

A photograph of a modern office building's interior, viewed from an elevated position. The office is characterized by large glass windows and walls, providing a clear view of the workspace. The office is furnished with desks, chairs, and a meeting table. A group of people is seated around the meeting table, engaged in a discussion. The office has a clean, professional appearance with a mix of wood and glass materials.

# Rapport du marché des bureaux du Grand Montréal

4<sup>e</sup> trimestre 2023

**AVISON  
YOUNG**

# Résumé du marché du Grand Montréal

**19,4 %**

taux de disponibilité  
**stable par rapport à 19,4 % au  
3<sup>e</sup> trimestre de 2023**

**15,7 %**

espace disponible en sous-location  
**hausse par rapport à 14 % au  
3<sup>e</sup> trimestre de 2023**

**39,48 \$**

loyer brut moyen par pied carré (/pi<sup>2</sup>)  
**inclut 18,14 \$ de loyer additionnel moyen  
par pi<sup>2</sup>**

**21,8 M**

pi<sup>2</sup> disponibles  
**stable par rapport  
au 3<sup>e</sup> trimestre de 2023**

**-695 K**

pi<sup>2</sup> en absorption  
**depuis un an**

**174 K**

pi<sup>2</sup> en construction  
**3 projets**

# Un marché de bureaux en pleine transformation

## La course vers la qualité amorce un virage

Dans un marché où l'offre dépasse largement la demande, les locataires de bureaux peuvent saisir des occasions de migrer vers des immeubles de qualité supérieure ou plus récents. Cette course vers la qualité a d'ailleurs été observée dans tous les centres-villes des métropoles canadiennes depuis 2020. Près de quatre ans plus tard, les options dans les édifices de prestige sont moins nombreuses, comme en témoignent les faibles taux d'inoccupation dans ce sous-marché.

Aussi, comme les projets tout neufs sont relativement bien absorbés et qu'il est très peu probable de voir une nouvelle tour de prestige sortir de terre dans un avenir rapproché, la course vers la qualité devra trouver une autre avenue.

Ce sera au tour des locataires des immeubles de catégorie B d'être courtisés pour combler les nombreux locaux à louer dans les édifices de catégorie A et ce, à des coûts très compétitifs.

## Différentes priorités selon le profil du bailleur

En excluant les tours de prestige, les locataires ont le gros bout du bâton pour négocier leurs coûts d'occupation. Les propriétaires sont généralement prêts à faire des concessions, mais celles-ci seront de différentes natures selon le profil du bailleur.

Pour le propriétaire privé, les espaces vacants représentent un enjeu de liquidité qui doit être adressé rapidement. Les frais d'exploitation et surtout, les taxes foncières, pèsent lourd dans le bilan. Dans cette perspective, un loyer net plus faible peut sembler préférable à des locaux vacants.

Pour le propriétaire institutionnel, il est primordial de préserver la valeur à long terme de son actif, et donc de maintenir un loyer nominal en conséquence. La négociation sera davantage axée sur la durée du bail, les incitatifs et les améliorations locatives, lesquelles contribuent à la valorisation de l'actif.

Ces deux approches sont favorables aux locataires, selon la stratégie d'occupation et le domaine d'activité. À chacun de trouver l'équilibre optimal entre l'impératif de sécuriser de l'espace à plus long-terme et le besoin de flexibilité.

## Avez-vous prévu suffisamment d'espace?

En 2024, on peut affirmer que le modèle de travail hybride fait désormais partie de nos habitudes de vie, et que le travail à distance à temps complet est en voie de redevenir l'exception. Les pertes de productivité et le sentiment d'isolement suscités par le télétravail à temps complet sont d'ailleurs aujourd'hui mieux compris qu'en 2020.

De plus en plus de compagnies savent maintenant que même si les lundis et les vendredis sont peu achalandés au bureau, il faut avoir suffisamment d'espace pour accueillir tout le personnel les autres jours de la semaine, et prévoir de l'espace pour l'accueil de nouveaux employés. À défaut de quoi, la compagnie ne sera pas en mesure de regrouper tous ses effectifs sous un même toit.



# Tendances du marché des bureaux du Grand Montréal

## 01

### Disponibilité à la baisse pour les tours de prestige

Le taux de disponibilité pour l'ensemble du marché continue de grimper de façon ininterrompue depuis mars 2020, passant de 10,3 % à 19,4 % aujourd'hui. Le marché des tours de prestige a toutefois amorcé un mouvement à la baisse au quatrième trimestre, pour se situer à 9,5 %, soit très près du taux de 8,2 % observé au premier trimestre de 2020.

#### Notre point de vue

L'acquisition par la Banque Nationale du 700, rue Saint-Jacques, un immeuble de catégorie prestige, a retiré des statistiques plus de 300 000 pi<sup>2</sup> encore entièrement à louer. Cette acquisition, qui assure à l'institution financière de l'espace pour grandir, confirme l'attrait qu'exercent les projets haut de gamme. Les tours du centre-ville étant toutes relativement bien situées et accessibles en transport en commun, la concurrence se joue davantage sur la qualité et le luxe que sur l'emplacement.

## 02

### Un maximum de 8 minutes de marche

L'activité de location cette année a été plus forte sur la Rive-Sud et dans l'Ouest-de-l'Île, autour des stations du Réseau Express Métropolitain (REM). Or, la forte activité de construction observée entre 2018 et 2023 autour des *TOD* de banlieues semble terminée, les coûts de construction ne justifiant plus actuellement le lancement de nouveaux chantiers.

#### Notre point de vue

En banlieue, la course vers la qualité a favorisé les immeubles récents, près d'un métro ou du REM. Même si les loyers nets de ces sites se rapprochent de ceux du centre-ville, les taxes et frais d'exploitation restent inférieurs. Dès que l'accès à distance de marche d'une station de métro ou de REM, soit moins de 8 minutes à pied, est en haut de la liste des critères, le nombre d'options de bureaux en banlieue chute drastiquement. La disponibilité du stationnement est aussi primordiale, les déplacements en voiture y étant prédominants.

