



AVISON
YOUNG

Rapport de marché
Bureaux, Grand Montréal

Été 2019



Avis

Les informations contenues dans ce rapport ont été obtenues de sources que nous jugeons fiables et, bien que considérées comme exactes, elles ne sont pas garanties par Avison Young Québec Inc. Toutes les opinions exprimées et les données fournies dans le présent document peuvent être modifiées sans préavis. Ce rapport ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sous quelque format que ce soit, sans le consentement écrit préalable de Avison Young Québec Inc.



Rapport de marché Bureaux, Grand Montréal

Été 2019

Contact

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

Avison Young Québec Inc.
Agence immobilière commerciale

Bureau du centre-ville
1200, avenue McGill College
Bureau 2000
Montréal (Québec)
H3B 4G7

Bureau de Ville Saint-Laurent
9900, boulevard Cavendish
Bureau 105
Ville Saint-Laurent (Québec)
H4M 2V2



Suivez-nous sur Twitter
[avisonyoung_mtl](https://twitter.com/avisonyoung_mtl)

Montréal

Les projets mixtes à l'avant-plan

Le développement immobilier évolue de façon constante sur le marché montréalais. Au fur et à mesure qu'augmente la demande pour des développements multifonctionnels où les citoyens peuvent se loger, travailler, s'approvisionner et se divertir, les promoteurs et les développeurs québécois sont contraints de présenter des projets à usage mixte de plus en plus complets, plus particulièrement dans les quartiers en périphérie du centre-ville.

L'un des premiers projets du genre au Québec, et sans contredit le plus populaire à ce jour, est le Quartier DIX30^{MC} à Brossard, où se regroupent des centaines de boutiques, magasins et restaurants, des unités de condominium à proximité de tous les services ainsi que des centaines de milliers de pieds carrés d'espaces de bureaux.

Le transport en commun étant un élément de plus en plus important pour ces développements, l'arrivée du Réseau express métropolitain (REM) dans le Grand Montréal s'avérera particulièrement bénéfique pour le Quartier DIX30^{MC} et le projet voisin Solar Uniquartier, dont la construction avance à la vitesse grand V. Les complexes seront directement reliés à la station Du Quartier du REM par un passage piétonnier couvert, ce qui facilitera le trajet entre la Rive-Sud et le centre-ville de Montréal, ainsi que tout le réseau de la Société de transport de Montréal. De plus, le Quartier DIX30^{MC} profitera de l'adjacence immédiate du terminus du REM, qui sera situé juste de l'autre côté de l'autoroute 30, facilitant davantage le transport pour les travailleurs, les visiteurs et les résidents du secteur.

Dans la portion ouest de la Rive-Sud seulement, la popularité de ces projets a complètement transformé le marché des espaces de bureaux au cours des 10 dernières années. L'inventaire des espaces de bureaux est passé d'un peu plus de 1,7 millions de pieds carrés (mpi²) répartis dans 37 immeubles en 2009, à un peu plus de 2,9 mpi² dans 51 édifices à l'été 2019. Près de 1,2 mpi² ont donc été construits au cours de la dernière décennie, ce qui représente une hausse de 68 %. Toutefois, le taux de disponibilité a considérablement augmenté avec la livraison de nouveaux édifices au cours des cinq dernières années, atteignant un sommet à 18,9 % à l'été 2018. Ce taux était toutefois à la baisse à la fin du deuxième trimestre 2019, affichant 17,6 %. La disponibilité risque de fluctuer dans le secteur au cours des prochaines années, au fur et à mesure que la superficie disponible sera absorbée et que de nouveaux projets seront annoncés.

Le Quartier DIX30^{MC} et Solar Uniquartier profitant déjà d'une popularité impressionnante – autant du point de vue résidentiel que commercial – la livraison du REM aura vraisemblablement pour effet d'augmenter la demande d'unités résidentielles et d'espaces commerciaux dans ces quartiers, ce qui pourrait donner lieu à une densification des secteurs tant au niveau des logements que des commerces et des espaces de bureaux. Nous pouvons donc anticiper le lancement de nouveaux projets de bureaux et mixtes dans ces secteurs au cours des années à venir. Le même phénomène pourrait également se produire dans les environs du Terminus Panama à Brossard, où il serait logique de voir le lancement d'un nouveau mégaprojet à vocation mixte de style TOD (*Transit-Oriented Development*) dans un futur proche avec la livraison de la station Panama du REM.





