AVISON YOUNG

2018
revue de fin d'année

rapport du marché de bureaux
grand montréal

En couverture : le 1981, avenue McGill College
Image courtoisie de iA Groupe Financier

CANADA LES SOCIÉTÉS LES MIEUX GÉRÉES | Membre platine

2018
revue de fin d'année

rapport du marché de bureaux
grand montréal

La province de Québec a été balayée par plusieurs changements politiques en 2018, alors que la Coalition Avenir Québec remportait les élections provinciales pour devenir le gouvernement majoritaire et que le Canada légalisait la consomation de cannabis à des fins récréatives. Les détaillants de marijuana gérés par le gouvernement ont ouvert leurs portes partout au pays au cours de la deuxième moitié de l'année, ce qui devrait avoir un impact positif sur le Produit intérieur brut (PIB) pour 2019. Selon les Perspectives économiques provinciales de la TD, les ventes de marijuana pourraient occasionner une hausse du PIB totalisant jusqu'à 0,2 % au cours de la prochaine année. Sur le plan macroéconomique, les négociations de l' Accord de libre-échange nord-américain (ALÉNA) ont été la source d'une grande incertitude en 2018. Bien qu'elles se soient conclues avec une entente raisonnable, les mesures protectionnistes engagées par les États-Unis demeurent néanmoins une source d'inquiétude pour l'économie canadienne. Malgré tout, les prévisions pour 2019 sont optimistes, encouragées par le taux de chômage le plus faible des 40 dernières années.

Le marché des espaces de bureaux montréalais est demeuré stable en 2018, l'année ayant été peu mouvementée sur le plan de l'activité immobilière et les conditions du marché n'ayant pas beaucoup évolué. Le taux d'inoccupation global atteignait 12,2 % à la fin de 2018, une baisse minime par rapport au taux de 12,2 % enregistré un an auparavant. L'absorption annuelle se chiffrait à 1,4 millions de pieds carrés (mpi²) en fin d'année, indiquant que le marché de bureaux de Montréal se porte bien.

Les loyers bruts ont augmenté en 2018, atteignant 28,27 $ / pied carré (pi²) à la fin de l'année, alors qu'ils se fixaient à 27,60 $ / pi² 12 mois plus tôt. Même son de cloche au centre-ville de Montréal, où les loyers bruts ont augmenté de 33,69 $ / pi² à 35,51 $ / pi² en cours d'année. Cette hausse importante s'explique par le manque d'espaces de qualité et le fait que les propriétaires doivent investir de plus en plus dans leurs actifs matures et démodés afin de les moderniser et de les rendre plus attrayants pour les locataires.

Néanmoins, la diminution du taux d'inoccupation indique que le marché penche de plus en plus en faveur des propriétaires. Les locataires sont contraints de s'habituer aux taux de location plus élevés alors qu'il devient de plus en plus dispendieux d'exploiter des bureaux à Montréal. Cela rend la négotiation de renouvellements de baux plus ardue parce que les propriétaires sont moins craintifs de perdre des locataires puisqu'ils peuvent relouer les espaces à prix plus élevé en peu de temps.

Image: Avison Young Québec Inc.

nouveau complexe de bureaux pour airbnb

Le Groupe Mach a annoncé un partenariat avec Airbnb pour la construction d'un nouveau bureau régional situé au 1745, rue Saint-Patrick aux abords du Canal de Lachine. Le nouveau complexe est évalué à 30 millions $.

Image courtoisie du Groupe Mach

année fructueuse pour pointe-saint-charles

Plusieurs transactions de location importantes ont eu lieu dans le Grand Montréal en 2018. À Pointe-Saint-Charles, au sud-ouest du centre-ville, le leader technologique **GSoft** a signé un bail de 10 ans pour des bureaux de 94 966 pi² dans l'édifice **Le Nordelec**, situé eu 1751, rue Richardson. **Logibec** y a aussi conclu un entente de location de 15 ans pour 39 662 pi².

