

Aperçu du marché des bureaux à Montréal

T4 2023

Les bureaux de classe A montrent des signes de résilience, alors que les investisseurs terminent l'année avec d'importantes acquisitions

 **JLL** VERS UN AVENIR LUMINEUX





Montréal

- Les espaces de classes B et C ont faibli ce trimestre, avec une augmentation de leurs taux d'inoccupation de 3,5 % et 3,6 % depuis le premier trimestre 2023. L'inoccupation des espaces de classe A a mieux performé, en hausse de seulement 1,1 %.
- Le centre-ville a connu une baisse de 10,9 % et de 20,1 % de l'espace de sous-location de classes A et B disponible en glissement annuel, respectivement. En revanche, le Centre-de-l'île a connu une augmentation de 11,6 % et 49,7 % en glissement annuel.
- Ce trimestre a été marqué par l'achèvement du 800 Saint-Jacques par Broccolini, ce qui a entraîné la livraison et l'absorption de plus de 1,1 million de pieds carrés d'espace de bureaux de premier plan ce trimestre.

L'écart de popularité entre les immeubles de classe A et les autres catégories s'est encore agrandi, avec une légère augmentation de 0,2 % du taux de vacance global des immeubles de classe A d'un trimestre à l'autre. Par contre, les espaces de classes B et C ont fait face à des conditions plus difficiles, avec une augmentation de leurs taux de vacance respectifs de 1,8 % et 1,1 %. Les locaux de classe A au Centre-de-l'île ont eu des problèmes d'inoccupation similaires, avec une hausse de 2,6 %, tandis que ce taux a augmenté de seulement 0,4 % dans les immeubles de classe A du centre-ville.

Le Centre-de-l'île a également connu des difficultés en termes d'absorption. Même si ce sous-marché ne représente que 26,4 % de l'inventaire total des bureaux du Grand Montréal, il a contribué à un étonnant 55 % des 790 000 pieds carrés d'absorption négative en 2023, ce qui met en évidence la concentration de locataires technologiques et d'entreprises généralement plus petites dans cette zone.

Dans la transaction phare du trimestre, la Banque Nationale a acheté huit étages d'espace de bureaux au 700 Saint-Jacques pour 459 \$/pied carré et occupera l'ensemble des locaux dans les prochains trimestres.

D'autres investisseurs ont également marqué leur présence en ciblant des opportunités uniques dans les banlieues. HarveyCorp a acquis quatre bureaux dans la Cité de la Biotech à Laval, avec l'intention de les convertir en laboratoires de sciences de la vie. De plus, Brasswater a acquis un immeuble de bureaux de 75 464 pieds carrés situé au 4855, rue Marc Blain à Saint-Laurent. L'achat comprenait un terrain adjacent où le promoteur a déjà commencé la construction d'un bâtiment industriel de 136 000 pieds carrés, qui est destiné à accueillir un locataire qui s'est récemment engagé à louer 40 000 pieds carrés au 4855, rue Marc Blain.