## 03

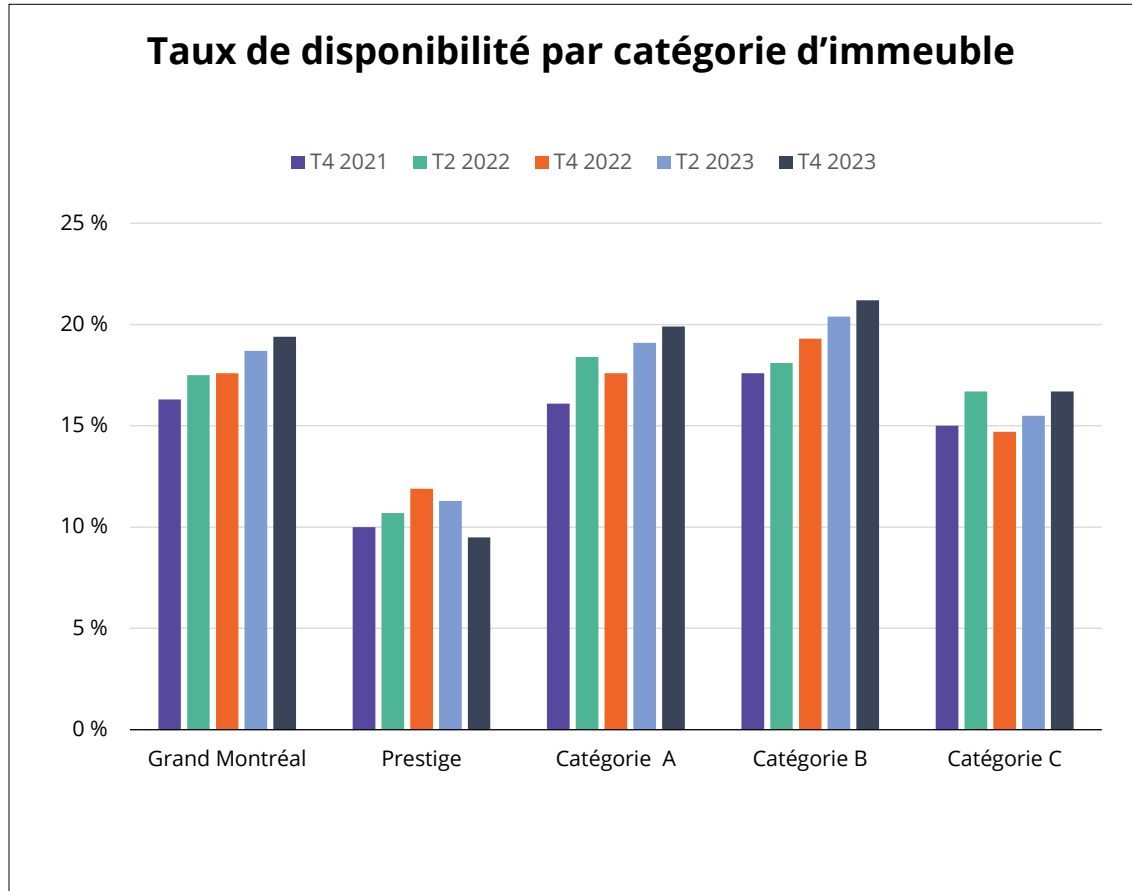
### La proportion de sous-location toujours en hausse

Le pourcentage de l'espace total disponible offert sur le marché de la sous-location a atteint 15,7 % ce trimestre, comparativement à 14,0 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2023 et à 15,1 % au 4<sup>e</sup> trimestre de 2022. Près de la moitié de l'espace à sous-louer au T4 2023 a été ajoutée sur le marché en 2023, tandis que 23 % est disponible depuis 2022, et 12 % depuis 2021.