À quelques pas, le **Groupe Mach** a annoncé un partenariat avec **Airbnb** pour la construction d'un nouveau bureau régional aux abords du Canal de Lachine situé au 1745, rue Saint-Patrick. Airbnb, qui était activement à la recherche de bureaux dans le Grand Montréal, a conclu une entente de location pour 148 618 pieds carrés d'espace dans le nouveau complexe évalué à 30 millions $. L'édifice sera livré à l'automne 2019.

Montréal est devenue et demeure une plaque tournante majeure en matière d'intelligence artificielle (IA) alors que plusieurs entreprises technologiques font preuve d'un intérêt marqué pour des espaces en périphérie nord du centre-ville, dans le Mile-End, le Mile-Ex et dans Parc-Extension. Plusieurs firmes d'IA ont annoncé l'ouverture de laboratoires à Montréal en 2018, incluant les sociétés anglaises **QuantumBlack**, **Winning Minds** et **BIOS**. Au total, ces trois firmes généreront plus de 130 emplois hautement spécialisés. **Microsoft Research** a également annoncé sa relocalisation dans des espaces de 32 000 pi² au 6795, rue Marconi dans le Mile-Ex, triplant ainsi son empreinte actuelle. Microsoft a conclu un bail de sept ans pour le quatrième étage complet ainsi qu'une grande portion du troisième étage de l'immeuble fraîchement rénové, et ce à compter de la mi-2019.

Plus au nord, aux abords de l'autoroute Transcanadienne, **TD Assurance Meloche-Monnex** a également renouvelé son entente de location au 50, Place Crémazie pour 182 545 pi² d'espaces de bureaux.

rénovations majeures au 1981, mcgill college

Une fois les travaux complétés, l'immeuble sera équipé d'un tout nouveau lobby à l'intersection de l'avenue McGill College et du boulevard De Maisonneuve, avec de nouvelles aires communes, de nouveaux halls d'ascenseurs, des salles de bain modernes et des douches.

Image courtoisie de iA Groupe Financier

importante activité au 1981, mcgill college

Au centre-ville de Montréal, **Hydro-Québec** a agrandi ses espaces au 1500, boulevard Robert-Bourassa, ajoutant 72 765 pi² supplémentaires à ses bureaux existants.

Un coin de rue à l'ouest, **Croix Bleue Medavie** et **Croix Bleue du Québec** ont signé un bail de 15 ans pour des bureaux de 148 000 pi² au **1981, avenue McGill College** à partir de janvier 2020. **Fiera Capital** a également conclu un bail de 16,5 ans dans l'immeuble à compter de la mi-2019. La société de gestion de placement quittera ses espaces au 1501 et au 1801, avenue McGill College pour se relocaliser dans des bureaux de 114 000 pi² sur près de quatre étages de l'immeuble, rebaptisant par le fait même la portion nord du complexe, qui portera le nom de **Tour Fiera Capital**. De plus, le 1981, avenue McGill College subit actuellement d'importantes rénovations. Une fois les travaux complétés, l'immeuble sera doté d'un tout nouveau lobby à l'intersection de l'avenue McGill College et du boulevard De Maisonneuve, avec de nouvelles aires communes, de nouveaux halls d'ascenseurs, des salles de bain modernes et des douches.

Au sud du centre-ville de Montréal, la firme de consultation **Analysis Group** déménagera ses bureaux à la **Tour Deloitte** au 1190, avenue Des Canadiens-de-Montréal. L'entreprise y occupera 43 616 pi², repliant le taux de disponibilité directe de l'immeuble à 10,8 %.