Quel avenir pour Royalmount?

Il est évident que le marché du Grand Montréal fait preuve d'un engouement sans précédent pour de nouveaux projets à vocation mixte de grande envergure.

Sur l'île, le projet Royalmount, proposé par Carbonleo et L Catterton Real Estate, prévoit la construction d'un complexe alliant espaces commerciaux, bureaux, hôtels, restaurants, unités résidentielles et divertissements sur un site de 4 mpi² à l'intersection des autoroutes 15 et 40. Royalmount sera par ailleurs relié à la station de métro De La Savane par une passerelle construite au-dessus de l'Autoroute 15 afin de faciliter l'accès au réseau de transport en commun.

S'emant la controverse dès son annonce, le projet a dû être repensé, notamment à cause de critiques et d'interventions municipales concernant le manque de logements et l'impact du projet sur la congestion routière déjà significative dans le secteur Namur-De La Savane. À cet effet, Carbonleo annonçait en mai dernier le lancement de plusieurs initiatives de consultations publiques afin de solliciter la contribution d'experts, d'organisations de premier plan ainsi que du grand public pour bonifier les nombreuses composantes de Royalmount. À l'origine, le projet prévoyait cinq hôtels, deux salles de spectacle, un centre commercial fermé de 200 boutiques et d'une centaine de restaurants, en plus de quatre tours de bureaux totalisant 1,5 mpi².

Malgré cette série de consultations en attente d'une nouvelle proposition, les travaux d'excavation de la première phase du projet, soit la partie commerciale correspondant à un peu moins de 20 % de la totalité du complexe, a été lancée plus tôt en 2019. Nous pouvons toutefois nous attendre à en apprendre davantage sur la nouvelle version du projet Royalmount au cours de l'automne 2019.

Technopôle Angus

lancement de la phase II

Plus à l'est, la Société de Développement Angus a récemment lancé la seconde phase de Technopôle Angus, un autre projet d'envergure à vocation mixte situé à la croisée de Rosemont et du Plateau Mont-Royal, en périphérie est du centre-ville.

La première phase du projet, construite entre 2001 et 2014, comprenait la construction de plusieurs édifices de bureaux situés à l'intersection des rues Molson et Rachel et le long de la rue André-Laurendeau, parallèlement au réaménagement des anciennes usines du Canadien Pacifique, afin d'accueillir des espaces commerciaux, des bureaux ainsi que plusieurs services et restaurants. Cette première phase a permis de convertir 50 % des terrains contaminés du Canadien Pacifique en lieux d'affaires de qualité, dans un quartier complet générant d'importantes retombées économiques et sociales. Aujourd'hui, la première phase de Technopôle Angus est le domicile du siège social de l'Ordre des infirmières et infirmiers du Québec et accueille une multitude d'entreprises telles Desjardins Entreprises Est de Montréal, Effigis, MELS et Ubisoft.

La seconde phase du projet Technopôle Angus consiste principalement à développer le quadrilatère compris entre les rues Molson, William-Tremblay, Augustin-Frigon et l'avenue du Mont-Royal Est, ainsi que les terrains longeant la rue Molson. Le projet comprendra 400 000 pieds carrés (pi²) de bureaux, pouvant accueillir jusqu'à 1 500 travailleurs, ainsi qu'environ 300 unités d'habitation, une vingtaine de commerces de quartier et quatre places publiques.

Visant la certification LEED Platine, le projet du Technopôle Angus présente une conception intégrée et exemplaire en matière de développement durable, tout en misant sur la mixité et la densité pour financer la mise en place des infrastructures écologiques. La seconde phase du projet Technopôle Angus inclut des pratiques écologiques de pointe, telles le transfert d'énergie entre les bâtiments du quartier, la gestion écologique de la neige et des eaux ainsi que la valorisation des déchets à même le site.

