

# Le Guide du Locataire



L'atmosphère qui règne dans le marché des espaces de bureaux et des espaces industriels dans la Grande Région de Montréal (GRM) est très positif car il y a énormément d'activité. Des sociétés étrangères de tous les secteurs s'implantent de plus en plus à Montréal en raison des coûts d'occupation et de main d'œuvre moins élevés et l'abondance de talent. Par-dessus tout le coût moyen d'opération d'une entreprise dans la GRM est moins que dans les autres villes Canadiennes et Américaines. En tant que capitale universitaire avec 11 institutions universitaires et plus de 320 000 étudiants post-secondaires, Montréal est considérée comme la meilleure ville universitaire au monde pour des étudiants internationaux.

Montréal offre plusieurs programmes d'incitatifs financiers et fiscaux aux compagnies étrangères afin de les encourager à s'installer dans la GRM. Parmi les incitatifs offerts sont des subventions, des emprunts sans intérêt, un coût d'électricité à taux faible de 2,48 c/kwh USD\$. Des subventions de l'ordre de 25% du coût d'un programme de formation de la main d'œuvre et 50% du coût de création d'un département de ressources humaines. Le taux de chômage à Montréal au 4<sup>e</sup> trimestre de 2018 demeure relativement bas à 6%, en baisse de 10 points de base par rapport au trimestre précédent. Le nombre de chômeurs a diminué de 23 600 personnes par rapport à T3 2018, du majoritairement à une demande accrue dans le secteur manufacturier et de distribution et les conditions ont tendance à s'améliorer. En plus, il y a plusieurs projets d'infrastructure en marche afin d'améliorer les routes et le système de transport en commun. Près de 15 \$ milliards vont être investis dans le nouvel échangeur Turcot, le nouveau Pont Champlain et le réseau express métropolitain (REM). Il y a également des plans d'ajouter une nouvelle ligne de métro rose reliant Lachine à Montréal-nord et une prolongation de la ligne bleu vers l'est jusqu'à Anjou.

Comme l'économie de Montréal continue de s'améliorer, la demande pour des espaces de bureaux augmente. Les options qui s'offrent aux grands utilisateurs deviennent peu nombreuses au centre-ville de Montréal avec la diminution du taux de disponibilité. Par contre, à l'extérieur du centre-ville le taux de disponibilité demeure plus élevé notamment dans les secteurs Montréal-Midtown, Laval et l'Ouest-de-l'île de Montréal.

À la fin de T4 2018, l'inventaire des espaces de bureaux dans la GRM se situait à 100 271 102 pi<sup>2</sup> avec un taux de disponibilité de 12,1%, en baisse de 80 points de base par rapport à l'année précédente. Dans le centre-ville de Montréal, qui représente 52,2 % du total de l'inventaire dans la GRM, le taux de disponibilité a diminué depuis le dernier trimestre à un moyen de 9,3%, le taux de disponibilité de la catégorie A à 8,4% et le taux de disponibilité de la catégorie B à 10,2%.

Le loyer total moyen demandé dans la GRM a augmenté de 2,3% depuis le 1<sup>er</sup> trimestre de 2018 à 28,27 \$ le pi<sup>2</sup> comparativement à 35,51\$ le pi<sup>2</sup> dans toutes les catégories au centre-ville de Montréal. Les loyers nets demandés au centre-ville ont augmenté de 9,9% par rapport à l'année précédente à 18,27\$ le pi<sup>2</sup> versus 14,89 \$ dans la GRM. Avec l'annonce de la construction de la nouvelle tour Banque Nationale totalisant 1,0M de pi<sup>2</sup> qui sera livrée en 2022 et l'édifice 425 rue Viger totalisant 242 701 pi<sup>2</sup> offrant des espaces de type "Loft", qui sera entièrement refait et prêt pour occupation en début d'année 2020, le marché verra des nouveaux espaces modernes s'ajouter à l'offre. Un autre développement à proximité de Westmount en périphérie ouest du centre-ville, le 1100 rue Atwater offrira 173,699 pi<sup>2</sup> d'espaces de bureaux de catégorie A. Ce nouveau projet est la seule autre option dans le secteur autre que les tours 1 et 2 de la Place Alexis Nihon.

## Trendances du Marché

### Bureaux

En règle générale, les immeubles de catégorie B ont amélioré leurs espaces communs afin d'attirer les locataires des immeubles de catégorie A. Ces locataires peuvent générer des économies sur leur coût total d'occupation, sans s'éloigner du réseau souterrain qui donne accès aux services et aux lignes de métro.

### Bureaux

Les espaces offerts en colocation sont de plus en plus convoités et les entreprises qui les offrent prennent de l'expansion. WeWork a loué 20 000 pi<sup>2</sup> à L'avenue et Fabrik8 offrira un mélange d'espaces disponibles en colocation et bureaux de 200 000 pi<sup>2</sup> dans le Plateau.

### Industriel

Le taux de disponibilité dans le marché industriel du Grand Montréal a atteint un nouveau plancher à 3,7%.