2,7 mpi²

SUPERFICIE DE BUREAUX EN CONSTRUCTION GRAND MONTRÉAL

5 mpi²

SUPERFICIE DE BUREAUX EN PRÉ-LOCATION GRAND MONTRÉAL

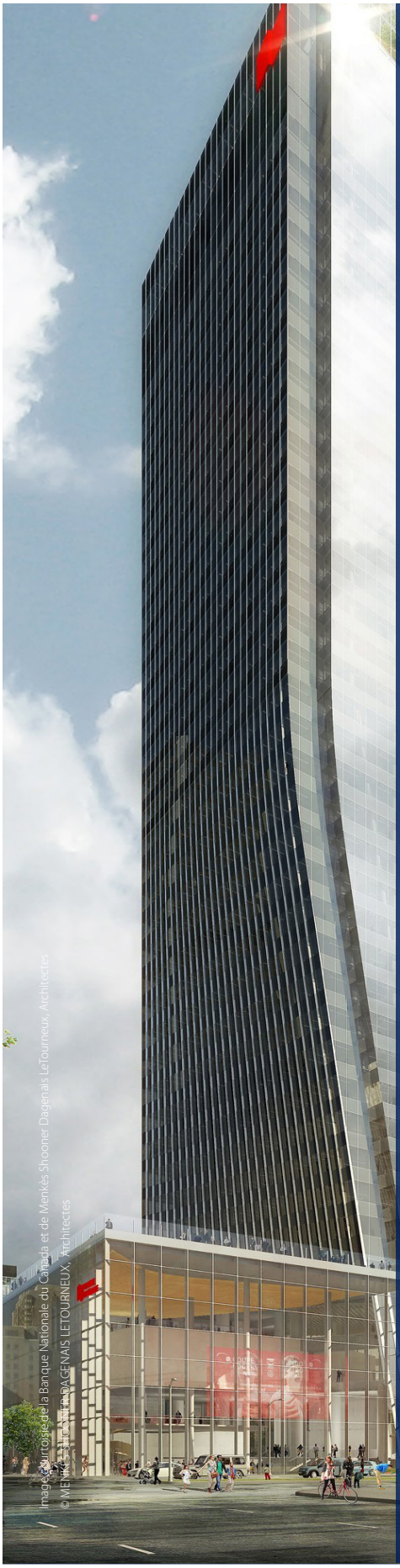


Image courtoisie de la Banque Nationale du Canada et de Menkès Shooner Dagenais LeTourneux, Architectes
© MENKÈS SHOOTER DAGENAIS LETOURNEUX, Architectes

Les promoteurs et développeurs du Grand Montréal ont été très occupés en cours d'année, avec près de 2,7 mpi² d'espaces de bureaux présentement en construction, 78 % desquels sont déjà loués. L'activité de construction ne devrait pas diminuer au cours des prochains mois, alors que 5 mpi² supplémentaires sont actuellement en pré-location.

Le plus important projet de construction annoncé en 2018 est certainement celui du nouveau siège social de la Banque Nationale au 800, rue Saint-Jacques Ouest. Située à la frontière du Quartier des affaires et du sud du centre-ville aux abords du boulevard Robert-Bourassa, la nouvelle tour de 40 étages deviendra l'une des plus hautes en ville, siégeant à 200 mètres au-dessus du sol et totalisant environ 1 mpi² d'espaces de bureaux. À sa complétion en 2022, l'immeuble vise des certifications LEED v4 Or et WELL. La tour a été dessinée par la firme montréalaise Menkès Shooner Dagenais LeTourneux, Architectes. Elle sera construite par Broccolini Construction, qui agira à titre d'entrepreneur général, alors que les éléments structuraux de l'édifice seront assurés par Pomerleau.

En parallèle, Broccolini Construction développera aussi la portion est du site de la Banque Nationale. Trônant également à 200 mètres, Victoria sur le Parc est un projet majeur de développement mixte de 56 étages comprenant 320 000 pi² de bureaux, 32 000 pi² d'espaces commerciaux ainsi que 400 unités de condomuniums de luxe. La tour devrait également être livrée en 2022.

Parmi les autres importants projets de développement en construction se trouvent Humaniti Montréal, une tour à usage mixte de 39 étages comprenant 64 500 pi² de bureaux, et l'Îlot Balmoral, qui accueillera ses premiers locataires au printemps 2019. En plus de l'Office national du Film, l'immeuble accueillera l'École des arts numériques, de l'animation et du design (NAD) de l' UQÀC, qui occupera les étages cinq, six et sept de l'édifice à l'automne 2019.