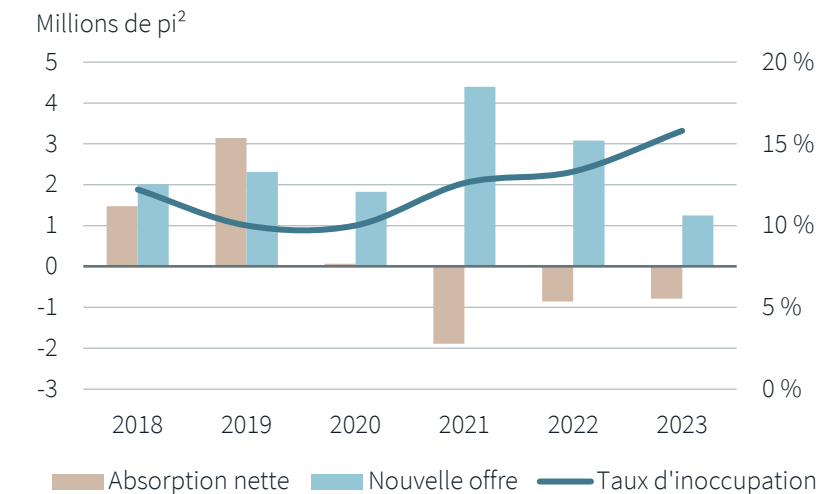
Perspectives

Avec la livraison du 800 Saint-Jacques, on arrive pratiquement aux derniers projets d'aménagement de bureaux prévus. Il reste moins de 700 000 pieds carrés de nouveaux espaces en construction, le plus faible total en plus d'une décennie. À l'avenir, les changements dans l'inventaire des bureaux résulteront probablement des efforts pour améliorer les espaces de classes B et C et des conversions. Les taux d'inoccupation devraient augmenter en raison des forces négatives liées à l'affaiblissement de l'économie et à l'adoption généralisée de modèles de travail hybrides, qui continueront à peser sur les acteurs du secteur des bureaux.

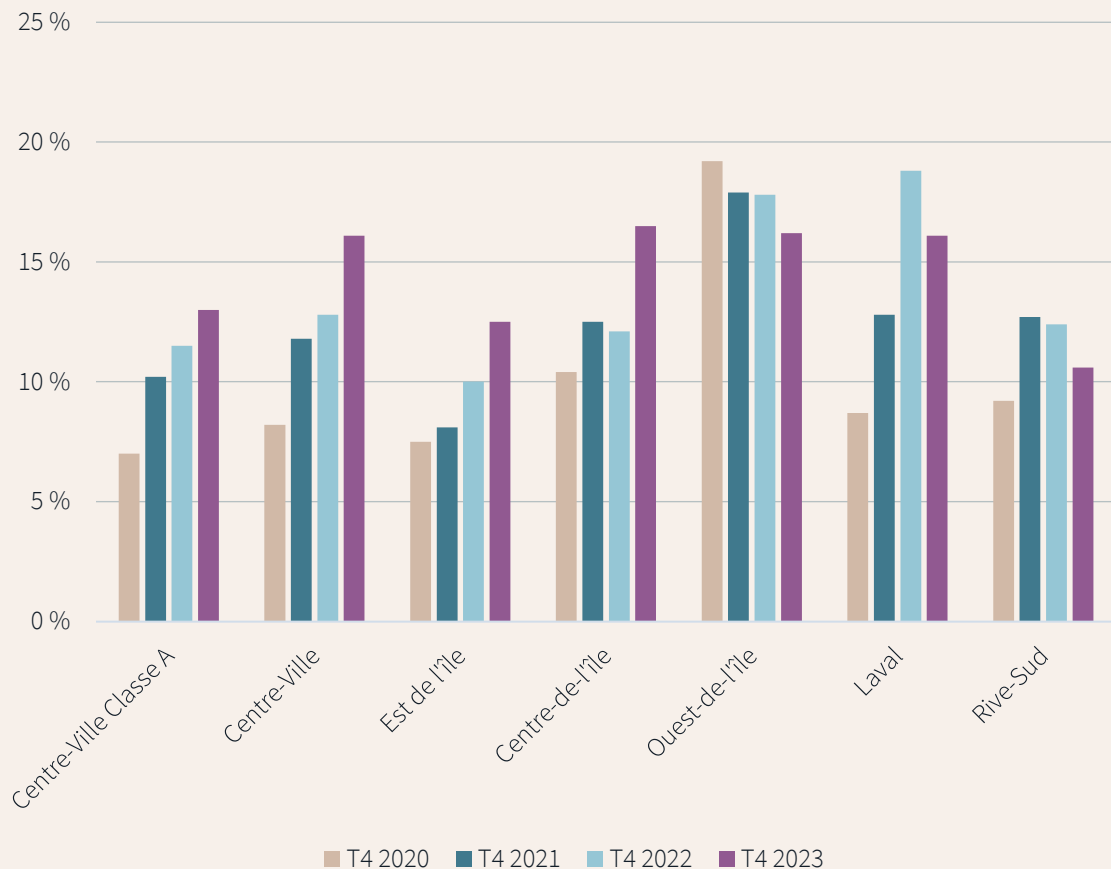
Données de base

		Prévisions
Absorption totale nette CDA (pi ²)	-790 758	▶
Absorption nette TRI (pi ²)	-45 456	▼
Taux d'inoccupation total	15,8 %	▲
Loyer direct Classe A (par pi ²)	25,36 \$	▶
Loyer direct moyen (par pi ²)	21,22 \$	▶
Disponibilité de sous-location (pi ²)	2 985 051	▲
En construction (pi ²)	631 752	▼

