

---

AVISON  
YOUNG

---

Rapport de marché  
Bureaux, Grand Montréal

---

Printemps 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

---

## Printemps 2019

## Contact

Denis Perreault, MBA  
Associé, Directeur général, Courtier immobilier agréé  
514.905.0604  
[denis.perreault@avisonyoung.com](mailto: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  
[avison\\_young\\_qc](https://twitter.com/avison_young_qc)

## Montréal Technologie et IA : où aller?

C'est bien connu : les acteurs privés et publics du secteur technologique forment une partie importante de la vitalité économique et sociale de Montréal. Au cours des dernières années, plusieurs grappes technologiques se sont développées dans les environs du centre-ville et en périphérie, celles-ci gagnant continuellement en popularité. En effet, les entreprises y bénéficient du climat d'affaires et des collaborations entre les différents joueurs de l'industrie au sein même de ces milieux. Ce phénomène génère depuis quelques années une demande accrue pour des espaces de bureaux dans les secteurs périphériques tels le Mile-End et le Mile-Ex.

Les entreprises technologiques se développent de manière constante et rapide : les firmes de technologie de l'information et d'intelligence artificielle (IA) recrutent les meilleurs talents de manière agressive, tant dans les bassins de main-d'oeuvre locaux qu'internationaux, tout en déployant des efforts importants pour garder leurs employés existants en leur offrant de bonnes conditions d'emploi et des environnements de travail innovants.

Par conséquent, les bureaux de type *brick-and-beam* et loft du Mile-End et du Mile-Ex se remplissent : à la fin du premier trimestre, le taux de disponibilité des espaces en périphérie nord du centre-ville atteignait 16,9 %, alors qu'il se fixait à 18,7 % un an auparavant. Avec l'arrivée de douzaines de nouveaux joueurs (auxquels s'ajoute l'Institut de Recherche Technologique Saint-Exupéry de Toulouse, qui annonçait dernièrement l'ouverture d'un nouveau laboratoire au Mile-End)

et la croissance soutenue des compagnies d'IA et de technologie déjà établies, nous pouvons anticiper que le taux de disponibilité continue à diminuer au cours des prochaines années, surtout si aucun projet de développement n'est annoncé dans le secteur.

De nouvelles grappes technologiques pourraient donc se développer au centre-ville et en périphérie. L'une des options est le District Central, qui longe la rue Chabanel dans Ahuntsic-Cartierville. Ce quartier accueille actuellement la quatrième plus importante concentration d'emploi sur l'île de Montréal. Le District Central bénéficie de la proximité du Marché Central et des infrastructures de transport en commun telles que les stations de métro Sauvé et Acadie, ainsi que les gares Chabanel et Sauvé. Toutefois, le secteur est désavantagé par ses actifs matures, sa localisation relativement éloignée et le manque de dynamisme du quartier.

Les entreprises technologiques pourraient également s'intéresser aux immeubles de catégorie B du centre-ville. Ces derniers sont un choix plus logique grâce à la proximité des services et des infrastructures de transport en commun, ainsi qu'à l'environnement de travail dynamique qu'ils procurent. Cela pourrait avantager les immeubles de catégorie B le long du boulevard De Maisonneuve Ouest, de l'avenue McGill College et du boulevard René-Lévesque Ouest, certains desquels font face à des taux de disponibilité élevés depuis un certain temps, même s'ils offrent des espaces de bureaux de qualité à prix abordable et une localisation exceptionnelle.





## Est du centre-ville Quartier des Lumières

Face à la forte demande d'espaces de travail innovants à la fine pointe de la technologie, ainsi qu'à la popularité de la ville auprès de firmes d'IA et d'innovation, les promoteurs et les développeurs présentent de nouveaux développements axés sur la technologie. C'est le cas dans l'est du centre-ville de Montréal, où le Groupe Mach a récemment présenté le Quartier des Lumières, un mégaprojet mixte qui sera développé sur le site de l'ancienne Maison de Radio-Canada.

Le Quartier des Lumières offrira des espaces de bureaux innovants et visera à créer un nouveau pôle technologique dans le secteur, axé sur l'innovation et les infrastructures de pointe. Le Quartier des Lumières propose donc un campus urbain pour les grandes et moyennes entreprises. Le projet comprendra un espace de *coworking*, un centre de conférences, un incubateur et un *fablab*, ainsi qu'une boîte noire et une zone d'événements, tous connectés à l'atrium principal en connexion avec le centre commercial et le volet multi-résidentiel du développement.