En périphérie nord du centre-ville, le projet Royalmount pourrait avoir un impact majeur sur l'immobilier commercial du Grand Montréal. Le mégaprojet à usage mixte sera développé à l'intersection des autoroutes 15 et 40, et inclura hôtels, bureaux, établissements commerciaux, restaurants et salles de spectacle. La préparation du site a débuté durant la deuxième moitié de 2018 avec la démolition des immeubles situés au 8400 et au 8600, boulevard Décarie. L'immeuble sis au 8500, boulevard Décarie sera toutefois préservé et intégré au futur projet. Les développeurs Carbonleo et L Catterton Real Estate planifient la construction de plusieurs édifices de bureaux sur le site, ajoutant des centaines de milliers de pieds carrés à l'inventaire de bureaux de Montréal. Toutefois, les promoteurs pourraient être contraints de revoir leur concept en cours d'année 2019 parce que plusieurs inquiétudes ont été soulevées quant à l'impact du projet Royalmount dans sa forme actuelle sur le secteur et sur le trafic véhiculaire déjà problématique du quartier. Les instances locales souhaiteraient également y voir une meilleure intégration d'infrastructures de transport en commun.

victoria sur le parc au 700, rue saint-jacques ouest

Trônant à 200 mètres, le projet Victoria sur le Parc est un développement mixte de 56 étages comprenant 320 000 pi² de bureaux, 32 000 pi² d'espaces commerciaux ainsi que 400 condomuniums de luxe. La tour devrait être livrée en 2022.

Image courtoisie de Broccolini Construction

transactions de location d'envergure, bureaux
grand montréal

Adresse	75, rue Queen, Montréal
Locataire	Morgan Stanley Services Canada Corp.
Superficie	188 852 pieds carrés
Transaction	Renouvellement de bail

Adresse	1751, rue RIchardson, Montréal (Le Nordelec)
Locataire	GSoft
Superficie	119 540 pieds carrés
Transaction	Agrandissement

Adresse	800, boulevard de Maisonneuve Est, Montréal
Locataire	Intelerad Medical Systems Incorporated
Superficie	56 544 pieds carrés
Transaction	Nouveau bail

Adresse	5100, rue Sherbrooke Est
Locataire	Nordia Inc.
Superficie	55 225 pieds carrés
Transaction	Renouvellement de bail

Adresse	1100, avenue des-Canadiens-de-Montréal, Montréal
Locataire	Onespan Canada Inc.
Superficie	54 208 pieds carrés
Transaction	Nouveau bail

ventes d'envergure, bureaux
grand montréal

Adresse	7250 et 7450, rue du Mile End
Acheteur	Sun Life du Canada, compagnie d'assurance-vie
Vendeur	Mile-End Investments Inc.
Prix	155 500 000 $ (394,00 $ / pied carré)
Superficie	394 638 pieds carrés

Adresse	800, boulevard Hymus
Acheteur	Crestpoint Real Estate
Vendeur	Broccolini Limited Partnership
Prix	82 300 000 $ (273,59 $ / pied carré)
Superficie	300 814 pieds carrés

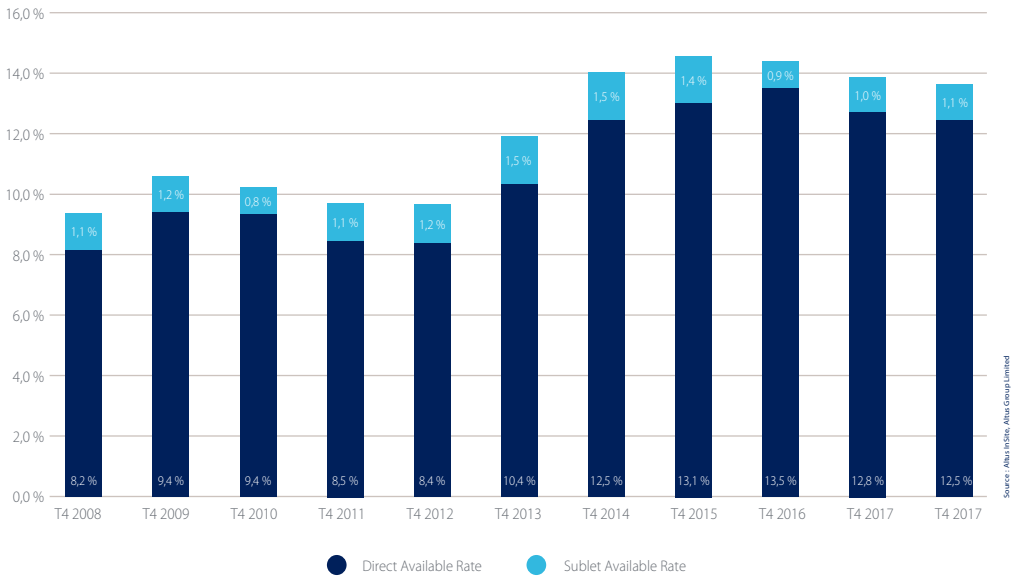
Adresse	1800, avenue McGill College (30 %)
Acheteur	9371-8674 Québec Inc.
Vendeur	Immeubles Régime XII Inc.
Prix	43 194 937 $ (281,44 $ / pied carré)
Superficie	153 479 pieds carrés