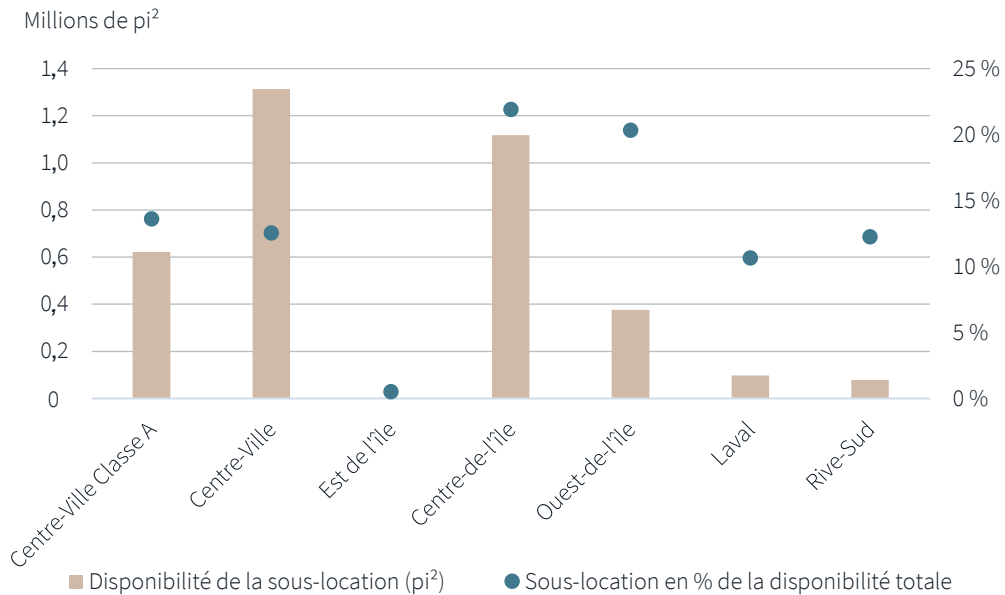
Offre et demande historiques



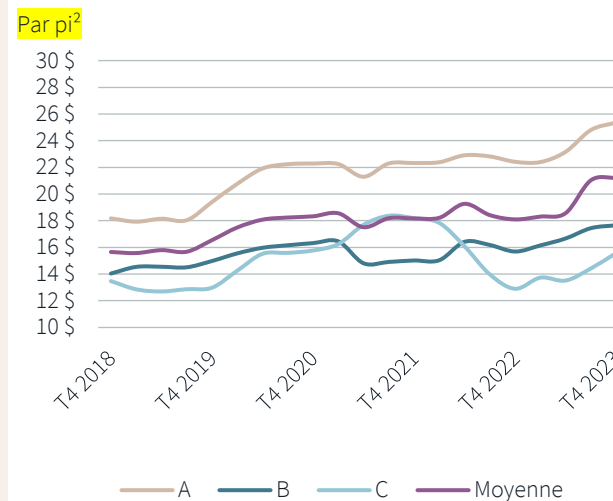
Taux d'inoccupation total par sous-marché



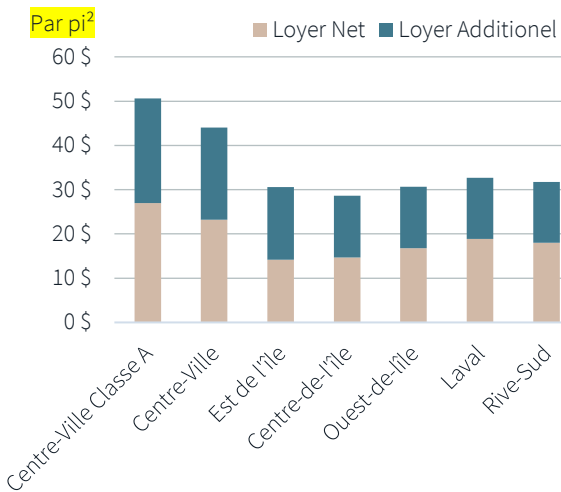
Disponibilité des sous-locations par sous-marché