Le projet du Groupe Mach offrira des espaces de bureaux flexibles pour les entreprises nécessitant des locaux qui peuvent s'adapter à leur croissance, ainsi que des espaces de travail innovants qui s'inscrivent dans un contexte urbain riche favorisant l'interaction et la synergie.



Quartier des Lumières

Nouvelle Maison de Radio-Canada

Pied du pont Jacques-Cartier

Site de la brasserie Molson-Coors

Rives du fleuve Saint-Laurent

## Focus sur le Quartier des Faubourgs

Le Quartier des Lumières est l'un des nombreux projets qui s'inscrivent dans le secteur du Quartier des Faubourgs, qui comprend également le site de la brasserie Molson, les rives du fleuve Saint-Laurent et les terrains vacants au pied du pont Jacques-Cartier. Avec tous les changements à venir dans le secteur et le potentiel de développement important de cette zone totalisant 35 hectares, l'Institut de développement urbain du Québec (IDU) a présenté un mémoire spécial à l'Office de consultation publique de Montréal le 3 avril dernier.

Ce mémoire présentait sept recommandations concernant le plan particulier d'urbanisme et le développement du Quartier des Faubourgs. La première de ces recommandations est de favoriser la croissance démographique dans les quartiers centraux et d'établir un quartier complet dans le secteur comprenant une offre commerciale diversifiée, des services et des zones d'emploi, tout en consolidant la portion sud du Quartier des Faubourgs (comprise entre la rue Sainte-Catherine et le fleuve Saint-Laurent) en tant que continuité du centre-ville de Montréal, puis de faire du pied du pont Jacques-Cartier une nouvelle porte d'entrée du centre-ville.

Le mémoire recommande également que la ville surveille la qualité des projets proposés, notamment en termes d'architecture, de développement durable et d'éco-responsabilité. De nouveaux projets de développement de bureaux et à usage mixte pourraient donc être présentés dans le Quartier des Faubourgs dans un futur rapproché, au fur et à mesure que le secteur se diversifiera tout en se densifiant.



L'inoccupation des bureaux de catégorie A au cœur du centre-ville est à son plus bas depuis 2014, où se fixait à 8,3 %

# Montréal

## Bureaux : un survol



### Absorption

2,4 millions de pieds carrés (mpc) d'espaces de bureaux ont été absorbés au cours de la dernière année, **la majorité étant situés en périphérie du centre-ville.**



### Inoccupation, centre-ville Bureaux de catégorie A

Au cœur du centre-ville, le taux d'inoccupation a considérablement fléchi, atteignant 9,1 % à la fin du mois de mars 2019. **Il s'agit du taux d'inoccupation le plus bas au centre-ville depuis le premier trimestre de 2014.**



### En construction

3 085 015 pieds carrés de bureaux sont présentement en construction dans le Grand Montréal, **dont 2 222 455 pieds carrés sont situés au centre-ville de Montréal.**



### Disponibilité à la baisse

Le taux de disponibilité global du Grand Montréal a **fléchi à 13,7 %** à la fin du premier trimestre de 2019.