Adresse	2200-2222, rue Sainte-Catherine Est, 800-1000, rue Fullum et 655-675, rue Parthenais
Acheteur	Société Québécoise des Infrastructures
Vendeur	Les Ensembles Urbains Limitée
Prix	31 000 000 $ (112,94 $ / pied carré)
Superficie	274 487 pieds carrés

Adresse	3111 et 3131, boulevard Saint-Martin Ouest
Acheteur	BTB Real Estate Investment Trust
Vendeur	Sun Life du Canada, compagnie d'assurance-vie
Prix	25 310 000 $ (166,51 $ / pied carré)
Superficie	152 000 pieds carrés

disponibilité
toutes catégories

ESPACES DE BUREAUX
GRAND MONTRÉAL



investissements

Le manque flagrant d'opportunités d'investissement de qualité en matière d'immeubles de bureaux rend le marché des investissements montréalais de plus en plus agressif. Les taux d'actualisation des immeubles de bureaux n'ont pas beaucoup fluctué en 2018. Les immeubles de catégorie A situés au centre-ville de Montréal se vendent à un prix moyen de 411,43 $ / pi² et à un taux d'actualisation moyen de 5 %, tandis que les immeubles de catégorie B du même secteur affichent un taux d'actualisation de 5,9 % et un prix au pied carré de 277,58 $.

Plusieurs des ventes les plus importantes de 2018 ont eu lieu dans les secteurs intermédiaires en périphérie du centre-ville. C'est le cas à l'est du centre-ville, où Télé-Québec a conclu la vente de ses bureaux et studios au 1000, rue Fullum. Le complexe de catégorie B érigé entre 1920 et 1960 a été acheté par la Société québécoise des infrastructures pour 31 millions $, ce qui représente 113 $ / pi². Avec cette acquisition, le gouvernement du Québec solidifie sa présence dans le secteur, où il est propriétaire et occupant des immeubles situés au 1701, rue Parthenais, au 600, rue Fullum ainsi que de l'immeuble Au-Pied-du-Courant, situé au 905, avenue De Lorimier. Le quadrilatère formé par le boulevard René-Lévesque Est et les rues Parthenais, Fullum et Sainte-Catherine est dès lors devenu le plus important pôle du secteur public de Montréal.

5 %

TAUX D'ACTUALISATION GLOBAL
BUREAUX DE CATÉGORIE A
CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL

5,9 %

TAUX D'ACTUALISATION GLOBAL
BUREAUX DE CATÉGORIE B
CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL

Aussi en 2018, la Great-West Life a vendu ses immeubles situés au 6505, autoroute Transcanadienne et au 555, boulevard Dr. Frederik-Philips à Ville Saint-Laurent. Les propriétés ont été achetées par Olymbec et Pava Corporation pour la somme de 18,8 million $. Le portefeuille de deux immeubles totalise 186 130 pi² d'espaces de bureaux. Au moment de la vente, le 6505, autoroute Transcanadienne affichait un taux d'inoccupation de 65 %, alors que celui du 555, boulevard Dr. Frederik-Philips s'élevait à 44 %.

En périphérie nord du centre-ville, la Groupe Petra a fait l'acquisition en cours d'année du 140, boulevard Crémazie Est pour la somme de 28 millions $. L'immeuble de catégorie B de 222 084 pi² a été vendu par Hydro-Québec, qui demeurera le locataire principal de l'immeuble. À la conclusion de cette transaction, la Groupe Petra devenait le seul et unique propriétaire du complexe Place Crémazie, qui inclut les immeubles situés au 50, 110 et 140, boulevard Crémazie et totalise près de 771 500 pi² d'espaces de bureaux.