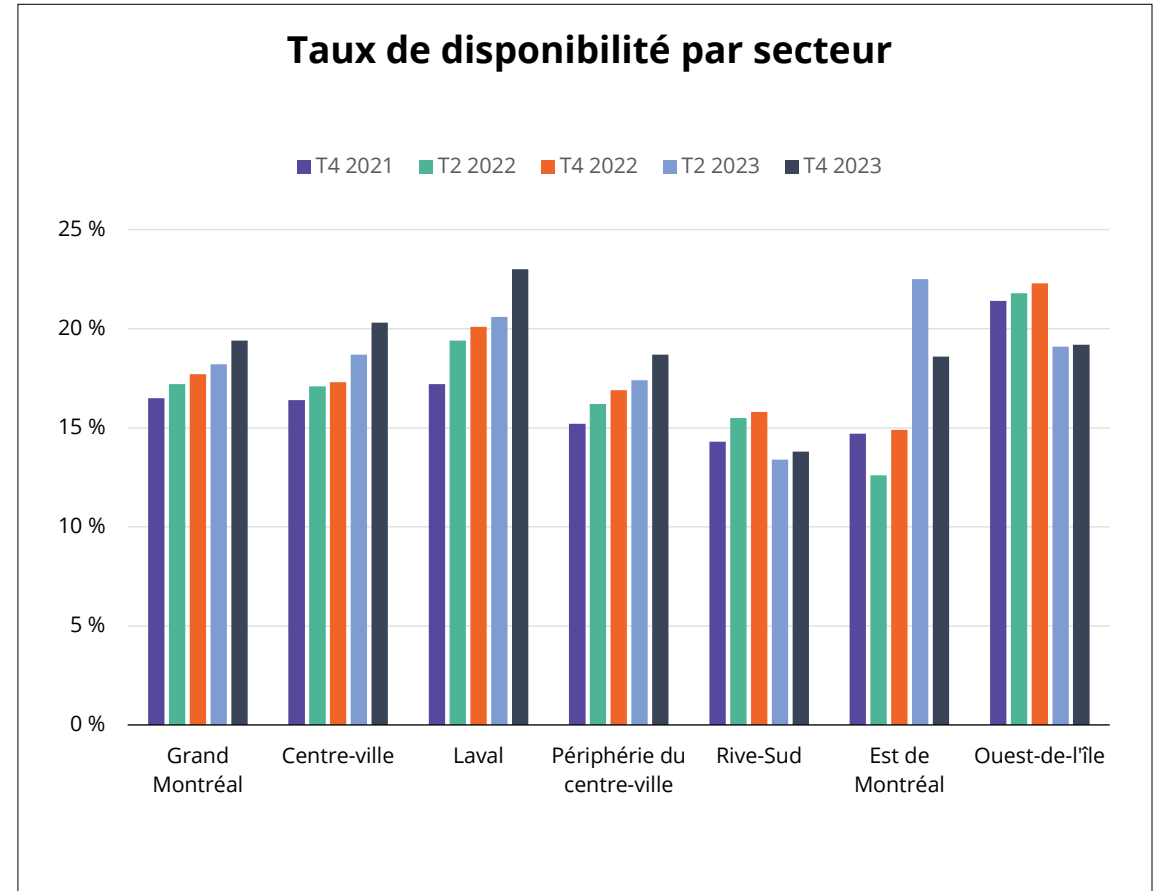
#### Notre point de vue

Les sous-locations de qualité ont trouvé preneur tandis que les autres ont graduellement été retirées du marché à l'échéance du bail. Or, de nouvelles sous-locations se sont ajoutées à un rythme soutenu en 2023, ce qui semble indiquer que les rationalisations d'espace ne sont pas terminées. Il faudrait que davantage de grands occupants passent en mode croissance, et non rationalisation, afin de voir l'espace de sous-location diminuer significativement.

# Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

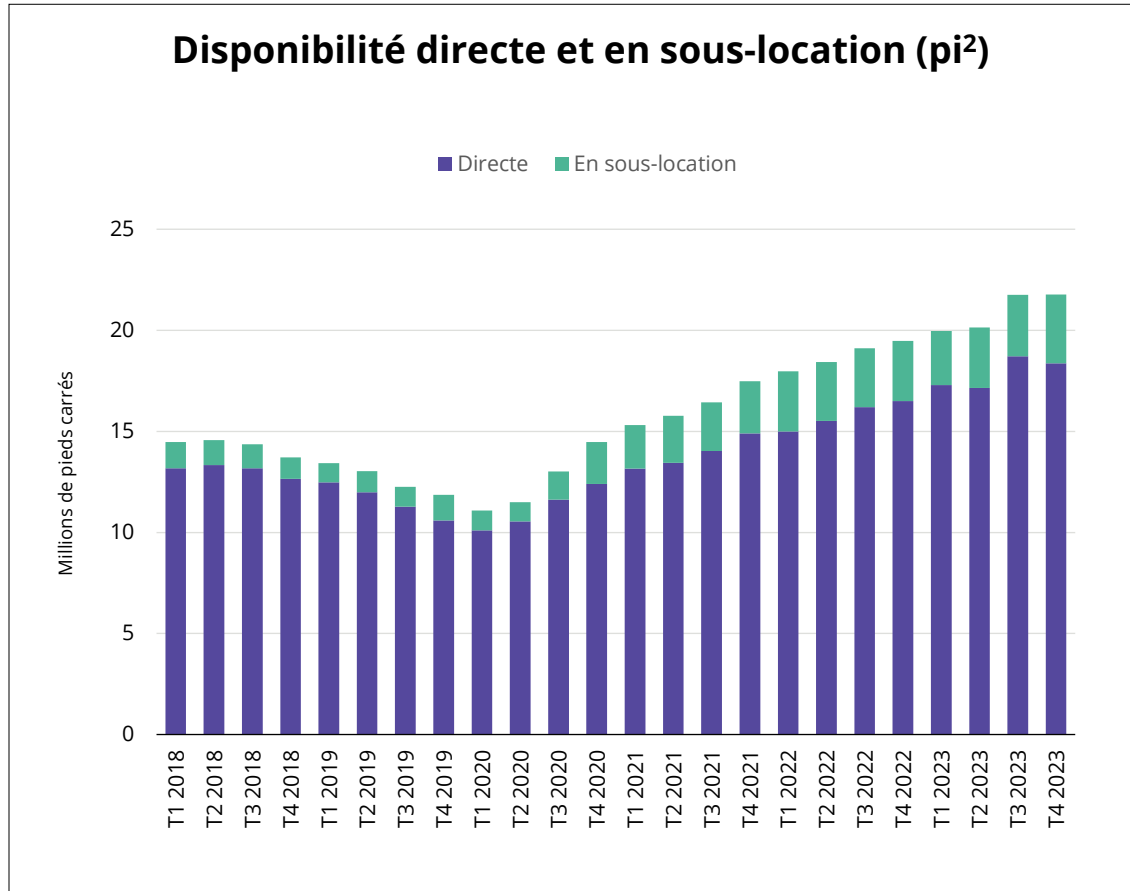


Source : Altus Data Studio, AVANT par Avison Young

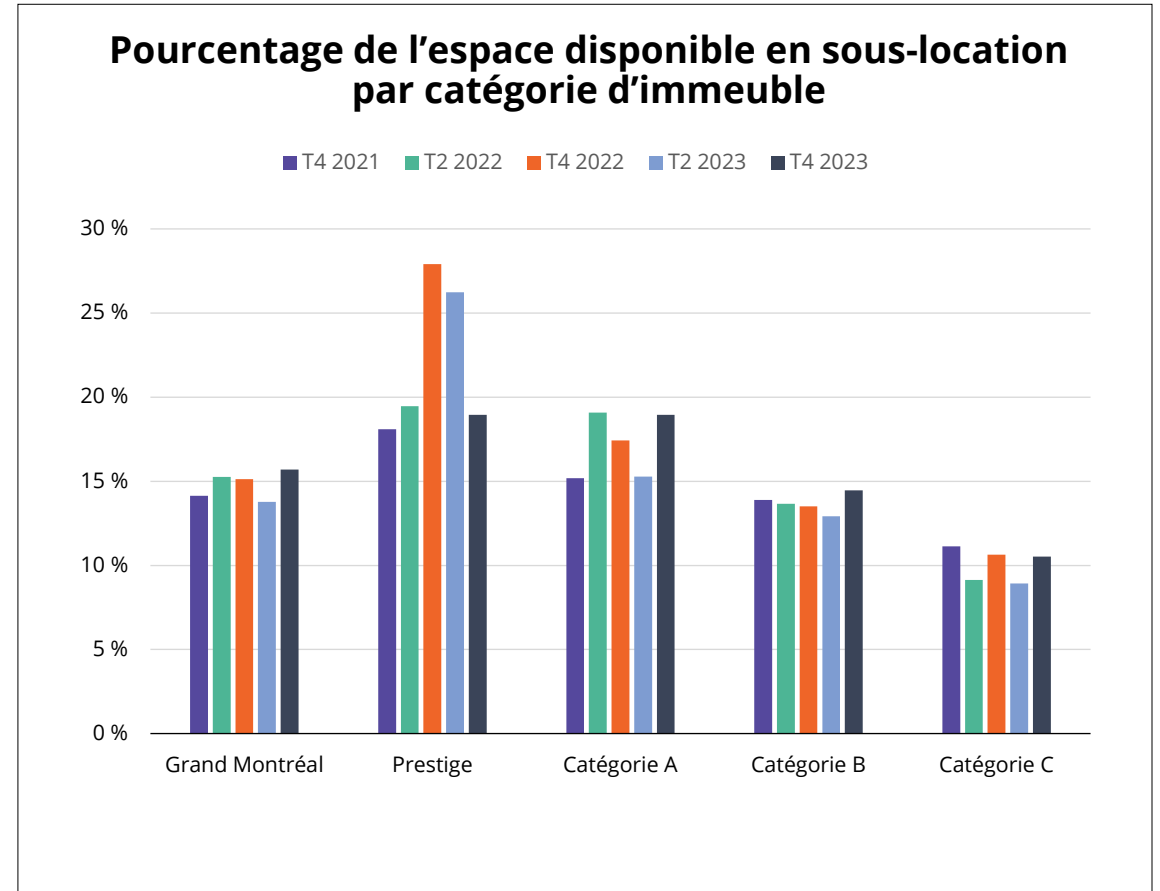


Source : Altus Data Studio, AVANT par Avison Young

# Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

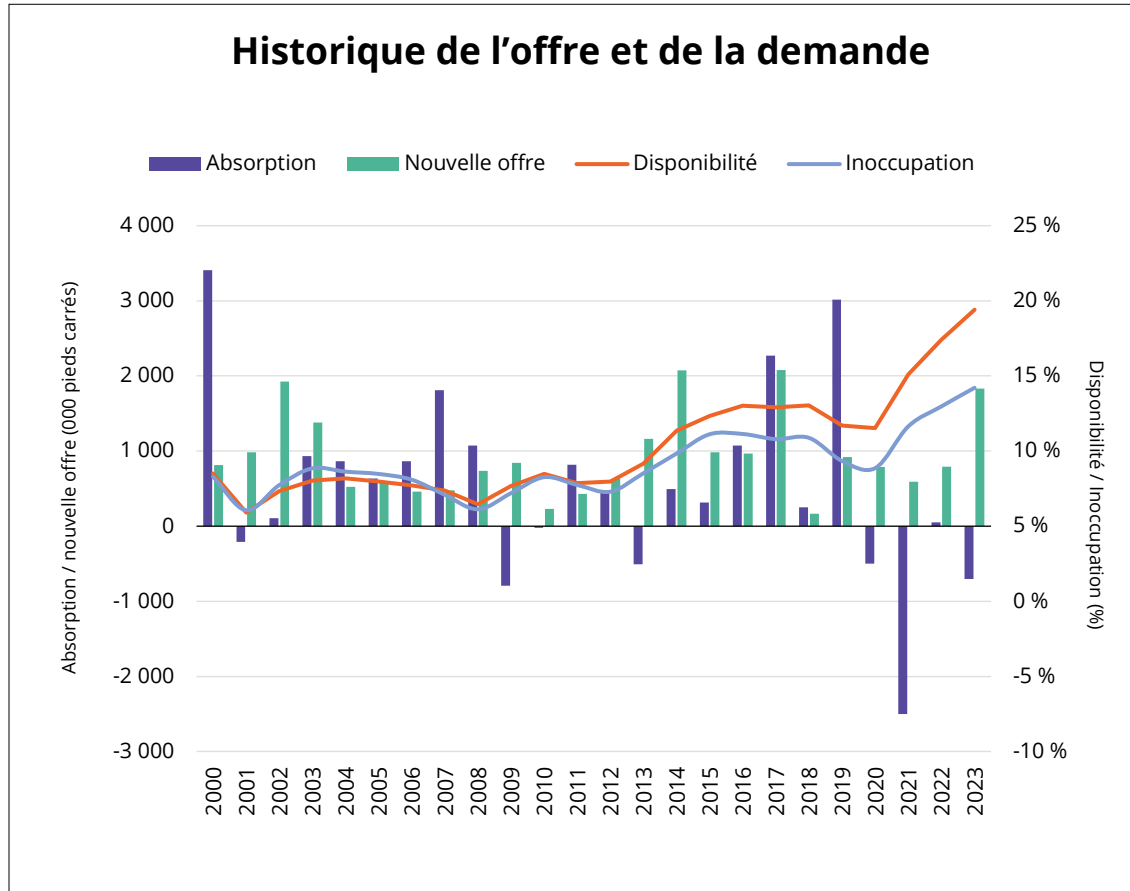


Source : Altus Data Studio, AVANT par Avison Young

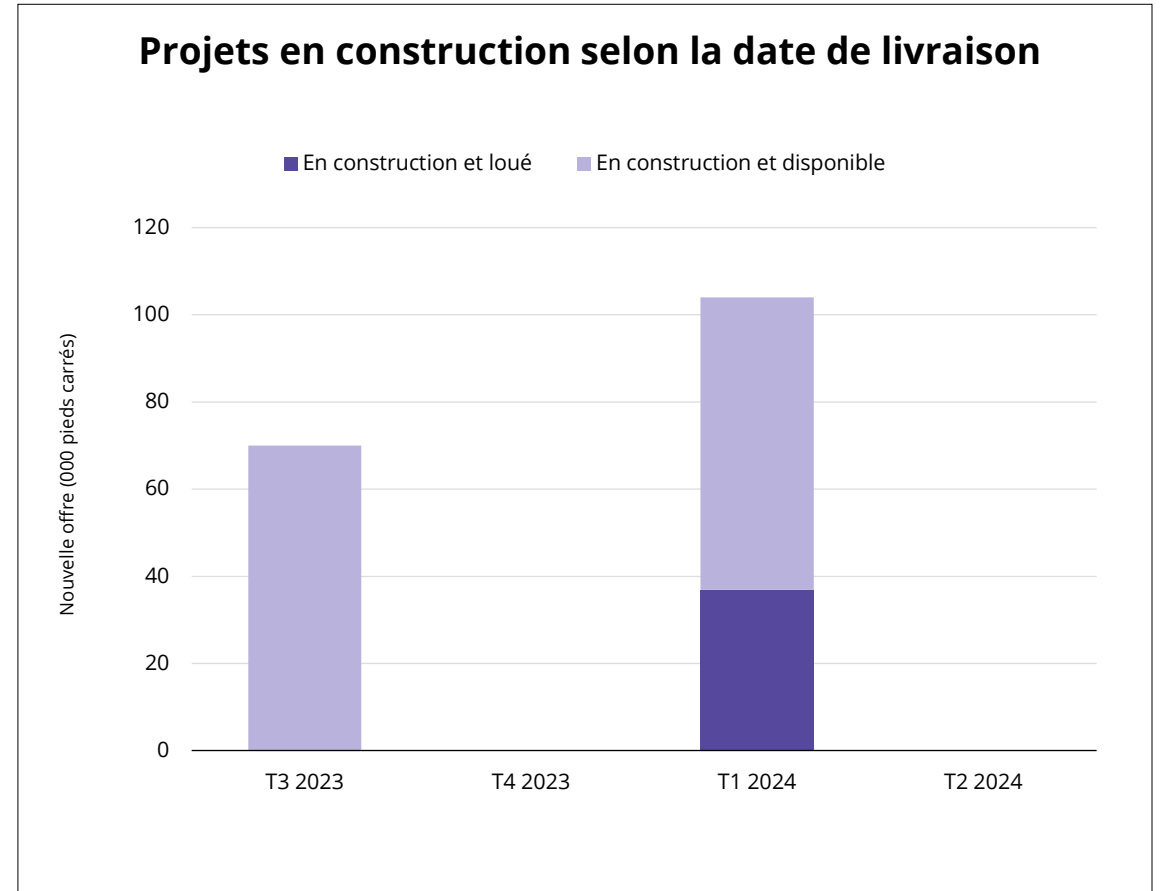