## Loyers et Taux de Disponibilité

43,97 \$	Centre / Catégorie A	8,4%
32,53 \$	Centre / Catégorie B	10,2%
30,11 \$	Périphérie / Catégorie A	14,88%
23,02 \$	Périphérie / Catégorie A	16,78%
10,33 \$	Industriel	3,7%



# Le Guide du Locataire

L'absorption nette dans la GRM pour le 4e trimestre de 2018 est de 969 864 pi<sup>2</sup> qui est le niveau le plus élevé depuis une décennie sauf le 1er trimestre de 2017 qui avait totalisé 1 310 495 pi<sup>2</sup> d'absorption nette. Le volume actuel de transactions de location combiné avec la diminution d'espaces disponibles, les incitatifs offerts aux locataires devraient diminuer au cours des deux (2) prochaines années. Au 4e trimestre deux importants transactions de plus de 100 000 pi<sup>2</sup> ont été finalisés, notamment Les Services Financiers Morgan Stanley Canada ont renouvelé 188 852 pi<sup>2</sup> au 75 rue Queen et GSOFT s'est relocaliser dans l'édifice Le Nordelec ou ils ont loué 119 540 pi<sup>2</sup>.

## GRM Industriel

Le taux de disponibilité dans le marché industriel de la GRM a atteint un niveau plancher record de 3,7% (en baisse du niveau de 7,2% enregistré au T3 2015), en conséquence les propriétaires d'immeubles augmentent leurs loyers et les taux de location actuels sont en moyenne à 6,66\$ le pi<sup>2</sup>. Ces nouveaux taux de location demandés dans la GRM sont les plus élevés que nous avons constatés depuis le 2e trimestre de 2017. Ceci étant dit, le marché de la GRM n'est pas aussi serré qu'à Toronto ou Vancouver où le pourcentage de disponibilité frôle le 2%.

Le nombre d'options à louer ou à vendre disposant d'une superficie entre 100 000 pi<sup>2</sup> et 250 000 pi<sup>2</sup> est très limité. Cette rareté d'espaces contigus d'envergure combinée avec l'augmentation de la demande a contribué à l'augmentation des prix. La forte demande des consommateurs dans les secteurs manufacturiers et de distribution contribue à cette hausse d'activité de location. L'absorption nette dans la GRM pour le 4e trimestre de 2018 était de 772 144 pi<sup>2</sup> et pour l'année au complet un total de 5 428 158 pi<sup>2</sup> par rapport à l'année précédente.

Cette activité de location d'espaces industriels accrue combinée avec un manque de nouveaux espaces sur le marché fait en sorte que de nouveaux projets de développement sont envisagés, spécifiquement des constructions sur mesure pour répondre aux besoins particuliers des locataires. Une transaction industrielle et de bureaux notable est la location de 281 000 pi<sup>2</sup> par Anixter Canada Inc. dans le redéveloppement de l'ancien Sears Centre de Distribution par Montoni. Ce projet de redéveloppement s'appelle le VSL Logistics Hub à usage mixte –espaces de bureaux et industriels.

## La Perspective du Locataire

### Bureaux

Le marché de bureau du centre-ville se resserre et devient moins favorable aux locataires car les le nombre de nouvelles constructions diminue ce qui entraîne une augmentation des espaces loués et une diminution du taux de disponibilité d'espaces.

### Bureaux à l'extérieur du centre-ville

Contrairement, en dehors du centre-ville les conditions de location continuent d'être favorables aux locataires du à un taux de disponibilité plus élevé.

### Industriel

L'augmentation du volume de location combinée avec un manque de nouveaux espaces sur le marché fait en sorte que de nouveaux projets de développement sont envisagés, spécifiquement des constructions sur mesure pour répondre aux besoins particuliers des locataires.

## Transactions Récentes

Locataire	Superficie	Marché	Type	Secteur
1 Anixter Canada Inc.	281 000 pi <sup>2</sup>	Ville Saint-Laurent	Nouveau bail	Industriel
2 Morgan Stanley	188 852 pi <sup>2</sup>	Midtown Sud-Ouest	Renouvellement	Bureaux
3 GSOFT	119 540 pi <sup>2</sup>	Midtown Sud-Ouest	Nouveau bail	Bureaux
4 Reel FX	55 793 pi <sup>2</sup>	Centre-Sud	Renouvellement	Bureaux
5 Covéo Solutions	50 569 pi <sup>2</sup>	Centre-Sud	Renouvellement	Bureaux
6 Technicolor	35 647 pi <sup>2</sup>	Vieux Montréal	Nouveau bail	Bureaux
7 Idéal Centre Logistique	174 295 pi <sup>2</sup>	Boucherville	Nouveau bail	Industriel
8 Paris Glove Canada	110 751 pi <sup>2</sup>	Ville Saint-Laurent	Nouveau bail	Industriel
9 Cirque du Soleil	102 380 pi <sup>2</sup>	Ville Lasalle	Renouvellement	Industriel