Plus au nord, l'année 2018 s'est terminée avec la vente des deux édifices situés au 3111 et au 3131, boulevard Saint-Martin à Laval. Totalisant 152 000 pi² d'espaces de bureaux, le portefeuille de deux immeubles a été acheté par le FPI BTB pour la somme de 25,3 millions $, ce qui représente 166,51 $ / pi². Les principaux locataires du 3111 et du 3131, boulevard Saint-Martin incluent Desjardins, Therrien Couture, la Banque Nationale du Canada et la Financière Sun Life.

Au centre-ville de Montréal, Crestpoint Real Estate Investments Ltd. a fait l'acquisition de 53 % des intérêts du 630, boulevard René-Lévesque Ouest au début du troisième trimestre. L'immeuble de 32 étages connu sous le nom de Place Telus est loué à près de 97 %, et profite de la présence de locataires de haute qualité tels la Ville de Montréal, Robic et Telus. L'immeuble totalisant 627 167 pi² bénéficie aussi d'un emplacement exceptionnel au centre-ville de Montréal. Même si le prix de la transaction demeure confidentiel, les 53 % de la propriété se sont vendus à un taux d'actualisation global de 5,4 %.

Avec l'annonce récente de la mise en vente du 1250, boulevard René-Lévesque Ouest par les caisses de retraite canadiennes PSP et OMERS, et avec de grands actifs de qualité tels que le 600 et le 700, rue de la Gauchetière Ouest présentement sur le marché au centre-ville de Montréal, il est à prévoir que les volumes d'investissements soient assez élevés pour l'année 2019 dans le Grand Montréal.

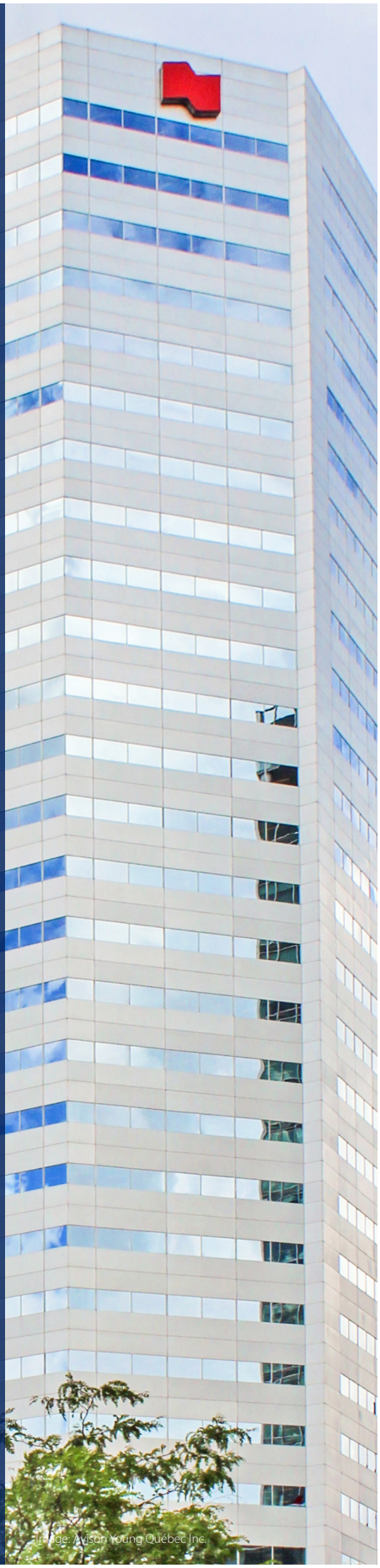


Image : Avison Young Québec Inc.