Le début de la construction du premier immeuble de bureaux de la seconde phase est attendu pour la fin du mois d'août 2019. Il s'agit du 4051, rue Molson, un édifice de catégorie A d'environ 60 000 pi² (dont 50 000 pi² de bureaux), situé juste au sud du quadrilatère principal sur la rue Molson. Près de 45 000 pi² de ces espaces de bureaux ont déjà trouvé preneur grâce à la signature d'une entente de location pour la vaste majorité des espaces, alors que la livraison du projet est attendue pour le mois de juillet 2020.

Au quadrilatère principal, la Société de Développement Angus lancera également la construction du 2601, rue William-Tremblay dans les mois à venir. Il s'agira d'un édifice d'une superficie de bureaux d'environ 100 000 pi² à vocation principalement médicale.

Montréal

Bureaux : un survol



Coûts d'occupation

Les loyers bruts moyens ont **augmenté dans la majorité du Grand Montréal** entre l'été 2018 et l'été 2019. Toutefois, les loyers bruts pour les immeubles de Catégorie A du Grand Montréal affichent une diminution.



Absorption

Le marché des espaces de bureaux du Grand Montréal **a enregistré une absorption positive particulièrement marquée** dans la totalité de la région, toutes catégories d'actifs confondues, atteignant plus de 2,4 mpi² dans le Grand Montréal.



En construction

3,6 millions de pieds carrés sont présentement en construction dans le Grand Montréal. **Un peu plus de 2 millions de pieds carrés de cette superficie sont situés au centre-ville.**



Disponibilité à la baisse

Le taux de disponibilité général des espaces de bureaux du Grand Montréal **a diminué entre l'été 2018 et l'été 2019.** Par contre, du côté des immeubles de catégorie A, le changement enregistré est très mineur.

3 561 927 pi² sont actuellement
en construction dans le Grand Montréal
dont 2 045 756 pi² sont localisés
au centre-ville

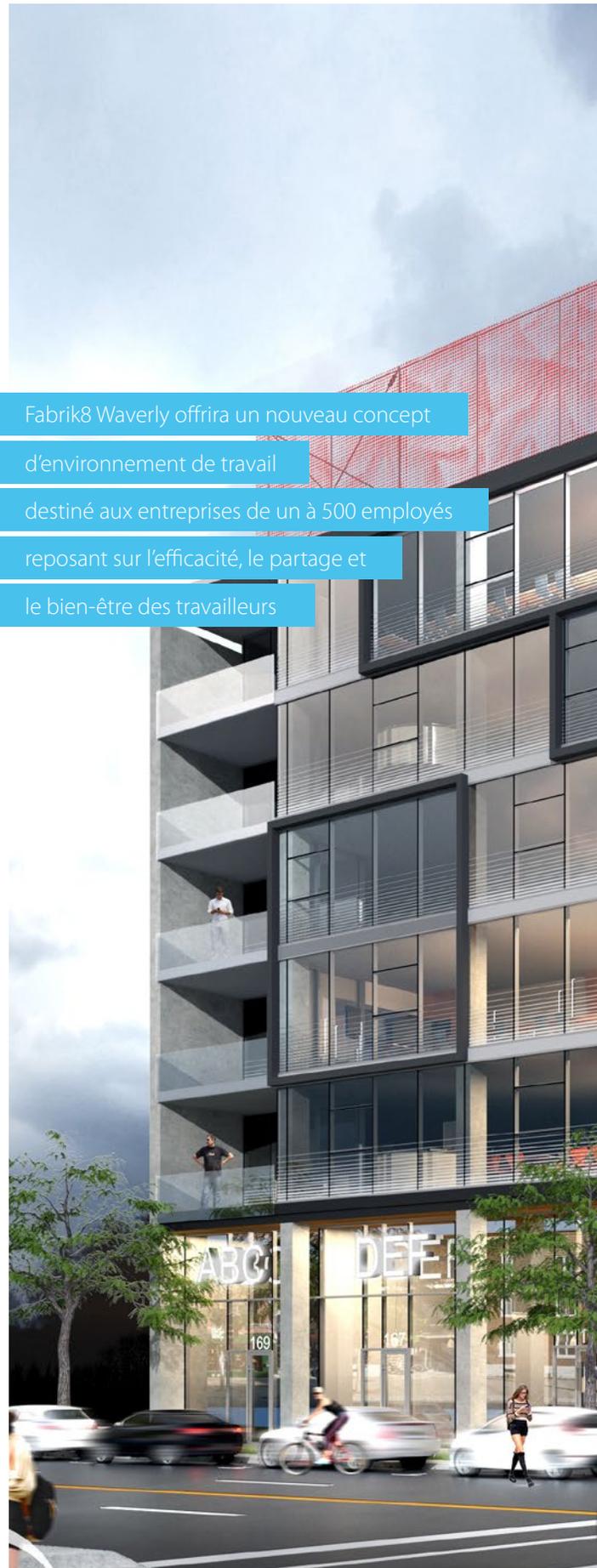
Le *coworking* plus populaire que jamais