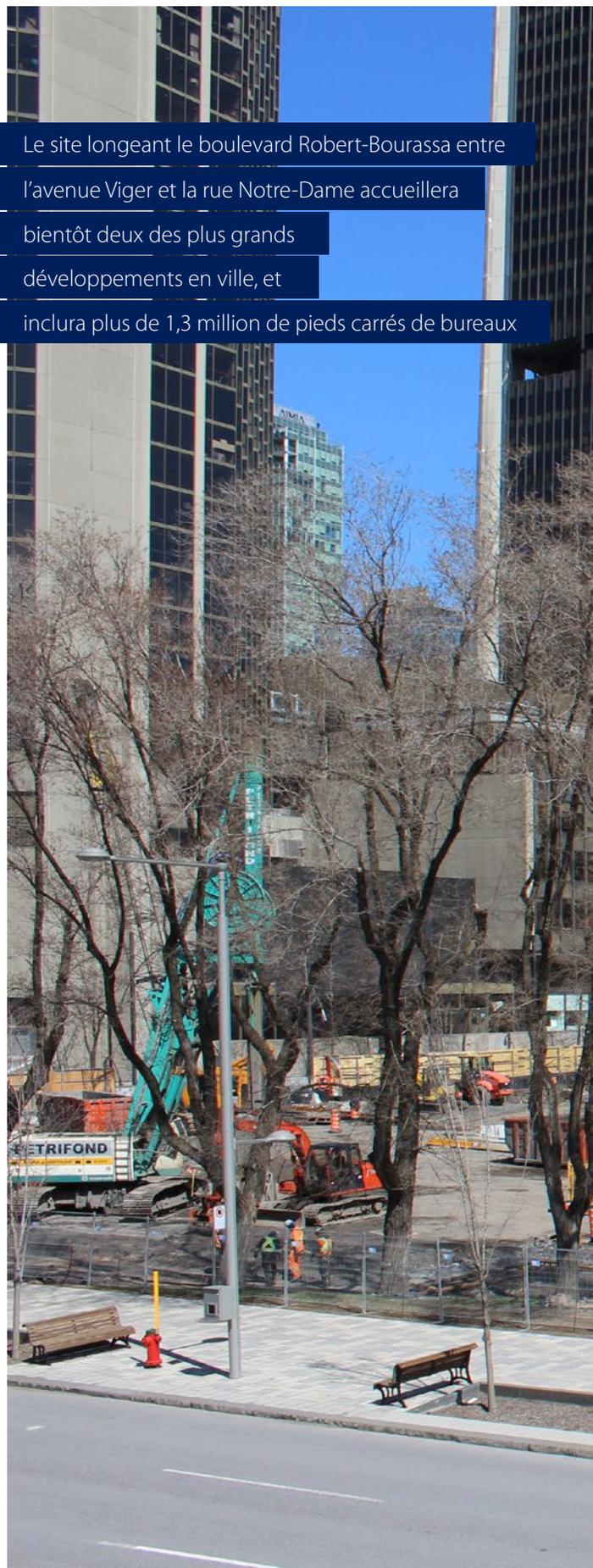
# Nouvelles grues au Quartier des affaires

Au centre-ville de Montréal, les travaux de construction de bureaux s'intensifieront au cours des prochaines années, notamment le long du corridor Bonaventure, avec la construction du nouveau siège social de la Banque Nationale, dont la première pelletée de terre a eu lieu le 7 novembre dernier. Les travaux de préparation du site vont bon train et la tour est attendue pour 2022. Avec ses 40 étages, l'immeuble de 200 mètres situé au 800, rue Saint-Jacques Ouest sera l'un des plus hauts immeubles de bureaux de Montréal et répondra aux normes les plus strictes au monde en matière de construction durable et d'intégration du design tout en visant l'obtention de certifications LEED v4 Gold et WELL.

Juste à côté, au 700, rue Saint-Jacques Ouest, le mégaprojet Victoria sur le Parc a été lancé en avril 2019 lors d'une cérémonie de première pelletée de terre pour marquer le début de la construction de la tour de 58 étages qui deviendra la plus haute tour résidentielle à Montréal. L'immeuble comprendra un basilaire de 330 000 pieds carrés (pi<sup>2</sup>), qui comprendra dix étages de bureaux et un rez-de-chaussée commercial. Les travaux devraient s'achever en 2023. Selon Robert Beaudry, conseiller du district de Saint-Jacques et responsable du développement économique et commercial, du design et de l'habitation au comité exécutif de la Ville de Montréal, Victoria sur le Parc contribuera à la consolidation et à la dynamisation de ce secteur-clé du quartier des affaires, notamment en optimisant l'utilisation des sols dans l'arrondissement de Ville-Marie.

Le quartier des affaires déborde de nouveaux projets. À quelques rues au nord-est du site de Victoria sur le Parc et du siège social de la Banque Nationale, Allied Properties REIT agrandit et modernise le 425, avenue Viger Ouest. Le bâtiment rénové, qui devrait être livré en 2020, sera le nouveau domicile de Google, qui y louera 100 000 pi<sup>2</sup> de bureaux. À l'instar de nombreuses firmes technologiques montréalaises, Google étend sa présence sur le marché local pour plus que doubler la superficie de ses locaux existants situés au 1253, avenue McGill College, où elle est établie depuis 2008. Google emploie actuellement 150 professionnels. Cette expansion importante laisse croire que ce nombre pourrait augmenter considérablement au cours des prochaines années.