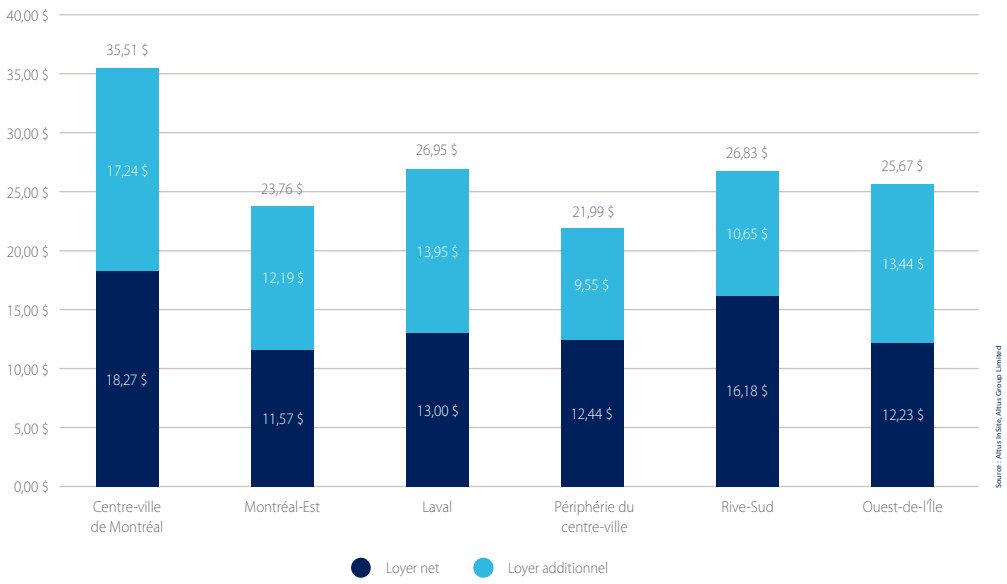
630, boulevard rené-lévesque ouest

Crestpoint Real Estate Investments Ltd. a fait l'acquisition de 53 % des intérêts du 630, boulevard René-Lévesque Ouest au début du troisième trimestre. L'immeuble de 32 étages connu sous le nom de Place Telus est loué à près de 97 %, et profite de la présence de locataires de haute qualité tels la Ville de Montréal, Robic et Telus.

Image: Avison Young Québec Inc.

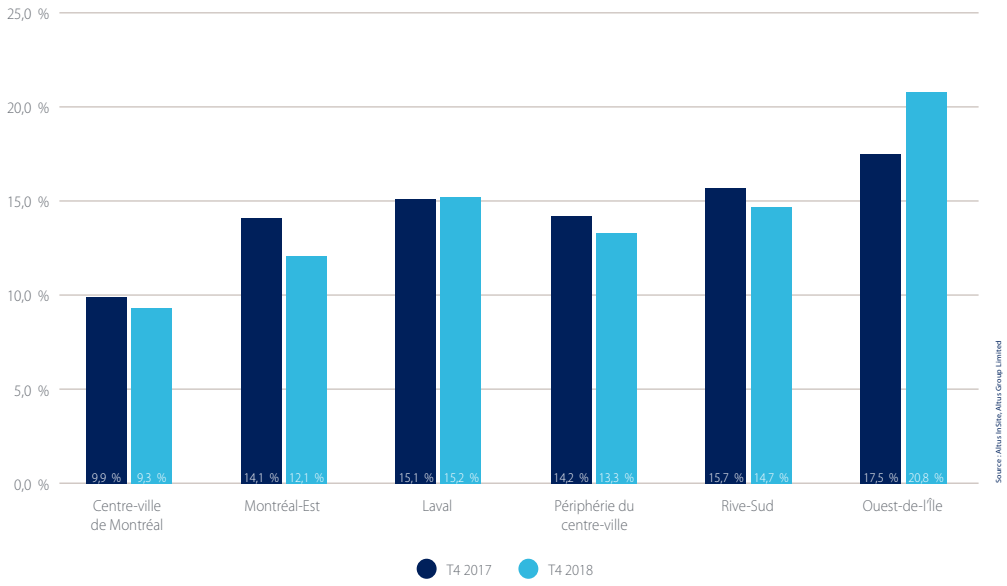
frais d'occupation

ESPACES DE BUREAUX
PAR SECTEUR, GRAND MONTRÉAL



taux d'innocupation 2017 versus 2018

ESPACES DE BUREAUX
PAR SECTEUR, GRAND MONTRÉAL



AVISON YOUNG
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