Loyers nets moyens demandés



Frais d'occupation par sous-marché

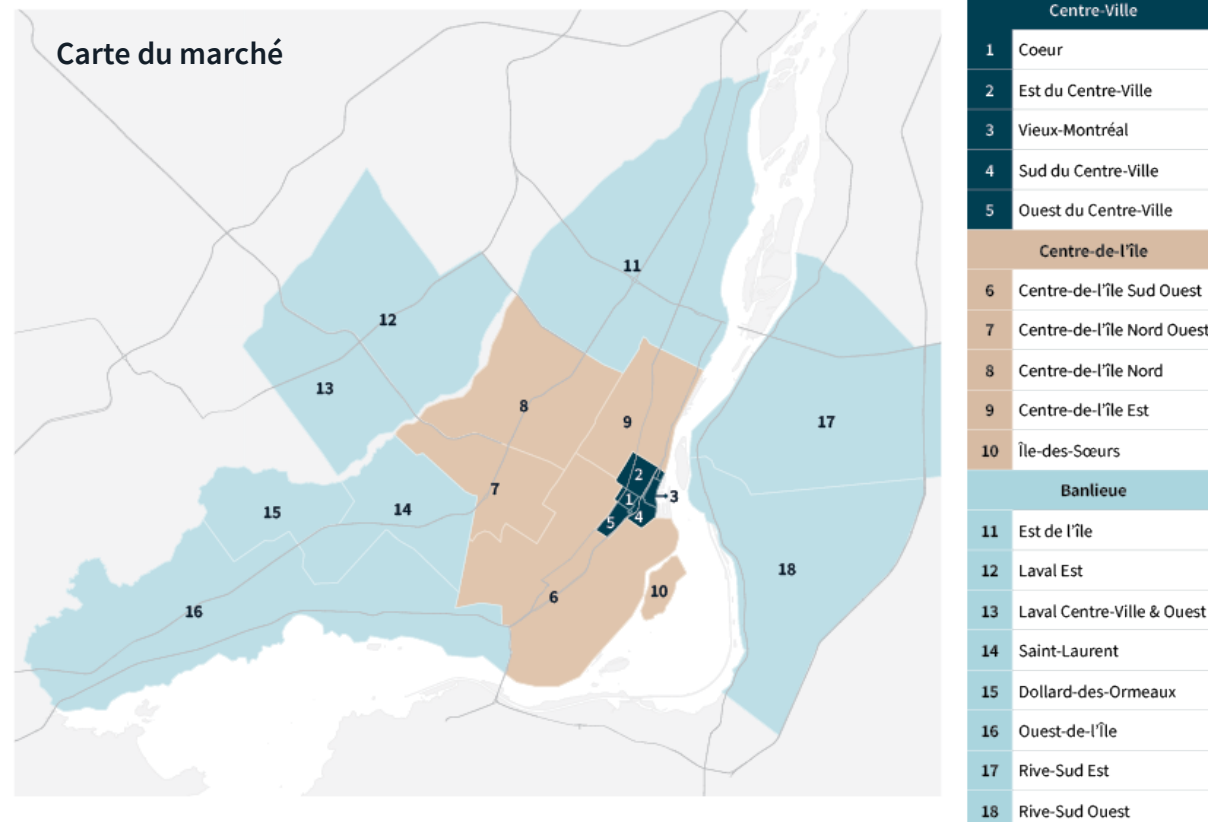


Transactions de location dignes de mention

Locataire	Adresse	Sous-marché	Classe	Taille (pi ²)	Type
Mila	6650-6666 Saint-Urbain	Centre-de-l'île Nord	B	92,791	Renouvellement
ÉTS	800 Square-Victoria	Sud du Centre-Ville	A	92,648	Nouveau Bail
Ciena	2351 Alfred-Nobel	Ouest-de-l'île	A	54,118	Renouvellement
BDO	1000 De La Gauchetière	Sud du Centre-Ville	AAA	46,716	Renouvellement
Haven Studios	700 Saint-Hubert	Vieux-Montréal	A	43,104	Nouveau Bail
Collabtiv	747 Square-Victoria	Sud du Centre-Ville	A	33,823	Nouveau Bail
Avena Technologies	1001 Lenoir	Centre-de-l'île Ouest	C	31,000	Nouveau Bail
Computershare	1500 University	Coeur du Centre-Ville	B	25,007	Renouvellement
Top Aces	1675 Transcanadienne	Ouest-de-l'île	A	19,297	Renouvellement
Addenda Capital	800 René-Lévesque O.	Coeur du Centre-Ville	A	17,002	Renouvellement

Transactions de vente dignes de mention

Adresse	Prix (M\$)	Superficie (pi ²)	Prix/pi ²	Acheteur(s)	Vendeur(s)