Le site longeant le boulevard Robert-Bourassa entre l'avenue Viger et la rue Notre-Dame accueillera bientôt deux des plus grands développements en ville, et inclura plus de 1,3 million de pieds carrés de bureaux





# WeWork

## partout en ville

À côté du 425, avenue Viger, la construction du projet mixte Humaniti est également bien avancée. Le complexe comprendra un immeuble de bureaux de cinq étages d'une superficie de 64 000 pi<sup>2</sup> portant l'adresse du 385, avenue Viger. De plus, la nouvelle tour construite par Cogir et le Fonds immobilier de solidarité FTQ comprendra des unités résidentielles en copropriété et en location, un volet commercial au rez-de-chaussée ainsi qu'un nouvel hôtel Autograph Collection. Le complexe visera aussi les certifications LEED et WELL.

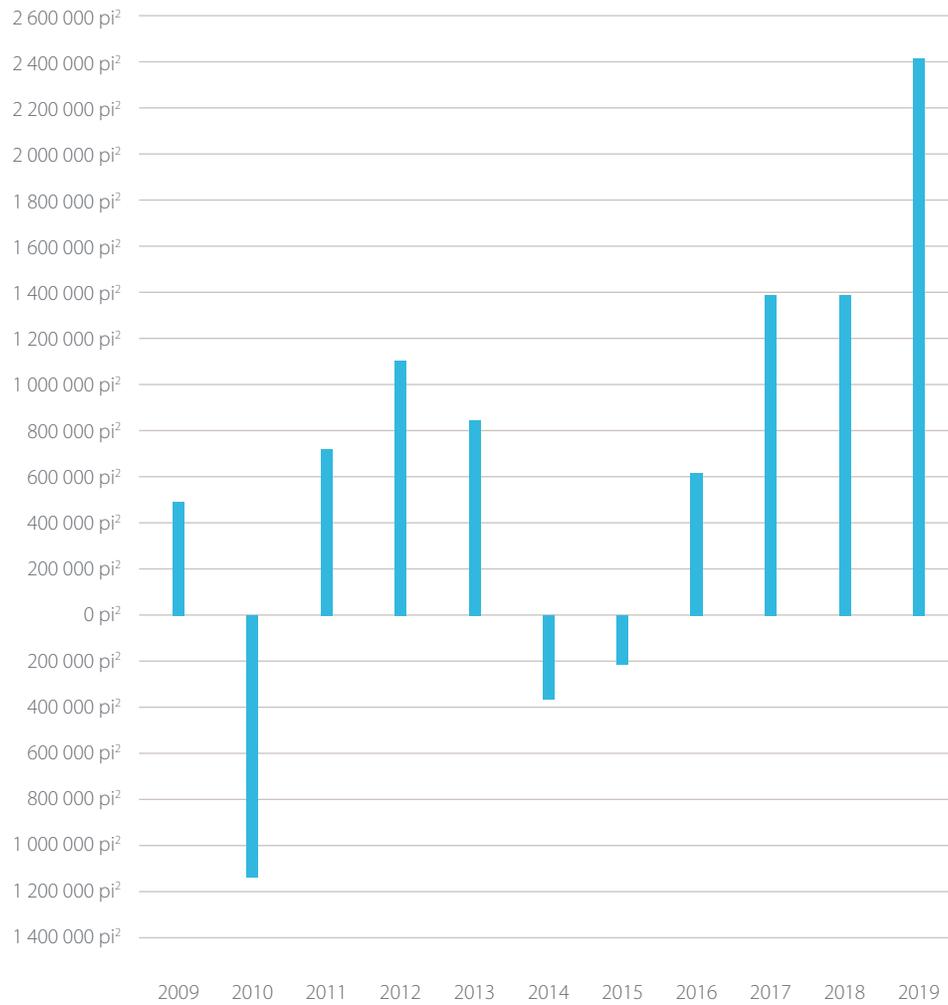
Une fois les travaux terminés, la totalité des bureaux sera occupée par l'opérateur d'espaces de coworking WeWork, qui a récemment annoncé qu'elle doublerait sa présence sur le marché montréalais. Avec le nombre croissant de travailleurs autonomes au Québec, la popularité des bureaux en coworking a considérablement augmenté au cours des dernières années. Alors que les succursales existantes de Place Ville Marie et de L/Avenue affichent complet, avec un total de plus de 2 600 travailleurs indépendants, WeWork installera 1 000 postes de travail supplémentaires au Humaniti au deuxième trimestre de 2020.