Les espaces de travail partagé (*coworking*) ont définitivement la cote à Montréal. Désormais présents dans la majorité des quartiers de la ville, plusieurs d'entre eux affichent complet et la demande ne s'éssouffle pas, puisque le nombre d'entrepreneurs montréalais est en hausse constante. Les espaces de *coworking*, dont les plus populaires incluent WeWork, Breather et Spaces, permettent à ces entrepreneurs de créer des liens aisément dans un environnement de travail dynamique facilitant le réseautage, la collaboration et les affaires. Témoignant du succès monstre des espaces de travail partagés à Montréal, WeWork annonçait au printemps dernier qu'elle doublerait sa présence sur le marché montréalais en installant 1 000 postes de travail supplémentaires au complexe Humaniti, dont le segment de bureaux sera situé au 385, avenue Viger Ouest, au deuxième trimestre de 2020. L'entreprise a également annoncé l'ouverture de sa plus importante succursale à Montréal au 1010, rue Sainte-Catherine Ouest, prévue en fin d'année 2019 et au début 2020, totalisant 120 000 pi² sur quatre étages.

En réponse à cette demande soutenue, la construction du projet Fabrik8 a été lancée. Situé au 7240, rue Waverly à l'angle de Jean-Talon, le complexe Fabrik8 Waverly offrira un nouveau concept d'environnement de travail destiné aux entreprises de un à 500 employés. Le projet repose sur l'efficacité, le partage et le bien-être des travailleurs, avec l'objectif d'améliorer le recrutement, la rétention d'employés et la productivité des entreprises qui y élisent domicile.

Évalué à 45 millions \$, le complexe commercial sera doté d'espaces de location de bureaux traditionnels, de *coworking* et de lofts commerciaux. Aménagé en deux phases, dont la première est attendue au printemps 2020, le nouveau complexe Fabrik8 vise à repousser les limites de l'environnement de travail des entreprises dynamiques de toutes tailles, tant par le design et l'ergonomie, que par la fonctionnalité des bâtiments. La première phase du projet comptera environ 120 000 pi², dont près de 75 % sont déjà loués, tandis que la deuxième offrira 80 000 pi².

Fabrik8 Waverly vise également à devenir l'un des premiers bâtiments à acquérir la certification WELL à Montréal, au même titre que le projet Humaniti.



Fabrik8 Waverly offrira un nouveau concept

d'environnement de travail

destiné aux entreprises de un à 500 employés

reposant sur l'efficacité, le partage et

le bien-être des travailleurs



Image courtoisie de Fabrik8

Conditions du marché Grand Montréal

Au niveau du marché des espaces de bureaux de Montréal, les conditions poursuivent leur amélioration. Dans le Grand Montréal, toutes catégories d'immeubles confondues, le taux de disponibilité a chuté entre l'été 2018 et l'été 2019, passant de 14,8 % à 13,3 %. Même son de cloche au centre-ville, où la disponibilité est passée de 12,8 % à 11,5 %. Du côté des immeubles de catégorie A, le Grand Montréal a toutefois pu observer une légère augmentation du taux de disponibilité au cours de la dernière année, ce dernier augmentant de 50 points de base pour se fixer à 13,8 % à la fin du deuxième trimestre 2019. Au centre-ville cependant, la disponibilité dans les immeubles de catégorie A est demeurée relativement stable, passant de 11,6 % à 11,3 %.