700 Saint-Jacques	149,2 \$	325 000	459 \$	Banque Nationale	Broccolini
3080-3100 Le Carrefour	67,5 \$	503 977	134 \$	Caracal Inc.	Cominar REIT
400-480 Armand-Frappier	36,3 \$	200 004	182 \$	HarveyCorp	Cominar REIT
4855 Marc-Blain	23,0 \$	73 000	315 \$	Brasswater	Canderel
201 Armand-Frappier	20,9 \$	136 887	153 \$	Alexandria Real Estate	Roche
8401 Transcanadienne	20,5 \$	84 065	244 \$	Groupe Mach	Forgestone JV Canderel
8801 Transcanadienne	20,0 \$	112 636	178 \$	Groupe Mach	Forgestone JV Canderel
4707-4787 Levy	16,5 \$	105 560	156 \$	Alexandria Real Estate	Forgestone JV Canderel
625 René-Lévesque O.	16,2 \$	120 000	135 \$	Groupe Mach	Sun Life
1744 William	14,2 \$	58 579	243 \$	Images et Technologie	Crédit Melon Trust



Indicateurs clés

Centre-Ville	16,1 %	▲	477 992	▲	424 000	▼	23,19 \$	▶
Centre-de-l'île	16,5 %	▲	-334 398	▼	207 752	▼	14,68 \$	▼
Banlieues	14,5 %	▲	-189 050	▼	-	▶	17,02 \$	▲
Total	15,8 %	▲	-45 456	▼	631 752	▼	21,22 \$	▲
	Taux d'inoccupation		Absorption nette TRI (pi ²)		En construction (pi ²)		Loyer net moyen affiché (\$/pi ²)	