L'entreprise évaluée à 20 milliards de dollars a également annoncé l'ouverture de son plus grand centre à Montréal au 1010, rue Sainte-Catherine Ouest. D'une superficie totale de 120 000 pi<sup>2</sup>, le nouvel espace de WeWork occupera quatre étages du Dominion Square Building, également connu comme l'immeuble de The Gazette, construit en 1929. Le nouvel emplacement sera livré en deux phases : la première phase sera livrée en novembre 2019, et la seconde sera disponible en janvier 2020.

L'arrivée de WeWork dans le secteur aura certainement un impact positif sur le bâtiment, le quartier et l'activité du secteur en raison de la nouvelle concentration de professionnels qu'elle générera. Avec la densité des espaces, la nouvelle main-d'œuvre plus jeune et l'activité croissante dans et autour de ses succursales, WeWork apporte systématiquement des changements et une dynamisation importants aux voisinages de ses bureaux, comme ce fut le cas à la Place Ville Marie. On peut donc s'attendre à ce que le Dominion Square Building, le parc Dominion Square et la rue Sainte-Catherine bénéficient directement de l'arrivée de ce nouveau locataire.



### Absorption annuelle | Grand Montréal | Printemps 2019



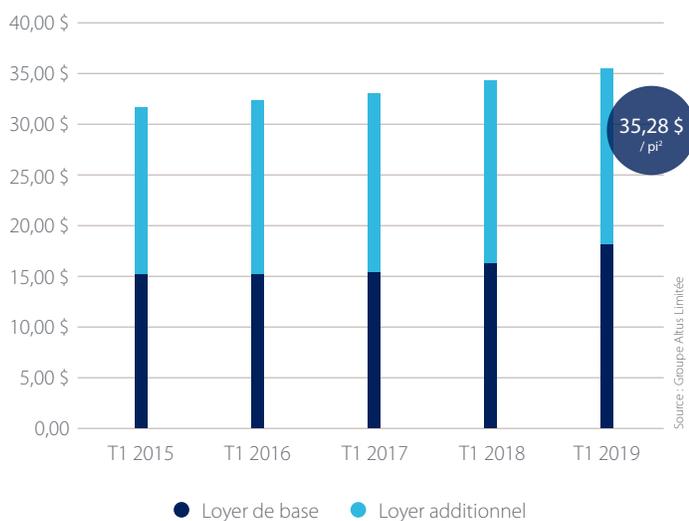
Source : Groupe Altus Limitée

# Amélioration du marché

Le taux de disponibilité des bureaux est en baisse constante dans toute la région du Grand Montréal, signe que les conditions du marché s'améliorent grandement dans la plupart des marchés secondaires. Le taux de disponibilité global a atteint 13,7 % à la fin du premier trimestre de 2019, contre 14,8 % douze mois plus tôt, grâce à une absorption de 2,4 millions de pieds carrés (mpi<sup>2</sup>) de bureaux, situés pour la plupart en périphérie du centre-ville. Bien que le taux de disponibilité soit demeuré relativement stable au centre-ville de Montréal, passant de 12,6 % à 12,0 %, la disponibilité a connu une baisse plus marquée au cœur du centre-ville, où le taux de disponibilité est passé de 15,3 % à 13,1 %. En outre, l'inoccupation a considérablement diminué dans les immeubles de catégorie A du cœur du centre-ville, pour atteindre 9,1% à la fin de mars 2019, contre 11,3 % une année auparavant. Il s'agit du taux d'inoccupation le plus bas que le secteur ait connu depuis le premier trimestre de 2014, où il s'établissait à 8,3 %. Cependant, malgré la diminution de l'inoccupation à travers l'inventaire des édifices de bureaux de catégorie A, les loyers nets sont restés relativement inchangés, soit à environ 20,60 \$ / pi<sup>2</sup>, alors que le loyer additionnel moyen est demeuré aux alentours de 23,00 \$ / pi<sup>2</sup>.

Dans le Grand Montréal toutefois, les taux de location nets moyens sont passés de 14,14 \$ / pi<sup>2</sup> au début de 2018 à 15,58 \$ / pi<sup>2</sup>. Le loyer additionnel moyen est demeuré relativement stable, diminuant légèrement de 13,41 \$ / pi<sup>2</sup> en 2018 à 13,31 \$ / pi<sup>2</sup> au printemps 2019.