Source : Altus Data Studio, AVANT par Avison Young

# Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal

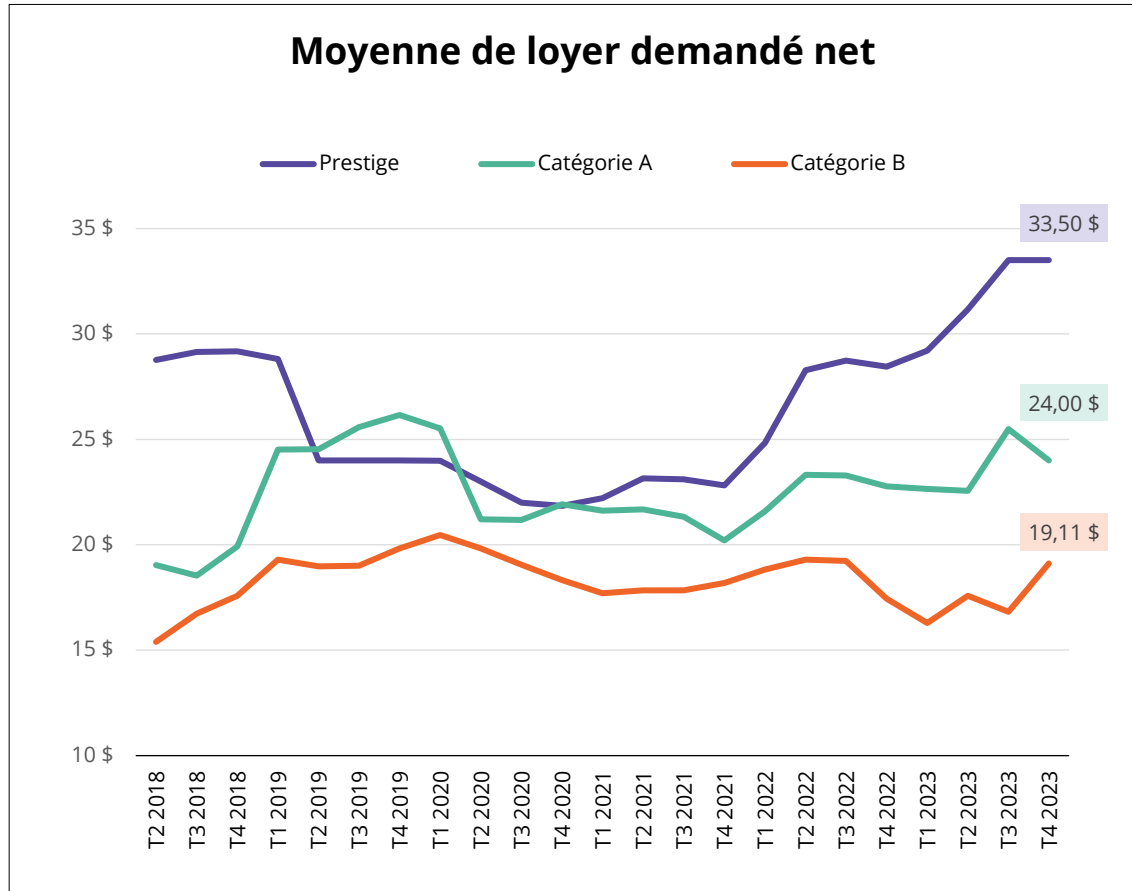


Source : Altus Data Studio, AVANT par Avison Young

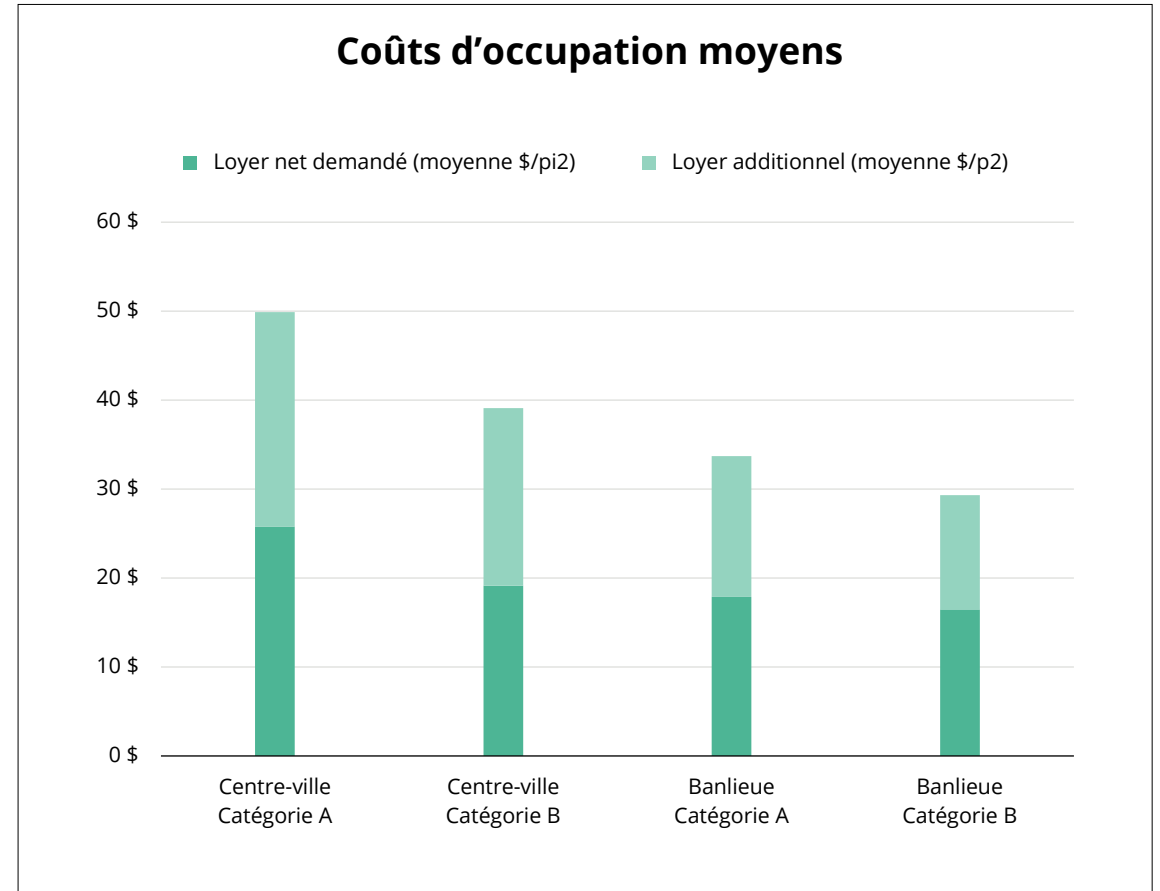


Source : Altus Data Studio, AVANT par Avison Young

# Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal



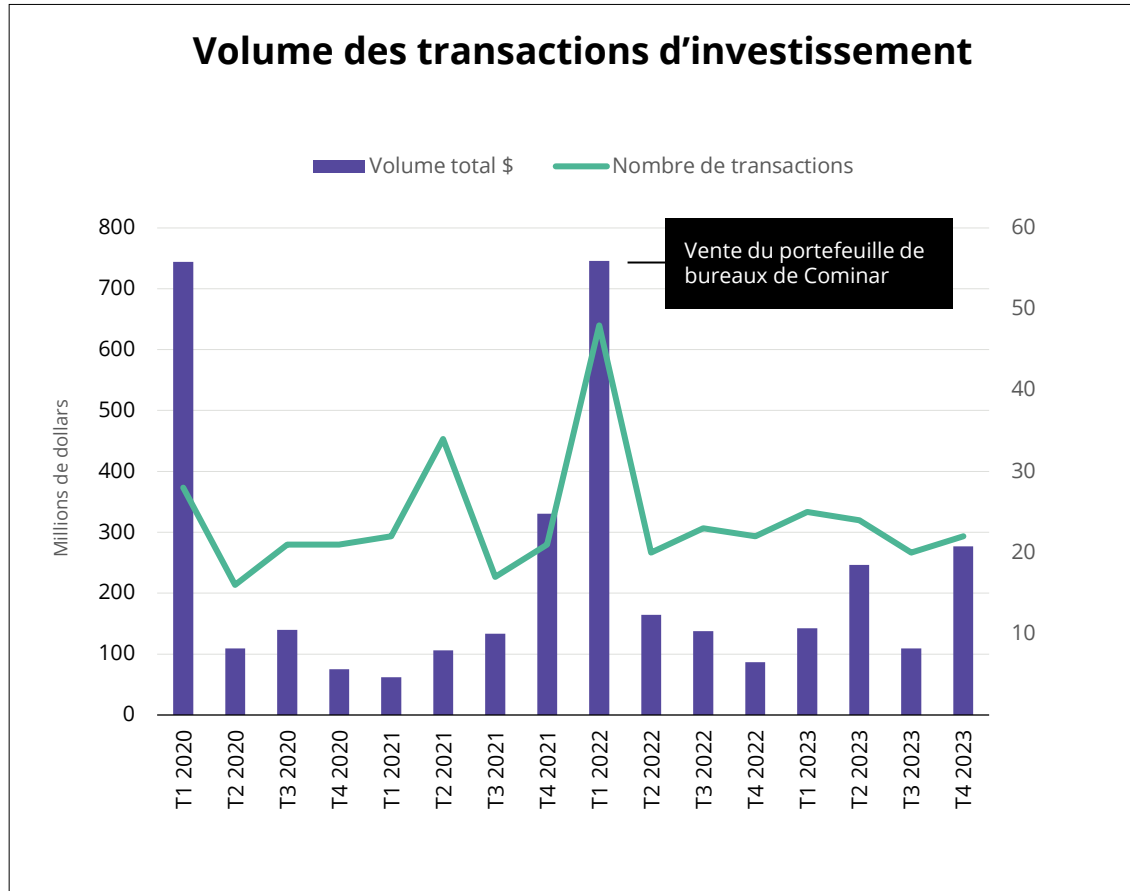
Source : AVANT par Avison Young



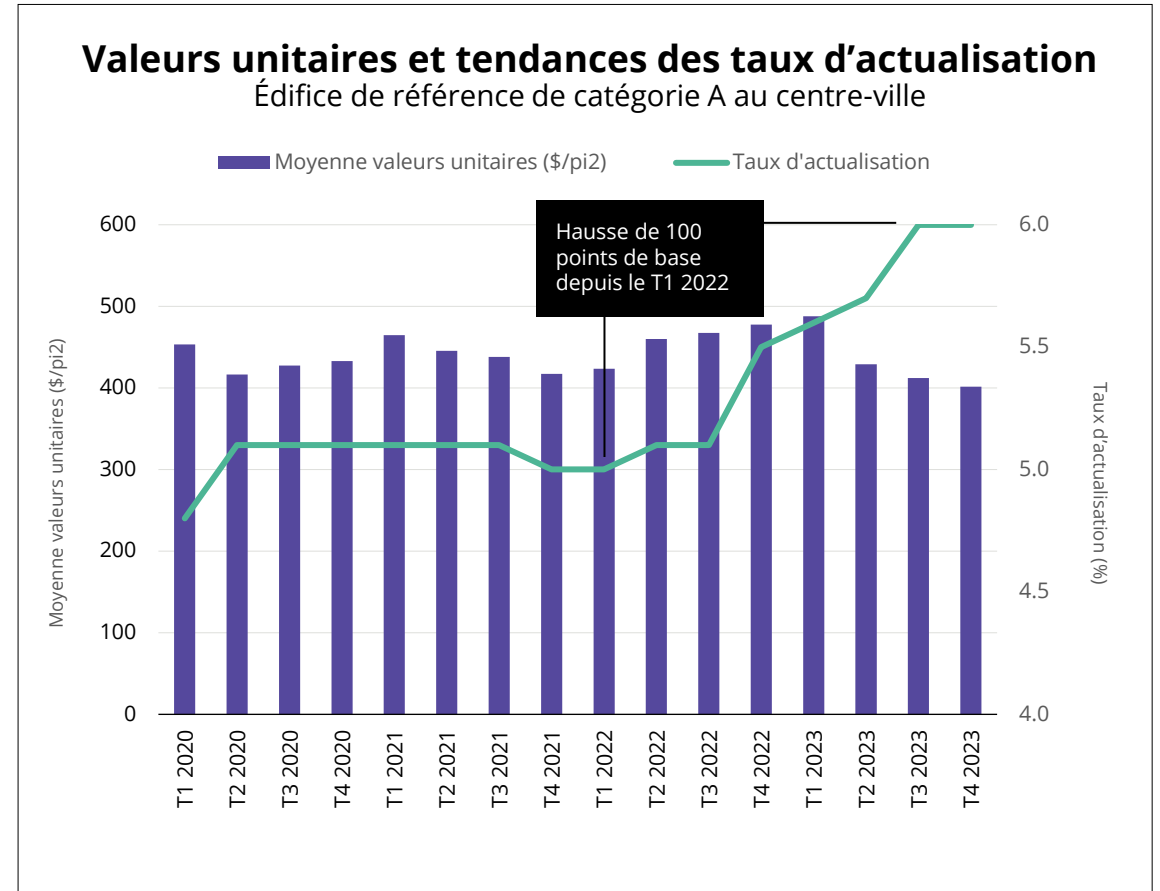
Source : Altus Data Studio, AVANT par Avison Young



# Indicateurs du marché des bureaux du Grand Montréal



Source : Altus Data Studio



Source : Altus Investment Trends Survey

# Activités du marché des bureaux du Grand Montréal

## Transactions de location notables

Adresse	Locataire	Superficie (pi <sup>2</sup> )	Type de bail	Type de transaction	Courtier
8550, boulevard Newman, Montréal	CIUSSS de l'Ouest-de-l'Île-de-Montréal	46 027	Direct	Renouvellement	Avison Young
1415, rue Jarry Est, Montréal	CIUSSS du Nord-de-l'Île-de-Montréal	44 793	Direct	Renouvellement	Avison Young
1111, boulevard Dr-Frederick-Phillips, Montréal	Société Makivik	23 717	Direct	Renouvellement	Avison Young
4905, boulevard Lapinière, Brossard	Confidentiel	22 666	Direct	Renouvellement	Avison Young
2001, avenue McGill Collège, Montréal	Fondation Lucie et André Chagnon	18 538	Direct	Renouvellement	Avison Young