Statistiques du marché

	Inventaire (pi ²)	Absorption nette TRI (pi ²)	Absorption nette totale CDA (pi ²)	Absorption nette totale CDA (% de l'inventaire)	Disponibilité de la sous-location (pi ²)	Taux d'inoccupation direct (%)	Taux d'inoccupation totale (%)	Disponibilité totale (%)	Moyenne des loyers nets (\$/pi ²)	Moyenne des loyers additionnels (\$/pi ²)	Moyennes des loyers bruts (\$/pi ²)	Nouvelles constructions CDA (pi ²)	En construction (pi ²)
Coeur	21 608 067	-50 920	-424 177	-2,0 %	399 233	16,1 %	18,0 %	20,5 %	22,30 \$	22,77 \$	45,07 \$	-	-
Est du Centre-Ville	10 005 807	38 843	-164 520	-1,6 %	378 208	9,1 %	12,8 %	14,4 %	17,88 \$	16,86 \$	34,74 \$	-	44 000
Sud du Centre-Ville	12 696 356	739 009	635 421	5,0 %	290 211	11,3 %	15,0 %	22,4 %	27,02 \$	21,04 \$	48,06 \$	1 100 000	380 000
Ouest du Centre-Ville	5 642 618	-94 043	-97 574	-1,7 %	150 644	11,8 %	14,2 %	16,5 %	20,96 \$	18,78 \$	39,74 \$	-	-
Vieux-Montréal	4 415 636	-154 897	-279 538	-6,3 %	94 755	17,2 %	19,3 %	20,5 %	21,31 \$	18,20 \$	39,51 \$	147 000	-
Centre-Ville	54 368 484	477 992	-330 388	-0,6 %	1 313 051	13,3 %	16,1 %	19,4 %	23,19 \$	20,85 \$	44,04 \$	1 247 000	424 000
Est de l'île	2 527 911	8 139	43 322	-1,7 %	2 500	12,4 %	12,5 %	19,8 %	14,13 \$	16,45 \$	30,58 \$	-	-
Est de l'île	2 527 911	8 139	43 322	-1,7 %	2 500	12,4 %	12,5 %	19,8 %	14,13 \$	16,45 \$	30,58 \$	-	-
Laval Centre-Ville & Ouest	2 398 971	13 727	-35 774	-1,5 %	29 298	10,1 %	11,3 %	17,9 %	19,66 \$	13,72 \$	33,38 \$	-	-
Laval Est	2 164 634	-35 517	154 674	7,1 %	69 000	18,3 %	21,5 %	22,9 %	18,01 \$	13,92 \$	31,93 \$	-	-
Laval	4 563 605	-21 790	118 900	2,6 %	98 298	14,0%	16,1 %	20,3 %	18,85 \$	13,83 \$	32,68 \$	-	-
Centre-de-l'île Est	7 137 716	-56 585	-225 904	-3,2 %	221 351	11,1 %	14,3 %	18,2 %	13,37 \$	11,15 \$	24,52 \$	-	147 752
Centre-de-l'île Nord	9 792 860	-158 846	-76 205	-0,8 %	519 474	14,7 %	20,1 %	21,1 %	13,86 \$	15,32 \$	29,18 \$	-	-
Centre-de-l'île Nord Ouest	3 573 632	-47 210	-36 520	-1,0 %	60 921	11,5 %	13,2 %	14,3 %	15,04 \$	11,92 \$	26,96 \$	-	60 000
Île-des-Soeurs	1 726 636	-26 881	-70 739	-4,1 %	194 516	3,6 %	14,8 %	17,6 %	8,00 \$	16,18 \$	24,18 \$	-	-
Centre-de-l'île Sud Ouest	5 461 640	-44 876	-25 812	-0,5 %	120 694	13,0 %	15,7 %	16,9 %	18,21 \$	14,22 \$	32,43 \$	-	-
Centre-de-l'île	27 692 484	-334 398	-435 180	-1,6 %	1 116 956	12,3 %	16,5 %	18,4 %	14,68 \$	13,93 \$	28,61 \$	-	207 752
Rive-Sud Est	2 355 247	-51 904	-89 938	-3,8 %	65 520	10,9 %	13,6 %	13,8 %	17,17 \$	14,75 \$	31,92 \$	-	-
Rive-Sud Ouest	2 915 335	12 834	133 174	4,6 %	13 139	7,2 %	8,2 %	10,8 %	19,47 \$	12,06 \$	31,53 \$	-	-
Rive-Sud	5 270 582	-39 070	43 236	0,8 %	78 659	8,8 %	10,6 %	12,2 %	17,99 \$	13,74 \$	31,73 \$	-	-
Dollard-des-Ormeaux	545 766	-25 523	-51 757	-9,5 %	-	24,3 %	24,3 %	26,1 %	11,86 \$	13,68 \$	25,54 \$	-	-
Saint-Laurent	6 824 862	-106 620	-82 186	-1,2 %	363 347	12,3 %	18,1 %	19,8 %	18,05 \$	13,70 \$	31,75 \$	-	-
Extrémité Ouest	3 162 352	-4 186	-38 218	-1,2 %	12 240	10,6 %	10,8 %	11,2 %	18,57 \$	15,97 \$	34,54 \$	-	-
Ouest-de-l'île	10 532 980	-136 329	-172 161	-1,6 %	375 587	12,4 %	16,2 %	17,6 %	16,77 \$	13,92 \$	30,69 \$	-	-
Montréal	104 956 046	-45 456	-790 758	-0,8 %	2 985 051	12,8 %	15,8 %	18,6 %	21,22 \$	18,09 \$	39,31 \$	1 247 000	631 752