Coûts d'occupation | Centre-ville



## Activité d'investissement étonnamment faible

À l'exception de quelques ventes d'immeubles de bureaux de petite taille dans l'Ouest-de-l'Île, il n'y a pas eu de ventes significatives au premier trimestre de 2019, ce qui est surprenant étant donné que plusieurs opportunités d'investissement sont actuellement sur le marché. Parmi ces opportunités figurent le siège social actuel de la Banque Nationale (600, rue De La Gauchetière Ouest) et l'immeuble adjacent, situé au 700, rue De La Gauchetière Ouest, celui-ci appartenant à Dream REIT, tous deux sur le marché depuis l'automne 2018.

Oxford Properties Group Inc. et l'Office d'investissement des régimes de pensions du secteur public ont également mis en marché l'emblématique 1250, boulevard René-Lévesque Ouest au début de 2019. La vente de l'immeuble de catégorie AAA de 1 036 193 pi<sup>2</sup> construit en 1992 devrait se conclure momentanément, Bloomberg révélant le 29 mars 2019 que Bentall Kennedy, l'unité immobilière la Financière Sun Life, était sur le point de conclure un contrat d'achat de la tour de 47 étages pour un montant d'environ 600 millions \$.

Les immeubles de bureaux de catégorie A du centre-ville de Montréal continuent de se vendre à un taux d'actualisation global moyen de 5,0 % et à un prix moyen d'environ 445,75 \$ / pi<sup>2</sup>, tandis que dans les marchés en périphérie du centre-ville, les actifs de même catégorie se négocient à un taux d'actualisation global de 6,1 % (268,10 \$ / pi<sup>2</sup>).

Bien que les prévisions économiques demeurent quelque peu pessimistes pour le reste de 2019, la construction du Réseau express métropolitain de Montréal (REM), qui a débuté en 2018, devrait profiter à long terme à plusieurs marchés périphériques. On peut donc s'attendre à une augmentation des transactions d'investissements immobiliers de tous types ainsi qu'à une augmentation de l'activité de développement et de rénovation des actifs à proximité immédiate des nouvelles gares du REM, dont l'achèvement est prévu en 2021.



5,0 %

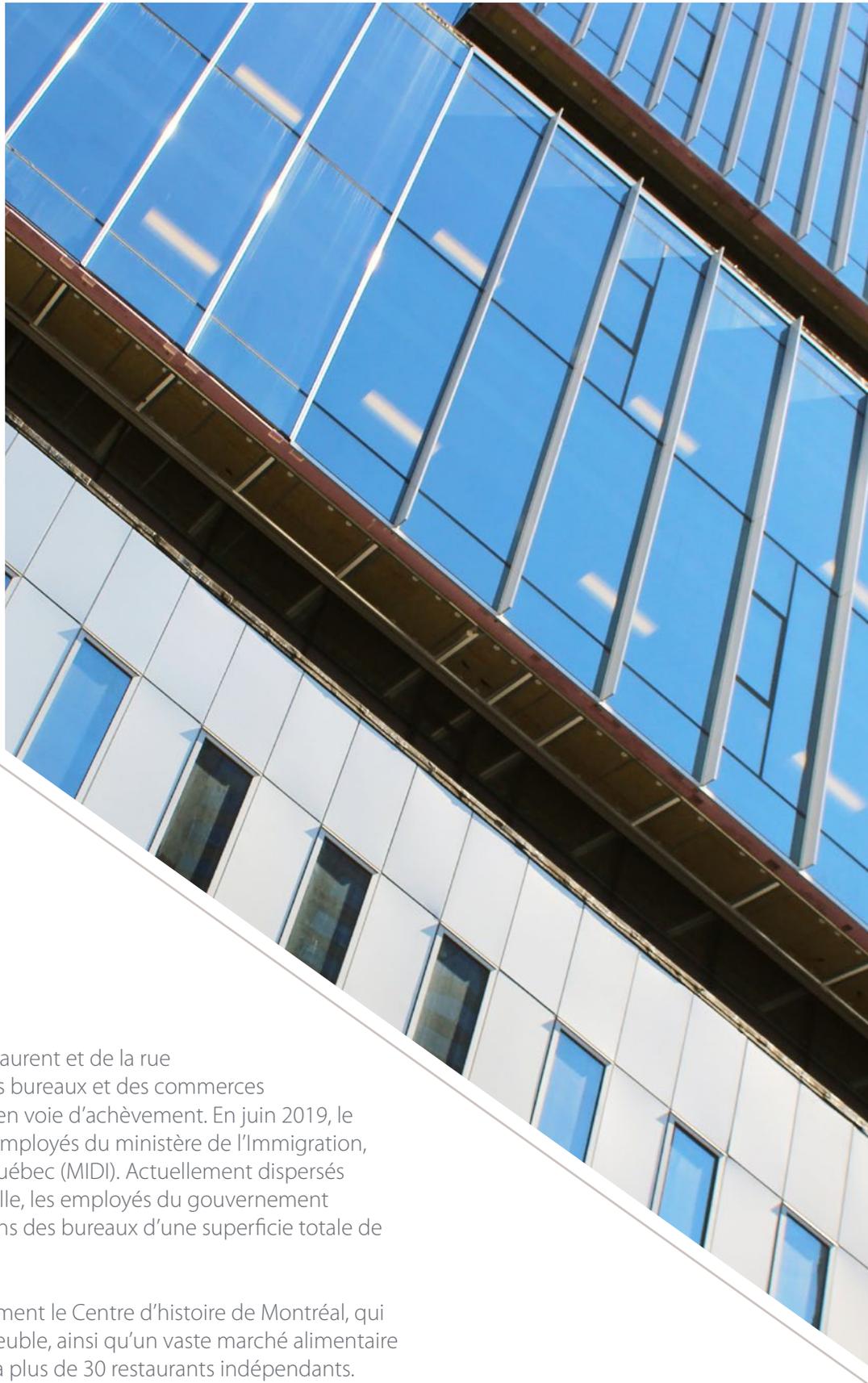
**Taux d'actualisation global**  
Immeubles de catégorie A  
Centre-ville de Montréal  
445,75 \$ / pi<sup>2</sup>