Du côté des taux de location, la moyenne générale des loyers bruts demandés pour les bureaux du Grand Montréal a grimpé à 28,28 \$ / pi², soit 0,67 \$ / pi² de plus que les taux demandés à la fin du deuxième trimestre 2018. L'augmentation fut moins marquée au centre-ville de Montréal, les loyers bruts demandés passant de 34,17 \$ / pi² à 34,45 \$ / pi² en cours d'année.

Les taux locatifs bruts des immeubles de catégorie A sont demeurés relativement stables au centre-ville, se fixant à 42,42 \$ / pi² à la fin du second trimestre 2019, mais ont diminué de manière générale dans le Grand Montréal, passant d'une moyenne de 33,59 \$ / pi² à 32,92 \$ / pi² en cours d'année.

L'absorption enregistrée entre l'été 2018 et l'été 2019 a presque atteint la barre des 2,5 mpi², desquels près de 800 000 pi² se trouvent au centre-ville de Montréal.

Parmi les transactions les plus importantes enregistrées depuis le début de l'année, comptons l'entente de location entre le FPI Cominar et la Commission de scolaire de Montréal au 5100, rue Sherbrooke Est, totalisant plus de 180 000 pi² d'espaces de bureaux, le renouvellement du bail des espaces de la Banque Nationale au 1010, rue de la Gauchetière Ouest pour 93 820 pi², et bien sûr les ententes de location signées par WeWork dans le complexe Humaniti (64 000 pi²) et au Dominion Square Building (120 000 pi²).

Coûts d'occupation | Centre-ville
Toutes catégories d'actifs



Source : Groupe Altus Limitée

Absorption annuelle | Grand Montréal | Été 2019



Source : Groupe Altus Limitée

Rebond de l'activité d'investissement

Plusieurs immeubles de bureaux importants du centre-ville de Montréal ont été mis en marché entre les saisons estivales 2018 et 2019. Parmi ces opportunités figure le siège social actuel de la Banque Nationale (600, rue De La Gauchetière Ouest), qui a été acheté par la Corporation immobilière Kevric et un partenaire institutionnel canadien à la fin du mois de juillet dernier, au prix de 187 millions \$ (soit environ 263 \$ / pi²). L'entente d'achat finale a été conclue pour la tour de bureaux de 28 étages suite à l'annonce par la Banque Nationale de son déménagement à la nouvelle Tour Banque Nationale au 800, rue Saint-Jacques, présentement en construction. Parallèlement à la transaction, Kevric a également annoncé d'importants investissements dans la revalorisation de l'immeuble afin d'assurer qu'elle rencontre les plus hauts standards de l'industrie en matière d'édifices de bureaux.

L'immeuble adjacent, le 700, rue De La Gauchetière Ouest, également sur le marché depuis l'automne 2018, a été aussi acquis au cours de l'été, celui-là par la fiducie de placement immobilier Allied Properties REIT pour la somme de 322,5 millions \$. Allied Properties compte aussi transformer et moderniser les espaces de travail de la tour afin de les dynamiser et de les rendre plus attrayants aux yeux de la main d'œuvre d'aujourd'hui.

Du même coup, Allied Properties a annoncé qu'elle venait d'acheter l'Édifice RCA, au 1001, rue Lenoir dans Saint-Henri, pour la somme de 80 millions \$. L'édifice de cinq étages totalise actuellement 343 579 pi². Le portefeuille immobilier d'Allied Properties en sol montréalais compte maintenant 20 propriétés totalisant environ 5,6 mpi² de superficie locative brute, et comprend les 5445 et 5455, avenue de Gaspé (969 588 pi²), la Cité du Multimédia (958 849 pi²) et le Nordelec (877 376 pi²).





Un peu plus à l'Ouest, Oxford Properties Group Inc. et l'Office d'investissement des régimes de pensions du secteur public ont mis en marché l'icône 1250, boulevard René-Lévesque Ouest, anciennement connu sous le nom de Tour IBM-Marathon, en début d'année 2019. La vente de l'immeuble de catégorie AAA de 1 036 193 pi² construit en 1992 s'est conclue à la fin du printemps, alors que le gratte-ciel de 47 étages a été acheté par la division immobilière la Financière Sun Life, Bentall Kennedy, pour la somme de 605 millions \$.