## Nouveaux espaces de sous-location sur le marché

Adresse	Sous-locateur	Date d'inscription	Superficie du bloc (pi <sup>2</sup> )	Nombre d'étage(s)
1001, boulevard Robert-Bourassa, Montréal	Banque Nationale	Octobre 2023	167 250	6 à 23
1000, rue Saint-Antoine Ouest, Montréal	Confidentiel	Octobre 2023	69 000	2 à 7
5250, boulevard Décarie, Montréal	Gexel	Novembre 2023	47 800	1 à 6
7250, rue Mile End, Montréal	WSP	Novembre 2023	41 400	3
9001, boulevard de l'Acadie, Montréal	Confidentiel	Décembre 2023	33 630	2 et 3

## Transactions de ventes de bureaux majeures

Adresse	Acheteur	Date de la vente	Prix de vente	Prix de vente (/pi <sup>2</sup> )	Vendeur
700, rue Saint-Jacques, Ville-Marie	Banque Nationale	Novembre 2023	149 M\$	452 \$	Broccolini
400, boulevard Armand-Frappier, Laval	HarveyCorp	Novembre 2023	36,3 M\$	182 \$	FPI Cominar
4855, rue Marc-Blain, Saint-Laurent	Brasswater	Octobre 2023	23 M\$	315 \$	Canderel
8, place du Commerce, Verdun	Groupe Mach	Décembre 2023	20 M\$	334 \$	FPI Allied Properties
265, rue Saint-Martin, Le Sud-Ouest	llocal Inc.	Novembre 2023	14,25 M\$	243 \$	Fiducie de Crédit Mellon Trust

Source : Altus Data Studio

# Statistiques du marché des bureaux du Grand Montréal

Sous-marchés	Inventaire existant (pi <sup>2</sup> )	Livraison (pi <sup>2</sup> ) Année en cours	En construction (pi <sup>2</sup> )	Disponibilité directe (%)	Disponibilité en sous-location (%)	Disponibilité totale (%)	Absorption net (pi <sup>2</sup> ) T4 2023	Absorption net (pi <sup>2</sup> ) depuis un an
Centre-ville	54 562 400	1 588 750	44 000	17,5 %	2,9 %	20,3 %	1 146 760	82 680
Périphérie du centre-ville	31 228 960	240 770	130 000	15,0 %	3,7 %	18,7 %	-295 220	-798 100
Est de Montréal	3 175 550	0	0	18,5 %	0,1 %	18,6 %	47 560	-10 570
Ouest-de-l'Île	11 598 500	0	0	15,0 %	4,2 %	19,2 %	-32 820	127 840
Laval	4 946 780	0	0	20,7 %	2,3 %	23,0 %	101 360	-128 420
Rive-Sud	6 295 325	0	0	12,5 %	1,4 %	13,8 %	-65 810	31 750
<b>Grand Montréal</b>	<b>111 807 520</b>	<b>1 828 520</b>	<b>174 000</b>	<b>16,4 %</b>	<b>3,1 %</b>	<b>19,4 %</b>	<b>901 830</b>	<b>694 820</b>

Catégorie d'actif	Inventaire existant (pi <sup>2</sup> )	Livraison (pi <sup>2</sup> ) Année en cours	En construction (pi <sup>2</sup> )	Disponibilité directe (%)	Disponibilité en sous-location (%)	Disponibilité totale (%)	Absorption net (pi <sup>2</sup> ) T4 2023	Absorption net (pi <sup>2</sup> ) depuis un an
Catégorie Prestige	6 641 510	1 441 750	0	7,7 %	1,8 %	9,5 %	1 416 090	1 454 310
Catégorie A	38 612 480	0	104 000	16,2 %	3,8 %	19,9 %	116 330	347 140
Catégorie B	50 721 202	387 770	70 000	18,2 %	3,1 %	21,2 %	-566 590	1 505 170
Catégorie C	15 832 328	0	0	14,9 %	1,8 %	16,7 %	-64 000	296 820
<b>Total du marché</b>	<b>111 807 520</b>	<b>1 828 520</b>	<b>174 000</b>	<b>16,4 %</b>	<b>3,1 %</b>	<b>19,4 %</b>	<b>901 830</b>	<b>694 820</b>

Source: AVANT par Avison Young

\*Tous les nombres de pieds carrés arrondis à 10 pieds carrés

Pour plus d'information sur les conditions du marché, consultez **avisonyoung.com**

**Marie-France Benoit**

Associée, Directrice nationale, intelligence de marché  
+ 1 514 392 5772  
mf.benoit@avisonyoung.com

**Richard Breton**

Associé, Vice-président  
+ 1 514 392 9702  
richard.breton@avisonyoung.com

**Erik Lovicsek**

Analyste de données  
+ 1 514 392 9396  
erik.lovicsek@avisonyoung.com

**Maximilien Rahuba-Pigeon**

Coordonnateur à la recherche  
+ 1 514 392 9704  
maximillien.rahuba-pigeon@avisonyoung.com

© 2024. Services immobiliers commerciaux Avison Young, Agence immobilière commerciale.  
Les informations contenues dans ce rapport proviennent de sources jugées fiables et, bien qu'elles soient considérées justes, n'ont pas été vérifiées. Avison Young ne garantit pas l'exactitude ou l'intégralité des informations présentées et n'assume aucune responsabilité pour toute erreur ou omission vis-à-vis celles-ci. Toute opinion exprimée et donnée fournie aux présentes sont sujettes à changement sans préavis. Ce rapport ne peut être reproduit, partiellement ou intégralement, dans un quelconque format sans le consentement écrit préalable d'Avison Young.

