus de locaux qu'il s'en est loué.

(Montréal) Encore rares il y a six mois à peine, les locaux de bureaux sont de plus en plus faciles à trouver à Montréal.

Selon la firme CB Richard Ellis (CBRE), le taux d'inoccupation des bureaux dans la région métropolitaine atteint 8,8%, soit plus que dans les autres grandes villes au pays, à l'exception d'Halifax.

Les données, qui illustrent la situation du premier trimestre de 2009 (du 15 décembre au 15 mars), montrent que le taux d'inoccupation au centre-ville seulement atteint 6,4%, en hausse par rapport au taux de 5,7% enregistré au trimestre précédent.

Retournement

C'est quand même tout un retournement de situation par rapport à l'an dernier, alors que menaçait la pénurie. Mais avec la crise, des locataires ont abandonné leurs locaux. Beaucoup d'entre eux se sont tournés vers la sous-location, un marché qui a pris beaucoup d'expansion depuis quelque temps.

Dans les derniers mois, Bell a laissé ses locaux du centre-ville pour se diriger vers le Campus Bell, fraîchement construit dans L'Île-des-Soeurs.

«Les locaux libérés par la deuxième phase de ce projet devraient être absorbés moins rapidement en raison de la conjoncture économique», note Georges Renaud, vice-président du Groupe immobilier de Montréal, un sous-traitant responsable de la location et de la mise en marché de bureaux.

Au premier trimestre, Montréal a eu un taux d'absorption négatif de 213 417 pieds carrés. C'est donc dire qu'il s'est libéré plus de locaux qu'il s'en est loué.

Il y a maintenant près de 6 millions de pieds carrés libres dans le Grand Montréal (2,7 millions au centre-ville). «On se dirige d'un marché de bailleurs à un marché légèrement plus favorable aux locataires», estiment Bernard Poliquin et Bruce Cowper, respectivement président et vice-président à la direction de la firme Avison Young Québec.

«C'est vraiment plus facile de trouver un bureau qu'il y a un an, remarque Jean Laurin, président et chef de la direction de GVA Devencore. Il y a plus d'options dans le marché. Mais c'est aussi le bon temps pour renégocier ou restructurer un bail.»

Il n'en reste pas moins qu'un gros locataire aurait de la difficulté à trouver à Montréal des locaux existants suffisamment grands. «On peut compter sur les doigts d'une main les options pour ceux qui cherchent plus de 100 000 pieds carrés», dit Bruce Cowper.

«Mais on peut aussi compter sur les doigts d'une main ceux qui cherchent des locaux de 100 000 pieds», ajoute son collègue Bernard Poliquin.

Tous les projets suspendus



[Hugo Fontaine](#)

La Presse

Si Montréal est encore «la plus inoccupée» des grandes villes canadiennes, les choses pourraient bien changer dans les prochaines années.

Les grues sont très actives à Toronto et Calgary. Selon CBRE, environ 6 ou 7 millions de pieds carrés sont respectivement en chantier dans ces deux villes. Au moment de la livraison, les taux d'inoccupation devraient grimper.

Pendant ce temps, à Montréal, la construction d'immeubles de bureaux est au point mort.

Par exemple, le projet de 450 000 pieds carrés au 900, boulevard De Maisonneuve Ouest, mené par la SITQ en partenariat avec la société américaine Hines, a été annoncé en octobre 2006, mais est toujours en attente.

«Ça toujours été clair qu'on lancerait le projet si on avait un locataire important, explique Amélie Plante, conseillère en communications à la SITQ. Ce n'est pas encore le cas. Compte tenu du contexte actuel, c'est certain que ce projet ne démarrera pas en 2009.»

La situation est semblable chez Westcliff. Le directeur régional, Marc Montpetit, a fait savoir qu'aucun projet ne se réalisera à court terme, incluant celui du square Victoria.

Dans les récessions antérieures, comme au début des années 1990, des tours importantes (comme le 1000, de la Gauchetière) entraînent sur le marché montréalais, rappelle Georges Renaud. «Là, rien ne se livre avant plusieurs années.»

Selon lui, le taux d'inoccupation montréalais devrait donc rester sous les 10%, à moins d'une catastrophe.

«C'est positif qu'il n'y ait pas eu à Montréal d'excès de construction en pleine crise économique mondiale, estime pour sa part Bruce Cowper. Dans d'autres villes, il y a une inquiétude.»

TAUX D'INOCCUPATION DES BUREAUX AU PREMIER TRIMESTRE 2009

Montréal /Toronto /Vancouver /National

Taux d'inoccupation au centre-ville 6,4% /5,7% /4,2% /5,8%

Taux d'inoccupation global 8,8% /7,7% /7,3% /7,5%

Surface totale (pieds carrés) 65,3 millions /142,3 millions /40,7 millions /405,1 millions

Source: CB Richard Ellis