6,1 %

**Taux d'actualisation global**  
Immeubles de catégorie A  
Périphérie du centre-ville  
268,10 \$ / pi<sup>2</sup>

En  
construction



## Carré Saint-Laurent

À l'intersection du boulevard Saint-Laurent et de la rue Sainte-Catherine, la construction des bureaux et des commerces de détail du Carré Saint-Laurent est en voie d'achèvement. En juin 2019, le complexe accueillera de 700 à 900 employés du ministère de l'Immigration, de la Diversité et de l'Inclusion du Québec (MIDI). Actuellement dispersés dans six bâtiments différents de la ville, les employés du gouvernement seront réunis sous un même toit, dans des bureaux d'une superficie totale de 140 000 pi<sup>2</sup>.

La première phase accueillera également le Centre d'histoire de Montréal, qui occupera le premier étage de l'immeuble, ainsi qu'un vaste marché alimentaire au rez-de-chaussée, qui comprendra plus de 30 restaurants indépendants.

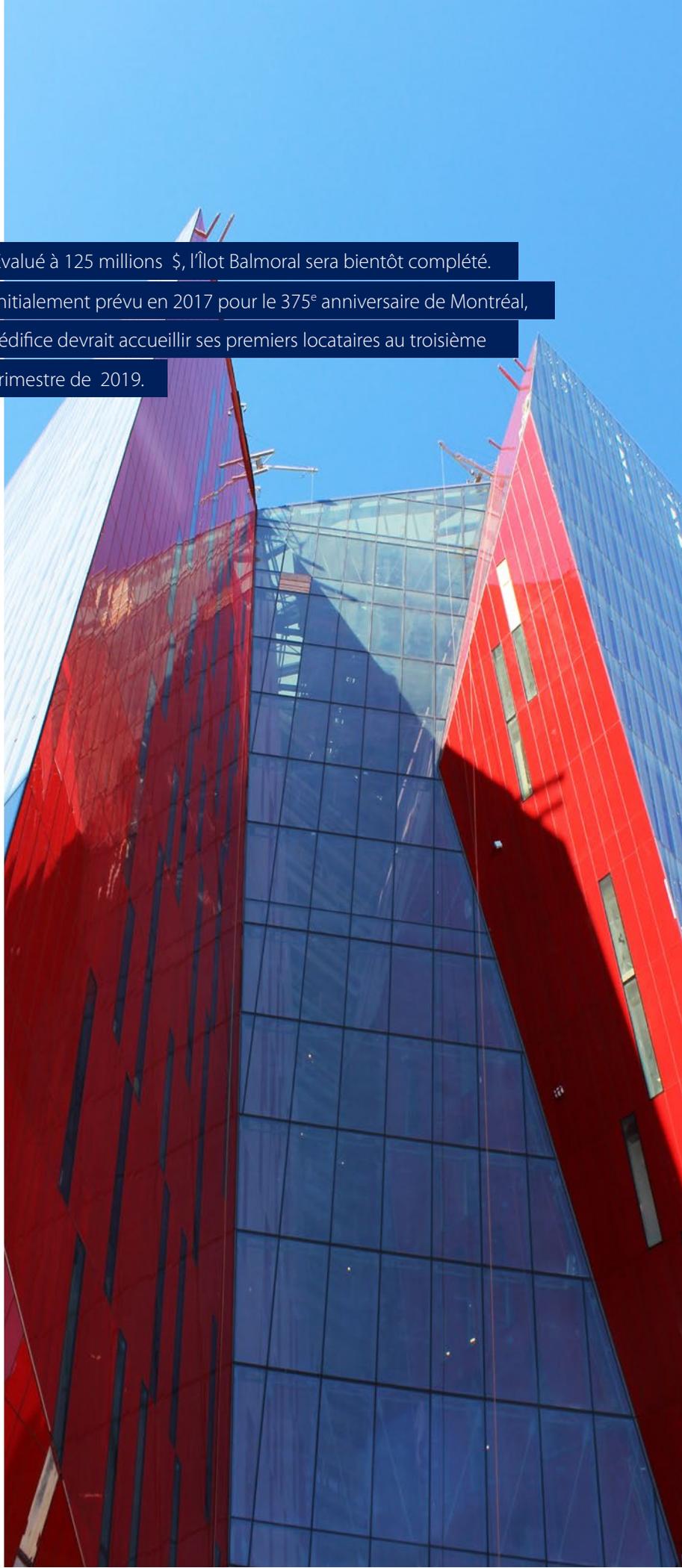
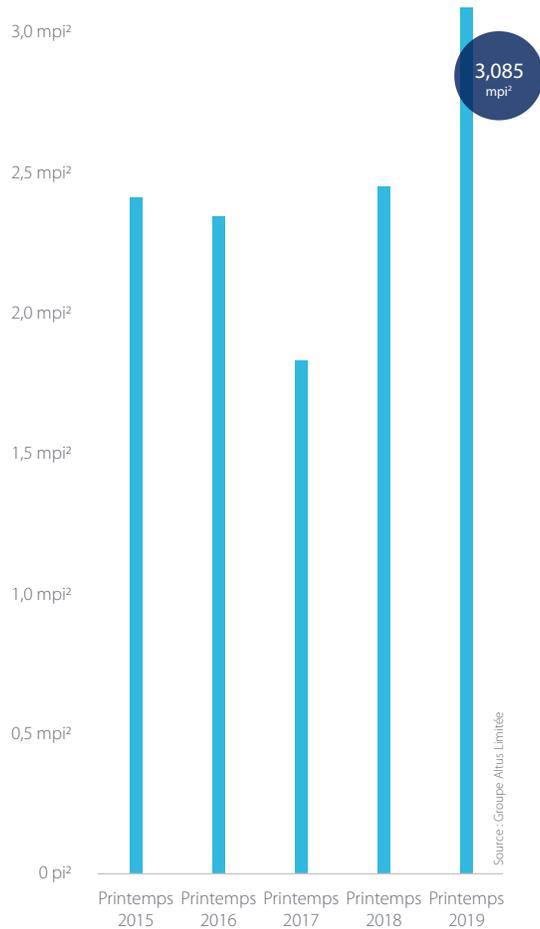
La deuxième phase du projet sera une tour résidentielle de 17 étages, érigée sur la base existante. Cette tour pourrait aussi inclure un hôtel.

# Îlot Balmoral

Évalué à 125 millions \$, l'Îlot Balmoral sera bientôt complété.

Initialement prévu en 2017 pour le 375<sup>e</sup> anniversaire de Montréal, l'édifice devrait accueillir ses premiers locataires au troisième trimestre de 2019.

En construction  
Centre-ville de Montréal





**AVISON  
YOUNG**

[avisonyoung.com](http://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.