Au centre-ville de Montréal, les immeubles de bureaux de catégorie A se vendent à un taux d'actualisation global de 5,0 %, soit environ 446,56 \$ / pi², tandis que dans les marchés en périphérie du centre-ville, les actifs de même catégorie se vendent à un taux d'actualisation global de 5,9 % (265,00 \$ / pi²).

5,0 %

Taux d'actualisation global

Immeubles de catégorie A
Centre-ville de Montréal
446,56 \$ / pi²

5,9 %

Taux d'actualisation global

Immeubles de catégorie A
Périphérie du centre-ville
265,00 \$ / pi²

En
construction



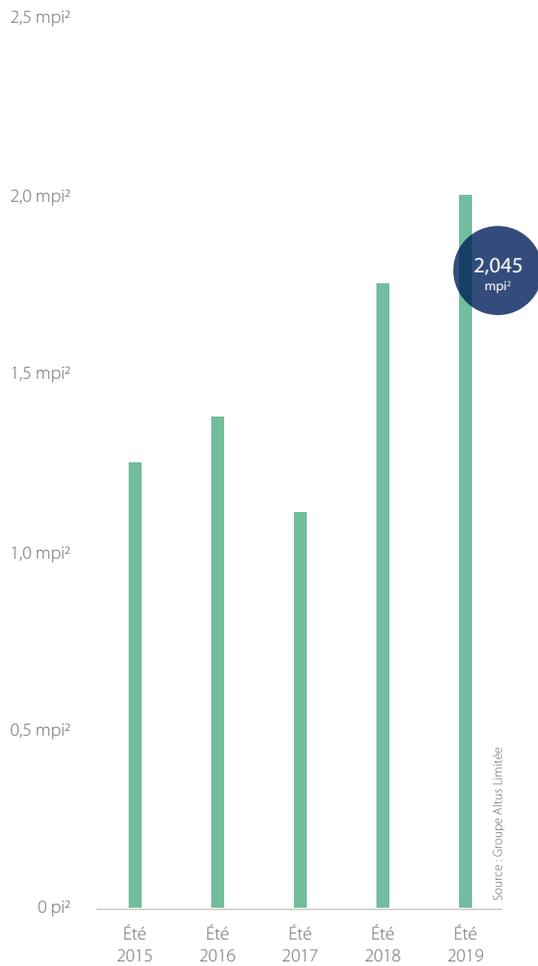
Victoria sur le Parc

Situé au 700, rue Saint-Jacques, face à ce qui deviendra sous peu le siège social de la Banque Nationale au 800, rue Saint-Jacques, le mégaprojet Victoria sur le Parc a été lancé plus tôt cette année. La première pelletée de terre de la tour à usage mixte de 58 étages a eu lieu le 30 avril dernier.

Le projet abritera dix étages de bureaux, totalisant 330 000 pi² d'espaces de catégorie A, ainsi qu'un rez-de-chaussée commercial. Les travaux de construction seront complétés en 2023.

Victoria sur le Parc, avec le projet voisin 628, rue Saint-Jacques – dont Broccolini est promoteur – et celui du nouveau siège social de la Banque Nationale – dont Broccolini est l'entrepreneur général – totalisent des investissements de près de 1.3 milliard \$ dans le Quartier international de Montréal.

En construction Centre-ville de Montréal



Humaniti

Comprenant un hôtel Marriott Autograph Collection

151 unités de condominiums, 314 unités résidentielles en location

deux restaurants et 64 500 pieds carrés de bureaux,

la livraison du projet Humaniti est attendue pour l'été 2020



**AVISON
YOUNG**

avisonyoung.com

© 2019 Avison Young Québec Inc. Tous droits réservés.

Avis : Les informations contenues dans ce document ont été obtenues auprès de sources que nous jugeons fiables et, bien que considérées comme correctes, ne sont pas garanties par Avison Young.